

وزارت راه و شهرسازی
اداره کل راه و شهرسازی استان آذربایجان غربی

طرح جامع شهرخوی

ضوابط و مقررات

(مصوب شورای عالی شهرسازی و معماری ایران)

مهندسان مشاور پویا نقش شهر و بنا

مهر ماه ۱۳۹۱

پیش گفتار

طرح جامع شهر خوی بر اساس قرارداد شماره ۱۱۲/۳۰۹ تاریخ ۸۷/۳/۷ به این مهندسان مشاور واگذار و تهیه طرح از شهریور ماه ۸۷ آغاز گردید. پیرو برداشت میدانی انجام شده نقشه نحوه استفاده از اراضی کاربری در وضع موجود در تاریخ ۸۷/۱۰/۹ به آن کارفرمای محترم ارائه گردید .

ارسال مدارک مرحله اول شامل مطالعات وضع موجود و تجزیه و تحلیل و الگوها در تاریخ ۸۸/۳/۲ صورت پذیرفت که متعاقب آن اولین جلسه کمیته فنی بررسی طرح در تاریخ ۸۸/۳/۱۷ در محل اداره کل راه و شهرسازی استان تشکیل گردید.

پس از بررسی طرح در جلسات کمیته فنی استان ، طرح در شورای فنی طرح های کالبدی مورد ارزیابی قرار گرفته و نظرات شورای مذکور نیز لحاظ گردید.

با تشکیل اولین جلسه کارگروه مسکن و شهرسازی استان در تاریخ ۸۸/۹/۲۵ مرحله اول طرح تصویب و متعاقب تصویب مطالعات بخش اول مدارک پیشنهادی طرح در تاریخ ۸۹/۲/۱۹ برای کارفرما ارسال شد.

کمیته فنی طرح پیشنهادی در تاریخ ۸۹/۳/۲۳ تشکیل و پس از بررسی طرح در کمیته های فنی ، طرح جامع شهر خوی در تاریخ ۹۰/۱/۲۴ به تصویب کارگروه مسکن و شهرسازی استان رسید.

در نهایت در تاریخ ۱۳۹۱/۵/۲ طرح جامع پیشنهادی در شورایعالی شهرسازی و معماری ایران مورد بررسی و تصویب قرار گرفت.

لازم به ذکر است که در تهیه طرح جامع شهر نکات زیر دارای اهمیت بوده است :

براساس رویه ی موجود وزارت مربوطه با توجه به تهیه طرح های جامع شهرستان و ناحیه عملاً "وظیفه توسعه و عمران حوزه نفوذ طرحهای جامع شهر منفک گردید و موارد مذکوره طرح های جامع شهرستان و ناحیه واگذار گردید لیکن از آنجا که بخشی از خدمات رسانی به نقاط پیرامونی شهرها همچنان به عهده نقاط شهری است از این رو در طرح پیشنهادی می بایست این نقش تدقیق گردد.

از موارد بسیار مهم که در شرایط خصوصی قرارداد هم آمده است . نقد و بررسی طرح پیشین به منظور استفاده از نقاط فوق و دوری از نقاط ضعف طرح های گذشته بوده است . در این بخش این مهندسان مشاور در دورویکرد روش شناختی و محتوایی به نقد و بررسی طرح های مصوب پرداخته است تا امکان تحقق برنامه های پیشنهادی افزون تر گردد.

در بحث روش شناختی بر رویکرد برنامه ای این پروژه تاکید شده است. از همین رو براین باور هستیم که به جای ارائه انباشت اطلاعات ، طرح مناسب را ارائه نماید تا در چارچوب طرح های پسین از جمله طرح تفصیلی و طرح های موضوعی و موضعی سیاستهای مصوب طرح جامع ، اجرایی گردد.

گزارش حاضر که در دویبخش ارائه میگردد حاصل مطالعات اولیه شناخت وضع موجود است که امید است پس از گفت وگوها و تبادل نظرهای مورد نیاز از کاستی های آن کاسته و در فرآیند تهیه طرح ، تشخیص مسائل به عنوان مهمترین بازتاب مطالعات این مرحله بر بنیادی منطقی استوار گردد.

متعاقب ابلاغ کارفرما ، این مشاور مقدمات شروع تهیه طرح را فراهم نمود. این مهندسان مشاور به موازات تهیه نقشه های پایه مکاتباتی با ادارات، نهادهای سازمانهای ذیربط استانی ، شهرستانی انجام داد و طی مکاتبات صورت پذیرفته اطلاعاتی را که به نحوی در تهیه طرح فوق اثر گذار بوده درخواست نمود. علاوه بر آن از ادارات مختلف درخواست شد تا برنامه های کوتاه مدت، میان مدت و بلند مدت خود را که در امور توسعه شهری موثر خواهند بود به این مهندسان مشاور ارائه دهند.

با توجه تجارب این مهندسان مشاور در تهیه طرحهای توسعه شهری ، عوامل زیر به عنوان عوامل بنیادین در روند تهیه طرح مورد توجه ویژه قرار گرفت :

- تاثیر و نقش دیدگاههای نظری
- بازدیدهای میدانی از محدوده طرح
- جلسات متعدد تبادل نظر با مقامات ، مدیران و کارشناسان محلی

هر چند که مسئولیت طرح بر عهده این مهندسان مشاور می باشد ، ضروری است از کسانی که در روند تهیه طرح به هرنحو با این مشاور همکاری داشته اند به ویژه افراد زیرسپاسگزاری نماییم.

از آقای مهندس خان محمدی مدیر کل محترم وقت و جناب آقای مهندس محبت خواه مدیرکل محترم کنونی اداره کل راه و شهرسازی و همچنین جناب آقای مهندس مبارک قدم مدیریت محترم وقت شهرسازی و جناب آقای مهندس پور علی مدیر محترم کنونی شهرسازی ، جناب آقای مهندس اکبری، جناب آقای مهندس جلالت و جناب آقای مهندس حبیب نژاد کارشناسان محترم مربوطه و همچنین مهندس شیرینی مدیر محترم راه و شهرسازی شهرستان خوی به خاطر همکاری های بی دریغ ایشان از شهردار محترم شهر خوی جناب آقای مهندس کربلایی حلیلی به دلیل همراهی ویژه ایشان در تهیه طرح و نیز جناب آقای مهندس موسی پور و آقای مهندس توحیدی نیا کارشناسان محترم شهرداری از اعضای محترم شورای اسلامی شهر خوی به دلیل همکاری ها و مشارکت بی دریغ ایشان از کارشناسان شرکت کننده در کمیته های بررسی و تصویب طرح در استان که با نقد و بررسی های خود درافزایش دقت و کیفیت طرح کوشیدند .

مهندسان مشاور پویا نقش شهر و بنا

معرفی همکاران

رئیس هیات مدیره و مدیر پروژه مشاور مدیر پروژه کارشناس ارشد و مسئول هماهنگی پروژه	حسن (مانی) حبیبان نژاد لیلا فریبا تفنگچی زینب فروزانمهر
زینب فروزانمهر مهسا سردارآبادی سینا بلندین فضه بابادوست محسن حبیبیان نژاد	برنامه ریزی و طراحی شهری
حمید بخشی ابوالقاسم حیدر آبادی نرگس کریمی عبدالملکی عبدلله (پارسا) حبیبیان نژاد	مطالعات جغرافیائی ، اجتماعی و اقتصادی
میرتبی پسته ای احمد اکبریان محمد حبیبیان نژاد	حمل و نقل و ترافیک
احمد اکبریان فضه بابا دوست میترا میر فیضی صبا قبادی الهام صادقی نیکتا کریمخانی میلاد بدیعی	تولید نقشه
رقیه کریمخانی شیما رضایی محمود رحیمی	نماینده محلی روابط عمومی خدمات پشتیبانی

فهرست مطالب

صفحه

عنوان

جلد سوم: ضوابط و مقررات پیشنهادی

۱	۱- تعاریف مفاهیم.....
۴	۲- حوزه بندی کاربریها و عملکرد های طرح جامع.....
۴	۱-۲- حوزه مسکونی.....
۴	۲-۲- حوزه آموزشی.....
۴	۳-۲- حوزه آموزش ، تحقیقات و فن آوری.....
۴	۴-۲- حوزه درمانی.....
۵	۵-۲- حوزه های فرهنگی- هنری.....
۵	۶-۲- حوزه مذهبی.....
۵	۷-۲- حوزه اداری و انتظامی.....
۵	۸-۲- حوزه های تفریحی و گردشگری.....
۵	۹-۲- حوزه ورزشی.....
۶	۱۰-۲- حوزه کارگاهی - صنعتی.....
۶	۱۱-۲- حوزه فضای سبز.....
۶	۱۲-۲- حوزه تاسیسات و تجهیزات شهری.....
۶	۱۳-۲- حوزه حمل و نقل و انبار.....
۶	۱۴-۲- حوزه کشاورزی و باغات.....
۶	۱۵-۲- حوزه تجاری و خدمات انتفاعی.....
۷	۱۶-۲- حوزه خدماتی پیشنهادی.....
۷	۱۷-۲- حوزه مرکزی (ویژه).....
۹	۳- ضوابط و مقررات مربوط به هر حوزه کاربری.....
۹	۱-۳- ضوابط و مقررات حوزه منطقه مسکونی.....

فهرست مطالب

صفحه	عنوان
۱۵	۲-۳- ضوابط و مقررات حوزه کاربریهای آموزشی.....
۱۸	۳-۳- ضوابط و مقررات حوزه کاربریهای آموزش ، تحقیقات و فن اوری.....
۲۰	۴-۳- زمین های با کاربری درمانی.....
۲۲	۵-۳- محورهای اولویت استقرار تجاری- خدماتی.....
۲۸	۶-۳- زمین با کاربری اداری- انتظامی.....
۲۹	۷-۳- زمین با کاربری فضای سبز عمومی.....
۳۱	۸-۳- اراضی با کاربری ورزشی.....
۳۳	۹-۳- زمینهای با کاربری فرهنگی.....
۳۴	۱۰-۳- زمینهای با کاربری مذهبی.....
۳۵	۱۱-۳- زمین های با کاربری کارگاهی- صنعتی.....
۳۹	۱۲-۳- زمین های با کاربری حمل و نقل و انبار.....
۴۰	۱۳-۳- زمین های با کاربری تاسیسات و تجهیزات شهری.....
۴۱	۱۴-۳- ضوابط و مقررات حوزه کشاورزی و باغات.....
۴۱	۱۵-۳- زمین های با کاربری تفریحی - گردشگری.....
۴۷	۱۶-۳- حوزه محدوده مرکزی(ویژه).....
۴۷	۱۷-۳- حوزه خدماتی.....
۵۰	۴- ضوابط قابلیت استقرار کاربریها.....
۵۰	۱-۴- مسکونی.....
۵۰	۲-۴- آموزشی.....
۵۲	۳-۴- ضوابط استقرار کاربری های آموزش ، تحقیقات و فن اوری.....
۵۲	۴-۴- درمانی.....
۵۳	۵-۴- فرهنگی- هنری.....

فهرست مطالب

عنوان	صفحه
۴-۶- مذهبی.....	۵۴
۴-۷- اداری و انتظامی.....	۵۴
۴-۸- گردشگری و پذیرایی (تفریحی - توریستی).....	۵۴
۴-۹- کارگاهی - صنعتی.....	۵۵
۴-۱۰- فضای سبز.....	۵۵
۴-۱۱- تاسیسات و تجهیزات شهری.....	۵۶
۴-۱۲- حمل و نقل و انبار.....	۵۹
۴-۱۳- تجاری.....	۶۰
۴-۱۴- ورزشی.....	۶۰
۵- پارکینگ.....	۶۱
۵-۱- ضوابط حذف پارکینگ و پرداخت عوارض.....	۶۱
۵-۲- ابعاد جا پارک و عرض راهروها و نحوه دسترسی پارکینگ.....	۶۲
۵-۳- ضوابط و مقررات پارکینگ عمومی.....	۶۲
۵-۶- ضوابط و مقررات ساخت و ساز در آثار و محوطه‌های با ارزش (طبیعی و مصنوعی تاریخی و معاصر).....	۶۴
۵-۷- ضوابط و مقررات گذر بندی.....	۶۵
۷-۱- ضوابط و مقررات قوس.....	۶۵
۷-۲- ضوابط و مقررات پخ.....	۶۶
۷-۳- رابطه طول و عرض گذر.....	۶۹
۷-۴- ضوابط و مقررات مربوط به دور برگردان.....	۶۹
۸- اساس طرح های جامع (توسعه عمران).....	۷۰
۸-۱- رویکرد مشاور در تدوین اساس طرح جامع.....	۷۰
۸-۲- اساس طرح جامع شهر خوی.....	۷۰

فهرست مطالب

عنوان	صفحه
۹- مقررات مشترک.....	۷۲
۹-۱- دستورالعمل ماده ۱۴ قانون زمین شهری.....	۷۲
۹-۲- شرایط ساختمان در زمینهای واقع در تقاطع شبکه های ارتباطی.....	۷۳
۹-۳- حریم ها.....	۷۴
۹-۴- قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغ ها مصوب ۱۳۷۴/۳/۳۱ و اصلاحیه ۱۳۸۵/۸/۱.....	۸۰
۹-۵- ضوابط و مقررات شهرسازی و معماری برای معلولین جسمی - حرکتی.....	۸۵
۹-۶- ضوابط و مقررات ارتقاء کیفی سیما و منظر شهری مصوب مورخ ۸۷/۹/۲۵.....	۸۸
۹-۷- آیین نامه اجرایی قانون منع فروش و واگذاری اراضی فاقد کاربری مسکونی برای امر مسکن به شرکتهای تعاونی مسکن و سایر اشخاص حقیقی و حقوقی.....	۹۵
۹-۸- ضوابط و مقررات مکانیابی مساجد در طرح های توسعه و عمران شهری مصوب ۸۷/۵/۷.....	۹۸
۹-۹- سایر ضوابط و مقررات.....	۱۰۱
۱۰- ضوابط ومقررات مربوط به نحوه استفاده اززمین و احداث ساختمان در حریم شهر.....	۱۰۲
مصوبه شورایعالی شهرسازی و معماری ایران.....	۱۰۸

فهرست جداول

صفحه

عنوان

جلد سوم: ضوابط و مقررات پیشنهادی

۸.....	جدول تعاریف کاربری های شهری بر اساس مصوبه شورایعالی شهرسازی و معماری ایران
۱۱.....	جدول ضوابط مقررات تراکمی
۱۷.....	جدول میانگین سرانه فضای آموزشی در دوره ابتدایی و راهنمایی
۱۷.....	جدول حداقل سرانه زیربنا، محوطه، برای هر دانش آموز به متر مربع در مدارس راهنمایی
۱۷.....	جدول زمین مورد نیاز برای دبستان (غیر انتفاعی)
۱۷.....	جدول زمین مورد نیاز برای مدرسه راهنمایی (غیر انتفاعی)
۱۸.....	جدول پارکینگ مورد نیاز مراکز آموزشی
۲۱.....	جدول استانداردهای ساختمانی مراکز بهداشت درمانی
۲۱.....	جدول سطوح پارکینگ های عمومی مورد نیاز فعالیتهای بهداشتی و درمانی
۲۳-۲۵.....	جدول دسته بندی انواع کاربری های مجاز در محورهای تجاری خدماتی ناحیه ای و شهری و محله ای
۲۷.....	جدول حداقل تعداد واحد پارکینگ مورد نیاز یک واحد تجاری
۲۹.....	جدول سطوح پارکینگ های عمومی مورد نیاز فعالیتهای اداری و انتظامی
۳۰.....	جدول سطوح پارکینگ های عمومی مورد نیاز فضای سبز
۳۲.....	جدول ابعاد بهینه سالنهای ورزشی با توجه به ابعاد بین المللی
۳۲.....	جدول ابعاد بهینه سالن های سرپوشیده
۳۲.....	جدول سطوح پارکینگ های عمومی مورد نیاز فعالیتهای ورزشی
۳۳.....	جدول سطوح پارکینگ های عمومی مورد نیاز فعالیتهای فرهنگی - هنری
۳۴.....	جدول سطوح پارکینگ های عمومی مورد نیاز فعالیتهای مذهبی
۳۹.....	جدول سطوح پارکینگ های عمومی مورد نیاز فعالیتهای صنعتی - کارگاهی
۴۰.....	جدول سطوح پارکینگ های عمومی مورد نیاز انبار
۴۲.....	جدول ضوابط و مقررات تفکیک و تجمیع مجتمع های اقامتی

فهرست جداول

صفحه	عنوان
۴۵	جدول مشخصات مجتمع های اقامتی.....
۴۶	جدول مساحت و استانداردهای مربوط به فضاهای مورد نیاز هتلهای بزرگ یا متوسط با ۵۰۰ تختخواب.....
۴۶	جدول نمایش ضوابط و معیارهای ساختمانی متلها.....
۴۷	جدول نمایش ضوابط و معیارهای ساختمانی در احداث کمپینگ.....
۴۷	جدول سطوح پارکینگ های عمومی مورد نیاز فعالیتهای خدماتی.....
۴۸	جدول کاربری های غیر مجاز جهت استقرار در محدوده مرکزی شهر (ویژه).....
۴۹	جدول ضوابط مقررات تراکمی در محدوده ویژه مرکزی.....
۵۰	جدول موقعیت احداث واحدهای آموزشی عمومی نسبت به شبکه دسترسی ها.....
۶۵	جدول شعاع گردش در تقاطع ها.....
۶۷	جدول میزان پخ برای زاویه تقاطع $a < ۵۰$
۶۷	جدول میزان پخ برای زاویه $۵۰ < a < ۸۵$
۶۸	جدول میزان پخ برای زاویه تقاطع $۸۵ < a < ۱۱۰$
۶۸	جدول میزان پخ برای زاویه تقاطع $a > ۱۱۰$
۶۹	جدول رابطه بین طول و عرض گذر.....
۷۴	جدول حریم برق.....
۷۶	جدول حریم اماکن نظامی.....
۱۰۳-۱۰۷	جدول ضوابط و مقررات حریم.....

فهرست نقشه ها

صفحه

عنوان

جلد سوم: ضوابط و مقررات پیشنهادی

۸.....	نقشه کاربری اراضی پیشنهادی.....
۱۲.....	نقشه پهنه بندی تراکم پیشنهادی.....
۲۳.....	نقشه اولویت استقرار تجاری - خدماتی.....
۱۰۳.....	نقشه پهنه بندی حریم پیشنهادی.....

www.shahrsazionline.com

ملاحظات اساسی ضوابط و مقررات

۱- تعاریف مفاهیم

در این مجموعه ضوابط و مقررات از مفاهیمی استفاده شده که تعاریف آنها به شرح زیر است :

بر زمین

منظور، حد نهایی کناره گذر دسترسی است که لبه قطعه زمین را تعیین می‌کند. قطعه زمین می‌تواند در لبه‌های مختلف خود با چند گذر دارای فصل مشترک (بر) باشد. اندازه طول این فصل مشترک اندازه بر زمین گفته می‌شود.

پیلوت

به قسمتی از ساختمان هم سطح گذر که بصورت فضایی شامل ستونها و بدون دیوارهای جداکننده گفته می‌شود که فاصله زیر سقف آن از گذر ۲/۴۰ متر باشد.

تجمیع

تبدیل چند قطعه زمین مجاور یکدیگر و دارای پلاک‌های ثبتی متفاوت به یک قطعه زمین دارای یک پلاک ثبتی می‌باشد. تجمیع عکس عمل تفکیک است.

تراکم ساختمانی

نسبت سطح زیر بنای ساختمانی به مساحت زمین آن ساختمانها را تراکم ساختمانی می‌نامند. مساحت زیر بنایی ساختمانی بر اساس تراکم‌های پیش بینی شده تعیین گردیده و بدون احتساب زیر زمین و پارکینگ می‌باشد. نحوه محاسبه تراکم ساختمانی بشرح ذیل است:

$\text{تراکم ساختمانی} = \frac{\text{مساحت زیر بنای ساختمانی}}{\text{مساحت زمین آن ساختمانها}}$

$\text{تراکم مسکونی} = \frac{\text{مساحت زیر بنای مفید ساختمانهای مسکونی}}{\text{مساحت زمین مسکونی}}$

$\text{تراکم مسکونی} = \frac{\text{مساحت زیر بنای مفید ساختمانهای مسکونی}}{\text{مساحت زمین مسکونی}}$

$\text{تراکم مسکونی} = \frac{\text{مساحت زیر بنای مفید ساختمانهای مسکونی}}{\text{مساحت زمین مسکونی}}$

تفکیک

منظور تقسیم یک قطعه زمین دارای یک پلاک ثبتی به دو یا چند قطعه زمین مجزا و منفک از یکدیگر و دارای پلاک‌های ثبتی متفاوت است و عکس عمل تجمیع می‌باشد. این عمل باید منطبق بر ضوابط و مقررات این مجموعه باشد.

حریم

عبارت از محدوده ای است که به مناسبت‌های زیست محیطی، ایمنی، امنیتی و... در اطراف برخی از کاربری‌ها و عملکردهای شهری (مانند فرودگاه، مسیل، شبکه برق فشار قوی، راه، راه آهن، رودخانه، آثار تاریخی و ...) تحت حفاظت قرار گرفته و هرگونه ساخت و ساز و استفاده از زمین آن منوط به رعایت ضوابط و مقررات ذیربط می‌باشد.

حریم شهر

عبارت است از اراضی بلافصل پیرامون محدوده شهر که در طرح جامع شهر خوی به عنوان حریم شهر تصویب شده است. در این محدوده، کنترل فعالیت‌های عمرانی و ایجاد بنا و تأسیسات زیر نظر شهرداری است. مفاد قانون تعاریف محدوده و حریم شهر، روستا، شهرک و نحوه تعیین آن‌ها در این محدوده نافذ است.

زیرزمین

هر طبقه ای از ساختمان است که حداکثر ارتفاع زیر سقف آن تا رقوم کف گذر دسترسی پلاک ۱۲۰ سانتی متر (ارتفاع نورگیری زیرزمین ۱۲۰ سانتی متر) بوده و بیش از نیمی از ارتفاع مفید آن پایین‌تر از کف قطعه زمین باشد.

سطح آزاد قطعه زمین

منظور قسمتی از سطح یک قطعه زمین است که طبق ضوابط و مقررات طرح، ایجاد بنا، در آن ممنوع است.

سطح خالص مسکونی

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

سطح زیربنای ساختمان (سطح ناخالص طبقات)

سطح زیربنای ساختمان در یک قطعه زمین عبارت از کل مجموع سطوح طبقات ساخته شده در آن قطعه زمین است.

سطح مجاز استقرار ساختمان

عبارت از حداکثر محدوده ای از سطح قطعه زمین است که احداث بنا در آن مجاز می‌باشد و تصویر خارجی ترین حد کلیه طبقات و یا هر پیش آمدگی بر روی قطعه زمین در آن قرار می‌گیرد .

ضریب اشغال

منظور نسبت درصد مساحت سطح مجاز احداث بنا در طبقه همکف به مساحت قطعه زمینی است که بنا بر روی آن ساخته می‌شود.

