



جمهوری اسلامی ایران

## وزارت مسکن و شهرسازی

سازمان مسکن و شهرسازی استان آذربایجان شرقی

### طرح جامع - تفصیلی شهر کشکسرای

جلد چهارم (ضوابط و مقررات ساختمانی)

بهار ۱۳۹۰

مهندسان مشاور



طرح و راهبرد پویا

فهرست مطالب

۱- تعاریف ..... ۲

۲- ضوابط و مقررات شهر کشکسرای به تفکیک انواع کاربری ..... ۱۲

۱-۲- ضوابط مربوط به کاربری مسکوری ..... ۱۳

۱-۱-۲- ضوابط مربوط به استفاده از زمین مسکوری در داخل محدوده شهر ..... ۱۳

الف- موارد استفاده مجاز از زمین مسکوری ..... ۱۳

ب- موارد استفاده مشروط از زمین مسکوری ..... ۱۴

ج- موارد ممنوع استفاده از زمین مسکوری ..... ۱۴

۲-۱-۲- ضوابط مربوط به تفکیک اراضی مسکوری در داخل محدوده شهر ..... ۱۵

الف- حداقل اندازه قطعات مسکوری ..... ۱۵

ب- ابعاد و تناسبات قطعات مسکوری ..... ۱۵

ج- نحوه دسترس‌ها به قطعات مسکوری ..... ۱۵

۲-۱-۳- ضوابط مربوط به احداث ساختمان مسکوری ..... ۱۶

الف- حداکثر زینای طبقات (تراکم ساختمانی) ..... ۱۶

ب- حداکثر سطح اشغال ساختمان در زمین مسکوری ..... ۱۷

ج- حداکثر ارتفاع ساختمان مسکوری ..... ۱۸

د- ضوابط پارکینگ فضاهای مسکوری و مختلط مسکوری تجاری ..... ۱۸

ه- حداقل ابعاد و اندازه حیاط مسکوری ..... ۱۹

و- سایر فضاهای باز (پاسیوها، نورگیرها و...) در ساختمان‌های مسکوری ..... ۱۹

ز- مقررات مربوط به نورگیری و تهویه طبیعی در ساختمان‌های مسکوری ..... ۲۰

ح- ضوابط مربوط به بازشوهای ساختمان‌ها به حیاط‌ها و حیاط خلوت ..... ۲۱

ط- مقررات مربوط به فضاها و تأسیسات روی بام در ساختمان‌های مسکوری ..... ۲۱

ی- ضوابط احداث زیرزمین ..... ۲۲

۲-۲- ضوابط مربوط به اراضی تجاری ..... ۲۳

۱-۲-۲- ضوابط مربوط به استفاده از زمین‌های تجاری در داخل محدوده شهر ..... ۲۳

الف- موارد استفاده مجاز از زمین تجاری ..... ۲۳

۲-۲-۲- ضوابط مربوط به تفکیک اراضی تجاری در داخل محدوده شهر ..... ۲۴

الف- حداقل اندازه قطعات تجاری ..... ۲۴

ب- ابعاد و تناسبات قطعات تجاری ..... ۲۵

ج- نحوه دسترس‌ها به قطعات تجاری ..... ۲۵

۲-۲-۳- ضوابط مربوط به احداث ساختمان‌های تجاری ..... ۲۵

الف- سطح اشغال در قطعات تجاری ..... ۲۵

ب- ارتفاع ساختمان‌های تجاری ..... ۲۵

ج- پارکینگ ساختمان‌های تجاری ..... ۲۵

- ۲۶- د- سای ضوابط مربوط به ساختمان‌های تجاری.....
- ۲۷- ۳-۲- ضوابط مربوط به اراضی آموزشی.....
- ۲۷- ۱-۳-۲- ضوابط مربوط به استفاده از زمین‌های آموزشی در داخل محدوده شهر.....
- ۲۷- الف- موارد استفاده مجاز از زمین آموزشی.....
- ۲۷- ب- موارد استفاده مشروط از زمین آموزشی.....
- ۲۷- ج- موارد ممنوعیت استفاده از زمین آموزشی.....
- ۲۷- ۲-۳-۲- ضوابط مربوط به تفکیک زمین و احداث ساختمان‌های آموزشی در داخل محدوده شهر.....
- ۲۸- ۴-۲- ضوابط مربوط به اراضی درمانی.....
- ۲۸- ۱-۴-۲- ضوابط مربوط به استفاده از زمین‌های درمانی در داخل محدوده شهر.....
- ۲۸- الف- موارد استفاده مجاز از زمین درمانی.....
- ۲۸- ب- موارد استفاده مشروط از زمین درمانی.....
- ۲۸- ج- موارد ممنوعیت استفاده از زمین درمانی.....
- ۲۸- ۲-۴-۲- ضوابط مربوط به تفکیک زمین‌های درمانی در داخل محدوده شهر.....
- ۲۸- الف- حداقل اندازه قطعات درمانی.....
- ۲۸- ب- ابعاد و تناسبات قطعات درمانی.....
- ۲۹- ج- نحوه دسترسی‌ها به قطعات درمانی.....
- ۲۹- ۳-۴-۲- ضوابط مربوط به احداث ساختمان‌های درمانی در داخل محدوده شهر.....
- ۲۹- الف- پارکینگ ساختمان‌های درمانی.....
- ۲۹- ب- سطح اشغال ساختمان‌های درمانی.....
- ۲۹- ج- سای ضوابط مربوط به کاربری درمانی.....
- ۳۰- ۵-۲- ضوابط مربوط به اراضی اداری و انتظامی.....
- ۳۰- ۱-۵-۲- ضوابط مربوط به استفاده از زمین‌های اداری و انتظامی در داخل محدوده شهر.....
- ۳۰- الف- موارد استفاده مجاز از زمین اداری و انتظامی.....
- ۳۰- ب- موارد ممنوعیت استفاده از زمین اداری و انتظامی.....
- ۳۰- ۲-۵-۲- ضوابط مربوط به تفکیک زمین‌های اداری و انتظامی در داخل محدوده شهر.....
- ۳۰- الف- حداقل اندازه قطعات اداری و انتظامی.....
- ۳۰- ب- ابعاد و تناسبات قطعات اداری و انتظامی.....
- ۳۰- ج- نحوه دسترسی‌ها به قطعات اداری و انتظامی.....
- ۳۱- ۳-۵-۲- ضوابط مربوط به احداث ساختمان‌های اداری و انتظامی در محدوده شهر.....
- ۳۱- الف- پارکینگ ساختمان‌های اداری - انتظامی.....
- ۳۱- ب- سطح اشغال و تراکم.....
- ۳۱- ج- سای ضوابط ساختمان‌های اداری.....
- ۳۲- ۶-۲- ضوابط مربوط به اراضی نظامی.....
- ۳۲- ۱-۶-۲- ضوابط مربوط به استفاده از زمین‌های نظامی در داخل محدوده شهر.....
- ۳۲- الف- موارد ممنوعیت استفاده از زمین نظامی.....

- ۲-۷- ضوابط مربوط به اراضی فرهنگی..... ۳۳
- ۲-۷-۱- ضوابط مربوط به استفاده از زمین های فرهنگی در محدوده شهر..... ۳۳
- الف- موارد استفاده مجاز از زمین فرهنگی..... ۳۳
- ب- موارد ممنوعیت استفاده از زمین فرهنگی..... ۳۳
- ۲-۷-۲- ضوابط مربوط به تفکیک زمین های فرهنگی در محدوده شهر..... ۳۳
- الف- حداقل اندازه قطعات فرهنگی..... ۳۳
- ب- ابعاد و تناسبات قطعات فرهنگی..... ۳۳
- ج- نحوه دسترسی ها به قطعات فرهنگی..... ۳۴
- ۲-۷-۳- ضوابط مربوط به احداث ساختمان های فرهنگی در محدوده شهر..... ۳۴
- الف- تراکم ساختمان های فرهنگی..... ۳۴
- ب- سطح اشغال ساختمان های فرهنگی..... ۳۴
- ج- پارکینگ واحدهای فرهنگی..... ۳۴
- ۲-۸- ضوابط مربوط به اراضی مذهبی..... ۳۵
- ۲-۸-۱- ضوابط مربوط به استفاده از زمین های مذهبی داخل محدوده شهر..... ۳۵
- الف- موارد استفاده مجاز از زمین مذهبی..... ۳۵
- ب- موارد ممنوعیت استفاده از زمین مذهبی..... ۳۵
- ۲-۸-۲- ضوابط مربوط به تفکیک زمین های مذهبی داخل محدوده شهر..... ۳۵
- الف- حداقل اندازه قطعات مذهبی..... ۳۵
- ب- ابعاد و تناسبات قطعات مذهبی..... ۳۵
- پ- نحوه دسترسی ها به قطعات مذهبی..... ۳۵
- ت- سای ضوابط..... ۳۵
- ۲-۹- ضوابط مربوط به اراضی ورزشی..... ۳۵
- ۲-۹-۱- ضوابط مربوط به استفاده از زمین های ورزشی داخل محدوده شهر..... ۳۶
- الف- موارد استفاده مجاز از زمین ورزشی..... ۳۶
- ب- موارد استفاده مشروط از زمین ورزشی..... ۳۶
- ج- موارد ممنوعیت استفاده از زمین ورزشی..... ۳۶
- ۲-۹-۲- ضوابط مربوط به تفکیک زمین های ورزشی داخل محدوده شهر..... ۳۶
- الف- حداقل اندازه قطعات ورزشی..... ۳۶
- ب- ابعاد و تناسبات قطعات ورزشی..... ۳۷
- ج- نحوه دسترسی ها به قطعات ورزشی..... ۳۷
- ۲-۹-۳- ضوابط مربوط به احداث ساختمان های ورزشی داخل محدوده شهر..... ۳۷
- الف- سطح اشغال..... ۳۷
- ب- پارکینگ واحدهای ورزشی..... ۳۷
- ج- سای ضوابط مربوط به واحدهای ورزشی..... ۳۷
- ۲-۱۰- ضوابط مربوط به اراضی تفریحی - گردشگری..... ۳۸
- ۲-۱۰-۱- ضوابط مربوط به استفاده از زمین های تفریحی-گردشگری داخل محدوده شهر..... ۳۸

- الف- موارد استفاده مجاز از زمین تفریحی-گردشگری ..... ۳۸
- ب- موارد استفاده مشروط از زمین تفریحی-گردشگری ..... ۳۸
- ج- موارد ممنوعیت استفاده از زمین تفریحی-گردشگری ..... ۳۸
- ۲-۱۰-۲- ضوابط مربوط به تفکیک زمین‌های تفریحی-گردشگری داخل محدوده شهر ..... ۳۸
- الف- حداقل اندازه قطعات تفریحی-گردشگری ..... ۳۸
- ب- ابعاد و تناسبات قطعات تفریحی-گردشگری ..... ۳۸
- ج- نحوه دسترسی‌ها به قطعات تفریحی-گردشگری ..... ۳۸
- ۲-۱۰-۳- ضوابط مربوط به احداث ساختمان‌های تفریحی-گردشگری داخل محدوده شهر ..... ۳۹
- الف- تراکم و سطح اشغال ..... ۳۹
- ب- پارکینگ واحدهای گردشگری - تفریحی ..... ۳۹
- ج- سای ضوابط مربوط به واحدهای گردشگری - تفریحی ..... ۳۹
- ۲-۱۱- ضوابط مربوط به اراضی حمل و نقل و انبار ..... ۴۰
- ۲-۱۱-۱- ضوابط مربوط به استفاده از اراضی حمل و نقل و انبار داخل محدوده شهر ..... ۴۰
- الف- موارد استفاده مجاز از زمین حمل و نقل و انبار ..... ۴۰
- ب- موارد استفاده مشروط از زمین حمل و نقل و انبار ..... ۴۰
- ج- موارد ممنوعیت استفاده از زمین حمل و نقل و انبار ..... ۴۰
- ۲-۱۱-۲- ضوابط مربوط به تفکیک اراضی حمل و نقل و انبار داخل محدوده شهر ..... ۴۰
- الف- حداقل اندازه قطعات حمل و نقل و انبار ..... ۴۰
- ب- نحوه دسترسی‌ها به قطعات حمل و نقل و انبار ..... ۴۰
- ۲-۱۱-۳- ضوابط مربوط به احداث ساختمان‌های حمل و نقل و انبار داخل محدوده شهر ..... ۴۱
- الف- پارکینگ واحدهای حمل و نقل و انبار ..... ۴۱
- ب- سای ضوابط مربوط به واحدهای حمل و نقل و انبار ..... ۴۱
- ۲-۱۲- ضوابط مربوط به اراضی فضای سبز و پارک‌ها در محدوده شهر ..... ۴۲
- ۲-۱۲-۱- ضوابط مربوط به استفاده از فضای سبز و پارک‌ها ..... ۴۲
- الف- موارد استفاده مجاز از فضای سبز و پارک‌ها ..... ۴۲
- ب- موارد ممنوعیت استفاده از فضای سبز و پارک‌ها ..... ۴۲
- ۲-۱۲-۲- ضوابط مربوط به تفکیک اراضی فضای سبز و پارک‌ها ..... ۴۲
- ۲-۱۲-۳- سای ضوابط مربوط به فضای سبز و پارک‌ها ..... ۴۳
- الف- حداکثر سطح اشغال ساختمان در فضای سبز و پارک‌ها ..... ۴۳
- ب- ارتفاع ساختمان در فضای سبز و پارک‌ها ..... ۴۳
- ج- پارکینگ فضای سبز و پارک‌ها ..... ۴۳
- د- حفظ فضای سبز و پارک‌ها ..... ۴۳
- ۲-۱۳- ضوابط مربوط به اراضی کشاورزی ..... ۴۴
- ۲-۱۳-۱- ضوابط مربوط به استفاده از زمین‌های کشاورزی ..... ۴۴
- الف- موارد استفاده مجاز از زمین کشاورزی ..... ۴۴
- ب- موارد استفاده مشروط از زمین کشاورزی ..... ۴۴
- ج- موارد ممنوعیت استفاده از زمین کشاورزی ..... ۴۴

- ۲-۱۴- ضوابط مربوط به اراضی تأسیسات و تجهیزات شهری در محدوده شهر ..... ۴۵
- ۲-۱۴-۱- ضوابط مربوط به استفاده از زمین‌های تأسیسات و تجهیزات شهری ..... ۴۵
- الف- موارد استفاده مجاز از تأسیسات شهری و تجهیزات ..... ۴۵
- ب- موارد استفاده مشروط از تأسیسات شهری و تجهیزات ..... ۴۵
- ج- موارد ممنوعیت استفاده از تأسیسات شهری و تجهیزات ..... ۴۵
- ۲-۱۴-۲- ضوابط مربوط به تفکیک زمین‌های تأسیسات و تجهیزات شهری ..... ۴۵
- الف- حداقل اندازه قطعات تأسیسات شهری و تجهیزات ..... ۴۵
- ب- ابعاد و تناسب قطعات تأسیسات و تجهیزات شهری ..... ۴۵
- ۲-۱۴-۳- ضوابط مربوط به احداث ساختمان‌های تأسیسات و تجهیزات شهری ..... ۴۶
- الف- تراکم ساختمانی در واحدهای تأسیسات و تجهیزات شهری ..... ۴۶
- ب- تعداد طبقات و ارتفاع واحدهای تأسیسات و تجهیزات شهری ..... ۴۶
- ج- سای ضوابط مربوط به واحدهای تأسیسات و تجهیزات شهری ..... ۴۶
- ۲-۱۵- ضوابط مربوط به اراضی صنعتی در محدوده شهر ..... ۴۷
- ۲-۱۵-۱- ضوابط مربوط به استفاده از زمین‌های صنعتی ..... ۴۷
- ۲-۱۵-۲- ضوابط مربوط به تفکیک زمین‌های صنعتی ..... ۴۹
- الف- حداقل اندازه قطعات صنعتی ..... ۴۹
- ب- ابعاد و تناسب قطعات صنعتی ..... ۴۹
- ج- نحوه دسترسی‌ها به قطعات صنعتی ..... ۴۹
- ۲-۱۵-۳- ضوابط مربوط به احداث ساختمان‌های صنعتی ..... ۴۹
- الف- سطح اشغال قطعات صنعتی ..... ۴۹
- ب- ارتفاع ساختمان‌های صنعتی ..... ۴۹
- ۳- ضوابط عمومی مربوط به تفکیک اراضی در محدوده شهر ..... ۵۰
- ۴- نحوه استقرار ساختمان در زمین و اشراف به ساختمان‌های پیرامون ..... ۵۱
- ۵- مقررات شهرسازی مربوط به نماسازی ..... ۵۲
- ۵-۱- ضوابط مربوط به سرپا و منظر ..... ۵۲
- ۵-۲- ضوابط مربوط به ساماندهی کالبدی فضاهای شهری ..... ۵۴
- ۵-۳- ضوابط مربوط به ساماندهی زیرساخت‌های شهری ..... ۵۵
- ۵-۴- ضوابط مربوط به ساماندهی کارکردی فضاهای شهری ..... ۵۵
- ۵-۵- ضوابط مربوط به نظارت بر اجرای مقررات ..... ۵۵
- ۵-۶- سازمان اجرای مقررات ..... ۵۶

- ۵-۷- کمیته های ارتقاء کیفی سرها و منظر شهری ..... ۵۶
- ۵-۸- بازنگری در ضوابط سرها و منظر شهری ..... ۵۷
- ۶- ضوابط صدور پروانه ساختمانی..... ۵۹
- ۷- طبقه بندی راهها و دسترسی ها و ضوابط مربوطه..... ۶۱
- ۷-۱- انواع معبر و ضوابط کلی احداث معابر..... ۶۱
- ۷-۲- ضوابط عمومی دسترسی به قطعات..... ۶۱
- ۷-۳- مقاطع عرضی معابر (تعداد خطوط عبوری، حداقل عرض سواره‌رو، حداقل عرض پیاده‌رو، عرض حریم معبر، پارکینگ حاشیه‌ای)..... ۶۱
- ۷-۴- تقاطع ها ..... ۶۲
- ۷-۵- پخ ..... ۶۳
- ۷-۶- حداکثر شیب..... ۶۴
- الف- شیب عرضی ..... ۶۴
- ب- شیب طولی..... ۶۴
- ۷-۷- دور برگردان و مقررات مربوط به آن..... ۶۶
- ۷-۸- مشخصات و ضوابط مسیرهای مخصوص پیاده و دوچرخه..... ۶۶
- الف- مسیرهای پیاده..... ۶۶
- ب- مسیرهای دوچرخه ..... ۶۷
- ۷-۹- پیشامدی های مجاز در گذره‌ها و مقررات مربوط به آن‌ها..... ۶۸
- ۷-۱۰- عقب نشینی و تعرض معابر و مقررات مربوط به آن‌ها..... ۷۰
- ۸- ضوابط مربوط به حرام تأسیسات و عوارض طبیعی و مصنوع..... ۷۲
- ۸-۱- حریم راه، حریم حفاظتی یا محدودیت احداث ساختمان در اطراف جاده‌های بین شهری و کمربندی‌های داخل حریم شهر..... ۷۲
- حریم راه‌های روستایی..... ۷۷
- ۸-۲- حریم رودخانه‌ها و قنوات و چاه‌های تأمین آب مشروب و سایر تأسیسات آبی..... ۷۸

- ۸-۳- حریم خطوط و تصفیه خانه‌های فاضلاب ..... ۸۰
- ۸-۴- حریم خطوط انتقال و توزیع نیروی برق ..... ۸۱
- ۸-۵- حریم خطوط انتقال گاز ..... ۸۶
- ۹- ضوابط مربوط به حریم شهر ..... ۹۷
- ۹-۱- کشتارگاه ..... ۹۷
- ۹-۲- گورستان ..... ۱۰۰
- ۹-۳- محل دفع زباله ..... ۱۰۰
- ۹-۴- محل انباشت نخاله‌های ساختمانی ..... ۱۰۱
- ۹-۵- تصفیه خانه فاضلاب ..... ۱۰۲
- ۹-۶- مراکز تحقیقاتی و آموزشی ..... ۱۰۳
- ۹-۷- ضوابط استقرار مرغداری‌ها ..... ۱۰۳
- ۹-۸- حریم تأسیسات و تجهیزات از عوامل و عوارض طبیعی و مصنوعی ..... ۱۰۴
- ۱۰-۱- اساس طرح جامع ..... ۱۰۵
- ۱۰-۱-۱- استخوان‌بندی شبکه معابر ..... ۱۰۶
- ۱۰-۱-۲- کاربری‌های عمده شهری ..... ۱۰۶
- ۱۰-۳- محدوده و حریم شهر ..... ۱۰۷
- ۱۰-۴- محیط زیست ..... ۱۰۷
- ۱۰-۵- انواع کاربری و سرانه‌های پیشنهادی ..... ۱۰۷
- ۱۰-۶- ضوابط و مقررات اجرایی ..... ۱۰۸



### فهرست جداول

- جدول شماره ۱-۳۱۲: وضعیت تراکم مسکوری در شهر کشکسرای..... ۱۷
- جدول شماره ۱-۱۵۲: حداقل فواصل مجازی برای استقرار واحدهای صنعتی و خدماتی (جدول ۲ مصوبه)..... ۴۸
- جدول شماره ۱-۴۳۶: حداکثر شیب طولی خیابان با توجه به نیازهای پیاده و دوچرخه..... ۶۴
- جدول شماره ۲-۴۳۶: حداکثر شیب طولی برای مسیر اصلی راه‌های شریانی درجه ۱..... ۶۵
- جدول شماره ۳-۴۳۶: حداکثر شیب طولی برای رابط‌های راه‌های شریانی درجه ۱..... ۶۵
- جدول شماره ۴-۴۳۶: حداکثر شیب طولی برای راه‌های شریانی درجه ۲ (درصد)..... ۶۵
- جدول شماره ۵-۴۳۶: حداقل شیب طولی برای کلچ راه‌ها..... ۶۶
- جدول شماره ۱-۷۴۶: حداقل حریم خطوط لوله انتقال گاز به ازای فشار و قطر خارجی (نوع ساختمانی الف)..... ۸۹
- جدول شماره ۲-۷۴۶: حداقل حریم خطوط لوله انتقال گاز به ازای فشار و قطر خارجی (نوع ساختمانی ب)..... ۸۹
- جدول شماره ۳-۷۴۶: حداقل حریم خطوط لوله انتقال گاز به ازای فشار و قطر خارجی (نوع ساختمانی ج)..... ۹۰
- جدول شماره ۴-۷۴۶: حداقل حریم خطوط لوله انتقال گاز به ازای فشار و قطر خارجی (نوع ساختمانی د)..... ۹۰
- جدول شماره ۵-۷۴۶: حریم منع احداث ابنیه محل تجمع و یا خطرناک در مجاورت خطوط انتقال گاز..... ۹۰
- جدول شماره ۷-۷۴۶: حریم خطوط لوله گاز در مجاورت آزاد راه و جاده درجه ۱ (بر حسب متر) (محور لوله تا محور جاده)..... ۹۳
- جدول شماره ۸-۷۴۶: حریم خطوط لوله گاز در مجاورت آزاد راه و جاده درجه ۲ (بر حسب متر) (محور لوله تا محور جاده)..... ۹۴
- جدول شماره ۹-۷۴۶: حریم خطوط لوله گاز در مجاورت آزاد راه و جاده درجه ۳ و ۴ (بر حسب متر) (محور لوله تا محور جاده)..... ۹۴

## مقدمه:

مجموعه ضوابط و مقررات شهرسازی به منظور تحقق و اجرایی کردن پیشنهادات طرح های شهری و برای تسهیل در فرآیند تهیه نقشه پیشنهادی، نظارت و پیاده سازی ساخت و سازها، مورد استفاده قرار می گیرد، اجرای طرح های شهری بدون داشتن مجموعه ای از ضوابط و مقررات مربوط به آن، عملاً امکان پذیر نمی باشد.

