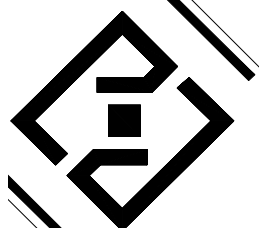


وزارت راه و شهرسازی
اداره کل راه و شهرسازی استان فارس

طرح تفصیلی شهر جهرم

جلد سوم: ضوابط و مقررات



فهرست مطالب

| عنوان | صفحه |
|--|------|
| 2-2- تهیه ضوابط و مقررات | 1 |
| 2-2-1- تعاریف و اصول پایه و مفهوم واژه‌های تخصصی | 2 |
| 2-2-2- منطقه‌بندی اراضی | 17 |
| 2-2-2-1- کاربری مسکونی | 19 |
| 2-2-2-2- کاربری تجاری | 29 |
| 2-2-2-3- کاربری آموزشی | 32 |
| 2-2-2-4- سایر ضوابط و مقررات | 34 |
| 2-2-2-5- کاربری بهداشتی و درمانی | 35 |
| 2-2-2-6- کاربری فرهنگی | 36 |
| 2-2-2-7- سایر موارد | 37 |
| 2-2-2-8- کاربری مذهبی | 37 |
| 2-2-2-9- کاربری اداری و انتظامی | 38 |
| 2-2-2-10- کاربری ورزشی | 39 |
| 2-2-2-11- کاربری فضای سبز | 40 |
| 2-2-2-12- کاربری جهانگردی و تفریحی | 41 |
| 2-2-2-13- کاربری کارگاهی و صنعتی غیرمزاحم | 43 |
| 2-2-2-14- کاربری انبارها | 45 |
| 2-2-2-15- کاربری تاسیسات شهر و پایانه‌ها | 47 |
| 2-2-2-16- ضوابط و مقررات عمومی ایجاد پارکینگ | 49 |
| 2-2-2-17- کاربری کشاورزی و باغات (داخل محدوده شهر) | 57 |
| 2-2-2-18- قطعات و کاربری‌های ناهماهنگ | 58 |
| 2-2-2-19- ضوابط مربوط به فضاهای باز همگانی | 60 |
| 2-2-2-20- ضوابط و مقررات مربوط به شبکه معابر و عبور و مرور (ضوابط ترافیکی) | 61 |
| 2-2-2-21- حرایم قانونی و ضوابط آنها | 77 |
| 2-2-2-22- ضوابط و مقررات مربوط به اراضی توسعه آتی | 82 |
| 2-2-2-23- فضاهای متروکه | 82 |
| 2-2-2-24- ضوابط و مقررات مربوط به استفاده از اراضی در حریم شهر | 83 |

2-2 - تهیه ضوابط و مقررات

لازم است حوزه اجرا و طول دوره ضوابط و مقررات طرح از ابتدا روشن شود، در مورد طرح تفصیلی شهر جهرم نیز ذیلاً هر یک از موارد توضیح داده می‌شود.

الف - دوره اجرا

دوره اجرا این ضوابط و مقررات از زمان تصویب و ابلاغ طرح شروع می‌شود و تا ده سال آتی تا زمان جایگزینی طرح و ضوابط و مقررات جدید، مورد عمل می‌باشد.

ب - حوزه اجرا

منظور از حوزه اجرایی در این طرح همان محدوده شهر (محدوده طرح تفصیلی) است که در نقشه شهر با خطی ممتد نمایش داده شده است.

1-2-2- تعاریف و اصول پایه و مفهوم واژه‌های تخصصی

الف - تعاریف و اصول پایه

- حریم شهر

حریم شهر عبارتست از قسمتی از اراضی بلافصل پیرامون محدوده شهر که نظارت و کنترل شهرداری در آن ضرورت دارد و از مرز تقسیمات کشوری شهرستان و بخش مربوط تجاوز ننماید. نظارت بر احداث هرگونه ساختمان و تأسیسات که به موجب طرح‌ها و ضوابط مصوب در داخل حریم شهر و حفاظت از حریم به عهده شهرداری مربوطه می‌باشد. ضمناً هرگونه ساخت و ساز غیرمجاز در این حریم تخلف محسوب و با متخلفین طبق مقررات رفتار خواهد شد.¹

- محدوده شهر

محدوده شهر عبارت است از حد کالبدی موجود شهر و توسعه آتی در دوره طرح جامع و تا تهیه طرح مذکور در طرح هادی شهر که ضوابط و مقررات شهرسازی در آن لازم‌الاجرا می‌باشد. شهرداری‌ها 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 عمرن در داخل محدوده شهر را نیز به عهده دارند.²

- سطح ناخالص

سطح ناخالص شهر شامل مساحت محدوده شهر است که در بردارنده سطوح خالص شهر به علاوه سطوح اراضی ناخالص مانند حرایم، اراضی کشاورزی، باغات و ... است.

- سطح خالص شهر

سطح خالص شهر شامل وسعتی از شهر است که دربر دارنده تمامی حوزه‌های مختلف کاربری‌های موردنیاز شهر باشد. به عبارت بهتر، سطح کاربری‌های مسکونی و کاربری‌های خدماتی را سطح خالص شهر می‌نامند.

¹ - پیشین.

² - قانون تعاریف محدوده و حریم شهر، روستا و شهرک و نحوه تعیین آنها؛ مصوب ۱۳۸۴/۱۰/۱۴ مجلس شورای اسلامی.

- سطح خالص مسکونی

سطح خالص مسکونی شامل مساحت کلیه اراضی دارای کاربری مسکونی است.

- کاربری‌ها

منظور نوع و نحوه استفاده یا استفاده‌های مجاز، مشروط و ممنوع پیش‌بینی شده برای اراضی شهر، در ارتباط با فعالیت‌های گوناگون می‌باشد. در طرح جامع این شهر اراضی شهری به حوزه‌های مختلف تقسیم شده است. در نحوه استفاده از اراضی باید علاوه بر نوع کاربری به سطح عملکرد آن توجه شود. برای نمونه نوع کاربری تجاری محله‌ای یا تجاری شهری و یا بازار روز و غیره یکی نمی‌باشد اگر چه، تمام آنها در تقسیمات کلی کاربری‌های تجاری محسوب شده‌اند.

- کاربری شناور

منظور از کاربری شناور آن است که محل این فعالیت یا موقعیت اراضی موردنیاز برای این کاربری در روی نقشه‌ها ثابت نشده باشد. بلکه حوزه‌هایی برای این فعالیت‌ها پیشنهاد شده است تا با توجه به متقاضیان و نیازهای آتی شهر و در موارد خاص با نظر شورای شهر و یا کمیسیون ماده 5 حسب مورد اقدام شود. کاربری‌ها تا حد ممکن جانمایی شده‌اند ولی کمبود کاربری‌های تجاری و مذهبی به ترتیب در بر معابر و در پارک‌های بزرگ به صورت شناور پیشنهاد شده‌اند.
تبصره: اندازه کاربری‌های مجاز به احداث در پارک‌ها حداکثر از 15 درصد پارک‌های محلی، 10 درصد پارک‌های مقیاس ناحیه‌ای و 5 درصد پارک‌های مقیاس شهر تجاوز نمی‌کند.

- حوزه کاربری

منظور محدوده یا حد هر کاربری نسبت به کاربری‌های دیگر می‌باشد. مانند حوزه اراضی مسکونی، تولیدی و غیره.

- حریم کاربری‌ها

حداقل فاصله‌ای است که باید از کاربری‌های حریم‌دار مانند خطوط انتقال برق و گاز و یا رودخانه و کانال‌ها رعایت شود. در مواردی حریم شامل فاصله ساخت و ساز از یک کاربری خاص مانند پاسگاه پلیس، فرودگاه و زندان است در برخی از موارد منظور از حریم محدودیت‌های ارتفاعی می‌باشد مثلاً در برخی از کاربری‌ها اضافه طبقه مجاز نیست ولی ساخت با طبقات کمتر مشکل ندارد مانند

حریم پرواز فرودگاه، حریم رودخانه‌ها - جاده‌ها، شبکه‌های برق و گاز تنها برای کشاورزی یا فضای سبز یا جاده قابل بهره‌برداری است. اراضی حریم‌الزاماً نباید توسط دولت تملک شود و مالکیت آن می‌تواند در اختیار مالک بوده و از آن استفاده کشاورزی نماید. به هر صورت حریم هر کاربری توسط ارگان مربوطه تعیین می‌شود. حریم گاز توسط اداره گاز، حریم برق توسط شرکت برق، حریم رودخانه و انهار توسط سازمان آب و ...

- سرانه

متوسط هر یک از کاربری‌ها به ازاء هر نفر از جمعیت شهر را سرانه آن کاربری می‌گویند. سرانه موجود و پیشنهادی براساس جمعیت موجود و پیشنهادی محاسبه می‌شود.

- عملکرد کاربری‌های خدماتی

منظور از آن شعاع خدمات رسانی کاربری‌های مختلف است که معمولاً در سطح محله‌ای، ناحیه‌ای و شهری کار کرد دارند. بعضی از کاربری‌ها مانند کودکستان، دبستان، آموزش عالی و ... فقط در یک سطح کارکرد دارند. در مقابل برخی دیگر در دو یا هر سه سطح عملکرد دارند از این دسته کاربری‌ها، می‌توان از کاربری‌های آموزشی - فرهنگی، تجاری و ... نام برد. وسعت و محل استقرار کاربری‌ها، نحوه عملکرد آنها را مشخص می‌کند.

- سلسله مراتب شهری

رعایت سلسله مراتب شهری، امکان توزیع مناسب‌تر فضاهای خدماتی موردنیاز در سطح شهر را فراهم می‌سازد. هر چند این تقسیمات بیشتر زمینه‌های فرضی و نسبی دارد تا تقسیمات صد در صد قطعی و الزامی. ولی به هر صورت یکی از مبانی نظری برای توزیع سطوح مختلف کاربری‌ها تعریف و رعایت سلسله مراتب تقسیمات شهری است.

- سهم و سرانه در مقیاس‌های مختلف

سرانه هر کاربری در مقیاس محله، ناحیه و شهر به تناسب جایگاه و مقیاس کاربری‌های، مختلف به تناسب تقسیمات شهری می‌باشد.

- محله و خدمات محله‌ای

کوچکترین واحد تقسیمات شهری در این شهر را محله می‌نامند که از تعدادی واحد همسایگی یا کوی‌های مسکونی تشکیل شده است. خدمات پیش‌بینی شده برای آن از عناصر زیر تشکیل شده است:

- فضای ورزشی

بصورت زمین‌های روباز فوتبال، والیبال و غیره می‌باشد.

- فضای تجاری

در حد نیازهای محله و واحدهای توزیع نیازهای روزانه شهروندان

- فضای آموزشی

کودکستان - مهد کودک - دبستان

- فضای سبز محله

به عنوان پارک محله و فضای بازی کودکان و فراغت و هواخوری سالمندان

- فضاهای فرهنگی و مذهبی

شامل مساجد و حسینیه‌ها و کتابخانه‌های کوچک

- ناحیه و خدمات ناحیه‌ای

از مجموعه چند محله یک ناحیه تشکیل شده است. جمعیت پیش‌بینی شده برای نواحی معمولاً بیش از 15 هزار نفر و در حدود 20 هزار نفر می‌باشد.

شاخص‌های ناحیه در زمینه خدمات به شرح زیر می‌باشد:

- فضای آموزشی

مدارس راهنمایی و در برخی مواقع دبیرستان.

- فضای تجاری

در حد نیازهای خرید هفتگی به صورت بازار روز و فروشگاه‌ها و مجموعه تجاری و شعب

بانک‌ها

- فضای سبز

به صورت پارک ناحیه که در آن برخی از نیازهای عمومی چون فضاهای مذهبی، فرهنگی و

بهداشتی جانمایی شده است.

- فضای ورزشی

زمین ورزشی برای تمرینات ورزشی و بازی‌های مختلف با پیش‌بینی امکانات ایجاد فضاهای

سرپوشیده.

- فضای درمانی

به صورت درمانگاه و اورژانس و مجموعه درمانی و پزشکی و داروخانه و غیره

- فضای فرهنگی

شامل کتابخانه و نمایشگاه و غیره

- منطقه

در این شهر با توجه به سقف جمعیتی در تقسیمات شهری پیش‌بینی منطقه انجام نشده است.

- شهر و خدمات با عملکرد شهری

مجموع نواحی، کل شهر را تشکیل می‌دهد. عملکرد فضاهای خدماتی آن علاوه بر مقیاس شهری، مقیاس فرانشهری را نیز شامل می‌شود. خدمات پیش‌بینی شده در این مقیاس به شرح زیر می‌باشند:

- فضای آموزشی

برخی دبیرستان‌ها، دوره‌های فنی حرفه‌ای و آموزش عالی دانشگاه مدارس نمونه تیزهوشان و غیره.

- فضای تجاری

فروشگاه‌های بزرگ زنجیره‌ای و عمده فروشی - میدان اصلی میوه و تره‌بار - مراکز و شعب اصلی بانکی و بازار شهر و غیره.

- فضاهای ورزشی

شامل استادیوم بزرگ شهر با سالن‌های سرپوشیده و زمین‌های باز ورزشی برای بازی‌های مختلف.

- فضاهای درمانی

شامل بیمارستان‌ها - زایشگاه‌ها و مجموعه درمانی در مقیاس شهر.

- فضاهای مذهبی فرهنگی - تفریحی

شامل مسجد جامع - مصلا - پارک عمومی شهر - کتابخانه عمومی شهر - نمایشگاه و سالن سخنرانی و غیره

- فضاهای جهانگردی و پذیرایی

شامل هتل‌ها و رستوران‌ها و غیره

- فضاهای اداری و انتظامی

شامل مجموعه فضاهای ادارات و نهادها و فضاهای اداری و ستادی نیروهای انتظامی، دادسرا و ندامتگاه و غیره

- فضاهای تأسیسات و تجهیزات شهری

شامل پست‌های برق و گاز و آب و تصفیه فاضلاب و پمپ بنزین، ایستگاه آتش‌نشانی و کشتارگاه و گورستان و غیره که برخی از آنها در خارج از محدوده شهر مستقر شده‌اند.

- فضاهای صنعتی

شامل کارگاه‌های غیرمزاحم و کوچک، صنوف نیمه مزاحم و کارگاه‌های خدماتی کوچک که به تناسب مقیاس و نوع فعالیت در محل مناسب جانمایی شده‌اند. بخشی از کارگاه‌های صنعتی در خارج از محدوده استقرار خواهند یافت که در طرح جامع این پیش‌بینی صورت گرفته است.

- شبکه معابر

- محورهای شریانی¹

به محورهایی گفته می‌شود که حرکت سریع به خارج شهر یا بین مراکز نواحی در آنها انجام می‌شود. در این گونه محورها به جابجایی وسایل نقلیه و موتوری برتری داده می‌شود.

- شبکه‌های جمع و پخش کننده

شامل جاده‌هایی است که ترافیک محلات را به خارج و مرکز ناحیه و شهر عملی می‌کنند.

- جاده‌های محله‌ای

ارتباط داخل محلات و تک تک پلاک‌ها را با یکدیگر میسر می‌سازد. ضمناً شبکه‌های محله‌ای به بن‌باز و بن‌بست قابل تقسیم می‌باشد.

- نوع دسترسی‌ها

دسترسی‌ها به سه دسته قابل تقسیم است: سواره، پیاده و مختلط. در این شهر شبکه‌ها عمدتاً از نوع مختلط (سواره و پیاده) است که قسمت مرکزی شبکه مربوط به سواره و حاشیه‌ها در یک طرف یا هر دو طرف بسته به مورد ویژه عابر پیاده است.

¹ - تعاریف مربوط به راه‌ها از منبع زیر است:

آیین نامه طراحی راه‌های شهری؛ وزارت مسکن و شهرسازی؛ ۱۳۷۵.

- تعریض

مربوط به افزایش عرض گذر موجود می‌باشد. در عمل، تعریض به صورت‌های مختلف انجام می‌شود تعریض از محور، افزایش عرض گذر تا میزان تعیین شده به طور مساوی نسبت به محور و آکس محور موجود. تعریض از یک طرف و تعریض طبق خط طرح و غیره.

- کف

عبارت است از آخرین پوشش پیش‌بینی شده برای سطح زمین با مصالح ساختمانی در گذرهای عمومی طبق خط پروژه طرح.

- کف متوسط معبر

به میانگین تمام شده کف معابر یا رقوم کف پیش‌بینی شده در طرح گفته می‌شود.

رفیوژ

بخشی از سطوح تقاطع، خیابان یا میدانی است که معمولاً به صورت برجسته و با اختلاف سطح از کف خیابان اجرا و با چمن کاری و گلکاری تزیین می‌شود و بیشتر به منظور تفکیک مسیر حرکت وسایل نقلیه در طراحی هندسی تقاطع‌ها، از آن استفاده می‌شود.

- زیرگذر

گذری که از زیرزمین یا گذرهای دیگر عبور می‌کند.

- پخ

جهت ایجاد دید مناسب برای رانندگان وسایل نقلیه و عابرین در نبش تقاطع‌ها طبق ضوابط اجراء می‌شود. اندازه پخ بستگی به عرض معبر و زاویه آن دارد.

- دور برگردان

به فضای بازی اطلاق می‌گردد که در انتهای معابر بن بست (از جهت دسترسی سواره) قرار داشته و جهت دور زدن وسائل نقلیه پیش‌بینی می‌شود که به اشکال مختلف قابل اجرا است و ابعاد آن نباید کمتر از یک حداقل باشد.

- پایانه

در این شهر برای وسائل حمل بار و کالا و نیز مسافری در مقیاس‌های مختلف پایانه (ترمینال بار و مسافر) پیشنهاد شده است.

ب - واژه‌های تخصصی و فنی

- اراضی بایر

منظور زمین‌هایی است که سابقه عمران و احیاء داشته و به تدریج به حالت موات برگشته است. اعم از اینکه مساحت مشخصی داشته و یا نداشته باشد اراضی بایر به شکل محصور و غیر محصور می‌باشند.¹

- آماده سازی زمین

مجموعه‌ای از فعالیت‌های هماهنگ و ضروری به منظور ایجاد امکان بهره‌برداری از اراضی جهت احداث ساختمان‌های مسکونی و غیره همراه با تأسیسات وابسته به آن را گویند و شامل تسطیح زمین، ایجاد شبکه‌های عبور و مرور، شبکه آبرسانی و فاضلاب، برق، گاز و مسجد و ... می‌باشد.

- بلوک شهری

عبارتست از کوچکترین مجموعه یکپارچه از ساخت و ساز یا قطعه‌بندی زمین که از چهار طرف به معبر محدود باشد.

- قطعه زمین

منظور از قطعه زمین محدوده‌ایست که دارای یک سند مالکیت یا مدارک دال بر آن باشد و برای قطعات تفکیک شده با نظر شهرداری طبق ضوابط شهرسازی برابر قانون اداره ثبت، سند ثبتی صادر می‌کنند و شماره‌ای به آن قطعه می‌دهند. به این قطعات اصطلاحاً پلاک ثبتی می‌گویند.

- مساحت قطعه زمین

به میزان مساحت هر پلاک ثبتی یا قطعه زمین گفته می‌شود.

- تفکیک

عمل تقسیم یک قطعه زمین یا پلاک ثبتی به دو یا چند قطعه را تفکیک گویند.

- تجمیع

عمل عکس تفکیک می‌باشد و ادغام دو قطعه یا بیشتر با یکدیگر و ابطال اسناد اولیه و دریافت یک سند را با نظر مالکین آنها عمل تجمیع رسمی گویند.

- حد زمین

حد زمین منظور حدود زمین در جهات اربعه می‌باشد.

¹ - جهت اطلاعات بیشتر ر.ک به مجموعه قوانین و مقررات شهرسازی مرکز مطالعات و تحقیقات شهرسازی و معماری ایران؛ جلد اول؛ ص ۱۶۱-۱۵۹.

- عرض متوسط زمین

میانگین بزرگترین و کوچکترین عرض یک قطعه را گویند.

- بر زمین

حد زمین به یک یا چند گذر را بر یا برهای زمین گویند. اگر یک پلاک به یک خیابان مشرف باشد یک بر و اگر به دو خیابان مشرف باشد دو بر و اگر به سه خیابان مشرف باشد سه بر و اگر به چهار خیابان مشرف باشد چهار بر گویند. توضیح فوق برای قطعات منظم چهار گوش است. در مورد قطعات بیش از چهار وجهی یا کمتر تعداد برها می‌توانند تغییر کنند.

- بر اصلاحی

آن حدی از یک قطعه زمین که مشرف به گذر و دارای حد اصلاحی بوده و ملزم به عقب‌نشینی باشد. بر اصلاحی نامیده می‌شود.

- خط اصلاحی

بر هر پلاک پس از عقب‌نشینی، طبق خط طرح را خط اصلاحی گویند.

- پذیره

شهرداری‌ها با توجه به دستورالعمل‌های وزارت کشور از کاربری‌های انتفاعی تر (مسکونی- تجاری - صنعتی) به هنگام صدور پروانه ساختمانی عوارضی بنام پذیره دریافت می‌نمایند. میزان عوارض طبق جدول ابلاغ شده به شهرداری‌ها می‌باشد.

- آلاچیق یا پرگولا

عبارت است از سایه‌بان یا داربست که به منظور زیباسازی یا ایجاد سایه در فضاهای باز و محوطه‌ها ایجاد می‌شود و در صورتیکه میزان آن در حد متعارف باشد جزء زیربنا محسوب نمی‌شود.

- اماکن عمومی

فضاهایی که خدمات عمومی در آن انجام می‌شود.

- تأسیسات شهری

عبارت است از مجموعه امکاناتی از قبیل آب، برق، گاز، شبکه فاضلاب، مخابرات و غیره که وجود آنها جزء جدا ناپذیری از زندگی شهری فعلی می‌باشد و محدودیت آنها نیز بسته به مورد و تاثیر خود به عنوان موانع توسعه شهری محسوب می‌گردد.

- پاساژ

شکل جدیدتری از بازارهای تجاری و فروش است که معمولاً در چند طبقه در بالا و زیرزمین احداث می‌شود و معمولاً سقف آن بسته می‌باشد.

- کارگاه‌های کوچک

منظور کارگاه‌هایی است که تعداد کارکنان آن محدود و نوع فعالیت آن در فضاهای محدود قابل انجام بوده و هیچ گونه مشکلات زیست محیطی برای محیط اطراف ایجاد نمی‌کند.

- کارگاه‌های نیمه مزاحم

منظور کارگاه‌هایی است که با وسایل و روش‌های معمول امکان کنترل آلودگی صوتی و سایر مزاحمت‌های ناشی از آن‌ها تا حدود زیادی ممکن است. این کارگاه‌ها با توجه به نوع فعالیتشان ضرورت نزدیکی با شهر را خواهند داشت.

- کارگاه‌های مزاحم

منظور آن دسته از کارگاه‌هایی است که به دلیل وسعت یا نوع فعالیت، آلودگی ناشی از آن‌ها با روش‌های معمول و ساده غیرقابل کنترل و یا دارای هزینه بالا بوده و لزوم فاصله را از محدوده‌های شهری نیاز داشته باشند.

- خانوار

چند نفر که معمولاً رابطه فامیلی دارند در یک اقامتگاه زندگی می‌کنند و معمولاً با یکدیگر هم خرج و اغلب با هم غذا می‌خورند.

- خط طرح

منظور خطی است که وضعیت و حدود املاک و ساختمان‌ها پس از اجرای طرح نسبت به گذرهای عمومی و حد فاصل کاربری‌ها را مشخص می‌کند.

- دایره برو کف

قسمتی از واحد شهرسازی شهرداری است که میزان اصلاحی و بر ملک و در صورت وجود طرح کف، رقوم آن را اعلام می‌کند تا طرح احداث بنا با توجه به آن تهیه شود.

- دستگاه مجری طرح

منظور شهرداری یا دستگاهی است که به طور قانونی مسئول کنترل توسعه شهری براساس طرح شهرسازی و ضوابط اجرایی مصوب آن می‌باشد.

- دستور نقشه

عبارت است از مجموعه‌ای از اطلاعات که به متقاضی پروانه ساختمان داده می‌شود تا مهندس موردنظر نسبت به مورد، طراحی را انجام دهد تا براساس آن نقشه‌ها تهیه شود. در دستور نقشه معمولاً با توجه به اظهارنظر، واحد برو کف، میزان اصلاحی و ابعاد باقی مانده ملک پس از رعایت اصلاح پیشنهادی، نوع کاربری - میزان تراکم ساختمانی - تعداد طبقات، ضوابط پارکینگ، محل

استقرار بنا و سایر موارد اعلام می‌شود.

- ساختمان

هر نوع بنایی که برای سکونت و استفاده خدماتی و ... بکار رود و دارای دیوار و سقف و اسکلت باشد ساختمان نامیده می‌شود.

- محل استقرار ساختمان

به موقعیت و فواصل نقاط مختلف بنا از محدوده (حدود اربعه) ملک یا پلاک ثبتی گفته می‌شود.

- قدمت بنا

منظور تاریخ ساخت و شروع بهره‌برداری از بنا می‌باشد.

- ارتفاع ساختمان

بلندترین نقطه سقف آخر ساختمان را ارتفاع ساختمان می‌گویند. در مواردی سقف شیب‌دار و بلندترین خط‌الراس بام از سطح معبر گفته می‌شود.

- زیربنای ساختمانی

مجموع زیربنای طبقات که معمولاً در پروانه ساختمانی قید می‌شود.

- سطح زیربنای مفید ساختمان‌های مسکونی

مجموع مساحت زیربنای مفید مسکونی است.

- تراکم ساختمانی

نسبت کل مساحت زیربنای ساختمانی به کل مساحت قطعه زمین تراکم ساختمانی است. مساحت زیربنای ساختمانی براساس دستورالعمل محاسبه سطح زیربنا تعیین گردیده و بدون احتساب مساحت زیرزمین و پارکینگ می‌باشد.

- سطح اشغال

سطح اشغال شده توسط ساختمان در روی زمین را گویند. سطح اشغال مجاز محدوده‌ای از زمین است که احداث بنا در روی آن طبق ضوابط طرح مجاز است.

- اضافه بنا

منظور مازاد سطح ساخته شده نسبت به سطح پیش‌بینی شده در پروانه ساختمانی می‌باشد، اضافه بنا می‌تواند به صورت اضافه طبقه در ارتفاع یا اضافه سطح (در افق) یا هر دو تواما انجام پذیرد.

- فضای باز

سطح باز یا فضای باز به میزان زمین باقی مانده که در روی آن بنا احداث نشده یا نمی‌شود، و برای محوطه‌سازی، ایجاد آبنما، پارکینگ غیرمسقف، ایوان روباز و از این قبیل فضاها مورد استفاده قرار می‌گیرد. مجموع سطح باز و سطح پر (که سطح اشغال نیز به آن گفته می‌شود)، با هم سطح کل قطعه را تشکیل می‌دهند.

- دیوار

یکی از اجزاء بر ساختمان است که نقش اصلی آن جدا سازی فضاهای داخلی یا فضای داخل از خارج و محصور نمودن حدود ملک و ساختمان است.

- ایوان

سطح واقع در جلو و هم سطح طبقه همکف که بین حیاط و ساختمان واقع است و معمولاً غیر مسقف می‌باشد.

- نمای اصلی

عبارت است از نماهایی که مشرف به خیابان و یا حیاط اصلی باشد.

- نمای ساختمان

عبارت است از کلیه سطوح خارجی ساختمان که مشرف به فضای باز، حیاط اصلی و یا فرعی یا حیاط خلوت همان ساختمان یا مشرف به فضاهای باز مربوط به گذرهای عمومی شهر باشد.

- تغییرات اساسی بنا

منظور هر نوع تغییری که در کالبد و شکل فیزیکی ساختمان چه در داخل و چه در خارج آن جهت تکمیل و گسترش آن انجام شود و لازم است برای آن قبل از شروع کار مجوز ساختمانی از شهرداری گرفته شود.

- تعمیرات جزئی (تغییرات غیراساسی)

منظور هر گونه اقدامی که در اساس ساختمان تغییری ندهد و بیشتر جنبه مرمت و تغییر جزئی داشته باشد. معمولاً برای تعمیرات خیلی جزئی پروانه لازم نمی‌باشد.

- پروانه ساختمانی

برگه یا دفترچه ایست که از سوی شهرداری به متقاضیان احداث ساختمان در سطح محدوده شهر داده می‌شود و به موجب آن مالک مجاز خواهد بود در پلاک تعیین شده با رعایت ابعاد مندرج در برگه و براساس نقشه مصوب از سوی شهرداری که پیوست پروانه است و طبق سطوح تعیین شده در

مدت تعیین شده و سایر ضوابط فنی، اقدام به احداث بنا نمایند.

- مجتمع مسکونی

مجموعه واحدهای مسکونی در یک قطعه ملک که دارای ورودی اصلی و فضاهای عمومی مشترک باشند.

- آپارتمان

به هر ساختمانی که بتواند امکانات سکونت مستقل دو خانوار یا بیشتر را در یک قطعه ملک فراهم کند آپارتمان گفته می‌شود. تفکیک واحدهای آپارتمان به صورت اعیانی بوده و عرصه همیشه به صورت مشاع یک پارچه باقی می‌ماند.

- زیرزمین

به قسمتی از ساختمان که ارتفاع آن از سطح متوسط معبر حداکثر $1/20$ متر بیشتر نباشد اطلاق می‌شود زیرزمین عموماً زیر تمام یا قسمتی از سطح اشغال بنا قرار می‌گیرد و در مواردی از محدوده سطح اشغال فراتر می‌رود. تعداد طبقات در زیرزمین می‌تواند بیش از یک طبقه باشد، ولی اغلب یک طبقه است.

زیرزمین طبقات پایین‌تر در اراضی مسطح و کم شیب نمی‌توانند پنجره مستقیم به هوای آزاد داشته باشند به این دلیل معمولاً زیرزمین با بیش از یک طبقه احداث نمی‌شود.