قطعه زمین

منظور، زمینی یکپارچه و با محدوده مشخص است که دارای سند ثبتی بوده و یا صدور سند ثبتی برای آن مجاز است.

کاربری

به نوع استفاده و بهره برداری از قطعات زمین گفته می‌شود.

محدوده شهر

محدوده‌ای است که منطبق با ماده ۱ قانون تعاریف محدوده و حریم شهر، روستا و شهرک و نحوه‌ی تعیین آن در طرح جامع شهر خوی به عنوان محدوده شهر تصویب شده است. هرگونه فعالیت عمرانی و ساخت و ساز و تفکیک اراضی در داخل این محدوده تحت نظارت شهرداری است.

مساحت قطعه زمین

مساحت قطعه زمین، در محاسبه سطح اشغال و تراکم ساختمانی، مساحت مندرج در سند ملک و قبل از تعریض (مساحت قطعه زمین طبق سند) می‌باشد.

منطقه بندی کاربری عمومی زمین

اراضی شهر از نظر نوع استفاده و کاربری های اصلی قابل استقرار در آن به حوزه های مختلفی تقسیم می‌شود که منطقه بندی کاربری عمومی زمین نامیده شده است، مانند تقسیم شهر به مناطق مسکونی، فعالیت و ...

واحد مسکونی

منظور، تمام یا قسمتی مستقل از یک ساختمان است که به طور اختصاصی واجد حداقل امکانات لازم برای سکونت (شامل یک یا چند اتاق، آشپزخانه، توالی و حمام) باشد. به اجتماع تعدادی واحد مسکونی در یک یا چند بلوک ساختمانی در یک قطعه زمین مشخص، مجتمع مسکونی گفته می‌شود.

بافت توسعه

در این مجموعه، محدوده شهرک ولی عصر تا پل خاتون به عنوان محدوده بافت توسعه شهر تعیین شده است.

بافت پر

در این مجموعه، محدوده مصوب شهر از شمال به جنوب تا پل خاتون به عنوان محدوده بافت پر شهر تعیین شده است.

۲- حوزه بندی کاربری ها و عملکرد های طرح جامع

بر اساس تعاریف هر یک از کاربری ها توسط شورایعالی شهرسازی و معماری ایران مطابق جدول ارائه شده حوزه های اصلی کاربری زمین و اجزاء آن در طرح جامع پیشنهادی شهر خوی به شرح زیر تعیین می شوند:

۲-۱- حوزه مسکونی

حوزه مسکونی در بردارنده اصلی ترین کاربری زمین در شهر یعنی واحد های مسکونی و سکونت گاههای تک واحدی و مجتمع های چند خانواری و آپارتمانی چند واحدی است. حوزه مسکونی در چهار تراکم متوسط زیاد بافت توسعه و زیاد بافت پر و تراکم ویژه محدوده مرکزی شهر پیش بینی شده است. در طرح جامع حوزه مسکونی مشخص کننده کاربری مسکونی نبوده بلکه منطقه ای است در بردارنده کاربری های مسکونی و شبکه ارتباطی که سایر خدمات مورد نیاز برای فعالیت سکونت نیز در آن مستقر خواهد شد که تدقیق کاربری های آن در طرح تفصیلی صورت خواهد پذیرفت.

۲-۲- حوزه آموزشی

به فعالیت های اختصاص یافته برای فعالیت های آموزش رسمی و عمومی شامل مهد کودک، آمادگی، کودکستان، دبستان، مدرسه راهنمایی، دبیرستان، هنرستان، مدارس کودکان استثنایی، مدارس فنی و حرفه ای، کار و دانش و پیش دانشگاهی و مدارس اسلامی و کودکان استثنایی، مراکز پرورش استعداد های درخشان و مدارس اتباع خارجی به همراه تمامی واحدهایی که در سطوح آموزشی فوق و تحت عنوان مدارس غیر انتفاعی فعالیت نموده و یا ایجاد خواهد شد، گفته میشود و تابع ضوابط و مقررات و معیارهای کاربری آموزشی خواهد بود. مدیریت این فعالیت ها بر عهده وزارت خانه های آموزش و پرورش و کار و امور اجتماعی است.

۲-۳- حوزه آموزش ، تحقیقات و فن اوری (آموزش عالی)

تمامی مراکز آموزشی که ادامه تحصیل در آنها نیاز به در دست داشتن پایان تحصیلات متوسطه بوده و تحت پوشش وزارت علوم و تحقیقات و فن اوری و وزارت بهداشت و درمان و آموزش پزشکی و دانشگاه آزاد اسلامی باشد، در این حوزه قرار دارد. شامل مدارس عالی، دانشگاهها، دانشکده ها، دانشسراها، حوزه های علمیه و مراکز تحقیقاتی و پژوهشی و عملی و کاربردی.

۲-۴- حوزه درمانی

به اراضی اختصاص یافته به خدمات پزشکی، درمانی و سلامت انسان و دام و مددکاری اجتماعی گفته میشود که این حوزه شامل فعالیت هایی از قبیل کلینیک، درمانگاه، بیمارستان های تخصصی و عمومی، فیزیوتراپی، توانبخشی، مراکز رفاه خانواده، زایشگاهها، خانه سالمندان، نوانخانه، پرورشگاه، شیرخوارگاه، مراکز انتقال خون، تیمارستان،

آزمایشگاه ها، مراکز گفتار درمانی، شنوایی سنجی، آسایشگاه روانی، خانه های بهداشت، حمام های عمومی و مراکز نگهداری کودکان بی سرپرست و سالمندان، معلولین، جانبازان و درمانگاههای دامپزشکی و... می باشد.

۲-۵- حوزه فرهنگی - هنری

موزه، کتابخانه، قرائت خانه، سینما، تئاتر و فرهنگسرا، سالن اجتماعات کوچک، نمایشگاه، آرامگاه مشاهیر، موسسات انتشاراتی و دفاتر مرکزی روزنامه ها و مجلات، بنیادها و کانون های پرورش فکری کودکان و نوجوانان، بناهای یادبود، مراکز صدا و سیما، سالن کنسرت، نگارخانه ها، مجتمع های فرهنگی و...

۲-۶- حوزه مذهبی

اراضی که جهت انجام فایض دینی هستند که مساجد، حسینیه ها، تکایا، امامزاده ها، اماکن مذهبی اقلیت ها، هیئت ها، مصلی، مهدیه ها، آتشکده و... در این حوزه قرار دارند.

۲-۷- حوزه اداری و انتظامی

این حوزه، کلیه فعالیت های خدماتی ادارات، نهادها و سازمانها که به صورت ارائه خدمات غیرتولیدی در اختیار مردم قرار می گیرد، را شامل می شود.

شهرداری، شوراهای حل اختلاف، مجتمع های قضایی، کفسول گری ها و سازمانهای بین المللی، دفاتر اسناد رسمی، دفاتر پست، کلانتری ها، ادارات آموزش و پرورش، ثبت اسناد، ثبت احوال، فرمانداری، انتظامی، آگاهی، مخابرات، پایگاه های انتظامی و ستادی، سازمانها، ادارات کل، اوقاف، کمیته امداد، آب و برق، تامین اجتماعی، راهنمایی و رانندگی و کلانتری، آگاهی، تامین اجتماعی، مراکز بازپروری و کلونهای اصلاح و تربیت و... در این حوزه قرار دارد.

۲-۸- حوزه های تفریحی و گردشگری

تمامی واحد هایی که می توانند علاوه بر مردم شهر در خدمت مسافریین اعم از عبوری و میهمان قرار گیرند شامل مسافرخانه، هتل آپارتمان و متل، باغ وحش، شهربازی، سایر مراکز تفریحی ویژه، پارکهای جنگلی و اردوگاههای جهانگردی، هتل، مهمانسرا، سالنهای جشن و میهمانی بزرگ و هرگونه مجتمع مهمان پذیر، در این حوزه قرار دارند.

۲-۹- حوزه ورزشی

شامل زمین های ورزشی اعم از سرپوشیده و یا روباز، زمینهای بازی، زورخانه ها و مجموعه های ورزشی آبی، باشگاهها، مجموعه ها در حد تقسیمات محله، ناحیه و شهر است. ضمناً تمامی واحد هایی که به صورت مجرد و یا ترکیبی مانند استخر، سونا و امثال آنها فعالیت می نمایند، کاربری ورزشی تلقی شده و تابع ضوابط و مقررات این کاربری است.

۲-۱۰- حوزه کارگاهی - صنعتی

به اراضی اختصاص یافته جهت استقرار صنایع مشمول گروه الف، گروه های یازده گانه مورد تایید سازمان محیط زیست شامل صنایع غذایی، نساجی، چرم، سلولوزی، فلزی، غیر فلزی، شیمیایی، دارویی، برق و الکترونیک، کشاورزی و ماشین سازی گفته می شود.

۲-۱۱- حوزه فضای سبز

تمام فضاهای سبز تجهیز شده ای که امکان حضور و استفاده مردم از پوشش گیاهی را دارا بوده و حد تقسیمات محله ای، ناحیه ای و شهری را در برمی گیرد، شامل می شود. این فضا می تواند در برگیرنده باغات و فضاهای سبز خصوصی، پارک های جنگلی، پارک های شهری، ناحیه ای و محله ای و فضاهای سبز خطی و جزیره ای باشد.

۲-۱۲- حوزه تاسیسات و تجهیزات شهری

الف- تاسیسات شهری: برق، مخابرات، گاز، فاضلاب مخازن آب زمینی و هوایی، تصفیه خانه های آب و فاضلاب ایستگاههای تنظیم فشار گاز، آب و فاضلاب، مپرویس های عمومی بهداشتی و حمام ب- تجهیزات شهری: کشتارگاه، گورستان، مرکز دفع بهداشتی زباله، میادین میوه و تره بار، پایانه های حمل و نقل بار، ایستگاههای جمع آوری زباله، ایستگاههای آتش نشانی، اورژانس ۱۱۵، جایگاههای سوخت و نمایشگاههای دائمی .

۲-۱۳- حوزه حمل و نقل و انبار

پایانه های اتوبوس بین شهری، اتوبوسرانی شهری، مینی بوسرانی شهری و بین شهری، پایانه های سواری درون شهری و بین شهری، سردخانه ها، انبارهای اصلی کالا و انبارهای کوچک، فرودگاه، سیلو، معابر و پارکینگ های محله ای معابر و پارکینگ های عمومی و اتوبوس رانی شهری، پارک سوارها ایستگاههای راه آهن، بنادر، تاسیسات و ایستگاههای مترو .

۲-۱۴- حوزه کشاورزی و باغات

شامل باغات و اراضی زراعی واقع در محدوده قانونی شهر می باشد.

۲-۱۵- حوزه تجاری و خدمات انتفاعی

به اراضی اختصاص یافته برای انواع فعالیت های بازرگانی و خدمات انتفاعی و غیر انتفاعی گفته می شود و شامل موارد زیر میباشد:

واحدهای خرید روزانه (خواروبار، میوه و سبزی، نانوايي، قصابی و امثالهم) واحدهای خرید هفتگی (سوپر مارکت، فروشگاههای مصرف شهر و روستا، نوشت افزار، قنادی، آجیل فروشی و...) شعب بانکها و صندوق های قرض الحسنه و موسسات مالی و اعتباری، بنگاههای معاملات املاک، بازارچه ها، فروشگاههای منسوجات، پلاستیک، لوازم خانگی، لوازم صوتی و تصویری، کتابفروشی ها، رستوران ها، شرکتهای بیمه، داروخانه و انواع مشابه دیگر عمده فروشی ها،

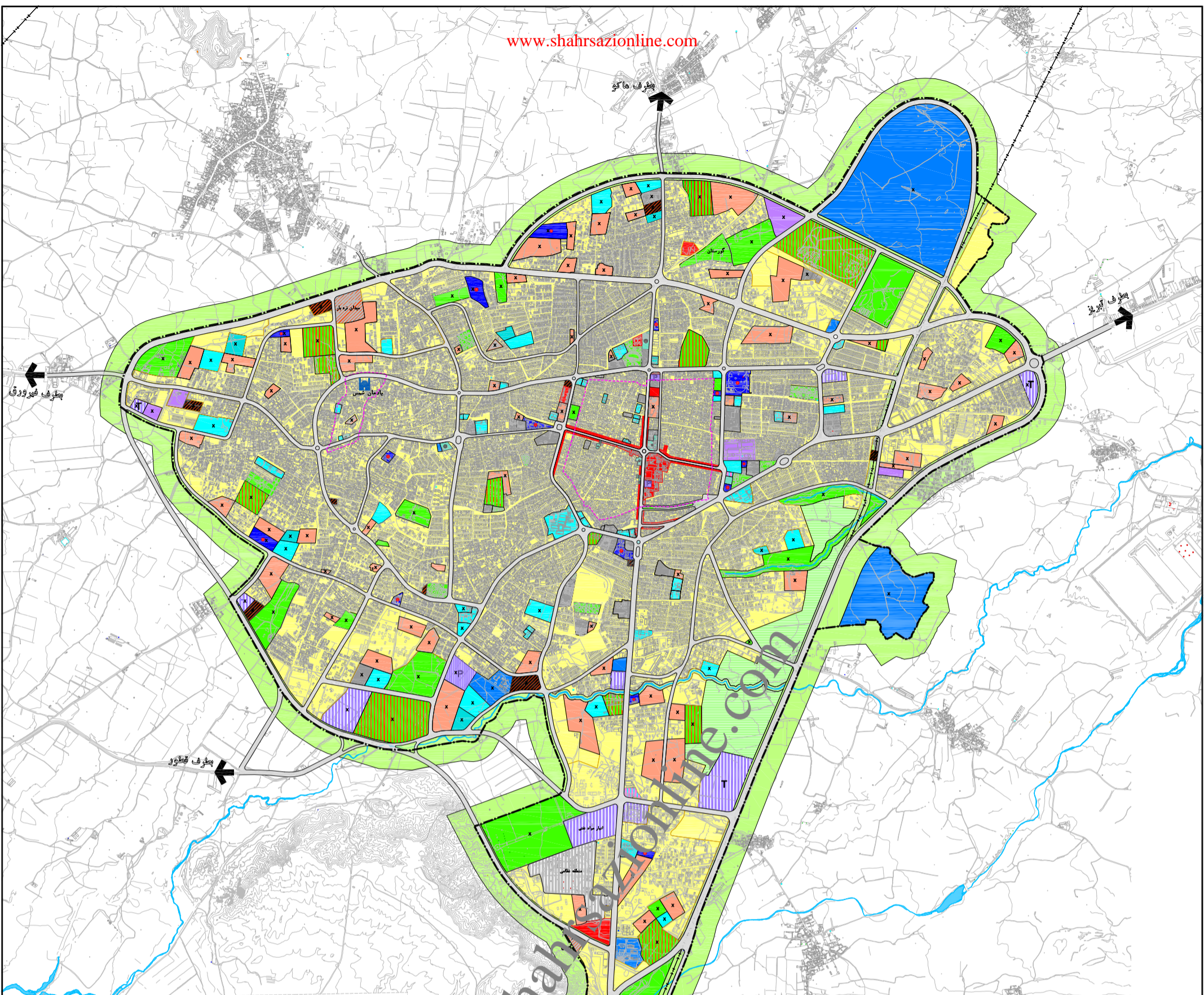
راسته های صنوف مختلف و بورسها، بازار، شرکتهای بازرگانی و تجاری، واحدهای خرید خاص و بلندمدت مانند فروشگاههای بزرگ زنجیره ای، مبل فروشی ها، پوشاک، موسسات تجاری واردات و صادرات کالا، نمایندگی فروش عرضه وسایل نقلیه، فروشگاه عرضه قطعات یدکی وسایل نقلیه و فروشگاه عرضه صنایع دستی و فرش، تالارهای پذیرایی، تعمیرگاههای لوازم خانگی و خودرو، دفاتر نمایندگی بانکهای خارجی، نمایندگی موسسات تجاری خارجی دفاتر (پست، امور مشترکین تلفن همراه، فروش روزنامه و مجله)، آرایشگاه های زنانه و مطب پزشکان، پلیس +۱۰، آموزشگاههای خصوصی، دفاتر (وکالت، مهندسی و نقشه برداری، ثبت اسناد، ازدواج و طلاق، شرکتهای پیمانکاری و مشاور و خدمات) آزمایشگاههای طبی و تخصصی، مراکز رادیولوژی، سالن های ورزشی کوچک، مرکز مشاوره درمانی و خانوادگی، ارائه خدمات اینترنت، دفاتر حسابرسی، مراکز ام آرای و مشابیه، آمبولانس خصوصی، درمان اعتیاد، فیزیوتراپی، مراکز کارایی، مرکز معاینه فنی خودرو، رسانه های دیجیتال انتفاعی، رادیولوژی، مطب دامپزشکان، دفاتر احزاب، تشکل های مردم نهاد - موسسات خیریه - اتحادیه ها، مجامع، انجمن ها و تعاونی ها، رسانه های دیجیتال خبری، هیات های ورزشی و آموزشگاههای مذهبی (به غیر از حوزه های علمیه)

۲-۱۶- حوزه خدماتی پیشنهادی

این حوزه در برگیرنده کاربریهای خدماتی با عملکرد های تعریف شده می باشد. سازمانها، ارگانهای ذیربط و شهروندان تا زمان تهیه طرح تفصیلی شهر، می توانند جهت تامین بخشی از سرانه های کاربریهای پیشنهادی، نسبت به استقرار کاربریهای در اراضی با قابلیت خدمات محله ای و یا در محورهای استقرار خدمات محله ای، ناحیه ای و شهری تعریف شده اقدام نمایند.

۲-۱۷- حوزه مرکزی (ویژه)

این حوزه در بر گیرنده محدوده مرکزی شهر است که با توجه به عملکرد و نقش این ضوابط ویژه را طلب می نماید.



www.shahrsazionline.com

موضوع نقشه :
کاربری اراضی پیشنهادی

- نشانه ها :**
- منطقه مسکونی
 - تجاری - خدماتی
 - آموزشی
 - آموزش تحقیقات و فناوری
 - درمانی
 - ورزشی
 - فرهنگی - هنری
 - مذهبی
 - حرم آثار تاریخی
 - اداری و انتظامی
 - پارک
 - کشاورزی
 - تفریحی - گردشگری
 - حرم
 - صنعتی
 - تجهیزات شهری
 - تاسیسات شهری
 - حمل و نقل و انبار داری (انبار)
 - حمل و نقل و انبار داری (ترمینال)
 - حمل و نقل و انبار داری (پارکینگ)
 - اولویت استقرار مراکز خدمات محله ای
 - خیابان
 - خط انتقال نیرو
 - رودخانه
 - کاربری پیشنهادی
 - محدوده مصوب طرح جامع

اداره کل راه و شهرسازی استان آذربایجان غربی
 طرح جامع شهرخوی



شمال



مقیاس :
شماره نقشه :
-

جدول تعاریف کاربری های شهری بر اساس مصوبه شورایعالی شهرسازی و معماری ایران

ردیف	نوع کاربری	تعریف
۱	مسکونی	به اراضی اختصاص یافته جهت سکونت خانوارها اطلاق می شود .
۲	آموزش ، تحقیقات و فن آوری	به اراضی که جهت فعالیت های آموزشی عالی و تکمیلی و پژوهشی بعد از دوره تحصیلات رسمی و عمومی (تحصیلات متوسطه) اختصاص داده می شود گفته می شود .
۳	آموزشی	به اراضی اختصاص یافته برای فعالیت های آموزش رسمی و عمومی تحت مدیریت وزارت خانه های آموزش و پرورش و کار و امور اجتماعی گفته می شود .
۴	اداری و انتظامی	به اراضی اختصاص یافته جهت استقرار وزارت خانه ها، موسسات دولتی، شرکتهای دولتی و موسسات و نهادهای عمومی غیر دولتی گفته می شود .
۵	تجاری و خدماتی (انتفاعی و غیر انتفاعی)	به اراضی اختصاص یافته برای انواع فعالیت های بازرگانی و خدمات انتفاعی و غیر انتفاعی گفته می شود .
۶	ورزشی	به اراضی اختصاص یافته جهت انجام ورزش های مختلف از سطوح حرفه ای تا مبتدی گفته می شود .
۷	درمانی	به اراضی اختصاص یافته به خدمات پزشکی، درمانی و سلامت انسان و دام و مددکاری های اجتماعی گفته می شود .
۸	فرهنگی - هنری	به اراضی اختصاص یافته به فعالیت های فرهنگی گفته می شود .
۹	فضای سبز	به اراضی اختصاص جهت فضای سبز که مورد استفاده عموم مردم قرار می گیرد و در حیطه وظایف شهرداری است و بعنوان بوستان (پارک) احداث می گردد گفته می شود .
۱۰	مذهبی	به اراضی اختصاص یافته جهت انجام فرایض و مراسم دینی و مذهبی گفته می شود .
۱۱	تجهیزات شهری	به اراضی اختصاص یافته جهت رفع نیازهای عمومی شهروندان که عمدتاً در وظایف شهرداری است گفته می شود .
۱۲	تاسیسات شهری	به اراضی که جهت امور مربوط به تاسیسات زیربنایی شهر و یا بهداشت شهر و شهروندان اختصاص می یابد گفته می شود .
۱۳	حمل و نقل و انبارها	به اراضی اختصاص یافته جهت شبکه معابر و ساختمانهایی که برای انجام سفرهای شهری، برون شهری و بین شهری نیاز است گفته می شود .
۱۴	نظامی	به اراضی موجود محل استقرار نیروهای مسلح (ارتش و سپاه) گفته می شود .
۱۵	کشاورزی و باغات	به اراضی اختصاص یافته به باغات و زمین های کشاورزی گفته می شود .
۱۶	تاریخی	به اراضی اختصاص یافته به مکانهای تاریخی و بقاع متبرکه گفته می شود .
۱۷	طبیعی	به سطوح اختصاص یافته به بستر و حریم رودخانه ها و انهار و تالاب ها و آبگیرها و جنگلهای طبیعی و دست کاشت و امثالهم گفته می شود .
۱۸	حریم	به اراضی اختصاص یافته جهت حرایم قانونی گفته می شود .
۱۹	تفریحی و گردشگری	به اراضی اختصاص یافته جهت اقامت و سیاحت گفته می شود .
۲۰	صنایع	به اراضی اختصاص یافته جهت استقرار صنایع مشمول گروه الف، گروه های یازده گانه مورد تایید سازمان محیط زیست شامل صنایع غذایی، نساجی، چرم، سلولوزی، فلزی، غیر فلزی، شیمیایی، دارویی، برق و الکترونیک، کشاورزی و ماشین سازی گفته می شود .

۳- ضوابط و مقررات مربوط به هر حوزه کاربری

۳-۱- ضوابط و مقررات حوزه منطقه مسکونی

۳-۱-۱- عملکرد های مجاز در حوزه:

عملکرد اصلی این زمین ها، مسکونی است که شامل سکونتگاههای تک واحدی و مجتمع های چند خانواری و آپارتمانی چند واحدی و خوابگاههای دانشجویی خارج از محوطه دانشگاه است. از آنجا که عملکرد مسکونی در مجاورت خود به فضاهای خدماتی نیاز دارد، عملکرد های دیگری نیز در حوزه مسکونی می توانند با رعایت شرایط و ضوابط حاکم بر آن عملکرد ایجاد شوند.