ضوابط و مقررات ساختمانی، معماری و شهرسازی به دو قسمت عام و خاص قابل تقسیم است. ضوابط عام شامل مجموعه مصوبات و قوانین مصوب مربوط به سازمان ها و وزارتخانه، مجلس شورای اسلامی، هیئت وزیران، شورای عالی شهرسازی و معماری ایران و ... می باشد که مندرجات آن برای تمام سطح کشور لازم الاجرا است. ضوابط و مقررات خاص نیز ویژه محدوده مورد طراحی است که توسط مهندسان مشاور تهیه کننده طرح و با توجه به معیارها و استانداردها و اصول شهرسازی و معماری از یک سو و با در نظر گرفتن شرایط مختلف محلی تدوین می گردد و در نهایت در جلسات متعدد فی مابین کارشناسان محترم اداره کل مسکن و شهرسازی، دفتر فنی استانداری، شهرداری و مشاور مور بررسی طرح قرار می گیرد.

مجموعه ضوابط و مقررات طرح جامع شهر کشکسرای شامل تعاریف، ضوابط و مقررات مربوط به کاربری مسکونی و کاربری های عمومی شهری، اراضی کشاورزی، معابر و همچنین پهنه بندی حریم می باشد.

❖ تاریخ تصویب و ابلاغ مصوبات و قوانین مندرج در این مجلد تا سال ۱۳۹۰ بوده و در صورت تغییر در سال های بعد باید قوانین و مصوبات جدید مورد بهره برداری قرار گیرد. همچنین در صورتی که ضوابط مندرج در این مجلد با قوانین و مصوبات کشوری از قبیل قوانین مجلس شورای اسلامی، مصوبات شورای عالی شهرسازی و معماری و هیئت وزیران مغایر باشد از جحیت با قوانین و مصوبات مذکور می باشد.

❖ فضاهایی که قبل از تصویب طرح جامع شهر کشکسرای دارای مصوبه کمیسیون ماده ۵، شورای برنامه ریزی و مصوبه کمیته تغییر کاربری طرح ها دی را دارند و در طرح جامع - تفصیلی لحاظ نشده اند بر اساس مصوبه مذکور عمل خواهد شد. توافقات فی مابین شهرداری و مردم بدون دارا بودن مصوبه استان قابلیت اجرایی ندارند.

## ۱- 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 بر حسب ضرورت قابل تجدید نظر خواهد بود.

### طرح تفصیلی شهر

طرح تفصیلی شهری عبارت از طرحی 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، بافت های 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 اجرایی 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.

### - 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 لازم‌الاجراء می‌باشد. شهرداری علاوه بر اجرای طرح‌های 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

عهدہ دارند.

#### - برنامه ریزی کاربری اراضی

برنامه ریزی کاربری اراضی شهری، ساماندهی مکانی و فضایی فعالیت‌ها و عملکردهای شهری براساس خواست‌ها و نیازهای جامعه شهری است و هسته اصلی برنامه ریزی شهری را تشکیل می‌دهد. 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 ان نظام فضایی مناسب و کارا صورت می‌گیرد. در این برنامه ریزی تلاش می‌شود که الگوهای اراضی شهری به صورت علمی مشخص شود و مکانیابی فعالیت‌های مختلف در شهر در انطباق و هماهنگی با یکدیگر و سیستم‌های 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 می‌باشد.

#### - کاربری مسکونی

به اراضی اختصاص یافته جهت سکونت اطلاق می‌شود.

#### - واحد مسکونی

ساختمان و یا قسمتی از یک ساختمان می‌باشد که برای سکونت یک خانوار در نظر گرفته شده است که دارای ورودی مستقل و مجزا بوده و شامل فضاهای ضروری زندگی و آشپزخانه و سرویس‌های بهداشتی مستقل می‌باشد.

#### - کاربری تجاری - خدماتی

بر اساس مصوبه مورخه ۸۹/۴/۱۰ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران، فعالیت‌های مجاز بخش تجاری عبارتند از: واحدهای خرید روزانه (خوربار، میوه و سبزی، نانواپی و قصابی و ...)، واحدهای خرید هفتگی (فروشگاه‌های مصرف شهر و روستا، نوشت‌افزار، قنادی، آجیل فروشی 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 عمده فروشی‌ها، راسته‌های صنوف مختلف و بورسها، بازار، شرکت‌های بازرگانی و تجاری، واحدهای خرید خاص و بلند مدت مانند فروشگاه‌های

بزرگ زنجیره‌ای، مبل فروشی‌ها، پوشاک، شعب مرکزی بانک‌ها و مؤسس‌ها 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 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، سالن‌های ورزشی کوچک، مرکز مشاوره درمانی و خانوادگی، ارائه خدمات اینترنت، دفاتر حسابرسی، مراکز MRI و مشابه، آمبولانس خصوصی، درمان اعتیاد، فیزیولوژی، مراکز کاریابی، مرکز معاینه فنی خودرو، رسانه‌های دیجیتال انتفاعی، رادیولوژی و مطب دامپزشکان.

کاربری‌های تجاری بخش 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

به اراضی اختصاص یافته برای فعالیت های آموزشی رسمی و عمومی تحت مدیریت وزارتخانه‌های آموزش و پرورش و کار و امور اجتماعی گفته می‌شود.

- کاربری آموزش عالی (آموزش، تحقیقات و فناوری)

به اراضی که جهت فعالیت‌های آموزش عالی و تکمیلی و پژوهشی، بعد از دوره تحصیلات رسمی و عمومی (تحصیلات متوسطه) اختصاص داده می‌شود گفته می‌شود.

#### - کاربری فرهنگی - هنری

به اراضی اختصاص یافته به فعالیت‌های فرهنگی گفته می‌شود.

#### - کاربری مذهبی

به اراضی اختصاص یافته جهت انجام فرایض و مراسم دینی و مذهبی و بقاع متبرکه گفته

می‌شود.

- کاربری درمانی

به اراضی اختصاص یافته به خدمات پزشکی، درمانی و سلامت انسان و دام مددکاری های اجتماعی گفته می‌شود.

- کاربری اداری و انتظامی

به اراضی اختصاص یافته جهت استقرار وزارتخانه‌ها، موسسات دولتی، شرکت های دولتی و موسسات و نهادهای عمومی غیردولتی و نیروهای انتظامی و بسیج گفته می‌شود.

- کاربری کارگاهی - صنعتی یا تفریحی - گردشگری

به اراضی اختصاص یافته جهت استقرار صنایع مشمول گروه الف، موضوع مصوبه شماره ۱۸۵۹۱/ت/۶۴۶۷۷ مورخ ۸۸/۱۲/۲۶ هیات وزیران و اصلاحات بعدی آن گفته می‌شود.

- کاربری تفریحی و توریستی

به اراضی اختصاص یافته جهت اقامت و سیاحت گفته می‌شود.

- کاربری ورزشی

به اراضی اختصاص یافته جهت انجام ورزش‌های مختلف از سطوح حرفه ای تا مبتدی گفته می‌شود.

- پارک و فضای سبز

به اراضی اختصاص یافته جهت پارک (بوستان) که توسط شهرداری احداث و مورد استفاده عموم قرار می‌گیرد گفته می‌شود

- تأسیسات شهری

به اراضی که جهت امور مربوط به تأسیسات زیربنایی شهر و یا بهداشت شهر و شهروندان اختصاص می‌یابد گفته می‌شود.

مطابق مصوبه اخیر شورای عالی شهرسازی و معماری ایران ایستگاه‌های تنظیم فشار گاز، آب و فاضلاب، سرویس‌های عمومی بهداشتی، مخازن آب زیرزمینی و هوایی، تصفیه خانه های آب و فاضلاب و پسماند و ایستگاه تنظیم فشار گاز جزء تأسیسات شهری محسوب می‌شوند.

- تجهیزات شهری

به اراضی اختصاص یافته جهت رفع نیازهای عمومی شهروندان که عمدتاً در وظایف شهرداری است گفته می‌شود.

مطابق مصوبه اخیر شورای عالی شهرسازی و معماری تجهیزات شهری شامل ایستگاه های جمع آوری زباله، ایستگاه های آتش نشانی، میداين میوه و تره بار، اورژانس ۱۱۵، جایگاه های سوخت، گورستان، نمایشگاه دایمی، مرکز امداد و نجات هلال احمر، کشتارگاه، مرکز دفع بهداشتی زباله، میدان مرکزی میوه و تره بار، پمپ بنزین و پمپ گاز می شود.

**- کاربری نظامی**

به اراضی اختصاص یافته به نیروهای مسلح گفته می شود.

**- حمل و نقل و انبار**

به اراضی اختصاص یافته جهت شبکه معابر و ساختمان هایی که برای انجام سفرهای شهری، برون شهری و بین شهری و انبارها نیاز است گفته می شود.

**- باغات و کشاورزی**

به اراضی اختصاص یافته به باغات و زمین های کشاورزی گفته می شود.

**- طبیعی**

به سطوح اختصاص یافته به جنگل های طبیعی و دست کاشت و امثالهم گفته می شود.

**- حریم**

به اراضی که برحسب قانون جهت اهداف خاص حفاظت منظور می شوند گفته می شود.

**- بلوک شهری**

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

**- اراضی بایر شهری**

زمین هایی 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**

زمین هایی 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

می شود.

- تفکیک

تقسیم یک قطعه زمین به قطعات متعدد تفکیک نامیده می شود (هر قطعه می تواند 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 (حد نصاب تفکیک)

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

- سطح کل زیربنا

عبارت است از مجموعه سطوح ساخته شده ساختمان در طبقه همکف و 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 می باشد.

- 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 یا دیوار احداث شده یا می شود.

- زیر زمین

عبارت است از فضای زیر ساختمان که حداکثر ارتفاع آن تا زیر سقف از سطح معابر یا حیاط (فضای باز) از ۱/۴۰ متر تجاوز نکند. حداکثر مساحت زیرزمین معادل و برابر سطح اشغال می باشد. ارتفاع کلی زیر زمین از کف تا سقف ۲.۴۰ متر باید باشد.

- ارتفاع ساختمان

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



آن

- طبقه همکف

قسمتی از ساختمان است که ارتفاع کف آن از متوسط کد ارتفاع معبر مجاور حداکثر ۱/۴۰ متر باشد.

- طبقات فوقانی

کلیه طبقات ساختمانی که روی طبقه همکف ساخته شود.

- پیلوت

قسمتی از ساختمان که هم سطح گذر مجاور بوده و به غیر 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 غی مسقف که بیرون از حجم بنا (اعیانی) باشد و در مجاورت قطعه زمین ه مجوار قرار گیرد و از آن برای نورگیری و تهویه استفاده شود.

- تراکم:

- تراکم جمعیت

نسبت جمعیت به مساحت محدوده مورد بررسی بر حسب نفر در هکتار یا نفر در کیلومتر مربع.

- تراکم ناخالص جمعیتی

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

- تراکم خالص جمعیتی

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

می‌شود.

- تراکم ساختمانی

نسبت مجموع مساحت زیربنای مفید ساختمان در تمامی طبقات به مساحت کل زمین، تراکم

ساختمانی گفته می‌شود، که به صورت درصد بیان می‌شود.

- تراکم ساختمانی پایه

تراکم ساختمانی پایه، حداکثر تراکم ساختمانی است که هر قطعه زمین مسکونی می تواند بدون پرداخت عوارض حق تعدیل احداث شود و به صورت درصد بیان می شود.

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.

- 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 وسائل نقلیه طراحی می شود. بزرگراه می تواند معدودی تقاطع همسطح داشته باشد به شرطی که فاصله تقاطع ها از یکدیگر زیاد (بیش از ۲/۵ 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 ۲/۵ 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 بهره برداری آن نیازهای وسایل نقلیه موتوری، دوچرخه سوار و پیاده با اهمیت یکسان رعایت می شود. برای رعایت حال پیاده و دوچرخه، سرعت وسایل نقلیه موتوری در این خیابان ها پایین نگه داشته می شود.

- پخ

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

- دوربرگردان

عبارت است از فضای بازی که در انتهای معابر بن بست برای دور زدن وسایط نقلیه پیش بینی 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 می توانند در داخل منزل و یا محل کار اتومبیل خود را متوقف سازند.

- منظر شهری

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

- نما

منظور از نما، نمای شهری و در انطباق با تعریف ارائه شده در بند ۱ مصوبه ۱۳۶۹/۸/۲۸ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران (کلیه سطوح نمایان ساختمان های واقع در محدوده و حریم شهرها و شهرک ها که از داخل معابر قابل مشاهده است اعم از نم ای اصلی یا نماهای جا نبی) می باشد.

- کمیته ارتقاء کیفی سیما و منظر شهری

این کمیته نهادی تخصصی غی بخشی، غیر انتفاعی است (بر اساس مفاد تبصره بند ۳ از ماده ۳ آیین نامه نحوه بررسی و تصویب طرح های توسعه و عمران محلی، ناحیه ای و منطقه ای و ملی و مقررات شهرسازی و معماری کشور مصوب ۷۸/۱۰/۱۲ هجری شمسی) که به منظور ایجاد هماهنگی میان کلیه سازمانها، نهادها، دستگاهها، شرکتهای 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 اعضاء هیأت علمی دانشکده های معماری و شهرسازی استان و سازمان مسکن و شهرسازی استان تشکیل می گردد.

## ۲- ضوابط و مقررات شهر کشکسرای به تفکیک انواع کاربری

شهر کشکسرای، یک سکونتگاه با عملکرد غالب مسکونی محسوب می شود و در اینجا مقصود از

"شهر" همان شهر کشکسرای است. کاربری های مختلف در شهر کشکسرای عبارتند از:

- ۱- مسکونی
- ۲- آموزشی
- ۳- درمانی
- ۴- تجاری - خدماتی
- ۵- اداری - انتظامی
- ۶- فرهنگی - هنری
- ۷- مذهبی
- ۸- ورزشی
- ۹- تفریحی - توریستی
- ۱۰- نظامی
- ۱۱- حمل و نقل و انبارداری
- ۱۲- فضای سبز و پارکها
- ۱۳- باغات و کشاورزی
- ۱۴- تأسیسات شهری
- ۱۵- تجهیزات شهری
- ۱۶- صنعتی
- ۱۷- معابر
- ۱۸- میراث تاریخی
- ۱۹- طبیعی

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

## ۱-۲- ضوابط مربوط به کاربری مسکونی

### ۱-۱-۲ 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 این طرح.  
- در اراضی مسکونی ایجاد 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 نمایند و فاضلاب هم نداشته باشند) و مالک شخصا اقدام نماید مجاز است. طبق تبصره بند ۲۴ ماده ۵۵ قانون شهرداریها دایر کردن دفتر وکالت و مطب و دفتر اسناد رسمی و ازدواج و طلاق و دفتر روزنامه و مجله و دفتر مهندسی به وسیله مالک از نظر این قانون استفاده تجاری محسوب نمی‌شود.

- طبق قانون محل مطب پزشکان مصوب ۶۶/۱۰/۲۰ فعالیت شغلی پزشکان و صاحبان حرف وابسته در ساختمان‌های مسکونی و تجاری ملکی و اجاره‌ای بلامانع است.

**تبصره ۱:** چنانچه ملکی در منطقه مسکونی در اجاره یکی از ادارات یا سازمان های دولتی قرار داشته باشد پس از فسخ قرارداد و تخلیه، ملک مذکور دارای کاربری مسکونی با تراکم همجوار آن می‌گردد.

**تبصره ۲:** احداث واحدهای تجاری در شهر تا سقف سرانه پیشنهادی امکانپذیر است، که این سقف با توجه به مساحت تجاری موجود و اضافه کردن سطوحی که در سال‌های برنامه پروانه صادر می - گردد، قابل کنترل است. سرانه تجاری مطابق مصوبات شورای عالی شهرسازی و معماری اعمال می‌گردد.

- احداث واحدهای مذهبی و فرهنگی 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، ت آسیسات مخابرات، ایستگاه‌های تقلیل فشار گاز، دفتر پست، دفاتر پیشخوان دولت، دفاتر خدمات الکترونیک انتظامی و... توسط سازمان‌های ذیربط و نیز فضای سبز عمومی و ملی 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 ۵ برسد.

#### ب- موارد استفاده مشروط از زمین مسکوری

- احداث مهدکودک به شرط اخذ مجوز از سازمان‌های ذی‌ربط.

- فعالیت‌های خانگی مانند: کلاس هنری، خیاطی و آشپزی و آرایش، تدریس خصوصی، صنایع دستی توسط مالکین ساکن مشروط بر آنکه حداکثر ۳۰ متر مربع از فضای مسکونی به فعالیت یاد شده اختصاص یابد (با اخذ مجوز فعالیت طبق ماده ۷ قانون مشاغل خانگی).

- احداث خوابگاه با تأمین دسترسی به شبکه حداقل ۱۲ متری و رعایت عدم اشرف گشودگی‌ها به سایر واحدهای مجاور. مشروط بر اینکه در قطعات جنوبی و غربی رعایت ارتفاع پنجره‌ها در طبقات بالای همکف تا ۱/۸۰ 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 ۱۲ متری.

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

- احداث پارکینگ عمومی تا حداکثر ۵۰۰ متر مربع مساحت و دسترسی حداقل ۱۲ متر.

- تبدیل کاربری مسکونی به کاربری‌های غیر مسکونی ذکر شده و کاربری‌های غیرانتفاعی محله ای و ناحیه ای مشروط به تصویب کمیسیون ماده ۵، 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 مسکوری

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

- احداث پمپ بنزین در مجاورت مستقیم واحدهای مسکونی و در فاصله ۷۰ متری میادین و 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.

۲-۱-۲- ضوابط مربوط به تفکیک اراضی مسکونی در داخل محدوده شهر

الف- حداقل اندازه قطعات مسکوری

- حداقل اندازه تفکیک قطعات مسکونی جدید در داخل محدوده ۲۰۰ مترمربع است.

تبصره ۱: قطعه زمین‌های با مساحت ۱۲۰ تا ۲۰۰ متر مربع که در نقشه وضع موجود با تأیید مراجع

قانونی، تفکیک شده و دارای سند رسمی می باشند، در چارچوب این طرح مجاز شمرده می شوند (لیکن هیچگونه تفکیک مجددی نباید در آنها صورت گیرد). سطح اشغال، عرض دسترسی و حداکثر ارتفاع ساختمان در این قطعات، بر اساس جدول شماره ۱-۳۱۲ است.

تبصره ۲: احداث بنای مسکونی در قطعات موجود با مساحت کمتر از ۵۰ متر مربع و همچنین کلیه قطعات با عرض کمتر از ۵ متر ممنوع است. در مورد این اراضی باید به یکی از روشهای زیر عمل شود:

الف- با ملک مجاور تجمیع شود. شهرداری می تواند به ازای تجمیع دو قطعه ۱۰ درصد تراکم ساختمانی تشویقی لحاظ نماید.

ب- در صورتی که طبق ضوابط و مقررات این طرح، این شرایط حداقل تفکیک و تناسبات قطعه تجاری باشند، می توانند به تجاری تبدیل شوند.

ب- ابعاد و تناسبات قطعات مسکوری

- نسبت عرض به طول قطعات تفکیک زمین در کاربری های مسکونی ۱ به ۲ تا ۱ به ۳ تعیین می گردد.

ج- نحوه دسترسی ها به قطعات مسکوری

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

- دسترسی مستقیم قطعات مسکونی جدید به خیابان‌های با عرض ۳۰ متر به بالا ممنوع است.

تبصره ۱: از هر معبر یک راه دسترسی به بنا و یک راه ورودی اتومبیل به پارکینگ مجاز است و در اراضی با بر بیش از ۲۰ متر به ازاء هر ۲۰ 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 مشخص گردد.



- دسترسی به تمامی قطعات مسکونی جدید باید از طریق خیابانهای محله ای و دسترسی انجام پذیرد.

- دسترسی به قطعات آپارتمانی مسکونی، از معابر با عرض کمتر از ۱۰ متر مجاز نیست.

- احداث رمپ و پله در محدوده پیاده‌رو و گذر ممنوع است.

- نصب در ماشین‌رو در پخ و قوس ساختمان ممنوع است.

- در ورودی واحدهای مسکونی و در ورودی پارکینگ‌ها باید به طرف داخل یا بصورت کشویی باز شود (جهت بازشوها به سمت معبر عمومی نباشد).

۳-۱-۲- ضوابط مربوط به احداث ساختمان مسکونی

الف- حداکثر زینبای طبقات (تراکم ساختمانی)

- ضوابط عمومی در مناطق مختلف مسکونی

- تراکم پایه و مجاز در هر پهنه تراکمی با توجه به مساحت قطعه و عرض معابر در نظر گرفته شده است.