- پیلوت

قسمتی از ساختمان هم سطح گذر که به صورت فضایی روی ستون‌ها و بدون دیوارهای جداکننده بوده و فاصله زیر سقف آن از گذر حداکثر $2/20$ تا $2/40$ به اضافه ارتفاع سطح کاذب برای عبور لوله‌های تاسیساتی بوده و برای پارکینگ و فضای عمومی ساختمان از آن استفاده می‌شود.

- پارکینگ

منظور سطوح پیش‌بینی شده برای توقف (موقت یا دائم) وسایل نقلیه موتوری می‌باشد.

- حیاط خلوت

فضای غیر مسقف، یا با سقف شفاف و نازک که دارای حفاظ توری یا سیمی باشد و بیرون سایر فضاهای ساختمانی قرار گیرد و از آن برای نورگیری و تهویه هوای داخل بنا استفاده شود.

- طبقه همکف

قسمتی از ساختمان که ارتفاع کف آن از سطح معبر حداکثر $1/20$ متر باشد.

- طبقات فوقانی

منظور کلیه طبقات احداث شده روی همکف یا پیلوت می‌باشد.

- واحدهای مسکونی

مکان مستقلی که یک یا چند خانوار در آن سکونت دارند و معمولاً از آشپزخانه، سرویس بهداشتی، حمام، اتاق خواب و هال و پذیرایی و ... تشکیل می‌شود. در مواردی یک یا چند مورد از فضاهای یاد شده در واحد مسکونی ساخته می‌شود.

- اتاق قابل سکونت

اتاقی که دارای نور مستقیم و کافی و هوایی آزاد بوده و سطح و حجم آن از یک حداقل کمتر نباشد. این حداقل 9 مترمربع می‌باشد.

- پله فرار

راه پله مستقلی که هنگام حواث غیرمترقبه مانند آتش‌سوزی به منظور خروج سریع ساکنین در ساختمان‌ها در نظر گرفته می‌شود. پیش‌بینی پله فرار برای ساختمان‌های کوچک الزامی نیست میزان کوچک بودن و اهمیت ساختمان را ضوابط خاص هر شهر و هر دوره زمانی مشخص می‌نماید. برای مثال در حال حاضر ساختمان‌های بیش از 6 طبقه (5 طبقه روی پیلوت) یا شش طبقه روی زیرزمین در ایران ملزم به احداث پله فرار طبق ضوابط ویژه خود می‌باشند.

- پاگرد

به فضای مسطح بعد از هر راه پله گفته می‌شود که جهت استراحت عابرین تعبیه می‌گردد و معمولاً بعد از هر 7 تا 10 پله در نظر گرفته می‌شود.

- پیش‌آمدگی یا کنسول

منظور از آن، قسمت پیش‌آمدگی نسبت به سطح نمای ساختمانی می‌باشد. کنسول به سمت ملک مجاور مجاز نیست، احداث پیش‌آمدگی به سمت گذر عمومی به میزان محدود معین، در صورت رعایت حداقل ارتفاع در گذرهایی خاص که از حداقل عرض برخوردار باشند ضمن رعایت سایر ضوابط از جمله حرایم کابل و سیم برق مجاز می‌باشد.

- خر پشته

خرپشته یا راه پله پشت بام، فضای ارتباط عمودی که از طریق پله و پاگردهای آن طبقه آخر ساختمان را به پشت بام هدایت می‌کند.

- پاسیو (نورگیر)

به فضای باز بی سقف یا پوشیده شده با لایه نازک شفاف گفته می شود که در داخل ساختمان جهت تأمین نور و هوا به اطاقها، سالن و آشپزخانه و غیره ایجاد می شود.

- بالکن

به فضایی اطلاق می شود که به صورت پیش آمدگی و یا فرورفتگی در ساختمان احداث شود. عملکرد بالکن ها بیشتر به منظور هواخوری، نشستن و گذران اوقات فراغت می باشد و در مواردی به علت آلودگی هوا، کمبود جا، اشراف و غیره از آن استفاده های دیگری می شود. بالکن ممکن است از یک، دو یا سه طرف بسته باشد.

- بام شیب دار

آن دسته از بام هایی می باشد که زاویه شیب آنها با افق بیش از 10 درجه باشد معمولاً بام های با شیب کمتر را بام مسطح می گویند.

- پایان کار ساختمان

گواهی نامه ایست که از سوی شهرداری به مالک پلاک ثبتی مشخص براساس پروانه ساختمان و رعایت ضوابط و زیر نظر مهندس ناظر احداث شده باشد داده می شود. با توجه به اصول و مبانی اصلی متداول در بحث ضوابط و مقررات طرح های شهرسازی اصول زیر مورد بررسی قرار می گیرد.

2-2-2 - منطقه‌بندی اراضی

در شهر جهرم براساس نوع عملکرد غالب برخی از کاربری‌ها، مناطق و حوزه‌های کلان به شرح زیر شکل گرفته‌اند. مناطق زیر فقط درمورد پهنه‌های نسبتاً وسیع مطرح گردیده است ولی کاربری‌های مختلف متعاقباً مورد بررسی قرار خواهد گرفت.

الف- منطقه مسکونی

ب- منطقه تجاری و بازرگانی

پ- منطقه صنعتی و کارگاهی

ت- منطقه حمل و نقل و انبار

ث- مناطق فرهنگی، مذهبی و بناهای تاریخی

ج- منطقه توسعه آتی

چ- منطقه اداری - نظامی و انتظامی

ح- منطقه کاربری‌های آموزشی

خ- منطقه بهداشتی - درمانی

د- منطقه کاربری‌های ورزشی

ذ- منطقه تاسیسات و تجهیزات شهری و حمل و نقل و انبار

ر- منطقه باغداری و زراعی

ز- منطقه پارک و فضای سبز

س- حرایم ممنوع

ش- منطقه حریم شهر

برای بررسی دقیق‌تر محدوده هر کدام از مناطق مذکور اجرا و عناصر هر یک از آنها به شرح زیر طبقه بندی می‌شوند.

الف - منطقه مسکونی شامل

- 1- منطقه مسکونی سطح 1 (یک تا دو واحد مسکونی)
- 2- منطقه مسکونی سطح 2 (چند واحدی و چند خانواری)
- 3- منطقه مسکونی سطح 3 (مجموعه‌های آپارتمانی)¹

¹ - مقررات شهرسازی و معماری و طرح‌های جامع؛ مرکز مطالعات و تحقیقات شهرسازی و معماری ایران؛ ۱۳۷۰.

ب - منطقه تجاری و بازرگانی

- 1- فعالیت‌های تجاری در مقیاس محله و ناحیه
- 2- فعالیت‌های تجاری در مقیاس ناحیه و کلان

پ - منطقه صنعتی و کارگاهی

- 1- منطقه صنعتی که معمولاً در خارج از محدوده قانونی شهر استقرار می‌یابد.
- 2- منطقه کارگاهی و صنایع غیرمزاحم که می‌تواند با رعایت ضوابط زیست محیطی در داخل محدوده شهر نیز استقرار یابد.

ت - منطقه حمل و نقل و انبار

- 1- منطقه ترمینال و تأسیسات حمل و نقل
- 2- انبارها

ث - منطقه تاریخی

محدوده‌های ثبت شده و بناهای تاریخی در سطح شهر جهرم.

ج - مناطق توسعه آتی

این منطقه به منظور تأمین نیازهای مختلف شهر در آینده در نظر گرفته شده است که کاربری آن برحسب نیاز و براساس مصوبات کمیسیون ماده پنج تعیین می‌گردد.

چ - منطقه اداری - نظامی و انتظامی

- 1- مکان‌هایی که در آنها کاربری‌های اداری در سطوح مختلف جانمایی شده‌اند.
- 2- مکان‌هایی که در آنها پادگان‌های ارتش، سپاه و پاسگاه‌های نیروی انتظامی و بسیج مستقر شده‌اند.

ح - منطقه آموزشی شامل

- 1- مکان‌های استقرار کودکانستان‌ها
- 2- مکان‌های استقرار مقاطع آموزشی ابتدایی
- 3- مکان‌های استقرار مقاطع آموزشی راهنمایی
- 4- مکان‌های استقرار مقاطع آموزشی دبیرستان - هنرستان، مراکز پیش‌دانشگاهی و فنی حرفه‌ای
- 5- مکان‌های استقرار سطوح آموزشی عالی و مراکز دانشگاهی

خ - منطقه درمانی و بهداشتی شامل

- 1- مکان استقرار مراکز بهداشتی و درمانگاه‌ها
- 2- مکان استقرار بیمارستان‌ها و مراکز آموزشی - درمانی

3- مکان استقرار مراکز بهداشتی مانند آبریزگاه‌ها و حمام عمومی

د- منطقه تاسیسات و تجهیزات شهری شامل

1- مکان استقرار ایستگاه‌های آتش‌نشانی

2- مکان استقرار پست‌های برق، مخابرات و ...

3- مکان استقرار تاسیسات آب و تصفیه‌خانه آن، تاسیسات فاضلاب و ایستگاه‌های تنظیم فشار گاز

ذ- منطقه باغداری و زراعی

- کلیه اراضی که در وضع موجود دارای کاربری باغ و زراعی می‌باشد در طرح پیشنهادی نیز با همان کاربری حفظ و ضوابط مربوط به آنها اعمال می‌گردد.

ر- منطقه پارک و فضای سبز شامل

1- پارک‌های تجهیز شده محلی، ناحیه‌ای و شهری

2- پارک‌های جنگلی که با درختکاری به منظور استفاده عمومی احداث گردیده‌اند.

ز- حرایم مسیل‌ها، دکل‌های فشار قوی، لوله‌های انتقال انرژی (نفت، گاز و ...)

به منظور حفظ ایمنی شهروندان از خطر احتمالی برای برخی خطوط انتقال انرژی و مسیل‌ها حریم‌های خطر در نظر گرفته می‌شوند که هر گونه احداث بنا در حرایم مشخص شده یا ممنوع بوده و یا تحت شرایط خاص و با رعایت ضوابط اداره مربوطه انجام می‌پذیرد. در برخی موارد نیز حرایم یاد شده به منظور جلوگیری از صدمه خوردن یک بنا و یا اثر تعیین می‌گردند مانند حرایم آثار تاریخی.

1-2-2-2-1- کاربری مسکونی

1-1-2-2-2-1- موارد استفاده از زمین

حوزه‌های اراضی با کاربری مسکونی با هر نوع تراکم در حقیقت برای سکونت در نظر گرفته شده است. با این وجود، به لحاظ همبستگی‌هایی که این کاربری با گروهی از فعالیت‌های مختلف تقریباً متجانس دارد در موارد خاص - با رعایت سایر ضوابط - استفاده از این اراضی برای برخی از فعالیت‌های دیگر در یک دوره کوتاه یا میان مدت مجاز و امکان‌پذیر خواهد بود.

علاوه بر انعطاف‌پذیری طرح و موضوع متجانس بودن نسبی و همبستگی این کاربری با برخی کاربری‌ها، به دلیل وجود برخی از قوانین و ضوابط و دستورالعمل‌های جاری که از مسائل عرفی ناشی می‌شود نیز این امکانات در نظر گرفته شده است (برای نمونه به قانون و دستورالعمل احداث مطب در

مناطق مسکونی مصوب مجلس شورای اسلامی و یا بند 24 ماده 55 قانون شهرداری‌ها که برخی از فعالیت‌ها را مانند دفتر مهندسی - دفتر روزنامه - دفتر وکالت از سوی مالکین در داخل ساختمان‌ها مسکونی واقع در حوزه این کاربری مجاز دانسته است باید توجه داشت).

فهرست موارد استثنایی مجاز اعلام شده به این شرح است:

- احداث تاسیسات تجاری، اداری، خدماتی محله‌ای و ناحیه‌ای مستقل یا مشترک با مسکن
- احداث تاسیسات آموزشی، فرهنگی، مذهبی محله‌ای و ناحیه‌ای مستقل از مسکن
- احداث انواع پارک‌های عمومی و پارک‌های کودک محله‌ای و ناحیه‌ای مستقل از مسکن
- احداث تاسیسات بهداشتی، درمانی، رفاهی محله‌ای و ناحیه‌ای مستقل از مسکن
- احداث پارکینگ‌های محله‌ای و ناحیه‌ای مستقل از مسکن
- احداث گاراژهای محله‌ای و ناحیه‌ای مستقل از مسکن

هر یک از مواردی که قانون مستقیماً یا غیر مستقیم پیشنهاد کرده باشد به این فهرست افزوده خواهد شد و بالعکس در صورت تغییر دستورالعمل‌ها حذف می‌شود.

یادآوری می‌شود مجاز نمودن برخی از فعالیت‌ها در حوزه اراضی مسکونی از سوی قانون را اولاً نباید به معنی دائمی بودن این فعالیت‌ها تلقی نمود. ثانیاً باید به مقیاس این فعالیت‌ها توجه داشت. برای مثال مجاز بودن مطب پزشک به معنی راه‌اندازی مجتمع پزشکان نمی‌باشد، و یا مجاز بودن دفتر مهندسی به معنی مجاز بودن دائر کردن شرکت مهندسی وسیع نمی‌باشد. ثالثاً مجاز بودن برخی فعالیت‌ها به معنی مجاز بودن در تمام پلاک‌ها نمی‌باشد. رابعاً مجاز بودن برخی فعالیت‌های «متجانس» و «هماهنگ» به معنی احداث ساختمان جدید برای اینگونه فعالیت‌ها نیست، بلکه استفاده از واحدهای موجود مسکونی برای این فعالیت، حداکثر با تغییرات غیراساسی مورد لزوم مورد نظر است.

با توضیحات فوق باید توجه داشت:

1- احداث بنا برای فعالیت غیرمسکونی در حوزه اراضی با کاربری مسکونی ممنوع است. بنابراین صدور پروانه ساختمان با طرح غیرمسکونی در داخل حوزه مسکونی مجاز نمی‌باشد.

2- مجاز اعلام شدن استفاده و بهره‌برداری از ساختمان‌های مسکونی واقع در حوزه مسکونی برای سایر مشاغل، شامل کلیه واحدهای مسکونی نمی‌گردد. توضیح اینکه، به دلیل مسائل ترافیک و دسترسی و عبور و مرور در این شهر استفاده مذکور تنها برخی از واحدهای مسکونی واقع در بر خیابان‌ها، که عرض آن 14 متر و بیشتر است مجاز می‌باشد. به عبارت دیگر، استفاده غیر مسکونی از ساختمان‌های با کاربری مسکونی واقع در مجاورت گذرهای با عرض کمتر از 10

متر مجاز نمی‌باشد مگر آنکه معلوم شود، فعالیت در حدی است که هیچ گونه ترافیک ایجاد نخواهد کرد که تشخیص این مسئله با شهرداری است. در این صورت رضایت حداکثر همسایه‌های مجاور لازم است.

3- عقب‌نشینی اضافه داوطلبانه مالکین واقع در گذرهای زیر 14 متر تا مرز 14 متر جهت کسب امتیاز فعالیت‌های مجاز در حوزه کاربری‌های مسکونی تا زمانیکه عرض مصوب گذر کمتر از 14 متر است کافی نمی‌باشد. به عبارت دیگر منظور از 14 متر، عرض تعیین شده و مصوب گذر در طرح می‌باشد.

4- با توجه به بند فوق باید توجه نمود که منظور از عرض 14 متر، عرض گذر در وضع موجود نیست بلکه عرض آتی و مصوب گذر مشخص شده بر روی نقشه‌های طرح تفصیلی موردنظر است.

5- اجازه استفاده‌های غیرمسکونی برای پاره‌ای از فعالیت‌ها به معنی تغییر کاربری تلقی نمی‌شود تنها مجوز استفاده غیر از کاربری تعیین شده برای یک دوره معین موردنظر می‌باشد.

6- زمان و نحوه تبدیل و اصلاح کاربری‌های غیرمسکونی واقع در حوزه مسکونی (که جزء فهرست کاربری‌های مجاز نیز نمی‌باشند) به کاربری مسکونی براساس یک برنامه تدوین شده از سوی شهرداری برای یک قسمت یا تمام سطح شهر (بسته به مورد و نیاز) می‌باشد که قبل از اجراء باید به تصویب شورای شهر برسد.

7- فعالیت‌های خدماتی واقع در داخل محدوده اراضی و بناها با کاربری مسکونی استیجاری تا زمانیکه دستگاه بهره‌بردار یا سایر دستگاه‌های خدمات عمومی نیازمند آن هستند کاربری خدماتی می‌باشد. با رفع نیاز و تخلیه آن کاربری اینگونه فضاها به طور طبیعی به مسکونی بر می‌گردد و تابع ضوابط این منطقه خواهد بود.

8- موافقت شهرداری با فعالیت غیرمسکونی مجاز در روی اراضی با کاربری مسکونی برای مدت معین و مشخص و محدود می‌باشد و در پایان هر دوره لازم است تمدید شود. مدت مجوز هر دوره نباید بیش از 5 سال تعیین شود. تمدید مدت‌ها برای دوره‌های بعد در صورت وجود مشکلات جابجایی یا تعطیل این فعالیت‌ها در حوزه مسکونی بلامانع است.

9- تقاضاهای استفاده غیرمسکونی مجاز از اراضی با کاربری مسکونی برای آن دسته از فعالیت‌هایی که از گذشته شروع کرده‌اند، نسبت به تقاضاهای جدید از اولویت بیشتری برخوردارند.

10- موافقت شهرداری با دادن مجوز برای اینگونه فعالیت‌ها در داخل حوزه اراضی مسکونی به

معنی نفی حقوق شهرداری در اخذ و دریافت پذیره یا عوارض ویژه استفاده انتفاعی غیرمسکونی از کاربری‌های مسکونی نمی‌باشد.

11- کاربری‌های شناور در حوزه اراضی مسکونی تابع ضابطه ویژه خود می‌باشد و شامل موارد فوق نمی‌باشد.

12- رعایت سایر ضوابط از قبیل پارکینگ و غیره در خصوص فعالیت‌های مجاز غیرمسکونی در این حوزه لازم است.

• استفاده‌های مشروط در منطقه مسکونی

- احداث یا ایجاد فضاهایی همچون مطب پزشک، تزریقات، خیاطی زنانه، گلدوزی، تدریس خصوصی، آزمایشگاه و... در واحدهای مسکونی با رعایت شرایط بهداشتی بلامانع است.

• - استفاده‌های ممنوع در منطقه مسکونی

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

- احداث واحدهای کارگاهی - صنعتی از هر نوع در این منطقه ممنوع است.

- هر نوع استفاده دیگری غیر از استفاده‌های مشروحه فوق از این اراضی ممنوع است.

2-2-2-1-2- ضوابط مربوط به تفکیک زمین

• حداقل اندازه قطعات

- حداقل اندازه قطعات تفکیکی در زیر منطقه مسکونی تراکم کم بافت جدید شهر 200 مترمربع است.

- حداقل اندازه قطعات تفکیکی در زیر منطقه مسکونی با تراکم متوسط 300 مترمربع است.

- حداقل اندازه قطعات تفکیکی در زیر منطقه مسکونی با تراکم زیاد 400 مترمربع است.

- حداقل اندازه قطعات تفکیکی در سطوح چند خانواری (مجموع‌های مسکونی) 500 مترمربع است.

تبصره: اندازه‌های مذکور برای تفکیکی‌های جدید ملاک عمل بوده و قطعات تفکیک شده از قبل براساس اسناد ثبتی شامل حقوق انشعاب آب و برق به عنوان شش‌دانگ کماکان به قوت خود باقی هستند.

• ابعاد تناسب قطعات

- حتی المقدور سعی شود طول هر یک از قطعات تفکیکی از 2 برابر عرض آن بیشتر و از حدود 3 برابر عرض تجاوز ننماید.

3-1-2-2- ضوابط مربوط به احداث ساختمان

الف - منطقه مسکونی کم تراکم

- تراکم پایه در منطقه مسکونی کم تراکم 100 درصد می باشد.
- تراکم های مجاز ساختمانی در این منطقه باتوجه به ابعاد و اندازه قطعات به شرح جدول شماره 1-2221 متغیر است.
- تبصره 1: استفاده از مزاد تراکم به شرط پرداخت مابه التفاوت ارزش افزوده حاصل از تراکم پایه و تراکم مجاز از سوی مالکین می باشد.
- تبصره 2: شهرداری مکلف است حداقل پنجاه درصد درآمد حاصله از تراکم مزاد را جهت تملک معابر و اراضی خدماتی سطح شهر هزینه نماید.

• حداکثر سطح اشغال ساختمان در زمین

- حداکثر سطح اشغال ساختمان در زمین باتوجه به اندازه قطعات 60 درصد تعیین می شود که مقدار تغییرات آنها به تفکیک قطعات مختلف در جدول 1-2221 ذکر شده است.

• حداکثر ارتفاع ساختمانی

- حداکثر طبقات و ساختمان در این منطقه تراکمی، 4 طبقه می باشد.
- حداقل و حداکثر ارتفاع ساختمان (کف تا زیر سقف) به ترتیب 2/70 تا 3 متر در هر طبقه می باشد.
- حداکثر ارتفاع پیلوت 2/40 متر پیش بینی شده است.
- حداکثر ارتفاع زیرزمین (کف تا زیر سقف) 2/70 متر است.
- حداکثر ارتفاع زیرزمین از کف معبر، 1/20 متر است.

جدول شماره 1-2221: تراکم ساختمانی کم

| مساحت قطعه (مترمربع) | تراکم مجاز ساختمانی (درصد) | حداکثر سطح اشغال (درصد) | حداکثر طبقات | حداقل عرض معیر |
|-------------------------|-------------------------------|----------------------------|-----------------|-------------------|
| 100-300 | 120 | 60 | 2 | بالاتر از 6 متر |
| +300 | 200 | 50 | 4 | بالاتر از 10 متر |

تبصره 1: برای احراز شرایط استفاده از تراکم مجاز براساس جدول فوق هر دو شرط اندازه قطعه و عرض معبر دسترسی لازم می‌باشد و در صورت عدم احراز حداقل مساحت و یا اندازه عرض معبر، شرایط ارتفاع از تراکم اضافی به یک درجه پایین‌تر نزول پیدا می‌کند.

تبصره 2: زیرزمین و پیلوت نباید به عنوان مسکونی استفاده شوند که در این حالت جزو تراکم محسوب نمی‌شوند.

تبصره 3: به منظور شکل‌گیری جداره مناسب احداث بنا در پهنه تراکم کم و در کنار معابر اصلی بالای 20 متر می‌توان با احراز شرایط جدول فوق از یک طبقه تراکم بیشتر نیز استفاده نمود.

ب - منطقه مسکونی تراکم متوسط

- تراکم پایه در منطقه مسکونی با تراکم متوسط 100 درصد می‌باشد.
- تراکم‌های مجاز ساختمانی در این منطقه، با توجه به ابعاد و اندازه قطعات به شرح جدول شماره 2-2221 است.

تبصره 1: استفاده از مازاد تراکم به شرط پرداخت مابه‌التفاوت ارزش افزوده حاصل از تراکم پایه و تراکم مجاز از سوی مالکین می‌باشد. در صورتیکه مالک تقاضای احداث بنا در حد تراکم پایه نماید مابه‌التفاوتی دریافت نمی‌گردد.

تبصره 2: شهرداری مکلف است حداقل پنجاه درصد درآمد حاصله از تراکم مازاد را جهت تملک معابر و اراضی خدماتی سطح شهر هزینه نماید.

تبصره 3: احداث بنای مسکونی در قطعات زیر 50 مترمربع مجاز نمی‌باشد و در قطعات بین 50-100 مترمربع که قبل از تاریخ تصویب طرح تفکیک و دارای سند شش‌دانگ باشند می‌توان بنای مسکونی صد در صد سطح زمین و حداکثر در یک طبقه احداث نمود قطعات زیر 50 مترمربع صرفاً برای کاربری‌های تجاری و خدماتی مورد استفاده قرار می‌گیرند.

• حداکثر سطح اشغال ساختمان در زمین

حداکثر سطح اشغال ساختمان در زمین باتوجه به اندازه قطعات بین 60 تا 40 درصد تعیین می‌گردد. موارد حداکثر سطح اشغال در قطعات مختلف در جدول شماره 2-2221 ذکر شده است.

• حداکثر تعداد طبقات ساختمانی

تعداد طبقات واحدهای مسکونی در این منطقه بین 1 تا 8 طبقه در قطعات مختلف در نوسان است (جدول شماره 2-2221).

جدول شماره 2-2221: تراکم ساختمانی متوسط

| حداقل عرض معبر | حداکثر طبقات | حداکثر سطح اشغال (درصد) | تراکم مجاز ساختمانی (درصد) | مساحت قطعه (مترمربع) |
|------------------|--------------|-------------------------|----------------------------|----------------------|
| بالاتر از 6 متر | 2 | 60 | 120 | 100-300 |
| بالاتر از 10 متر | 4 | 50 | 200 | 301-500 |
| بالاتر از 12 متر | 6 | 40 | 240 | 501-1000 |
| بالاتر از 14 متر | 8 | 35 | 280 | +1000 |

- ارتفاع زیرزمین (کف تا زیرسقف) حداکثر 2/7 متر است.
 - ارتفاع پیلوت (کف تا زیرسقف) حداکثر 2/40 متر است.
 - حداقل و حداکثر ارتفاع طبقات (کف تا زیر سقف) به ترتیب 2/70 و 3 متر می‌باشد.
 - حداقل تفکیک در تراکم ساختمانی متوسط 200 مترمربع است.
- تبصره 1: به منظور شکل‌گیری جداره مناسب در پهنه تراکم متوسط و در کنار معابر اصلی با عرض 20 متر و بیشتر می‌توان با احراز شرایط جدول در حد پلاک‌های مجاور از یک طبقه تراکم بیشتر استفاده نمود.

ج- منطقه مسکونی تراکم زیاد

- تراکم پایه در قطعات این پهنه 100 درصد تعیین می‌گردد.
 - تراکم‌های مجاز ساختمانی در این منطقه، باتوجه به مساحت قطعات به شرح جدول شماره 3-2221 ذکر شده است.
- تبصره 1: استفاده از مازاد تراکم به شرط پرداخت مابه‌التفاوت ارزش افزوده حاصل از تراکم پایه و تراکم مجاز از سوی مالکین می‌باشد.

تبصره 2: شهرداری مکلف است حداقل پنجاه درصد درآمد حاصله از تراکم مازاد را جهت تملک معابر و

اراضی خدماتی سطح شهر هزینه نماید.

• حداکثر سطح اشغال ساختمان در زمین

حداکثر سطح اشغال ساختمان در زمین باتوجه به اندازه قطعات بین 60 تا 35 درصد سطح کل زمین تعیین می گردد. موارد حداکثر سطح اشغال در قطعات مختلف در جدول شماره 3-2221 ذکر شده است.

• حداکثر تعداد طبقات ساختمانی

تعداد طبقات واحدهای مسکونی در این منطقه بین 1 تا 12 طبقه در قطعات مختلف در نوسان است (جدول شماره 3-2221).

جدول شماره 3-2221: تراکم مسکونی زیاد

| مساحت قطعه | تراکم مجاز ساختمانی | حداکثر سطح اشغال | حداکثر طبقات | حداقل عرض معبر |
|------------|---------------------|------------------|--------------|------------------|
| 100-200 | 120 | 60 | 2 | بالاتر از 6 متر |
| 201-300 | 150 | 50 | 3 | بالاتر از 8 متر |
| 301-500 | 200 | 50 | 4 | بالاتر از 10 متر |
| 501-1000 | 240 | 40 | 6 | بالاتر از 12 متر |
| 1001-1500 | 320 | 35 | 10 | بالاتر از 14 متر |
| +1500 | 360 | 30 | 12 | بالاتر از 16 متر |

تبصره 1: در سایتها و مجتمعهای مسکونی در صورت تصویب کمیسیون ماده پنج ضوابط تراکم می تواند تغییر کند.

تبصره 2: احداث بنا در قطعات زیر 50 مترمربع مجاز نمی باشد و در قطعات 50 تا 100 مترمربع که قبل از تاریخ تصویب طرح، تفکیک و دارای سند ششدانگ باشند می توان صد در صد سطح زمین و حداکثر در یک طبقه بنای مسکونی احداث نمود و قطعات زیر 50 مترمربع صرفاً برای کاربری های تجاری و خدماتی مورد استفاده قرار می گیرد.

• ارتفاع طبقات

- حداکثر ارتفاع ساختمان بدون احتساب ضخامت سقف 3 متر در هر طبقه می باشد.

- حداکثر ارتفاع پیلوت 2/40 متر است.
- حداکثر ارتفاع زیرزمین 2/70 متر است.
- حداکثر ارتفاع زیرزمین از کف معبر 1/20 متر است.

د- سایر موارد

- $\frac{1}{3}$ مساحت بالکن سه طرف بازو $\frac{2}{3}$ سطح ایوانی که طرفین آن بسته است جزء سطح زیر بنا محسوب می گردد.
- سطح نیم طبقه‌ها جز زیر بنا محسوب می گردد.
- سطح پیلوت‌ها مشروط به اینکه برای ورودی، پارکینگ و محل بازی کودکان استفاده شود جزو تراکم ساختمانی محسوب نمی شود.
- استفاده از زیرزمین به عنوان انباری و موتورخانه مجاز بوده و سطح آن جزء تراکم محسوب نمی شود و مساحت زیرزمین یا پیلوت در صورت مورد استفاده قرار گرفتن به عنوان مسکونی جزء تراکم محسوب می گردد.
- در استفاده‌های مشترک کاربری‌های عمومی محله‌ای با مسکن حداکثر تراکم تابع ضوابط تراکمی ساختمان‌های مسکونی همان منطقه بوده و استفاده از این بناها برای منظورهای غیرمسکونی فقط در طبقه همکف مجاز است و تنها 20% سطح اشغال کاربری‌های مسکونی مشترک با کاربری‌های عمومی محله‌ای در طبقه همکف می تواند به این نوع استفاده‌ها اختصاص یابد.
- تذکر:** در تمامی قسمت‌های شهر به منظور تامین نور شمال می توان 2 متر از شمال زمین به عنوان فضای نورگیر آزاد نمود و به جای آن 2 متر به سطح اشغال بنا اضافه نمود به عبارت دیگر در چنین شرایطی حداکثر سطح اشغال قطعه 60 درصد به علاوه 2 متر خواهد بود.