با توجه به اینکه در طرح جامع شهر برای هر یک از خدمات عمومی و رفاهی، اراضی مناسبی با رعایت شعاع عملکردی مناسب پیش بینی شده است، لذا خدمات مورد نظر حوزه مسکونی تنها در مقیاسی مطرح خواهد بود که بتواند خدمات و نیازمندیهای محله ای را تامین نماید. استفاده های مجاز این حوزه با حفظ ضوابط و مقررات هر عملکرد بر اساس تراکمهای پیش بینی شده در ضوابط و مقررات ساختمانی عبارتند از :

- واحدهای باغ مسکونی
- خدمات شخصی: مانند آرایشگاه، دوزندگی، ...
- خدمات تجاری: در حد خرده فروشی و تامین مایحتاج روزانه مانند خوارو بار فروشی، لبنیاتی، نانوائی، قصابی، میوه فروشی، خشک شویی و شیشه بری و صنایع دستی در محورهایی که به صورت قابلیت استقرار خدمات مشخص شده اند.
- خدمات آموزشی: مانند مهد کودک، کودکانستان، دبستان، مدرسه راهنمایی .
- خدمات درمانی: مانند مطب پزشک، تزریقات و داروخانه، مرکز مشاوره و رفاه خانواده.
- فضای سبز عمومی: بصورت گذرهای سبز و پارک های عمومی.
- خدمات ورزشی: مانند زمین های ورزشی و محل های بازی و بازی.
- خدمات واحد های مسکونی: مانند تعمیرات لوازم کوچک خانگی و لوله کشی و خدمات تاسیساتی .
- پارکینگ های عمومی.
- مراکز بهداشتی و تاسیساتی: مانند حمام و توالت عمومی.
- مراکز فرهنگی: شامل کتابخانه، قرائت خانه و سالن های کوچک نمایش و کانونهای پرورش فکری کودکان و نوجوانان
- مراکز مذهبی: شامل مساجد، حسینیه ها.
- تاسیسات و تجهیزات شهری: مانند پست آب، برق، گاز...

تبصره ۱: فعالیت های تجاری و خدماتی یاد شده در استفاده های مجاز حوزه مسکونی با رعایت ضوابط و مقررات و شرایط خاص مربوط به محورهایی با قابلیت تجاری-خدماتی در این حوزه، مجاز خواهد بود.

تبصره ۲: کلیه خدمات پیشنهادی در طرح تفصیلی فرافزا که در طرح جامع در منطقه مسکونی قرار گرفته اند تا تصویب طرح تفصیلی به قوت خود باقی خواهند بود.

تبصره ۳: رای ماده ۱۰۰ معیاری برای تغییر کاربری ملک نبوده و پس از تخریب ملک و یا انحلال فعالیت دارای رای ماده ۱۰۰ کاربری، ملک مطابق کاربری پیشنهادی طرح جامع خواهد بود.

تبصره ۴: اراضی کشاورزی واقع در نواحی ۹ و ۱۰ نقشه کاربری اراضی پیشنهادی که در نقشه پهنه بندی تراکم پیشنهادی به عنوان منطقه مسکونی نشان داده شده اند بنا به مجوز شورایی عالی شهرسازی و معماری ایران قابلیت صدور پروانه مسکونی را دارند، لازم به ذکر است که علاوه بر تامین شبکه ارتباطی، اختصاص حداقل ۲۵ درصد سطوح ذکر شده به خدمات الزامی است.

۳-۱-۲- ضوابط و مقررات تفکیک و تجمیع

حداقل اندازه قطعات تفکیکی در مناطق مسکونی به شرح زیر است :

- حداقل اندازه قطعات تفکیکی در اراضی مسکونی با تراکم متوسط و زیاد ۲۰۰ مترمربع
 - حداقل اندازه قطعات تفکیکی در اراضی با تراکم ویژه ۱۴۰ مترمربع
- تبصره ۱-** قطعات و مستحدثاتی که قبل از تهیه طرح جامع، کمتر از مساحت‌های بیان شده تفکیک شده‌اند و دارای سند قانونی هستند، به قوت خود باقی می‌باشند.
- تبصره ۲** در محدوده بافت‌های فرسوده، سکونتگاههای غیر رسمی و بافت تاریخی، ضوابط و مقررات خاص تفکیک تعیین شده توسط مهندس مشاور مربوطه و وزارت راه و شهرسازی ملاک عمل قرار می‌گیرد. در صورت مغایرت ضوابط مذکور با ضوابط و مقررات پهنه مسکونی پیشنهادی در طرح جامع ملاک عمل ضوابط کمتر خواهد بود
- تبصره ۳** حداقل عرض قطعه تفکیکی، در منطقه مسکونی نباید از ۷.۵ متر کمتر باشد.
- تبصره ۴** قطعات زیر ۸۰ مترمربع فاقد کاربری مسکونی می‌باشند و احداث بنا در این قطعات به عنوان کاربری خدماتی و تاسیسات بلامانع می‌باشد.
- تبصره ۵** طول هیچ قطعه ای نباید از سه برابر عرض بیشتر و از ۱.۵ برابر عرض کمتر باشد.
- در صورت تجمیع قطعات، امکان استفاده از تراکم ساختمانی تشویقی (تا حداکثر یک طبقه) مزاد بر حداکثر تراکم ساختمانی مجاز بلامانع است.

۳-۱-۳- مقررات ساختمانی در حوزه مسکونی

الف: حداکثر ضریب سطح اشغال زمین و سطح مجاز ساختمان

در انجام ساخت و ساز در قطعات زمین شهر رعایت موارد زیر الزامی است :

- حداکثر ضریب سطح اشغال زمین در حوزه مسکونی ۶۰ درصد است.
 - حداکثر ضریب سطح اشغال زمین در حوزه ویژه محدوده مرکزی شهر ۶۰ درصد است.
- تبصره ۱** متناسب با کاهش ضریب سطح اشغال زمین، استفاده از تراکم ساختمانی مجاز بیشتر از حد تعیین شده در این ضوابط (حداکثر تا ۱ طبقه) مجاز است.
- تبصره ۲** در مناطق مسکونی، در هیچ صورت، ضریب سطح مجاز استقرار ساختمان، از ۶۰ درصد مساحت زمین نباید بیشتر باشد.
- تبصره ۳** در محدوده بافت‌های فرسوده، تاریخی و سکونتگاههای غیر رسمی ضوابط و مقررات خاص مصوب مربوطه ملاک عمل قرار می‌گیرد و در مواردی که تراکم پیشنهادی طرح های مذکور پایین تر از حد تراکم پیشنهادی این ضابطه باشند، ضابطه طرح جامع ملاک عمل خواهد بود.
- تبصره ۴-** برای ساخت و ساز بر محورهای دارای اولویت تجاری- خدماتی رعایت حداقل مساحت ضروری نمی باشد.
- تبصره ۵:** برای قطعات ۸۰-۱۰۰ متر مربعی در هر یک از پهنه های تراکمی افزایش درصد اشغال تا ۹۰ درصد مشروط به استقرار حداکثر یک واحد مسکونی در پلاک مذکور بلامانع است.

ب- حداکثر تراکم ساختمانی

رعایت موارد زیر در ساخت و سازهای شهری الزامی است :

- حداکثر تراکم ساختمانی در پهنه مسکونی با تراکم متوسط ۲۰۰ درصد

- حداکثر تراکم ساختمانی در پهنه مسکونی با تراکم زیاد در بافت توسعه ۲۵۰ درصد
 - حداکثر تراکم ساختمانی در پهنه مسکونی با تراکم زیاد در بافت پر ۲۲۵ درصد
 - حداکثر تراکم ساختمانی در پهنه با تراکم ویژه محدوده مرکزی ۱۵۰ درصد
- تبصره ۱- برای قطعات زیر ۱۰۰ مترمربعی تعداد طبقات باتوجه به پهنه تراکمی که قطعه در آن واقع شده است تعیین خواهد شد.
- تبصره ۲ - حداکثر تراکم ساختمانی هر قطعه زمین متناسب با مساحت و عرض گذر دسترسی قطعه زمین، وفق شرایط مندرج در این ضوابط و مقررات تعیین می شود.

پ ۵ تعداد واحد مسکونی با توجه به ضوابط ساخت و ساز

- تعداد واحد مسکونی قابل احداث در یک قطعه زمین متناسب با مساحت قطعه زمین، عرض گذر دسترسی، حداقل فضای باز به ازاء هر واحد مسکونی و حداکثر تراکم ساختمانی آن تعیین می شود.
- رعایت حداقل مساحت خالص هر واحد ۷۰ متر مربع الزامی است.

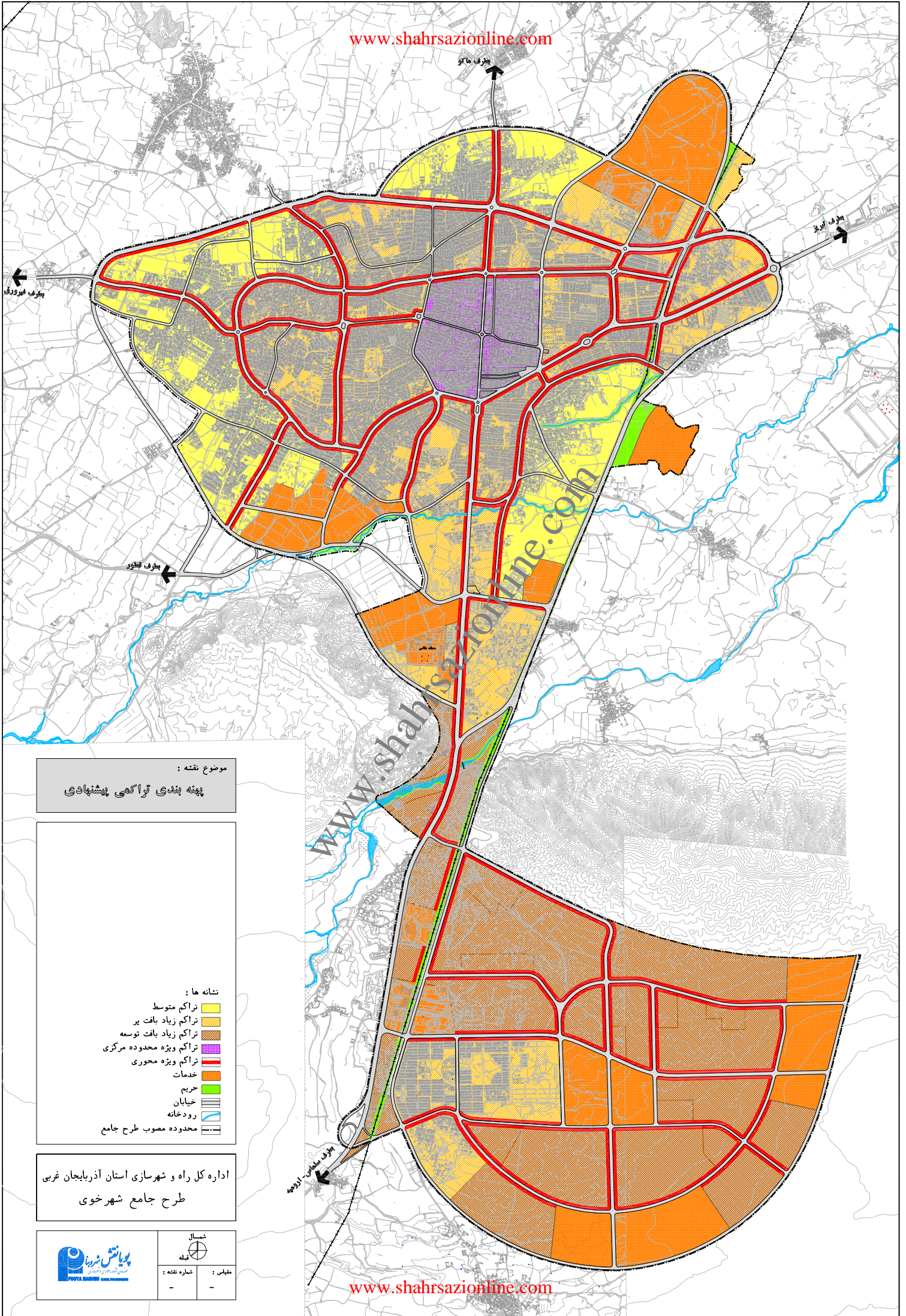
جدول ضوابط مقررات تراکمی

تراکم	اندازه قطعات	حداکثر تراکم ساختمانی	حداکثر تعداد طبقات	حداقل فضای باز به ازای هر واحد
متوسط	۸۰-۱۵۰	۹۰	۲	۳۰
	۱۵۱-۳۰۰	۱۵۰	۳	۲۵
	۳۰۱-۵۰۰	۱۸۰	۳	۲۰
	بیش از ۵۰۰	۲۰۰	۴	۲۰
زیاد بافت توسعه	۱۵۰-۳۰۰	۱۸۰	۳	۲۵
	۳۰۱-۵۰۰	۲۴۰	۴	۲۰
	بیش از ۵۰۰	۲۵۰	۵	۲۰
زیاد بافت پر	۸۰-۱۵۰	۹۰	۲	۳۰
	۱۵۱-۳۰۰	۱۵۰	۳	۲۵
	۳۰۱-۵۰۰	۲۱۰	۴	۲۰
	بیش از ۵۰۰	۲۲۵	۵	۲۰
*ویژه محدوده مرکزی	۸۰-۱۵۰	۹۰	۲	۳۰
	۱۵۱-۳۰۰	۱۲۰	۲	۲۵
	بیش از ۳۰۰	۱۵۰	۳	۲۰
محور ها	-	۷۰	۴	تامین پارکینگ به ازای هر واحد

تبصره ۱: در صورتی که در محاسبه تعداد واحدهای مجاز یک پلاک عدد حاصل به صورت اعشاری بود، عدد مربوطه با توجه به قوانین ریاضی به سمت بالا گرد شود. (مثال: ۱/۵ واحد = ۲ واحد و ۱/۴ واحد = ۱ واحد و ۱/۶ واحد = ۲ واحد و...)

تبصره ۲: برای قطعات ۸۰-۱۰۰ متر مربعی در هر یک از پهنه های تراکمی افزایش درصد اشغال تا ۹۰ درصد و در دو طبقه مشروط به استقرار حداکثر یک واحد مسکونی در پلاک مذکور بلامانع است.

تبصره ۳: افزایش تراکم ساختمانی برای قطعات ۸۰-۱۰۰ متر با توجه به افزایش سطح اشغال تا ۹۰ درصد قطعه به ۱۳۵ درصد مشروط به استقرار حداکثر یک واحد مسکونی در پلاک مذکور بلامانع است.



موضوع نقشه :

پهینه بندی تراکمی پیشنهادی

نشانه ها :

- تراکم متوسط
- تراکم زیاد بافت بر
- تراکم زیاد بافت توسعه
- تراکم ویژه محدوده مرکزی
- تراکم ویژه محوری
- خدمات
- حریم
- خیابان
- رودخانه
- محدوده مصوب طرح جامع

اداره کل راه و شهرسازی استان آذربایجان غربی
طرح جامع شهرخوی

	شمال
	
مقیاس :	شماره نقشه :
-	-

تبصره ۴: تکمیل آخرین طبقه در قطعات با مساحت بالا تر ۱۵۰ متر مربع در کلیه پهنه های تراکمی به میزان طبقات پایین تر مشروط به پرداخت عوارض اضافه تراکم و مقاومت پی ها از نظر فنی بلامانع می باشد.

ت- رابطه عرض گذر و تعداد طبقات ساختمان

رعایت حداکثر تعداد طبقات ساختمان یک قطعه زمین با عرض گذر دسترسی آن به ترتیب زیر الزامی است:

- در گذرهای تا ۸ متر : حداکثر تعداد طبقات ساختمان ۲ طبقه است.
 - در گذرهای با عرض ۸ تا ۱۲ متر : حداکثر تعداد طبقات ۳ طبقه است.
 - برای احداث ساختمان ۴ طبقه و بیشتر رعایت عرض معبر حداقل ۱۲ متر الزامی است.
- تبصره ۱ Ó تعداد طبقات قابل احداث در هر قطعه زمین با توجه به مساحت قطعه، منطقه بندی کاربری عمومی زمین و ... تعیین می شود.
- تبصره ۲ Ó حداکثر تعداد طبقات ساختمان های خدمات عمومی در کلیه مناطق ۵ طبقه است.

ث- مقررات مربوط به حیاط خلوت

- حیاط خلوت هایی که برای تامین نور اتاقهای اصلی ساختمان مانند نشیمن و نهار خوری و خواب و.. پیش بینی میگردد میبایست حداقل ۱۲ متر مربع مساحت و حداقل ۳ متر عرض باشد .
- پیش بینی حیاط خلوت در شمال پلاک های شمالی حداکثر تا ۵ طبقه، با عرض حداقل ۳ متر و برای زمین های کمتر از ۲۰۰ متر مربع با عرض حداقل ۲ متر مجاز است.
- رعایت تمهیداتی که مسئله اشرافیت را بر طرف نماید الزامی خواهد بود.

ج- مقررات مربوط به پیلوت

- ارتفاع تمام شده پیلوت از کف تا سقف تا ۲/۴۰ متر به شرط استفاده جهت پارکینگ بلامانع است. در مقررات مربوط به ساخت پیلوت رعایت نکات زیر الزامی است:
- الف- فضای پیلوت برای، پارکینگ، انباری، اتاق تاسیسات می تواند مورد استفاده قرار بگیرد.
 - ب- مساحت مازاد بر موارد فوق جزء تراکم مسکونی خواهد بود.
 - پ- در طراحی پیلوت رعایت فاصله داخل به داخل ستونها جهت پارک دو اتومبیل حداقل ۴/۵۰ متر با مانور اصلی ۵ متر (محور تا محور ستون) الزامی است.

چ- مقررات مربوط به پیش آمدگی و بالکن

- الف- احداث هر گونه بالکن در محدوده مجاز استقرار زیر بنا در پلاک، مجاز است.
- ب- احداث تراس یا بالکن که حداکثر تا ارتفاع ۱/۲۰ آن با مصالح کدر و غیر شفاف پوشیده شود (آجر مشبک- شیشه کدر) در محدوده مالکیت زمین بلامانع است.
- پ- پیش آمدگی روی یخ دو گذر در محدوده سند مالکیت، به میزان حداکثر یک و نیم متر عمود بر یخ و به شرط رعایت ۴ متر ارتفاع از کف پیاده رو بلامانع است.

ت- در محاسبه سطح زیر بنای مفید ساختمان، بالکن های سه طرف بسته دو سوم زیر بنا، دو طرف بسته یک دوم زیر بنا و یک طرف بسته معادل یک سوم زیر بنا محاسبه می گردد.

ث- پیش آمدگی آخرین سقف ساختمان بعنوان باران گیر به میزان ۵۰ سانتیمتر بلامانع می باشد.

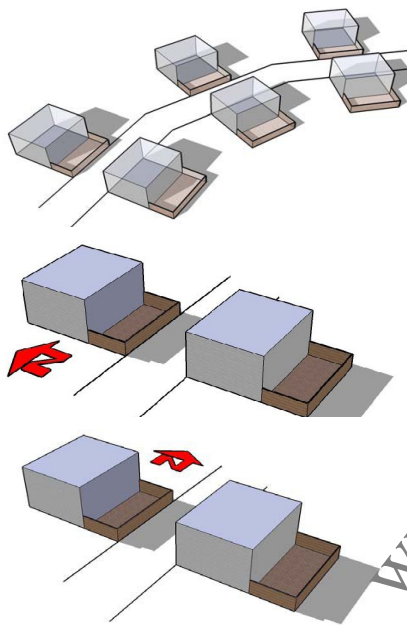
ح- برای احداث مجتمعهای بلندمرتبه توسط بخش خصوصی و یا دولتی متقاضیان احداث اینگونه مجتمع ها میبایست همراه با نقشه های اجرایی، تکنولوژی ساخت و کلیه آئین نامه و ضوابط ساختمانی را به شرح زیر مورد مطالعه قرار دهند .

- رعایت اصول فنی و ایستایی ساختمان و محاسبات مربوط به زلزله براساس آخرین استانداردهای موجود الزامیست .

- رعایت آئین نامه ۲۸۰۰ موسسه تحقیقات صنعتی ایران به منظور انتخاب و مشخصات سازه مقاوم در برابر زلزله .

- رعایت ضوابط و مقررات ملی ساختمان

خ- مقررات مربوط به نحوه استقرار بنا و اشراف و محرمیت



- در احداث ساختمانهای مسکونی رعایت حقوق همسایگی الزامی بوده و توجه به شرایط اقلیمی نیز ضرورت دارد.

- استقرار بنا باید به گونه ای باشد که دیدها و شعاع تابش آفتاب واحدهای مسکونی مجاور را کم نکند و دید مناسب برای واحدهای مسکونی تامین شود.

- بلوک های آپارتمانی باید به گونه ای طراحی گردند که از نظر ایجاد سایه و اشراف برای بلوک های مجاور ایجاد مزاحمت ننمایند. اینصورت حداقل فاصله بین بلوک ها با مساحت های ۲۰۰ متر مربع به بالا از یکدیگر نباید از ۱/۵ برابر ارتفاع ساختمان جنوبی کمتر باشد. (با توجه به زاویه تابش ۳۰ درجه خورشید در شهر)

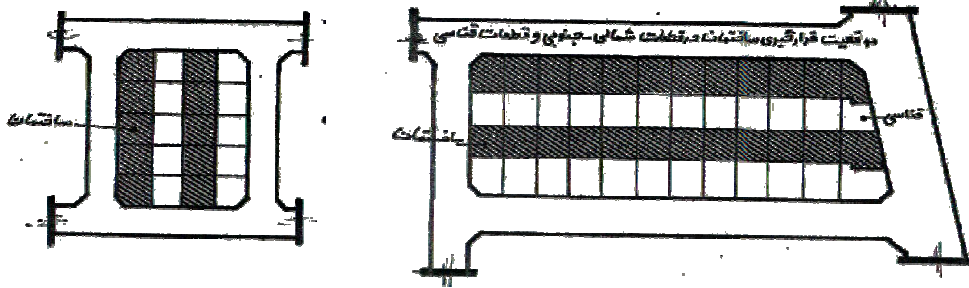
- چنانچه در نتیجه رعایت تراکم، بر ساختمان همردیف با بر ساختمان های همجوار از طرف حیاط نباشد میتواند با رعایت زاویه ۴۵ درجه حداکثر به اندازه ۲ متر از بر همسایه پیش آمدگی داشته باشد. لازم به ذکر است که در این گونه موارد ایجاد پنجره در پخی مجاز نمیشود.

- در صورتیکه طول قطعه در امتداد شمال - جنوب باشد، ساختمان باید طبق ضوابط و در قسمت شمال زمین ساخته شود.

- در صورتیکه طول قطعه در امتداد شرق - غرب باشد و ضوابط احداث بنا هیچگونه امکان نورگیری از جنوب را ایجاد ننماید، ساختمان باید طبق ضوابط و در قسمت غربی زمین احداث گردد.