- در تمام مناطق، قطعات با مساحت کمتر از ۵۰ مترمربع مجاز به نوسازی نمی‌باشند. یا باید با ملک مجاور تجمیع شوند یا بصورت زیر عمل گردد:

الف - احداث یک واحد تجاری با سطح اشغال ۱۰۰ درصد در یک طبقه و مشروط به تأمین پارکینگ

ب- تملک توسط شهرداری

- در خصوص قطعات ۵۰ تا ۷۰ متر مربع، حداکثر سطح قابل ساخت روی زمین (سطح اشغال) ۱۰۰ درصد و حداکثر در یک طبقه و مشروط به تأمین پارکینگ در پیلوت می‌باشد.

- در قطعات ۷۰ تا ۱۲۰ متر مربع، مشروط به تأمین پارکینگ و رعایت حداکثر دو طبقه برای یک واحد مسکونی می‌توانند حداکثر تا ۷۰ مترمربع سطح اشغال (مساحت همکف) ، اقدام به احداث ساختمان نمایند.

- در قطعات ۱۲۰ مترمربع و بیشتر می‌باید طبق ضوابط مندرج در جدول ۱-۳۱۲ عمل نمود.

- در صورتی که عرض معبر اصلی قطعه، با توجه به کد تراکم منطقه مربوطه، کمتر از عرض تعیین شده در جدول ۱-۳۱۲ باشد، ضوابط مربوط به کد تراکم ردیف ماقبل مورد عمل خواهد بود.

## - پهنه تراکم کم

- تراکم پایه در تمام قطعات ۱۲۰ درصد است.

- حداکثر تراکم مجاز در این پهنه ۱۸۰ درصد است.

- رعایت سایر ضوابط مربوط به این پهنه (ارتفاع ساختمان، فضای باز، عرض معبر و ...) برابر جدول

۱-۳۱۲ الزامی است.

## - پهنه تراکم متوسط

- تراکم پایه در تمام قطعات ۱۲۰ درصد است.

- حداکثر تراکم مجاز در این پهنه ۲۴۰ درصد می باشد.

- رعایت سایر ضوابط مربوط به این پهنه (ارتفاع ساختمان، فضای باز، عرض معبر و ...) برابر جدول

۱-۳۱۲ الزامی است.

جدول شماره ۱-۳۱۲: وضعیت تراکم مسکونی در شهر کشکسرای

حداقل فضای باز	حداکثر ارتفاع و تعداد طبقات و واحدها		حداکثر تراکم مجاز ساختمانی		تراکم پایه	حداکثر سطح اشغال	طبقه بندی قطعات	عرض دسترسی	
	حداکثر ارتفاع ساختمان	تعداد	درصد	درصد					
۴۰	۷.۵	۲	۱۲۰٪	۱۲۰٪	۱۲۰٪	۶۰٪	مساوی ۱۲۰ و کمتر از ۱۸۰	---	پهنه تراکمی کم
۳۵	۷.۵	۲	۱۲۰٪	۱۲۰٪	۱۲۰٪	۶۰٪	مساوی و بیشتر از ۲۰۰	کمتر از ۱۲ متر	
۳۰	۱۰.۸	۳	۱۸۰٪	۱۲۰٪	۱۲۰٪	۶۰٪		از ۱۲ متر به بالا	
۳۵	۷.۵	۲	۱۲۰٪	۱۲۰٪	۱۲۰٪	۶۰٪		کمتر از ۱۰ متر	پهنه تراکمی متوسط
۳۰	۱۰.۸	۳	۱۸۰٪	۱۲۰٪	۱۲۰٪	۶۰٪	مساوی و بیشتر از ۲۰۰	از ۱۰ تا ۱۸ متر	
۲۵	۱۴.۱	۴	۲۴۰٪	۱۲۰٪	۱۲۰٪	۶۰٪		از ۱۸ متر به بالا	

- در صورت احداث پیلوت ۲.۸۰ به ارتفاع ساختمان اضافه خواهد شد.

- 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 ۱۲۰ مترمربع ۶۰ درصد است.

- در خصوص قطعات ۵۰ تا ۷۰ متر مربع، حداکثر سطح قابل ساخت روی زمین (سطح اشغال)

۱۰۰ درصد و حداکثر در یک طبقه و مشروط به تأمین پارکینگ در پیلوت می باشد.

- در قطعات ۷۰ تا ۱۲۰ متر مربع، مشروط به تأمین پارکینگ و رعایت حداکثر دو طبقه برای یک

واحد مسکونی می توانند حداکثر تا ۷۰ مترمربع سطح اشغال (مساحت همکف)، اقدام به احداث

ساختمان نمایند.

ج- حداکثر ارتفاع ساختمان مسکونی

- حداکثر ارتفاع ساختمان یک طبقه با زیرزمین ۵/۶۰ متر می باشد (۱/۴۰ سانتی متر ارتفاع زیرزمین از کف پیاده رو، ۳/۳۰ ارتفاع ساختمان با ۹۰ سانتی متر جان پناه) برای هر طبقه بیشتر، ۳/۳۰ متر اضافه می شود.

- حداکثر تعداد طبقات بر اساس ضوابط مندرج در جدول ۱-۳۱۲ می باشد.

- حداکثر ارتفاع زیرزمین از کف حیاط و یا گذر (سطح نورگیر) برابر ۱/۴۰ متر می باشد.

- حداقل ارتفاع دیوارهای حیاط از کف متوسط معبر ۲ متر و حداکثر آن ۳ متر می باشد.

- حداکثر ارتفاع مفید ( کف تا زیر سقف) پیلوت ۲/۴۰ 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 (پیلوت) به منظور توقفگاه اتومبیل (پارکینگ) مشروط به رعایت مواد ذیل مجاز است.

- سطح همکف با سطح متوسط معبر حداقل 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 ۳×۵ متر کمتر باشد.

- توقفگاه هر دو اتومبیل از ابعاد ۵×۵ متر کمتر نباید باشد. (فاصله مفید دو ستون حداقل ۴/۶۰ متر)

- توقف اتومبیل ها در پارکینگ به طور موازی (کنار هم) مجاز و به طور متوالی (پشت سر هم) ممنوع است.

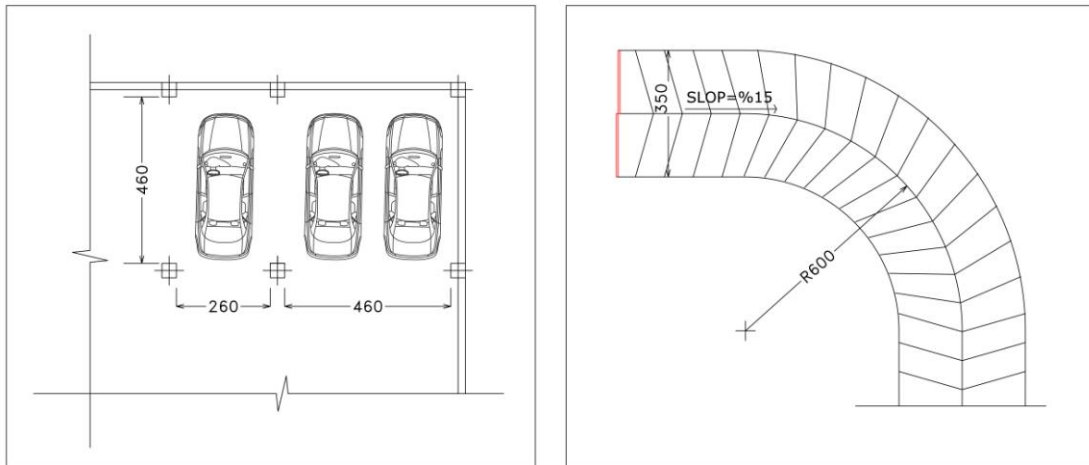
- استفاده از زیرزمین به عنوان پارکینگ مجاز می باشد.

- حداقل عرض ورودی پارکینگ برای اتومبیل های سواری ۳ 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 احداث پارکینگ در زیر زمین رعایت شعاع گردش به میزان ۶ متر از محور رمپ الزامی است.

- حداقل عرض رمپ پارکینگ برابر  $3/50$  متر و حداکثر شیب رمپ، ۱۵ درصد است.



تصویر ۱-۳۱۲: وضعیت رمپ در پارکینگ تصویر ۲-۳۱۲: حداقل فضای لازم برای اتومبیل در پارکینگ

- استفاده از پیلوت فقط برای استفاده‌هایی ذیل (علاوه بر پارکینگ) مجاز است:

- سرایداری تا حداکثر ۴۰ متر مربع (احاط کردن سرویس‌های بهداشتی الزامی است).
- سرویس‌های مشترک بهداشتی تا حداکثر ۸ مترمربع
- موتورخانه به میزان متعارف
- انبارهای منفرد، مساحت هر انبار حداکثر ۸ مترمربع

- پایین آوردن کف پیلوت توسط پله تا حداکثر ۴۰ سانتیمتر فقط در بخش سرایداری مجاز است.

- هرگونه استفاده عمومی و یا مسکونی از پیلوت (بجز سرایداری) ممنوع است.

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

ه- حداقل ابعاد و اندازه حیاط مسکونی

- حداقل اندازه حیاط در قطعات مسکونی، ۴۰٪ سطح کل قطعه است. مگر برای قطعات مس کونی

موجود با مساحت ۷۰ تا ۱۲۰ مترمربع که ضوابط آن در مبحث سطح اشغال آمده است.

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

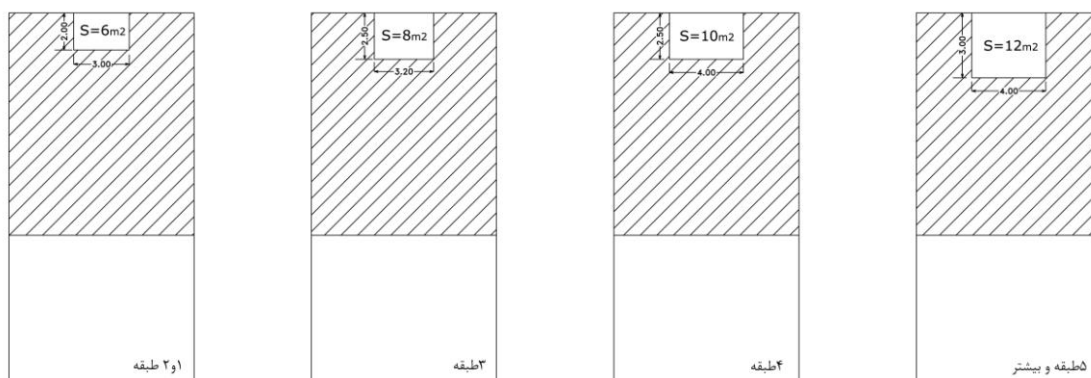
- حداقل مساحت لازم برای حیاط خلوت هایی که به منظور نورگیری اطاق های اصلی در

ساختمان‌های مسکونی یک یا دو طبقه در نظر گرفته شده شش مترمربع است که حداقل عرض آن

نباید از دو متر کمتر باشد. به ازای افزایش هر طبقه به ساختمان مسکونی، باید دو مترمربع به

مساحت این نورگیر اضافه شود. حداقل سطح نورگیر برای ساختمان های پنج طبقه یا بیشتر،

۱۲ مترمربع (با عرض حداقل سه متر) می باشد.



تصویر ۳-۳۱۲: حداقل مساحت نورگیر با توجه به افزایش طبقات

- حداقل سطح نورگیر آشپزخانه در واحدهای مسکونی شش متر مربع با حداقل عرض دو متر می باشد. البته با رعایت عدم اشراغیت به املاک همجوار در طبقات فوقانی.
- در مواردی که اطاق های اصلی دو واحد مسکونی مستقل، از یک حیاط خلوت نور می گیرند فاصله پنجره های آنها باید از شش متر و در مورد آشپزخانه ها از چهار متر کمتر نباشد.



تصویر ۴-۳۱۲: حداقل پنجره نورگیر دو واحد مستقل مسکونی

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

ز- مقررات مربوط به نورگیری و تهویه طبیعی در ساختمان های مسکونی

- کلیه اتاق ها 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. پیش بینی 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  $30 \times 30$  سانتیمتر و پنجره سرویس بهداشتی حداکثر به ابعاد  $50 \times 50$  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.
  - پنجره حتی‌الامکان به زیر سقف متصل نگردد
  - در دیوارهای برابر ساختمان، پنجره‌ها حتی‌الامکان در عمق  $20$  سانتی‌متر و یا بیشتر از سطح دیوار نصب گردند.
  - 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 به طور کلی باید از احداث بازشوهای وسیع جلوگیری نمود و حتی‌المقدور بازشوها را در قسمت مرکزی دیوارها قرار داد.
  - مجموع سطح بازشوه 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 و حداکثر  $90$  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.
  - شیبدار کردن معبره منظور اراضی دسترسی سواره به زیر زمین ممنوع است.
  - استفاده از زیر زمین به منظور سکونت ممنوع است.
- تبصره ۱: استفاده زیرزمین برای احداث انباری، تأسیسات و پارکینگ و احداث یک واحد سرایداری

مجاز است.

#### ی- ضوابط احداث زیرزمین

- 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.

#### ه- ضوابط احداث تراس

- پیش آمدگی ساختمان به سمت معابر و فضاهای عمومی طبق مصوبه شورای عالی شهر سازی و معماری ممنوع است ولی به سمت فضاهای باز خصوصی (حیاط) به شرح زیر است:
- حداکثر پیش آمدگی با عرض ۱/۲ متر امکان پذیر است. (بر اساس آیین نامه ۲۸۰۰)
- در صورت باز بودن سه طرف تراس یک دوم مساحت آن جز زیر بنا محسوب می شود.
- در صورت بسته بودن سه طرف تراس دوسوم مساحت، جزء زیر بنا محسوب می شود.
- پیش آمدگی آخرین سقف ساختمان (باران گیر) جز زیر بنا محسوب نمی شود.

## ۲-۲- ضوابط مربوط به اراضی تجاری

### ۲-۲-۱- 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 شهری در حاشیه خیابانهای ۱۲ متر به بالا امکانپذیر است.
- 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 مصادیق 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 مصادیق 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، عتیقه، 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 و ابستد دفاتر چاپ و تکثیر، دفاتر ازدواج و ثبت اسناد و املاک، دفاتر آژانس مسافرتی، دفاتر شرکت‌های خصوصی و دولتی، خدمات دفتری، صرافی تالارهای پذیرایی 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 +۱۰، 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، رایبه خدمات اینترنتی، دفاتر حسابرسی،



مراکز MRI و مشابه، آمبولانس خصوصی، درمان اعتیاد، فیزیوتراپی، مراکز کاربایی، مرکز معاینه فنی خودرو، رسانه‌های دیجیتالی انتفاعی، مطب دامپزشکان جزء خدمات ان تفاعی 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، می‌توانند در خیابانهای امام خمینی، ولیعصر، دانش، بلوار معلم و معابر با عرض ۱۸ متر به بالای محدوده‌های جدید الاحداث پیشنهادی جدید احداث شوند.

#### ۲-۲-۲- ضوابط مربوط به تفکیک اراضی تجاری در داخل محدوده شهر

##### الف- حداقل اندازه قطعات تجاری

- حداقل اندازه قطعه تجاری در مقیاس محله‌ای، ۱۵ متر مربع و مقیاس شهری ۲۴ مترمربع است.  
تبصره ۱: واحدهای تجاری مقیاس محله‌ای موجود کمتر از ۱۵ متر و شهری موجود با مساحت کمتر از ۲۴ متر مربع که قبل از ابلاغ این طرح از شهرسازی مجوز فعالیت دریافت کرده‌اند، از ضوابط مذکور مستثنی هستند.

تبصره ۲: واحدهای تجاری موجود که قبل از ابلاغ این طرح از شهرسازی م جواز فعالیت دریافت کرده‌اند و در محدوده تعریض معابر قرار گرفته‌اند، مشروط به رعایت حداقل عمق ۲ متر و حداقل عرض دهانه ۳ متر در مقیاس محله‌ای و حداقل عمق و عرض دهانه ۳ متر در مقیاس شهری می‌توانند به فعالیت خود ادامه دهند.

- برای مجتمع‌های تجاری- خدماتی حداقل مساحت تفکیکی ۵۰۰ متر مربع و حداقل عرض زمین در قطعه تفکیکی، ۱۵ متر می‌باشد.

- تفکیک قطعات مربوط به واحدهای پذیرایی نباید از ۲۰۰ متر مربع کمتر باشد.

- در تمام مناطق تراکمی، قطعات با مساحت کمتر از ۵۰ مترمربع مشروط به تأمین پارکینگ می‌توانند نسبت به احداث تنها یک واحد تجاری با سطح اشغال ۱۰۰ درصد در یک طبقه اقدام نمایند.

ب- ابعاد و تناسبات قطعات تجاری

- حداقل عرض واحدهای تجاری در سطح محلات و محوره‌های محله ای، ۳ متر و در محوره‌های شهری ۴ متر می‌باشد.

- حداقل عمق واحدهای تجاری در سطح محلات و محوره‌های محله ای، ۴ متر و در محوره‌های شهری ۵ متر می‌باشد.

ج- نحوه دسترسی‌ها به قطعات تجاری

- واحدهای تجاری محله ای و شهری در حاشیه خیابان‌هایی قابل احداث هستند که در نقشه " محوره‌های تجاری " مشخص شده‌اند.

- واحدهای مجتمع تجاری (پاساژها) در حاشیه خیابان‌های ۲۰ متر به بالا استقرار یابند. این واحدها باید حداقل ۳ متر از بر معبر اصلی عقب نشینی داشته باشند.

- حداقل عرض معبر دسترسی به واحدهای پذیرایی ۱۲ متر می‌باشد.

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

۲-۲-۳- ضوابط مربوط به احداث ساختمان‌های تجاری

الف- سطح اشغال در قطعات تجاری

- حداکثر سطح اشغال برای مجموعه‌های تجاری ۱۰۰٪ است. رعایت حداقل ۳ متر عقب روی از بر معبر اصلی الزامی است.

ب- ارتفاع ساختمان‌های تجاری

- ارتفاع ساختمان‌های تجاری منفرد یک طبقه ۴ تا ۵ متر است. به ازای هر طبقه به منظور سکونت افزایش ۳/۳۰ 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 ۲۴ متر مربع به ازای هر ۲۴ متر مربع، تأمین یک واحد پارکینگ دیگر الزامی است.

- در مجموعه‌های خدماتی - تجاری نظیر تالارهای پذیرایی و رستورانها با مساحت بیشتر از

۲۴ متر مربع به ازای هر ۲۴ متر مربع، تأمین یک واحد پارکینگ الزامی است

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

- ساختمان‌های تجاری موجود که دارای مجوز ساخت و کسب می‌باشند، در صورت رعایت تعداد

واحد و متراژ زیربنای فعلی (برابر مجوز ساخت) می‌توانند بدون تأمین پارکینگ اقدام به نوسازی نمایند.

د- 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. این واحدهای بهداشتی جزء تراکم تجاری محاسبه نمی‌شود.
- عرض راه پله‌های تجاری بصورت یک طرفه، حداقل دو متر و به صورت دو طرفه، حداقل سه متر در نظر گرفته می‌شود. محل پله‌ها از دورترین واحد تجاری نباید بیش از ۳۰ متر فاصله داشته باشد.
- کاربریهای تجاری در واحدهای مختلط تجاری - مسکونی بدون حق تفکیک از کل پلاک خواهد بود و سند جداگانه‌ای صادر نخواهد شد.

www.shahrsazionline.com

## ۲-۳- ضوابط مربوط به اراضی آموزشی

### ۲-۳-۱- ضوابط مربوط به استفاده از زمین‌های آموزشی در داخل محدوده شهر

#### الف- موارد استفاده مجاز از زمین آموزشی

- احداث خوابگاه و سای 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 کلچ کاربریهای مغایر با موارد فوق در کاربری آموزشی ممنوع است.

### ۲-۳-۲- ضوابط مربوط به تفکیک زمین و احداث ساختمان‌های آموزشی در داخل محدوده شهر

کلیه ضوابط، تابع ضوابط سازمان نوسازی تجهیز مدارس و آموزش و پرورش می‌باشد.

## ۲-۴- ضوابط مربوط به اراضی درمانی

۲-۴-۱- 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 رهن برچیده شود. البته با رعایت ضوابط ساختمانی واحدهای درمانی.

- احداث مراکز درمانی بیماریهای واگیر و مسری مانند جراثیم، آبله و ... در اراضی درمانی داخل شهر مشروط به کسب مجوز از وزارت بهداشت، درمان و آموزش پزشکی است.

ج- موارد ممنوعیت استفاده از زمین درمانی

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

۲-۴-۲- ضوابط مربوط به تفکیک زمین‌های درمانی در داخل محدوده شهر

الف- حداقل اندازه قطعات درمانی

- حداقل مساحت قطعه تفکیکی برای احداث خانه بهداشت ۱۰۰۰ متر مربع می‌باشد.

- حداقل مساحت قطعه تفکیکی برای احداث مرکز بهداشت و درمانگاه ۲۵۰۰ متر مربع می‌باشد.

- حداقل مساحت قطعه تفکیکی برای احداث بیمارستان ۲۵۰۰۰ متر مربع می‌باشد.

ب- ابعاد و تناسبات قطعات درمانی

- نسبت عرض به طول ۱ به ۲ تا ۱ به ۳ است.

ج- نحوه دسترسی ها به قطعات درمانی

- حداقل عرض دسترسی برای خانه بهداشت و مرکز بهداشتی درمانی ۱۲ متر و بیمارستان ۲۰ متر باشد.

۲-۴-۳- ضوابط مربوط به احداث ساختمان های درمانی در داخل محدوده شهر

الف- پارکینگ ساختمان های درمانی

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

- در بیمارستانها، درمانگاه ها 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 توان خواه، پیش بینی یک واحد پارکینگ الزامی است.

ب- سطح اشغال ساختمان های درمانی

- در واحدهای درمانی بالاتر از ۲۰۰ 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 می باشد.

## ۲-۵- ضوابط مربوط به اراضی اداری و انتظامی

۲-۵-۱- 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 ۱۰ درصد سطح مجموعه‌های اداری.

- احداث واحدهای درمانی کوچک و شرکت تعاونی مصرف حداکثر تا ۱۰ 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 ۵ امکانپذیر است.