• حداقل ابعاد حیاط

- در بناهای مسکونی منطقه حداقل 20 درصد سطح قطعه نصف فضای باز باید به فضای سبز اختصاص داده شود.
- حداقل عرض حیاط‌های پشتی و جانبی ساختمان برای واحدهای مسکونی 2/5 متر و برای واحدهای عمومی 4 متر منظور شود.

• نحوه استقرار بنا

- در کلیه قطعات مسکونی استقرار بنا در شمال زمین مجاز می‌باشد.
- ضوابط و معیاری‌های ساختمانی اراضی مسکونی در ارتباط با احداث بنا به صورت نورگیر بودن فضا و بهره‌مندی از تابش آفتاب، تعداد طبقات، احداث زیرزمین و پیلوت و ... بایستی مورد توجه قرار گیرند.

ه- حداقل تعداد پارکینگ مورد نیاز

- ضوابط مربوط به تعداد و نحوه پارکینگ‌ها به شرح ذیل ارائه می‌گردد.
- فضای اختصاص یافته به پارکینگ می‌تواند در زیر پیلوت و یا زیرزمین پیش‌بینی گردد.
- برای هر واحد مسکونی کمتر یا مساوی 200 مترمربع زیربنا تامین یک واحد و با مساحت بیش از 200 مترمربع زیربنا دو واحد پارکینگ ضروری است.
- سطح لازم برای هر واحد پارکینگ 25 مترمربع است.
- سطح مورد نیاز جهت یک واحد پارکینگ در فضای باز 15 متر است.
- حداقل عرض ورودی پارکینگ 3/5 متر است.
- کلیه واحدهای پارکینگ باید دارای شیب مناسب (2%) باشد.
- ارتفاع مجاز پارکینگ 2/20 متر است.
- تبصره: چنانچه سطح اختصاص داده شده برای محوطه پارکینگ در فضای سرپوشیده بیش از 500 مترمربع باشد ارتفاع مجاز 2/70 متر است.
- زیرزمین پارکینگ باید دارای دسترسی مستقیم با طبقات باشد (پله - آسانسور).

• سایر فضاهای باز

- حداقل نورگیر اتاق‌های اصلی واحدهای مسکونی 12 مترمربع با 6 درصد از مساحت سطح قطعات باید منظور شود.
- توصیه می‌شود آشپزخانه و فضاهای بهداشتی با فضاهای رابط نیمه باز با قسمت‌های زندگی مرتبط شوند، در غیر این صورت سطح نورگیری آنها به ترتیب 8 مترمربع با عرض حداقل 2 متر برای آشپزخانه و 2 مترمربع با عرض حداقل 1 متر برای سرویس‌های بهداشتی و انبارها است.

• **نورگیری و تهویه طبیعی**

- شایسته است کلیه اتاق‌های اصلی و راهروها و هال‌ها در بناهای مسکونی و عمومی دارای نور طبیعی باشند.
- احداث راهروها بدون نور طبیعی در واحدهای عمومی مجاز نیست.

• **ضوابط مربوط به بازشوها**

- احداث پنجره به حیاطها و حیاط خلوت‌ها و معابر در طبقات بالای همکف با نصب نرده یا دست انداز به ارتفاع حداقل 80 سانتیمتر الزامی است.

• **مقررات مربوط به فضاها و تاسیسات روی بام**

- نصب تاسیسات بر روی بام‌ها باید حداقل به فاصله 2 متر از لبه بام صورت پذیرد.
- نصب تاسیسات به جز دودکش و آنتن بر روی بام‌ها ممنوع است.
- احداث دست انداز در کناره بام‌ها به ارتفاع حداقل 80 سانت الزامی بوده و توصیه می‌شود در این مورد از دیوارها به صورت مشبک استفاده شود.
- احداث انبار موقت و دائم و انبار کردن وسایل روی پشت بام ممنوع است.

2-2-2-2 - **کاربری تجاری**

2-2-2-2-1 - **موارد استفاده از زمین**

• **استفاده‌های مجاز**

- احداث واحدهای تجاری عمده فروشی، خرده فروشی، بازار روز
- احداث شعب اصلی فرعی بانک‌ها
- احداث انواع دفاتر کار
- احداث پارکینگ
- احداث واحدهای تولیدی - کارگاهی غیرمزاحم
- احداث واحدهای تجاری - خدماتی
- احداث واحدهای مسکونی از طبقه هم کف به بالا
- احداث پمپ بنزین.

• **استفاده‌های مشروط**

- احداث سرویس اتومبیل در حد تعویض روغن و پنچرگیری.
 - احداث انبار کالا به صورت عمده ممنوع است.
 - احداث واحدهای کارگاهی مزاحم شهری حتی تعمیرگاه‌های اتومبیل.
 - هر نوع استفاده دیگری به غیر از کاربری تعیین شده فوق ممنوع است.
- 2-2-2-2-2- ضوابط مربوط به تفکیک زمین**
- تفکیک اراضی واحدهای تجاری به قطعات حداقل 200 مترمربع و بیشتر مجاز است.

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

- **تراکم ساختمانی**
 - حداکثر تراکم ساختمانی در واحدهای تجاری 200 درصد سطح قطعه زمین است.
- **حداکثر سطح اشغال**
 - حداکثر سطح اشغال ساختمان در منطقه تجاری 100 درصد سطح زمین است.
 - حداکثر سطح اشغال زمین جهت احداث پارکینگ سرپوشیده تا 100 درصد سطح زمین است.
- **حداکثر ارتفاع ساختمان**
 - با رعایت ضوابط تراکمی و تعداد طبقات مجاز، ارتفاع بنا آزاد است ولی بهتر آن است که مطابق ضوابط، شامل واحدهای تجاری در همکف و یا طبقات اول و دوم با کاربری خدمات دفتری و یا به طور کامل دفاتر خدماتی باشد.
- **مجموعه‌های تجاری خدماتی**
 - در برج‌های تجاری که معمولاً برای کاربری‌های تجاری - خدماتی و اداری در نظر گرفته می‌شوند. ضوابط احداث مجتمع‌های تجاری به شرح زیر تعیین می‌گردد.

| نوع کاربری | حداکثر تعداد طبقات ساختمان | حداکثر تراکم مجاز ساختمانی (درصد) | حداکثر سطح اشغال در همکف و طبقه اول | حداکثر سطح اشغال در طبقات بالاتر | مشخصات کلی عملکرد |
|----------------------------|----------------------------|-----------------------------------|-------------------------------------|----------------------------------|---|
| مجتمع تجاری، اداری و خدمات | 9 طبقه | 440 | 80 درصد | 40 درصد | عملکرد در مقیاس شهری، حوزه‌ای و فراشهری |

تبصره: اینگونه مجتمع‌ها باید دارای طرح توجیهی بوده و به تصویب کمیسیون ماده پنج رسیده باشند.

• نحوه استقرار ساختمان در زمین و اشراف

- کلیه ساختمان‌های تجاری باید در بر دسترسی‌های موجود مستقر شوند.
- کلیه بناهای این منطقه لازم است حداقل 3 متر با مرزهای مالکیت زمین جهت گردش خریداران فاصله داشته باشد.

• حداقل تعداد پارکینگ

- الف- بازای هر واحد تجاری تا زیربنای 24 مترمربع بدون احتساب نیم طبقه (بالکن یک واحد پارکینگ تامین گردد در صورتیکه مساحت واحد تجاری بیش از 24 مترمربع باشد تعداد پارکینگ از تقسیم مساحت واحد تجاری بر 24 به دست می‌آید اعداد اعشاری گرد ریاضی شود.
- تبصره: چنانچه واحدهای تجاری تک واحدی جزو یک قطعه بزرگتر مسکونی یا خدماتی بوده و دارای سند شششده‌انگ مستقل نباشد پارکینگ آن در همان مجتمع و قطعه تامین می‌گردد ولی چنانچه قطعه مورد نظر قبلاً تفکیک شده و دارای سند مستقل بوده باشد در هنگام صدور مجوز تجاری چنانچه نتوان در محدوده ملک پارکینگ مورد نیاز را تامین کرد شهرداری باید عوارض پارکینگ را اخذ نموده و در حسابی جداگانه ذخیره نماید تا در کوتاهترین زمان و در نزدیکترین فاصله (به شعاع حدود 500 متر فاصله) نسبت به تملک زمین مورد نیاز جهت احداث پارکینگ اقدام نماید. در این حالت در کنار هر مجموعه و یا محور تجاری پارکینگ مورد نیاز مالکان و مراجعان تامین می‌گردد.
- ب- برای واحدهای مختلط تجاری - اداری به ازای هر واحد تا 50 متر مربع زیر بنا دو واحد پارکینگ باید تامین گردد. در صورتیکه مساحت واحدی بیشتر از 50 متر مربع باشد به ازای هر یک تا 40 متر مربع مازاد تامین یک پارکینگ اضافی الزامی است.
- ج- در پاساژها یا مجتمع‌های تجاری در صورتیکه تعداد واحدهای تجاری بیشتر از 4 واحد باشد علاوه بر تامین پارکینگ مورد نیاز بر اساس بند الف یا ب به ازای هر 4 واحد تجاری، تامین یک واحد پارکینگ اضافی برای مراجعین نیز الزامی است.
- تبصره: مجتمع‌های تجاری به مجموعه‌هایی تجاری گفته می‌شود که تعداد واحدهای تجاری در یک قطعه زمین مشاع بیش از چهار واحد باشد این واحدها دارای عرصه غیرقابل تفکیک بوده ولی اعیانی آنها می‌توانند طبق ضوابط و مقررات تفکیک و دارای سند جداگانه بوده باشند.

• سایر فضاهای باز

- حداقل سطح نورگیری فضاهای اصلی 12 مترمربع و حداقل عرض آن 3 مترمربع است.
- حداقل سطح نورگیر سرویس ها 2 مترمربع و با عرض یک متر است.

• نورگیری و تهویه طبیعی

- کلیه اتاقها و فضاهای اصلی در ساختمانهای این کاربری بایستی از نور و تهویه طبیعی بهره-مند گردد.

• سایر ضوابط

- تامین دسترسی مستقیم کلیه واحدهای تجاری و خدماتی به شبکه ارتباطی سواره و پیاده ضروری می باشد.
- احداث یک دستگاه توالت و دستشویی در داخل پاساژها به ازای هر پنج واحد تجاری.
- ایجاد راههای اضطراری در مجموعه پاساژ و تجهیزات اطفاء حریق.
- احداث واحد مسکونی سرایداری در مجموعه های تجاری مجاز است، در این صورت تامین دسترسی مستقیم برای فضای مسکونی آن به معبر عمومی ضروری است.
- به طور کلی احداث واحد مسکونی در حوزه های تجاری مطلوب نیست، با این حال به لحاظ آنکه تحقق کلیه کاربری های طرح ماکول به دوره زمانی نسبتاً طولانی است لذا احداث واحدهای مسکونی مستقل یا مختلط مجاز می باشد. در این صورت رعایت ضوابط تراکم حوزه مسکونی همجوار و نیز تامین دسترسی فضای مسکونی به معبر عمومی الزامی است.

3-2-2-2-3 - کاربری آموزشی

3-2-2-3-1-2- موارد استفاده از زمین

• استفاده مجاز

- احداث مهد کودک
- احداث دبستان
- احداث مدرسه راهنمایی
- احداث دبیرستان
- احداث مدرسه فنی و حرفه ای

- احداث موسسات آموزش عالی (موسسات آموزش عالی می‌تواند شامل فضاهای آموزشی، کمک آموزشی، فضاهای خدماتی و فوق برنامه، خدمات پشتیبان‌های، فضای باز و سبز، درختکاری و فضای ورزشی می‌باشد).

2-2-2-3-2- ضوابط مربوط به تفکیک زمین

- حداقل تفکیک برای مهدکودک/کودکستان 500 مترمربع
- حداقل تفکیک برای دبستان 2500 مترمربع
- حداقل تفکیک برای مدرسه راهنمایی 3000 مترمربع
- حداقل تفکیک برای دبیرستان 3500 مترمربع
- حداقل تفکیک برای هنرستان فنی و حرفه‌ای 10000 مترمربع
- حداقل عرض دسترسی سواره 14 متر
- در مجتمع‌های آموزشی طبق ضوابط آموزش و پرورش استفاده شود.
- حداقل تفکیک قطعات اراضی با کاربری آموزش عالی برای دانشکده‌ها براساس برنامه و استانداردهای مربوطه خواهد بود.

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

- حداکثر سطح اشغال برای کودکستان 40% در یک طبقه
- حداکثر سطح اشغال برای دبستان 50% در همکف، حداکثر زیربنا 100% در دو طبقه
- حداکثر سطح اشغال برای مقطع راهنمایی 50% در همکف، حداکثر زیربنا 100% در دو طبقه
- حداکثر سطح اشغال برای هنرستان 40% در همکف، حداکثر زیربنا 120% در سه طبقه
- حداکثر سطح اشغال بنای موسسات آموزش عالی تا حداکثر 50 درصد پلاک، در چهار طبقه مجاز می‌باشد.

2-2-2-3-4- پارکینگ

- کودکستان هر سه کلاس 1 واحد (25 مترمربع)
- دبستان هر کلاس $1\frac{1}{2}$:1 واحد (25 مترمربع)
- راهنمایی هر کلاس $1\frac{1}{2}$:1 واحد (25 مترمربع)
- دبیرستان هر یک کلاس 2 واحد (25 مترمربع)

- هنرستان فنی و حرفه‌ای هر یک کلاس 2 واحد (25 مترمربع)
تبصره: رعایت ضوابط و مقررات وزارت آموزش و پرورش و موافقت آن الزامی است.

4-2-2-2 - سایر ضوابط و مقررات

- سرانه موسسات آموزش عالی به ازای هر دانشجو برابر 70 مترمربع می‌باشد.
- تبصره 1: در مواردی که خوابگاه‌های دانشجویی و منازل سازمانی بنا به تشخیص شورای گسترش آموزش عالی در داخل محوطه دانشگاه پیش بینی شود، 20 مترمربع به این سرانه اضافه می‌گردد.
- تبصره 2: این ارقام با در نظر گرفتن شرایط خاص زمین از لحاظ وجود حریم با شیب‌های تند و نظایر آن و یا وجود محدودیت در واگذاری زمین به تشخیص وزارت مسکن و شهرسازی تا 20 درصد قابل افزایش یا کاهش است.
- تبصره 3: سطوحی که مطابق سرانه‌های این مصوبه تخصیص یابد، تا زمانی که تحت اشغال ساختمان در نیامده باید متناسب با برنامه اجرایی پروژه تحت پوشش فضای سبز درآید.
- تبصره 4: در کلیه زمین‌های واگذاری قبلی، سطوح مازاد بر سرانه‌های این مصوبه باید تصویب کمیسیون ماده 5 یا شورای عالی به کاربری‌های لازم شهر اختصاص یابد.
- احداث زیرزمین به مساحت طبقه همکف مشروط بر آنکه فضای آموزشی نباشد مجاز است.
- در مورد فضاهای آموزشی (غیر از موسسات آموزش عالی)، ساختمان محل سکونت سرایدار در صورتیکه مساحت آن از 84 مترمربع تجاوز ننماید جزء مساحت زیربنای محسوب نمی‌گردد.
- مساحت توالی، دستشویی و آبخوری در صورتیکه دسترسی به آنها از داخل ساختمان نباشد جزء مساحت زیربنای مجاز محسوب نمی‌گردد.
- مساحت توالی، دستشویی و آبخوری در صورتیکه دسترسی به آنها از داخل ساختمان نباشد جزء مساحت زیربنای محسوب نمی‌گردد.
- در صورتیکه ضوابط و مقررات جدید از طرف آموزش و پرورش و نوسازی مدارس در هر مقطعی اعلام گردد مقدم بر ضوابط و مقررات فوق بوده و رعایت ضوابط جدید از طرف شهرداری الزامی خواهد بود.
- شکل استقرار بنای موسسات آموزش عالی با سطح اشغال مجاز در قطعه زمین محدودیتی ندارد. در هر صورت می‌باید کلیه ضوابط سازمان مربوطه را رعایت نماید.

5-2-2-2- کاربری بهداشتی و درمانی

1-2-2-2-5- موارد استفاده از زمین

• استفاده‌های مجاز

- احداث پایگاه بهداشت
- احداث مراکز بهداشتی
- احداث مراکز درمانی
- احداث بیمارستان
- احداث زایشگاه

2-2-2-5-2- ضوابط مربوط به تفکیک زمین

- حداقل تفکیک زمین برای کاربری بهداشتی و درمانی با عملکرد درمانگاه 5000 مترمربع است.
 - حداقل تفکیک زمین برای کاربری بهداشتی و درمانی با عملکرد مرکز بهداشت 10000 مترمربع.
 - حداقل تفکیک زمین برای کاربری بهداشتی و درمانی با عملکرد بیمارستان 20000 مترمربع است.
- تبصره: در مورد فوق به ازای هر تخت 200 مترمربع است.
- حداقل عرض دسترسی سواره در مقیاس ناحیه 14 متر است.
 - حداقل عرض دسترسی برای کاربری بهداشتی و درمانی در مقیاس منطقه و شهر شریانی‌های درجه 2 با عرض 35 متر است.

3-2-2-2-5-3- ضوابط مربوط به احداث ساختمان

- حداکثر سطح اشغال بهداشت و درمان ناحیه در همکف 40% و حداکثر زیربنا 80% در دو طبقه
- حداکثر سطح اشغال بهداشت و درمان مقیاس منطقه در همکف 40% و حداکثر زیربنا 80% در دو طبقه
- حداکثر سطح اشغال بهداشت و درمان مقیاس شهر در همکف 30% و حداکثر زیربنا 120% در چهار طبقه
- تبصره: رعایت ضوابط و مقررات سازمان بهداشت و درمان و آموزش پزشکی و موافقت آنها الزامی و مقدم بر ضوابط و مقررات فوق می‌باشد.

4-5-2-2-2- پارکینگ

- کلینیک‌ها یک واحد پارکینگ به ازای هر 40 مترمربع زیربنای کل.
- درمانگاه و مرکز بهداشت در برابر هر 100 مترمربع در طبقات دو پارکینگ (25 مترمربع)
- بیمارستان: یک واحد پارکینگ بازاء هر اطاق یک تختی و یک و نیم واحد به ازای هر اطاق دو تختی و نیم واحد به ازای هر تخت اطاق عمومی.
- تبصره: درب ورودی پارکینگ باید از درب ورودی بیمارستان مستقل در نظر گرفته شود.

5-5-2-2-2- سایر ضوابط و مقررات

- احداث گرمابه‌های عمومی مشروط به رعایت ضوابط سازمان حفاظت محیط زیست در تمام قسمت‌های شهر آزاد است.
- استفاده از دو طبقه زیرزمین در قطعات مالکیت با کاربری بهداشت و درمان بلامانع است.

6-2-2-2- کاربری فرهنگی

1-6-2-2-2- موارد استفاده از زمین

• استفاده مجاز

- احداث سینما
- احداث موزه
- احداث فرهنگسرا
- احداث تالار نمایش، سخنرانی و گردهمایی
- احداث کتابخانه

2-6-2-2-2- ضوابط مربوط به تفکیک زمین

- حداقل تفکیک در محله 500 مترمربع
- حداقل تفکیک در ناحیه 1000 مترمربع
- حداقل تفکیک در منطقه و شهر 2500 مترمربع

3-6-2-2-2- ضوابط مربوط به احداث ساختمان

- حداکثر سطح اشغال 50 درصد در همکف (در سطوح محله، ناحیه، شهر و منطقه)
- حداکثر زیربنا 100 درصد در دو طبقه
- تبصره: رعایت ضوابط و مقررات سازمان‌های مربوطه الزامی است.

4-2-2-6-2- پارکینگ

- کتابخانه و موزه: یک واحد پارکینگ بازاء هر 70 مترمربع زیربنا
- سینما: یک واحد برای هر 8 صندلی
- تالار اجتماعات: یک واحد برای هر 80 مترمربع زیربنای کل
- باشگاه‌های اجتماعی: یک واحد برای هر 50 مترمربع زیربنای کل

7-2-2-2- سایر موارد □

- در محوطه‌های فرهنگی و فضاهای آزاد عمومی پست‌های برق بایستی در زیرزمین احداث شوند.

8-2-2-2- کاربری مذهبی

1-2-2-2-8- موارد استفاده از زمین

• استفاده‌های مجاز

- احداث مسجد
- احداث حسینیه
- احداث مصلی
- احداث تکایا

2-2-2-2-8- ضوابط مربوط به تفکیک زمین

- حداقل تفکیک در محله 500 مترمربع

تبصره: در مقیاس محلات پلاک‌هایی که به صورت وقفی به کاربری‌های یاد شده تخصیص می‌یابند محدودیت مساحت پلاک وجود ندارد.

- حداقل تفکیک در ناحیه 1000 مترمربع
- حداقل تفکیک در منطقه 2500 مترمربع

3-2-2-2-8- ضوابط مربوط به احداث ساختمان

- حداکثر سطح اشغال 50 درصد در همکف
- حداکثر زیربنا 100 درصد در دو طبقه
- رعایت ضوابط و مقررات سازمان‌های مربوط الزامی است.

4-2-2-2-8- پارکینگ

- به ازای هر 100 مترمربع در طبقات دو واحد پارکینگ

9-2-2-2- کاربری اداری و انتظامی

9-2-2-9-1- موارد استفاده از زمین

• استفاده‌های مجاز

- احداث دفاتر پست و مخابرات
- احداث دفاتر کار (فنی - بازرگانی - خدماتی - صنعتی) اتحادیه‌ها و صنوف
- احداث ادارات مختلف شهری

9-2-2-9-2- ضوابط حداقل تفکیک زمین

- حداقل تفکیک زمین در مقیاس ناحیه 500 مترمربع است.
- حداقل تفکیک زمین در مقیاس منطقه 1000 مترمربع است.
- حداقل تفکیک زمین در مقیاس شهر 2000 مترمربع است.
- حداقل عرض دسترسی سواره در مقیاس ناحیه 14 مترمربع است.
- حداقل عرض دسترسی سواره در مقیاس منطقه و شهر شبکه شریانی درجه دو (خدماتی) با عرض 35 متر است.

9-2-2-9-3- ضوابط مربوط به احداث ساختمان

- حداکثر سطح اشغال در مقیاس ناحیه 60 درصد و حداکثر زیربنا 140 درصد در سه طبقه است.
- حداکثر سطح اشغال و حداکثر زیربنا در مقیاس منطقه و شهر تابع ضوابط مسکونی ویژه و مختلط تجاری - مسکونی است.
- اداراتی که در سطح محلات مسکونی واقع می‌شوند تابع ضوابط مسکونی محل مورد نظر می‌باشند.

9-2-2-9-4- پارکینگ

- ساختمان‌های اداری و نهادها یک واحد پارکینگ به ازاء هر 50 مترمربع زیربنای کل

9-2-2-9-5- نکته ضروری

براساس مصوبه مورخ 63/12/23 بند 5 احداث و توسعه تاسیسات نظامی از قبیل پادگان‌ها و میادین آموزشی و تمام یا هر قسمت از هر گونه تاسیسات دیگر متعلق به واحدهای نظامی و انتظامی

که عملکرد شهری ندارند در داخل محدوده و حریم شهرها ممنوع است و تاسیسات مشابه موجود لازم است طی برنامه تدریجی از محدوده حریم شهرها خارج شده و اراضی و ساختمان‌های باقیمانده با رعایت اولویت‌های شهری به مصارف عمومی تبدیل شود.

10-2-2-2- کاربری ورزشی

10-1-2-2-2- موارد استفاده از زمین

• استفاده‌های مجاز

- احداث زمین روباز بسکتبال، والیبال، فوتبال
- احداث سالن سرپوشیده
- احداث مجتمع سرپوشیده

2-10-2-2-2- ضوابط مربوط به تفکیک زمین

- حداقل تفکیک زمین در مقیاس محله 500 مترمربع است.
- حداقل تفکیک زمین در مقیاس ناحیه 2000 مترمربع است.
- حداقل تفکیک زمین در مقیاس منطقه 20000 مترمربع است.
- حداقل تفکیک زمین در مقیاس شهر 50000 مترمربع است.

3-10-2-2-2- ضوابط مربوط به احداث ساختمان

- ضوابط مربوط به احداث ساختمان برای سطوح مختلف ورزشی براساس استانداردهای سازمان تربیت بدنی است.

4-10-2-2-2- پارکینگ

الف: باشگاه یک واحد برای هر 50 متر مربع زیربنای کل برای ساختمانهای با بنای کمتر از 250 مترمربع، برای بناهای کمتر از 1000 متر مربع یک واحد پارکینگ برای هر 70 متر مربع مازاد بر 250 مترمربع یک و برای باشگاه‌های ورزشی بیش از 1000 مترمربع یک واحد پارکینگ برای هر 100 متر مربع مازاد

ب: سالن ورزشی بدون تماشاچی: یک واحد برای هر 80 متر مربع سطح سالن

ج: سالن ورزشی با تماشاچی: یک واحد برای هر 80 متر مربع سطح سالن به اضافه یک واحد

برای هر 15 صندلی تماشاچی

د: استخر: یک واحد برای هر 3 رختکن

11-2-2-2- کاربری فضای سبز

11-2-2-1-1- موارد استفاده از زمین

• استفاده‌های مجاز

- احداث فضای گلکاری و درختکاری شده
- احداث مکان‌هایی جهت فعالیت‌های فرهنگی در فضای آزاد
- احداث فضاهایی جهت بازی کودکان
- احداث فضاهای آزاد مناسب جهت گذراندن اوقات فراغت
- احداث تاسیسات ورزشی روباز
- احداث مراکز فرهنگی و کتابخانه به صورت محدود
- احداث مراکز مذهبی با عملکرد محلی

11-2-2-2- ضوابط مربوط به تفکیک زمین

- حداقل تفکیک زمین در مقیاس محله 1000 مترمربع است.
- حداقل تفکیک زمین در مقیاس ناحیه 10000 مترمربع است.
- حداقل تفکیک زمین در مقیاس شهر 50000 مترمربع است.
- حداقل عرض دسترسی سواره در مقیاس ناحیه 14 متر است.
- حداقل عرض دسترسی سواره در مقیاس منطقه و شهر شریانی درجه دو با عرض 35 متر است.

11-2-2-3- ضوابط مربوط به احداث ساختمان

- حداکثر سطح اشغال در مقیاس محله 15 درصد است.
- حداکثر سطح اشغال در مقیاس ناحیه 10 درصد است.
- حداکثر سطح اشغال در مقیاس منطقه و شهر 5 درصد است.

11-2-2-4- پارکینگ

- الف: پارک محله‌ای: یک واحد برای هر 600 متر مربع زمین
- ب: پارک ناحیه‌ای: یک واحد برای هر 300 متر مربع زمین
- ج: پارک شهری: یک واحد برای هر 250 متر مربع زمین
- د: شهر بازی: یک واحد برای هر 150 متر مربع زمین

12-2-2-2 - کاربری جهانگردی و تفریحی

1-12-2-2-2 - موارد استفاده از زمین

الف - استفاده‌های مجاز

- احداث تاسیسات رفاهی موقت توریستی
- احداث هتل، مهمانسرا، مسافرخانه و کلیه تاسیسات اقامتی و پذیرایی با توجه به ضوابط و مقررات وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی

ب- استفاده‌های مشروط

- ایجاد فروشگاه یا یک مجتمع کوچک تجاری یا رستوران با توجه به نیاز

ج- استفاده‌های ممنوع

- احداث انواع کارگاه و استقرار هر نوع کاربری دیگر به استثنای موارد مشروحه فوق در این اراضی ممنوع است.
- احداث انواع تاسیسات تعمیرات اتومبیل در این منطقه ممنوع است.

2-12-2-2-2 - ضوابط مربوط به تفکیک زمین

الف- حداقل اندازه قطعات

- حداقل اندازه قطعات تفکیکی در این منطقه 1000 مترمربع است.

ب- ابعاد و تناسب قطعات

- نسبت طول قطعات به عرض آن نمی‌تواند از 2 برابر تجاوز نماید.

3-12-2-2-2 - ضوابط مربوط به احداث بنا

• تراکم ساختمانی

- تراکم ساختمانی برای هتل برابر 100 درصد مساحت کل زمین خواهد بود.
- تراکم ساختمانی تاسیسات رفاهی و پذیرایی که برابر تراکم مراکز عمومی ناحیه‌ای در منطقه مسکونی است، برابر 80 درصد سطح قطعه زمین.

• **حداکثر سطح اشغال ساختمان در زمین**

- سطح اشغال هتل‌ها برابر 35 درصد سطح قطعه است.
- حداکثر ارتفاع تاسیسات رفاهی و پذیرایی 70 درصد سطح قطعه است.

• **حداکثر ارتفاع ساختمان**

- حداکثر ارتفاع هتل‌ها 4 طبقه روی پیلوت برابر 18 متر است.
- حداکثر سطح اشغال تاسیسات رفاهی و پذیرایی 2 طبقه روی پیلوت برابر 10 متر تا بالای دست انداز می‌باشد.

• **حداقل ابعاد حیاط**

- ضوابط مربوط به تاسیسات رفاهی: حداقل 30 درصد سطح قطعه باید به فضای سبز اختصاص یابد.
- ضوابط مربوط به هتل‌ها: حداقل 40 درصد سطح قطعه باید به فضای سبز اختصاص یابد.

• **نحوه استقرار ساختمان در زمین و اشراف**

- ضوابط و معیارهای ساختمانی در این اراضی به صورت نورگیر بودن فضا با توجه به تعداد طبقات پیلوت و بایستی مورد توجه قرار گیرد.
- کلیه بناهای این منطقه باید حداقل 5 متر با مرزهای مالکیت زمین فاصله داشته باشد.