- احداث حیاط خلوت با لحاظ نمودن حداکثر طول پیشروی ۶۰ درصد مجاز بوده و بیش از آن مجاز نمی باشد.

- حداکثر پیش آمدگی ۶۰ درصد طول زمین در پلاکهای مسکونی و در قطعات آپارتمانی ۵۰ درصد طول زمین است.



- در محورهایی که به عنوان محورهای استقرار خدمات در انواع مقیاس های محله ای ، ناحیه ای و شهری تعیین شده اند استقرار بنا در بر معبر خواهد بود.

د- مقررات مربوط به نصب آسانسور و تاسیسات آتش نشانی

- احداث آسانسور برای ساختمانهای بیش از ۴ طبقه الزامی است.
- رعایت ضوابط و مقررات سازمان نظام مهندسی استان در ارتباط با تاسیسات ساختمان از جمله تاسیسات آتش نشانی و آسانسور الزامی است

۳-۱-۴- ضوابط و مقررات مربوط به تأمین پارکینگ

- ماده ۱- احداث یک واحد پارکینگ برای هر واحد مسکونی با مساحت زیر ۱۵۰ متر مربع الزامی است
- تبصره ۱- برای واحدهای مسکونی با مساحت زیربنای بیش از ۱۵۰ مترمربع به ازای هر ۱۰۰ مترمربع یک پارکینگ اضافه شود. این پارکینگ در زیرزمین یا در مازاد فضای باز واحد مسکونی برابر ضوابط قابل تأمین است.
- تبصره ۲- تأمین اعداد صحیح برای تعداد پارکینگ های مورد نیاز الزامی بوده و برای اعداد اعشاری در صورت درخواست مالک کسری آن به شهرداری پرداخت خواهد شد.
- ماده ۲- حداقل سطح هر واحد پارکینگ در واحد هایی که حداقل یک واحد پارکینگ مورد نیاز می باشد ۲۵ مترمربع می باشد. معادل ده متر سطح نیز برای مانور هر وسیله نقلیه ضروری است.
- تبصره: حداقل عرض راهرو برای گردش ۹۰ درجه ۵ متر و برای گردش های ۴۵، ۶۰ و ۳۰ درجه ۳/۸ تعیین می شود. برای تأمین حداکثر یک واحد پارکینگ در یک پلاک نیاز به فضای مانور نمی باشد.
- ماده ۳- حداقل ارتفاع پارکینگ ۲/۴۰ متر تعیین می شود.
- ماده ۴- در خصوص طراحی پارکینگ ها رعایت مبحث ۴ ضوابط و مقررات ملی ساختمان در خصوص نحوه جانمایی پارکینگ الزامی است.

تبصره - صدور گواهی پایان کار و عدم خلاف ساختمان منوط به تأمین کلیه پارکینگ های مورد نیاز است.

- ماده ۵- در مواقعی که پارکینگ در مازاد فضای باز پیش بینی میگردد، سطح لازم برای هر اتومبیل ۱۵ متر محاسبه خواهد شد. بدیهی است که دسترسی اتومبیل به فضای باز میبایست تأمین گردد.
- ماده ۶- احداث سقف برای پارکینگ که در فضای باز پلاک مستقر خواهد شد مشروط به استفاده از سازه های سبک (ایرانی و سفال و...) بلامانع میباشد.

ماده ۷- در قطعات شمالی با کاربری مسکونی احداث پارکینگ در محوطه حیاط مجزا از ساختمان چه بصورت مسقف و چه به صورت روباز مجاز نمی باشد و در صورت عدم امکان احداث پارکینگ عوارض کسری پارکینگ قابل وصول است.

۲-۳- ضوابط و مقررات حوزه کاربریهای آموزشی

۳-۲-۱- عملکردهای مجاز در حوزه

استفاده از اراضی خدمات آموزشی به منظور احداث واحدهای آموزشی با رعایت ضوابط و مقررات پیش بینی شده و همچنین معیارها و دستورالعمل های ادارات ذیربط مجاز خواهد بود. فعالیت های آموزش رسمی و عمومی شامل مهد کودک، آمادگی، کودکستان، دبستان، مدرسه راهنمایی، دبیرستان، هنرستان، مدارس کودکان استثنایی، مدارس فنی و حرفه ای، کار و دانش و پیش دانشگاهی و مدارس اسلامی و کودکان استثنایی، مراکز پرورش استعداد های درخشان و مدارس اتباع خارجی به همراه تمامی واحد هایی که در سطوح آموزشی فوق و تحت عنوان مدارس غیر انتفاعی، احداث زمین های ورزشی مربوط به آموزش و پرورش در این اراضی بلامانع است. همچنین در این اراضی احداث خوابگاه دانش آموزی و دانشجویی و تاسیساتی که متعلق به وزارت آموزش و پرورش می باشد و وزارتخانه ها و ادارات تابعه آنرا مناسب می داند بلامانع است.

۳-۲-۲- ضوابط و مقررات تفکیک و تجمیع

حداقل اندازه قطعات آموزشی و ابعاد آنها در مقاطع مختلف آموزشی بشرح زیر است:

الف- مهد کودک و کودکستان

- حداقل مساحت زمین برای استفاده مهد کودک و کودکستان برابر ۷۵۰ متر مربع در بخشهای توسعه آتی و ۵۰۰ متر مربع در بافت پر خواهد بود.
- حداقل طول یک کودکستان ۲۰ متر تعیین میشود.

ب- دبستان و راهنمایی

- حداقل مساحت زمین برای استفاده دبستان و راهنمایی به ترتیب برابر ۴۰۰۰ و ۴۵۰۰ متر مربع خواهد بود.
- در محلاتی که دارای بافت پر و فشرده مسکونی می باشد، تخصیص حداقل مساحت زمین برای استفاده دبستان و راهنمایی برابر ۱۵۰۰ متر مربع بلامانع است.
- حداقل طول یک دبستان به مساحت ۴۰۰۰ متر مربع ۴۰ متر تعیین میشود.
- حداقل طول یک مدرسه راهنمایی به مساحت ۴۵۰۰ متر مربع ۴۵ متر تعیین میشود.

پ- دبیرستان و هنرستان

- حداقل مساحت زمین برای استفاده دبیرستان برابر ۷۰۰۰ متر مربع خواهد بود.
- حداقل طول یک دبیرستان به مساحت ۷۰۰۰ متر مربع ۶۵ متر تعیین میشود
- حداقل مساحت زمین برای استفاده هنرستان برابر ۸۰۰۰ متر مربع خواهد بود.
- حداقل طول یک واحد هنرستان به مساحت ۸۰۰۰ متر مربع ۹۰ متر تعیین میشود

تبصره: در نواحی که دارای بافت فشرده بوده تخصیص حداقل مساحت زمین تنها برای استفاده دبیرستان برابر ۵۰۰۰ متر مربع بلامانع است.

۳-۲-۳- ضوابط و مقررات ساختمانی

ساخت وساز در اراضی آموزشی بر اساس ضوابط گروه نوسازی و توسعه و تجهیز مدارس می باشد. علاوه بر آن ضوابط زیر نیز باید رعایت شود:

- حداکثر سطح اشغال در طبقه همکف در مقطع دبستان ۵۰ درصد مساحت زمین تا ارتفاع دو طبقه و حداکثر زیربنای مجاز در طبقات ۱۰۰ درصد، در مدارس راهنمایی و دبیرستان ۴۰ درصد مساحت زمین تا ارتفاع ۳ طبقه تعیین می گردد. در این حالت حداکثر زیربنای مجاز در طبقات ۱۲۰ درصد می باشد.

تبصره: احداث مدارس غیر انتفاعی پس از تایید در کمیسیون ماده ۵ بلامانع است. بدیهی است پس از صدور مجوز، تغییر کاربری مجدد مقدور نمی باشد. ضمناً اقدام فوق نسبت به آن دسته از املاکی که طبق طرح جامع دارای کاربری آموزشی می باشد ضرورت نداشته و می توان در این اراضی نسبت به احداث واحد آموزشی غیر انتفاعی بر اساس ضوابط مربوطه اقدام نمود.

- عقب نشینی به میزان حداقل ۵ متر از بر مشرف به گذر دسترسی جهت پارکینگ وسایط نقلیه عمومی در هنگام احداث بنای واحد های آموزشی بیشتر از ۶ هزار متر مربع الزامی است. مساحت این قطعه جزء فضای باز مراکز آموزشی محسوب می گردد.

- حداقل نسبت عرض به قطعه تفکیکی یک به دو و عرض قطعه از نصف طول آن کمتر نباشد.

- احداث بنا حتی الامکان در شمال و غرب زمین و عقب نشینی از دو بر زمین که با دسترسی های اصلی مجاور می باشد صورت گیرد.

- حداقل مساحت لازم برای نورگیرهایی که به منظور نورگیری اتاقهای اصلی و کلاسها در نظر گرفته می شود ۱۰ متر مربع با حداقل عرض ۳ متر است.

- در احداث نورگیرها رعایت عدم اشراق به همسایه ها الزامی است.

- کلیه پنجره های مربوط به کلاسهای درسی دانش آموزان باید دارای پیش آمدگی حداقل با عرض ۵۰ سانتیمتر باشد.

- حداکثر سطح اشغال واحدهای خدماتی و رفاهی در یک مجموعه آموزشی برابر ۰/۱ سطح زمین می باشد.

- مساحت توالت، دستشویی و آبخوری در صورتی که دسترسی به آنها از داخل ساختمان نباشد جزء مساحت زیر بنای مجاز قرار نمی گیرد.

- احداث زیر زمین مشروط بر آنکه مورد استفاده آموزشی قرارنگیرد و مطابق با ضوابط و مقررات مربوط به حوزه مسکونی مجاز خواهد بود.

- قبل از استقرار مدارس در بناهای ساخته شده، مکان مذکور از نظر استحکام باید به تایید سازمان نظام مهندسی برسد.

- پیش بینی ایمنی از نظر آتش سوزی در این اماکن، قبلاً باید به تایید سازمان آتش نشانی رسیده باشد.

- کلیه نقشه های معماری و تاسیسات میبایست به تایید دفتر فنی دستگاه ذیربط رسیده باشد.

- نقشه های اجرایی ساختمانهای آموزشی باید بنا بر طبیعت عملکرد آن اداره توسط مهندسین مشاور و یا سازمانهای ذیصلاح تهیه و پس از بررسی و تصویب در مراجع فنی ذیربط برای آنها تقاضای صدور پروانه ساختمانی شود.

- اعمال ضوابط ساختمانی در رابطه با مسائل اقلیمی، طراحی های خاص برای معلولین، مسائل خاک شناسی و تکنونیک و نیز طراحی و احداث بنا با توجه به خطرات احتمالی زلزله الزامی است.

- اعمال سرانه های مربوط به فضاهای آموزشی بر اساس ضوابط سازمان نوسازی مدارس مطابق جداول زیر الزامی است (ماخذ کلیه جداول سازمان نوسازی مدارس می باشد):

جدول میانگین سرانه فضای آموزشی در دوره ابتدایی و راهنمایی

نوع مقطع تحصیلی	سرانه زیربنا	سرانه محوطه	سرانه زمین	
			در مدارس یک طبقه	در مدارس دو طبقه
ابتدایی	۳/۲۵	۳/۹۱	۷/۸۹	۵/۵۳
راهنمایی	۴/۵۹	۴/۲۷	۹/۸۷	۶/۱۸

جدول حداقل سرانه زیربنا، محوطه، برای هر دانش آموز به متر مربع در مدارس راهنمایی

تجهیزات مدارس راهنمایی	سرانه زیربنا	سرانه محوطه فضای باز	سرانه زمین	
			در مدارس یک طبقه	در مدارس دو طبقه
سه کلاس	۶/۴۱	۶/۱۵	۱۲/۶۳	-
شش کلاس	۵/۱۸	۴/۵۷	۹/۸۵	۷/۲۱
نه کلاس	۴/۵۰	۴/۳۰	۸/۸۰	۶/۵۴
دوازده کلاس	۴/۲۲	۳/۹۸	۸/۲۰	۶/۰۹
پانزده کلاس	۴/۳۲	۳/۷۹		۵/۵۹
هجده کلاس	۴/۰۷	۳/۹۳	-	۵/۹۶
بیست و یک کلاس	۴/۰۶	۳/۸۰	-	۵/۸۳
بیست و چهار کلاس	۳/۹۶	۳/۸۰	-	۵/۶۸
میانگین سرانه	۴/۵۹	۴/۲۷	۹/۸۷	۶/۱۸

جدول زمین مورد نیاز برای دبستان (غیر انتفاعی)

تعداد کلاس	زمین مورد نیاز (متر مربع)
۵	۷۵۰
۱۰	۱۱۰۰
۱۵	۱۵۵۰
۲۰	۱۹۵۰

جدول زمین مورد نیاز برای مدرسه راهنمایی (غیر انتفاعی)

تعداد کلاس	زمین مورد نیاز (متر مربع)
۳	۶۲۰
۶	۸۲۰
۹	۱۰۰۰
۱۲	۱۲۶۰
۱۵	۱۵۵۰
۱۸	۱۸۰۰

۳-۲-۴- ضوابط و مقررات مربوط به تامین پارکینگ

جدول پارکینگ مورد نیاز برای مراکز آموزشی به صورت زیر محاسبه خواهد شد:

مقطع	محل سواره و پیاده شده	پارکینگ کوتاهمدت	پارکینگ بلندمدت
مهد کودک	به ازای هر ۵۰ متر مربع زیربنا در مهد کودک و کودکستان		
دبستان	۳ جاپارک برای ۵ کلاس اول	۳ سواری و ۲ مینی بوس برای هر ۵ کلاس	۱ سواری برای هر ۵ کلاس
	۲ جاپارک برای هر ۵ کلاس بعدی		
راهنمایی	۳ جاپارک برای ۶ کلاس اول	۱ سواری و ۱ مینی بوس برای هر ۳ کلاس	۱ سواری برای هر ۶ کلاس
	۱ جاپارک برای هر ۳ کلاس بعدی		
دبیرستان	۳ جاپارک برای ۴ کلاس اول	۱ سواری برای هر ۴ کلاس	۱ سواری برای هر ۴ کلاس
	۳ جاپارک برای هر ۴ کلاس بعدی		

- تامین پارکینگ اتومبیل مورد نیاز فضاهای آموزشی خارج از محوطه تامین می شود.
- ورودی پارکینگ هر یک از واحد های آموزشی باید از ورودی محصلان مجزا طراحی گردد.
- تامین پارکینگ در محوطه مدارس ممنوع می باشد.
- برای تامین پارکینگ وسایل موتوری دانش آموزان (دوچرخه و موتور) فضای مناسبی به ازاء ۵ دانش آموز متوسطه پسر و هر ۱۰ دانش آموز راهنمایی پسر در محوطه مدرسه به صورت سرپوشیده و یا روباز کنار درب اصلی الزامی است.
- حداقل سطح مورد نیاز فضای پارکینگ وسایل موتوری دانش آموزان به ازاء هر واحد ۱/۶ مترمربع می باشد.

۳-۳- ضوابط و مقررات حوزه کاربری آموزش، تحقیقات و فن آوری

۳-۳-۱- عملکرد های مجاز در حوزه

تمامی مراکز آموزشی که ادامه تحصیل در آنها نیاز به در دست داشتن پایان تحصیلات متوسطه بوده و تحت پوشش وزارت علوم و تحقیقات و فن آوری و وزارت بهداشت و درمان و آموزش پزشکی دانشگاه آزاد اسلامی باشد، در این حوزه قرار دارد. شامل مدارس عالی، دانشگاهها، دانشکده ها، دانشسراها، حوزه های علمیه و مراکز تحقیقاتی و پژوهشی و عملی و کاربردی

۳-۳-۲- ضوابط و مقررات ساختمانی

- در مورد اراضی آموزش عالی، ساخت و ساز با رعایت ضوابط و مقررات وزارت علوم، تحقیقات و فن آوری، تصویب طرح مجموعه در کمیسیون ماده ۵ بلامانع خواهد بود.
- تبصره: گزارش توجیهی مکان یابی آموزش عالی باید توسط مهندسان مشاور دارای صلاحیت یا شهرسازان عضو نظام مهندسی تهیه و به کمیسیون ماده پنج ارجاء شود.
- حداقل نسبت عرض به قطعه تفکیکی یک به دو و عرض قطعه از نصف طول آن کمتر نباشد.
- در احداث نورگیرها رعایت عدم اشراق به همسایه ها الزامی است.

- حداکثر سطح اشغال واحدهای خدماتی و رفاهی در یک مجموعه آموزشی برابر ۰/۱ سطح زمین می باشد.
- احداث زیر زمین مشروط بر آنکه مورد استفاده آموزش قرارنگیرد مجاز می باشد.
- قبل از استقرارمدارس در بناهای ساخته شده، مکان مذکوراز نظراستحکام بایدبه تاییدسازمان نظام مهندسی برسد.
- پیش بینی ایمنی از نظر آتش سوزی در این اماکن، قبلاً باید به تایید سازمان آتش نشانی رسیده باشد.
- نقشه های اجرایی ساختمانهای آموزش عالی باید بنا بر طبیعت عملکرد آن اداره توسط مهندسین مشاور و یا سازمانهای ذیصلاح تهیه و پس از بررسی و تصویب در مراجع فنی ذیربط برای آنها تقاضای صدور پروانه ساختمانی شود.
- اعمال ضوابط ساختمانی در رابطه با مسائل اقلیمی، طراحی های خاص برای معلولین، مسائل خاک شناسی و تکنونیک و نیز طراحی و احداث بنا با توجه به خطرات احتمالی زلزله الزامی است.
- تامین حداقل دسترسی ۱۶ متر به اینگونه فعالیت ها الزامی است

۳-۳-۳- ضوابط و مقررات تامین پارکینگ

این ضوابط توسط مهندسان مشاور طراحان ساختمانهای مذکور تهیه خواهد شد . چنانچه ضوابط در این مورد ارائه نگردد به ازای هر ۲۰ دانشجویک واحد و به ازای هر دو استاد و کادر اداری یک واحد دیگر باید در نظر گرفته شود.

۳-۴- زمین های با کاربری درمانی

۳-۴-۱- عملکرد های مجاز در حوزه:

این اراضی برای ایجاد واحد های درمانی (مراکز توانبخشی، مراکز تنظیم خانواده، خانه سالمندان، مراکز انتقال خون، کلینیک، درمانگاه، بیمارستان های تخصصی و عمومی، فیزیوتراپی، توانبخشی، مراکز رفاه خانواده، زایشگاهها، نوانخانه، پرورشگاه، شیرخوار گاه، تیمارستان، آزمایشگاه ها، مراکز گفتار درمانی، شنوایی سنجی، آسایشگاه روانی، خانه های بهداشت، حمام های عمومی و مراکز نگهداری کودکان بی سرپرست و سالمندان، معلولین، جانبازان و درمانگاههای دامپزشکی و...) در نظر گرفته شده است. همچنین در این اراضی علاوه بر احداث کاربری های درمانی پیش گفته، کاربری های زیر نیز امکان پذیر می باشد:

- مراکز رفاه خانواده و مراکز بهزیستی.
- تاسیسات و تجهیزات شهری : مانند پست ترانسفورماتور و منبع آب.
- حمام عمومی.
- سرویسهای بهداشتی.
- پارکینگ عمومی.

۳-۴-۲- ضوابط تفکیک و تجمیع

- حداقل مساحت زمین برای استفاده درمانگاه و مراکز بهداشت و درمان ۲۰۰۰ متر مربع در بافت پر و ۴۰۰۰ متر مربع در بافت های توسعه ای و انتقال خون ۷۵۰ متر مربع می باشد.

- حداقل طول یک زمین درمانی و بهزیستی به مساحت ۴۵۰۰ متر مربع ۴۵ متر تعیین میشود
 - حداقل طول یک زمین بیمارستان به مساحت ۴۰۰۰۰ متر مربع ۱۲۰ متر تعیین میشود
 - حداقل طول یک زمین برای مجتمع بهزیستی به مساحت ۲۰۰۰ متر مربع ۳۰ متر تعیین میشود.
 - در صورت تجميع قطعات، امکان استفاده از تراکم ساختمانی تشویقی (تا حداکثر یک طبقه) مازاد بر حداکثر تراکم ساختمانی مجاز بلامانع است.
- تبصره:** در صورت مغایرت ضوابط وزارت بهداشت، درمان و آموزش پزشکی در مورد حداقل های تعیین شده با طرح جامع ضوابطی که حداقل تفکیک را بیشتر در نظر گرفته است ارجح می باشد.