۲-۵-۲- 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 ۱۰۰۰ متر مربع می‌باشد.

ب- ابعاد و تناسبات قطعات اداری و انتظامی

- حداقل عرض قطعه تفکیکی ۱۲ متر و نسبت عرض به طول ۱ به ۲ تا ۱ به ۳.

ج- نحوه دسترسی‌ها به قطعات اداری و انتظامی

- حداقل عرض دسترسی به قطعات اداری و انتظامی، ۱۲ متر است.

۲-۵-۳- ضوابط مربوط به احداث ساختمان‌های اداری و انتظامی در محدوده شهر

الف- پارکینگ ساختمان‌های اداری - انتظامی

- در ادارات دولتی به ازای هر ۵۰ مترمربع اعیانی یک واحد پارکینگ مورد نیاز است.

- تمهیدات لازم به منظور تامین پارکینگ برای مراجعه کنندگان در نظر گرفته شود. به ازای هر ۱۰ نفر مراجعه کننده اختصاص یک واحد پارکینگ الزامی است.

ب- سطح اشغال و تراکم

- تراکم در ساختمان‌های اداری و انتظامی، تابع ضوابط ادارات مربوطه است اما در هر شرایط نباید از حداکثر تراکم مسکونی پهنه مربوطه بیشتر باشد.

- حداکثر سطح اشغال فضاهای اداری ۵۰٪ کل زمین است.

ج- سایر ضوابط ساختمان‌های اداری

- در ساختمان‌های اداری حداقل ۱۵ درصد فضای باز را باید به فضای سبز و درخت کاری اختصاص داد.

- در ساختمان‌های اداری و انتظامی به ازای هر ۱۰۰ متر مربع زیربنا حداقل یک زوج سرویس بهداشتی (زنانه و مردانه) با تهویه مناسب باید تامین شود.

- کلیه ضوابط مربوط به ساختمان‌های اداری مشمول ساختمان‌های انتظامی نیز خواهد بود.



۲-۶- ضوابط مربوط به اراضی نظامی

۲-۶-۱- ضوابط مربوط به استفاده از زمین‌های نظامی در داخل محدوده شهر

الف- موارد ممنوعیت استفاده از زمین نظامی

- نحوه برخورد با کاربریهای نظامی مطابق قانون منع احداث و توسعه و ضرورت خروج تدریجی

تاسیسات نظامی از محدوده و حریم شهرها مصوب ۶۳/۱۲/۲۳ خواهد بود.

www.shahrsazionline.com

## ۷-۲- ضوابط مربوط به اراضی فرهنگی

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

### ۷-۲-۱- 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 و محصولاتی که در رابطه با کاربری‌های فرهنگی است، بدون صدور مجوز تجاری، مشروط به اینکه در یک 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 ۵ امکان پذیر است.

### ۷-۲-۲- ضوابط مربوط به تفکیک زمین‌های فرهنگی در محدوده شهر

#### الف- حداقل اندازه قطعات فرهنگی

- حداقل اندازه قطعات برای کتابخانه مقیاس محله ای ۲۰۰ متر مربع و مقیاس شهری ۱۰۰۰ متر مربع می‌باشد.

- حداقل اندازه سایر فضاهای فرهنگی محله ای ۵۰۰ متر مربع و مقیاس شهری ۲۰۰۰ 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 ۱ به ۲ تا ۱ به ۳ است.

ج- نحوه دسترسی ها به قطعات فرهنگی

- حداقل عرض قابل قبول برای دسترسی به فضاهای فرهنگی محله ای ۱۰ متر و شهری ۱۶ متر است.

۲-۷-۳- ضوابط مربوط به احداث ساختمان های فرهنگی در محدوده شهر

الف- تراکم ساختمان های فرهنگی

- حداکثر تراکم ساختمانی مراکز فرهنگی و آموزشی و تفریحی در داخل پارک ها برابر ۱۰٪ سطح کل پارک می باشد.

ب- سطح اشغال ساختمان های فرهنگی

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

- حداکثر سطح اشغال ساختمان های فرهنگی و آموزشی در داخل پارک ها برابر ۱۰٪ سطح کل پارک می باشد.

ج- پارکینگ واحدهای فرهنگی

- به ازای هر ۱۰ صندلی در سینما و سالن کنسرت، تأمین یک واحد پارکینگ الزامی است.

- به ازای هر ۳۰ متر مربع کتابخانه عمومی، سالن های اجتماعات، موزه ها و ... ایجاد یک واحد پارکینگ الزامی است.

## ۲-۸- ضوابط مربوط به اراضی مذهبی

۲-۸-۱- ضوابط مربوط به استفاده از زمین‌های مذهبی 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 ۱۰ درصد از زیربنای ساختمان‌های مذهبی به عملکردهای تجاری موقوفه مشروط به رعایت ضوابط کاربری تجاری بلامانع است.

ب- موارد ممنوعیت استفاده از زمین مذهبی

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

۲-۸-۲- ضوابط مربوط به تفکیک زمین‌های مذهبی داخل محدوده شهر

الف- حداقل اندازه قطعات مذهبی

- حداقل اندازه مساجد و حسینیه‌های محلی ۵۰۰ متر مربع و شهری ۱۰۰۰ متر مربع است.

ب- ابعاد و تناسبات قطعات مذهبی

- نسبت عرض به طول ۱ به ۲ تا ۱ به ۳ است.

پ- نحوه دسترسی‌ها به قطعات مذهبی

- حداقل عرض قابل قبول برای دسترسی به فضاهای مذهبی محله ای ۱۰ متر و شهری ۱۶ متر است.

ت- سایر ضوابط

- سطح اشغال واحدهای مذهبی ۸۰ درصد است.

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

- به ازای هر ۲۰ متر مربع زمین یک واحد پارکینگ احداث شود.

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

## ۲-۹- ضوابط مربوط به اراضی ورزشی

### ۲-۹-۱- 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، کلوب 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 مشروط‌نکر 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 مشروط به رعایت استانداردها، ضوابط و مقررات این طرح و سازمان تربیت بدنی ذی‌ربط، می‌توانند اقدام به احداث واحدهای ورزشی انتفاعی نمایند.

### ۲-۹-۲- ضوابط مربوط به تفکیک زمین‌های ورزشی داخل محدوده شهر

#### الف- حداقل اندازه قطعات ورزشی

- حداقل اندازه قطعات ورزشی سرپوشیده محله ای ۵۰۰ متر مربع می‌باشد 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 دسترسی ها به قطعات ورزشی

- حداقل عرض دسترسی برای فضاهای محله ای ۱۲ متر و فضاهای شهری ۱۶ متر به بالا.

۲-۹-۳- ضوابط مربوط به احداث ساختمان های ورزشی داخل محدوده شهر

الف- سطح اشغال

- حداکثر سطح اشغال مجاز در فضاهای ورزشی سر پوشیده ۵۰ درصد کل زمین است.

- احداث رختکن، سرویس بهداشتی و حمام در فضاهای ورزشی روباز الزامی است . حداکثر سطح

اشغال مجاز این واحدهای بهداشتی در فضاهای ورزشی روباز ۱۰ درصد می باشد.

- حداکثر سطح اشغال زمین های ورزشی و بازی کودکان برابر ۱۰ درصد سطح پارک است.

ب- پارکینگ واحدهای ورزشی

- در باشگاه ورزشی به ازای هر ۵۰ مترمربع یک واحد پارکینگ لازم است . برای استادیوم های

ورزشی نیز به ازای هر ۵۰ مترمربع، تأمین یک واحد پارکینگ الزامی است.

- به ازاء هر ۲۰ نفر تماشاچی در سالن های سرپوشیده و میدانی ورزشی، تأمین یک واحد پارکینگ

الزامی است.

ج- سایر ضوابط مربوط به واحدهای ورزشی

سایر ضوابط، تابع ضوابط سازمان تربیت بدنی می باشد.

## ۱۰-۲- ضوابط مربوط به اراضی تفریحی - گردشگری

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

### ۱۰-۲-۱- ضوابط مربوط به استفاده از زمین‌های تفریحی-گردشگری داخل محدوده شهر

#### الف- موارد استفاده مجاز از زمین تفریحی-گردشگری

- احداث هتل، رستوران، مهمانپذیر، قهوه‌خانه، زائرسرا و سایر خدمات پذیرا یی و جهانگردی و شهرسازی.

- احداث واحدهای تجاری و خدماتی به میزان حداکثر ۱۰ درصد کل زیربنا بدون راه ورودی مجزا از بیرون ساختمان.

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

#### ب- موارد استفاده مشروط از زمین تفریحی-گردشگری

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

#### ج- موارد ممنوعیت استفاده از زمین تفریحی-گردشگری

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

### ۱۰-۲-۲- ضوابط مربوط به تفکیک زمین‌های تفریحی-گردشگری داخل محدوده شهر

#### الف- حداقل اندازه قطعات تفریحی-گردشگری

- تابع ضوابط سازمانهای مربوطه.

- حداقل تفکیک اراضی مربوط به هتل و مسافرخانه ۵۰۰ متر مربع باشد.

#### ب- ابعاد و تناسبات قطعات تفریحی-گردشگری

- تابع ضوابط سازمان‌های مربوطه است.

#### ج- نحوه دسترسی‌ها به قطعات تفریحی-گردشگری

- دسترسی مستقیم از خیابانهای شریانی درجه ۱ و ۲ و جاده‌های عبوری و کنارگذر ممنوع است.

- حداقل دسترسی به واحدهای گردشگری در مقیاس شهری و فراشهری بای از معابر ۱۶ متر به بالا

باشد.

۲-۱۰-۳- ضوابط مربوط به احداث ساختمان‌های تفریحی-گردشگری داخل محدوده شهر

#### الف- تراکم و سطح اشغال

- حداکثر تراکم ساختمانی در واحدهایی چون هتل، مهمانپذیر، مسافرخانه، رستوران تابع ضوابط تراکم پهنه‌های مسکونی است.

- حداکثر سطح اشغال ساختمان هتل و مهمان‌سرا در زمین برابر ۴۰٪ سطح زمین می‌باشد.

- حداکثر سطح اشغال ساختمان سالنهای پذیرایی ۸۰٪ سطح زمین می‌باشد.

- حداکثر سطح اشغال ساختمان مسافرخانه (مهمانخانه) برابر ۵۰٪ سطح زمین می‌باشد.

#### ب- پارکینگ واحدهای گردشگری - تفریحی

- در رستورانها به ازای هر ۲۴ مترمربع زمین یک واحد پارکینگ مورد نیاز است.

- در مورد هتل‌ها به تفکیک درجه تابع ضوابط سازمان مربوطه .

- حداقل یک واحد پارکینگ برای هر ساختمان هتل و مهمان‌سرا و مسافرخانه الزامی است.

- حداقل یک واحد پارکینگ برای هر ۵۰ مترمربع زیربنا برای سالنهای پذیرایی الزامی است.

#### ج- سایر ضوابط مربوط به واحدهای گردشگری - تفریحی

- حداقل اندازه حیاط در اردوگاههای گردشگری ۷۰٪ سطح کل اردوگاه می‌باشد.

- حداقل اندازه حیاط در هتل و مهمان‌سرا در زمین برابر ۶٪ سطح زمین می‌باشد.

- حداقل اندازه حیاط در سالنهای پذیرایی ۲۰٪ سطح زمین می‌باشد.

- حداقل اندازه حیاط در مسافرخانه (مهمانخانه) برابر ۵۰٪ سطح زمین می‌باشد.

- حداقل مساحت حیاط خلوت و نورگیر اطاق‌های اصلی هتل و مهمان‌سرا برابر ۲۴ مترمربع با

حداقل عرض ۴ متر می‌باشد.

- حداقل مساحت حیاط خلوت و نورگیر اطاق‌های اصلی مسافرخانه برابر ۱۰ مترمربع با حداقل

عرض ۳ متر می‌باشد.

- حداقل مساحت نورگیر آشپزخانه و انباری برای هتل و مهمان‌سرا ۱۰ مترمربع با عرض حداقل ۳

متر و برای مسافرخانه برابر ۶ مترمربع با حداقل عرض ۲ متر خواهد بود.

- کلیه اطاق‌های اصلی و پذیرایی هتل، مهمان‌سرا و مسافرخانه‌ها می‌بایند دارای نور و تهویه کافی و

طبیعی باشند.



## ۲-۱۱- ضوابط مربوط به اراضی حمل و نقل و انبار

### ۲-۱۱-۱- 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 مسافربری 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، سردخانه و سیلو

- 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 فعالیتهای آنها را حول حیاط مرکزی سازماندهی کرده و سیمای شهری حفظ گردد ) پمپ گازوئیل، واحدهای تجاری، انبارهای موقت و بخش اداری مربوط به پایانه های مسافربری 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

- هر گونه کاربری به غیر از موارد ذکر شده در بند الف همین قسمت.

- احداث انبار نگهداری مواد قابل انفجار و شیمیایی مضر یا آتش زا در داخل محدوده شهر ممنوع است.

- احداث پایانه باربری در داخل محدوده شهر ممنوع است.

### ۲-۱۱-۲- 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 مسافربری متناسب با نیاز و مقیاس عملکرد آن ، توسط سازمانهای مربوطه تعیین می گردد.

#### ب- نحوه دسترسی ها به قطعات حمل و نقل و انبار

- حداقل عرض دسترسی به پایانه مسافربری ۲۰ متر است.

۲-۱۱-۳- ضوابط مربوط به احداث ساختمان‌های حمل و نقل و انبار داخل محدوده شهر

الف- پارکینگ واحدهای حمل و نقل و انبار

- برای هر ۲۰۰ مترمربع از سطح انبار یک واحد پارکینگ تأمین گردد.
- برای پالنه‌ها به ازاء هر ۲۰۰ مترمربع زمین یک واحد پارکینگ الزامی است.
- پارکینگ‌های عمومی و انبارها می‌بایند حداقل یک دسترسی به شبکه‌های بیش از ۱۲ متر داشته باشند.

- حداکثر ارتفاع پارکینگ‌های طبقاتی تابع حداکثر ارتفاع تعیین شده مسکونی در هر پهنه است.

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

- در احداث پایانه‌های مسافربری رعایت حریم به میزان ۵ متر از بر قطعه و قطعات مجاور و محدوده زمین الزامی است.
- در پایانه‌های مسافربری تأمین فضای سبز به میزان حداقل ۱۰ درصد به منظور جلوگیری از آلودگی هوا ضروری است.
- سایر ضوابط تابع ارگان مربوطه می‌باشد.

## ۱۲-۲- ضوابط مربوط به اراضی فضای سبز و پارکها در محدوده شهر

### ۱۲-۲-۱- 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، شهرسازی و غرفه‌های نگهداری حیوانات و پرندهای کوچک مجاز است.
  - احداث مسیره‌های ویژه دوچرخه سواری، میدان اسکیت، تولید و تکثیر گل و گیاه مجاز است.
  - تبدیل فضاهای سبز مشخص شده در این طرح 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 حریمها، فضای سبز میادین و مشابه آن می‌باشد).
  - 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 سرپوشیده 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).

### ۱۲-۲-۲- ضوابط مربوط به تفکیک اراضی فضای سبز و پارکها

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

است.

۲-۱۲-۳- 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 ۵ درصد می‌باشد.

- حداکثر سطح اشغال غرفه‌های تجاری و در پارک‌ها حداکثر تا ۵ درصد سطح کل زمین باشد.

ب- ارتفاع ساختمان در فضای سبز و پارک‌ها

- حداکثر ارتفاع بناهای مجاز و مشروط در داخل پارک‌ها برابر ۳/۵ متر و در یک طبقه مجاز می‌باشد.

ج- پارکینگ فضای سبز و پارک‌ها

- در بوستانهای عمومی به ازای هر ۱۰۰ متر مربع زمین یک واحد پارکینگ مورد نیاز است.

د- حفظ فضای سبز و پارک‌ها

- قطع درختان کمتر از ۱۰ 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 ۱۰ 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 می‌شود 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 کمرهون‌های مربوطه.

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

## ۲-۱۳- ضوابط مربوط به اراضی کشاورزی

رعایت مفاد کلیه قوانین مربوط به حفظ کاربری اراضی کشاورزی در این مبحث الزامی است و نحوه برخورد با اراضی کشاورزی باید مطابق آخرین قوانین و مصوبات باشد.

### ۲-۱۳-۱- 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 سوخت رسانی با اخذ مجوز از سازمان جهاد کشاورزی استان.

- سایر فعالیت‌ها و استفاده‌های مجاز از نظر وزارت کشاورزی.

#### ب- موارد استفاده مشروط از زمین کشاورزی

- راه‌سازی، ساخت و سازهای مسکونی شهری و روستایی و غیر مسکونی و بسته به کشاورزی مشروط به اراضی توجیه ضروری بودن آن با هماهنگی و تأیید سازمان جهاد کشاورزی استان و تصویب طرح توسعه آنها با اجازه مراجع ذیصلاح و رعایت حداقل صدمه‌زنی به باغ‌ها و مزارع است.

- احداث یک واحد مسکونی در داخل باغ مشروط به رعایت کلیه قوانین و ضوابط مربوط به حفظ باغات مجاز است.

- احداث واحدهای پذیرایی، تفریحی و موارد مشابه (باغهای چند عملکردی) با سازه سبک بدون تغییر اساس باغ و رعایت ضوابط سازمانهای مربوطه.

#### 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

## ۲-۱۴- ضوابط مربوط به اراضی تأسیسات و تجهیزات شهری در محدوده شهر

### ۲-۱۴-۱- ضوابط مربوط به استفاده از زمین‌های تأسیسات و تجهیزات شهری

#### الف- موارد استفاده مجاز از تأسیسات شهری و تجهیزات

- احداث تأسیسات مربوط به شبکه های تصفیه و توزیع آب شهر، مخازن آب، تأسیسات مربوط به شبکه تصفیه فاضلاب شهری، تأسیسات مربوط به شبکه برق رسانی و مخابرات، پست های 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 تلگراف و تلفن و جایگاههای آتش نشانی، 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

- استفاده از اراضی داخل محدوده به منظور احداث غسالخانه و گورستان، محل دفن زباله و کشتارگاه ممنوع است. احداث این واحدها مشروط به رعایت قوانین سازمان محیط زیست، باید صورت بگیرد.

### ۲-۱۴-۲- ضوابط مربوط به تفکیک زمین‌های تأسیسات و تجهیزات شهری

#### الف- حداقل اندازه قطعات تأسیسات شهری و تجهیزات

- بر اساس ضوابط و مقررات سازمان مربوطه عمل شود.

#### ب- ابعاد و تناسبات قطعات تأسیسات و تجهیزات شهری

- ابعاد و تناسبات 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.

۲-۱۴-۳- 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 ۱۰۰٪ کل زمین می‌باشد.

ب- تعداد طبقات و ارتفاع واحدهای تأسیسات و تجهیزات شهری

- حداکثر تعداد طبقات برای کلیه کاربریهای تجهیزات شهری دو طبقه بنا می‌باشد و حداکثر ارتفاع با توجه به احداث سالن و انبار برابر ۶ متر خواهد بود.

ج- 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.

www.shahrsazionline.com

## ۲-۱۵- ضوابط مربوط به اراضی صنعتی در محدوده شهر

### ۲-۱۵-۱- ضوابط مربوط به استفاده از زمین‌های صنعتی

هیئت وزیران در جلسه مورخ ۱۳۹۰/۳/۸ بنا به پیشنهاد شماره ۶۵۵۰۷-۱ مورخ ۱۳۸۶/۱۱/۱ سازمان حفاظت محیط‌زیست و به استناد تبصره (۲) ماده (۱۳) قانون نحوه جلوگیری از آلودگی هوا - مصوب ۱۳۷۴ «ضوابط و معیارهای استقرار واحدها و فعالیت‌های صنعتی و تولیدی» را تصویب نمود که رعایت کلیه مفاد آن در شهر کشکسرای الزامی است.

واحدهای صنعتی و تولیدی با توجه به فرآیند تولید به شرح زیر منطقه بندی می‌شوند:

۱- غذایی

۲- نساجی

۳- چرم

۴- سلولزی

۵- فلزی

۶- کانی غیرفلزی

۷- شیمیایی

۸- دارویی

۹- برق الکترونیک

۱۰- کشاورزی

۱۱- ماشین‌سازی

۱۲- نوین (نار و بیوتکنولوژی)

۱۳- نفت و گاز و پتروشیمی

۱۴- بازیافت

صنایع براساس شدت و ضعف آلودگی و دیگر مسائل زیست محیطی در گروه های ذکر شده در رده‌هایی با مشخصات زیر قرار می‌گیرند:

- واحدهای رده ۱ مجاز می‌باشند تا در کاربری‌های صنعتی یا کارگاهی داخل شهرها و روستاها یا مکان‌های صنعتی مجاز خارج از محدوده مصوب شهری و روستایی استقرار یابند.

- واحدهای رده‌های ۲ و ۳ مجازند در شهرک‌ها و نواحی صنعتی و مکان‌های صنعتی در خارج از



محدوده مصوب شهرها و روستاها مشروط به رعایت فواصل از سایر کاربری‌ها به شرح جدول پیوست شماره (۲) که به تصویب هیئت وزیران رسیده باشد استقرار یابند.

رده‌های ۴ و ۵ و ۶- واحدهای این رده‌ها مجازند در شهرک‌ها و نواحی صنعتی و یا مکان های صنعتی مصوب تعیین شده در خارج از حریم مصوب شهر و خارج از محدوده مصوب روسی آنها و مشروط به رعایت فواصل از سایر کاربری‌ها به شرح جدول پیوست شماره (۲) استقرار یابند.

رده ۷- 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 محیط زیست، جهت بادهای غالب، جهات توسعه شهری و سایر ملاحظات زیست محیطی، به صورت موردی توسط اداره کل حفاظت محیط زیست استان به شرح جدول پیوست شماره (۱) و براساس دستورالعملی که توسط سازمان حفاظت محیط زیست صادر می‌گردد مورد بررسی کارشناسی و اعلام نظر قرار می‌گیرد.