• **حداقل تعداد پارکینگ**

نحوه محاسبه حداقل تعداد پارکینگ

- الف: رستورانها: 2 واحد برای بناهای کمتر از 30 متر مربع، برای رستورانها با مساحت 30 تا 100 متر مربع یک واحد پارکینگ برای هر 25 مترمربع، برای رستورانهای با مساحت بین 100 و 250 متر مربع یک واحد پارکینگ به ازای هر 30 متر مربع، برای رستورانهای با مساحت بیش از 250 متر مربع 8 واحد پارکینگ به اضافه یک واحد پارکینگ به ازای هر 50 متر مربع بنای مزاد بر 250 متر مربع
- ب: هتل دو و سه ستاره: یک واحد برای هر سه تخت
- ج: هتل چهار و پنج ستاره: یک واحد برای هر دو تخت

• **نورگیری و تهویه طبیعی**

- کلیه اتاق‌های اصلی و راهروها و هال‌ها در این گونه مراکز باید دارای نور و تهویه طبیعی باشند.
- احداث راهروهای بدون نور طبیعی در این گونه واحدها مجاز نیست.
- کلیه راهروها باید در فواصل 50 متری به هوای آزاد دسترسی داشته باشند.
- نورگیری از مالکیت‌های غیرممنوع است.

• **مقررات مربوط به فضاها و تاسیسات روی بام**

- نصب تاسیسات بر روی بام‌ها باید حداقل به فاصله 2 متر از لبه بام صورت پذیرد.
- نصب تاسیسات بجز دودکش و آنتن بر روی بام‌ها ممنوع است.
- احداث دست انداز در کناره بام‌ها به ارتفاع حداقل 80 سانتی‌متر الزامی است.
- احداث انبار موقت و دایم و انبار کردن وسایل روی پشت بام اکیداً ممنوع است.

13-2-2-2-2 - **کاربری کارگاهی و صنعتی غیرمزاحم**

13-2-2-2-1 - **موارد استفاده از زمین**

الف - استفاده‌های مجاز

- احداث کلیه کارگاه‌های کوچک تولیدی و تعمیراتی در صورتیکه از نوع صنایع مزاحم نبوده و صدا، لرزش، دود، گاز، گرما، بو و آلودگی آب و هوای ناشی از آنها قابل کنترل باشد.
- احداث واحدهای خدماتی و رفاهی روزانه مورد نیاز کارکنان واحدهای فوق.
- احداث ترمینال بار و ترمینال مسافری.

ب - استفاده‌های مشروط

- این منطقه فاقد استفاده مشروط می‌باشد.

ج - استفاده‌های ممنوع

- احداث هر گونه واحد مسکونی به استثنای محل زندگی موقت نگهبانان (واحدهای کوچک سرایداری) در این منطقه ممنوع است.

2-2-2-13-2- ضوابط مربوط به تفکیک زمین

• حداقل اندازه قطعات

- حداقل اندازه قطعات تفکیکی در این منطقه 100 مترمربع بوده و بیش از آن نیز مجاز می-باشد.

• ابعاد و تناسب قطعات

- نسبت طول قطعات به عرض آن در این منطقه نباید از 2 برابر تجاوز کند.

3-2-2-13-3- ضوابط مربوط به احداث بنا

• تراکم ساختمانی

- تراکم ساختمانی در این منطقه با توجه به شکل قطعه تفکیکی حداکثر تا 50 درصد سطح قطعه زمین است.

• حداکثر سطح اشغال

- حداکثر سطح اشغال زمین در منطقه صنعتی 50 درصد سطح قطعه زمین است.

• حداکثر ارتفاع در ساختمان

- حداکثر ارتفاع بنا در این منطقه می-بایست متناسب با نوع فعالیت تعیین شود.
- مجموعاً می-توان ارتفاع 7 متر از کف تا بالای دست انداز پشت بام را مبنا قرار داد.

• حداقل ابعاد حیاط

- حداقل عرض حیاطهای جانبی بنا 4 متر است.

• نحوه استقرار ساختمان

- حداقل فاصله بنا از مرز مالکیت‌های مجاور 4 متر است.

• حداقل تعداد پارکینگ

- حداقل تعداد پارکینگ به ازای هر 100 مترمربع زیربنا یک واحد پیشنهاد می-شود.

- سایر فضاهای باز

- استفاده از حیات خلوت در این بناها با سطح حداقل 20 مترمربع مجاز می‌باشد.

- ضوابط مربوط به نورگیری و تهویه طبیعی

- در این قبیل بناها استفاده از نور طبیعی الزامی است.

- ضوابط مربوط به بازشوها

- استفاده از مالکیت‌های غیر برای استقرار بازشو ممنوع است.

- مقررات مربوط به فضاها و تاسیسات روی بام

- نصب تاسیسات بر روی بام‌ها باید حداقل به فاصله‌ای 2 متر از لبه بام صورت پذیرد.

- احداث دست انداز در کناره بام‌ها به ارتفاع 80 سانتی‌متر الزامی است.

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

تبصره: دسترسی مستقیم به شبکه‌های اصلی از ضروریات تاسیس کارگاه‌ها در مناطق صنعتی می‌باشد.

14-2-2-2-2-2-2 کاربری انبارها

1-14-2-2-2-2-2-2 موارد استفاده از زمین

الف- استفاده‌های مجاز

- احداث ساختمان به عنوان انبار.

- احداث واحدهای خدماتی و رفاهی روزانه مورد نیاز کارکنان انبارها.

- احداث ترمینال بار.

ب- استفاده‌های مشروط ندارد

ج- استفاده‌های ممنوع

- احداث هر گونه واحد مسکونی به استثنای واحدهای کوچک سرایداری و نگهبانی

- هر گونه استفاده دیگر به استثنای موارد فوق‌الذکر ممنوع است.

2-2-2-14-2-اندازه قطعات

- حداقل اندازه قطعات تفکیکی در این منطقه 1000 مترمربع و بیشتر از آن مجاز است.

• ابعاد و تناسب قطعات

- نسبت طول قطعه به عرض آن در این منطقه نباید از 2 برابر تجاوز نماید.

3-2-2-14-2-ضوابط مربوط به احداث بنا

• تراکم ساختمانی

- تراکم ساختمانی در این منطقه با توجه به اندازه قطعات تفکیکی حداکثر 50 درصد سطح قطعه زمین است.

• حداکثر سطح اشغال

- حداکثر سطح اشغال زمین در این منطقه 50 درصد سطح قطعه زمین است.

• ارتفاع بنا

- ارتفاع ساختمان انبار می‌بایست با نوع کالا تعیین شود.

- حداقل عرض خیابان‌های جانبی 4 متر است.

• نحوه استقرار بنا

- حداقل فاصله بنا از مرز مالکیت‌های مجاز 4 متر است.

• حداقل تعداد پارکینگ

- به ازاء هر 200 مترمربع زیربنا یک واحد پارکینگ پیشنهاد می‌شود.

• سایر فضاهای باز

- استفاده از حیاط خلوت در این بناها با سطح حداقل 25 مترمربع مجاز است.

• ضوابط مربوط به نورگیری و تهویه طبیعی

- این قبیل بناها بهتر است از نور و تهویه طبیعی برخوردار باشد.

• مقررات مربوط به فضاها و تاسیسات روی بام

- نصب تاسیسات بر روی بامها بهتر است حداقل 2 متر فاصله از لبه بام داشته باشند.

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

15-2-2-2-2 - کاربری تاسیسات شهر و پایانهها

1-15-2-2-2-2 - موارد استفاده از زمین

• استفادههای مجاز

موارد مجاز استفاده از زمین در کاربری فوق شامل تاسیسات زیربنایی، پایانه باری - مسافری، پارکینگ عمومی، میدین تمرین و آزمایش رانندگی و ...

2-2-2-15-2 - ضوابط مربوط به تفکیک زمین و سطوح اشغال

• تاسیسات زیربنایی

تاسیسات زیربنایی (آب و برق، گاز، مخابرات، فاضلاب) براساس ضوابط مقررات سازمانهای مربوطه است.

• پایانه مسافربری برون شهری

- حداقل تفکیک زمین 10000 مترمربع است.

- حداکثر سطح اشغال 25 درصد است.

- حداقل عرض دسترسی سواره، شبکه خدماتی (درجه دو) با عرض 35 متر است.

• پایانه مسافربری درون شهری

- حداقل تفکیک زمین 20000 مترمربع است.

- حداکثر سطح اشغال 25 درصد است.

- حداقل عرض دسترسی سواره، شبکه خدماتی (شریانی درجه دو) با عرض 35 متر است.

• **پایانه مسافربری روستایی**

- حداقل تفکیک زمین 20000 مترمربع است.
 - حداکثر سطح اشغال 25 درصد است.
 - حداقل عرض دسترسی سواره، شبکه خدماتی (شریانی درجه دو) با عرض 35 متر است.
- تبصره: در محوطه پایانه‌های مسافری رعایت کلیه شرایط لازم برای امکان تردد معلولان الزامی است.

• **پایانه باربری**

- حداقل تفکیک زمین 50000 مترمربع است.
- حداکثر سطح اشغال زمین 25 درصد است.
- حداقل عرض دسترسی سواره، بزرگراه‌ها و آزادراه‌ها و ورودی‌های شهر است.

3-15-2-2-2- تاسیسات عمومی

• **میدان بزرگ تره‌بار شهر**

- حداقل تفکیک زمین 50000 مترمربع است.
- حداکثر سطح اشغال 25 درصد در همکف.
- حداقل عرض دسترسی سواره شبکه شریانی یک شهری.

• **پمپ بنزین**

- حداقل تفکیک زمین 1200 مترمربع است.
- حداکثر سطح اشغال 10 درصد است.
- حداقل عرض دسترسی سواره شریان‌های درجه 2 است.
- حداقل فاصله پمپ بنزین‌ها از تقاطع‌های اصلی 150 متر است.

• **دفاتر پست**

- حداقل تفکیک زمین 500 مترمربع است.
- حداکثر سطح اشغال 50 درصد است.
- به ازای هر 100 مترمربع احداث 3 واحد پارکینگ الزامی است.

• ایستگاه آتش نشانی

- حداقل تفکیک زمین 5000 مترمربع است.
- حداکثر سطح اشغال 25 درصد است.
- حداقل عرض دسترسی سواره شبکه شریانی درجه 2 است.

16-2-2-2-2 - ضوابط و مقررات عمومی ایجاد پارکینگ

مدت زمانی که هر اتومبیل نیاز به استفاده از پارکینگ دارد به مراتب بیشتر از زمانی است که وسیله در حال حرکت می باشد. عدم پیش بینی فضای لازم و کافی جهت وسایل نقلیه در مواقعی که از آنها استفاده نمی شود از معضلات شهرها بخصوص شهرهای بزرگ است. اختصاص دادن قسمتی از عرض خیابان به پارکینگ (پارکینگ حاشیه ای) اساساً استفاده درستی از سطح خیابان های شهری نیست و سطح خیابانها که برای عبور وسایل نقلیه مورد استفاده قرار می گیرد به وسیله توقف و پارک وسایل نقلیه اشغال و از ظرفیت خیابانها کاسته خواهد شد.

پارکینگ ها معمولاً به دو دسته زیر تقسیم بندی می شوند:

الف: پارکینگ های خصوصی و جمعی

ب: پارکینگ عمومی

پارکینگ های خصوصی و جمعی معمولاً توسط اشخاص ساخته و برای استفاده ساکنین در آن واحد یا مجتمع یا برای مراجعین و مهمانان می باشد و کنترل آن توسط خود مالک یا مالکین صورت گرفته و عموم حق استفاده از آن را ندارند.

پارکینگ پاساژها، ادارات و حتی فروشگاهها و بانکها و ... از این نوع (جمعی) می باشند.

پارکینگ های عمومی معمولاً به پارکینگ های اطلاق می شود که توسط شهرداری یا توسط اشخاص حقیقی و حقوقی برای استفاده عموم ساخته شده که معمولاً این نوع پارکینگ ها در قسمت های مرکزی شهر بیشتر مورد نیاز است.

16-2-2-2-1- ضوابط و مقررات پارکینگ خصوصی و جمعی

از تاریخ تصویب طرح تفصیلی صدور پروانه جهت احداث ساختمان جدید و یا افزایش واحد یا زیربنای ساختمانهای موجود موکول به پیش بینی حداقل تعداد محلهای لازم پارکینگ بر اساس ضوابط طرح خواهد بود.

- محل پارکینگ: محل پارکینگ مورد نیاز به یکی از صور زیر می تواند تأمین شود:

الف- استفاده از حیاط (فضای باز) برای ساختمانهای تک واحدی بصورت پارکینگ روباز.

تبصره - در ساختمانهای تک واحدی در صورتیکه از حیاط بعنوان یک پارکینگ استفاده شود سطح پارکینگ جزء فضای باز محسوب می شود.

ب- استفاده از فضای پیلوت یا طبقات در محدوده سطح اشغال یا زیر زمین در کل عرصه (صد در صد) بصورت پارکینگ مسقف.

تبصره: در صورت تأمین پارکینگ و مازاد بودن فضا در همکف، فضای مازاد همکف می تواند بصورت مسکونی مورد استفاده قرار گیرد.

ج- در صورت احداث ساختمان با سطح اشغال کمتر از حد مجاز، استفاده از مابه التفاوت سطح اشغال تا حد مجاز آن بصورت پارکینگ روباز می تواند مورد استفاده قرار گیرد.

مثال: قطعه زمین به مساحت 400 متر مربع با سطح اشغال مجاز 50 درصد مفروض است مالک قصد دارد از 37 درصد سطح اشغال استفاده نماید تعداد پارکینگ های که می تواند در فضای آزاد منظور گردد برابر است با:

$$400 \times \left(\frac{50 - 37}{100} \right) = 52 \quad \text{مترمربع}$$

بنابراین با فرض 25 متر مربع مساحت برای هر پارکینگ تعداد دو پارکینگ را می توان در فضای آزاد بصورت روباز منظور نمود.

د: محلهای لازم پارکینگ برای مجتمع های آپارتمانی و کاربریهای مختلط تجاری - مسکونی، تجاری- اداری و کاربریهای عمومی می تواند در زمین دیگری پیش بینی گردد. (با تأیید کمیته فنی کمیسیون ماده پنج)

تبصره 1- حداکثر فاصله پارکینگ تا مجتمع های آپارتمانی 75 متر، کاربریهای تجاری محله ای و نواری، مختلط تجاری - مسکونی 100 متر، تجاری شهری و اداری 150 متر و کاربریهای عمومی 200 متر می باشد.

تبصره 2- در صورتیکه پارکینگ در زمین دیگری پیش بینی گردد این زمین قابل خرید و فروش نخواهد بود مگر همراه با زمین و ساختمان مربوط به آن و این مطلب می بایست در سند مالکیت زمین مورد استفاده پارکینگ درج شود.

• تعداد پارکینگ

نحوه محاسبه پارکینگ های مورد نیاز در مباحث مربوط به هر کاربری بیان گردیده است.

- در ساختمانهایی که بیش از یک نوع استفاده به عمل می آید مانند ساختمانهایی که طبقات

- بالای آنها مسکونی و طبقه همکف تجاری است می‌بایست تعداد محله‌های پارکینگ لازم بر اساس ضوابط مربوط به هر کاربری محاسبه و بصورت مجموعه احداث شود.
- مجتمع‌های مسکونی یا تجاری و یا مؤسسات مختلف می‌توانند احتیاجات پارکینگ خود را از طریق احداث یک پارکینگ دست جمعی توسط متقاضی برطرف نمایند.
- در صورتیکه پس از محاسبه پارکینگ عدد اعشاری بدست آمد، عدد صحیح بزرگتر ملاک عمل قرار می‌گیرد. میزان پارکینگ مورد نیاز، مراکز آموزش عالی، استادیوم‌های ورزشی، رستوران‌های با مساحت بیش از 1000 متر مربع، مصلی، انبارها و نمایشگاه‌های با بیش از 1000 متر مربع با توجه به مساحت و عملکرد آنها و میزان جذب مسافر توسط یک کارشناس ذیصلاح ترافیکی باید بررسی و تعیین گردد.
- در مورد فعالیتهایی که میزان پارکینگ آن ذکر نشده، سازمان مجری طرح می‌بایست بر اساس احتیاجات تعداد پارکینگ مورد لزوم را پس از تأیید کارشناس ترافیکی جهت تصمیم‌گیری به کمیسیون ماده پنج اعلام نماید.

• مساحت پارکینگ

- برای ساختمانهای تک واحدی در نظر گرفتن یک واحد به ابعاد 3×5 متر برای پارکینگ کفایت می‌کند
- حداقل مساحت لازم برای هر پارکینگ برای ساختمانهای بیشتر از یک واحد به روش زیر قابل محاسبه است:
- حداقل فضای لازم برای هر اتومبیل مستقلاً به ابعاد $5 \times 2/5$ متر به انضمام فاصله مناسب جهت مسیر حرکت است. در این حالت به هنگام دریافت پروانه ارائه پلان جانمایی اتومبیلها و نحوه دسترسی (محله‌های ورود، خروج و توقف) آنها به همراه نقشه‌های ساختمانی مطابق جداول 1-22216 و 2-22216 و شکل 1-22216 الزامی است.
- تبصره 1: در مجتمع‌هایی که دارای کمتر از 20 واحد پارکینگ در هر طبقه هستند عرض راهرو برای زاویه قرارگیری 75 و 90 درجه می‌تواند یک متر کمتر از مقادیر پیشنهادی در جدول فوق الذکر باشد.
- تبصره 2: در صورتیکه در نقشه جانمایی پارکینگ ارائه شده بین ستونها دیوار یا مانعی وجود نداشته و ستونها در طرفین درب ماشین قرار نگیرند فاصله آکس تا آکس ستونها می‌تواند مورد محاسبه قرار گیرد در صورتیکه بعد ستون در جهت عمود بر ماشین بیش از 40 سانتی‌متر

نباشد برای ستونهای با بعد بیش از 40 سانتی متر، بعد 40 سانتی متر ملاک عمل است.

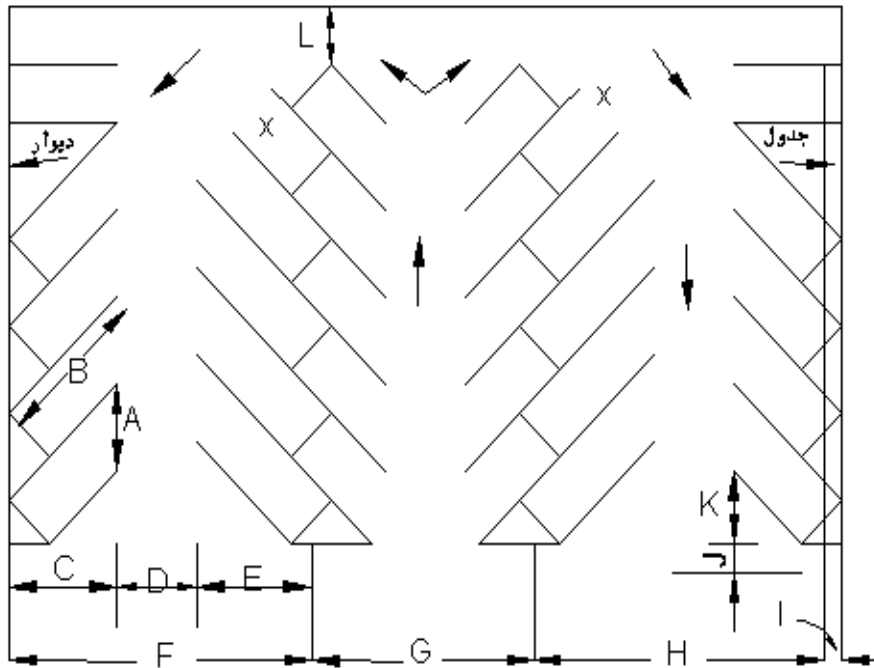
جدول شماره 1-22216: عرضهای پیشنهادی برای راهروهای اصلی پارکینگها

| جهت | عرض راهرو (متر) | زاویه قرار گیری ترافیک (درجه) |
|---------|-----------------|-------------------------------|
| یک طرفه | 3 | 45 |
| یک طرفه | 4 | 60 |
| یک طرفه | 5/75 | 75 |
| دو طرفه | 6 | 90 |

جدول شماره 2-22216: اندازه جاپارک در پارکینگهای مختلف

| زاویه قرار گیری درجه | | | | ابعاد جای پارک | | علامت اختصاری درشکل | توضیحات |
|----------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------|------------------------|--------------------------------|
| 45 | 60 | 75 | 90 | عرض | طول | | |
| 3/39 3/54 | 2/77 2/89 | 2/48 2/59 | 2/4 2/5 | 2/4 2/5 | 4/8 5 | A | عرض به موازات راهرو |
| 7/20 7/50 | 6/18 6/44 | 5/46 5/66 | 4/8 5 | 2/4 2/5 | 4/8 5 | B | طول |
| 5/09 5/30 | 5/36 5/58 | 5/26 5/48 | 4/8 5 | 2/4 2/5 | 4/8 5 | C | عمق |
| 3 3 | 4 4 | 5/75 5/75 | 6 6 | 2/4 2/5 | 4/8 5 | D | عرض راهرو |
| 4/24 4/42 | 4/76 4/96 | 4/95 5/15 | 4/8 5 | 2/4 2/5 | 4/8 5 | E | عمق جای پارک وسط |
| 12/33 12/72 | 14/12 14/56 | 15/96 16/38 | 15/6 16 | 2/4 2/5 | 4/8 5 | F | عرض تیپ کنار دیوار پارکینگ |
| 11/48 11/48 | 13/52 13/92 | 15/64 16/05 | 15/6 16 | 2/4 2/5 | 4/8 5 | G | عرض تیپ وسط پارکینگ وسط |
| 11/73 12/12 | 13/42 13/84 | 15/21 15/63 | 14/85 15/25 | 2/4 2/5 | 4/8 5 | H | عرض تیپ پارکینگ کنارجدول |
| 0/60 0/60 | 0/7 0/7 | 0/75 0/75 | 0/75 0/75 | 2/4 2/5 | 4/8 5 | I | پیش آمدگی جلو |
| 1/70 1/77 | .69 .72 | .17 .17 | 0 0 | 2/4 2/5 | 4/8 5 | J | - |
| 3/39 3/54 | 2/4 2/5 | 1/24 1/29 | 0 0 | 2/4 2/5 | 4/8 5 | K | عقب نشینی |
| 3/5 3/5 | 3/5 3/5 | 3/5 3/5 | 3/5 3/5 | 2/4 2/5 | 4/8 5 | L | عرض راهروی متقاطع (یکطرفه) |
| 6 6 | 6 6 | 6 6 | 6 6 | 2/4 2/5 | 4/8 5 | L | عرض راهروی متقاطع (دو طرفه) |

شکل 1-22216: مشخصات هندسی برای قرارگیری جا پارکها



جا پارکهایی که با علامت ضربدر مشخص شده در بعضی از قرارگیریها قابل دسترسی نیست.
 مقادیر A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, K در جدول داده شده است.
 تبصره 3- پیش‌بینی راه ورودی پارکینگ از فضای باز ساختمان بلامانع بوده و این قسمت جزء فضای پارکینگ ساختمان محسوب نمی‌شود.

• ضوابط حذف پارکینگ و پرداخت عوارض

عدم احداث پارکینگ فقط به استناد دستور العمل شماره 2331/1/3/34 مورخ 71/2/7 وزارت کشور در شرایط زیر می‌تواند صورت گیرد.¹
 الف- ساختمان در بر خیابانهای سریع السیر (شریانی درجه 1 بر اساس نقشه عملکردی) به عرض 45 متر و بیشتر قرار داشته و دسترسی به اتومبیل رو نداشته باشد.
 ب- در صورت استقرار بنا به فاصله کمتر از 100 متر از یک تقاطع خطرناک (متشکل از حداقل دو گذرگاه شریانی درجه یک) یا درجه یک به درجه 2 با توجه به شبکه عملکردی پیشنهادی طرح
 ج- ساختمان در محلی قرار گرفته باشد که ورود به پارکینگ مستلزم قطع درختان کهن باشد که شهرداری اجازه قطع آنها را نداده است.

¹ جهت انطباق ضوابط مذکور با شرایط شهر اصلاحاتی مختصر در آن انجام شده است.

د- ساختمان در بر معبری قرار گرفته باشد که به علت شیب زیاد، احداث پارکینگ در آن از نظر فنی مقدور نباشد.

ه- امکان تأمین پارکینگ بخاطر وضع و فرم زمین و سطح آب زیر زمینی مقدور نباشد.

- در تجاری‌های محله‌ای و نواری احداث پارکینگ در حد یک واحد الزامی نیست.

- در صورتیکه تعداد کسری یا حذف پارکینگ بر اساس ضوابط فوق 3 واحد یا کمتر باشد صحت و راساً توسط شهرداری مورد بررسی و تائید و در صورتیکه کسری پارکینگ بیش از 3 و کمتر یا مساوی 5 واحد باشد تائید احراز شرایط توسط کمیته‌ای فنی متشکل از شورای اسلامی شهر و شهرداری و در صورتیکه کسری پارکینگ بیش از 5 واحد باشد تائید احراز شرایط توسط کمیته فنی کمیسیون ماده 5 صورت گیرد.

در صورتیکه شرایط فوق حاکم و امکان تأمین پارکینگ وجود نداشته باشد و کسری پارکینگ کمتر یا مساوی 8 واحد باشد عوارضی از طرف شورای شهر که از قیمت روز کمتر نباشد تعیین و توسط شهرداری دریافت و در حساب جداگانه‌ای واریز تا جهت احداث پارکینگ عمومی مورد استفاده قرار گیرد.

اگر تعداد کسری پارکینگ برای یک پلاک بیش از 8 واحد باشد تأمین پارکینگ در مکان دیگری با رعایت ضوابط فاصله ضروری است.

• نحوه دسترسی پارکینگ

در نقشه‌های معماری آریه شده، طرح پارکینگ شامل محله‌های ورود، خروج و توقف آنها بوده و می‌بایست به همراه نقشه‌های ساختمانی با رعایت ملاحظات زیر ارائه گردد.

- حداقل عرض رمپ جهت دسترسی به پارکینگ برای حداکثر 25 دستگاه اتومبیل 3/5 متر و از 25

دستگاه به بالا 5 متر یا با ورودی و خروجی‌های مجزا با حداقل عرض 3/5 متر تعیین می‌گردد.

- حداکثر شیب رمپ 15 درصد تعیین می‌گردد که شروع آن می‌بایست در حریم ملک باشد.

- ارتفاع سقف رمپ حداقل 1/9 متر می‌باشد.

- در هر قطعه زمین که ساختمانی در آن احداث و یا ساختمان موجود توسعه یابد و استفاده از

ساختمان مذکور مستلزم بارگیری و باراندازی کالا باشد می‌بایست حداقل یک محل توقف

وسیله نقلیه باری به این منظور در داخل پلاک در نظر گرفته شود. بطوریکه توقف وسیله

نقلیه و عملیات بارگیری و باراندازی هیچ یک در مسیر گذرگاه عمومی و یا فضای باز مربوط

به ساختمان صورت نگیرد.

2-2-2-16-2- ضوابط و مقررات پارکینگ عمومی

عدم پیش‌بینی فضای لازم و کافی جهت وسایل نقلیه در مواقعی که از آنها استفاده نمی‌شود از معضلات شهرها بخصوص شهرهای بزرگ است. اختصاص دادن قسمتی از عرض خیابان به پارکینگ (پارکینگ حاشیه‌ای) اساساً استفاده درستی از سطح خیابان‌های شهری نیست و سطح خیابانها که برای عبور وسایل نقلیه مورد استفاده قرار می‌گیرد و با هزینه گزافی احداث می‌شود به وسیله توقف و پارک وسایل نقلیه اشغال و از ظرفیت خیابانها کاسته خواهد شد.

در توسعه‌های جدید شهری و بازسازی بافتهای قدیمی پارکینگ عمومی بعنوان یکی از عناصر اصلی طرح ریزی شهری باید در نظر گرفته شود. لذا در این قسمت به شرایط و ضوابط پارکینگ عمومی می‌پردازیم.

• انتخاب محل مناسب برای پارکینگهای عمومی

توجه شود که محل احداث پارکینگهای عمومی به کاربریهایی که مراجعین آنها توقف کوتاهتری دارند (نظیر بانک و داروخانه و ...) نزدیکتر باشد و برای توقفهای متوسط و بلند مدت با توجه به نوع کاربریها نظیر ورزشگاهها، بیمارستانها و ... می‌توان مسیر پیاده روی بیشتری را در نظر گرفت.

برای اتصال پارکینگ به شبکه گذرگاهها توجه به عوامل زیر ضروری است:

- 1 - گردش ترافیک در داخل پارکینگ هم جهت با گردش ترافیک در خیابانهای اطراف باشد
- 2 - عدم تداخل با ترافیک متوقف در تقاطعها در زمان چراغ قرمز
- 3 - عدم تداخل با ممنوعیت گردشها
- 4 - بررسی اثرات ترافیک شبکه مخصوصاً تقاطعهای اطراف

• راه ورودی و خروجی پارکینگ:

الف- عرض راه ورودی پارکینگ همراه با نصب علائم هشدار دهنده به عابرین پیاده در مواردی که مسیر پیاده را قطع می‌نماید نمی‌بایست از 9 متر تجاوز نماید.

ب- در مواقعی که پارکینگ دارای ورودی و خروجی مجاور یکدیگر می‌باشد، راههای ورودی و خروجی می‌بایست بوسیله یک جدول جدا کننده، حداقل با عرض 3 متر از یکدیگر جدا شوند.

ج- فاصله محلهای ورودی و خروجی از تقاطعهای سواره رو با عملکرد غیر محلی حداقل 50 متر خواهد بود.