۳-۴-۳- مقررات ساختمانی در اراضی درمانی

- الف-** در استفاده کاربریهای درمانی، هر گونه ساخت و ساز تابع ضوابط و مقررات وزارت بهداشت درمان و آموزش پزشکی است. در هر صورت حداکثر زیر بنای مجاز برای احداث واحد های بهداشتی- درمانی در سطح شهر معادل تراکم ساختمانی حوزه مسکونی مجاور آن می باشد. حداکثر سطح اشغال در این کاربری ۴۰ درصد در نظر گرفته شده است.
- ب-** در صورت مازاد زیر بنا، می توان نسبت به احداث داروخانه، مطب پزشکان، آزمایشگاه تشخیص طبی و کلینیک تخصصی اقدام نمود.
- پ-** در احداث ساختمان، عقب نشینی به میزان حداقل ۵ متر از هر مشرف به گذر و دسترسی جهت پارکینگ وسایط نقلیه الزامی است. مساحت این قطعه جزء فضای باز محسوب می گردد.
- ت-** سطح زیر بنای ساختمان سرایدار و سایر ساختمانهای مسکونی مربوط به کادر کشیک و کارکنان مقیم جزء سطوح اعلام شده در فوق (سطح اشغال و زیر بنای کل) هستند.
- تبصره ۱:** احداث زیر زمین با رعایت اصول فنی مجاز است، مشروط بر آنکه ارتفاع سقف آن از کف حیاط از ۱۵۰ سانتی متر تجاوز ننماید.
- تبصره ۲:** اعمال ضوابط و مقررات ساختمانی در رابطه با خاک شناسی و تکنیک ویژگی های اقلیمی، طراحی برای معلولین، مقررات ایمنی از خطرات احتمالی زلزله در طراحی ها و احداث بنا الزامی است.
- تبصره ۳:** نقشه های اجرایی ساختمانهای بهداشتی و درمانی باید بنا بر طبیعت عملکرد آن اداره توسط مهندسين مشاور و یا سازمانهای ذیصلاح تهیه و پس از بررسی و تصویب در مراجع فنی ذیربط برای آنها تقاضای صدور پروانه ساختمانی شود.
- تبصره ۴:** اعمال ضوابط ساختمانی در رابطه با مسائل اقلیمی، طراحی های خاص برای معلولین، مسائل خاک شناسی و تکنونیک و نیز طراحی و احداث بنا با توجه به خطرات احتمالی زلزله الزامی است.
- تبصره ۵-** اعمال ضوابط مربوط به فضاهای بهداشتی و درمانی مطابق جداول زیر الزامی است

جدول استانداردهای ساختمانی مراکز بهداشت و درمان

توضیحات	حداقل اندازه عرض قطعه (متر)	حداقل مساحت زمین (متر مربع)	جمعیت زیر پوشش	جمعیت شهر نوع مرکز
معادل درمانگاه	۲۰	۶۰۰	۱۰ الی ۳۰ هزار نفر	بهداشت درجه ۵
	۴۰	۲۰۰۰	۴۰ الی ۵۰ هزار نفر	بهداشت درجه ۴
دارای تنظیم خانواده و مرکز مبارزه با سل	۴۰	۲۰۰۰	۵۰ هزار نفر	بهداشت درجه ۳
	۴۵	۲۵۰۰	۷۵ هزار نفر	بهداشت درجه ۲
تیپ ب	۶۰	۳۰۰۰	۱۵۰ هزار نفر	بهداشت درجه ۱
تیپ الف	۶۰	۴۰۰۰	۲۰۰ هزار نفر	بهداشت درجه ۱
قابل توسعه تا ۱۵۰ تختخواب	۱۰۰	۱۰۰۰۰	۱۰۰ تختخوابی	بیمارستان
قابل توسعه تا ۲۵۰ تختخواب	۱۰۰	۱۵۰۰۰	۲۰۰ تختخوابی	بیمارستان
قابل توسعه تا ۵۰۰ تختخواب	۱۳۰	۲۵۰۰۰	۳۰۰ تختخوابی	بیمارستان
قابل توسعه تا ۷۵۰ تختخواب	۱۵۰	۴۰۰۰۰	۵۰۰ تختخوابی	بیمارستان

توضیح: وزارت بهداشت و درمان برای درمانگاههای درجه یک دو نوع طرح به صورت گزینه الف و ب ارائه نموده است.
ماخذ: استانداردهای وزارت بهداشت و درمان و آموزش پزشکی

۳-۴-۴- ضوابط و مقررات مربوط به تامین پارکینگ

جدول سطوح پارکینگهای عمومی مورد نیاز فعالیتهای بهداشتی و درمانی

ردیف	نوع کاربری	مبنای تعداد پارکینگ (۱ واحد)
۱	بیمارستانها	به ازاء هر ۴ تخت
۲	درمانگاهها و مراکز بهداشت	به ازاء هر ۵ مترمربع زمین
۳	مراکز انتقال خون	به ازاء هر ۵۰ مترمربع زمین

- علاوه بر پارکینگ مورد نیاز اتومبیل، به ازاء هر واحد پارکینگ اتومبیل ۱ واحد پارکینگ وسایل نقلیه موتوری (موتور و دوچرخه) برای هر یک از کاربریهای فوق الزامی است.
- حداقل مساحت پارکینگ وسایل نقلیه موتوری ۳ مترمربع می باشد.
- در ساختمانهایی که کاربری آنها مختلط (استفادههای مختلف) می باشد میزان تأمین پارکینگ با توجه به ضوابط پارکینگ هر یک از کاربریها صورت می گیرد.
- تبصره: حداقل ۵۰ درصد از پارکینگ مورد نیاز فعالیت ها می بایست بر معبر و بدن حصار تامین گردد.

۳-۵- محورهای اولویت استقرار تجاری - خدماتی

۳-۵-۱- عملکرد های مجاز

مقیاس ناحیه ای-شهری

علاوه بر کاربری های فوق، در طرح جامع برخی محورهای شهر به عنوان محورهایی با اولویت استقرار کاربری های تجاری و خدماتی مقیاس شهری تعیین شده اند که امکان استقرار کاربری خدماتی و تجاری با عملکرد ناحیه ای، شهری و فراشهری، علاوه بر کاربری مسکونی در حاشیه آنها وجود دارد. این محورها با توجه به موقعیت و نقش آنها در سطح شهر، ملاحظات ترافیکی و نیز با توجه به امکانات بالفعل و بالقوه ای که در زمینه های فوق دارند، تعیین شده اند.

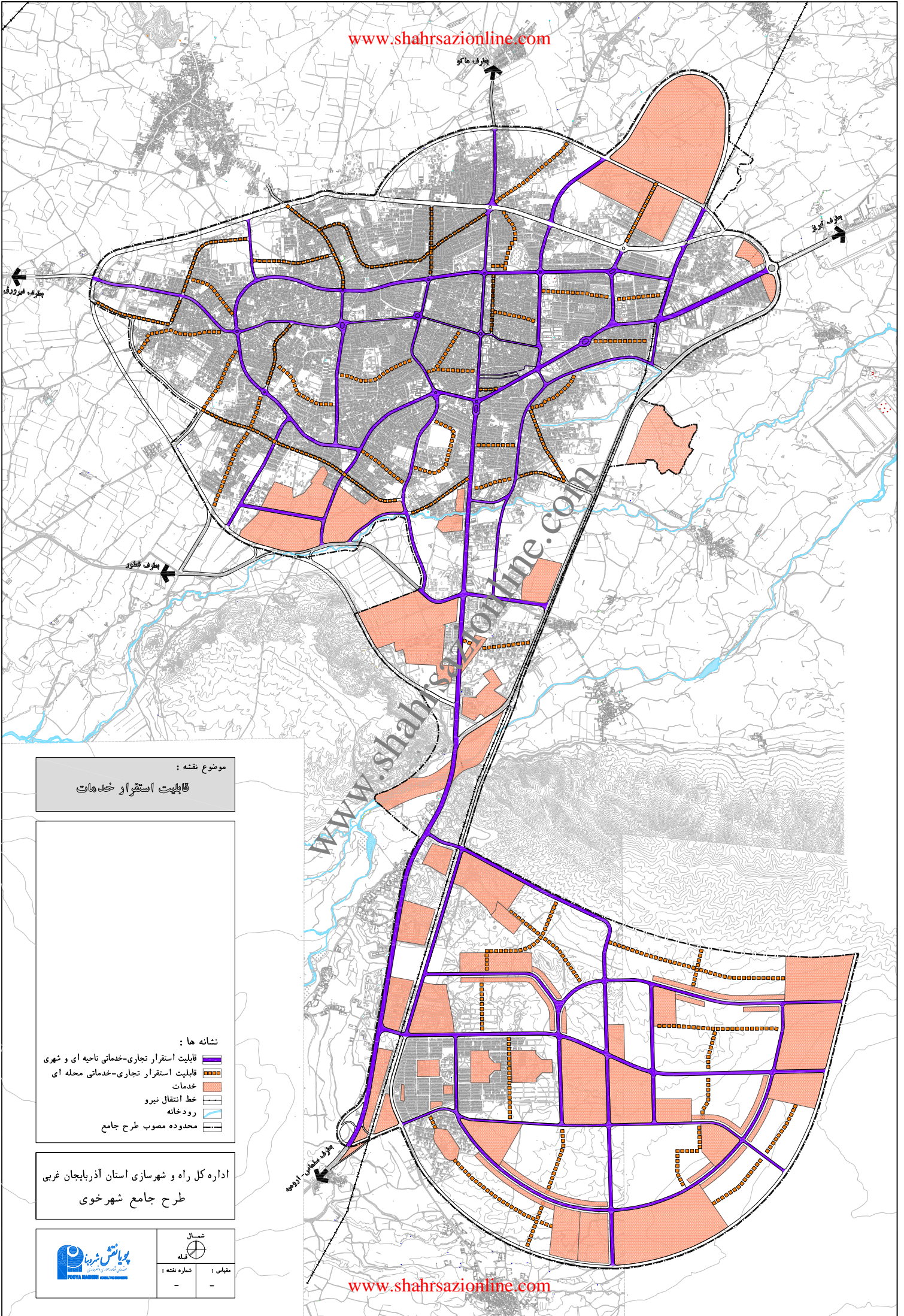
- استفاده های مجاز به استقرار در طول این محور ها بر اساس جدول ارائه شده بوده و استقرار سایر کاربری هایی که در این جدول قید نگردیده مشروط به ارائه طرح توجیهی و تصویب آن در مراجع زیربط می باشد.
- استقرار کاربری های مقیاس محله ای در محورهای خدمات شهری و ناحیه ای بلامانع است

مقیاس محله ای

در طرح جامع شهر، محورهایی با قابلیت احداث واحدهای مختلط مسکونی- تجاری مقیاس محله ای تعیین و پیشنهاد شده است که در آنها امکان استقرار کاربری مسکونی و کاربریهای تجاری و خدماتی با مقیاس عملکردی محله ای مطابق آنچه در جدول مقیاس کاربری ها معین شده است، در حاشیه آنها وجود دارد.

- احداث واحدهای مسکونی بر حسب ضوابط تفکیک و ساختمانی مربوط به زیر منطقه تراکمی خود و واحدهای تجاری مقیاس محله ای (با مراجعات روزانه)
- استقرار کاربری های مقیاس ناحیه ای و شهری ای در محورهای محله ای غیر مجاز است

تبصره ۱- استقرار کاربری های خدماتی تعیین شده در محور های مورد نظر به عمق یک پلاک (۱۰ متر) مجاز میباشد
تبصره ۲- استقرار کاربری های خدماتی تعیین شده مجاز در محور های دارای اولویت برای خدمات ناحیه ای و شهری در محور های با عرض بالا تر از ۱۸ متر نیز بلامانع میباشد.



موضوع نقشه :

قابلیت استقرار خدمات

نشانه ها :

- قابلیت استقرار تجاری-خدماتی ناحیه ای و شهری
- قابلیت استقرار تجاری-خدماتی محله ای
- خدمات
- خط انتقال نیرو
- رودخانه
- محدوده مصوب طرح جامع

اداره کل راه و شهرسازی استان آذربایجان غربی
طرح جامع شهر خوی



شمال	↑
جهت	↻
مقیاس :	-
شماره نقشه :	-

جدول دسته بندی انواع کاربری های مجاز در محورهای تجاری خدماتی ناحیه ای و شهری و محله ای با توجه به مقیاس

ردیف	نوع کاربری	مقیاس	کاربری ها
۱	مسکونی	محله	سکونتگاههای تک واحدی و مجتمع های چند خانواری و آپارتمانی چند واحدی و خوابگاههای دانشجویی خارج از محوطه دانشگاه
۲	آموزش ، تحقیقات و فن آوری	شهر و فراتر	مدارس عالی ، دانشگاهها ، دانشکده ها ، دانشسراها ، حوزه های علمیه و مراکز تحقیقاتی و پژوهشی و عملی و کاربردی
۳	آموزشی	محله	آموزش های پیش دبستانی (مهد کودک - آمادگی - دبستان)
		ناحیه و منطقه	کلاسهای سواد آموزی - مدارس راهنمایی - دبیرستان و پیش دانشگاهی
		شهر	هنرستانهای صنعتی وابسته به آموزش و پرورش و مجتمع های آموزشی فنی و حرفه ای
۴	اداری و انتظامی	شهر	مدارس اسلامی ، مدارس کودکان استثنایی ، مراکز پرورش استعدادهای درخشان ، مدارس شاهد و مدارس اتباع خارجی
		ناحیه و منطقه	شهرداری ، شوراهای حل اختلاف
		شهر و فراتر	مجتمع های فنایی ، ادارات آب و برق ، گاز ، مخابرات ، آموزش و پرورش ، راهنمایی و رانندگی ، تامین اجتماعی ، پست ، ثبت احوال و اسناد ، امور اقتصادی و مالیاتی ، راهنمایی و رانندگی ، کلانتری ، آگاهی
۵	تجاری ، خدماتی ، (انتفاعی ، غیرانتفاعی)	شهر و فراتر	وزارتخانه ها و سازمانهای مستقل دولتی ، ادارات کل و شرکتهای وابسته به وزارتخانه ها و سازمانهای مستقل دولتی و نهادهای عمومی غیر دولتی ، ستاد نیروهای نظامی و انتظامی ، سفارتخانه ها ، کنسول گری ها و مامورانهای بین المللی ، شورای اسلامی شهر ، دادگستری
		محله	واحدهای خرید روزانه (خواروبار ، میوه و سبزی ، نانوايي ، قصابی و امثالهم)
		ناحیه	واحدهای خرید هفتگی (سوپر مارکت ، فروشگاههای مصرف شهر و روستا ، نوشت افزار ، قنادی ، آجیل فروشی و ...) شعب بانکها و صندوق های قرض الحسنه و موسسات مالی و اعتباری ، بنگاههای معاملات املاک ، بازارچه ها ، فروشگاههای منسوجات ، پلاستیک ، لوازم خانگی ، لوازم صوتی و تصویری ، کتابفروشی ها ، رستوران ها ، شرکتهای بیمه ، داروخانه و انواع مشابه دیگر
شهر و فراتر	عمده فروشی ها ، راسته های صنوف مختلف و بورسها ، بازار ، شرکتهای بازرگانی و تجاری ، واحدهای خرید خاص و بلند مدت مانند فروشگاهها بزرگ زنجیره ای ، میل فروشی ها ، پوشاک ، شعب مرکزی بانکها و موسسات مالی و اعتباری ، موسسات تجاری واردات و صادرات کالا ، نمایندگی فروش عرضه وسایل نقلیه ، فروشگاه عرضه قطعات یدکی وسایل نقلیه و فروشگاه عرضه صنایع دستی و فرش ، تالارهای پذیرایی ، تعمیرگاههای لوازم خانگی و خودرو ، دفاتر نمایندگی بانکهای خارجی ، نمایندگی موسسات تجاری خارجی		

ادامه جدول دسته بندی انواع کاربری های مجاز در محورهای تجاری خدماتی ناحیه ای و شهری و محله ای با توجه به مقیاس

ردیف	نوع کاربری	مقیاس	تعریف
۵	تجاری ، خدماتی (انتفاعی ، غیرانتفاعی (محله	دفاتر (پست، امور مشترکین تلفن همراه، فروش روزنامه ومجله) ، آرایشگاه های زنانه و مطب پزشکان
		ناحیه و منطقه	پلیس +۱۰ ، آموزشگاههای خصوصی ، دفاتر (وکالت ، مهندسی و نقشه برداری ، ثبت اسناد ، ازدواج و طلاق ، شرکتهای پیمانکاری و مشاور و خدمات) آزمایشگاههای طبی و تخصصی ، مراکز رادیولوژی ، سالن های ورزشی کوچک ، مرکز مشاوره درمانی و خانوادگی
	شهر و فراتر	ارائه خدمات اینترنت ، دفاتر حسابرسی ، مراکز ام آر ای و مشابه ، آمبولانس خصوصی ، درمان اعتیاد ، فیزیوتراپی، مراکز کاربابی، معاینه فنی خودرو، رسانه های دیجیتال انتفاعی، رادیولوژی، مطب دامپزشکان	
۶	ورزشی	شهر و فراتر	دفاتر احزاب ، تشکل های مردم نهاد - موسسات خیریه - اتحادیه ها ، مجامع ، انجمن ها و تعاونی ها، رسانه های دیجیتال خبری ، هیاتهای ورزشی و آموزشگاههای مذهبی (به غیر از حوزه های علمیه)
		محله	زمین های بازی کوچک
		ناحیه	زمین های ورزشی و سالنهای کوچک ورزشی و استخرها
۷	درمانی	شهر و فراتر	ورزشگاهها و مجتمع های ورزشی ، زورخانه ها ، مجموعه های آبی ورزشی
		محله	مراکز بهداشت و تنظیم خانواده ، درمانگاهها
		ناحیه و منطقه	پلی کلینیکها مراکز انتقال خون ، بیمارستانهای کمتر از ۶۴ تخت و مراکز اورژانس
۸	فرهنگی	شهر و فراتر	بیمارستانهای اصلی شهر ، زایشگاهها ، مراکز توانبخشی و مراکز نگهداری کودکان بی سرپرست ، معلولین ، جانبازان و درمانگاههای دامپزشکی
		ناحیه	کتابخانه ها و سالنهای اجتماعات کوچک ، کانون های پرورش فکری کودکان و نوجوانان ، سینما
		شهر و فراتر	کتابخانه مرکزی و تخصصی ، نگارخانه ، فرهنگسرا و مجتمع های فرهنگی ، سالن اجتماعات ، سینما ، تئاتر ، سالن کنسرت، موسسات و مراکز مرکزی روزنامه و مجله ، مراکز صدا و سیما
۹	فضای سبز	محله	بوستان (پارک) محله ای
		ناحیه	بوستان (پارک) ناحیه ای
		شهر	بوستان (پارک) اصلی شهر

ادامه جدول دسته بندی انواع کاربری های مجاز در محورهای تجاری خدماتی ناحیه ای و شهری و محله ای با توجه به مقیاس

ردیف	نوع کاربری	مقیاس	تعریف
۱۰	مذهبی	محله	مساجد ، حسینیه ها و فاطمیه ها
		شهر و فراتر	مساجد بزرگ و مسجد جامع شهر ، مصلی ، مهدیه ، کلیساها ، کنیسه ها و آتشکده
۱۱	تجهیزات شهری	محله	ایستگاههای جمع آوری زباله
		ناحیه	ایستگاههای آتش نشانی ، میدین میوه و تره بار ، اورژانس ۱۱۵ ، جایگاههای سوخت
۱۲	تاسیسات شهری	شهر	نمایشگاههای دائمی
		محله	ایستگاههای تنظیم فشار گاز ، آب و فاضلاب ، سرویس های عمومی بهداشتی و حمام
۱۳	حمل و نقل و انبارها	ناحیه	مخازن آب زمینی و هوایی
		محله	معابر و وپارکینگ های محله ای و ایستگاههای مترو
		ناحیه	معابر و پارکینگ های عمومی و اتوبوس رانی شهری ، پایانه های مسافربری ، پارک سوارها
۱۴	کشاورزی و باغات	شهر و فراتر	معابر، پایانه های مسافربری درون شهری و بین شهری، ایستگاههای راه آهن ، تاسیسات مرکزی مترو ، پارکینگ های بزرگ و انبارهای کوچک
		محله	زمین های کشاورزی و باغات و واحدهای باغ مسکونی
۱۵	تفریحی - گردشگری	شهر	هتل ، مسافرخانه ، مهمانپذیر و مهمانسراها ، هتل آپارتمان و متل ، ، شهربازی ، سایر مراکز تفریحی ویژه و اردوگاههای جهانگردی

تبصره ۳- استقرار کاربری های خدماتی تعیین شده مجاز در محور های دارای اولویت برای خدمات محله ای در محور های با عرض بالا تر از ۱۶ متر نیز بلامانع میباشد.
تبصره: استقرار کاربری های فوق الذکر منوط به رعایت سایر ضوابط می باشد.

۳-۵-۲- ضوابط تفکیک و تجمیع:

- حداقل تفکیک اراضی تجاری محله و ناحیه برابر با ۱۵۰ متر مربع می باشد.
- حداقل تفکیک اراضی تجاری محله و ناحیه در محدوده ویژه برابر با ۱۰۰ متر مربع می باشد.
- حداقل مساحت واحد های تجاری مقیاس محله ای ۱۸ متر مربع و مقیاس ناحیه ای و شهری ۲۴ متر مربع خواهد بود .
- حداقل عرض واحد های تجاری در مقیاس محله ای ۳ متر و عمق ۶ متر و حداقل عرض واحد های تجاری ناحیه ای و شهری ۴ متر با عمق ۶ متر تعیین می گردد.
- در صورت تجمیع قطعات، امکان استفاده از تراکم ساختمانی تشویقی (تا حداکثر یک طبقه) مازاد بر حداکثر تراکم ساختمانی مجاز بلامانع است.

۳-۵-۳- ضوابط و مقررات ساختمانی

الف- واحد های تجاری خطی

- حداکثر ارتفاع واحد های تجاری در طبقه همکف ۵.۵ متر مفید و در طبقات فوقانی ۳/۶ متر پیشنهاد میشود.
- ارتفاع واحد های تجاری در همکف تا ۴.۷ متر مجاز می باشد.
- هر پنج واحد تجاری می بایست دارای یک سرویس بهداشتی باشند که در محل مناسب پیش بینی شده است
- تجمیع دو یا چند مغازه و یا واحد تجاری به یک مغازه بزرگتر در صورت تطابق کامل با ضوابط بلامانع است.

- احداث زیر زمین حداکثر تا ۷۰ درصد سطح قطعه تفکیک در زیر واحد همکف تجاری جهت استفاده به عنوان انبار، سرویس بهداشتی، پناهگاه، موتور خانه و پارکینگ تا ارتفاع ۲.۵ متر مجاز می باشد.
- استفاده از زیر زمین برای استفاده تجاری به شکل تک واحد ممنوع است مگر به صورت استفاده از کل زیر زمین به عنوان تک واحد و در صورت مجتمع بودن بلامانع است.
- رعایت ضوابط پارکینگ برای کلیه واحدهای تجاری الزامی است.
- ساختمانهای تجاری واقع در محدوده های تاریخی و فرسوده ملزم به رعایت ضوابط سازمان ذیربط در جهت هماهنگی با ارتفاع بناها و محوطه های تاریخی و استفاده از نوع مصالح تعیین شده می باشند.
- حداکثر ارتفاع نورگیر زیر زمین ۱۲۰ سانتی متر از کف معبر تا روی سقف است.
- همجواری واحدهای تجاری با واحدهای مسکونی در یک طبقه مجاز نمی باشد.
- احداث واحدهای تجاری در تقاطع معابری که احداث واحد تجاری در بر آنها مجاز است مشروط به عقب نشینی به عمق ۱/۶ عرض دو معبر بعد از پخ است.
- تبصره- برای ساخت و ساز بر محورهای دارای اولویت تجاری- خدماتی حداقل مساحت ملاک نمی باشد.

ب- واحدهای تجاری متمرکز

- حداقل تفکیک جهت احداث پاساژ ۱۵۰ متر مربع می باشد.
- حد نصاب تفکیک واحدهای تجاری در مجموعه تجاری متمرکز نباید کمتر از ۱۲ متر مربع باشد. مشروط بر اینکه حداقل عرض ۴ متر در نظر گرفته شود.
- حداکثر طبقات بر اساس تعداد طبقات پیشنهادی برای محدوده استقرار خواهد بود.
- تفکیک مغازه ها به واحدهای کوچکتر امکان پذیر نیست اما تجمیع دو یا چند مغازه به واحدهای بزرگتر بلامانع خواهد بود.
- ارتفاع زیر زمین حداکثر ۲.۵ متر جهت استفاده انبار، پناهگاه، موتور خانه و پارکینگ مجاز می باشد.
- هر پاساژ دارای یک ورودی و یک خروجی و یک خروجی اضطراری است و دسترسی پاساژ می بایست از دو طریق به شبکه گذر های سواره و پیاده برقرار گردد.
- در اراضی با مساحت بیش از ۱۰۰۰ متر مربع در صورتی که عرض زمین بیش از ۳۰ متر باشد در صورت احداث پاساژ لازم است ساختمان معادل نصف عرض پیاده رو از بر گذرگاه مجاور عقب نشینی نماید به نحوی که این عقب نشینی از ۲ متر کمتر نباشد.
- در صورتی که ارتفاع پاساژ بیش از دو طبقه روی زمین و مساحت آن بیش از ۷۰۰ متر مربع باشد احداث پله اضطراری الزامی و در صورتیکه عرض زمین بر خیابان اصلی بیش از ۲۵ متر باشد تعبیه حداقل دو ورودی با عرض حداقل ۴ متر الزامی می باشد.
- پیش آمدگی برای پاساژ ممنوع است مگر در ارتفاع بیش از ۵ متر و در حد ۳۰ سانتی متر صرفاً جهت نصب تابلو، جعبه گل و تزئینات ساختمان
- در احداث پاساژ مسائل ایمنی، مقاومت در برابر خطرات زلزله (رعایت آیین نامه ۲۸۰۰) آتش سوزی و ضوابط عبور و مرور معلولین می بایست در نظر گرفته شود.
- ارتفاع طبقه همکف می بایست +۱۵ سانتی متر بالا تر از سطح پیاده رو باشد.