جدول شماره ۱-۱۵۲: حداقل فواصل مجازی برای استقرار واحدهای صنعتی و خدماتی (جدول ۲ مصوبه)

فاصله از مرکز مختلف به متر						امکان و مراکز	ردیف
رده ۶	رده ۵	رده ۴	رده ۳	رده ۲	رده ۱		
۲۵۰۰	۲۰۰۰	۱۵۰۰	۱۰۰۰	۵۰۰	-	مرکز استان (آخرین محدوده سکونتگاه‌ها)	۱
۲۰۰۰	۱۵۰۰	۱۰۰۰	۵۰۰	۲۵۰	-	مرکز شهرستان (آخرین محدوده سکونتگاه‌ها)	۲
۲۰۰۰	۱۵۰۰	۱۰۰۰	۵۰۰	۲۰۰	-	شهر	۳
۱۵۰۰	۱۰۰۰	۷۵۰	۵۰۰	۲۰۰	-	روستا	۴
۱۵۰۰	۱۰۰۰	۷۵۰	۵۰۰	۲۰۰	-	مراکز درمانی و آموزشی	۵
۱۵۰۰	۱۰۰۰	۷۵۰	۵۰۰	۲۰۰	-	مراکز نظامی	۶
۲۰۰۰	۱۵۰۰	۱۰۰۰	۵۰۰	۱۵۰	۱۵۰	پارک ملی - تالاب - دریاچه - اثر طبیعی ملی	۷
۱۰۰۰	۵۰۰	۲۵۰	۲۰۰	۱۵۰	-	پناهگاه حیات وحش - منطقه حفاظت شده	۸
۵۰۰	۲۵۰	۱۵۰	۱۵۰	۱۰۰	-	رودخانه دائمی غیرشرب	۹
۲۰۰۰	۱۵۰۰	۱۰۰۰	۵۰۰	۱۵۰	۱۵۰	رودخانه آب شرب*	۱۰
۵۰۰	۲۵۰	۲۰۰	۱۵۰	۱۰۰	۵۰	چاه‌های آب شرب = کشاورزی و قنوات	۱۱

\* به جز رودخانه‌های حفاظت شده (مطابق با دستورالعمل تعیین حریم کیفی آب‌های سطحی موضوع تصویب‌نامه شماره ۵۸۹۷۷/ت ۹۱۰۱ مورخ ۱۳۸۳/۱۲/۱۸)

۲-۱۵-۲- ضوابط مربوط به تفکیک زمین‌های صنعتی

الف- حداقل اندازه قطعات صنعتی

حدنصاب تفکیک واحدهای کارگاهی در مجموعه کارگاهی مزاحم، ۱۰۰ متر مربع می‌باشد.

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 دسترسی‌ها به قطعات صنعتی

- تابع ضوابط سازمان ذیربط

۲-۱۵-۳- ضوابط مربوط به احداث ساختمان‌های صنعتی

الف- سطح اشغال قطعات صنعتی

- حداکثر سطح اشغال مجاز ساختمانی کاربری کارگاهی، ۵۰ درصد سطح زمین می‌باشد.

- اختصاص ۲۰ درصد از فضای باز مجموعه‌های کارگاهی به درختکاری و گلکاری و آبنا و محل

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

ب- ارتفاع ساختمان‌های صنعتی

- حداکثر تعداد طبقات کارگاه‌ها، دو طبقه می‌باشد که طبقه همکف به عنوان کارگاه یا انبار و طبقه

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

### ۳- 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 این طرح را در مورد تفکیک در اختیار متقاضیان مربوطه قرار دهد.
- شهرداری پس از بررسی و تأیید نقشه مراتب را جهت اجراء به مالک ابلاغ می نماید 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.
- باید بپای تمامی توسعه‌های جدید طرح تفکیکی تهیه و در مراجع ذیصلاح تصویب شود.
- در طرح‌های تفکیکی حداکثر یک قطعه در یک بلوک یا ۱۰ درصد کل مجموعه قطعات می‌تواند تا ۲۰ درصد کمتر از حدنصاب تفکیک قطعات، تفکیک شود.

#### ۴- نحوه استقرار ساختمان در زمین و اشراف به ساختمان‌های پیرامون

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

- کشیدگی بنا باید به نحوی باشد که بیشترین سطح نورگیری از زوایای زیر را داشته باشد: جهت ساختمان بسته به شرایط زمین می‌تواند از ۱۵ درجه جنوب شرقی تا ۳۰ درجه جنوب غربی تغییر کند.

- 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 ۶۰ درصد شمال قطعه پیش آمدگی داشته باشد باید گوشه‌های ساختمان پخی داشته باشد تا دید 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 اطاق ها محفوظ باشد.

## ۵- مقررات شهرسازی مربوط به نماسازی

بر اساس مصوبه مورخ ۸۷/۹/۲۵ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران رعایت مفاد زیر الزامی است:

### ۵-۱- 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 این طرح 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 ۵ ساله نسبت به بهسازی مصالح نمای ساختمانهای موجود در شهرها اقدام نمایند.
- در پاکسازی مصالح ساختمانی، رنگ و بافت مصالح نما در بخشهای 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)، نقاشیها، جدارهها، استفاده از نمایشگرهای بزرگ شهری، تابلوهای تبلیغاتی، تابلوهای راهنمای شهری (نام خیابانها و میادین و ...) اقدام نماید و به تصویب «کمیته» برساند.
- رعایت تصمیمات «کمیته» در این زمینه برای دستگاهها، سازمانها، نهادها و مؤسسات دولتی و

عمومی در اولویت قرار دارد.

- 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 تقاطعها منجر شود.

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

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

- استفاده از پوشش‌های شیبدار، در شهرهایی که استفاده از آن در سنت معماری محل نباشد، ممنوع خواهد بود. در شهر کشکسرای استفاده از این نوع پوششها به دلیل عدم استفاده در سنت معماری این شهر ممنوع است.

- استفاده از فرمهای نامتعارف (نظیر کشی میوه‌ها و ...) در طراحی و احداث بناها، به تشخیص «کمیته» ممنوع می‌باشد. رعایت این مصوبه برای دستگاهها، نهادها و سازمانهای دولتی در اولویت قرار دارد.

- استفاده از نماهای پرده ای (نماهای آلومینیومی، شیشه‌ای، کامپوزیت، شیشه های جیوه 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 می‌شود تا ظرف مدت ۳ سال، با اولویت بناهای دولتی و عمومی به اصلاح نمای این ابنیه با مصالح جایگزینی که توسط «کمیته» تعیین می‌شود، 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 می‌شود تا مطابق برنامه ای که از سوی «کمیته» مشخص می‌شود ظرف مدت ۳ 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 می‌باشد. «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 محل‌هایی که «کمیت» تصویب نماید مجاز خواهد بود.

#### ۵-۲- ضوابط مربوط به ساماندهی کالبدی فضاهای شهری

- به مالکین ابنیه فرصت داده می‌شود تا ظرف ۵ سال از تاریخ ابلاغ این مصوبه، کلیه کانالهای تأسیساتی نمایان در نماها و در جداره‌های شهری شامل کولرها (اسپیلت‌ها) کانالهای کولر، ناودانها، سیمها و کابل‌های برق و تلفن، دودکش بخاری، لوله‌های تأسیساتی (به استثناء لوله‌های گاز شهری) و نظایر آن به تدریج از نماهای شهری حذف و یا به گونه‌ای ساماندهی شوند که در نما یا جداره شهری قابل مشاهده نباشد. لوله‌های 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 کابین‌ها، کیوسکها در معابر پیاده (اعم از تلفن عمومی، روزنامه فروشی، صندوقهای جمع آوری صدقات و ...) باید به گونه‌ای انجام شود که مزاحم حرکت عابرین پیاده نباشد.

- به شهرداریها امکان داده می‌شود تا مطابق برنامه‌ای ۳ 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 راه و رمپ انجام شود.

- کفسازی معابر پیاده بایستی به گونه‌ای 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 مال کین 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 گونه‌های گیاهی بومی صورت گیرد.  
«کمیت» گونه‌های گیاهی بومی را متناسب با ویژگیهای طبیعی، تاریخی و فرهنگی هر شهر مشخص نموده و اعلام می نماید.

### ۵-۳- ضوابط مربوط به ساماندهی زیرساخت‌های شهری

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

- کلیه مسیرها و کانالهای تأسیساتی موجود در معابر (پیاده‌روها و پیاده‌راهها) باید بوسیله کفسازی مشخص شود. کانال‌ها باید به گونه‌ای احداث شوند که دسترسی به آنها برای تعمیر به سهولت فراهم آید.

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

### ۵-۴- ضوابط مربوط به ساماندهی کارکردی فضاهای شهری

- به منظور استفاده بهینه از فضاهای شهری و ایجاد سرزندگی در آنها، به شهرداریها اختیار داد می‌شود تا با هماهنگی «کمیته» ها در شهرها و ساکنان مجاور، در معابری که عرض بخشی از پیاده‌رو آنها بیش از سه متر باشد، در ایام تعطیل و ساعات شبانگاهی به کاربری‌های چون اغذیه‌فروشی و عرضه‌کنندگان آبمیوه و نوشیدنی‌های 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.

### ۵-۵- 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 نقشه‌ها 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 پلاک کار و گواهی عدم خلاف برای ابنیه جدیدالاحداث منوط به اجرای نقشه‌های ارائه شده جهت اخذ پروانه ساختمانی است. مهندسین ناظر مسئول اجرای دقیق نقشه‌های مصوب (به ویژه نما و حجم) خواهند بود.



## ۵-۶- 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.

## ۵-۷- 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 می‌آورد.

- 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 ۵ 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 جداره‌ها و کفسازی معابر پیاده راهی یا پیاده راهها با اولویت

بکارگیری مصالح بومی.

ث- تعیین میزان نور موردنیاز فضاهای شهری (معاير، ميادين، 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، اندازه‌ها و فواصل میان مبلمان شهری

چ- تدقیق ضوابط، مقررات و الزامات این مصوبه متناسب با شرایط محلی

ح- تدوین ضوابط و مقررات مناسب جهت نگهداری، بهسازی، مرمت، بازسازی و نوسازی نماها،

جداره‌ها و کفسازی معاير

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 ۵ استان برسد.

- نحوه مدیریت و تشکیل جلسات و تصمیم‌گیریها بر اساس آئین نامه داخلی کمیته‌ها انجام خواهد

شد.

## ۵-۸- بازنگری در ضوابط سیما و منظر شهری

در صورت نیاز و تشخیص کمیته، این مصوبه هر ۵ 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 می‌بایست نسبت به انجام نماسازی برابر مقررات ملی ساختمان اقدام نمایند. در غیر

این صورت شهرداری موظف است از صدور مجوز پایان کار خودداری نماید.

- حتی‌الامکان بناهای عمومی به ساختمان‌های مجاور متصل نشوند تا از ایجاد یک دیواره بس ته

یکپارچه در جوار معاير جلوگیری شود. رعایت این ضابطه برای واحدهای دارای عملکرد عمومی که

عرض آنها بیش از ۱۲ متر باشد، به میزان حداقل ۲۰٪ عرض پلاک در طبقات همکف و اول و دوم

- ۲۵٪ در طبقات سوم و چهارم ۳۰٪ در طبقات پنجم به بالا از شرق الزامی است.
- در صورتی که برآ 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 (قائمی 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 ۱/۵ 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 سرقفلی 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 اراعی 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 رام 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 بایست دارای نمای مناسب و قابل قبول بوده به صورتی که به هیچ عنوان نمای عمومی شهر را مختل نکنند.

## ۶- ضوابط صدور پروانه ساختمانی

- مالکین اراضی که قصد احداث ساختمان دارند باید با رعایت نکات ذیل برای ساختمان از شهرداری کسب پروانه نمایند پروانه ساختمانی در دو مرحله (اخذ پروانه ساختمانی و پایان کار ساختمانی) صادر خواهد شد. کلیه شرایط اجرای ساختمانی 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 ساختمانی در کلیه زمینها 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 شرایط نظام مزبور باشند رسیده و ساختمانی تحت نظارت مهندسین مربوط اجرا شود. (در صورت عدم اجرای نظام مهندسی ساختمانی 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 زمین نامه را در اختیار متقاضیان پروانه ساختمانی بگذارد.

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

- مدارک زیر جهت تشکیل پرونده احداث ساختمانی میبایست 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 ساختمانی و زمین و مالیات های مربوطه بر اساس قوانین جاری شهرداری ها.

- یک نسخه نقشه موقعیت زمین در مقیاس ۱:۲۰۰۰ بر روی نقشه سازمان نقشه برداری یا نقشه طرح جامع - تفصیلی شهر.

- جدولی که حاوی اطلاعات لازم باشد، پس از بازدید محل و انطباق با ضوابط این طرح توسط شهرداری تکمیل و ضمیمه پرونده می‌گردد.
- ارایع تعهدنامه توسط مالک مبنی بر اجرای ضوابط فوق در زمان ساخت.
- ارایع نقشه ساختمانی بر اساس ضوابط مزبور به شرح ذیل توسط مالک.
- نقشه‌های ساختمانی شامل پلان اصلی طبقات و زیرزمین (برای کارگاه‌ها و تأسیسات بزرگ، مقیاس ۱:۱۰۰ مورد نیاز است) با مقیاس ۱:۱۰ 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 ارایع 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.

## ۷- طبقه‌بندی راه‌ها و دسترسی‌ها و ضوابط مربوطه

### ۷-۱- 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:

۱- گذرگاه‌های شریانی درجه یک

۲- گذرگاه‌های شریانی درجه دو اصلی

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

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

۵- گذرگاه‌های محلی فرعی

تعاریف انواع راه‌های فوق به تفصیل در گزارش آمده است.

### ۷-۲- 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 ۱۲ متر مجاز نیست.

### ۷-۳- 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 ۱:** 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 ۶ متر نخواهد بود.

- عرض کوچه‌های بن‌بست که دسترسی به نقاط مسکونی را فراهم می‌آورند با طول کمتر از ۵۰ متر حداقل ۶ متر و با طول ۵۰ تا ۱۰۰ متر حداقل ۸ متر. برای معابر با طول بیش از ۱۰۰ 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 ۱۰۰ متر حداقل ۶ متر و با طول بیشتر از ۱۰۰ متر حداقل ۸ متر می‌باشد. برای معابر با طول بیش از ۱۵۰ متر برای معابر، بن‌بست توصیه نمی‌شود.
- عرض خیابان‌های بن‌بست که دسترسی به خدمات عمومی را میسر می‌سازد، حداقل ۱۲ متر است.
- عرض خیابان‌های بن‌باز که با خیابان‌های جمع و پخش‌کننده تقاطع دارند، با طول کمتر از ۱۰۰ متر، حداقل ۸ متر و با طول بیشتر از ۱۰۰ متر حداقل ۱۰ متر الزامی است.
- عرض خیابان‌های بن‌باز که حداقل از یک طرف با خیابان‌های درجه دوم تقاطع دارند، با طول کمتر از ۱۰۰ متر و با طول بیشتر از ۱۰۰ متر حداقل ۱۲ متر است.
- عرض خیابان‌های بن‌باز که حداقل از یک طرف با خیابان‌های عبوری تقاطع دارند، با طول کمتر از ۱۰۰ متر حداقل ۱۲ متر و با طول بیشتر از ۱۰۰ متر به بالا حداقل ۱۶ متر است.
- توصیه می‌شود کلیه معابر بن‌بست در بافت‌های توسعه و یا موجود برای عبور پیاده دست کم به عرض ۲ متر به معابر اصلی هم‌جوار باز شوند.

#### ۴-۷- تقاطع‌ها

- رعایت ضوابط و مقررات ذیل اجرای تقاطع‌ها در شبکه‌های مصوب طرح جامع الزامی است.
- هر خیابان تنها می‌تواند با خیابانی که یک درجه با آن اختلاف دارد تلاقی نماید (برای مثال، اتصال جاده اصلی درجه ۲ تنها به جاده اصلی درجه یک که یک درجه از آن بالاتر است مجاز می‌باشد).
- فاصله هیچ‌یک از تقاطع‌ها نمی‌تواند از فاصله‌های اراضی شده به شرح ذیل کمتر باشد:
- در جاده عبوری فواصل تقاطع‌ها حداقل ۵۰۰ متر
- در جاده اصلی درجه یک و دو فواصل تقاطع‌ها حداقل هر ۳۰۰ متر

- در خیابان جمع و پخش کننده فواصل تقاطع‌ها حداقل هر ۱۰۰ متر

### ۷-۵- 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 ۵۰ تا ۷۰ و ۷۰ تا ۱۱۰ و بیش از ۱۱۰ 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 ۵۰ 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 ۱-۳۳۶: تعیین میزان حداقل وتر مثلث دید (پخ) و شعاع گردش برای زوایای تقاطع بین ۵۰ تا ۷۰ درجه در بافت‌های پر و خالی

عرض گذر	۵- ۱۱/۹	۱۲- ۱۷/۹	۱۸- ۲۴/۹	۲۵- ۲۹/۹	۳۰- ۳۴/۹	۳۵- ۳۹/۹	۴۰- ۴۵
۵- ۱۱/۹	۴	۵	۶	۷	۷	۷	۷
۱۲- ۱۷/۹	۵	۶	۸	۸/۵	۹	۱۰	۱۰
۱۸- ۲۴/۹	۷	۸	۱۱	۱۲	۱۴	۱۶	۱۷
۲۵- ۲۹/۹	۷	۸/۵	۱۲	۱۳	۱۷	۱۹	۲۱
۳۰- ۳۴/۹	۷	۹	۱۴	۱۷	۱۹	۲۲	۲۵
۳۵- ۳۹/۹	۷	۱۰	۱۶	۱۹	۲۲	۲۵	۲۹
۴۰- ۴۵	۷	۱۰	۱۷	۲۱	۲۵	۲۹	۳۲

جدول شماره ۲-۳۳۶: تعیین میزان حداقل وتر مثلث دید (پخ) برای زوایای تقاطع بین ۷۰ تا ۱۱۰ درجه

عرض گذر	۵- ۱۱/۹	۱۲- ۱۷/۹	۱۸- ۲۴/۹	۲۵- ۲۹/۹	۳۰- ۳۴/۹	۳۵- ۳۹/۹	۴۰- ۴۵
۵- ۱۱/۹	۳/۵	۴	۶	۶	۶	۶	۶
۱۲- ۱۷/۹	۴	۵	۷	۷.۵	۸	۹	۹
۱۸- ۲۴/۹	۶	۷	۹	۱۰	۱۲	۱۴	۱۶
۲۵- ۲۹/۹	۶	۷/۵	۱۰	۱۲	۱۴	۱۷	۲۰
۳۰- ۳۴/۹	۶	۸	۱۲	۱۴	۱۷	۲۰	۲۴
۳۵- ۳۹/۹	۶	۸	۱۴	۱۷	۲۰	۲۴	۲۷
۴۰- ۴۵	۶	۹	۱۶	۲۰	۲۴	۲۷	۳۰



جدول شماره ۳-۳۳۶: تعیین میزان حداقل وتر مثلث دید ( پخ ) برای تقاطع با زوایای بیش از ۱۱۰ درجه

عرض گذر	۵ - ۱۱/۹	۱۲ - ۱۷/۹	۱۸ - ۲۴/۹	۲۵ - ۲۹/۹	۳۰ - ۳۴/۹	۳۵ - ۳۹/۹	۴۰ - ۴۵
۵ - ۱۱/۹	۳	۳/۵	۵	۵/۵	۶	۶	۶
۱۲ - ۱۷/۹	۳/۵	۴	۵/۵	۶	۷	۸	۸
۱۸ - ۲۴/۹	۵	۵/۵	۷	۸/۵	۱۰	۱۲	۱۴
۲۵ - ۲۹/۹	۵/۵	۶	۸/۵	۱۰	۱۲	۱۴	۱۶
۳۰ - ۳۴/۹	۶	۷	۱۰	۱۲	۱۴	۱۶	۱۷
۳۵ - ۳۹/۹	۶	۸	۱۲	۱۴	۱۶	۱۹	۲۲
۴۰ - ۴۵	۶	۸	۱۴	۱۶	۱۸	۲۲	۲۵

#### ۷-۶- حداکثر شیب

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

#### الف- شیب عرضی

شیب های عرضی قسمت های مختلف پهناده به شرح زیر تعیین می شود:

#### راه های شریانی درجه ۱:

خط سمت راست ۲/۵ درصد

خط های دیگر ۲ درصد

شانه ۴ تا ۵ درصد

شانه سمت چپ هرگاه به داخل سواره رو شیب داده شود ۲ درصد

#### راه های شریانی درجه ۲:

خط اصلی دست راست ۲/۵ درصد

خط پارکینگ ۳ درصد

خط های دیگر ۲ درصد

#### خیابان های محلی:

بر حسب کیفیت روسازی از نظر هدایت آب ۲ یا ۲/۵ درصد

#### ب- شیب طولی

جدول شماره ۱-۴۳۶: 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 ۲۰۰ متر	غالب	
۵	۲	مسیرهای دوچرخه
۷	۵	مسیرهای پیاده

جدول شماره ۲-۴۳۶: حداکثر شیب طولی برای مسیر اصلی راه‌های شریانی درجه ۱

سرعت طرح (کیلومتر در ساعت)						نوع منطقه
۱۲۰	۱۱۰	۱۰۰	۹۰	۸۰	۷۰	
حداکثر شیب طولی (درصد)						
۳	۳	۴	۴	۴	۴	هموار*
۴	۴	۵	۵	۵	۵	تپه ماهور*
۵	۵	۶	۶	۷	۷	کوهستانی

چنانچه نیمرخ دو طرف راه مستقل از هم باشد، در سر پایینی می‌توان به حداکثرهای داده شده ۱ درصد اضافه کرد.