• نحوه قرار دادن محل پارکها در پارکینگهای عمومی:

- در انتخاب محل و نوع جای پارک توجه به اصول زیر ضروری است:
- 1- راهروهای اصلی در امتداد طول پارکینگ قرار گیرد.
 - 2- نقاط تقاطع راهروها با یکدیگر حداقل باشد.
 - 3- برای جلوگیری از سبقت اتومبیلها، طول مستقیم کمتر از 70 متر و فاصله گرده ماهیها کمتر از 30 متر باشد.
 - 4- سطوحی که برای پارکینگ نباید مورد استفاده قرار گیرد با خطکش و سکو مشخص گردد. (جلوگیری از پارک غیر مجاز)
 - 5- در راهروهای یکطرفه اگر جهت گردش داخلی بر خلاف جهت حرکت عقربه‌های ساعت باشد رانندگان دید بهتری دارند.
 - 6- جریان ترافیک در راهرو و جا پارکهای مایل یکطرفه باشد.
 - 7- زاویه پارکینگ مایل از 45 درجه کمتر نباشد.
 - 8- از نظر تخلیه آبهای سطحی سطح پارکینگ شیبی معادل یک یا دو درصد داشته باشد.

• محوطه سازی پارکینگ

حدود پارکینگ عمومی می‌بایست بوسیله نرده، دیوار، گیاهان و یا فضای باز و سبز از بر گذرگاههای عمومی به قسمی جدا شود که توقف وسیله نقلیه به هیچ وجه موجبات خارج شدن قسمتی از بدنه اتومبیل از مالکیت زمین پارکینگ نشود و علاوه بر این در کف پارکینگ می‌بایست جدولهای کوتاه و برجسته‌ای پیش‌بینی شود که راننده به هنگام توقف کردن وسیله نقلیه ضمن برخورد چرخهای آن با این موانع متوجه وضعیت استقرار وسیله نقلیه در محل توقف شود. کف پارکینگ می‌بایست کف‌سازی شده و موقعیت نگهبانی جهت کاهش تراکم و توقف در محل‌های ورودی می‌بایست با فاصله از در ورودی در نظر گرفته شود.

• پارکینگ معلولین جسمی

در کلیه پارکینگهای عمومی باید تعدادی جای پارک که در جدول 3-22216 تعیین گردیده برای استفاده معلولین جسمی در نظر گرفت.

جدول 3-22216: حداقل تعداد جا پارکها برای معلولین جسمی در پارکینگ‌های عمومی

| حداقل تعداد جا پارک برای معلولین جسمی | | تعداد کل جا پارک |
|---------------------------------------|---------------------|------------------|
| مطلق | مطلوب | |
| - | 1 | 1 تا 25 |
| 1 | 2 | 26 تا 50 |
| 2 | 3 | 51 تا 100 |
| 2 درصد کل جا پارکها | 3 درصد کل جا پارکها | بیش از 100 |

17-2-2-2-2 - کاربری کشاورزی و باغات (داخل محدوده شهر)

• **استفاده‌های مجاز**

- احداث واحدهای مسکونی زارع یا باغبان و استفاده به عنوان اراضی کشاورزی یا باغ

1-17-2-2-2- ضوابط و مقررات

• **فضای سبز عمومی**

- باغاتی که شهرداری علاوه بر مصوبات طرح‌ها می‌تواند تملک نموده و با حفظ وضعیت درخت و سیستم آبیاری به صورت فضای سبز عمومی نگهداری کند (اعم از اینکه در طرح مصوبات دارای کاربری باشند یا نباشند) با تصویب مراجع مربوطه به فضای سبز عمومی تبدیل شود.

• **باغ مسکونی**

- باغاتی که فاقد کاربری مصوب خدمات و فضای سبز عمومی باشند قابل تبدیل به منطقه باغ مسکونی با ضوابط تفکیک و ساختمان سازی ویژه به شرح زیر هستند:

الف- حداقل تفکیک افراز و تقسیم 2000 مترمربع با تراکم ساختمانی 20 درصد و حداکثر اشغال 10 درصد در صورتیکه مالک مایل به استفاده از تراکم بیشتر باشد در مقابل افزایش مساحت قطعات تفکیکی اجازه احداث ساختمان با تراکم و طبقات بیشتر به شرح زیر داده می‌شود:

ب- در قطعات 3000 تا 5000 مترمربع اجازه استفاده از تراکم ساختمانی 30 درصد با حداکثر سطح اشغال 15 درصد سطح زمین

پ- در قطعات تفکیکی 5000 مترمربع به بالا اجازه استفاده از تراکم ساختمانی 45 درصد با حداکثر سطح اشغال 15 درصد سطح زمین

- تبصره 1- باغات تفکیک شده قبلی که کمتر از 2000 مترمربع مساحت داشته باشند نیز

- مشمول ضابطه بند الف هستند. در قطعاتی که سطح اشغال ساختمان کمتر از 150 مترمربع باشد حداکثر تا 150 مترمربع سطح اشغال در دو طبقه و یک طبقه زیر زمین مجاز می‌باشد.
- تبصره 2- در صورتیکه احداث ساختمان مسکونی در یک طبقه محل استقرار آن باید از هر ضلع زمین حداقل 4 متر فاصله داشته باشد. این فاصله در مورد ساختمان‌های 2 طبقه 8 متر، 3 طبقه 12 متر و 4 طبقه 16 متر می‌باشد.
- احداث ساختمان با بیش از 4 طبقه در مناطق باغ مسکونی مجاز نیست و نقشه استقرار بنا در زمین باید با رعایت کمترین میزان قطع درخت باشد.
- تبصره 3- در آن دسته از کاربری‌های خدماتی مانند هتل، واحدهای تفریحی ورزشی و فرهنگی که انتفاعی باشند، رعایت کلیه ضوابط این بند الزامی است، لیکن در کاربری‌های خدمات عمومی که با اعتبارات دولت احداث می‌شود، استفاده از حداکثر 15 درصد سطح اشغال و 45 درصد تراکم در تمام حالات بلامانع است.
- تبصره 4- با استفاده از مزایای تفکیک مربوط به قطعات بزرگتر موضوع بندهای ب و پ هر گونه تفکیک بعدی ممنوع است و مراتب بایستی در سند مالکیت و صورت مجلس تفکیکی قید شود.

• مسکونی

- مالکین منطقه باغ - مسکونی که داوطلبانه مایل به واگذاری 70 درصد از سطح باغات خود به عنوان فضای سبز عمومی یا باغ شهری به صورت رایگان به شهرداری باشند می‌توانند با تصویب مراجع مربوطه به جای منطقه باغ-مسکونی از انواع منطقه‌بندی‌های مسکونی استفاده کنند مشروط به اینکه سطح مجموعه باغاتی که به طور مشترک که به صورت یکپارچه از این ضوابط استفاده می‌کنند از 20 هزار مترمربع کمتر نباشد.
- سهم خدمات و فضای سبز عمومی حتی الامکان به صورت یکپارچه باشد.

18-2-2-2-2 - قطعات و کاربری‌های ناهمگون

18-2-2-2-1 - ضوابط مربوط به قطعات تفکیک شده و نحوه ساختمان در آنها

- چنانچه مساحت قطعات تفکیک شده در تراکم‌های مختلف قبل از تصویب طرح تفصیلی از حداقل قطعه تفکیکی لازم برای احداث یک واحد مسکونی در زیر منطقه مربوط به آن تراکم کمتر باشد احداث تنها یک واحد مسکونی در آن قطعه مجاز است.

- چنانچه قطعات همجوار مشمول بند فوق‌الذکر از طریق تجمیع مالکیت‌های جزء، اقدام به احداث بنا نمایند و مساحت قطعه بدست آمده به حد نصاب لازم در حوزه مربوط برسد از پاداش تراکم به میزان 20 درصد اضافی بنا استفاده خواهند کرد.
- کلیه قطعات تفکیک شده و به ثبت نرسیده، چنانچه دارای مستحقاتی که از نظر کیفیت ساختمانی قابل قبول باشند و مساحت قطعه زمین آنها از نصف حداقل قطعه تفکیکی اعلام شده کمتر نباشند، در صورت اخذ سند با تایید شهرداری، پذیرفته شده خواهند بود. در غیر این صورت تراکم ساختمانی آنها باید به نصف تقلیل داده شود.
- صاحبان این بناها موظف خواهند بود که در اسرع وقت نسبت به رفع انواع مزاحمت‌هایی که استقرار آنها در منطقه موجب آن است طبق نظر شهرداری اقدام نمایند. شهرداری در اخذ هر نوع مالیات و عوارض قانونی به دلیل استقرار این بناها در خارج از منطقه خود مجاز خواهد بود.
- در صورتیکه تغییر کاربری این اماکن به کاربری‌های هماهنگ مستلزم تخریب بنای موجود نباشد و بنای موجود هنوز دارای عمر مفید باشد، صاحبان این بناها فقط 2 سال برای تامین مکان جدید و انجام اقدام فوق فرصت خواهند داشت.
- در صورتیکه بنا با اخذ مجوز قانونی احداث و تغییر کاربری اماکن فوق مسکن نباشد، امکان ادامه کار بنا به شکل موجود صرفاً تا پایان عمر مفید رسمی آن مسیر خواهد بود. پس از طی این دوره شهرداری می‌تواند اقدام به تخریب بنا و تغییر کاربری آن نماید.

2-2-2-18-2- ضوابط مربوط به ساختمان‌های در دست احداث

- چنانچه بنای مسکونی با تراکمی بیش از سطح مجاز مندرج در این ضوابط در این حوزه‌ها در دست احداث باشد، اتمام ساختمان آن براساس پروانه ساختمان اخذ شده قبلی مجاز خواهد بود.
- چنانچه بنای مسکونی با تراکمی کمتر از سطح مجاز تراکمی مندرج در این ضوابط در این حوزه‌های در دست احداث باشد، مشروط به ارزیابی فنی امکان توسعه بنا و رعایت کلیه ضوابط دیگر مربوط به احداث بنا در این حوزه مشمول این مقررات بوده و می‌تواند درخواست افزایش بنا نماید.
- کلیه بناهای در دست احداث در این حوزه‌ها مطابق پروانه‌های صادره به جز موارد زیر می‌توانند ادامه یافته و به اتمام برسند.

- کلیه بناهای در دست احداث برای استفاده به عنوان تعمیرگاه اتومبیل در خارج از محدوده پارک صنعتی و کارگاهی و گاراژهای محله‌ای و ناحیه‌ای.
- کلیه بناهای مسکونی در دست احداث در منطقه کارگاهی - صنعتی.
- کلیه بناهای در دست احداث برای استقرار کارگاه‌ها و صنایع مزاحم و نیمه مزاحم در خارج از پارک کارگاهی - صنعتی

3-18-2-2-2- شرایط ساختمان در زمین‌های واقع در تقاطع شبکه‌های ارتباطی

- در طرح تفصیلی تغییر و تبدیل در این گونه ساختمان‌ها با توجه به موقعیت قرارگیری و نوع درجه‌بندی آن هم در جهت ارتقاء کارآیی آنها وجود دارد لذا صاحبان این اراضی در صورت تمایل می‌توانند تا اتمام طرح تفصیلی از هر گونه اقدامی روی اراضی خود خودداری نمایند.

• مقررات مربوط به ارتفاع حصارها، دیوارها و ...

- ارتفاع دیوارهای حیاط در انواع بناها حدود 2 تا 2/5 متر از کف معبر مجاور

• مقررات مربوط به هم‌جواری و دسترسی‌های مجاز

- در موارد استفاده‌های مجاز مشترک با مسکن، این نوع استفاده نباید منجر به عدم دسترسی مستقیم واحدهای مسکونی بر معابر مربوطه شود.
- در منطقه تجاری که احداث کاربری مسکونی در طبقات بالای همکف مجاز می‌باشد.
- راه دسترسی به این واحدها می‌باید مستقل و مشخص از سایر کاربری‌های مستقر در همان بنا باشد.

19-2-2-2- ضوابط مربوط به فضاهای باز همگانی

1-19-2-2-2- استفاده‌های مجاز

- احداث پارک و فضای سبز
- احداث محل بازی کودکان
- احداث پارکینگ عمومی در نواحی و محلات

2-19-2-2-2- میزان محدودیت احداث بنا

- در پارک‌ها و فضای سبز در حد احداث کیوسک‌های خدماتی، رفاهی و سرویس‌های بهداشتی

- در پارکینگ عمومی نواحی و محلات، در حد سرپوشیده کردن جای پارکینگ

3-19-2-2-2- تاسیسات و تجهیزات لازم

- در حد ایجاد تسهیلات آب و برق و فاضلاب و مستحدثات مربوط به آنها

4-19-2-2-2- مقررات مربوط به ساختمان‌های مجاور نسبت به فضاهای باز همگانی

- گرفتن دسترسی از فضاهای باز همگانی برای ساختمان‌های مجاز آن ممنوع است.

- گرفتن نور از فضاهای باز همگانی برای ساختمان‌های مجاور آن بلامانع است.

5-19-2-2-2- بازشوها به طرف معابر پارک‌ها و میادین عمومی و املاک مجاور

- اشراف و نورگیری بناهای عمومی و مسکونی از معابر، پارک‌ها و میادین بلامانع است.

- اشراف و نورگیری از مالکیت‌های مجاور برای ابنیه مربوط به این فضاها ممنوع است.

20-2-2-2- ضوابط و مقررات مربوط به شبکه معابر و عبور و مرور (ضوابط ترافیکی)

1-20-2-2-2- مقررات گذر بندی

در مورد معابر و گذرگاههای شهری که عرض و مشخصات فنی آنها در نقشه‌های طرح تفصیلی مشخص نگردیده است ضوابط ذیل لازم الاجرا می‌باشد:

عرض معابر و گذر گاههایی که در نقشه‌های طرح تفصیلی مشخص نشده و یا بعداً بدلیل تفکیک و یا تصویب مراجع مسئول احداث می‌گردند تا عرض 12 متر بصورت بن بست یا بن باز از جدول 1-22220 محاسبه می‌گردد:

جدول 1-22220: حداقل عرض بر اساس طول دسترسی

| نوع گذر | عرض گذر نوع بافت | 6 | 8 | 10 | 12 |
|---------|---------------------|------|--------|---------|-----------|
| بن بست | ساخته شده | 0-50 | 50-100 | 100-200 | 200 - 300 |
| | خالی | 0-20 | 20-50 | 50-100 | 100-200 |
| بن باز | ساخته شده | 0-50 | 50-100 | 100-200 | 200-350 |
| | خالی | - | 0-50 | 50-100 | 100-300 |

تبصره 1: معابری که در مناطق ساخته شده قرار دارند ولی در شبکه پیشنهادی طرح تفصیلی عرض آنها مشخص نشده است، در صورت صدور پروانه مطابق ضوابط قبلی، عرض اعلام شده در پروانه صادره ملاک

عمل خواهد بود. در غیر انصورت عرض گذر بر اساس نوع کوچه از جدول 1-22220 تعیین می‌گردد.

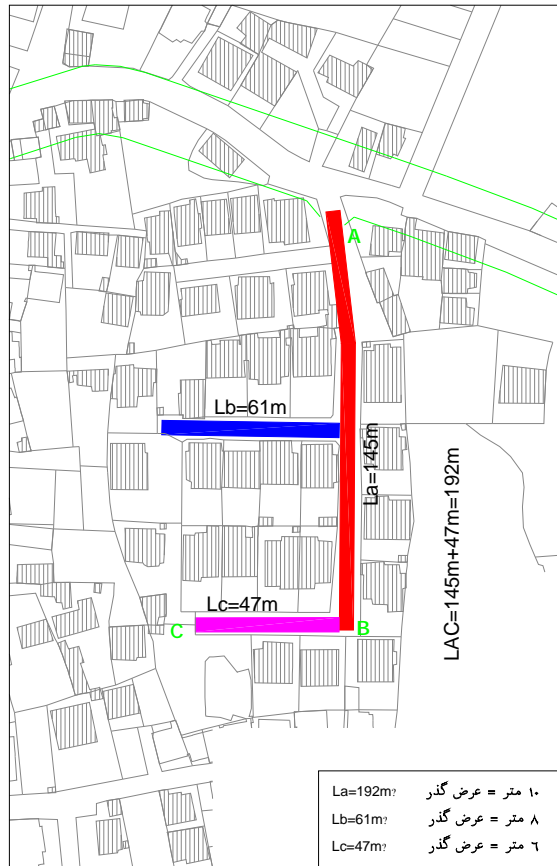
تبصره 2: منظور از بافت ساخته شده یعنی کوچه‌ای که قبلاً شکل گرفته و در طرفین آن احداث بنا با مجوز صورت گرفته باشد و منظور از بافت خالی تفکیکی‌های جدید و یا کوچه‌های جدید الاحداث که برای اولین بار در آنها پروانه صادر می‌گردد.

تبصره 3: مطابق جدول فوق اگر عرض مورد نیاز بیش از 12 متر باشد نقشه تفکیکی یا پلان مسیر باید به تأیید کمیته فنی کمیسیون ماده پنج برسد.

- طول گذرگاه برای محاسبه عرض برابر فاصله حداقل بین انتهای کوچه تا یک تقاطع با عرض‌گذر بیشتر می‌باشد شکل شماره 1-22220 و 2-22220 نحوه محاسبه طول کوچه را نشان می‌دهد.

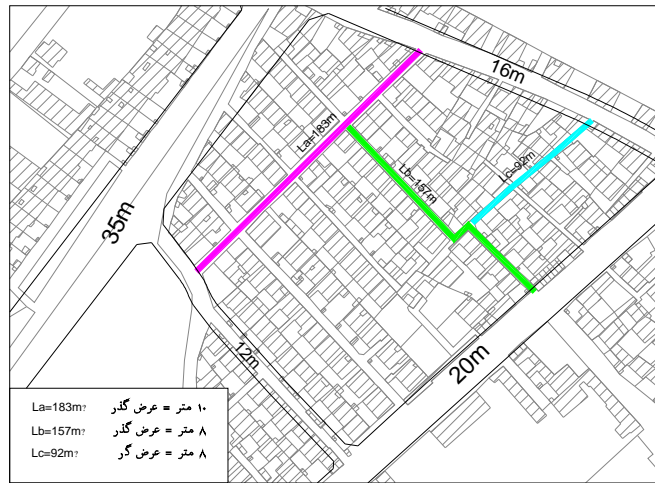
تبصره: اگر کوچه ای منشعب از کوچه دیگر باشد برای تعیین عرض عرض قسمت دوم فقط طول کوچه انشعابی ملاک محاسبه بوده ولی برای تعیین عرض کوچه اول طول کل (طول کوچه اول + کوچه دوم) ملاک عمل می‌باشد.

شکل شماره 1-2220 - نحوه تعیین طول کوچه بن بست (بافت ساخته شده)



شکل شماره ۱-۵۱ نحوه تعیین طول کوچه بن بست (بافت ساخته شده)

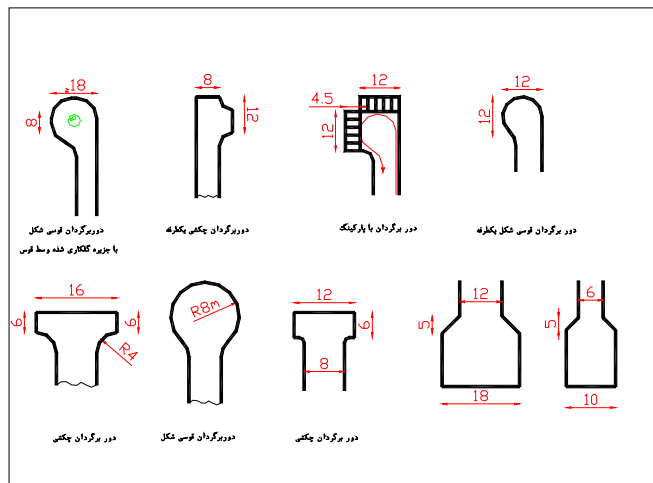
شکل شماره 2-2220 - نحوه تعیین طول کوچه بن باز (بافت ساخته شده)



شکل شماره ۵۱-۲ نحوه تعیین طول کوچه بن باز (بافت ساخته شده)

- عرض کوچه BC بر اساس طول BC ولی عرض کوچه AB بر اساس طول AC تعیین می گردد.
- در صورتیکه عرض موجود در بخشی از خیابان بیش از عرض پیش بینی شده در طرح تفصیلی باشد عرض موجود ملاک عمل خواهد بود.
- اجرای دور برگردان در معابر بن بست که در نقشه طرح تفصیلی پیشنهاد شده است ضروری می باشد.
- در بافت خالی و نقشه های جدید تفکیکی برای کوچه های بن بست با طول بیشتر از 30 متر اجرای دور برگردان مطابق یکی از طرح های تیپ پیوست یا هر شکل اصولی دیگر (شکل 3-2220) ضروری است.

شکل شماره 3-2220- نحوه تعیین طول کوچه

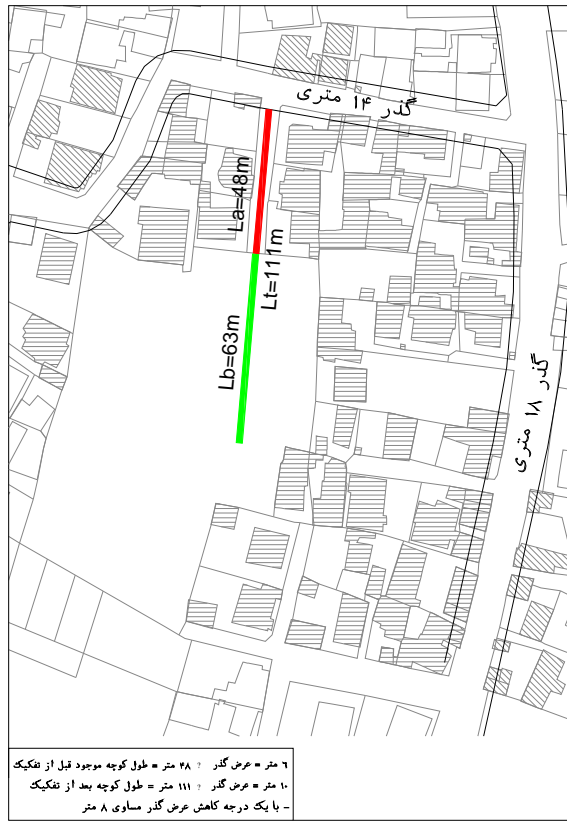


شکل شماره ۵۱-۳- دوربرگردان های پیشنهادی

- اگر در تفکیک پلاکی معبری یا معابری طراحی گردد که در شبکه ارتباطی طرح تفصیلی نبوده ولی در امتداد معبر موجود قرار گیرد. عرض گذر بر اساس طول کل مطابق جدول و با یک درجه کاهش محاسبه

می‌گردد. در صورتیکه عرض محاسباتی با طول جدید بیش از عرض موجود باشد پلاکهای با عرض کمتر از عرض محاسباتی نیز ملزم به رعایت بر اصلاحی می‌باشند. (شکل 4-22220)

شکل شماره 4-22220- نحوه تعیین طول کوچه



شکل شماره ۴-۵۱ نحوه تعیین طول کوچه

تبصره: در صورت تعریض وضع موجود مطابق بند فوق مالک پلاک تفکیکی جدید مکلف به پرداخت خسارت به نرخ روز به شهرداری و شهرداری موظف به پرداخت خسارت به نرخ روز یا توافق با مالکین پلاکهای تعریضی به هنگام نوسازی و تجدید بنا می‌باشد.

در معابر بن بست که طول کوچه بیش از 70 متر بوده و هیچگونه کوچه انشعابی وجود نداشته باشد، اجرای دور برگردان مطابق یکی از شکل های پیوست یا هر شکل اصولی دیگر ضروری است.

مثال: معبری بن بست به طول 70 متر و با عرض 8 متر موجود می باشد در اثر تفکیکی پلاک انتهایی کوچه، طول کوچه به 160 متر افزایش می یابد. با توجه به جدول عرض کوچه به 12 متر باید افزایش یابد ولی با یک درجه تخفیف عرض 10 متری قابل قبول بوده و پلاکهای واقع در 70 متر اول کوچه به شرط دریافت خسارت ملزم به رعایت معبر 10 متری می باشند.

- پهنای پیاده روها بر طبق ضوابط پیشنهادی بر اساس مقاطع خیابانهای پیشنهادی و در سایر موارد برای مناطق مسکونی بین 2 الی 3 متر، مناطق تجاری و مناطق اداری، ساختمانهای عمومی و مختلط تجاری و مسکونی 3 الی 5 متر و مناطق صنعتی 2 الی 3/5 متر بهتر است رعایت گردد.

- چنانچه در امتداد نهر یا مسیلی در طرح تفصیلی معبری پیش بینی نشده باشد، عرض مشخص شده از طرف شهرداری با استعلام از آب منطقه‌ای که مطمئناً منطبق بر حریم قانونی با توجه به دبی آن خواهد بود، ملاک عمل بوده و بعنوان محل عبور آب و مسیر پیاده محسوب می‌گردد.

تبصره: در صورتیکه از حریم نهر برای دسترسی مورد استفاده قرار گیرد حریم نهر می‌تواند به عنوان بخشی از عرض مورد نیاز مورد استفاده قرار گیرد.

- معابری که در وضع موجود بصورت پله است و یا در طرحهای اجرایی بدین ترتیب منظور می‌شود در صورت رعایت حداقل عرض 2 متر نیازی به تعریض نیست.

- شیب خیابانهای فرعی تا 12 درصد و خیابانهای اصلی 8 درصد و جاده های سریع حداکثر 7 درصد تعیین میگردد.

- کف تمام شده پیاده رو می‌بایست بر اساس نقشه مقطع پیشنهادی مربوط به گذرگاه از کف تمام شده محور گذرگاه مورد رعایت قرار گیرد.

- نقشه شبکه گذرگاههای پیشنهادی طرح تفصیلی از نظر مسیر و حداقل عرض گذرهای اصلی قابل استفاده بوده لیکن برای اجراء نیاز به تهیه خط پروژه به مقیاس 1/500 می‌باشد و در صورت مغایرت با طرح تفصیلی باید به تأیید کمیسیون ماده پنج برسد.

تبصره: خط پروژه های تهیه شده برای معابر با عرض 30 متر و بیشتر طول بیش از 1 کیلومتر قبل از طرح در کمیته فنی کمیسیون ماده پنج باید به تأیید یکی از کارشناسان ذیصلاح ترافیکی برسد.

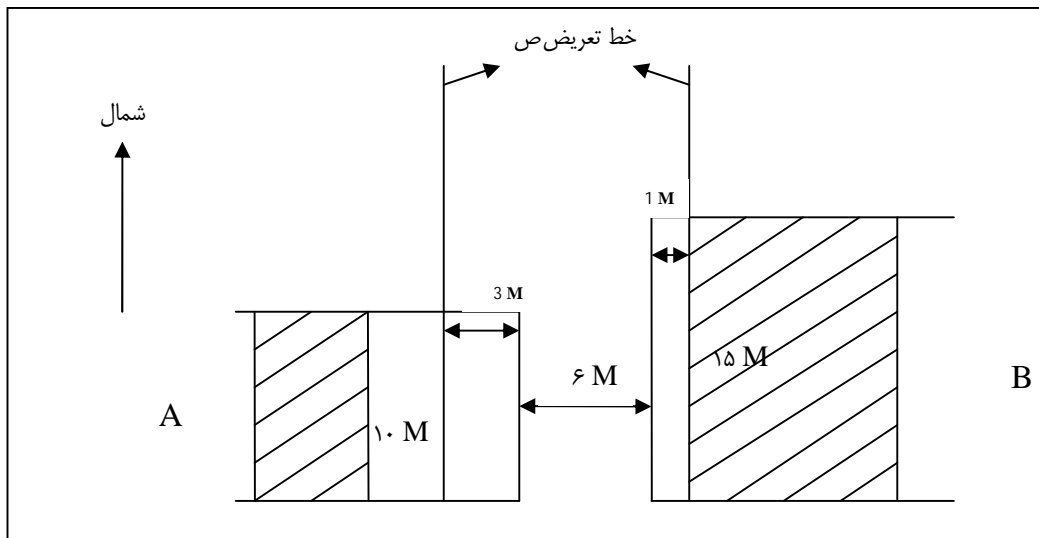
- در مواردی که مسیر ترسیم شده در نقشه شبکه گذرهای پیشنهادی طرح تفصیلی با مسیرهای مصوب قبلی مغایرت داشته باشد مسیر مشخص شده در شبکه جدید ملاک عمل بوده و بر اساس آن بایستی خط پروژه اصلاحی تهیه گردد. این مسیرها در نقشه مقایسه‌ای طرح پیشنهادی با طرح تفصیلی سابق تحت عنوان معابر تغییر مسیر داده شده نشان داده شده است.

- تعریض اکثر گذرگاهها از محور می‌باشد مگر معابری که دارای خط پروژه مصوب کمیسیون ماده پنج می‌باشند. در این موارد پیشنهاد می‌شود میزان تعریض برای هر پلاک از محور و مطابق طرح پیشنهادی محاسبه و مابالتفاوت ارزش آن بایستی اخذ یا پرداخت گردد. در صورتی که میزان تعریض مطابق طرح کمتر از تعریض از محور باشد به هنگام نقل و انتقال یا نوسازی یا افزایش بنا مالک موظف به پرداخت مابالتفاوت مقدار تعریض مطابق قیمت کارشناسی روز به شهرداری بوده و شهرداری با افتتاح حساب جداگانه و واریز مبالغ اخذ شده به حساب فوق مکلف به پرداخت غرامت مطابق کارشناسی روز به مالکینی خواهد بود که میزان تعریض آنها مطابق طرح بیشتر از تعریض از محور می‌باشد.

مثال: فرض کنید دو پلاک A و B مطابق شکل 5-22220 با برهای 10 و 15 متر دارای کوچه‌ای به

عرض 6 متر در وضع موجود می‌باشند و عرض کوچه در خط پروژه مصوب 10 متر می‌باشد و با توجه به ساخت و سازهای انجام شده در ضلع شرقی امکان تعریض به میزان 2 متر در آن سمت نمی‌باشد.