- احداث هتل و یا مسافرخانه و کاربری مشابه (خوابگاه و...) در طبقه بالای پاساژممنوع می باشد و در صورتیکه ایجاد مسافرخانه و یا مهمان پذیر بر اساس ضوابط وزارت ارشاد اسلامی صورت پذیرد با ایجاد راه دسترسی جداگانه پس از طرح و تصویب کمیسیون ماده ۵ مجاز خواهد بود.
- واگذاری واحد های تجاری ناهماهنگ با عملکرد اصلی اکثریت واحد های تجاری پاساژ نیازمند اخذ مجوز از شهرداری می باشند.

تبصره : هرگونه تقاضای تغییر تراکم میبایست توسط مهندس مشاور شهرسازحقوقی (یا حقیقی، عضو نظام مهندسی) دارای صلاحیت تهیه و همراه باگزارش توجیهی من جمله مطالعات مربوط به سیمای منظرشهری و با رعایت سایر ضوابط، به شهرداری ارائه گردد. تقاضاهای فاقد ضوابط فوق در کمیته فنی و کمیسیون ماده ۵ قابل طرح نخواهد بود.

- به ازای هر ۵ واحد تجاری احداث یک واحد سرویس بهداشتی شامل یک توالت و دستشویی الزامی است.
- حداقل عرض راهروها تا ۲۰ واحد ۴ متر و از ۲۰ واحد به بالا ۵ متر خواهد بود. به طور کلی حداقل سطح راهروهای تجاری نباید از ۴۰ درصد سطح کل زیر بنای تجاری کمتر باشد.
- حداقل فضای باز در همکف ۳۰ درصد تعیین می گردد.
- محل پله ها از دورترین واحد تجاری نباید بیشتر از ۳۰ متر فاصله داشته باشد.
- حداکثر سطح اشتغال در طبقه همکف ۵۰ درصد می باشد.
- پیش بینی ایمنی از نظر آتش سوزی به نحوی که مورد تایید سازمان آتش نشانی باشد الزامی است.
- سطح راهروها و پله ها باید از نور و تهویه طبیعی برخوردار باشد.
- کلیه واحدهای اصلی باید از نور طبیعی برخوردار باشند.
- احداث زیر زمین در صورتی که به تایید سازمان نظام مهندسی برسد، بلامانع است.
- احداث نیم طبقه در همکف به شرط دسترسی از داخل مغاره مجاز می باشد.
- احداث نیم طبقه باید به شکلی باشد که حداقل ارتفاع زیر نیم طبقه ۲/۲ متر باشد.
- حداکثر سطح نیم طبقه داخل واحد تجاری برابر یک سوم طول مغاره در همکف می باشد.

۳-۵-۴- ضوابط و مقررات مربوط به تامین پارکینگ

- در کاربری تجاری که به صورت غیرمجمع (منفرد) هستند حداقل تعداد واحد پارکینگ موردنیاز به صورت زیر می باشد:

- تامین یک واحد پارکینگ به ازای هر واحد تجاری با مساحت ۱۸ متر مربع الزامی است.
- برای واحدهای تجاری بامساحت حداقل ۱۸ متر مربع وبالاتر از ۱۸ متر مربع به صورت جدول زیر عمل خواهد شد.

جدول حداقل تعداد واحد پارکینگ موردنیاز یک واحد تجاری

مساحت واحد تجاری (مترمربع)	۱۸ تا	۱۸ تا ۴۰	۴۱ تا ۷۰	۷۱ تا ۱۲۰	۱۲۱ تا ۲۰۰	۲۰۱ تا ۵۰۰
واحد	۱	۱/۵	۲	۳	۴	۴/۵

- برای مطب پزشکان به ازای هر مطب تامین دو واحد پارکینگ الزامی است.
- علاوه بر پارکینگ مورد نیاز اتومبیل، به ازاء هر واحد پارکینگ اتومبیل ۱ واحد پارکینگ وسایل نقلیه موتوری (موتور و دوچرخه) برای هر یک از کاربریهای فوق الزامی است.

- حداقل مساحت پارکینگ وسایل نقلیه موتوری ۳ مترمربع می باشد.
- در صورت وجود محدودیت های ناشی از سطح زمین و یا مسائل فنی (شیب زیاد ، عرض کم و یا وجود درخت و...) حداقل ۳/۲ تعداد پارکینگ مورد نیاز باید تامین و برای ۳/۱ باقی مانده قیمت زمین پارکینگ به شهرداری پرداخت گردد

۳-۶-۳- زمین با کاربری اداری - انتظامی:

۳-۶-۳-۱- عملکرد های مجاز:

این اراضی برای احداث واحد های اداری - انتظامی به شرح زیرپیش بینی شده است:
شهرداری، شوراهای حل اختلاف، مجتمع های قضایی، کنسول گری ها و سازمانهای بین المللی، دفاتر اسناد رسمی، دفاتر پست، کلانتری ها، ادارات آموزش و پرورش، ثبت اسناد، ثبت احوال، فرمانداری، انتظامی، آگاهی، مخابرات، پایگاه های انتظامی و ستادی، سازمانها، ادارات کل، اوقاف، کمیته امداد، آب و برق، تامین اجتماعی، راهنمایی و رانندگی و کلانتری، آگاهی، تامین اجتماعی، مراکز بازپروری و کانونهای اصلاح و تربیت احداث فعالیت های زیر نیز در اراضی با کاربری اداری بلامانع می باشد.

الف- خدمات تجاری: در اراضی دارای کاربری اداری صرفاً احداث دفاتر تجاری، شعب بانکها، دفاتر مهندسی، دفاتر حقوقی در حد رفع نیازهای همان مجموعه، بلامانع است.

ب- تاسیسات و تجهیزات شهری: مانند پست ترانسفورماتور، دفتر پست، دفتر مخابرات.

پ- پارکینگ عمومی.

ت- مراکز انتظامی.

- در اراضی انتظامی احداث مراکز با عملکردهای متفاوت با این کاربری مجاز نمی باشد.

۳-۶-۳-۲- ضوابط و مقررات تفکیک و تجمیع

- تفکیک اراضی برای مصارف اداری اعم از دولتی یا خصوصی بر اساس حداقل ۱۰۰۰ متر مربع مجاز می باشد. در این زمینه توصیه میشود که مراکز اداری به صورت مجتمع در کنار هم ایجاد شوند تا از فضای باز بیشتر و دسترسی ساده تر برخوردار گردند.

- تفکیک اراضی برای مصرف انتظامی بر اساس حداقل ۱۰۰۰ متر مربع مجاز می باشد.

- حداقل طول یک زمین با کاربری اداری یا انتظامی به مساحت ۱۰۰۰ متر مربع ۲۵ متر تعیین میشود

- حداقل طول یک زمین اداری به مساحت ۲۰۰۰ متر مربع ۳۰ متر تعیین میشود

- در صورت تجمیع قطعات، امکان استفاده از تراکم ساختمانی تشویقی (تا حداکثر یک طبقه) مازاد بر حداکثر تراکم ساختمانی مجاز بلامانع است.

۳-۶-۳-۳- ضوابط ومقررات ساختمانی حوزه اداری وانتظامی

- حداکثر زیر بنای مجاز اراضی این حوزه ۱۰۰ درصد مساحت کل زمین است.

- حداکثر سطح اشغال ۴۰ درصد است .

- استفاده از پیلوت برای احداث تاسیسات و انبار و همچنین پارکینگ وسایط نقلیه اداری منطبق بر ضوابط حوزه مسکونی، بلامانع است.

- در احداث ساختمان، عقب نشینی به میزان ۵ متر بر مشرف به گذر دسترسی جهت پارکینگ وسایط نقلیه الزامی است. مساحت این قطعه جزء فضای باز محسوب می گردد.

- احداث خانه سرایدار مشروط بر آنکه از ۸۰متر تجاوز ننماید بلامانع است.

- احداث زیرزمین به منظور استفاده پارکینگ و انبار در حد زیر بنای همکف مجاز و با رعایت اصول فنی بلامانع است.

- اراضی اداری که بصورت مجتمع طراحی می گردند، طرح مجموعه آن باید به تایید کمیسیون ماده ۵ برسد.

تبصره ۱: در صورت در خواست تراکم مازاد بر طرح جهت احداث این دسته از کاربری ها، در صورتی که تعداد طبقات در خواستی حد اکثر یک طبقه بیشتر از بافت مسکونی پیرامونی نباشد مجاز و بلامانع می باشد

تبصره ۲: در صورتی که طبق ضوابط تراکمی، تعداد طبقات بافت مسکونی پیرامونی این دسته از کاربری ها (اداری) بیشتر باشد، در صورت رعایت سایر ضوابط طرح از جمله تامین پارکینگ و... ملاک ضوابط تراکمی محدوده مسکونی پیرامونی خواهد بود.

- نقشه های اجرایی ساختمانهای اداری و انتظامی باید بنا بر طبیعت عملکرد آن اداره توسط مهندسین مشاور و یا سازمانهای ذیصلاح تهیه و پس از بررسی و تصویب در مراجع ذیربط برای آنها تقاضای صدور پروانه ساختمانی شود.

- اعمال ضوابط ساختمانی در رابطه با مسائل اقلیمی، طراحی های خاص برای معلولین، مسائل خاک شناسی و تکنونیک و نیز طراحی و احداث بنا با توجه به خطرات احتمالی زلزله الزامی است.

۳-۶-۴- ضوابط و مقررات مربوط به تامین پارکینگ

حداقل مساحت پارکینگ کاربریهای اداری و انتظامی به ازای هر واحد پارکینگ به شرح ذیل است:

جدول سطوح پارکینگ های عمومی مورد نیاز فعالیت های اداری و انتظامی

ردیف	نوع کاربری	مبنای تعداد پارکینگ (واحد)
۱	مراکز انتظامی	برای هر ۵۰ مترمربع زیربنا
۲	مراکز اداری	برای هر ۳۰ مترمربع زیربنا

- علاوه بر پارکینگ مورد نیاز اتومبیل، به ازاء هر واحد پارکینگ اتومبیل ۱ واحد پارکینگ وسایط نقلیه موتوری (موتور و دوچرخه) برای هر یک از کاربریهای فوق الزامی است.

- حداقل مساحت پارکینگ وسایط نقلیه موتوری ۳مترمربع می باشد.

- در ساختمانهایی که کاربری آنها مختلط (استفاده های مختلف) می باشد میزان تأمین پارکینگ با توجه به ضوابط پارکینگ هر یک از کاربری ها صورت می گیرد.

تبصره: حداقل ۵۰ درصد از پارکینگ مورد نیاز فعالیت ها می بایست بر معبر و بدن حصار تامین گردد.

۳-۷-۲- زمین با کاربری فضای سبز عمومی:

۳-۷-۱- عملکرد های مجاز:

از این زمین ها برای کاربری های زیر استفاده می گردد:

الف- فضای سبز عمومی (پارکهای محله ای، ناحیه ای و شهری).

- ب- فضاهای سبز حاشیه ای یا نواری به ویژه در حریم مسیلهها، انهار، رودخانه ها و کانالهای آب، حریم خطوط برق فشار قوی و حریم لوله های تاسیساتی مانند آب، نفت، گاز.
- پ- فضاهای تفریحی و بازی بچه ها و پارکهای کودک.
- همچنین تخصیص این اراضی به موارد زیر بلامانع است:
- الف- تاسیسات وابسته به پارک ها: مانند سینما و تئاتر (در هوای آزاد)، کتابخانه و فرهنگسرا
- ب- زمین ها و تاسیسات ورزشی کوچک روباز.
- ث- تاسیسات و تجهیزات شهری: منبع آب، پست ترانسفورماتور، ایستگاه گاز.

۳-۷-۲- ضوابط و مقررات تفکیک و تجمیع

تفکیک اراضی مربوط به پارکها و فضای سبز و تفریحی موجود مجاز نمی باشد. حداقل مساحت زمین برای احداث پارک و فضای سبز و تفرجگاه مربوط به آن در سطح محله ۲۵۰۰ متر مربع، در سطح ناحیه ۸۰۰۰ متر مربع، و در سطح شهر برابر با ۳۰۰۰۰ متر مربع می باشد.

- احداث فضاهای سبز در محلیس واحد های همسایگی به مساحت ۵۰۰ متر مربع به هنگام تفکیک قطعات در اراضی با کاربری مسکونی پیشنهاد می گردد.
- حداقل طول زمین یک پارک به مساحت ۸۰۰۰ متر مربع ۶۵ متر تعیین میشود
- حداقل طول زمین یک پارک به مساحت ۳۰۰۰۰ متر مربع ۹۰ متر تعیین میشود
- حداقل طول زمین یک پارک به مساحت ۲۵۰۰ متر مربع ۳۰ متر تعیین میشود

۳-۷-۳- ضوابط ساختمانی حوزه فضای سبز

- الف- حداکثر ۵ درصد از سطح کل زمینهای پارک و فضای سبز تجهیز شده را میتوان به فضاهای سرپوشیده به منظور استفاده های مرتبط و فضاهای فرهنگی اختصاص داد. بدیهی است این مستحذات غیر قابل تفکیک بوده و صرفا در خدمت پارک می باشد.
- ب- احداث سرویسهای بهداشتی در پارکها و فضای سبز با وسعت ۲۵۰۰ متر مربع و بیشتر الزامی است.
- پ- فضا های سبز خطی، روفوها و حرایم از ضوابط مذکور مستثنی هستند.

۳-۷-۴- ضوابط و مقررات مربوط به تامین پارکینگ

حداقل مساحت پارکینگ کاربریهای فضای سبز در مقیاس های مختلف مختلف به ازاء هر واحد پارکینگ به شرح ذیل است:

جدول سطوح پارکینگ های عمومی مورد نیاز فضای سبز

نوع کاربری	مبنای تعداد پارکینگ (۱ واحد)
فضای سبز عمومی	ناحیه ای: به ازای هر ۳۰۰ متر مربع
	شهری: هر ۲۵۰ متر مربع

- علاوه بر پارکینگ مورد نیاز اتومبیل، به ازاء هر واحد پارکینگ اتومبیل ۱ واحد پارکینگ وسایل نقلیه موتوری (موتور و دوچرخه) برای هر یک از کاربریهای فوق الزامی است.
- حداقل مساحت پارکینگ وسایل نقلیه موتوری ۳ متر مربع می باشد.

ابعاد جا پارک و عرض راهروها و نحوه دسترسی پارکینگ

- طرح پارکینگ شامل محلهای ورود ، خروج و توقف آنها بوده و می بایست با رعایت ملاحظات زیر ارائه گردد.
- ۱- حداقل عرض رمپ جهت دسترسی به پارکینگ برای حداکثر ۲۵ دستگاه اتومبیل ۳/۵ متر و از ۲۵ دستگاه به بالا ۵ متر یا با ورودی و خروجی های مجزا با حداقل عرض ۳/۵ متر تعیین می گردد .
 - ۲- حداکثر شیب رمپ ۱۵ درصد تعیین می گردد که شروع آن می بایست در حریم ملک باشد .
 - ۳- ارتفاع سقف رمپ حداقل ۱/۹ متر می باشد.
 - ۴- باید محل جا پارکهای مخصوص معلولین جسمی با علامت استاندارد مشخص شود .
 - ۵- فاصله واقع بین جا پارکهای معلولین جسمی باید با خط کش مشخص شود.

۳-۸-۸- اراضی با کاربری ورزشی**۳-۸-۱- عملکرد های مجاز:**

استفاده از این اراضی به منظور احداث زمین ها و تاسیسات ورزشی شامل استادیوم، استخرهای روباز و سرپوشیده، زمین های بازی روباز و سرپوشیده، سالنهای چند منظوره ورزشی و مجموعه های آبی، باشگاههای ورزشی و... مجاز بوده و ایجاد تاسیسات وابسته به فضاهای ورزشی مانند سالن های ورزشی سرپوشیده برای ورزش های رزمی، سالنهای بدنسازی و نیز خدمات وابسته به آنها مانند فضای سبز بلامانع است.

۳-۸-۲- ضوابط و مقررات تفکیک و تجمیع:

- تفکیک این اراضی مجاز نیست . برای استفاده های ورزشی در سطح محله، حداقل مساحت زمین برابر ۲۰۰۰ متر مربع و در سطح ناحیه و شهری ۸۰۰۰ متر مربع تعیین می گردد. ضمن اینکه اراضی مورد نیاز عملکرد ورزشی در سطوح مختلف محله ای، ناحیه ای و شهری با توجه به سرانه مورد نیاز در طرح جامع، پیش بینی گردیده است.
- حداقل طول یک زمین ورزشی به مساحت ۲۰۰۰ متر مربع ۳۰ متر تعیین میشود
- حداقل طول یک زمین ورزشی به مساحت ۸۰۰۰ متر مربع ۷۰ متر تعیین میشود

۳-۸-۳- ضوابط و مقررات ساختمانی حوزه ورزشی

الف- ضوابط و مقررات سازمان تربیت بدنی در مورد احداث واحد ها و مجتمع های ورزشی می باید رعایت شود.

ب- اراضی ورزشی در مقیاس محله و ناحیه بویژه در نواحی به منظور ایجاد زمینهای باز ورزشی نظیر زمین فوتبال، والیبال، بسکتبال، هند بال، تنیس روی میز و نیز احداث تاسیسات ورزشی نظیر سالنهای سرپوشیده حداکثر تا سقف ۲۵۰ متر مربع در داخل این اراضی تعیین می شود. در این سالنها حداکثر تراکم ساختمانی ۸۰ درصد و ارتفاع آن باید تابع منطقه مسکونی همجوار خود باشد. در غیر اینصورت گزارش توجیهی توسط مهندس مشاور دارای صلاحیت و یا شهرساز عضو نظام مهندسی، تهیه و به کمیسیون ماده ۵ ارجاع می گردد. پس از تصویب، تغییر تراکم، مجاز خواهد بود.

تبصره: هرگونه تقاضایی که مقید به تهیه طرح توجیهی است میبایست شامل حداقل اطلاعات در باب موضوع مورد نظر مانند سطح اشغال تراکم، نحوه تامین پارکینگ و دسترسی هاورعایت همجواری ها، مطالعات مربوط به سیمایمنظر شهری و ... به شهرداری ارائه گردد. تقاضاهای فاقد اطلاعات فوق در کمیته فنی و کمیسیون ماده ۵ قابل طرح نخواهد بود.

پ- در اراضی ورزشی در مقیاس شهر و منطقه (بوژه اراضی بزرگتر از ۱۰۰۰۰ متر مربع) حداکثر سطح اشغال ۲۰ درصد مساحت زمین بعنوان سالنهای سرپوشیده اختصاص یابد. از ۸۰ درصد فضای باز می توان نسبت به احداث فضاهای روباز نظیر زمینهای بازی، فضاهای سبز، زمینهای ورزشی و تفریحی ونظایر آن اقدام نمود. مشخصات ساخت و ساز و رابطه فضا های پر و خالی در این حالت، پیش از صدور مجوزهای قانونی، می بایست به تایید سازمان تربیت بدنی استان و یا دستگاههای فنی وابسته برسد.

ت- احداث مراکز ورزشی توسط دستگاههای مختلف بهره بردار همچون کارخانجات، ادارات، دانشگاهها و امثال آن تابع مقررات تربیت بدنی استان بوده و مشخصات طرح آنها پیش از صدور مجوزهای قانونی می بایست به تایید سازمان تربیت بدنی استان و یا دستگاههای فنی وابسته برسد.

ج- ابعاد بهینه مربوط به سالنها و اراضی ورزشی سرپوشیده و سرباز در جداول زیر آورده شده است.

جدول ابعاد بهینه سالنهای ورزشی با توجه به ابعاد بین المللی

نوع ورزش	مساحت سالن (متر مربع)	ابعاد سالن (ارتفاع * عرض * طول)
والیبال، تنیس، بسکتبال، بدمینتون	۱۱۶۱	۹ * ۳۲ * ۳۶/۵ (چند منظوره با ابعاد بهینه)
خرک، حلقه، حرکات زمینی، بارفیکس	۸۱	۷/۶۰ * ۲۲/۵ * ۳۶ (پیشنهادی)

جدول ابعاد بهینه سالن های سرپوشیده

نوع سالن	ارتفاع * عرض * طول	مساحت کف (متر مربع)
برای تمرینات	۵ * ۱۹ * ۳۵	۶۶۵
برای مسابقات	۶ * ۲۷ * ۶۰	۱۶۲۰

۳-۸-۴- ضوابط و مقررات مربوط به تامین پارکینگ

حداقل مساحت پارکینگ کاربریهای ورزشی به ازاء هر واحد پارکینگ به شرح ذیل است:

جدول سطوح پارکینگ های عمومی مورد نیاز فعالیتهای ورزشی

نوع کاربری	مبنای تعداد پارکینگ (۱ واحد)
مراکز ورزشی	هر ۸۰ متر مربع زیربنا برای مکان های ورزشی بدون تماشاچی
	به ازای هر ۱۰ تماشاچی در زمین های ورزشی دارای تماشاچی
	به ازای هر ۲۵ متر مربع استخر یا یک واحد برای هر سه رختکن

- علاوه بر پارکینگ مورد نیاز اتومبیل، به ازاء هر واحد پارکینگ اتومبیل ۱ واحد پارکینگ وسایل نقلیه موتوری (موتور و دوچرخه) برای هر یک از کاربریهای فوق الزامی است.
- حداقل مساحت پارکینگ وسایل نقلیه موتوری ۳ متر مربع می باشد.

۳-۹-۱- زمینهای با کاربری فرهنگی-هنری

۳-۹-۱- عملکردهای مجاز:

استفاده از این اراضی به منظور احداث مراکز فرهنگی از قبیل کتابخانه کودکان، سالن اجتماعات، سالنهای سینما و تئاتر، کتابخانه ها، انجمن ها، فرهنگسرا و موزه های مردم شناسی و آثار تاریخی، موزه، کتابخانه، قرائت خانه، سالن اجتماعات کوچک، نمایشگاه، آرامگاه مشاهیر، موسسات انتشاراتی و دفاتر مرکزی روزنامه ها و مجلات، بنیادها و کانون های پرورش فکری کودکان و نوجوانان، بناهای یادبود، مراکز صدا و سیما، سالن کنسرت، نگارخانه ها، مجتمع های فرهنگی و... مجاز می باشد.