جدول شماره ۳-۴۳۶: حداکثر شیب طولی برای رابط‌های راه‌های شریانی درجه ۱

درصد وسایل نقلیه سنگین نسبت به حجم ترافیک		نوع رابط و وضعیت قرارگیری
کمتر از ۵ درصد	۵ درصد و بیشتر	
		ورودی
۸	۸	سرپایینی
۷	۶	سربالایی
		خروجی
۵	۵	سرپایینی
۹	۸	سربالایی

جدول شماره ۴-۴۳۶: حداکثر شیب طولی برای راه‌های شریانی درجه ۲ (درصد)

وضعیت ترافیک وسایل نقلیه سنگین		شرایط اقلیمی
زیاد (بیش از ۲۰ درصد)	معمولی (حدود ۲۰ درصد)	
۶	۶	برف و یخبندان‌های طولانی
۷	۸	تعدادی برف و یخبندان در طول سال
۸	۱۱	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 ۵-۴۳۶: حداقل شیب طولی برای کلیه راهها

حداقل شیب طولی (درصد)		وضعیت
حداقل مطلق	حداقل مطلوب	
۰/۳	۰/۵	در کنار راه جدول وجود دارد
۰/۲	۰/۳	در کنار راه جدول وجود ندارد

#### ۷-۷- دور برگردان و مقررات مربوط به آن

- رعایت ضوابط و مقررات ذیل برای دور برگردان در خیابان های بن بست در زمان تعیین میزان عقب نشینی برای تفکیک یا تجدید بنای ساختمان الزامی است.
- برای کلیه بن بست هایی که طول بیشتر از ۵۰ متر دارند، داشتن فضایی جهت دور زدن اتومبیل ها الزامی است. این فضاها در صورتی که به صورت دایره ساخته می شوند، باید حداقل شعاعی معادل ۴/۵ متر داشته باشند و اگر به صورت مستطیل هستند بایع حداقل به ابعاد ۹ × ۹ متر باشد.
- در بافت خالی و نقشه های جدید تفکیکی برای کوچه های بن بست با طول بیشتر از ۳۰ متر و در بافت پر برای کوچه های بن بست با طول بیشتر از ۷۰ متر اجرای دور برگردان ضروری است.

#### ۷-۸- مشخصات و ضوابط مسیرهای مخصوص پیاده و دوچرخه

ملاک عمل در این موضوع، آیین نامه طراحی راه های 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 ۱۵ سانتیمتر باشد.
- دوچرخه رو را باید با در نظر گرفتن حاشیه ای به عرض حداقل ۰/۵ متر، یا با اختلاف ارتفاع (جدول) از پیاده رو مجزا کنند. در مورد اخیر، کف دوچرخه رو باید حداقل ۵ و حداکثر ۱۰ سانتیمتر کوتاه تر از کف پیاده رو باشد.
- عرض مفید پیاده رو و راه پیاده در مناطق مسکونی پر تراکم نباید از ۱/۵ متر و در مناطق مسکونی کم تراکم و یا با تراکم متوسط نباید از ۱/۲۵ متر کمتر باشد. در مناطق تجاری، این عرض نباید از ۲ 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. کفسازی باید از نظر تخلیه آب بارش شیب بندی شود. شیب عرضی مناسب برای این کار ۲ درصد است.

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

#### ب- مسیرهای دوچرخه

- در سرعت گیرها باید برای عبور دوچرخه ها جایی در نظر بگیرند (شکل شماره ۱۷) عرض جای عبور ۱/۵ 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 ناچاری این عرض را می توان کمتر از ۱/۵ متر گرفت؛ ولی در هیچ حالتی نباید از ۰/۹ متر کمتر باشد.

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

- شیب طولی مناسب دوچرخه سوار باشد.
- روسازی راه، خصوصا در خط سمت راست آن، هموار و بدون دست انداز باشد.
- دریچه های تخلیه و بازدید واقع در مسیر دوچرخه ها همسطح روسازی کار گذاشته شده باشند.
- دریچه ها برای عبور دوچرخه ها ایمن باشد.
- اگر خط پارکینگ در نظر می گیرند، در همه جا عرض خط پارکینگ از ۲/۷۵ متر کمتر نباشد.

- اگر مانع خطر سازی در خط ویژه دوچرخه واقع است، باید آن را با خط کشی سفید به ضخامت ۱۵ سانتیمتر، که به صورت لچکی مانع را رد می کند، مشخص سازند. طول لچکی باید حداقل ۱۵ برابر عرض انحراف آن باشد.

- اگر مسیر دوچرخه در امتداد سواره رو واقع است، جدا کردن فیزیکی آن از سواره رو به شیوه های زیر انجام می شود:

- حاشیه
- اختلاف ارتفاع دوچرخه رو و سواره رو
- جدول

## • انواع نرده و دیواره

جدول شماره ۱-۶۳۶: حداقل فاصله آزاد بین مانع واقع در کنار مسیر و لبه دوچرخه‌رو

وضعیت	حداقل فاصله آزاد مانع تا لبه دوچرخه‌رو (متر)
جدول به ارتفاع ۱۵ سانتیمتر و کمتر	۰
جدول بلندتر از ۱۵ سانتی‌متر	۰/۲۵
تیر چراغ برق، پایه تابلو، درخت و مانند آن	۰/۵۰
شیروانی خاکریزی تندتر از ۱ روی ۴ و چوب	۰/۵۰
دیوار	۰/۷۵

- برای جدا کردن دوچرخه‌رو و سواره‌رو، دوچرخه‌رو را می‌توان به صورت سکو ساخت (شکل ۱۱) در این صورت، جدول باید از نوع قائم بوده، ارتفاع آن حداقل ۱۵ و حداکثر ۲۰ سانتیمتر باشد. به علاوه، باید حاشیه‌ای به عرض حداقل ۰/۷ متر بین سواره‌رو و دوچرخه‌رو در نظر بگیرند. در موارد ناچاری می‌توان این عرض را ۰/۵ متر گرفت.

- حداقل عرض مفید دوچرخه‌رو ۰/۵ متر تعیین می‌شود. اگر در کنار دوچرخه‌رو موانعی مانند جدول، نرده، دیوار، شیروانی خاکریزی، تیر چراغ و درخت واقع است، باید بین لبه دوچرخه‌رو و مانع فاصله بگذارند. این فاصله نباید از ارقام تعیین شده در جدول ۲ 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 ۳ متر کمتر بکنند.

۶-۳-۷- ضوابط عبور و مرور معلولین جسمی و حرکتی

- رعایت کلیه موارد آئین‌نامه مربوط به دسترسی معلولین در طرح مجموعه های 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.

### ۷-۹- پیشامدی‌های مجاز در گذرها و مقررات مربوط به آنها

- احداث پیش‌آمدگی ساختمان بر اساس مصوبه شورای عالی شهرسازی و معماری ممنوع شده است. هرگونه احداث پیش‌آمدگی باید به تصویب کمیسیون مربوطه برسد در صورت موافق کمیسیون

مربوطه شرایط و ضوابط زیر باید رعایت گردد.

- احداث پیش‌آمدگی روی گذر در خیابان‌ها و معابر به شرط رعایت مفاد ذیل مجاز است:
- حداقل ارتفاع زیر پیش‌آمدگی تا روی معبر (در معابر شیب‌دار بالاترین نقطه محسوب می‌شود) ۳/۵ متر برای خیابان‌های بالای ۱۲ متر است.
- حداکثر عرض پیش‌آمدگی یک متر و رعایت حریم سیم‌های برق الزامی 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 با رعایت مقررات تعمیر و تغییر داده شود.
- آویختن و نصب نمودن هر نوع سرلوحه و آگهی به درخت و یا در عرض گذر و همچنین آویختن آنها به دیوار ممنوع است.
- کارگزاردن 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.
- پیش‌آمدگی درگذر از بری که شهرداری برای گذر معین نموده، حساب خواهد شد ولو اینکه بعضی از ساختمان‌ها از این بر تجاوز کرده باشند. برای اجتناب از بروز مخاطرات احتمالی در رابطه با کابل‌های هوایی برق، استعلام از شرکت برق منطقه‌ای الزامی است.
- حداکثر پیش‌آمدگی‌های جزئی فقط تا اندازه‌هایی که در زیر ذکر می‌شود، مجاز خواهد بود.
- سنگ زیرنما (آزاره) در کلیه گذرها، ۵ سانتی‌متر
- مجموع طول ایوان‌های بسته هر اشکوب می‌تواند برابر کل عرض ساختمان باشد.
- احداث پنجره سراسری برای فضاهای اصلی ساختمان ممنوع است.
- آکابه (OKB) پنجره‌ها در فضاهای اصلی ساختمان یک متر و برای سرویس و حمام ۲ 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 ۳۰ سانتی‌متر است.

- نصب تابلو در پیاده رو و همچنین نصب تابلوی عمود بر معابر و چسبیده به ساختمان ممنوع است.

- پیش آمدگی درهای تاشو نباید از ۱۵ سانتی متر تجاوز نماید.

- پیش آمدگی ساختمان در همکف و طبقات، در خارج از ۵۰٪ طول مجاز (مشروط بر رعایت حداکثر سطح اشغال) و در داخل زاویه ۴۵ درجه حداکثر به میزان ۲ متر بلامانع است. (استفاده از پخ پیش آمدگی با زاویه ۴۵ درجه ممنوع و استفاده از پیش آمدگی پلکانی مجاز است)

الف - ایجاد هرگونه مانع و مستحذات از سوی مالکین در پیاده رو، برروی آب رو 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 ۳۰٪ از عرض پیاده رو را اشغال ننماید.

#### ۷-۱۰- 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 عقب نشینی 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 نقشه های اجرایی آنها به تصویب رسیده است. به موجب همان نقشه های اجرایی پیاده می گردند. به جز مواردی که در این طرح مغایر آن پیشنهاد شده است.

پ- در کلیه مسیرهایی که به موجب نقشه های مصوب طرح از یک طرف یا از محور خیابان می باید تعریض گردند (خیابان های اصلاحی)، مجوز تفکیک یا پروانه ساختمانی با توجه به نحوه عقب نشینی زمین جهت تعریض خیابان باید انجام گردد.

تبصره ۱: ساختمان های موجود در زمان تخریب و نوسازی ملزم به رعایت عقب نشینی جهت تعریض معبر خواهند بود.

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

بر اساس ماده ۳ آیین نامه اجرایی قانون اصلاح ماده (۱۹) قانون نوسازی و عمران شهری مصوب مورخ ۱۳۹۰/۴/۱۲ در صورتی که معبر متروک با رعایت ضوابط شهرسازی قابلیت صدور پروانه

ساختمانی به نحو مستقل را نداشته باشد، شهرداری می تواند معبر مذکور را جهت الحاق آن به ملک یا املاک مجاور به ترتیب زیر واگذار نماید:

الف - چنانچه معبر متروک در مجاورت املاک متعدد و با مالکین متعدد واقع شده و برابر ضوابط شهرسازی، کل آن برای هر یک از املاک مجاور قابل استفاده باشد، با انجام تشریفات مزایده بین مالکین املاک مجاور، معبر مذکور به فروش می رسد.

ب - در سایر موارد، معبر متروک به قیمت کارشناسی روز کاربری ملک الحاقی به معبر متروک و با رعایت قوانین و مقررات مربوط، جزئاً یا کلاً قابل واگذاری به مالک یا مالکین ملک یا املاک مجاور می باشد.

تبصره ۱- بهای کارشناسی روز معبر متروک، از طریق ارجاع به کارشناس رسمی دادگستری منتخب شهرداری تعیین شده و هزینه های کارشناسی توسط شهرداری پرداخت می گردد .  
تبصره ۲- در صورتی که معبر متروک با رعایت ضوابط شهرسازی قابلیت صدور پروانه ساختمانی به نحو مستقل را داشته باشد، شهرداری می تواند عرصه معبر مذکور را با رعایت قوانین و مقررات مربوط از طریق مزایده عمومی به فروش رساند.



## ۸- ضوابط مربوط به حرائم تأسیسات و عوارض طبیعی و مصنوع

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

### ۸-۱- حریم راه، حریم حفاظتی یا محدودیت احداث ساختمان در اطراف جاده های بین

#### شهری و کمربندی های داخل حریم شهر

براساس ضوابط حفظ حریم و اراضی مجاور راه‌ها در محدوده استحفاظی و حریم شهرها (مصوبه مورخ ۶۸/۳/۱ و اصلاحیه مورخ ۶۹/۲/۳)؛ به منظور کنترل ساخت و سازهای اطراف جاده های بین شهری و کمربندی‌ها که عموماً منجر به توسعه بی‌رویه شهرها به سمت جاده‌های مذکور می‌گردد، شورایی عالی شهرسازی و معماری ایران ضوابط زیر را به تصویب رسانده است<sup>۱</sup>:

- اراضی واقع در حد فاصل جاده‌های کمربندی و محدوده شهرها و همچنین تا عمق ۱۵۰ متر از حد حریم قانونی در بر خارجی جاده‌های مذکور چنانچه در خارج از محدوده استحفاظی طرح های مصوب جامع یا هادی واقع شده‌اند به محدوده‌های مذکور اضافه می‌گردند مگر اینک ه 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 دار ای طرح جامع و مراجع و مقامات مسئول بررسی و تصویب طرح‌های هادی حسب مورد خواهد بود.

- ایجاد هرگونه ساختمان و تأسیسات تا عمق ۱۵۰ متر، از بر حریم راه در طرفین جاده های 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 راه های بین شهری واقع در محدوده استحفاظی و حریم شهرها به عمق ۱۵۰ متر از بر حریم قانونی راه و همچنین ایجاد راه های 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.

<sup>۱</sup> بنا به قانون تعریف حریم محدوده شهرها، متصور از محدوده قانونی همان محدوده شهر و متصور از حریم استحفاظی، حریم شهر است.

تبصره ۱- تأسیسات لازم برای بهره‌برداری (کاشت، داشت و برداشت) از زمین های کشاورزی و باغات و همچنین خطوط پایه‌های انتقال نیروی برق و شبکه‌های مخابراتی، پل‌ها و تونل‌های واقع در مسیر راه‌ها، لوله‌های انتقال نفت و گاز، کانال‌ها و شبکه‌های آبیاری خطوط و لوله‌های آبرسانی، سیل‌بندها و سیل‌گیرها، از شمول بندهای فوق مستثنی و تابع قوانین و مقررات مربوط به خود هستند.

- کمیسیون‌های ماده ۵ 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 ۵۰ متر قابل تقلیل است همچنین حریم حفاظتی جاده های بین شهری در مواردی که از روستا عبور می‌نمایند نیز چنانچه در قالب طرح‌های بهسازی یا هادی روستایی مورد طراحی قرار گیرد تا ۵۰ 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 ۶۹ در 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 طرح 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 بر حسب مورد به فضاهای سبز و ملی 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 و دیدی 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 ۳ ضوابط حفظ حریم و اراضی مجاور راه‌ها در محدوده و حریم شهرها مصوب ۶۸/۳/۱ و اصلاحیه بعدی مصوب ۶۹/۲/۳ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران و تبصره ۱ 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 ۲ و ۳ ضوابط حفظ حریم و اراضی مجاور راهها در محدوده استحفاظی شهرها مستثنی هستند.

- براساس آیین نامه اجرایی تبصره (۱) ماده (۱۷) اصلاحی قانون ایمنی راه ها و راه آهن - مصوب ۱۳۷۹

ماده ۱- در آیین نامه، 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 ذی صلاح و از جمله کمیسیون موضوع ماده (۳) تصویب نامه شماره ۱۶۷۲ مورخ ۱۳۴۶/۲/۴ هیئت وزیران تعیین یا افزایش آنها براساس جدول و کروکی پیوست به تصویب کمیسیون مذکور رسیده و یا برسد.

ب- وجوه: هزینه‌ای است که وزارت راه و ترابری برای صدور مجوز ای جاد هرگونه ساختمان، دیوارکشی و تأسیسات به عمق یکصد متر از منتهی الیه حریم راه و راه آهن برآورد و به صورت یکجا یا به طور 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 ذی صلاح تعیین شده یا می‌شود.

ماده ۲- صدور مجوز برای ایجاد هرگونه ساختمان و دیوارکشی و تأسیسات و نظیر آن به عمق یکصد متر از انتهای حریم راهها و راه آهن های کشور به رعایت موارد زیر مجاز است:

الف- صدور هرگونه مجوز برای ایجاد مستحذات به هر صورت در مجاورت ابنیه فنی راه یا راه آهن نظیر پل (با دهانه) ۱۰ متر، تونل، دیوار حایل، دیوار ضامن، گالری بهمن گیر، پایگاه های پلیس راه، پارکینگ، تقاطع های همسطح و غیرهمسطح و نظایر آنها در فاصله ۱۰۰ تا ۲۵۰ 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 خانه باغی، تلمبه خانه، 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 یک متر با مجوز و طبق مشخصاتی که وزارت راه و ترابری تعیین می‌کند بعد از نوار با کاربری تأسیسات زیربنایی بلامانع است.

۱- هیأت وزیران در جلسه مورخ ۱۳۸۱/۱۱/۱۶ بنا به پیشنهاد شماره ۵۳۲۴/۱ مورخ ۱۳۸۰/۰۵/۱۷ وزارت راه و ترابری و به استناد تبصره (۱) ماده (۱۷) اصلاحی قانون ایمنی راه‌ها و راه‌آهن - مصوب ۱۳۷۹، این آیین‌نامه را تصویب نمود:

ج- اراضی واقع در نوار به عرض (۳۰) 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:

۱- شبکه‌های تأسیسات زیربنایی نظیر خطوط آب، برق، فاضلاب، گاز، نفت، مخابرات و امثال آن.

۲- افزایش حریم راه‌ها و ایجاد تأسیسات وابسته به آن نظیر پارکینگ با رعایت حقوق مکتسبه تأسیسات زیربنایی ایجاد شده.

تبصره ۱- 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 ۲- 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 ۱۳۵۸/۱۱/۷ شورای انقلاب است.

د- برای ایجاد مستحدماتی 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 ۱- واحدهای خدماتی و رفاهی جایگاه فروش مواد روغنی و سوختی، تعمیرگاه وسایط نقلیه، هرگونه فروشگاه، هتل و متل و نظیر آنها در قالب مجتمع های خدماتی و رفاهی و در مکان هایی که وزارت راه و ترابری در چارچوب قانون اجازه واگذاری امتیاز سرقفلی و مشارکت غرف ها و فروشگاه های پایانه های عمومی بار و مسافر و مجتمع های خدمات رفاهی بین راهی- مصوب ۱۳۷۷- تعیین نموده یا می نماید، مستقر و احداث می شوند.

تبصره ۲- ایجاد هرگونه مستحذات در محدوده یکصدمتری بعد از حریم راه ها در موارد زیر ممنوع است:

۱. در سمت دیگر راه هایی که روستاها در یک سمت آنها قرار گرفته اند.
  ۲. در ضلع خروجی کمربندی ها و گذرگاه ها.
  ۳. در نقاطی که محدودیت دید وجود دارد یا ایجاد مستحذات جدید باعث کاهش رویه و محدوده دید گردد.
  ۴. بین دو باند رفت و برگشت جدا از هم.
  - ه- در تهیه طرح جامع، تفصیلی و هادی شهرها با بازنگری طرح های موجود، رعایت مفاد این آیین نامه الزامی بوده و هرگونه تغییر در آن تغییری است محسوب می شود.
- و- احداث مستحذات در محدوده یکصدمتر بعد از حریم راه ها و راه آهن های کشور در محدوده روستاهای دارای طرح جامع مصوب، با رعایت مفاد این آیین نامه و اصلاح طرح های هادی، مجاز می باشد.

تبصره ۱- در روستاهای فاقد طرح هادی، صدور مجوز در چارچوب این آیین نامه مجاز است.

تبصره ۲- در تهیه و بازنگری طرح های هادی مصوب یا طرح های جدید، رعایت مفاد این آیین نامه الزامی است.

ز- به منظور تأمین حداکثر ایمنی برای راه ها و راه آهن های 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 غیر آن به هر کیفیت در محدوده موضوع این آیین نامه، برابر ضوابطی است که وزارت راه و ترابری تعیین و اعلام می نماید.

ماده ۳- کلیه مستحذاتی که قبل از تصویب قانون اصلاح قانون ایمنی راه ها و راه آهن- مصوب

۱۳۷۹- در خارج از حریم و در محدوده یکصد متر بعد از حریم راه ها و راه آهن های کشور با اخذ مجوز از مراجع ذیربط در حال احداث می باشند 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 ۳- مجوزهای صادر شده توسط مراجع ذیربط که هنوز کار اجرایی آنها شروع نشده است حداکثر شش ماه پس از تاریخ ابلاغ این آیین نامه 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 ۴- به وزارت راه و ترابری اجازه داده می شود در قبال صدور مجوز طبق مفاد این آیین نامه 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 ایمن سازی راه ها به مصرف می رسد.

ماده ۵- وزارت راه و ترابری موظف است در جهت ارتقای کیفیت فضای اطراف راه ها از طریق مطالعه، مسایلی نظیر مالکیت اراضی موجود در طرح، وضعیت موجود کاربری ها و مستحذات، مسایل زیست محیطی، میراث فرهنگی، ایجاد منظر مناسب، ویژگی های توپوگرافی، اجتماعی و اقتصادی ظرفیت های هر ناحیه، تعیین کاربری مناسب، ضمن برنامه ریزی و ارائه ضوابط لازم نسبت به تهیه طرح هدایت و ساماندهی فضایی برای هر یک از راه های کشور اقدام نماید.

ماده ۶- راه های روستایی از شمول این آیین نامه مستثنی می باشند.

کروکی حریم و یکصد متر محدوده نظارتی راه های چهارخطه، بزرگراه ها و آزادراه های متصل به هم، با جداکننده وسط (نیوجرسی، جدول، گاردریل)

- حریم راه های روستایی ۲

- حریم کلیه راه های روستایی (درجه ۱، ۲ و ۳) عبارت است از اراضی بین حد نهایی بدنه راه تا فاصله ۱۲/۵ متر از محور راه در هر طرف، به قسمی که مجموع عرض بدنه راه و حریم طرفین آن

۲۵ 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 ۷/۵ متر از محور راه در هر طرف، به قسمی که مجموع عرض بدنه راه و حریم طرفین آن ۱۵ متر شود.

تبصره ۱: در مواردی که لازم است حریم‌های ذکر شده تقلیل یا افزایش یابد بنا به پیشنهاد وزارت جهاد سازندگی و تصویب کمیته ای متشکل از نمایندگان وزارتین جهاد سازندگی، وزارت راه و ترابری و سازمان برنامه و بودجه به ریاست معاون عمرانی استانداری اقدام گردد.

تبصره ۲: کشاورزی در حریم راه‌های روستایی در صورتی که به تشخیص وزارت جهاد سازندگی بر جسم راه آسیب نزنند مجاز است.

#### ۸-۲- 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 ۲۵ 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 ۲۵ ساله ملاک مصاحبه قرار گیرد، شرکت‌های فوق الذکر بر حسب مورد یا ارایع نقشه‌های مربوط و توجیحات 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.