شکل شماره 5-22220- نحوه محاسبه تعریض از غیر محور



لذا در خط پروژه مصوب تعریض 1 متر با توجه به استقرار بنا از ضلع شرقی و 3 متر از ضلع غربی می‌باشد بنابراین

$$\text{میزان عقب نشینی پلاک A مطابق خط پروژه} = 10 \times 3 = 30M^2$$

$$\text{میزان عقب نشینی پلاک A با فرض از محور} = 10 \times 2 = 20M^2$$

$$\text{مابالتفاوت پلاک A} = 30 - 20 = 10M^2$$

یعنی میزان عقب نشینی پلاک A مطابق طرح 10 متر مربع بیشتر از میزان تعریض از محور می‌باشد لذا خسارت 10 متر مربع به قیمت کارشناسی روز توسط شهرداری به مالک پرداخته شود.

$$\text{میزان عقب نشینی پلاک B مطابق خط پروژه} = 15 \times 1 = 15M^2$$

$$\text{میزان عقب نشینی پلاک B با فرض از محور} = 15 \times 2 = 30M^2$$

$$\text{مابالتفاوت پلاک A} = 15 - 30 = -15M^2$$

- لذا مالک پلاک B موظف به پرداخت غرامت به میزان 15 متر مربع به قیمت روز به شهرداری می‌باشد.
- برای پلاکهایی که تعریض آنها مطابق خط پروژه مصوب بیشتر از تعریض از محور باشد سطح اشغال تا سقف حداکثر 5 درصد از زمین در مسیر تعریض می‌تواند به سطح اشغال مجاز اضافه گردد.
 - احداث کنسول فقط در معابری که دارای عملکرد تجاری شهری یا مختلط تجاری، اداری، مسکونی می‌باشند و عرض گذر در آنها 20 متر یا بیشتر باشد مجاز خواهد بود.

2-2-2-20-2- پخ و پوسته مورد نیاز در تقاطع‌های همسطح

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.

رانندگان وسیله نقلیه‌ای که می‌خواهند وارد راه متقاطع شده یا از عرض آن بگذرند باید بتوانند از فاصله کافی وسایل نقلیه در حال حرکت در آن را ببینند و با ارزیابی موقعیت وسایل نقلیه فرصت عبور ایمن را تشخیص دهند. فاصله دید در محل تقاطع بستگی به نوع کنترل تقاطع، عرض راههای متقاطع و زاویه تقاطع دارد. وجود میدان دید کافی در تقاطع‌های همسطح از اهمیت خاصی برخوردار می‌باشد. در تقاطع‌ها رانندگان وسایل نقلیه‌ای که می‌خواهند از مسیر فرعی به خیابان اصلی وارد شوند یا از عرض آن بگذرند باید بتوانند از فاصله مناسب وسایل نقلیه‌ای راکه در خیابان اصلی در حال حرکت هستند ببینند و با ارزیابی موقعیت این وسایل فرصت عبور ایمن را تشخیص داده و از بروز تصادف در تقاطع جلوگیری نمایند.

تأمین میدان دید در تقاطع با دور کردن یا از بین بردن موانع دید راننده انجام می‌شود. به محدوده‌ای از تقاطع که باید عاری از موانع دید باشد مثلث دید گفته می‌شود.

با در نظر گرفتن مطالب فوق برای تعیین طول پخ در تقاطع‌های درون شهری تقاطع‌های شبکه طرح تفصیلی به دو دسته (تقاطع‌های ویژه و تقاطع‌های معمولی) تقسیم و چگونگی نحوه اجرای پخ به شرح ذیل است.

• تقاطع‌های ویژه

تقاطع‌هایی هستند که حداقل طول پخی در آنها در نقشه شبکه معابر پیشنهادی مشخص شده است. لذا مقادیر پیشنهادی در جدول بر این تقاطع‌ها مترتب نمی‌باشد.

• تقاطع‌های معمولی

تقاطع‌هایی هستند که حداقل طول پخی در آنها با استفاده از جداول پیشنهادی و ضوابط زیر تعیین می‌گردد:

- میزان پخی برای تقاطع‌ها با زوایای 50 تا 70 و 70 تا 110 و بیش از 110 در جداول شماره 2-22220 الی 3-22220 بر اساس عرض گذرگاههای متقاطع نشان داده شده است.
- در تقاطع‌هایی که میدان طراحی می‌شوند طول پخی از جدول فوق مستثنی و بر اساس ظرفیت حجم گردش و طرح اجرایی میداین مورد عمل قرار خواهد گرفت.
- در تقاطع‌های معمولی با چهار نبش چنانچه پخی سه نبش آن بر اساس ضوابط طرح تفصیلی مصوب قبلی با پروانه ساخت ایجاد شده باشد پخی نبش چهارم می‌تواند برابر طول پخی گوشه مقابل اجرا

گردد.

- در اضافه اشکوب در صورتیکه از نظر سازه‌ای مشکلی برای تأمین طول پخی با ضوابط جدید وجود نداشته باشد، رعایت پخی جدید الزامی است. تشخیص مشکل سازه‌ای به عهده دفتر نمایندگی نظام مهندسی می‌باشد.
 - برای تقاطع‌های با زاویه کمتر از 50 درجه مقدار پخی پس از طراحی توسط کارشناس ذیصلاح ترافیک بایستی به تأیید کمیته فنی کمیسیون ماده پنج برسد.
 - پخ دو کوچه که هیچ یک از آنها طبق ضوابط شهرسازی و ترافیکی ماشین رو نیستند به طول ثابت 3 متر تعیین می‌گردد.
 - پخ دور برگردانها در انتهای کوچه‌های بن بست به طول 1/5 متر تعیین می‌شود.
- تبصره: در اتصال معابر زیر 12 متر که دارای عملکرد فرعی می‌باشند: در صورت وجود پیاده رو در معبر با عرض بیشتر یا عملکرد مهمتر می‌توان تقلیل طول پخی مندرج در جدول را بصورت زیر انجام داد.
- الف- کاهش پخی به میزان 1 متر برای پیاده روهای با عرض حداقل 2 متر
 - ب- کاهش پخی به میزان 2 متر برای پیاده روهای با عرض 3 تا 5 متر
 - ج- کاهش پخی به میزان 3 متر برای پیاده روهای با عرض بیش از 5 متر
- تذکر: طول پخی در هیچ مورد نباید کمتر از 3 متر گردد.
- 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.
 - در مواردی که فاصله بین دو کوچه کم بوده و رعایت پخی مطابق جداول سبب تداخل حرکت ها و نا زیبایی مسیر گردد موضوع تقلیل پخی می‌تواند توسط کارشناس ترافیک بررسی و به کمیته فنی کمیسیون ماده 5 جهت اتخاذ تصمیم ارسال گردد.
 - چنانچه تعیین پخ به دلیل تداخل پخها و یا اختلاف ارتفاع دو گذر یا دلیل منطقی دیگر مقدور نباشد موضوع با گزارش دقیق و کروکی از وضعیت موجود تعیین پخ به کمیته فنی کمیسیون ماده 5 جهت اتخاذ تصمیم ارسال گردد.
- معابری که دارای عرض زیاد بوده ولی بصورت بن بست یا در حد معبر محلی عمل می‌کند موضوع تقلیل عرض می‌تواند با بررسی کارشناسی ذیصلاح ترافیکی در کمیته فنی کمیسیون ماده پنج مطرح گردد.

جدول 2-22220: تعیین میزان حداقل وتر مثلث دید (پخ) و شعاع گردش برای زوایای تقاطع بین 50 تا 70 درجه در بافتهای پر و خالی

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

جدول 3-22220: تعیین میزان حداقل وتر مثلث دید (پخ) برای زوایای تقاطع بین 70 تا 110 درجه

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

جدول 4-22220: تعیین میزان حداقل وتر مثلث دید (پخ) برای تقاطع با زوایای بیش از 110 درجه

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

3-20-2-2-2- مقررات دسترسی

دسترسی عبارت است از ارتباط یک قطعه زمین به معابر مجاور یا اتصال یک خیابان عریض تر یا هم عرض خود. برای بیان ضوابط مربوط به دسترسی لازم و ضروری است که در ابتدا طبقه‌بندی گذرگاهها شرح و سپس نحوه ارتباط آنها بیان شود.

• طبقه‌بندی گذرگاهها

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

- 1- گذرگاههای شریانی درجه یک
- 2- گذرگاههای شریانی درجه دو اصلی
- 3- گذرگاههای شریانی درجه دو فرعی (جمع و پخش کننده اصلی)
- 4- گذرگاههای محلی اصلی (جمع و پخش کننده فرعی)
- 5- گذرگاههای محلی فرعی

• راههای شریانی درجه یک

راهی است که در طراحی و بهره‌برداری از آن به جابجایی وسایل نقلیه موتوری برتری داده می‌شود. کنترل دسترسیها اساسی‌ترین مشخصه هندسی این راههاست. نقش اجتماعی برای این راهها در نظر گرفته نمی‌شود. برای کنترل کردن نقش اجتماعی راههای شریانی درجه یک پیاده‌ها و دوچرخه سواران نباید جز به صورت غیر هم سطح از عرض راه بگذرند.

راههای شریانی درجه یک ارتباط با راههای برون شهری را تأمین می‌کنند و به دو گروه آزاد راه، بزرگراه که دارای ویژگیهایی مطابق جدول شماره 5-22220 می‌باشند تقسیم می‌شوند.

در آزادراهها ترافیک متقابل جدا شده، تقاطعها غیر همسطح، ورود و خروج کنترل شده، محدودیت حداقل و حداکثر سرعت، محدودیت انتخاب باند وجود دارد. حداقل دارای دو خط عبوری در هر طرف و فاصله تقاطعها حداقل 2 کیلو متر و حداقل عرض پوسته 76 متر و حداقل فاصله معابر موازی هم رده 6 کیلومتر است. بزرگراه راهی است که حداقل دارای دو خط عبوری در هر طرف بوده و ترافیک دو طرف آن بوسیله موانع فیزیکی از هم جدا شده و عموماً دارای تقاطعهای غیر همسطح است، ولی می‌تواند معدودی تقاطع همسطح و کنترل شده داشته باشد و حداقل عرض پوسته 45 متر و سرعت طرح 80 تا 100 و سرعت مجاز 70

تا 90 کیلو متر در ساعت و حداقل فاصله تقاطع‌ها از یکدیگر 1500 متر می‌باشد. امکان دسترسی مستقیم به کاربری‌های اطراف وجود ندارد و حداقل فاصله معابر موازی هم رده 2500 متر و حداقل عرض جزیره میانی 3 متر است.

راه عبوری ادامه راههای برون شهری دوخطه دوطرفه در داخل شهرهای معمولاً کوچک و متوسط یا روستاهاست به شرطی که عملکرد عبوری آنها در داخل شهر یا روستا نیز حفظ شود. تقاطع‌های این نوع معابر معمولاً همسطح است و فاصله بین آنها در حدود 2/5 کیلومتر و ورود و خروج به این نوع راهها نیز تنظیم شده می‌باشد.

• راههای شریانی درجه دو اصلی و فرعی

معابر شریانی درجه دو به معابری گفته می‌شود که در طراحی و بهره‌برداری از آن به جابجایی و دسترسی وسایل نقلیه موتوری برتری داده می‌شود. برای رعایت این برتری حرکت پیاده‌ها در عرض خیابان کنترل می‌شود راههای شریانی درجه دو شبکه اصلی راههای درون شهری را تشکیل می‌دهند.

بر اساس آیین‌نامه طراحی راههای درون شهری راههای شریانی درجه دو خود به دو دسته خیابان شریانی اصلی و خیابانهای شریانی فرعی (جمع کننده و پخش کننده اصلی) تقسیم بندی می‌شود. در صورتیکه نقش اجتماعی و دسترسی خیابانهای شریانی درجه دو تنظیم و کنترل شود بصورت خیابان شریانی اصلی و در غیر اینصورت خیابانهای جمع و پخش کننده اصلی محسوب می‌شوند.

شریانهای درجه دو اصلی راهی است که ارتباط بین خیابانهای جمع و پخش کننده و بزرگراهها را برقرار می‌کنند. ویژگیهای این معابر در جدول شماره 5-22220 نشان داده شده است.

در این خیابانها حداقل تعداد خطوط عبور در هر طرف 2 و سرعت طرح 70 و سرعت مجاز 55 کیلو متر در ساعت می‌باشد. تقاطع‌ها معمولاً همسطح و حداقل فاصله تقاطعها 500 متر می‌باشد در این نوع معابر امکان دسترسی مستقیم به کاربریهای اطراف وجود دارد و حداقل عرض جزیره میانی 1/8 متر می‌باشد.

شریانی درجه 2 فرعی (جمع و پخش کننده) راهی است که ارتباط میان خیابانهای محلی و خیابانهای شریانی درجه 2 اصلی را برقرار می‌کنند. در خیابانهای جمع و پخش کننده محل عبور عابران پیاده از عرض خیابان باید مشخص باشد. در این معابر تعداد خطوط عبور در هر طرف دو خط و سرعت طرح 50 و سرعت مجاز 40 کیلومتر در ساعت است. حداقل فاصله تقاطعها 300 متر و تقاطعها همسطح می‌باشند. حداقل عرض پوسته 16 متر و نیازی به جزیره میانی نیست.

جدول شماره 5-22220: ضوابط فنی معابر شهری

| ردیف | نوع راه | شریانی درجه یک | | شریانی درجه دو | | محلی | | ملاحظات |
|------|--------------------------------|------------------|----------------------|-------------------|-----------|-----------|---------------|--|
| | | بزرگراه | آزادراه | اصلی | فرعی | اصلی | فرعی | |
| 1 | سرعت طرح (کیلو متر بر ساعت) | 80 تا 100 | 100 تا 130 | 70 | 50 | 40 | 40 | |
| 2 | سرعت مجاز (کیلو متر بر ساعت) | 70 تا 90 | 110 تا 70 | 55 | 40 | 30 | 30 | |
| 3 | تعداد خط عبور در هر طرف | 2 تا 4 | 2 تا 4 | 2 تا 3 | 2 | 1 تا 2 | 1 تا 2 | |
| 4 | عرض خط عبور (متر) | 3/5 تا 3/25 | 3/65 | 3 تا 3/25 | 2/75 تا 3 | 2/75 تا 3 | 2/75 | |
| 5 | حداقل عرض پوسته (متر) | 45 | 76 | 20 | 16 | 12 | 6 | |
| 6 | حداکثر شیب طولی (درصد) | 5 | 4 | 6 | 6 | 7 | 7 | این شیب در معابر محلی فرعی با توجه به محدودیت‌ها و شیب طبیعی زمین و وضعیت جغرافیایی می تواند تغییر کند |
| 7 | نوع تقاطعها | عمدئاً غیر همسطح | غیر همسطح | همسطح | همسطح | همسطح | همسطح | بزرگراه‌ها می‌توانند دارای تقاطع غیر همسطح کنترل شده با چراغ راهنمایی باشند. |
| 8 | حداقل فاصله تقاطعها از یکدیگر | 1500 متر | 2000 متر | 500 متر | 300 متر | 100 متر | 50 متر | |
| 9 | امکان ایجاد ایستگاه اتوبوس | وجود ندارد | وجود ندارد | وجود دارد | وجود دارد | وجود دارد | وجود ندارد | در شریانی درجه دو تا جای ممکن خارج از سواره رو |
| 10 | پارکینگ حاشیه ای و توقف | مطلقاً ممنوع | ممنوع | وجود دارد | وجود دارد | مجاز | توصیه نمی‌شود | در شریانی درجه دو بطور نظارت شده می باشد |
| 11 | کنترل با چراغ راهنمایی | دارد | ندارد | دارد | دارد | - | - | |
| 12 | حرکت عابر پیاده از عرض معبر | غیر همسطح | غیر همسطح یا با چراغ | همسطح و غیر همسطح | همسطح | همسطح | همسطح | |

| ردیف | نوع راه | شریانی درجه یک | | شریانی درجه دو | | محلی | | ملاحظات |
|------|--|----------------|-------------|----------------|-----------|-----------|------|---|
| | | مشخصات فنی | آزادراه | بزرگراه | اصلی | فرعی | اصلی | |
| 13 | عبور موتور سیکلت | مطلقا ممنوع | مطلقا ممنوع | نظارت شده | مجاز | مجاز | مجاز | |
| 14 | عبور دوچرخه | مطلقا ممنوع | مطلقا ممنوع | مطلقا ممنوع | مجاز | مجاز | مجاز | در بزرگراه عبور دوچرخه بصورت مجزا و تفکیک شده خارج از سطح سواره رو ، مجاز است . |
| 15 | توقف اضطراری | در شانه راه | در شانه راه | - | - | - | - | |
| 16 | امکان دسترسی مستقیم به کاربریهای اطراف | وجود ندارد | وجود ندارد | وجود دارد | وجود دارد | وجود دارد | - | |
| 17 | حداقل فاصله معابر موازی همرده | 6000 متر | 2500 متر | 800 متر | 500 متر | - | - | |
| 18 | حداقل عرض جزیره میانی رفوژ محوری (متر) | 4 | 3 | 1/8 | - | - | - | |

• معابر محلی اصلی و فرعی

دسته سوم راههای شهری، خیابانهای محلی هستند که در طراحی و بهره‌برداری از آن نیازهای وسایط نقلیه موتوری، دوچرخه سواران و عابران پیاده با اهمیت یکسان رعایت می‌شود. برای رعایت حال عابران پیاده و دوچرخه سواران سرعت وسایط نقلیه موتوری در این معابر پایین نگهداشته می‌شود. معابر محلی خود به دو دسته خیابانهای محلی اصلی و خیابانهای محلی فرعی تقسیم بندی می‌شوند.

خیابان محلی اصلی راهی است که با خیابانهای محلی فرعی و خیابانهای جمع و پخش کننده ارتباط دارد و سرعت طرح در آن 40 و سرعت مجاز 30 کیلومتر در ساعت است. تعداد خطوط عبور یک یا دو خط و حداقل عرض پوسته 12 متر و نوع تقاطع‌ها هم سطح است.

معبور محلی فرعی راهی است که در مناطق صرفاً مسکونی قرار گرفته و ارتباط بین کوچه‌ها و معابر محلی اصلی را برقرار می‌کند و سرعت طرح 40 و سرعت مجاز 30-15 کیلومتر بر ساعت است، حداقل عرض خط عبور 2/75 متر و حداقل عرض پوسته 6 متر می‌باشد.

نقش حرکتی در خیابانهای محلی اصلی کم و دسترسی نقش بسیار مهمتری را داشته و در خیابانهای محلی فرعی فراهم آوردن دسترسی برای وسیله نقلیه موتوری بسیار مهم و نقش حرکتی آن به سمت صفر میل می‌کند، این نقش باید با توجه به نقش اجتماعی خیابان و نیازهای محیطی هسته شهری تنظیم شود. برای این منظور، شبکه خیابانهای محلی باید طوری طراحی شود که وسایل نقلیه موتوری که کاری در محل ندارند از پارکینگ حاشیه‌ای این خیابانها استفاده نکنند.

در خیابانهای محلی پیاده‌ها مجازند در هر نقطه‌ای که بخواهند از عرض خیابان عبور کنند، به منظور آسان و ایمن‌تر بودن عبور پیاده‌ها از عرض خیابانهای محلی عرض سواره رو این خیابانها کم گرفته می‌شود، حداکثر ظرفیت در خیابانهای محلی نه بر اساس راحتی عبور وسایل نقلیه موتوری بلکه با رعایت حال پیاده‌ها در عبور از عرض خیابان تعیین می‌شود. در خیابانهایی که ترافیک موتوری، دوچرخه‌ها و پیاده‌ها از سطح مشترکی استفاده می‌کنند حداکثر سرعت مجاز وسایل نقلیه موتوری 15 کیلومتر در ساعت تعیین می‌شود.

لذا برای عملکرد بهتر شبکه و حفظ سلسله مراتب شبکه ارتباطی برای دسترسی به یک قطعه یا معبر در طرحهای تفکیکی جدید رعایت ضوابط زیر ضروری می‌باشد.

• دسترسی گذرگاهها به معابر معادل و یا کوچکتر از آنها

- دسترسی به کوچه‌ها فقط از کوی و کوچه
- دسترسی به خیابان جمع و پخش کننده (محل اصلی) فقط از کوچه (محل فرعی) و خیابان پخش کننده حداقل در مسافتی معادل 50-75 متر
- دسترسی به خیابان شریانی درجه دو فرعی حداقل در مسافتی معادل 150 متر صرفاً از طریق خیابانهای جمع کننده و پخش کننده (محل اصلی)
- دسترسی به خیابان شریانی درجه دو اصلی فقط از خیابانهای جمع کننده و پخش کننده اصلی (شریانی درجه دو فرعی) حداقل در مسافتی معادل 250 متر
- دسترسی به شریانی درجه یک از خیابان شریانی درجه دو اصلی حداقل در مسافتی معادل 500 متر و در شرایط خاصی کمتر از 250 متر نباشد.

• دسترسی قطعات

- رعایت سلسله مراتب کاربری‌ها و شبکه معابر و هماهنگی این دو با هم از اصول دسترسی در طرح تفصیلی شهر است.
- 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 دارای عملکرد شهری دارند دسترسی خواهند داشت.
 - دسترسی به کاربری‌های ناحیه‌ای از طریق معابری صورت می‌گیرد که دارای عملکرد ناحیه‌ای می‌باشند.
 - دسترسی کاربری‌های محله‌ای از طریق گذرگاههایی انجام می‌شود که دارای عملکرد محله‌ای هستند.
 - حداقل عرض دسترسی‌ها برای کاربری‌های مختلف به شرح جدول 6-22220 می‌باشد:

جدول 6-22220: حداقل عرض دسترسی برای کاربری‌های مختلف

| نوع کاربری | حداقل عرض معبر (متر) | توضیحات |
|--|-------------------------|--|
| مهد کودک و دبستان | 10 | در بافت قدیم 6 متر و در کنار شریانی درجه یک و دو ممنوع می‌باشد |
| راهنمایی و دبیرستان | 12 | در بافت قدیم 8 متر و در کنار شریانی درجه یک و دو ممنوع می‌باشد |
| فرهنگی - مذهبی - درمانی (مقیاس محله) | 10 | در بافت قدیم 8 متر |
| فرهنگی - مذهبی - درمانی (مقیاس ناحیه و شهر) | 20 | - |
| بهداشتی - فضای سبز - ورزشی (مقیاس محله) | 10 | در بافت قدیم 8 متر |
| بهداشتی - فضای سبز - ورزشی (مقیاس ناحیه و شهر) | 16 | - |
| تجهیزات شهری | 16 | - |
| تجاری مقیاس محله | 10 | در بافت قدیم 6 متر و ممنوعیت در کنار شریانی درجه یک و دو |
| تجاری مقیاس ناحیه و شهر | 20 | - |
| اداری | 16 | در بافت قدیم 8 متر |

- تبصره -** دسترسی سواره به شریانی درجه یک از هر نوع کاربری به جزء کاربری‌های شهری که نیاز به دسترسی سریع دارند مانند آتش‌نشانی - بیمارستانهای بزرگ و پمپ بنزین‌ها ممنوع می‌باشد.
- هر پلاک فقط مجاز به داشتن یک دسترسی اتومبیل رو با عرض حداکثر 3/5 متر می‌باشد. در پلاک‌هایی واقع در خیابانهای محلی با عرض بیش از 20 متر یک دسترسی دیگر مجاز است.
 - احداث رامپ و پله در محدوده پیاده‌رو و گذر ممنوع می‌باشد و درب ساختمانها نایستی به بیرون باز شود.
 - نصب در ماشین‌رو در پخها ممنوع است و در موارد موجود باید در زمان بازسازی و نوسازی جابجا شود.
 - دسترسی و ایجاد نورگیر به زیرزمین از سطح پیاده‌روها ممنوع می‌باشد.
 - نصب کولر در گذرگاهها ممنوع می‌باشد.

21- 2-2-2-2 - حرایم قانونی و ضوابط آنها

الف - حرایمی که رعایت آنها به عهده ایجاد کنندگان ساختمان و تاسیسات داخل حریم است

- شهرداری در صورت برخورد با تقاضای صدور مجوزهایی مانند تاسیسات و صنایع مولد رادیو اکتیویته و یا تاسیساتی که نیاز به حریم ایمنی دارند قبل از هر گونه اقدامی حریم‌های مورد نیاز را که می‌باید از جانب ایجاد کنندگان طرح‌های مذکور رعایت شوند قبلاً از سازمان‌های ذیربط و به خصوص از سازمان حفظ محیط زیست تهیه نماید.

ب- حریم‌هایی که رعایت آن به عهده استفاده کنندگان از زمین و ساختمان در خارج از حریم است.

ب-1 - حریم صنایع مزاحم و آلوده کننده

- حریم برای صنایع مزاحم از هر طرف 50 متر در نظر گرفته می‌شود.
- کلیه صنایع مزاحم و آلوده کننده شهر جهرم می‌بایست به تدریج و با زمان‌بندی مشخص به تدریج به خارج از محدوده شهری انتقال یابند.

ب-2 - حریم سبز، فضای سبز اتوبان‌ها و بزرگراه‌ها

- در صورت وجود چنین شبکه‌هایی مصوبه‌های شورایی عالی شهرسازی و معماری ایران در این مورد لازم‌الاجرا است.
- رعایت حریم سبز معابر درجه یک و دو پس از تعیین در طرح تفصیلی و تصویب در کمیسیون ماده پنج لازم‌الاجرا خواهد بود.

ب-3 - حریم رودخانه‌ها

- حریم رودخانه‌ها (مسیل‌ها) در شهر جهرم از اداره آب منطقه‌ای استان استعلام و در نقشه طرح تفصیلی حریم هر یک از آنها بسته به مورد مشخص شده است.
- احداث انواع تاسیسات در حریم رودخانه‌ها بااستثنای شبکه‌های دسترسی ممنوع است.
- حریم رودخانه باید به تدریج و با حداکثر استفاده از امکانات قانونی و اجرایی شهرداری از بناهایی که در داخل این حریم قرار دارند پاکسازی شوند.

ب-4- قنوات و چاه‌های تأمین آب مشروب

حریم مربوط به آنها به شرح زیر می‌باشد:

- حریم، قنوات و چاه‌های تأمین آب مشروب دایره‌ای به شعاع 15 متر به مرکز چاه است.
- پرکردن قنوات بایر بدون دریافت مجوز از سازمان آب و فاضلاب ممنوع است.
- حرایم آنها نسبت به آبدهی آنها مطابق مصوبه شماره 47347/ت 193 مورخ 1371/5/6 هیأت دولت به شرح زیر می‌باشد:

| حریم در طرفین (متر) | میزان آبدهی و شبکه آبیاری |
|---------------------|------------------------------------|
| 12 | بیش از 15 مترمکعب در ثانیه |
| 8 | مابین 10 تا 15 مترمکعب در ثانیه |
| 6 | مابین 5 تا 10 مترمکعب در ثانیه |
| 4 | مابین 2 تا 5 مترمکعب در ثانیه |
| 3 | مابین 1 تا 2 مترمکعب در ثانیه |
| 2 | مابین 100 تا 1000 مترمکعب در ثانیه |
| 1 | کمتر از 100 لیتر در ثانیه |

ب-5- حرایم لوله‌های آبرسانی شهری

مطابق مصوبه شماره 47347/ت 193 مورخ 1371/5/6 هیأت دولت به شرح زیر تعیین شده

است:

| حریم از طرفین نسبت به محور لوله (متر) | قطر لوله (میلی متر) |
|---------------------------------------|---------------------|
| 3 | 500 |
| 4 | 500 تا 800 |
| 5 | 800 تا 1200 |
| 6 | 1200 به بالا |

تبصره 1: در صورتیکه لوله‌های آبرسانی به موازات و در حریم یکدیگر نصب شوند، حد خارجی حریم به اعتبار قطر آخرین لوله منظور می‌شود.

تبصره 2: اعلام هرگونه حریم جدید از سوی ارگانهای مربوطه نسبت به ارقام فوق تقدم دارد.

ب-6- حریم خطوط فشار قوی انتقال برق

حریم خطوط فشار قوی انتقال برق به دو حریم درجه 1 و 2 تقسیم می‌شود.

در حریم درجه یک خطوط فشار قوی، احداث هرگونه ساختمان مسکونی و تأسیسات باغداری، درختکاری ممنوع است. لیکن زراعت و حفر چاه و راهسازی در صورتیکه باعث صدمه به شبکه برق رسانی نشود بلامانع است. ضمناً ایجاد شبکه آبیاری و قنوات به فاصله کمتر از 3 متر از پی دکل‌های خطوط انتقال برق مجاز نیست.

در حریم درجه 2 خطوط فشار قوی، فقط احداث ساختمان غیرمجاز است. ایجاد فضای سبز و باغ و جاده بلامانع می‌باشد.

میزان حریم خطوط فشار قوی با توجه به ولتاژ به شرح زیر می‌باشد.

| قدرت (کیلو ولت) | حریم درجه 1 از طرفین (متر) | حریم درجه 2 از طرفین (متر) |
|--------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| 20 | 3 | 5 |
| 33 | 5 | 15 |
| 66 | 13 | 20 |
| 132 | 15 | 30 |
| 230 | 17 | 40 |
| 400 | 20 | 50 |

ب-7- حریم خطوط انتقال گاز

در حریم خطوط انتقال گاز، احداث هرگونه بنا و ساختمان و تأسیسات بجز آنچه که برای بهره‌برداری از خطوط لوله گاز ضروری باشد ممنوع است.

1- ورود خطوط لوله گاز با فشار بیش از 300 پوند برای پخ مربع به داخل شهرها ممنوع

است. الزاماً محل احداث ایستگاه‌های تقلیل فشار بایستی خارج محدوده شهر باشد.