۳-۹-۲- ضوابط و مقررات تفکیک و تجمیع:

- تفکیک زمینهایی که در طرح کاربری زمین به این کاربری اختصاص یافته اند، مجاز نیست. حداقل مساحت زمین برای احداث مراکز فرهنگی براساس الگوی وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی خواهد بود.
- جهت بهسازی و بازسازی بناها و اماکن تاریخی، رعایت الگوها و مقررات اداره کل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری الزامی است.
- در صورت تجمیع قطعات، امکان استفاده از تراکم ساختمانی تشویقی (تا حداکثر یک طبقه) مازاد بر حداکثر تراکم ساختمانی مجاز بلامانع است.

۳-۹-۳- ضوابط و مقررات ساختمانی حوزه فرهنگی-هنری

- ضوابط ساخت و ساز و تراکم ساختمانی در اراضی فرهنگی-هنری بسته به مورد طرح با رعایت استانداردها و ضوابط وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی خواهد بود.
- در احداث ساختمان عقب نشینی به میزان حداقل ۵ متر از برش ف، به گذر دسترسی در اراضی با کاربری فرهنگی جهت توقف وسایط نقلیه الزامی است. مساحت این قطعه جزء فضای باز محسوب میگردد.
- تبصره: عقب نشینی به میزان ۵ متر برای کاربریهای فرهنگی که مساحت قطعه آن کمتر از ۵۰۰ متر مربع است، الزامی نیست.
- تبصره: در صورتی که طبق ضوابط تراکمی، تعداد طبقات بافت مسکونی پیرامونی کاربری های فرهنگی-هنری بیشتر باشد، در صورت رعایت سایر ضوابط طرح از جمله تامین پارکینگ و... ملاک ضوابط تراکمی محدوده مسکونی پیرامونی خواهد بود.

۳-۹-۴- ضوابط و مقررات پارکینگ

جدول سطوح پارکینگ های عمومی مورد نیاز فعالیتهای فرهنگی هنری

ردیف	نوع کاربری	مبنای تعداد پارکینگ (۱ واحد)
۱	کتابخانه	هر ۵۰ متر مربع زیربنا
۶	سینما و تاتر	به ازاء هر ۱۰۰ صندلی

- علاوه بر پارکینگ مورد نیاز اتومبیل، به ازاء هر واحد پارکینگ اتومبیل ۱ واحد پارکینگ وسایل نقلیه موتوری (موتور و دوچرخه) برای هر یک از کاربریهای فوق الزامی است.

۳- حداقل مساحت پارکینگ وسایل نقلیه موتوری ۳مترمربع می باشد.
 - در ساختمانهایی که کاربری آنها مختلط (استفاده‌های مختلف) می باشد میزان تأمین پارکینگ با توجه به ضوابط پارکینگ هر یک از کاربری‌ها صورت می گیرد.
 تبصره: حداقل ۵۰ درصد از پارکینگ مورد نیاز فعالیت ها می بایست بر معبر و بدن حصار تأمین گردد.

۳-۱۰-۱- زمینهای با کاربری مذهبی

۳-۱۰-۱-۱- عملکردهای مجاز:

احداث مصلی، مسجد، حسینیه، تکیه و اماکن مذهبی اقلیت ها، هیئت ها، مهدیه ها، آتشکده و ...

۳-۱۰-۲- ضوابط و مقررات تفکیک و تجمیع:

- تفکیک زمینهایی که در طرح کاربری زمین به این کاربری اختصاص یافته اند، مجاز نیست. حداقل مساحت زمین برای احداث مراکز مذهبی براساس الگوی وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی و اداره کل اوقاف و اداره توسعه و تجهیز مساجد خواهد بود.
- جهت بهسازی و بازسازی بناها و اماکن تاریخی همچون امامزاده ها، رعایت الگوها و مقررات سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری و وزارت ارشاد اسلامی الزامی است.
- در صورت تجمیع قطعات، امکان استفاده از تراکم ساختمانی تشویقی (تا حداکثر یک طبقه) مازاد بر حداکثر تراکم ساختمانی مجاز بلامانع است.

۳-۱۰-۳- ضوابط و مقررات ساختمانی حوزه مذهبی

- مقررات ساختمانی این اراضی مطابق ضوابط وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی و اداره کل اوقاف خواهد بود.
- در اراضی مذهبی حداکثر سطح اشغال در همکف ۶۰ درصد مساحت زمین می باشد و تراکم ساختمانی تا حداکثر یک طبقه بیشتر از پهنه مسکونی که قطعه در آن واقع شده است بلامانع خواهد بود
- در احداث ساختمان عقب نشینی به میزان حداقل ۵ متر از هر مشرف به گذر دسترسی در اراضی با کاربری مذهبی جهت توقف وسایل نقلیه الزامی است. مساحت این قطعه جزء فضای باز محسوب میگردد.
- تبصره ۱: عقب نشینی به میزان ۵ متر برای کاربریهای مذهبی که مساحت آنها کمتر از ۵۰۰ متر مربع است، الزامی نیست.
- تبصره ۲: در صورتی که طبق ضوابط تراکمی، تعداد طبقات بافت مسکونی پیرامونی کاربری های مذهبی بیشتر باشد، در صورت رعایت سایر ضوابط طرح از جمله تأمین پارکینگ و... ملاک ضوابط تراکمی محدوده مسکونی پیرامونی خواهد بود.

۳-۱۰-۴- ضوابط و مقررات پارکینگ

حداقل مساحت پارکینگ کاربریهای مذهبی به ازاء هر واحد پارکینگ به شرح ذیل است:

جدول سطوح پارکینگ‌های عمومی مورد نیاز فعالیت‌های مذهبی

نوع کاربری	مبنای تعداد پارکینگ (۱ واحد)
مساجد و سایر اماکن مذهبی	برای هر ۳۰ مترمربع زیربنای مساجد
	به ازاء هر ۲۰۰ مترمربع زمین برای مصلی

- علاوه بر پارکینگ مورد نیاز اتومبیل، به ازاء هر واحد پارکینگ اتومبیل ۱ واحد پارکینگ وسایل نقلیه موتوری (موتور و دوچرخه) برای هر یک از کاربریهای فوق الزامی است.
- حداقل مساحت پارکینگ وسایل نقلیه موتوری ۳ مترمربع می باشد.

۱۱-۳- زمین های با کاربری کارگاهی - صنعتی

۱-۱۱-۳- عملکرد های مجاز:

استفاده از این اراضی به منظور احداث کارگاههای کوچک و غیر مزاحم تولیدی و تعمیراتی گروه الف در گروه بندی های سازمان محیط زیست مطابق جدول ارائه شده در زیر بلامانع است . در مورد موضوع کارگاه ها لازم است مفاد دستور العمل سازمان حفاظت محیط زیست در مورد کارگاهها و صنایع قابل احداث در محدوده قانونی شهرها رعایت گردد.

مقیاس	فعالیت ها
با توجه به ضوابط سازمان حفاظت محیط زیست	<u>فلزی :</u> ۱- واحد قلمزنی انواع فلزات ۲- واحد تراشکاری و قطعه سازی و قالب سازی بدون ریخته گری و آبکاری حداکثر تا سه دستگاه تراش ۳- واحد تولید درب و پنجره آهنی و آلومینیومی (صرفا در مناطق صنعتی درون شهری) ۴- واحد تولید کانال کولر ، لوله بخاری (صرفا در مناطق صنعتی درون شهری) ۵- واحدهای طراحی و مونتاژ حداکثر تا سه دستگاه تراش ۶- واحد صنعتی تولید ظروف آلومینیوم از ورق آماده بایک سیستم خم کن حداکثر ۱۰۰ تن در سال صرفا مناطق صنعتی داخل شهری ۷- واحد مونتاژ تجهیزات گرد و غبار گیر از قطعات آماده ۸- واحد تولید اتصالات هیدرولیک (پرس بست فلزی به دو انتهای شیلنگ فشار قوی) ۹- واحد طراحی و مونتاژ کولر اتومبیل ۱۰- واحد طراحی و مونتاژ کاربراتور گازسوز ۱۱- واحد تولید ترموستات
	<u>کانی غیر فلزی :</u> ۱- واحد تولید مصنوعات شیشه ای بدون بدون کوره روب ۲- واحد تولید آئینه ، پوکه آمبول ، شیشه آزمایشگاهی بدون کوره ۳- واحد تولید مصنوعات تزئینی سنگی (صنایع دستی) ۴- واحد تولید پودر جوشکاری
	<u>شیمیایی :</u> ۱- واحد تولید آب مقطر ۲- واحد تولید نایلون و نایلکس و سلفون (با استفاده از رول آماده) ۳- واحد صرفا برش اسکاچ ظرفشویی ۴- واحد طراحی و مونتاژ لنت ترمز

فعالیت ها	مقیاس
<p><u>نساجی:</u></p> <p>۱- واحدهای قالببافی ، زیلوبافی و نمد مالی دستی و دست بافتها</p> <p>۲- شیرازه دوزی حاشیه موکت و فرش ماشینی</p> <p>۳- جوراب بافی حداکثر سه دستگاه (یا حداکثر ۱۰۰ تن در سال)</p> <p>۴- کشبافی و تریکو بافی ، گرد بافی، کتن وراشل حداکثر تا سه دستگاه (یا حداکثر ۱۰۰ تن در سال)</p> <p>۵- واحد تولید لباس و پوشاک حداکثر ۳۰۰۰۰ دست انواع لباس و پوشاک در سال</p> <p>۶- تولید طناب نخ‌ی یا کنفی ، تور ماهیگیری ، قیطان ، انواع نوار و روبان</p> <p>۷- واحد دوزندگی لحاف و تشک و بالش بدون خط حلاجی یا با استفاده از پشم شیشه</p> <p>۸- واحد چاپ پارچه به روش دستی (مانند پارچه قلمکار اصفهان چاپ سیلک و غیره</p> <p>۹- پارچه بافی دستی (غیر موتوری)</p> <p>۱۰- واحد تولید فتیله تفت سوز و نوارهای صنعتی</p> <p>۱۱- واحد تولید الیاف پروپیلین</p>	
<p><u>چرم:</u></p> <p>۱- واحد تولید مصنوعات سراجی از قبیل کیف ، دستکش ، جلد چرمی و نظایر آن</p> <p>۲- واحد تولید مصنوعات پوستی از قبیل کلاه پوستی ، پوستین و موارد مشابه از پوست دباغی شده</p> <p>۳- واحد تولید پستایی کفش حداکثر تا ۹۰۰۰۰ جفت در سال</p> <p>۴- واحد تولید کفش ماشینی حداکثر ۹۰۰۰۰ جفت در سال</p> <p>۵- واحد مونتاژ دست و پای مصنوعی با استفاده از چرم</p> <p>۶- واحد مونتاژ لوازم ارتوپدی با استفاده از چرم</p>	<p>با توجه به ضوابط سازمان حفاظت محیط زیست</p>
<p><u>سلولزی:</u></p> <p>۱- واحد تولید جعبه مقوایی و کارتن از ورق آماده</p> <p>۲- واحد تولید پاکت خواروبار و مراسلات مشابه آن</p> <p>۳- واحد تهیه کاغذ دیواری از کاغذ آماده و چاپ شده</p> <p>۴- واحد تولید کاغذ و دفتر از کاغذ آماده</p> <p>۵- واحد تولید لوازم التحریر کاغذی و مقوایی از ورق آماده</p> <p>۶- واحد صحافی و چاپخانه های ساده</p> <p>۷- واحد تولید مصنوعات چوب پنبه ای</p> <p>۸- واحد تجاری و خراطی بدون الوار سازی</p> <p>۹- واحد میل سازی و سایر مصنوعات چوبی تا ۲۰۰ متر مکعب چوب در سال بدون رنگ آمیزی واحد</p> <p>۱۰- تولید انواع فیلترهای کاغذی از جمله فیلترهای هوا با استفاده از ورق آماده</p> <p>۱۱- واحد تولید انواع دوک و لوله طاقه پیچی مقوایی و سایر مصنوعات مشابه از ورق آماده</p> <p>۱۲- تولید محصولات ساخته شده از نی و حصیر و سبد بافی از الیاف گیاهی</p> <p>۱۳- واحد بسته بندی دستمال و محصولات مشابه با استفاده از کاغذ آماده</p> <p>۱۴- واحد پرس کاری و چسباندن روکش نئوپان با استفاده از روکش آماده</p> <p>۱۵- واحد تولید قایق های چوبی و بلم تا ۲۰۰ دستگاه در سال</p> <p>۱۶- واحد تولید کاربن و استنسیل از کاغذ آماده</p> <p>۱۷- واحد تولید کلاسور و زونکن از مقوای آماده</p> <p>۱۸- واحد تولید سازه های سنتی</p>	

مقیاس	فعالیت ها
	غذایی :
	۱- تهیه و بسته بندی خشکبار بدون شستشو
	۲- بسته بندی خرما بدون شستشو
	۳- واحد تولید آب نبات و پولکی و شکر پنیر و غیره تا ۳۰۰۰ تن در سال
	۴- واحد تولید نبات (نبات ریزی)
	۵- واحد تولید گز و سوهان تا ۳۰۰ تن در سال
	۶- واحد بسته بندی نمک و ادویه جات
	۷- واحد بسته بندی چای
	۸- واحد بسته بندی قهوه
	۹- واحد تولید قند حبه و کله تا ۳۰۰ تن در سال به روش نم زدن و بدون روش پخت
	۱۰- واحد بسته بندی عسل
	۱۱- تولید بستنی تا ۱۰۰ تن در سال
با توجه	۱۲- تولید شیرینی و نان تا ۳۰۰ تن در سال
به	۱۳- آسیاب و تولید آرد گندم و جو تا ۳۰۰ تن در سال
ضوابط	۱۴- واحد بسته بندی کره و سایر لبنیات تا ۱۰۰ تن در سال
سازمان	۱۵- تولید بیسکویت و شکلات تا ۳۰۰ تن در سال
حفاظت	۱۶- واحد رشته بری تا ۳۰۰ تن در سال
محیط	۱۷- واحد ماکارونی سازی تا ۳۰۰ تن در سال
زیست	۱۸- واحد تولید آج موم (مخصوص کندوی عسل)
	۱۹- واحد بسته بندی سبزیجات و میوه جات
	۲۰- واحد تولید یخ (صرفاً در مناطق صنعتی درون شهری لیستی استقرار یابند)
	۲۱- واحد تولید نان بستنی
	۲۲- واحد بسته بندی گلاب
	۲۳- واحد بسته بندی عرقیات گیاهی
	۲۴- واحد بسته بندی جو بدون عملیات بوجاری و شستشو
	۲۵- واحد سورتینگ و بسته بندی حیوانات بدون بوجاری
	۲۶- واحد تولید ، بهبود دهنده کیفیت آرد
	۲۷- واحد تولید غذای کودکان آرد غلات آماده بودن عملیات بوجاری و آسیاب

فعالیت ها	مقیاس
<p>دارویی ، آرایشی و بهداشتی</p> <p>۱- واحد تولید مواد بهداشتی و آرایشی (فرمولاسیون)</p> <p>۲- واحد اختلاط و بسته بندی پودر ازاله مو</p> <p>۳- واحد تولید قرص و پودر اکسیژنه</p> <p>۴- واحد تولید اکسیدان ، کرم بهداشتی و صنعتی و پودر بلوند اکسیژن</p> <p>۵- واحد تولید اسانس ، تنطور ، الکالوئید از مواد شیمیایی</p> <p>۶- واحد تولید هورمون و آنتی بیوتیک</p> <p><u>برق و الکترونیک :</u></p> <p>۱- واحد تولید لوازم برقی کوچک به صورت مونتاژ</p> <p>۲- واحد تولید آنتن تلویزیون بدون آبکاری و لوستر از قطعات آماده</p> <p>۳- واحد طراحی و تولید لوازم برقی و الکترونیکی به صورت مونتاژ مشروط بر اینکه عملیات کوره ای و عملیات تر نداشته باشد</p> <p>۴- واحد تولید لوازم پزشکی ، آزمایشگاهی و آموزشی ، قطعات الکترونیک</p> <p>۵- واحد تولید ترانزیستور و مقاومت و غیره</p> <p>۶- واحد تولید انکوباتور و سایر لوازم آزمایشگاهی بدون آبکاری</p> <p>۷- واحد تولید انواع ساعت</p> <p>۸- واحد طراحی و تولید تقویت کننده صوت ، طبلر بلندگو و آمپلی فایر به صورت مونتاژ</p> <p>۹- واحد تولید رادیو و تلویزیون و لوازم صوتی و تصویری</p> <p>۱۰- واحد تولید دستگاههای برقی علامت دهنده سمعی و بصری</p> <p>۱۱- واحد تولید سیستم های مخابراتی مراکز تلفن</p> <p>۱۲- واحد تولید لوازم الکترونیکی (کامپیوتر ، لوازم اداری و لوازم دقیق الکترونیکی)</p> <p>۱۳- واحد تولید کنترل های ولتاژ و فرکانس</p> <p>۱۴- واحد تولید آفتامات</p> <p>۱۵- واحد تولید مودم و میکروکنترل</p> <p>۱۶- واحد طراحی و مونتاژ تایمر</p> <p>۱۷- واحد تولید کارت و بردهای کامپوتری</p>	<p>با توجه به ضوابط سازمان حفاظت محیط زیست</p>
<p><u>کشاورزی :</u></p> <p>۱- واحد زنبورداری و پرورش ملکه (تا ردیف ۴ فاقد محدودیت فاصله از مکان مسکونی)</p> <p>۲- واحد پرورش پرندگان زینتی تا ۱۰۰ قطعه</p> <p>۳- واحد پرورش کرم ابریشم</p> <p>۴- واحد پرورش ماهی زینتی</p> <p>۵- آزمایشگاه دامپزشکی</p> <p><u>ماشین سازی:</u></p> <p>۱- واحد قالب و مدل (درجه ریخته گری ، فیکچر ، قالب قطعات استاندارد ، قالب قید و بست و ابزار قالب ، مدل</p> <p>۲- واحد تجهیزات شبکه آب و فاضلاب (پمپهای دیاگرامی ، کف کش ، لجن کش و تجهیزات تصفیه)</p> <p>۳- واحد ماشین آلات و تجهیزات حمل و نقل مکانیکی (آسانسور و قطعات آسانسور ، پله برقی ، بالاتراک ، جرثقیل سقفی ، جرثقیل پشت کامیونی ، جک پالت بالابر و قطعات مربوطه ، نوار نقاله و ... جرثقیل)</p> <p>۴- واحد پمپ و کمپرسور (پمپهای خلاء ، وکیوم آتش نشانی ، آب ، کمپرسورهای صنعتی و مصرفی ، گارازی ، مواد فله و تلمبه های بادی)</p>	

موارد زیر نیز می توانند در این اراضی احداث شوند:

- الف- تاسیسات و تجهیزات شهری: منبع آب، پست ترانسفورماتور، پست و مخابرات و تاسیسات برق و آب.
ب- انبار .
ج-مسجد و فضاهای مذهبی

۳-۱۱-۲- ضوابط و مقررات تفکیک و تجمیع: حداقل مساحت لازم جهت این گونه کاربری ها ۳۰۰ متر می باشد.

۳-۱۱-۳- ضوابط و مقررات ساختمانی حوزه اراضی کارگاهی - صنعتی

- حد اکثر سطح اشغال این کاربری ها ۳۰ درصد مجاز است.
- حداکثر تعداد طبقات ۱ طبقه مجاز است
- تامین پارکینگ در فضای باز بلامانع است .
- از کل فضای باز ۱۰ درصد می توان برای احداث تاسیسات مشترک نظیر سرویس بهداشتی، حمام، نماز خانه و اتاقک نگهبانی استفاده نمود.
- حداقل ۱۵ درصد فضای باز اختصاص به فضای مشجر و گل و چمن کاری دارد.
- حداکثر ارتفاع این فعالیت ها از طرف سازه های صنفی ذیربط تعیین میگردد
- نوع احداث کارگاه ها در این اراضی به صورت درون گرا بوده و از شبکه های اختصاصی و یا فضای باز می توانند دسترسی مستقیم داشته باشند.
- استقرار واحد های کارگاهی برمعمرممنوع میباشد و بهره گیری از بر معبر صرفا به عنوان بار انداز مجاز خواهد بود.

۳-۱۱-۴- ضوابط و مقررات پارکینگ

حداقل مساحت پارکینگ کاربریهای صنعتی و کارگاهی به ازاء هر واحد پارکینگ به شرح ذیل است:

جدول سطوح پارکینگ های عمومی مورد نیاز فعالیت های صنعتی - کارگاهی

نوع کاربری	مبنای تعداد پارکینگ (۱ واحد)
واحد های صنعتی و کارگاهی	به ازای هر ۳کارگر و یا هر ۱۲۵ متر مربع هر کدام بیشتر بود

۳-۱۲- زمین های با کاربری حمل و نقل و انبار

۳-۱۲-۱- عملکرد های مجاز:

استفاده از این اراضی به منظور کاربری حمل و نقل نظیر گاراژ، پایانه های کامیون و مسافر، پایانه های اتوبوس شهری و بین شهری، مینی بوس شهری و بین شهری، ایستگاههای سواری خط ویژه، پایانه های سواری درون شهری و بین شهری، سردخانه ها، انبارهای اصلی کالا و انبارهای کوچک، سیلو، معابر و پارکینگ های محله ای معابر و پارکینگ های عمومی و اتوبوس رانی شهری، تاسیسات و ایستگاههای مترو و... پیش بینی شده است. علاوه بر عملکرد فوق احداث موارد ذیل نیز در این زمین ها بلامانع است:

الف- تاسیسات و تجهیزات شهری : همانند منبع آب و پست ترانسفورماتور.

ب- پایانه های نوبت دهی کامیون.

پ- گاراژهای خدمات فنی و سرویس وسایط نقلیه.

ت- توقفگاه (پارکینگ عمومی) و مرکز سوخت گیری.

تبصره ۱: استقرار انبار مواد خطرناک مانند مواد اشتغال زا و غیره در داخل محدوده قانونی شهر مجاز نمی باشد.

تبصره ۲: استقرار مراکز سوخت گیری مشروط به رعایت ضوابط سازمان محیط زیست محیطی و شرکت نفت خواهد بود.

۳-۱۲-۲- ضوابط و مقررات تفکیک و تجمیع:

- احداث و توسعه پایانه های اصلی همچون مسافربری بین شهری، راه آهن و فرودگاه تابع ضوابط و مقررات وزارت راه و شهرسازی است.

- حداقل مساحت تفکیک برای عملکرد انبارها ۳۰۰ مترمربع خواهد بود. در تفکیک اراضی فوق باید ضوابط مربوط به معابر رعایت گردد و هر یک از واحد های مربوطه نیز از دسترسی کافی و مناسب به شبکه ارتباطی برخوردار باشند.

تبصره: تفکیک زمین واحداث انبار تخمه، گهو و آفتابگردان که فعالیت رایج آنها تجاری- انبار است تابع این ضابطه میباشند

۳-۱۲-۳- ضوابط و مقررات ساختمانی حوزه اراضی حمل و نقل و انبار

- حداقل فضای باز این نوع از کاربری ها ۷۰ درصد سطح کل زمین خواهد بود.

- از کل فضای باز ۱۰ درصد می توان برای احداث تاسیسات مشترک نظیر سرویس بهداشتی، حمام، نماز خانه و اتاق نگهبانی استفاده نمود.