- حریم انهار طبیعی یا رودخانه‌ها اعم از این که آب دائم 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 دستگاه های ذیربط خواهند بود.

-حریم قنات حداقل و در حالت عادی ۵۰۰ 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 ۱۰ متر و در حالت عادی ۵۰ 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 ۱۳۷۱/۴/۲۴ هجرت وزیران)

ماده ۱- 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 ۲- 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:

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

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

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

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

۵- آبدهی (دبی) از ۱۵۰ لیتر تا ۲ متر مکعب در ثانیه - میزان حریم از هر طرف ۱ تا ۲ متر.

۶- آبدهی (دبی) کمتر از ۱۵۰ لیتر در ثانیه - میزان حریم از هر طرف ۱ متر.

ماده ۳- حریم لوله آبرسانی با قطر ۵۰۰ میلیمتر، در کل ۶ متر (۳ متر از هر طرف نسبت به محور لوله)

۱- حریم لوله از ۵۰۰ تا ۸۰۰ میلیمتر، در کل ۶ متر (۳ متر از هر طرف نسبت به محور لوله).

۲- حریم لوله از ۸۰۰ تا ۱۲۰۰ میلیمتر در کل ۱۰ متر (۵ متر از هر طرف نسبت به محور لوله).



۳- حریم لوله از ۱۲۰۰ میلیمتر به بالا، در کل ۱۲ متر (۶ 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 ۴- کانال عمومی آبرسانی، آبیاری و زهکشی واقع در داخل مزارع و باغها تا مساحت ۱۰۰ هکتار که برای آبیاری همان مزارع و باغها مورد استفاده است، دارای حریم نیستند.

ماده ۵- 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 آذربایجان شرقی به سازمان آب و برق آذربایجان شرقی 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 نمی‌باشند.

ماده ۶- وزارتخانه، 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 و در استان آذربایجان شرقی از سازمان آب و برق آذربایجان شرقی 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 ۷- 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 ۸- هرگاه در اجرای این آیین‌نامه، زمین‌های اشخاص در مسیر و حریم کانال‌ها و تأسیسات آبی و آبرسانی قرار گیرد، طبق ماده (۴۳) قانون "توزیع عادلانه آب"، بهای عادلانه روز آنها به مالکان پرداخت می‌شود.

### ۸-۳- حریم خطوط و تصفیه خانه‌های فاضلاب

- «کلیه دستگاه‌های ذیربط موظفند از هرگونه ساخت و ساز تا حریم ۶ کیلومتری تصفیه خانه‌های فاضلاب جلوگیری نمایند»

- حداقل فاصله مورد لزوم از مراکز مسکونی هنگام مکان‌یابی و ایجاد تصفیه خانه فاضلاب به روش پیشرفته ۴۰۰ متر است.

#### ۸-۴- حریم خطوط انتقال و توزیع نیروی برق

براساس تصویب‌نامه حریم خطوط انتقال و توزیع نیروی برق مصوب ۱۳۴۷/۱۰/۷

ماده ۱- 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 قاعده 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 سازمان های 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 ۲- 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 به فاصله 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 ۱۵ متر از محور خط می باشد.

- حریم درجه یک خطوط هوایی نیروی برق ردیف ولتاژ یکصد و سی و دو هزار ولت برابر ۱۵ متر در هر طرف مسیر خط بوده و حد خارجی حریم درجه دو در هر طرف به فاصله ۳۰ متر از محور خط می باشد.

- 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 ۴۰ متر از محور خط می باشد.

- 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 می باشد.

- 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 می باشد.

تبصره ۱- در صورتی که ردیف های ولتاژی در آینده بین ردیف های 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 ۲- تعیین و تشخیص ردیف ولتاژ خطوط نیروی برق با وزارت آب و برق می باشد.  
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 ۱-۶۴۶: 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)
۱۰۰۰-۲۰۰۰۰	۳	۵
۳۲۰۰۰	۵	۱۵
۶۳۰۰۰	۱۳	۲۰
۱۳۲۰۰۰	۱۵	۳۰
۲۳۰۰۰۰	۱۷	۴۰
۴۵۰۰۰۰	۲۰	۵۰
۷۵۰۰۰۰	۲۵	۶۰

از نظر ارتفاع حداقل فواصل آزاد سیم از زمین یا بنا و فواصل آزاد (حداقل فاصله سیم) از زمین برای اسپان‌ها تا ۱۴۰ متر داده شده است که به ازای هر یک متر ازدیاد 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 باید سیم‌های مهار مانع باشند.

- در زیر خط و حریم درجه یک اقدام به هر گونه 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 راه سازی 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 ۳- 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 ۲ این تصویب نامه 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 ۱۶ قانون برق ایران اقدام خواهند کرد. تبصره ۱- 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 ۱۲ این تصویب‌نامه طبق نظر وزارت آب و برق باشد.

تبصره ۲- 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 موسسات 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 ۴- 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 ۸ این تصویب‌نامه بلامانع خواهد بود. تبصره- ایجاد شبکه آبیاری و حفر چاه و قنات و راهسازی در اطراف پایه های خطوط نباید در فاصله ای کمتر از سه متر از پی پایه‌ها انجام گیرد.

ماده ۵- در حریم درجه دو فقط ایجاد تأسیسات ساختمانی اعم از مسکونی و صنعتی و مخازن سوخت تا هر ارتفاع ممنوع می‌باشد.

ماده ۶- 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 موسسات و شرکت‌های تابع خسارت مالک اعیانی را جبران خواهند نمود.

ماده ۷- 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 موسسات و شرکت‌های تابع عملیات و تصرفات را متوقف و به هزینه خود در رفع آثار عملیات و تصرفات اقدام نمایند.

ماده ۸- برای کلیه عملیاتی که بوسیله اشخاص حقیقی یا حقوقی به منظور راهسازی و کارهای کشاورزی، حفر چاه و قنات، 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

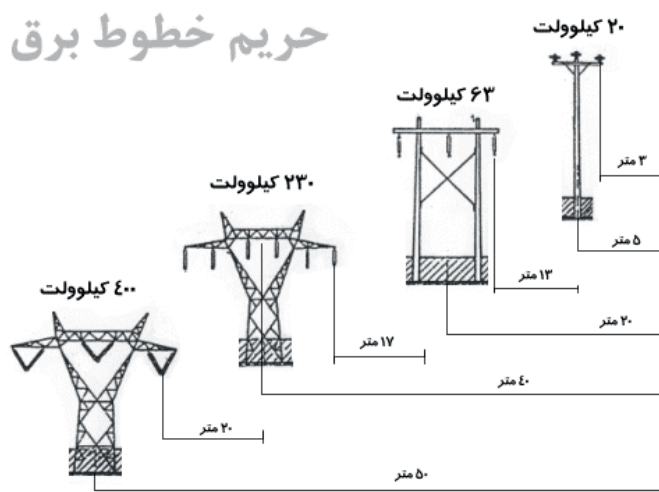
باید ظرف یکماه از تاریخ وصول درخواست اعلام شود.

ماده ۹- 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 کابل تلفن و نظایر آن تقاطع نماید استانداردهای متداول شبکه‌های انتقال و توزیع نیروی برق باید رعایت شود.

ماده ۱۰- 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 ۱۱- به منظور اطلاع صاحبان اراضی و املاک واقع در مسیر خطوط نیروی برق و بالاخص جلب توجه آنان به اجرای مفاد مواد ۱۶، ۱۸ و ۱۹ قانون برق ایران وزارت آب و برق یا مؤسسات و شرکت‌های تابع از طریق نشر آگهی در جراید محل یا الحاق 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 حریم خطوط برق



## ۸-۵- 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 پیش بینی 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 انتظامی 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 ۵۰۰ متر که محور لوله در وسط آن قرار گرفته شد (یا ۲۵۰ 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 ۱: هر واحد ردیف تراکم در خارج از محدوده شهرها و شهرک ها که تعداد واحدهای ساختمانی به منظور سکونت افراد در آن ۸ نفر و یا کمتر باشد ردیف ۱ نامیده می‌شود.

ردیف ۲: هر واحد ردیف تراکم در خارج از محدوده شهرها و شهرک‌ها که تعداد واحدهای ساختمانی به منظور سکونت افراد در آن از ۸ بیشتر یا از ۳۶ نفر کمتر باشد ردیف ۲ نامیده می‌شود.

ردیف ۳: هر واحد ردیف تراکم در خارج از محدوده شهرها و شه ر ک ها که تعداد واحد های ساختمانی به منظور سکونت افراد در آن ۳۶ نفر و یا بیشتر باشد ردیف ۳ نامیده می‌شود.

ردیف ۴: کلیه نقاط داخل محدوده شهرها و شهرک‌ها ردیف ۴ نامیده می‌شود.

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

نوع ساختمانی الف یا A بلضریب طراحی ۷۲٪

نوع ساختمانی ب یا B با ضریب طراحی ۶۰٪

نوع ساختمانی ج یا G با ضریب طراحی ۵۰٪

نوع ساختمانی د یا D با ضریب طراحی ۴۰٪

تعریف ضریب طراحی و چگونگی انتخاب نوع ساختمان خطوط لوله متناسب با ردیف های 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 نیازمندی های 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 آیین نامه احداث ه رگونه 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 ۴ منطقه بندی تراکمی واحدهای مسکونی قرار می‌گیرند.

- استانداردها: کلیه عملیات لوله کشی شبکه‌های توزیع گاز باید بر مبنای استاندارد مهندسی مصوب شرکت ملی گلز ایران و با توجه به تعریف مربوط به مناطق مشمول ردیف ۴ 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 نمی‌باشد.

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



- در داخل محدوده شهرها حداکثر فشار مجاز خطوط گاز برابر ۳۰۰ 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 نشت یابی 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 اتاقک پمپ آب نیز مشمول همین بند می باشد.
- عرض حریم اختصاصی به شرح زیر تعیین می گردد:
  - برای خطوط با قطر ۱۲ اینچ ۱۴ متر (۴ متر از یک طرف و ۱۰ متر از یک طرف)
  - برای خطوط با قطر ۱۲ اینچ الی ۲۴ اینچ ۲۰ متر (۵ متر از یک طرف و ۱۵ متر از یک طرف)
  - برای خطوط با قطر ۲۴ اینچ الی ۴۲ اینچ ۲۵ متر (۷ متر از یک طرف و ۱۸ متر از یک طرف)
  - برای خطوط با قطر ۴۲ اینچ الی ۵۶ اینچ ۲۸ متر (۸ متر از یک طرف و ۲۰ متر از یک طرف)
- تبصره ۱: عرض حریم اختصاصی خطوط لوله بیش از ۱۲ اینچ الی ۳۰ اینچ فقط در هنگام عبور از باغ ها ۱۵ متر می باشد. این عرض به ۵ متر از یک طرف و ۱۰ متر از طرف دیگر محور لوله تقسیم خواهد گردید.
- تبصره ۲: عرض حریم اختصاصی خطوط بالاتر از ۳۰ تا ۵۶ اینچ فقط در عبور از باغ ها ۲۱ متر می باشد. عرض مذکور به ۱۵ متر از یک طرف و ۶ 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 حریم‌های اعلام شده پس از تصویب شرکت ملی گاز ایران انجام خواهد گردید.

- احداث هرگونه بنا در تأسیساتی نظیر مدارس، مساجد و میدان‌های ورزشی، سینماها، سالن‌های سخنرانی، مجتمع‌های مسکونی، بیمارستان‌ها، ایستگاه‌های راه‌آهن، فرودگاه‌ها، گاراژهای حمل و نقل، ساختمان سدها، اردوگاه نظامی و پیش‌آهنگی، تأسیسات شیلات، کارخانجات و تأسیسات صنعتی و معدنی و مشابه آنها.

- ساختمان‌ها و تأسیساتی که سبب ایجاد خطرات احتمالی برای خطوط لوله گاز خواهد بود، نظیر انبارهای مواد منفجره، انبارهای مواد سریع‌الاشتعال، کوره‌های تهیه ذغال، تونل‌های معادن ذغال سنگ و سایر معادن.

جدول شماره ۱-۷۴۶: حداقل حریم خطوط لوله انتقال گاز به ازای فشار و قطر خارجی (نوع ساختمانی الف)

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

جدول شماره ۲-۷۴۶: 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 ۹۰۰	بالاتر از ۶۰۰ و کمتر از ۹۰۰	بالاتر از ۳۰۰ و کمتر از ۶۰۰	
۹۵	۷۰	۵۰	۴۸ الی ۵۶
۷۰	۵۵	۴۰	۴۰ الی ۴۶
۵۵	۴۵	۳۰	۳۲ الی ۳۸
۴۰	۳۰	۲۵	۲۴ الی ۳۰
۳۰	۲۵	۱۵	۱۸ الی ۲۲
۲۵	۲۰	۱۵	۱۲ الی ۱۶
۲۰	۱۰	۱۰	۶ الی ۱۰

جدول شماره ۳-۷۴۶: 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 ۹۰۰	بالاتر از ۶۰۰ و کمتر از ۹۰۰	بالاتر از ۳۰۰ و کمتر از ۶۰۰	
۵۵	۴۰	۳۰	۴۸ الی ۵۶
۵۰	۳۵	۲۵	۴۰ الی ۴۶
۴۰	۳۵	۲۵	۳۲ الی ۳۸
۳۰	۲۵	۲۰	۲۴ الی ۳۰
۲۵	۲۰	۱۵	۱۸ الی ۲۲
۲۰	۱۵	۱۵	۱۲ الی ۱۶
۱۵	۱۰	۱۰	۶ الی ۱۰

جدول شماره ۴-۷۴۶: 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 ۹۰۰	بالاتر از ۶۰۰ و کمتر از ۹۰۰	بالاتر از ۳۰۰ و کمتر از ۶۰۰	
۱۲۰	۹۰	۶۰	۴۸ الی ۵۶
۹۰	۷۰	۵۰	۴۰ الی ۴۶
۲۰	۲۰	۲۰	۳۲ الی ۳۸
۲۰	۲۰	۲۰	۲۴ الی ۳۰
۱۵	۱۵	۱۵	۱۸ الی ۲۲
۱۵	۱۵	۱۵	۱۲ الی ۱۶
۱۰	۱۰	۱۰	۶ الی ۱۰

جدول شماره ۵-۷۴۶: 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	
۲۵	۱۲۵	۲۵۰	۴۸ الی ۵۶
۲۰	۱۲۵	۲۵۰	۴۰ الی ۴۶
۲۰	۱۰۰	۲۰۰	۳۲ الی ۳۸
۱۵	۷۵	۱۵۰	۱۸ الی ۲۲
۱۵	۵۰	۱۰۰	۱۲ الی ۱۶
۱۰	۲۵	۵۰	۶ الی ۱۰

تبصره ۱: مرغداری‌ها و دامداری‌هایی که حداکثر ۲۰ نفر پرسنل دارند در ردیف محل های تجمع محسوب نشده و مشمول مقررات حریم مربوط به ابنیه عادی می‌شوند.

تبصره ۲: 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 ۲۰ 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 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:

ولتاژ	حداقل فاصله
۳۸۰/۲۲۰ ولت	۵۰ سانتی متر از دیواره بیرونی فونداسیون پایه تا جداره لوله
۲۰ کیلو ولت	۲ متر
۶۳ کیلو ولت	۷ متر
۱۳۲ کیلو ولت	۱۰ متر
۲۳۰ کیلو ولت و بالاتر	۲۰ متر

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

ولتاژ	حداقل فاصله
۳۸۰/۲۲۰ ولت	۱ متر
۲۰ کیلو ولت	۱ متر
۶۳ کیلو ولت	۱ متر

تبصره: در موقع تقاطع با کابل‌های ۲۰ کیلو ولت فقط در پیاده‌روها با استفاده از پوشش بتونی برای

کابل در محل تقاطع به طول یک متر، ۵۰ سانتی متر بین جداره لوله باید حفظ گردد.

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

ولتاژ	حداقل فاصله
۳۸۰/۲۲۰ ولت	۵۰ سانتی متر
۲۰ کیلو ولت	۱ متر
۶۳ کیلو ولت	۱/۵ 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 می باشد.

- تقسیمات وزارت راه و ترابری برای طبقه بندی جادههای کشور (آزاد راهها و جادههای درجه ۱ تا

۴) 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 تعیین 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.

- جداول

- حداقل فاصله محور خطوط لوله انتقال گاز از محور جادهها برای انواع الف و ب ساختمانی خطوط

لوله به شرح جداول زیر تعیین می شوند.

- در صورتی که رعایت فواصل مندرج در جداول استاندارد مذکور به هر دلیل امکان پذیر نباشد

تقلیل آنها با موافقت شرکت ملی گاز ایران و پس از تغییر ضوابط ساختمانی خطوط لوله امکان پذیر

خواهد بود.

- جداول ضمیمه این مقررات برای فشارهای تا ۱۲۰۰ پوند بر اینچ مربع و قطر لوله تا ۵۶ اینچ

تنظیم گردیده‌اند. به منظور اطلاع از حریم خطوط لوله ای که فشار بالاتر از ۱۲۰۰ پوند بر اینچ مربع کار می‌کنند و یا سایر مواردی که در این مقررات به آنها اشاره شده بایدی از شرکت ملی گاز کسب نظر گردد.

جدول شماره ۶-۷۴۶: حریم خطوط لوله گاز در مجاورت آزاد راه (بر حسب 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	
۱۲۰۰	۱۱۰۰	۱۰۰۰	۹۰۰	۸۰۰	۷۰۰	۶۰۰	۵۰۰	۴۰۰	تا	از
۳۵	۳۵	۳۵	۳۵	۳۵	۳۵	۳۵	۳۵	۳۵	۱۸	-
۳۵	۳۵	۳۵	۳۵	۳۵	۳۵	۳۵	۳۵	۳۵	۲۴	۲۰
۳۵	۳۵	۳۵	۳۵	۳۵	۳۵	۳۵	۳۵	۳۵	۳۰	۲۶
۴۰	۴۰	۳۵	۳۵	۳۵	۳۵	۳۵	۳۵	۳۵	۳۶	۳۲
۵۰	۴۵	۴۰	۴۰	۳۵	۳۵	۳۵	۳۵	۳۵	۴۲	۳۸
۶۰	۵۵	۵۵	۵۰	۴۵	۴۰	۳۵	۳۵	۳۵	۵۰	۴۲
۷۰	۶۵	۶۰	۵۵	۵۰	۴۵	۴۵	۳۵	۳۵	۵۶	۵۲

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 ۴۰۰ پوند بر اینچ مربع فواصل به ستون ۴۰۰ در نظر گرفته خواهد شد.

جدول شماره ۷-۷۴۶: حریم خطوط لوله گاز در مجاورت آزاد راه و جاده درجه ۱ (بر حسب متر) (محور لوله تا محور

جاده)

نوع جاده: درجه ۱، نوع ساختمانی خط لوله: الف و ب

حداکثر فشار خط (پوند بر اینچ مربع)									قطر لوله	
۱۲۰۰	۱۱۰۰	۱۰۰۰	۹۰۰	۸۰۰	۷۰۰	۶۰۰	۵۰۰	۴۰۰	تا	از
۲۵	۲۵	۲۵	۲۵	۲۵	۳۵	۲۵	۲۵	۲۵	۱۸	-
۲۵	۲۵	۲۵	۲۵	۲۵	۳۵	۲۵	۲۵	۲۵	۲۴	۲۰
۳۰	۳۰	۳۰	۲۵	۲۵	۳۵	۲۵	۲۵	۲۵	۳۰	۲۶
۴۰	۴۰	۳۵	۳۰	۳۰	۳۵	۲۵	۲۵	۲۵	۳۶	۳۲
۵۰	۴۵	۴۰	۴۰	۳۵	۳۵	۳۰	۲۵	۲۵	۴۲	۳۸
۶۰	۵۵	۵۵	۵۰	۴۵	۴۰	۳۵	۳۰	۳۰	۵۰	۴۲
۷۰	۶۵	۶۰	۵۵	۵۰	۴۵	۴۰	۳۵	۳۵	۵۶	۵۲

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 ۴۰۰ پوند بر اینچ مربع فواصل به ستون ۴۰۰ در نظر گرفته خواهد شد.

جدول شماره ۸-۷۴۶: حریم خطوط لوله گاز در مجاورت آزاد راه و جاده درجه ۲ (بر حسب متر) (محور لوله تا محور

جاده)

نوع جاده: درجه ۲، نوع ساختمانی خط لوله: الف و ب

حداکثر فشار خط (پوند بر اینچ مربع)									قطر لوله	
۱۲۰۰	۱۱۰۰	۱۰۰۰	۹۰۰	۸۰۰	۷۰۰	۶۰۰	۵۰۰	۴۰۰	تا	از
۲۰	۲۰	۲۰	۲۰	۲۰	۲۰	۲۰	۲۰	۲۰	۱۸	-
۲۰	۲۰	۲۰	۲۰	۲۰	۲۰	۲۰	۲۰	۲۰	۲۴	۲۰
۲۵	۲۵	۲۰	۲۰	۲۰	۲۰	۲۰	۲۰	۲۰	۳۰	۲۶
۳۵	۳۰	۳۰	۳۰	۲۵	۲۰	۲۰	۲۰	۲۰	۳۶	۳۲
۴۰	۳۵	۳۵	۳۵	۳۰	۲۵	۲۰	۲۰	۲۰	۴۲	۳۸
۵۰	۴۵	۴۰	۴۰	۳۵	۳۰	۳۰	۲۵	۲۰	۵۰	۴۲
۶۰	۵۵	۵۰	۴۵	۴۰	۳۰	۳۵	۳۰	۲۵	۵۶	۵۲

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 پایین تر از ۴۰۰ پوند بر اینچ مربع فواصل به ستون ۴۰۰ در نظر گرفته خواهد شد.