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

| حداقل فاصله (متر) | ولتاژ (ولت) |
|-------------------|-------------|
| 0/5 | 380 و 220 |
| 2 | 20000 |
| 7 | 66000 |
| 10 | 132000 |
| 20 | 230000 |

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

| حداقل فاصله (متر) | ولتاژ (ولت) |
|-------------------|-------------|
| 1 | 380 و 220 |
| 2 | 20000 |
| 3 | 66000 |

- حداقل حریم خطوط گاز در محل تقاطع با رودخانه‌ها در ارتباط با ممنوعیت برداشت مخلوط‌های رودخانه‌ای (شن و ماسه) 250 متر از طرفین خطوط لوله تعیین شده است.
- حریم لوله گازرسانی در داخل شهر به شرح زیر می‌باشد:

| حریم از طرفین (متر) | قطر اسمی لوله گاز (اینچ) |
|---------------------|--------------------------|
| 25 | کمتر از 6 |
| 50 | 6 تا 18 |
| 100 | بیش از 18 |

ب-8- حریم تأسیسات فاضلاب

تأسیسات فاضلاب شامل لوله‌های انتقال و تصفیه‌خانه‌ها می‌باشد. با توجه به لزوم حفظ حریم تصفیه‌خانه‌های فاضلاب به لحاظ شکل، بو و سایر عوامل زیست محیطی اولاً در انتخاب موقعیت مکانی تصفیه‌خانه کلیه مسائل فنی و زیست محیطی رعایت گردد. ثانیاً دستگاه‌های ذی‌ربط موظفند از هرگونه ساخت و ساز تا حریم 6 کیلومتری تصفیه‌خانه جلوگیری نمایند. ضمناً لازم است توسط مسئولین مربوطه کمربند درختکاری در اطراف تصفیه‌خانه‌ها ایجاد شود.

ج - ضوابط مربوط به حفظ حریم آثار تاریخی شهر جهرم

در شهر جهرم ابنیه ثبت شده و ثبت نشده تاریخی وجود دارند این آثار با استعلام از سازمان میراث فرهنگی و گردشگری استان و شهرستان شناسایی و بر روی نقشه کاربری اراضی پیشنهادی طرح تفصیلی مشخص شده‌اند.

در موقع احداث بنا در محدوده آثار یاد شده شهرداری می‌بایست قبل از هر اقدامی از سازمان میراث فرهنگی و گردشگری نحوه اقدام را استعلام نماید علاوه بر آن آثار ثبت شده دارای حریمی به شرح ذیل می‌باشند.

- هر گونه اقدامی که منجر به تخریب عرصه و اعیان اثر تاریخی گردد ممنوع است.
- هر گونه دخل و تصرف اعم از مرمت، احیاء، توسعه، تعمیر، تجدید، تغییر بنا و یا تغییر در نحوه استفاده از اثر در تمام یا بخشی از آن بدون صدور مجوز و نظارت مستقیم سازمان میراث فرهنگی و گردشگری ممنوع می‌باشد.
- ارتفاع مجاز پلاک‌ها در محدوده حریم درجه یک $4/5$ متر تعیین شده است و احداث بنا در محدوده حریم درجه یک با ارتفاع بیش از $4/5$ متر ممنوع می‌باشد.
- ارتفاع مجاز پلاک‌ها در محدوده حریم درجه دو $7/5$ متر می‌باشد.
- هرگونه تخریب، تفکیک و تجمیع پلاک‌ها یا تغییر عملکرد آنها بدون صدور مجوز از سوی سازمان میراث فرهنگی ممنوع می‌باشد.
- هر گونه تغییر عرض معابر و گذرها در محدوده حریم بدون صدور مجوز از سوی سازمان میراث فرهنگی و گردشگری ممنوع می‌باشد.
- نمای بناها در حریم باید از مصالح بومی، سنتی و همگون با محیط تاریخی استفاده شود.
- هر گونه اقدامی که با تشخیص کارشناسان سازمان گردشگری و میراث فرهنگی به بنیان عرصه تاریخی اثر لطمه وارد سازد از قبیل خاکبرداری، احداث زیرزمین، حفر چاه آب و فاضلاب، احداث هر گونه کانال تردد ماشین‌آلات سنگین در محدوده حریم، نصب دستگاه‌های دودزا و پر سر و صدا، انباشت زباله در جوار عرصه، هدایت آب‌های سطحی به سوی اثر و امثال آن ممنوع است.
- بناهایی که در داخل بافت تاریخی قرار دارند علاوه بر دارا بودن ضوابط ویژه حریم، مشمول ضوابط بافت‌های تاریخی و فرهنگی نیز می‌باشد.

2-2-2-22 - ضوابط و مقررات مربوط به اراضی توسعه آتی

در داخل محدوده شهر جهرم اراضی بایر و دارای پتانسیل توسعه بیش از نیاز ده سال آینده می‌باشد. بنابراین به ناچار در مناطق مختلف شهر آن قسمت از اراضی شهر که در سال‌های گذشته باغ بوده و در وضع موجود به صورت بایر در آمده در نقشه وضع موجود شهر به صورت بایر نمایش داده شده‌اند. در نقشه پیشنهادی با کاربری توسعه آتی نمایش داده شده‌اند که این اراضی بطور کلی به مثابه اراضی فاقد کاربری بوده و برای دوره‌های زمانی بعد از دوره طرح (10 سال به بعد) در نظر گرفته شده‌اند. این اراضی در طول دوره طرح و در هر مقطعی که از طرف صاحبان آنها در معرض توسعه قرار گرفته و تقاضای صدور پروانه نمایند می‌بایست برای اراضی مذکور پس از توافق با شهرداری و تعیین سهم دولت و شهرداری نقشه آماده‌سازی تهیه شود.

- اراضی سهم دولت و شهرداری صرفاً در جهت ساخت و ساز واحدهای مسکونی برای اقشار کم درآمد و یا تامین نیازهای خدماتی توسط دولت مورد استفاده قرار می‌گیرند. علاوه بر آن با توجه به اینکه بخش عمده‌ای از اراضی داخل محدوده شهر جهرم دارای کاربری باغات می‌باشد شهرداری می‌تواند از سهم خود برای معوض املاک استفاده نماید به طوریکه در ازای واگذاری باغات دایر داخل محدوده شهر به شهرداری مالکین باغات مذکور می‌توانند معادل ارزش باغات از اراضی سهم شهرداری و دولت معوض دریافت و احداث بنا نماید و در مقابل مالکیت باغات مذکور برای حفاظت و نگهداری بنام شهرداری یا سایر نهادهای دولتی انتقال می‌یابد.

- نحوه تعیین مقدار سهم دولت و شهرداری پس از تصویب شورای شهر می‌بایست به همراه نقشه آماده‌سازی مناطق مذکور در کمیته فنی کمیسیون ماده پنج بررسی و در نهایت به تصویب کمیسیون ماده پنج برسد.

2-2-2-23 - فضاهای متروکه

فضاهای متروکه فضاهایی هستند که در اثر طراحی شبکه معابر و یا تعریض آنها ممکن است در حد فاصل بین خط طراحی معبر با بدنه بناهای موجود ایجاد گردد که معمولاً به دلیل شکل، اندازه و مساحت آنها برای ایجاد کاربری‌ها قابل استفاده نمی‌باشند. این اراضی عمدتاً متعلق به شهرداری می‌باشند. شکل شماره 1-22223 نمونه‌ای از این فضاها را نشان می‌دهد. فضاهای متروکه با توجه به موقعیت زمین باید به یکی از موارد زیر عمل شود.

- چنانکه امکان الحاق آنها به ملک مجاور وجود داشته باشد با رعایت ضوابط و مقررات و به شرط اینکه مانع دسترسی سایر کاربری‌ها نباشد مالک می‌تواند با پرداخت ارزش زمین به شهرداری، آن را به ملک مجاور خود ملحق کند.
- در صورتی که زمین مساحت زیادی داشته باشد و دسترسی املاک مجاور از طریق آن فضا تامین گردد. شهرداری می‌تواند پس از تامین دسترسی املاک واقع در آن قسمت با رعایت ضوابط گذربندی، مابقی زمین را به فضای سبز یا پارکینگ عمومی با رعایت ضوابط پارکینگ تبدیل نماید.

2-2-2-24 - ضوابط و مقررات مربوط به استفاده از اراضی در حریم شهر

2-2-2-24-1 - توزیع کاربری اراضی در حریم شهر

براساس تغییرات بوجود آمده در تعاریف محدوده‌های شهر مصوب 84/10/14 مجلس شورای اسلامی مقرر گردیده است که محدوده‌های متعدد و متناظر موجود حذف و به جای آن هر شهر دو محدوده با نام محدوده شهر که معادل محدوده قانونی پیشین و حریم شهر معادل محدوده استحفاظی تعریف و مشخص گردد.

ماده 2 این قانون حریم شهر را به صورت زیر تعریف نموده است:

- حریم شهر عبارت است از قسمتی از اراضی بلافصل پیرامون محدوده شهر که نظارت و کنترل شهرداری در آن ضرورت دارد و از مرز تقسیمات کشوری شهرستان و بخش مربوط تجاوز ننماید. به منظور حفظ اراضی لازم و مناسب برای توسعه موزون شهرها با رعایت اولویت حفظ اراضی کشاورزی باغات و جنگل‌ها، هرگونه استفاده برای احداث ساختمان و تاسیسات در داخل حریم شهر تنها در چارچوب ضوابط و مقررات مصوب طرح‌های جامع و هادی امکان‌پذیر خواهد بود.

نظارت بر احداث هر گونه ساختمان و تاسیسات که به موجب طرح‌ها و ضوابط مصوب در داخل حریم شهر مجاز شناخته شده و حفاظت از حریم به استثناء شهرک‌های صنعتی (که در هر حال از محدوده قانونی و حریم شهرها و قانون شهرداری مستثناء می‌باشند) به عهده شهرداری مربوطه می‌باشد. هر گونه ساخت و ساز غیرمجاز در این حریم تخلف محسوب و با متخلفین طبق مقررات رفتار خواهد شد.

براساس مصوبات شورای عالی شهرسازی و معماری ایران مبنی بر کاهش محدوده حریم شهرها، حریم جدید شهر جهرم تعیین گردیده است. براساس سیاست‌های جدید حریم شهرها می‌بایستی حدود 3 تا 5 برابر محدوده شهر باشند.

حریم مصوب شهر جهرم با احتساب محدوده شهر 20735 هکتار بوده است. حریم پیشنهادی با احتساب محدوده شهر به 16388 هکتار کاهش یافته است که از این میزان حدود 2629 هکتار آن را محدوده شهر تشکیل می‌دهد.

براساس بررسی‌های انجام شده و ارزیابی توان زیست محیطی در حریم شهر جهرم اراضی گستره مورد مطالعه توان انواع کاربری‌ها به شرح جدول شماره 1-22224 را دارا می‌باشد.

جدول شماره 1-22224: کاربری بهینه اراضی در حریم شهر جهرم

| سهم از کل حریم (درصد) | مساحت (هکتار) | کاربری اراضی |
|-----------------------|---------------|--|
| 16/7 | 2744/26 | اراضی با شیب تند دارای محدودیت توسعه شهر |
| 19/6 | 3212/45 | اراضی مناسب زراعت و باغداری |
| 16/9 | 2777/08 | اراضی مناسب باغداری |
| 4/1 | 673/13 | نخلستان |
| 0/3 | 50/46 | ابنیه موجود |
| 0/1 | 22/96 | تأسیسات (پست برق) |
| 0/4 | 58/17 | انتظامی |
| 0/2 | 33/62 | ورزشی |
| 0/1 | 17/89 | جهانگردی |
| 0/2 | 30/08 | درمانی |
| 1 | 168/02 | آموزش عالی |
| 0 | 2/37 | حمل و نقل و انبار |
| 0/2 | 25/6 | تاریخی |
| 1/7 | 276/45 | سایت فرودگاه (موجود) |
| 6/6 | 1080/739 | حرایم (رودخانه، راه، خطوط برق) |
| 0/5 | 80/14 | معبور |
| 12/4 | 2035/21 | اراضی مناسب توسعه و ساخت و ساز شهری |
| 0/9 | 144/89 | رودخانه |
| 1/9 | 325/8 | روستاهای حاشیه محدوده شهر |
| 16 | 2629 | محدوده پیشنهادی شهر |
| 100 | 16388/38 | جمع کل |

مأخذ: برآورد مشاور

با توجه به اینکه عمده کاربری موجود در حریم شهر جهرم را باغات تشکیل می‌دهد. لذا ابتدا به طور کلی ضوابط و مقررات باغات بیان می‌شود، سپس ضوابط حریم آرایه می‌گردد.

2-2-2-24-2- ابراهای قانونی حفاظت از اراضی کشاورزی و باغ‌ها در ایران

الف - قانون حفظ و گسترش فضای سبز و جلوگیری از قطع بی‌رویه درختان (1352)

اولین رهیافت قانونی در زمینه حفاظت از اراضی کشاورزی و باغ‌های حاشیه شهرها، قانون "حفظ و گسترش فضای سبز و جلوگیری از قطع بی‌رویه درختان" است. این قانون در سال 1352 به تصویب رسیده است. با نگاهی به تحولات شهرهای کشور در این سال‌ها، شاهد آن هستیم که مهاجرت به شهر بعد جدیدی به خود گرفته است. علت این مهاجرت‌های روزافزون را باید در تحول رابطه شهر - روستا و شدت یابی روند فروپاشی زندگی عشایری، گسترش سرمایه‌گذاری در صنعت به خصوص خدمات دانست. در این دوره، تحولی بنیادی در ساختار فضایی شهر، بوجود آمده که علیرغم افت‌ها و گسست‌های بعدی در سیاست‌های شهری، همچنان بر تحولات فضایی شهر تاثیر گذار بوده است.

در حقیقت موج مدرنیته‌ای که از اوایل دهه 30 شهرهای کشور را در برمی‌گیرد در این سال‌ها با شدتی بیشتر رخنمون می‌شود و در نتیجه آن بسیاری از اراضی کشاورزی و باغ‌های حاشیه شهرها وارد محدوده شهر می‌شوند.

به دلایل فوق و در جهت حفاظت از این اراضی، قانون مذکور در سال 1352 به تصویب می‌رسد که به موجب آن قطع هر گونه درخت در محدوده قانونی و حریم شهرها بدون اجازه شهرداری و در روستاها بدون اجازه وزارت کشاورزی و اداره منابع طبیعی ممنوع است.

همچنین در جهت تکمیل قانون فوق، لایحه قانونی حفظ و گسترش فضای سبز شهرها در سال 1359 به تصویب رسیده است. به موجب این قانون شهرداری‌های کشور در جهت حفظ و نگهداری باغ‌ها و درختان موظف به شناسایی و شناسنامه دار کردن درختان شده‌اند. برخی از مفاد این لایحه قانونی عبارتند از:

ماده 2- شهرداری‌ها در محدوده قانونی و حریم شهرها مکلفند ظرف مدت یکسال شناسنامه- ای شامل تعداد و نوع و محیط و سن تقریبی درختان محل‌های مشمول این قانون را تنظیم کنند و این شناسنامه هر پنجسال یکبار قابل تجدید و سند اجرای این قانون می‌باشد.

ماده 4- تبصره 1: اراضی مشجر و اماکن مسکونی و محل‌های کسب و پیشه و تجارت که مساحت آن از پانصد مترمربع تجاوز نکند از شمول این قانون مستثنی است.

ماده 6- تبصره 1: در صورتیکه قطع درخت از طرف مالکین به نحوی باشد که باغی را از بین ببرد و از زمین آن به صورت تفکیک و خانه سازی استفاده کند همه زمین به نفع شهرداری ضبط می-شود و به مصرف خدمات عمومی شهر و محرومین می-رسد.

این قانون در سطح کشور به دلیل عدم استقبال مالکان و فشار بازار زمین در سال‌های اولیه جمهوری اسلامی و سال‌های جنگ تحمیلی کارایی قابل توجهی برای حفاظت از اراضی کشاورزی و باغ‌ها نداشته است.

ب- ضوابط و مقررات تفکیک باغ‌ها و مزارع در محدوده شهری (1362)

خصلت پراکنده‌رویی ناشی از تحولات انقلاب، جنگ و مهاجرت و نبود یک استراتژی و طرح معین برای شهرها، منجر به گسترش فزاینده و بی‌برنامه شهرها در دهه اول انقلاب شده است. از اینرو در جهت کنترل تاثیر این تحولات بر اراضی کشاورزی و باغ‌های داخل محدوده شهر، "ضوابط و مقررات تفکیک باغ‌ها و مزارع در محدوده شهرها" در سال 1362 به تصویب می‌رسد. به موجب برخی از مفاد قانونی این مصوبه:

ماده 1- در این دستورالعمل منظور از محدوده شهری، محدوده‌ای است که شهرداری‌ها با توجه به ضوابط و مقررات موجود ملزم به صدور پروانه، احداث ساختمان مسکونی، تفکیک و افراز اراضی می‌باشند.

ماده 2- باغ و زمین زراعتی به زمین‌هایی گفته می‌شود که طبق نظر کمیسیون تشخیص موضوع ماده 12 قانون اراضی شهری، دایر محسوب و باغ یا زمین زراعتی اعلام گردد.

ماده 3- ضوابط شهرسازی در مورد افراز و تفکیک و یا صدور پروانه ساختمان مربوط به اراضی مشجر باغات در حدود شهری به شرح زیر تعیین شده است:

1- حداقل مساحت تفکیک و افراز باغ‌ها و اراضی مشجر اعم از اینکه متعلق به یک مالک و یا چند مالک بوده و یا متعلق به ورثه باشد دو هزار مترمربع است.

2- سطح اشغال ساختمان در اراضی مشجر و باغات نباید از 10 درصد مساحت آنها تجاوز نماید.

3- در اراضی مشجره باغ‌هایی که مساحت آنها تا 1500 مترمربع می‌باشد می‌توان فقط یک بلوک ساختمانی احداث نمود و در مساحت‌های بیشتر از 1500 مترمربع می‌توان به ازای هر 1500 مترمربع مساحت زمین اضافی یک بلوک ساختمانی دیگر احداث نمود.

4- در باغ‌ها و اراضی مشجر که مساحت آنها کمتر از 500 مترمربع است به طور کلی سطح اشغال و مساحت کل ساختمان تابع ضوابط شهرداری‌ها خواهد بود.

ماده 4- حداقل مساحت تفکیک و افزاز اراضی زراعتی اعم از اینکه متعلق به یک مالک و یا چند مالک بوده و یا متعلق به ورثه باشد ده هزار مترمربع تعیین شده است.

ج- قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغ‌ها مصوب 1374

قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغ‌ها در قالب 8 ماده و 7 تبصره در سال 1374 به تصویب شورای عالی شهرسازی و معماری ایران رسیده است. به موجب ماده 1 این قانون، به منظور حفظ کاربری اراضی زراعی و باغ‌ها و تداوم بهره‌وری آنها از تاریخ تصویب این قانون، تغییر کاربری اراضی زراعی و باغ‌ها در خارج از محدوده قانونی شهرها و شهرک‌ها جز در موارد ضروری ممنوع است. برخی از مهمترین مواد و تبصره‌های این قانون به شرح زیر است:

ماده 1- تبصره 1- در موارد ضروری تغییر کاربری اراضی زراعی و باغ‌ها به عهده کمیسیون مرکب از نمایندگان وزارتخانه‌های کشاورزی، مسکن و شهرسازی، جهاد سازندگی و سازمان حفاظت محیط زیست و استانداری که در هر استان زیر نظر وزارت کشاورزی تشکیل می‌شود، محول می‌گردد و تصمیمات کمیسیون مزبور که واجد آرای اکثریت اعضاء باشد معتبر خواهد بود و این کمیسیون موظف است ظرف مدت دو ماه از تاریخ دریافت تقاضا یا استعلام نسبت به صدور پاسخ اقدام نماید.

تبصره 2- مرجع تشخیص اراضی زراعی و باغ‌ها در خارج از محدوده قانونی شهرها و شهرک‌ها وزارت کشاورزی است و تغییر کاربری اراضی موضوع این قانون در روستاها طبق ضوابطی که وزارت کشاورزی تعیین خواهد کرد مجاز می‌باشد.

تبصره 3- ادارات ثبت اسناد و املاک و دفاتر اسناد رسمی مکلفند در موارد تفکیک اراضی زراعی و باغ‌ها و تغییر کاربری آنها در خارج از محدوده قانونی شهرها و شهرک‌ها از وزارت کشاورزی استعلام و نظر وزارت مذکور را اعمال نمایند.

ماده 2- در مواردی که به اراضی زراعی و باغ‌ها طبق مقررات این قانون مجوز تغییر کاربری داده می‌شود هشتاد درصد (80%) قیمت روز اراضی و باغ‌های مذکور با احتساب ارزش زمین پس از تغییر کاربری بابت عوارض از مالکان وصول و به خزانه داری کل کشور واریز می‌گردد. نحوه تقویم ارزش اراضی موضوع این قانون توسط وزارت امور اقتصادی و دارایی تعیین و به تصویب هیات وزیران خواهد رسید.

تبصره 1- تغییر کاربری زمین زراعی و باغ برای سکونت شخصی مالکان کم بضاعت در مساحت کوچک طبق ضوابط و تعاریفی که وزارت کشاورزی مشخص می‌نماید و همچنین سایر نیازهای بخش کشاورزی و دامی مشمول پرداخت عوارض موضوع این ماده نخواهد بود.

تبصره 2- وزارت مسکن و شهرسازی مکلف است جهات توسعه شهرها و شهرک‌ها (متصل یا منفصل) را حتی‌المقدور در خارج از اراضی زراعی و باغ‌ها طراحی و از اراضی غیر زراعی و غیر قابل کشاورزی استفاده نماید. و تغییر کاربری اراضی زراعی و باغ‌های موجود داخل محدوده قانونی شهرها را به حداقل برساند.

ماده 4- دولت مکلف است همه ساله اعتباری معادل هشتاد درصد (80%) از درآمدهای موضوع این قانون را در بودجه سالیانه وزارت کشاورزی منظور نماید تا وزارت مزبور طبق ضوابط قانونی مربوطه به مصرف امور زیربنایی کشاورزی شامل تسطیح اراضی، احداث کانال، آبیاری، زهکشی، سدها و بندهای خاکی تامین آب و احیاء اراضی موات و بایر برساند و بیست درصد (20%) باقیمانده از درآمد موضوع این قانون به منظور مطالعه و آماده سازی زمین‌های غیرقابل کشت و زرع برای توسعه شهرها و ایجاد شهرک‌ها در اختیار وزارت مسکن و شهرسازی قرار می‌گیرد.

ماده 5- از تاریخ تصویب این قانون نماینده وزارت کشاورزی در کمیسیون ماده 5 قانون تاسیس شورایی عالی شهرسازی و معماری ایران عضویت خواهد داشت.

ماده 7- وزارت کشاورزی مسئول اجرای این قانون می‌باشد و وزارت مذکور مکلف است آیین‌نامه اجرایی این قانون را ظرف مدت سه ماه تهیه و به تصویب هیات وزیران برساند.

ماده 8- کلیه قوانین و مقررات مغایر با این قانون لغو می‌گردد.

اصلاحیه این قانون در سال 1385، در مجلس شورای اسلامی، تصویب گردیده است که به موجب آن، تبصره‌های 1 و 2 و 3 ماده 1 قانون فوق اصلاح گردیده و چهار تبصره به عنوان تبصره‌های 4، 5، 6 و 7 به آن الحاق شده است.

اصلاح ماده 1، تبصره 1: تشخیص موارد ضروری تغییر کاربری اراضی زراعی و باغ‌ها در هر استان، به عهده کمیسیونی مرکب از رئیس سازمان جهاد کشاورزی، مدیر امور اراضی، رئیس سازمان مسکن و شهرسازی، مدیر کل حفاظت محیط زیست آن استان و یک نفر نماینده استانداری می‌باشد که به ریاست سازمان جهاد کشاورزی تشکیل می‌گردد.

اصلاح ماده 1، تبصره 2: مرجع تشخیص اراضی زراعی و باغ‌ها، وزارت جهاد کشاورزی است و مراجع قضایی و اداری، نظر سازمان جهاد کشاورزی ذی‌ربط را در این زمینه استعلام می‌نماید و مراجع اداری موظف به رعایت نظر سازمان مورد اشاره خواهند بود.

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

اصلاح ماده 1، تبصره 3: ادارات ثبت اسناد و مدارک و دفاتر اسناد رسمی و سایر هیات‌ها و مراجع مربوط مکلفند در موارد تفکیک، افراز و تقسیم اراضی زراعی و باغ‌ها و تغییر کاربری آنها در خارج از محدوده قانونی شهرها و شهرک‌ها از سازمان‌های جهاد کشاورزی و وزارت جهاد کشاورزی استعلام نموده و نظر وزارت مذکور را اعمال نمایند.

تبصره 4 (الحاقی): احداث گلخانه‌ها، دامداری‌ها، مرغداری‌ها، پرورش ماهی و سایر تولیدات کشاورزی و کارگاه‌های صنایع تکمیلی و غذایی در روستاها، بهینه کردن تولیدات بخش کشاورزی بوده و تغییر کاربری محسوب نمی‌شود. موارد مذکور از شمول این ماده مستثنی بوده و با رعایت ضوابط زیست محیطی با موافقت سازمان‌های جهاد کشاورزی استان‌ها بلامانع می‌باشد.

تبصره 5 (الحاقی): اراضی داخل محدوده قانونی روستاهای دارای طرح هادی مصوب، مشمول ضوابط طرح هادی بوده و از کلیه ضوابط مقرر در این قانون مستثنی می‌باشند.

تبصره 6 (الحاقی): به منظور تعیین روش کلی و ایجاد وحدت رویه اجرایی و نظارت و ارزیابی عملکرد کمیسیون‌های موضوع تبصره (1) این ماده، دبیرخانه مرکزی در وزارت جهاد کشاورزی (سازمان امور اراضی) تشکیل می‌گردد.

تبصره 7 (الحاقی): تجدیدنظر در مورد تصمیمات موضوع تبصره (1) این ماده در مواردی که مجوز تغییر کاربری صادر شده با تشخیص و پیشنهاد وزارت جهاد کشاورزی به عهده کمیسیون به ریاست وزیر جهاد کشاورزی یا نماینده تام‌الاختیار وی با عضویت معاونان ذی‌ربط وزارتخانه‌های مسکن و شهرسازی، کشور و سازمان حفاظت محیط زیست می‌باشد.

ماده 3- عبارت "نحوه تقویم ارزش اراضی موضوع این قانون توسط وزارت امور اقتصادی و دارایی تعیین و به تصویب هیات وزیران خواهد رسید" از انتهای متن ماده (2) قانون مذکور حذف و تبصره‌های (1) و (2) آن به شرح زیر اصلاح و یک تبصره به عنوان تبصره (3) به آن الحاق می‌گردد.

تبصره 1: تغییر کاربری اراضی زراعی و باغ‌ها برای سکونت صاحبان زمین تا پانصد مترمربع فقط برای یک بار و احداث دامداری‌ها، مرغداری‌ها، پرورش آبزیان، تولیدات گلخانه‌ای و همچنین واحدهای صنایع تبدیلی و تکمیلی بخش کشاورزی و صنایع دستی مشمول پرداخت عوارض موضوع این ماده نخواهند بود.

تبصره 2- اراضی زراعی و باغ‌های مورد نیاز طرح‌های تملک دارایی‌های سرمایه‌ای مصوب مجلس شورای اسلامی (ملی - استانی) و طرح‌های خدمات عمومی مورد نیاز مردم از پرداخت عوارض موضوع این ماده مستثنی بوده و تابع قوانین و مقررات مربوط می‌باشد.

تبصره 3- (الحاقی): تقویم و ارزیابی اراضی زراعی و باغ‌های موضوع این قانون توسط کمیسیون سه نفره‌ای متشکل از نمایندگان سازمان جهاد کشاورزی، استانداری، امور اقتصادی و دارایی استان در هر یک از شهرستان‌ها انجام می‌پذیرد.

ماده 4- قانون فوق (مصوب 1374) در اصلاحیه سال 1385 به همان صورت قبلی آمده و تنها عبارت "وزارت کشاورزی" به "وزارت جهاد کشاورزی" تغییر نام پیدا کرده است.

در ادامه، مواد زیر به عنوان مواد 7 الی 12 به قانون مذکور الحاق گردیده است:

ماده 7- کمیسیون موضوع تبصره 1 ماده 1 موظف است در تشخیص ضرورت‌ها موارد زیر را رعایت نماید:

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

ماده 8- صدور هر گونه مجوز یا پروانه ساخت و تامین و واگذاری خدمات و تاسیسات زیربنایی مانند آب، برق، گاز و تلفن، از سوی دستگاه‌های ذی‌ربط در اراضی زراعی و باغ‌ها موضوع ماده (1) این قانون توسط وزارتخانه‌های جهاد کشاورزی، مسکن و شهرسازی، استانداری‌ها، شهرداری‌ها و سایر مراجع ذی‌ربط صرفاً بعد از تایید کمیسیون موضوع تبصره (1) ماده (1) این قانون مبنی بر ضرورت تغییر کاربری مجاز خواهد بود.

ماده 9- به منظور حمایت از تداوم کاربری اراضی زراعی و باغ‌ها واقع در داخل محدوده قانونی شهرها و شهرک‌ها که در طرح‌های جامع و تفصیلی دارای کاربری کشاورزی می‌باشند، دولت و شهرداری‌ها موظفند تسهیلات و خدمات شهری را مطابق تعرفه فضای سبز شهرداری‌ها در اختیار مالکان آنها قرار دهند.

ماده 10- هر گونه تغییر کاربری در قالب ایجاد بنا، برداشتن یا افزایش شن و ماسه و سایر اقداماتی که بنا به تشخیص وزارت جهاد کشاورزی تغییر کاربری محسوب می‌گردد، چنانچه به طور غیر مجاز و بدون اخذ مجوز از کمیسیون موضوع تبصره 1 ماده 1 این قانون صورت پذیرد، جرم بوده و ماموران جهاد کشاورزی محل مکلفند نسبت به توقف عملیات اقدام و مراتب را به اداره متبوع جهت انعکاس به مراجع قضایی اعلام نمایند.

ماده 11- کلیه اشخاص حقیقی و حقوقی که در اجرای قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغ‌ها از کمیسیون موضوع تبصره (1) ماده (1) قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغ‌ها مصوب 1374 مجوز تغییر کاربری دریافت نموده‌اند موظفند ظرف مدت نه ماه پس از لازم الاجرا شدن این قانون، نسبت به اجرای طرح موضوع مجوز مربوطه اقدام نمایند. در صورت عدم اقدام در مهلت تعیین شده موضوع مشمول مقررات این قانون خواهد شد.

ماده 12- ایجاد هر گونه مستحذات پس از حریم قانونی موضوع ماده (17) قانون اصلاح قانون ایمنی- راه‌ها و راه‌آهن مصوب 1379 در مورد اراضی زراعی و باغی فقط با رعایت تبصره (1) ماده (1) این قانون مجاز می‌باشد.

ماده 7- قانون مذکور نیز به شرح زیر اصلاح گردیده و شمار آن به مواد (13) و (14) تغییر یافته است.

ماده 13- وزارت جهاد کشاورزی مسئول اجرای این قانون و آیین‌نامه‌های اجرایی آن می‌باشد.

ماده 14- وزارت جهاد کشاورزی موظف است آیین‌نامه‌های اجرایی این قانون را با همکاری وزارت- خانه‌های مسکن و شهرسازی، کشور و سازمان حفاظت محیط زیست ظرف مدت سه ماه تهیه و برای تصویب به هیات وزیران ارائه کند.

در نهایت ماده 8- قانون مذکور به شرح زیر اصلاح و شماره آن به ماده (15) تغییر یافته است.

ماده 15- کلیه قوانین و مقررات مغایر با این قانون از جمله ماده (77) قانون وصول برخی از درآمدهای دولت و مصرف آن در موارد معین مصوب 1373/12/28 لغو می‌گردد.

د- ماده 14 قانون زمین شهری و دستورالعمل اجرایی آن (1374)

به موجب این ماده قانونی، تبدیل و تغییر کاربری، افراز و تقسیم و تفکیک باغ‌ها و اراضی کشاورزی و یا آیش (اراضی موضوع ماده (2) این قانون) با رعایت ضوابط و مقررات وزارت مسکن و شهرسازی و مواد این قانون بلا اشکال است.

دستورالعمل اجرایی ماده 14 قانون زمین شهری، ضوابط و مقررات مربوط به تبدیل و تغییر کاربری، افراز و تقسیم و تفکیک باغات و اراضی کشاورزی یا آیش موضوع ماده 14 قانون زمین شهری،

برحسب اینکه داخل محدوده قانونی یا استحفاظی (حریم شهر) قرار داشته باشند را به شرح زیر تعیین و تدوین نموده است. در اجرای این دستورالعمل در صورت نیاز به تغییر یا تعیین کاربری موضوع، حسب مورد در کمیسیون ماده 5 یا مرجع تصویب طرح‌ها، مطرح و همراه با نحوه تامین خدمات لازم مورد تصمیم‌گیری قرار خواهد گرفت.

ضمناً در اجرای این ضوابط بایستی قانون حفظ و گسترش فضای سبز در شهرها مصوب 1359 رعایت گردد.

1-د- باغ‌های داخل محدوده قانونی

1- فضای سبز عمومی: باغ‌هایی که شهرداری علاوه بر مصوبات طرح‌ها می‌تواند تملک نموده و با حفظ وضعیت درخت و سیستم آبیاری به صورت فضای سبز عمومی نگهداری کند (اعم از اینکه در طرح مصوب دارای کاربری باشند یا نباشند) با تصویب مراجع مربوطه به فضای سبز عمومی تبدیل شود.

2- باغ مسکونی: باغ‌هایی که فاقد کاربری مصوب خدمات و فضای سبز عمومی باشند قابل تبدیل به منطقه باغ - مسکونی با ضوابط تفکیک و ساختمان‌سازی ویژه به شرح زیر هستند:

1-2- حداقل تفکیک، افراز و تقسیم 2000 مترمربع با تراکم ساختمانی 20 درصد و حداکثر سطح اشغال 10%.

در صورتیکه مالک مایل به استفاده از تراکم بیشتر باشد در مقابل افزایش مساحت قطعات تفکیکی اجازه احداث ساختمان با تراکم و طبقات بیشتر به شرح زیر داده می‌شود.

2-2- در قطعات 3000 تا 5000 مترمربع اجازه استفاده از تراکم ساختمانی 30% با حداکثر سطح اشغال 15% سطح زمین.

تبصره 1- باغ‌های تفکیک شده قبلی که کمتر از 2000 مترمربع مساحت داشته باشند نیز مشمول ضابطه 1-2 هستند در قطعاتی که سطح اشغال ساختمان کمتر از 150 مترمربع باشد حداکثر تا 150 مترمربع سطح اشغال در دو طبقه و یک طبقه زیرزمین مجاز است.

تبصره 2- در صورت احداث ساختمان مسکونی در یک طبقه، محل استقرار آن باید از هر ضلع زمین حدود 4 متر فاصله داشته باشد این فاصله در مورد ساختمان‌های 2 طبقه 8 متر، 3 طبقه 12 متر و 4 طبقه 16 متر می‌باشد. احداث ساختمان با بیش از 4 طبقه در مناطق باغ مسکونی مجاز نیست و نقشه استقرار بنا در زمین با رعایت کمترین میزان قطع درخت باشد.

تبصره 3- در آن دسته از کاربری‌های خدماتی مانند هتل، واحدهای تفریحی و ورزشی و فرهنگی که انتفاعی باشند، رعایت کلیه ضوابط این بند الزامی است، لیکن در کاربری‌های خدمات عمومی که با اعتبارات دولت احداث می‌شود، استفاده از حداکثر 15 درصد سطح اشغال و 45 درصد تراکم در تمام حالات بلامانع است.

تبصره 4- با استفاده از مزایای تفکیک مربوط به قطعات بزرگتر موضوع بندهای 2-2 و 2-3 هر گونه تفکیک بعدی ممنوع است و مراتب بایستی در سند مالکیت و صورت‌مجلس تفکیکی قید شود.

3- مسکونی: مالکین منطقه باغ مسکونی که داوطلبانه مایل به واگذاری 70 درصد از سطح باغ-های خود به عنوان فضای سبز عمومی یا باغ شهری به صورت رایگان به شهرداری باشند می-توانند با تصویب مراجع مربوطه به جای منطقه باغ مسکونی از انواع منطقه‌بندی‌های مسکونی استفاده کنند، مشروط به اینکه:

- سطح مجموعه باغ‌هایی که مشترکاً به صورت یکپارچه از این ضوابط استفاده می‌کنند از 20 هزار مترمربع کمتر نباشد.

- سهم خدمات و فضای سبز عمومی حتی‌الامکان به صورت یکپارچه باشد.

- ضمن رعایت کامل مفاد مصوبه 71/2/14 شورایی عالی شهرسازی و معماری تحت عنوان منطقه-بندی مسکونی شهرها، ضوابط زیر را رعایت نمایند:

3-1- منطقه تک خانواری - با رعایت ضوابط مربوطه

3-2- منطقه چند خانواری - حداقل تفکیک، افراز و تقسیم 500 مترمربع و حداکثر تراکم 80% و با افزایش سطح قطعات به بیش از 1000 مترمربع، حداکثر 100%.

3-3- منطقه آپارتمانی - حداقل تفکیک، افراز و تقسیم 1000 مترمربع و با تراکم 100% و با افزایش سطح قطعات به بیش از 2000 مترمربع، حداکثر 120%.

تبصره 1- در حالتی که سطح کل باغ‌های به هم پیوسته در یک نقطه شهر کمتر از 20 هزار مترمربع باشد استفاده از ضوابط این بند فقط در صورت رعایت ضوابط منطقه‌بندی مسکونی هم‌جوار مجاز است.

تبصره 2- اراضی واگذار شده براساس این بند غیر قابل تبدیل به کاربری‌های مسکونی و انتفاعی بوده و شهرداری موظف است ظرف مدت 15 ماه آنها را برای استفاده عمومی تبدیل به پارک نموده و چگونگی آن را به سازمان مسکن و شهرسازی استان اطلاع دهد. در صورت عدم تبدیل آنها به پارک در این مدت بلافاصله با تصویب مراجع مربوطه به سایر خدمات عمومی مورد نیاز شهر اختصاص خواهد یافت.

ب- اراضی کشاورزی یا آیش داخل محدوده شهر

1- تبدیل اراضی کشاورزی که فاقد کاربری مصوب خدمات و فضای سبز عمومی باشند به باغ با استفاده از مقررات منطقه باغ - مسکونی موضوع بند 2 قسمت الف این دستورالعمل بلامانع است. در این صورت لازم است که نقشه درختکاری باغ نیز همراه با نقشه‌های تفکیکی و ساختمانی به تصویب شهرداری مربوطه برسد.

2- تبدیل و تغییر کاربری اراضی کشاورزی یا آیش داخل محدوده قانونی به مسکونی در صورتیکه طرح تفصیلی یا هادی آنها با پیش‌بینی خدمات مورد نیاز تهیه و به تصویب برسد مورد تایید است. کسب اجازه قطعه‌بندی و تفکیک ساختمان‌سازی اینگونه اراضی مشمول ضوابط و مقررات مربوط به تامین فضاهای عمومی و خدماتی شهرها موضوع مصوبه مورخ 69/10/3 شورایی عالی شهرسازی و معماری ایران خواهد بود.

3- تا زمانیکه مالکان قصد تفکیک و ساختمان سازی ندارند می‌توانند از ضوابط تفکیک به شرح زیر استفاده نمایند:

- حداقل تفکیک اراضی زراعی شالیزار 5 هکتار

- حداقل تفکیک، اراضی زراعتی غیر شالیزار 10 هکتار

- حداقل تفکیک اراضی زراعی دیم 20 هکتار

3-24-2-2-2-2- ضوابط و مقررات اراضی حریم شهر

برابر قانون به منظور حفاظت و کنترل ساخت و ساز، هدایت، توسعه و تنظیم و نحوه بهره‌برداری از اراضی اطراف و حومه شهر، حریم شهر تعیین می‌شود.

استفاده‌های مجاز در اراضی حریم شهر

- کاربری اراضی حریم در صورتی که جزء حریم رودخانه و یا حریم هیچ یک از تاسیسات و تجهیزات شهری نباشد به استثناء بافت و ساخت و ساز روستاهای واقع در آن کشاورزی و باغداری، جنگلداری و دامپروری مشروط به رعایت ضوابط محیط زیست می‌باشد.

- احداث تاسیسات صنعتی وابسته به کشاورزی با رعایت ضوابط ارگان‌های مربوطه محیط زیست و بهداشت و سازمان صنایع در حد مورد نیاز طبق برنامه مصوب مجاز می‌باشد.

- ایجاد تاسیسات و خدمات شهری موردنیاز شهر و منطقه مانند پست، برق، آب، گاز و شبکه‌های مربوطه مانند: جایگاه توزیع بنزین، واحدهای راهداری، کشتارگاه و سایر تجهیزات لازم مجاز می‌باشد، مشروط بر

- اینکه در تاسیسات مزبور واحدهای مسکونی احداث نگردد.
- تبصره: احداث محل سکونت نگهبان و سرایدار در تاسیسات مزبور بلامانع است.
- احداث ساختمان‌های مسکونی یا خدماتی در حد نیاز روستاها واقع در حریم در محل‌های تعیین شده در طرح هادی روستایی یا طرح بهسازی روستاها طبق ضوابط طرح‌های مربوطه مجاز می‌باشد.
- استفاده از اراضی جهت ایجاد راه‌های روستایی و ترانزیت مجاز می‌باشد.
- نوسازی بنا بجای ساختمان‌های مخروبه حداکثر به میزان بنای موجود مجاز می‌باشد.
- احداث سرویس‌های بهداشتی برای واحدهای مسکونی موجود بلامانع است.
- تعمیر اساسی ساختمان‌های موجود در حد قبلی و محل قبلی مجاز می‌باشد.
- احداث تاسیسات مورد نیاز کشت، داشت و برداشت از اراضی کشاورزی و باغات در حد نیاز بلامانع است.
- حفظ و نگهداری کلیه درختکاری‌های موجود و جلوگیری از قطع اشجار در حریم الزامی است.
- احداث طرح‌های مصوب قبلی و ادامه ساخت و ساز آنها در صورت داشتن مجوز قبلی مجاز می‌باشد.
- مقررات حریم شهر در مورد روستاهایی که بیش از 75 درصد از سطح آنها در خارج از حریم شهر قرار گرفته لازم الاجرا نمی‌باشد.
- تبصره: در مورد این روستاها، باید توسعه در خارج از حریم شهر انجام گیرد. در حالت فوق فعالیت‌های کشاورزی و باغداری در داخل محدوده‌ای از روستاها که حریم شهر قرار می‌گیرند، بلامانع است.

استفاده‌های مشروط از اراضی

- استفاده مسکونی در حریم شهر مجاز نمی‌باشد و در مورد ساختمان‌های موجود در زمان تخریب یا ترمیم مشروط بر آنکه خدمات شهری مازاد بر خدمات مورد نیاز نباشد و طرح مصوبی برای آن پیش‌بینی شده باشد، پروانه نوسازی برای سطحی حداکثر برابر مساحت ساختمان موجود صادر می‌گردد.
- ایجاد هر نوع ساختمان و تاسیسات در اطراف جاده‌های بین شهری واقع در این منطقه با رعایت حریم جاده‌ها با مجوز وزارت راه و ترابری.
- احداث ساختمان برای سکونت موقت در کارگاه‌های ساختمانی و راه سازی و غیره.
- توسعه و تکمیل تاسیسات موجود در صورت داشتن پروانه از وزارتخانه‌های مربوطه حداکثر تا 10 درصد زیربنای موجود.

استفاده‌های غیرمجاز (ممنوع) از اراضی

- احداث واحدهای مسکونی و تجاری غیر روستایی
- ایجاد هر نوع واحد صنعتی بجز صنایع وابسته به کشاورزی و دامپروری
- هرگونه دخالت و تغییر در چهره طبیعی مناطق تفریحی، فضای سبز، درختکاری و باغات در حاشیه رودخانه‌ها
- هر نوع فعالیتی غیر از مواردی که در قسمت فعالیت‌های مجاز یا مشروط عنوان نشده باشد.

ضوابط تفکیک

تفکیک زمین برای ایجاد واحدهای مسکونی غیر روستایی ممنوع است.

- حداقل تفکیک در محدوده روستاهای واقع در حریم شهر طبق ضوابط طرح هادی روستایی می‌باشد.
- در حریم تاسیسات و شبکه‌های برق، آب، گاز، جاده و رودخانه‌ها ساخت و ساز و تفکیک اراضی ممنوع است.
- تفکیک اراضی زراعی و باغ‌ها جهت سایر تاسیسات حوزه‌های عملکردی مجاز در حریم شهر با نظر کمیسیون موضوع تبصره (1) ماده (1) قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغ‌ها مرکب از نمایندگان وزارتخانه‌های جهاد کشاورزی، مسکن و شهرسازی، سازمان حفاظت محیط زیست و استانداری امکان‌پذیر خواهد بود.
- تعیین کاربری اراضی زراعی و باغات داخل حریم برابر تبصره یک ماده 3 آیین‌نامه اجرایی قانون حفظ باغات و اراضی کشاورزی می‌باشد.

ضوابط مربوط به احداث ساختمان

ایجاد هرگونه تاسیسات مجاز در حریم شهرها موکول به رعایت نکات زیر است:

- رعایت بهداشت عمومی و حفظ فضای سبز و جلوگیری از قطع بی‌رویه درختان و تخصیص اراضی کشاورزی برای مصارف دیگر.
- رعایت ضوابط ایمنی مربوط به جلوگیری از خطرات ناشی از سیل و طغیان رودخانه‌ها و آتش‌سوزی و استحکام بناها.
- تأمین آب و برق کافی و مداوم بنابر گواهی وزارت نیرو یا سازمان آب منطقه‌ای استان و سایر مراجع ذیصلاح.
- منظور داشتن گذرگاه متناسب با موقعیت محل برطبق ضوابط و مقررات وزارت راه و ترابری.
- رعایت حریم نسبت به جاده‌ها، رودخانه‌ها، جنگل‌ها، تالابها، نهرهای عمومی، قنوات و چاه‌های عمیق و نیمه عمیق، چشمه‌ها و مسیل‌ها، خطوط و پایه‌های انتقال نیروی برق، خطوط و شبکه‌ها و تاسیسات مخابراتی،

- لوله‌های انتقال گاز و نفت و پلها و تونلهای واقع در مسیر جاده‌ها یا تأسیسات عمرانی لوله‌ها و کانالهای مربوط به شبکه آبرسانی، تأسیسات تصفیه‌خانه آب و فاضلاب، سیل‌بند و سیل‌گیر، تأسیسات نظامی و انتظامی، ابنیه و آثار تاریخی و سایر تأسیسات عمومی و غیره براساس ضوابط و مقررات مصوب مراجع ذیربط.
- جهت ایجاد و احداث واحدهای صنعتی که مجوز لازم را از مراجع مربوطه گرفته‌اند اخذ پروانه ساخت و ساز از شهرداری مراغه نیز الزامی است.
- کلیه ساختمان‌های کارگاه‌ها و کارخانه‌هایی که مجوز لازم را از ادارات و نهادهای مربوطه اخذ نموده‌اند می‌بایست حداقل 5 متر از اطراف زمین (محدوده زمین) فاصله داشته باشند به نحوی که عبور وسایط نقلیه آتش نشانی در فاصله مذکور به سهولت امکان پذیر باشد.
- در محدوده‌های صنعتی احداث ساختمان اداری تا حد دو طبقه (بدون احتساب پیلوت و زیرزمین) بلامانع می‌باشد. در صورت نیاز بیش از مقدار فوق امکان افزایش طبقات تا 4 طبقه با پرداخت عوارض توسعه و اخذ مجوزهای قانونی مجاز خواهد بود.

5-24-2-2-2-2- قانون اصلاح ایمنی راه‌ها و ضوابط مربوط به حریم راه‌ها

حریم راه‌های بین روستایی و بین شهری برحسب نوع و درجه شبکه به شرح جدول شماره 2-2224 است.

جدول شماره 2-2224: حریم راه‌های روستایی و بین شهری

| نوع راه | حریم قانونی راه از خط محور B ₂ | A | B | D | عرض نوار تأسیسات و خدمات زیربنایی C |
|------------------|--|-------|-----|-----|--|
| روستایی | 12/5 | 112/5 | 25 | 100 | 30 |
| فرعی | 17/5 | 117/5 | 35 | 100 | 30 |
| اصلی دو خطه | 22/5 | 122/5 | 45 | 100 | 30 |
| اصلی چهار خطه | 38 | 138 | 76 | 100 | 30 |
| بزرگراه | 38 | 138 | 76 | 100 | 30 |
| آزادراه | 38 | 138 | 76 | 100 | 30 |
| آزادراه | 60 | 160 | 120 | 100 | 30 |

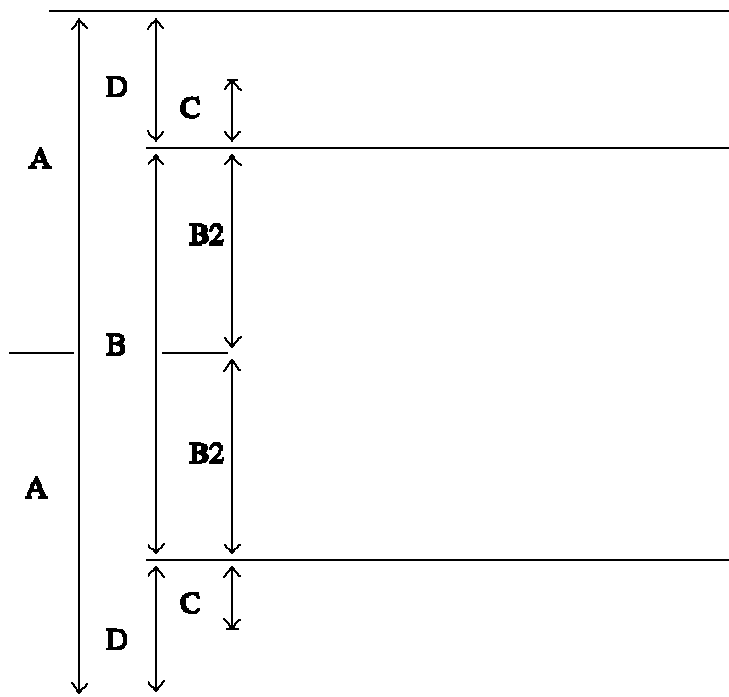
حریم راه‌های ورودی و خروجی به راه‌های اصلی، بزرگراه‌ها و آزادراه‌ها 45 متر می‌باشد.

A: عرض محدوده یکصد متر بعلاوه نصف حریم قانونی راه

B: حریم قانونی راه

C: عرض نوار تأسیسات خدمات زیربنایی

D: عرض محدوده یکصد متر بعد از حریم قانونی راه



براساس ماده 2 مصوبه 1381/11/16 هیأت وزیران صدور مجوز برای ایجاد هرگونه ساختمان و دیوارکشی و تأسیسات و نظایر آن به عمق یکصد متر از انتهای حریم راه‌ها و راه آهن‌های کشور با رعایت موارد زیر مجاز است.

الف- صدور هرگونه مجوز برای ایجاد مستحدثات به هر صورت در مجاورت ابنیه فنی راه یا راه آهن نظیر پل (با دهانه 10 متر و بالاتر) تونل، دیوار حائل، دیوار ضامن، گالوی بهمن گیر، پاسگاه- های پلیس راه، پارکینگ، تقاطع‌های همسطح و غیرهمسطح و نظایر آنها در فاصله 100 تا 250 متر در طول محور راه حسب مورد قبل و بعد از آنها ممنوع است. ایجاد تأسیسات خدمات زیربنایی حسب مورد با مجوز وزارت راه و ترابری مجاز می‌باشد.

ب- صدور مجوز برای ایجاد مستحدثات 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 اینکهمالک اراضی، مجوز لازم مبنی بر بلامانع بودن تبدیل اراضی کشاورزی را از مراجع ذی ربط اخذ و ارایه نماید. ایجاد مستحدثاتی مثل خانه باغی، تلمبه خانه، حفر چاه 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 می کند بعد از نوار با کاربری تأسیسات زیربنایی بلامانع است.

ج- اراضی واقع در نوار به عرض 30 متر برای راه‌ها و راه‌آهن‌های کشور، از ابتدای محدوده یکصد متری، بلافاصله بعد از حریم قانونی راه و راه‌آهن، فقط دارای کاربری تأسیسات زیربنایی خواهند بود. مستحدثات مجاز در این محدوده (نوار با کاربری تأسیسات زیربنایی) عبارتند از:

- 1- شبکه‌های تأسیسات زیربنایی نظیر خطوط آب، برق، فاضلاب، گاز، نفت، مخابرات و امثال آن.
- 2- افزایش حریم راه‌ها و ایجاد تأسیسات وابسته به آن نظیر پارکینگ با رعایت حقوق مکتسبه تأسیسات زیربنایی ایجاد شده.

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

تبصره 2: برای حفظ حقوق مالکان اراضی واقع در محدوده با کاربری تأسیسات زیربنایی، هرگونه تصرف و استفاده از اراضی مذکور، برای کلیه متقاضیان منوط به رعایت قوانین مربوط از جمله لایحه قانونی نحوه خرید و تملک اراضی و املاک برای اجرای برنامه‌های عمومی، عمرانی و نظامی دولت - مصوب 1385/11/7 - شورای انقلاب است.

د- برای ایجاد مستحدثاتی نظیر شهرکهای صنعتی و مسکونی، مجتمع‌های خدماتی و رفاهی در خارج از محدوده قانونی شهرها مرجع صدور مجوز با رعایت مفاد این آیین نامه، مجوز صادر می نماید.

تبصره 1: واحدهای خدماتی و رفاهی از قبیل جایگاه فروش مواد روغنی و سوختی، تعمیرگاه وسایط نقلیه، هرگونه فروشگاه، هتل و متل و نظایر آنها در قالب مجتمع‌های خدماتی و رفاهی و در مکانهایی که وزارت راه و ترابری در چارچوب قانونی اجازه واگذاری امتیاز سرقفلی و مشارکت غرف و فروشگاه‌های پایانه‌های عمومی بار و مسافر و مجتمع‌های خدمات رفاهی بین راهی - مصوب 1377 - تعیین نموده یا می نماید، مستقر و احداث می شوند.

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

- 1- در سمت دیگر راه‌هایی که روستاها در یک سمت آنها قرار گرفته‌اند.
- 2- در ضلع خارجی کمربندی‌ها و کنار گذرها.
- 3- در نقاطی که محدودیت دید وجود دارد یا ایجاد مستحذات جدید باعث کاهش زاویه و محدوده دید گردد.
- 4- بین دو باند رفت و برگشت جدا از هم.
- ه- در تهیه طرح جامع، تفصیلی و هادی شهرها یا بازنگری طرح‌های موجود، رعایت مفاد این آیین نامه الزامی بوده و هرگونه تغییر در آن تغییر اساسی محسوب می‌شود.
- و- احداث مستحذات در محدوده یکصد متر بعد از حریم راهها و راه‌آهن‌های کشور در محدوده روستاهای دارای طرح هادی مصوب، با رعایت مفاد این آیین نامه و اصلاح طرح‌های هادی، مجاز می‌باشد.
- تبصره 1: در روستاهای فاقد طرح هادی، صدور مجوز در چارچوب این آیین نامه مجاز است.
- تبصره 2: در تهیه و بازنگری طرح‌های هادی مصوب یا طرح‌های جدید، رعایت مفاد این آیین نامه الزامی است.
- ز- به منظور تأمین حداکثر ایمنی برای راهها و راه‌آهن‌های کشور لازم است، در صدور مجوز به نحوی عمل شود که بعد از نوار با کاربری تأسیسات زیربنایی باتوجه 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 می‌نماید.
- ماده 3: کلیه مستحذاتی که قبل از تصویب قانون اصلاح قانون ایمنی راهها و راه‌آهن - مصوب 1379 - در خارج از حریم و در محدوده یکصد متر بعد از حریم راهها و راه‌آهن‌های کشور با اخذ مجوز از مراجع ذی‌ربط در حال احداث می‌باشند در موارد زیر ملزم به تطبیق وضعیت خود هستند:
- الف- ممنوعیت ایجاد مستحذات در نوار با کاربری تأسیسات زیربنایی (در مواردی 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: مجوزهای صادر شده توسط مراجع ذی ربط 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 4: به وزارت راه و ترابری اجازه داده می‌شود در قبال صدور مجوز طبق مفاد این آیین نامه نسبت به وصول وجوهی به شرح زیر از کلیه متقاضیان ایجاد مستحقات اقدام نماید. وجوه اخذ شده به حساب خزانه واریز و صد در صد آن به منظور ایمن سازی راهها به مصرف می‌رسد.

الف- مبلغ پایه به ازای هر متر طول دیوار حداکثر به ارتفاع یک متر یا حصار یا نظایر آن 750 ریال

ب- مبلغ پایه به ازای هر مترمربع عرضه به استثنای اراضی کشاورزی 1000 ریال

ج- مبلغ پایه به ازای هر مترمربع اعیان به استثنای تأسیسات کشاورزی نظیر خانه باغی و تلمبه خانه 3000 ریال

تبصره 1: مبالغ پایه پس از اعمال ضرایب حسب مورد طبق جدول زیر محاسبه و عمل می‌شود:

| موقعیت اقتصادی | | ترافیک | | | نوع راه یا راه آهن | | |
|--------------------------------|------------------------------------|--------|-------|-----|--------------------|----------------|----------------|
| به فاصله 5 کیلومتری سایر شهرها | به فاصله 10 کیلومتری مراکز استانها | سنگین | متوسط | سبک | آزادراه | اصلی و بزرگراه | فرعی و راه آهن |
| 1/5 | 2 | 2 | 1/5 | 1 | 2 | 1/5 | 1 |

تبصره 2: احداث کنندگان دیوار به ارتفاع یک متر یا حصار به وسیله فنس، سیم خاردار یا چپر برای محصور کردن اراضی کشاورزی از پرداخت وجه بند (الف) (750 ریال به ازای هر متر طول) معاف هستند.

تبصره 3: مبالغ پایه در فروردین ماه هر سال براساس آخرین تغییر شاخص عمومی قیمت ها که توسط بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران اعلام می‌شود، تعدیل می‌گردد.

تبصره 4: نظر به اهمیت تأمین راه دسترسی در ایمنی راهها، وزارت راه و ترابری می‌تواند در هنگام صدور مجوز نسبت به اخذ تضمین حسن انجام کار، معادل هزینه احداث راه دسترسی به تشخیص وزارت یاد شده از متقاضی اقدام نماید. تضمین مذکور پس از اتمام عملیات اجرایی و تأمین

راه دسترسی مسترد می‌شود. وزارت راه و ترابری می‌تواند چنانچه متقاضی نسبت به انجام تعهد اقدام ننماید از محل تضمین مذکور نسبت به رفع نواقص احتمالی اقدام نماید.

تبصره 5: پس از ابلاغ این آیین نامه، دستورالعمل‌های قبلی مبنی بر اخذ هرگونه وجه به ازای صدور مجوز احداث ساختمان، دیوارکشی و تأسیسات در فاصله یکصد متر از منتهی الیه حریم راه‌ها و راه‌آهن‌های کشور، توسط وزارت راه و ترابری لغو می‌گردد.

ماده 5: وزارت راه و ترابری موظف است در جهت ارتقای کیفیت فضای اطراف راه‌ها از طریق مطالعه، مسایلی نظیر مالکیت اراضی موجود در طرح، وضعیت موجود کاربری‌ها و مستحذات، مسایل زیست محیطی، میراث فرهنگی، ایجاد منظر مناسب، ویژگی‌های توپوگرافی، اجتماعی و اقتصادی ظرفیت‌های هر ناحیه، تعیین کاربری مناسب، ضمن برنامه‌ریزی و آرایه ضوابط لازم نسبت به تهیه «طرح هدایت و ساماندهی فضایی برای هریک از راه‌های کشور» اقدام نماید.

ماده 6: راه‌های روستایی از شمول این آیین نامه مستثنی می‌باشند.