جدول شماره ۹-۷۴۶: حریم خطوط لوله گاز در مجاورت آزاد راه و جاده درجه ۳ و ۴ (بر حسب متر) (محور لوله تا

محور جاده)

نوع جاده: درجه ۳، نوع ساختمانی خط لوله: الف و ب

حداکثر فشار خط (پوند بر اینچ مربع)						قطر لوله				
۱۲۰۰	۱۱۰۰	۱۰۰۰	۹۰۰	۸۰۰	۷۰۰	۶۰۰	۵۰۰	۴۰۰	تا	از
۱۸	۱۸	۱۸	۱۸	۱۸	۱۸	۱۸	۱۸	۱۸	۱۸	-
۱۸	۱۸	۱۸	۱۸	۱۸	۱۸	۱۸	۱۸	۱۸	۲۴	۲۰
۱۸	۱۸	۱۸	۱۸	۱۸	۱۸	۱۸	۱۸	۱۸	۳۰	۲۶
۲۰	۲۰	۱۸	۱۸	۱۸	۱۸	۱۸	۱۸	۱۸	۳۶	۳۲
۲۵	۲۵	۲۰	۲۰	۱۸	۱۸	۱۸	۱۸	۱۸	۴۲	۳۸
۳۰	۳۰	۲۵	۲۵	۲۰	۲۰	۱۸	۱۸	۱۸	۵۰	۴۲
۳۵	۳۵	۳۰	۳۰	۲۵	۲۵	۲۰	۲۰	۱۸	۵۶	۵۲

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 ۴۰۰ پوند بر اینچ مربع فواصل به ستون ۴۰۰ 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:

حد اقل فاصله بین محورهای دو لوله	قطر بزرگتر
۹ متر	تا ۲۲ اینچ
۱۲/۵ متر	از ۲۴ تا ۴۰ اینچ
۱۶ متر	۴۲ اینچ و بالاتر

- 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 محل های تقاطع با یکدیگر بر مبنای استانداردهای مهندسی موجود تعیین می گردد.

- در صورت مجاورت و یا تقاطع لوله های نفت و گاز لازم است با همکاری مسئولین دو شرکت آزمایش های 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 شده اند عملیات جوشکاری انجام شده لازم است قبلاً به طور موقت اتصال الکتریکی بین دو خط به وسیله مسئولین خطی که تحت تعمیر قرار می گیرد، قطع گردد.

- انجام هرگونه انفجاری در فاصله کمتر از ۲۵۰ متری خطوط لوله گاز و خطوط لوله نفت بدون اجازه کتبی شرکت مربوطه ممنوع است و برای بیش از ۲۵۰ متر نیز اخذ مجوز توصیه می گردد.



- مقررات حریم خطوط لوله گاز در مجاورت خطوط راه آهن
- فاصله بین محور خطوط آهن و محور خطوط لوله گاز از ۵۰ متر کمتر نخواهد بود.
- در تقاطع‌های بین خطوط آهن و خطوط لوله گاز استاندارد مهندسی مصوب شرکت ملی گاز و مقررات سازمان راه آهن معتبر خواهد بود.
- فاصله بین خطوط لوله گاز در خارج از محدوده شهرها و از ایستگاه‌های راه آهن حداقل ۲۵۰ متر خواهد بود.
- در صورتی که حفظ فواصل فوق الذکر به هر دلیل امکان پذیر نباشد اجرای طرح موکول به موافقت شرکت ملی گاز و سازمان راه آهن می باشد. شرایط مربوط به توافق در موافقت نامه‌ها تعیین خواهد گردید.

#### - حریم خطوط لوله گاز در محل تقاطع با رودخانه‌ها<sup>۲</sup>

- از تاریخ مصوب این قانون احداث هر گونه بنا و ساختمان در فاصله ۲۵۰ 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 شهرداری و یا بخشدار اقدام به انهدام آن نماید و هیچ گونه خسارتی از این بابت به اشخاص پرداخت نخواهد شد.
- تبصره ۱: شرکت ملی گاز ایران مجاز است در مواردی که انتخاب فاصله ۲۵۰ متر مذکور در این قانون را با توجه به مقتضیات فنی و محلی ضروری نداند فاصله کمتری را تعیین نماید.
- تبصره ۲: احداث بنا و ساختمانی که فقط به منظور استفاده از دریا باشد در صورتی که طبق تشخیص شرکت ملی گاز ایران موجب خرابی و خسارتی نگردد مجاز خواهد بود.
- تبصره ۳: چنانچه ابنیه و ساختمان‌هایی قبل از تصویب این قانون بین حریم مذکور در ماده ۱۱ اساسنامه شرکت ملی نفت ایران مصوب اردیبهشت ماه ۱۳۷۴ و حریم‌های مذکور در این قانون ایجاد شده باشد و شرکت ملی گاز ایران انهدا م آن را ضروری بداند بر اساس ماده ۱۱ قانون اساسنامه شرکت ملی نفت ایران اقدام و خسارت وارده به اشخاص پرداخت خواهد شد.

## ۹- ضوابط مربوط به حریم شهر

احداث هرگونه تئسیسات مجاز در محدوده حریم شهر مستلزم رعایت موارد زیر است.

- رعایت حریم جاده‌های بین شهری و نیز بین روستایی
  - رعایت ضوابط وزارت جهاد کشاورزی
  - رعایت ضوابط سازمان محیط زیست
  - تامین آب و برق بر اساس ضوابط وزارت نیرو
  - تئمین شبکه‌های ارتباطی براساس ضوابط وزارت راه و شهرسازی
- احداث بنا در حریم شهر بر اساس ضوابط سازمان های ذیربط و مصوبات جاری کشور و زیر نظر دستگاه‌های تهیه کننده طرح خواهد بود.
- احداث بنا در جهت احیاء و آبادی و نگهداری اراضی کشاورزی و باغات جهت زارعین و باغبانان بر اساس مصوبات وزارت جهاد کشاورزی و وزارت راه و شهرسازی خواهد بود.
- احداث بناهای دولتی در مقیاس منطقه و شهر بر اساس ضوابط سازمان مربوطه و تصویب کمیسیون‌های ذیصلاح خواهد بود.
- کاربری اراضی حریم شهر کشکسرای می تواند در گروه‌های عمده زیر طبقه بندی گردد:
- یک: حریم‌ها ( حریم راه، رودخانه و سد و موارد دیگر)
- دو: محدوده‌های مناسب برای کشاورزی و ساخت و سازهای متناسب
- سه: محدوده‌های مناسب برای مرتعداری و ساخت و سازهای متناسب
- چهار: محدوده استقرار صنایع ( که بر اساس ضوابط و مقررات سازمان محیط زیست اعمال می گردد)
- پنج: محدوده ساخت و سازهای مسکونی
- علاوه بر موارد مذکور احداث تجهیزات شهری در حریم باید با رعایت ضوابط و مقررات زیر انجام گیرد:

### ۹-۱- کشتارگاه

- مکان یابی و احداث کشتارگاه در داخل محدوده شهرها ، در محدوده پیرامونی روستاها و نقاط

- مسکونی واقع در سطح شهرستان و در حریم 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 ورزش 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 محیط                   | ۳۰۰۰ متر |
| فاصله از مراکز مسکونی                     | ۱۰۰۰ متر |
| فاصله از مراکز درمانی                     | ۵۰۰ متر  |
| فاصله از مراکز آموزشی                     | ۵۰۰ متر  |
| حداقل فاصله از محور جاده اصلی             | ۱۵۰ متر  |
| فاصله از محور جاده روستایی                | ۱۰۰ متر  |
| فاصله از راه آهن                          | ۳۰۰ متر  |
| فاصله از فرودگاه                          | ۱۰۰۰ متر |
| فاصله از بوستان ملی، تالاب، دریاچه و دریا | ۱۰۰۰ متر |
| فاصله از پناهگاه حیات وحش و اثر طبیعی ملی | ۲۰۰ متر  |

۸۰۰ متر	فاصله از رودخانه فصلی یا دائمی
۱۰۰۰ متر	فاصله از قنات یا چاه مصرفی آب آشامیدنی
۱۰۰۰ متر	فاصله از قنات یا چاه ویژه سایر مصارف
۵۰۰ متر	فاصله از مراکز نظامی یا انتظامی
۲۰۰ متر	حداقل فاصله از محور بزرگراه و جاده ترانزیت
۲۰۰ متر	فاصله از حریم آزادراه و بزرگراه
۱۵۰ متر	فاصله از حریم جاده بین شهری
۱۰۰ متر	فاصله از حریم جاده روستایی
۴۰۰ متر	فاصله از مراکز درمانی
۳۰۰ متر	فاصله از مراکز آموزشی
۳۰۰ متر	فاصله از مراکز نظامی یا انتظامی
۳۰۰ متر	فاصله از مراکز زیارتی یا تفریحی
۴۰۰ متر	فاصله از مراکز مسکونی
۳۰۰ متر	فاصله از فرودگاه
۵۰۰ متر	فاصله از حریم منابع آب
۱۰۰ متر	فاصله از راه آهن
۲۰۰ متر	فاصله از آزادراه و بزرگراه
۱۵۰ متر	فاصله از جاده بین شهری
۱۰۰ متر	فاصله از جاده روستایی
۲۰۰ متر	فاصله از نقاط تفریحی یا زیارتی

## ۹-۲- 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 شیب دار ( ۱۵٪ 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 ۲۵ سال آینده و بر اساس فرمول زیر در نظر گرفته شود:

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

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 حریم های عوامل طبیعی و مصنوع در مکان یابی و احداث گورستان الزامی است.

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

## ۹-۳- محل دفع زباله

- مکان یابی محل دفع زباله در داخل محدوده و حریم شهرها، تا یک کیلومتری محدوده مصوب

- روستاها با حدود تقریبی روستاها و مراکز سکونت و در مسیر آنها ممنوع است.
- مکان یابی محل دفع زباله در مجاورت مراکز سکونت، فعالیت و تفریح ممنوع است.
- مکان یابی محل دفع زباله در نقاطی که ایجاد مناظر زشت کند، ممنوع است.
- مکان یابی محل دفع زباله در اراضی کشاورزی و جنگلی و اراضی مرتعی بسیار مناسب ممنوع است.
- مکان یابی محل دفع زباله در اراضی با شیب بالای ۱۵٪ ممنوع است.
- توجه به وجود خاک مناسب و کافی جهت پوشش زباله های 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.
- مکان یابی محل دفن زباله باید با توجه به سطح آب های زیرزمینی و سطحی و عدم آلوده شدن آنها باشد.
- مکان یابی محل دفن زباله نباید در مسیر وزش بادهای غالب یا حرکت آب های سطحی و زیرزمینی به سمت نقاط فعالیت، سکونت و تفریح باشد.
- مکان یابی محل دفن زباله باید امکان دستیابی و تهیه آب مورد نیاز جهت مصارفی چون شستشوی ماشین های حمل زباله و یا جلوگیری از حریق احتمالی را در نظر گرفت.
- در مکان یابی محل دفن زباله باید به کلیه حریم های عوامل طبیعی و مصنوعی و قوانین و معیارهای سازمان های مربوطه توجه کرد.
- مکان دفن دارای عمری معادل حداقل ۲۰ - ۱۵ سال داشته باشد.
- امکان تملک زمین برای مدیریت مواد زاید میسر باشد.
- مکان دفن به دور از محل های مسکونی، آثار باستانی و تاریخی باشد.
- مقبولیت عامه داشته باشد.
- قابل توسعه جهت مصارف بازیافتی از جمله استقرار واحد تولید و زباله سوز بیمارستانی در صورت امکان میسر باشد.

#### ۹-۴- محل انباشت نخاله های ساختمانی

- مکان یابی محل انباشت نخاله های ساختمانی در نزدیکی محل دفن زباله توصیه می شود.
- مکان یابی محل انباشت نخاله های ساختمانی باید در خارج از محدوده و حریم شهرها ، محدوده

مصوب روستاها و محدوده پیرامونی روستاها باشد.

- مکان یابی محل انباشت نخاله های ساختمانی در مجاورت مراکز سکونت و فعالیت و تفریح ممنوع است.

- مکان یابی محل انباشت نخاله های ساختمانی در مجاورت راه اصلی ممنوع است اما دسترسی داشتن به راه اصلی الزامی است.

- مکان یابی محل انباشت نخاله های ساختمانی بایع در فاصله مناسب از مراکز سکونت باشد.

- مکان یابی محل انباشت نخاله های ساختمانی در اراضی بایر غیر قابل استفاده و اراضی مرتعی با پوشش گیاهی پراکنده مجاز است.

- مکان یابی محل انباشت نخاله های ساختمانی در اراضی با شیب بالای ۱۵٪ ممنوع است.

- مکان یابی محل انباشت نخاله های ساختمانی در نقاطی که ایجاد مناظر زشت کننده ممنوع است.

- تعیین محدوده انباشت نخاله های ساختمانی باید به صورتی باشد که از انباشت پراکنده نخاله های ساختمانی جلوگیری شود.

- مکان یابی محل انباشت نخاله های ساختمانی رعایت کلیه حریم های عوامل طبیعی و مصنوعی و قوانین و معیارهای سازمان های مربوطه الزامی است.

#### ۹-۵- تصفیه خانه فاضلاب

- مکان یابی و احداث تصفیه خانه در داخل محدوده مصوب شهرها و روستاها و محدوده پیرامونی روستاها (محدوده تأثیرگذار از نظر زیست محیطی) ممنوع است.

- مکان یابی و احداث تصفیه خانه فاضلاب در حریم شهرها با توجه به مسائل زیست محیطی بلامانع است.

- مکان یابی و احداث تصفیه خانه فاضلاب در مجاورت مراکز سکونت و فعالیت ممنوع است.

- مکان یابی و احداث تصفیه خانه فاضلاب در اراضی کشاورزی و اراضی مرتعی مناسب ممنوع است.

- مکان یابی و احداث تصفیه خانه فاضلاب در مسیر وزش بادهای غالب به سمت مراکز سکونت و فعالیت و در نزدیکی آنها نباشد.

- رعایت کلیه موازین فنی زیست محیطی در مکان یابی و احداث تصفیه خانه فاضلاب الزامی است.

- کلیه دستگاه های ذیربط موظفند از هرگونه ساخت و ساز تا حریم ۶ کیلومتری تصفیه خانه جلوگیری نمایند.

- ایجاد کمربند درخت کاری در اطراف تصفیه خانه ها الزامی است
- مکان یابی و احداث تصفیه خانه فاضلاب در اراضی با شیب بالای ۱۵٪ ممنوع است.
- تصفیه خانه فاضلاب باید در اراضی پایین دست شهر مکان یابی و احداث شود.
- رعایت کلیه حریم های عوامل مصنوعی و طبیعی و اصول و معیارهای فنی سازمان های مربوطه در زمینه ساخت و ساز الزامی است.

#### ۹-۶- مراکز تحقیقاتی و آموزشی

- مکان یابی 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، مکان طی و احداث مراکز تحقیقاتی و آموزشی باید زیر نظر سازمان های مربوطه و با رعایت حداقل سطح اشتغال صورت بگیرد.
- در مکان یابی و احداث مراکز تحقیقاتی و آموزشی ضوابط و مقررات مربوط به سازمان ها الزامی است.
- سطح زیربنای فضاهای تحقیقاتی و آموزشی حدود ۴۰ درصد سطح کل زیربنا توصیه می شود. ۶۰٪ بقیه نیز پیشنهاد می شود که جهت احداث فضای سبز باغچه و سایر فضاهای غیر سرپوشیده مورد نیاز مصرف گردد.
- رعایت حریم کلیه عوامل طبیعی و مصنوعی در مکان یابی و احداث مراکز تحقیقاتی و آموزشی و همچنین توجه به اصول و معیارهای فنی، مهندسی مربوط به ساخت و سازها که توسط سازمان های مربوطه ارائه شده باشد، الزامی است.

#### ۹-۷- ضوابط استقرار مرغداری ها

- طبق ضوابط به پیوست بخشنامه شماره ۵۷۳-۳ مورخ ۱۳۷۰/۰۲/۲۳ و دستورالعمل شماره ۲۵۳۵-۳۲ مورخ ۱۳۷۰/۰۸/۰۸ دفتر محیط زیست انسانی سازمان حفاظت محیط زیست، مرغداری ها باید خارج از محدوده زیست محیطی شهرها استقرار یابند. محدوده زیست محیطی شهری خطی است فرضی به شعاع دو کیلومتر از محدوده مصوب. در بیرون از محدوده زیست محیطی واحد مرغداری تا ۳۰ هزار قطعه باید ۵۰ متر از مراکز مسکونی فاصله داشته باشد. واحد مرغداری بیش از ۳۰ هزار قطعه نیز ملزم به رعایت فاصله ۷۰۰ 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

#### ۸-۹- 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.

۱۵۰۰ متر	فاصله از دریاچه، تالاب یا چشمه
۵۰۰ متر	فاصله از رودخانه فصلی یا دائمی
۱۰۰۰ متر	فاصله از قنات یا چاه آب آشامیدنی
۲۰۰ متر	فاصله از قنات یا چاه ویژه سایر مصارف
۱۵۰ متر	فاصله از حریم راه‌آهن
۲۰۰ متر	فاصله از حریم آزاد راه و بزرگراه
۱۵۰ متر	فاصله از حریم جاده بین شهری
۱۰۰ متر	فاصله از حریم جاده روستای
۴۰۰ متر	فاصله از مراکز درمانی
۳۰۰ متر	فاصله از مراکز آموزشی
۳۰۰ متر	فاصله از مراکز نظامی یا انتظامی
۳۰۰ متر	فاصله از مراکز زیارتی یا تفریحی
۴۰۰ متر	فاصله از مراکز مسکوری
۳۰۰ متر	فاصله از فرودگاه

## ۱۰- اساس طرح جامع

دستورالعمل "تشخیص اساس طرح جامع شهر" که توسط شورای عالی معماری و شهرسازی در مورخ ۶۳/۱۲/۲۳ به تصویب رسیده است، دارای دو بخش مجزاست. بخش اول تحت عنوان "کلیات محتوای نظری طرح جامع سرزمین" اشاره به ضروریات، اولویت‌ها و 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 سیاست‌گذاری‌های 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 تعیین کننده‌ای در چگونگی انتخاب و تدوین نوع اهداف و سیاست‌های اصلی طرح جامع آن شهر دارد.

بلاین 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 کشکسرای، 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 شهرسازی<sup>۴</sup> است. برخی نیز بر خلاف نظر مذکور اعتقاد دارند که موارد اساسی مذکور در واقع مصادیقی بیش نیستند که اساسی یا

<sup>۴</sup> 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.

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. در 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 حوزه های 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 بپردازد 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 شهر می‌باشد.

با در نظر گرفتن تمامی موارد مذکور، از نظر این مشاور ایجاد تغییرات مشخص ذیل در این طرح، به عنوان موارد اساسی محسوب می‌گردد و انجام اینگونه تغییرات صرفاً از اختیارات شورای عالی معماری و شهرسازی به حساب می‌آید:

#### ۱۰-۱- استخوان بندی شبکه معابر

تغییر در استخوان بندی شبکه معابر پیشنهادی این طرح از بعد عملکرد آنها مانند تغییر عملکرد کنار گذر، شریانی درجه دو فرعی (معابری که واحدهای خدماتی مقیاس شهری بر آنها استوار شده است) و نظایر آنها.

#### ۱۰-۲- کاربری‌های عمده شهری

در این طرح، پهنه و محورهای عملکردی با مقیاس شهری با در نظر گرفتن سرانه و نقش توسعه ای آنها در قسمت‌های مشخص جانمایی شده‌اند. بطور کلی تغییر نوع عملکرد و موقعیت آنها جزء تغییرات اساسی محسوب می‌گردد.

### ۱۰-۳- محدوده و حریم شهر

محدوده شهر بر اساس عوامل مختلفی تعیین شده است و از عناصر اصلی طرح جامع شهری به حساب می‌آید. بدین ترتیب هرگونه تغییر در آن (در قالب کاهش یا افزایش) جزء تغییرات اساسی محسوب می‌گردد.

با توجه به تعیین و تصویب حریم شهر در شورای برنامه‌ریزی و توسعه استان هرگونه تغییر در محدوده حریم و ضوابط و مقررات اجرایی آن، جزو تغییرات اساسی محسوب می‌گردد.

### ۱۰-۴- 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 می‌نماید که در تمامی امور عمرانی به مسائل زیست محیطی توجه اساسی گردد و عدول از آنها می‌تواند نتایج بی‌نهایت زیانباری به وجود آورد که امکان بر طرف کردن آنها در اغلب مواقع وجود ندارد. بدین ترتیب پیشنهاد می‌گردد که قبل از هرگونه عملیات عمرانی و شهری و یا ایجاد هر نوع فعالیتی در شهر و حریم آن، اصول مستقیم حفاظت محیط زیست رعایت گردد. بر این اساس، ایجاد هرگونه کاربری یا فعالیت که مغایر ضوابط و مقررات محیط زیست می‌باشد جزو تغییرات اساسی به حساب می‌آید. همچنین تغییر کاربری باغات و اراضی زراعی اطراف شهر، تغییرات اساسی محسوب می‌شود.

### ۱۰-۵- انواع کاربری و سرانه های پیشنهادی

در این طرح بر پایه جمعیت برآورد شده و امکانات توسعه کالبدی شهر، انواع کاربری‌ها و سرانه آنها تعیین شده است. تغییر در مجموعه نظام‌مند کاربری‌های شهری و ساختار مدون سرانه آنها جزو تغییرات اساسی می‌باشد. همچنین تغییر در میزان سرانه‌ها به ویژه سرانه‌های مسکونی و خدماتی مقیاس محله‌ای نیز جزو تغییرات اساسی محسوب می‌گردد. در واقع، تغییرات اساسی در این حوزه عبارت است از به هم زدن ارتباط ساختاری بین تعداد جمعیت، نوع و ماهیت کاربری‌ها در قالب نظام تقسیمات کالبدی چرا که تغییرات بی‌حد و حصر در هر یک از آنها باعث خواهد شد که کل نظام توزیع جمعیت و کاربری‌ها در بستر محلات پیشنهادی و محدوده شهر متلاشی گردد. با توجه به موارد فوق، تغییر مکانی صرفاً عناصر خدماتی مقیاس محله‌ای منوط به عدم تغییر در سرانه‌های

مربوط به آنها جزو تغییرات اساسی محسوب نمی‌شود.

#### ۱۰-۶- ضوابط و مقررات اجرایی

مجموعه ضوابط و مقررات اجرایی این طرح با توجه به اهداف و سبب‌های 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 بخش‌ها می‌باشد. این عناصر و اجزا عبارتند از: حد نصاب تفکیک‌ها، حداکثر تراکم ساختمانی مجاز، حداکثر تعداد طبقات مجاز و حداکثر ضریب سطح اشغال در هر یک از مناطق تراکمی مسکونی.

www.shahrsazionline.com

نقشه پهنه بندی تراکمی

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