- حداقل ۱۵ درصد فضای باز اختصاص به فضای مشجر و گل و چمن کاری دارد.

- حداکثر ارتفاع این فعالیت ها از طرف سازمانهای صنفی ذیربط تعیین میگردد

۳-۱۲-۴- ضوابط و مقررات پارکینگ

حداقل مساحت پارکینگ کاربریهای حمل و نقل و انبار به ازاء هر واحد پارکینگ به شرح ذیل است:

جدول سطوح پارکینگ های عمومی مورد نیاز انبار

نوع کاربری	مبنای تعداد پارکینگ (۱ واحد)
انبار	به ازای هر ۱۰۰ متر مربع

۳-۱۳- زمین های با کاربری تاسیسات و تجهیزات شهری

۳-۱۳-۱- عملکرد های مجاز:

استفاده از این اراضی به منظور احداث

الف- تاسیسات شهری: برق، مخابرات، گاز، فاضلاب مخازن آب زمینی و هوایی، تصفیه خانه های آب و فاضلاب

ایستگاههای تنظیم فشار گاز، آب و فاضلاب، سرویس های عمومی بهداشتی و حمام

ب- تجهیزات شهری: میدین میوه و تره بار ، پایانه های حمل و نقل بار، ایستگاههای جمع آوری زباله، ایستگاههای آتش نشانی، اورژانس ۱۱۵، جایگاههای سوخت و نمایشگاههای دائمی مجاز است و نیز استقرار موارد زیر نیز بلامانع است:
الف- کارواش با تعرفه تجاری.

ب- کاربری خدماتی و تجاری در حد نیاز مراجعان به این مراکز سوخت رسانی

۳-۱۳-۲- ضوابط و مقررات تفکیک و تجمیع:

تفکیک این اراضی با در نظر گرفتن معیارهای دستگاههای ذیربط و با رعایت حداقل معیار تفکیک مربوط به هر یک از استفاده های مجاز در این حوزه بلامانع خواهد بود.

۳-۱۴- ضوابط و مقررات حوزه کشاورزی و باغات

۳-۱۴-۱- عملکرد های مجاز:

این زمین ها بعنوان اراضی حفاظت شده بخشی از زمین های داخل محدوده قانونی شهر است که به سبب برخی ویژگیها انجام هر نوع فعالیت ساختمانی در آنها که به هر نحو موجب تغییرات در وضع موجود گردد، مجاز نمی باشد .

۳-۱۴-۲- ضوابط و مقررات تفکیک و تجمیع:

هر نوع تفکیک در این اراضی بر اساس دستور العملهای ماده ۱۴ قانون زمین شهری صورت می پذیرد. چنانچه این باغات و اراضی کشاورزی به هر دلیلی از حالت کشاورزی خارج شود، فقط میتواند به فضای سبز عمومی (در اختیار شهرداری) و یا خدمات مورد نیاز بر اساس کاربریهای مجاز در حوزه پیش گفته (فضای سبز) تبدیل گردد.

۳-۱۴-۳- ضوابط ساختمانی در اراضی باغات و کشاورزی

هرگونه ساخت و ساز و دخل و تصرف در باغات و اراضی تابع دستورالعمل ماده ۱۴ قانون زمین شهری است.

۳-۱۵- زمین های با کاربریهای تفریحی - گردشگری

۳-۱۵-۱- عملکرد های مجاز:

این اراضی جهت احداث واحد های گردشگری و پذیرایی به شرح زیر می باشد:
مسافرخانه، هتل آپارتمان و متل، باغ وحش، شهر بازی، سایر مراکز تفریحی ویژه، اردوگاههای جهانگردی، هتل، مهمانسرا، سالنهای جشن و میهمانی بزرگ و هرگونه مجتمع مهمان پذیر،
احداث کاربریهای زیر نیز در این اراضی امکان پذیر می باشد:

الف- آماده سازی فضاهایی با سازه سبک و چادر .

ب- استقرار واحد های پستی و مخابراتی.

پ- رستورانها، قهوه خانه ها و اغذیه فروشی ها صرفاً جهت تامین نیاز مسافران و گردشگران.

ت- پست برق، گاز و آب جهت تامین نیاز مسافران و گردشگران.

ث- نمازخانه، وضوخانه و سرویسهای بهداشتی جهت تامین نیاز مسافران و گردشگران.

- ج- واحد های تجاری نظیر خرده فروشی، میوه فروشی و عرضه محصولات و صنایع دستی.
چ- فضاهای سبز عمومی
ح- پارکینگ
خ- و سایر عملکردهای مناسب با تامین نیاز مسافران در کمپ.
- استقرار مراکز سوخت گیری مشروط به رعایت ضوابط ایمنی

۳-۱۵-۲- ضوابط و مقررات تفکیک و تجمیع:

اراضی واقع در این کاربری به دو صورت می باشد:

- ۱- اراضی واقع در ورودی شهر از سمت فیروزق و ورودی شهر از سمت تبریز که به صورت تفریحی و گردشگری در اختلاط با کاربری مسکونیمجاز میباشند.
۲- عملکردهای کاربری گردشگری و پذیرایی، واقع در حوزه های مسکونی که در مقیاسهای ناحیه ای و شهری تعریف شده اند .
- ضوابط و مقررات تفکیک و چگونگی احداث بنا در اراضی با کاربری جهانگردی - پذیرایی و یا تفریحی و توریستی مطابق جدول ارائه شده در صفحه بعد می باشد.
تبصره - در صورتی که واحدهای پذیرایی (جهانگردی به عنوان کاربری مجاز در هر یک از حوزه کاربریهای طرح جامع و تفصیلی قابل احداث باشد رعایت ضوابط تفکیک و ساختمان (به استثنای حداقل فضای باز) در آن حوزه الزامی خواهد بود .

جدول ضوابط و مقررات تفکیک و تجمیع مجتمع های اقامتی

شرح	حداقل نصاب تفکیک	گروه بندی
مجتمعهای تفریحی - توریستی (اقامتی)	۲۰۰۰	کمتر از ۵۰۰۰ متر مربع
		۵۰۰۰ تا ۱ هکتار
		۱ تا ۴ هکتار
		۲ تا ۵ هکتار
واحدهای	رستوران و تالار پذیرایی واحدهای پذیرایی مغازه ای	۴۰۰
		۵۰
واحدهای اقامتی	هتل (مهمانخانه)	۳۰۰۰ ستاره ۵
		۲۵۰۰ ستاره ۴
		۲۰۰۰ ستاره ۳
		۱۵۰۰ ستاره ۲
		۱۰۰۰ ستاره ۱
		۱۵۰۰ ستاره ۳
	هتل آپارتمان خوابگاه	۱۰۰۰ ستاره ۲
		۵۰۰ ستاره ۱
		۵۰۰
		۵۰۰

- در صورت تجمیع قطعات، امکان استفاده از تراکم ساختمانی تشویقی (تا حداکثر یک طبقه) مازاد بر حداکثر تراکم ساختمانی مجاز بلامانع است.

۳-۱۵-۳- مقررات ساختمانی در اراضی تفریحی - گردشگری

الف- احداث تمامی مراکز طبقه بندی شده تحت استفاده های جهانگردی و پذیرایی، اعم از رستوران، مسافرخانه، هتل و هرگونه مهمان سرا در حوزه گردشگری و پذیرایی که به آن اشاره شده است با رعایت کلیه ضوابط و مقررات وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی مجاز خواهد بود.

ب- پیش از صدور مجوزهای قانونی احداث بنا، اخذ مجوز وزارت مذکور یا سازمانهای تابعه آن الزامی است.

پ- در احداث ساختمان عقب نشینی به میزان ۵ متر از بر مشرف به گذر دسترسی جهت توقف وسایط نقلیه الزامی است. مساحت این قطعه جزء فضای باز محسوب خواهد شد.

ت- ضوابط و مقررات چگونگی احداث بنا در اراضی با کاربری جهانگردی - پذیرایی مطابق جدول ارائه شده می باشد.

تبصره ۱- در مورد مجتمع های پذیرایی - جهانگردی در مقیاس بیش از سه ستاره مجموعه بر اساس طرح مصوب در سازمان ایرانگردی و جهانگردی و تصویب آن در کمیسیون ماده پنج (از نظر تامین دسترسیها، رعایت نمای مناسب و تامین تاسیسات زیر بنایی، تامین فضای باز مناسب ورودی) قابل اقدام خواهد بود.

تبصره ۲- احداث واحدهای فروش اشیاء لوکس، پوشاک، صنایع دستی، اشیاء یادگاری و سوغاتی در طبقه همکف هتلها حداکثر به میزان ده درصد سطح طبقه همکف مجاز میباشد.

تبصره ۳- پلاک میبایست حداقل به دوشبکه گذرگاه که عرض یکی از آنها حداقل ۲۰ متر باشد دسترسی داشته باشد.

تبصره ۴- به منظور تامین حفاظت و ایمنی از خطرات آتش سوزی و جلوگیری از سرایت آن به ساختمانهای مجاور کلیه اضلاع بناهای توریستی (هتل و مهمانسرا) از پلاکهای مجاور یا شبکه گذرگاههای مجاور میبایست از طبقه اول به بالا حداقل ۲/۵ متر فاصله میبایست رعایت گردد (در مورد مسافرخانه ها این عقب نشینی ۲ متر با عمق ۵۰ درصد پیشامدگی بنا خواهد بود).

تبصره ۵- از نظر حفاظت و ایمنی بیشتر، دوری از سر و صدای ناشی از ترافیک و سایر عوامل مزاحم شهری درب ورودی اصلی بنا (هتل و مهمانسرا) میبایست حداقل دو متر از حریم شبکه ارتباطی فاصله داشته باشد.

تبصره ۶- تامین فضای پارکینگ از سطح فضای باز غیر مجاز میباشد.

ضوابط مربوط به احداث هتل :

هتلها انواع مختلفی دارند که می توان از آن جمله به هتلهای تفریحی، تجاری و اقامتی اشاره نمود. اینگونه هتلها می بایست به تسهیلات اقامتی جهت استفاده اقشار مختلف مجهز باشند و بتوانند مزایای در سطوح و طبقات مختلف را جلب کرده و امکانات لازم را در اختیارشان قرار دهند.

حداقل سطح مورد نیاز و ضوابط احداث هتل با تعداد متوسط ۱۰۰ تخت و ضوابط ساختمانی آن به شرح زیر می باشد:

- **حداقل سطح مورد نیاز :** حداقل سطح مورد نیاز جهت بنای هر هتل ۶۴۰۰ متر مربع می باشد.

- **تعداد طبقات و ارتفاع مجاز ساختمانی :** حداکثر تعداد طبقات در هتل های کوچک ۳ طبقه و ارتفاع مجاز در آنها ۱۱ متر می باشد و در هتلهای بالای متوسط حداکثر تعداد طبقات پنج طبقه و ارتفاع حداکثر ۱۷ متر می باشد.

- **تراکم سیستم ساختمانی :** حداکثر تراکم در هتلها ۱۵۰ نفر در هکتار در نظر گرفته شده و سیستم ساختمانی آنها از نوع نا پیوسته خواهد بود.

- حداقل عمق فضای آزاد نایستی کمتر از ۱۲ متر در جلو و عقب و طرفین باشد.

- تراکم ساختمانی: تراکم حداکثر ساختمانی یا نسبت سطح، کل طبقات ساختمان به سطح زمین نمی بایست بیش از ۵۰٪ برای هتلهای کوچک و صد در صد برای هتلهای بزرگ باشد.

ضوابط مربوط به احداث متل:

متلها برحسب عملکردشان به چند دسته تقسیم می شوند.

- متل شهری (city motel): این نوع متل در نقاط شهری یا حاشیه شهرها ساخته می شوند که عمدتاً توسط افرادی که به منظور کار و فعالیت در شهر مقیم هستند مورد استفاده قرار می گیرد. با توجه به هزینه نسبتاً بالای احداث این متلها، بلحاظ قیمت بالای زمین به خصوص در نقاط مرکزی شهرها، تعداد طبقات این نوع متلها حداقل سه طبقه پیشنهاد می شود.

- متل ضمیمه به هتل: ایده نسبتاً جدیدی است که از اوایل دهه ۸۰ میلادی در کشورهای غربی مورد استقبال قرار گرفت به خصوص در مورد متلهای لوکس که با توجه به قیمت نسبتاً مناسب خود در جاورت هتلهای احداث می گردند. متل میان راهی (high way mitels): اینگونه متلها معمولاً به صورت دو طبقه ساخته می شوند که با توجه به سطح مورد نیاز برای پارکینگ و ارزان بودن نسبی زمین معمولاً در محوطه ای به مساحت ۷۵۰۰ الی ۲۰۰۰۰ متر مربع احداث می شوند.

- متلهای واقع در نقاط تفریحی - تفرجگاهی (resort motels): اینگونه متلها معمولاً در مراکز تفریحی و تفرجگاهی خارج از شهر ساخته می شوند و با توجه به اینکه مسافران اینگونه متلها به مقصد نهایی خود رسیده اند، میبایست از نظر تامین امکانات رفاهی و تفرجگاهی دارای سرویس دهی مناسبی باشند. اینگونه متلها معمولاً به صورت فصلی کار می کنند و در برخی از فصول سال ممکن است به دلیل شرایط جوی قابل استفاده نباشند. حداقل ظرفیت هر متل ۵۰ تختخواب و ضوابط ساختمانی آن به قرار زیر است:

- حداقل سطح مورد نیاز: حداقل سطح مورد نیاز جهت احداث هر متل ۴۰۰۰ متر مربع است.
- حداقل ابعاد زمین: حداقل ابعاد زمین هر متل شامل ۷۰ متر طول و ۵۰ متر عرض می باشد.
- تعداد طبقات و ارتفاع مجاز ساختمانی: حداکثر تعداد طبقات متلها دو طبقه و ارتفاع مجاز ۷ متر می باشد.
- تراکم و نوع سیستم ساختمانی: حداکثر تراکم ۱۲۵ نفر در هکتار و سیستم ساختمانی آن ناپیوسته می باشد.
- حداکثر سطح زیربنا: حداکثر سطح زیربنا جهت ساختمان متل ها ۲۵ درصد سطح زمین می باشد.
- حداقل عمق فضای آزاد: حداقل عمق فضای آزاد در جلو - عقب و طرفین ساختمان ۱۰ متر خواهد بود.

ضوابط مربوط به احداث کمپینگ (مجموعه های اقامت موقت):

الف: ضوابط مربوط به احداث محوطه های کمپینگ برای اقامت کوتاه مدت (۲ تا ۴ روز) به شرح ذیل میباشد:

سطح مورد نیاز برای احداث این نوع کمپینگ برابر ۱۰ الی ۸۰ هکتار می باشد.

حداقل تجهیزات مورد نیاز عبارتند از:

- مخزن نگهداری توزیع آب و برق رسانی به محوطه استقرار چادرها در صورت لزوم
- وجود جاده دسترسی مناسب برای مسافران و وجود جاده سرویس رسانی
- استفاده از مسیرهای طبیعی برای پیاده روی در محوطه اراضی کمپینگ

- احداث محوطه ایمنی برای روشن کردن آتش (campfire ground)
- نصب میز و نیمکت ثابت چوبی ولوترین یا توالت صحرائی و نماز خانه
- احداث سپتیک پول (ceptic pool) برای جمع آوری فاضلاب
- احداث انبار برای انبار کردن تجهیزات کلی کمپینگ
- ضوابط ساختمانی آن به شرح ذیل می باشد
- حداقل سطح زمین مورد نیاز: حداقل سطح زمین جهت احداث کمپینگ ها ۱۰۰۰۰ متر مربع است .
- حداقل ابعاد زمین: ابعاد زمین کمپینگ نمی بایستی کمتر از ۸۰ متر طول در ۸۰ متر عرض باشد .
- تعداد طبقات و ارتفاع مجاز ساختمانی: حداکثر تعداد طبقات کمپینگ ها یک طبقه و ارتفاع مجاز ۴ متر
- حداقل سطح زیربنا: میزان سطح زیربنا در کمپینگ ها طبق طرح اجرائی تعیین خواهد شد .
- حداقل عمق فضای آزاد: حداقل عمق فضای آزاد در جلو- عقب و طرفین در کمپینگ ها نباید کمتر از ۱۲ متر باشد .
- تراکم و سیستم ساختمانی: تراکم در سطح اراضی اختصاص یافته به کمپینگ ها نباید بیش از ۲۵۰ نفر در هکتار باشد .
- سیستم ساختمانی در کمپینگ ها ناپیوسته است.

جدول مشخصات مجتمع های اقامتی

شرح	گروه بندی	حداکثر سطح اشغال (درصد)	حداکثر تراکم ساختمانی مجاز (درصد)	تعداد طبقه	حداقل عرض گذرگاه
مجتمعهای تفریحی - توریستی (اقامتی)	کمتر از ۵۰۰۰ متر مربع	۵۰	۱۵۰	۳	+۱۲
	۵۰۰۰ تا ۱۰۰۰۰ متر مربع با یک هکتار	۴۰	۲۰۰	۵	+۱۴
	۱ تا ۴ هکتار	۳۰	۲۱۰	۲	+۱۶
	۵ تا ۲۵ هکتار	۲۵	۲۲۵	۹	+۲۰
	بیشتر از ۵ هکتار	۲۵	۲۵۰	۱۰	+۲۰
واحدهای	۴۰۰	۷۰	۲۱۰	۴	+۱۶
	۵۰	۱۰۰	۱۰۰	۱	+۱۲
واحدهای اقامتی	۳۰۰۰	۳۰	۳۰۰	۱۰	+۲۰
	۲۵۰۰	۳۵	۲۱۰	۶	+۱۶
	۲۰۰۰	۴۰	۲۰۰	۵	+۱۴
	۱۵۰۰	۴۵	۱۸۰	۴	+۱۲
	۱۰۰۰	۵۰	۱۵۰	۳	+۱۲
	۱۵۰۰	۵۰	۲۵۰	۵	+۱۸
	۱۰۰۰	۵۵	۲۲۵	۴	+۱۶
	۵۰۰	۶۰	۱۸۰	۳	+۱۲
	۵۰۰	۵۰	۲۵۰	۵	+۱۶
	۵۰۰	۵۰	۲۵۰	۵	+۱۶

جدول مساحت و استانداردهای مربوط به فضاهای مورد نیاز هتلهای بزرگ یا متوسط با ۵۰۰ تختخواب

هتل ۵۰۰ تختخوابی : ۳ طبقه	
مساحت زیر بنا (همکف) : ۹۰۰ متر مربع	
مساحت اتاق دو تخته : حداقل ۲۰ متر مربع - حداکثر ۳۲ متر مربع	
۵۴۴ متر مربع (۵۴۴ = ۳۲ * ۱۷)	مساحت اتاق با فرض ۱۷ اتاق در هر طبقه
۲۵ متر مربع (۲۵ = ۲ * ۲۵)	تعداد راه پله (۲ عدد)
ظرفیت حداقل ۹ نفر	تعداد آسانسور (۲ عدد)
۱۰۰ متر مربع	لابی + محوطه پذیرش مسافر
۵۵ متر مربع	ناهار خوری
۳۲ متر مربع	توالت
۱۰ متر مربع	محل تحویل کلید
۱۶ متر مربع	آرایشگاه
۲۱۶ متر مربع	حداقل ۶ واحد تجاری (مساحت کل)
	رستوران با ظرفیت ۹۰ نفر
۲۱۶ متر مربع	سالن
۱۰۰ متر مربع	آشپزخانه
۱۰۰ متر مربع	چایخانه با ظرفیت ۵۰ نفر
۲۵ متر مربع	محل نگهداری ظروف
۱۶ متر مربع	پذیرش
۲۵ متر مربع	اتاق شستشوی ملافه
۲۵ متر مربع	اتاق نگهداری مبلمان و اثاثیه
۳۵ متر مربع	سردخانه مواد غذایی
۵۰ متر مربع	ناهارخوری + حمام + محل نگهداری وسایل شخصی کارکنان هتل
۵۰ متر مربع	بخش اداری (اتاق مدیر هتل ، حسابداری ، سکرتر ، مدیر فروش)
۳۰ متر مربع	اتاق تاسیسات گرمایشی و سرمایشی همراه مخزن سوخت

جدول نمایش ضوابط و معیارهای ساختمانی متلها

اندازه	عامل
۱۲۵	تراکم (نفر در هکتار)
۵۰	حداقل تعداد تختخواب (نفر)
۱۰۰۰	حداقل سطح مورد نیاز (متر مربع)
۷۰ * ۵۰	حداقل ابعاد زمین
۲ طبقه	حداکثر تعداد طبقات
۷ متر	حداکثر ارتفاع مجاز ساختمانی (متر)
ناپیوسته	نوع سیستم ساختمانی
۲۰	حداکثر زیربنا (درصد)
جلو - عقب - طرفین ۱۰ متر	فضای آزاد (متر)

جدول نمایش ضوابط و معیارهای ساختمانی در احداث کمپینگ

اندازه	عامل
۵۰	تراکم (نفر در هکتار)
۸۰۰۰	حداقل سطح مورد نیاز (متر مربع)
۸۰*۸۰	حداقل ابعاد زمین
۱ طبقه	حداکثر تعداد طبقات
۴ متر	حداکثر ارتفاع مجاز ساختمانی (متر)
ناپیوسته	نوع سیستم ساختمانی
جلو - عقب - طرفین ۱۲ متر	فضای آزاد (متر)
طبق طرح اجرائی	ضریب ساختمانی : (نسبت سطح زیربنا به کل سطح زمین)

۳-۱۵-۴- ضوابط و مقررات پارکینگ

حداقل مساحت پارکینگ کاربریهای جهانگردی و توریستی به ازاء هر واحد پارکینگ به شرح ذیل است:

جدول سطوح پارکینگهای عمومی مورد نیاز فعالیتهای خدماتی

مبنای تعداد پارکینگ (۱ واحد)	نوع کاربری
به اواء هر ۵۰ مترمربع زمین در هتل های درجه ۱	جهانگردی
به ازای ۳ تخت در پانسون ها و هتل های درجات پایین تر	

- علاوه بر پارکینگ مورد نیاز اتومبیل، به ازاء هر واحد پارکینگ اتومبیل ۱ واحد پارکینگ وسایل نقلیه موتوری (موتور و دوچرخه) برای هر یک از کاربریهای فوق الزامی است.
- حداقل مساحت پارکینگ وسایل نقلیه موتوری ۳مترمربع می باشد.

۳-۱۶- حوزه محدوده مرکزی (ویژه)

۳-۱۶-۱- عملکرد های مجاز:

- در این محدوده از شهر، به دلیل حساسیت ویژه این محدوده، استقرار کاربری هایی درشت دانه و یا کاربری هایی با کارکرد شهری و فرا شهری قید شده در جدول زیر غیر مجاز می باشند.
- تبصره: در صورت حذف ترافیک سواره از محدوده مذکور محدودیت های استقرار کاربری های زیر برداشته خواهد شد و استقرار کاربری های مذکور در محدوده مرکزی و ویژه بلامانع خواهد بود.

جدول کاربری های غیر مجاز جهت استقرار در محدوده مرکزی شهر (ویژه)

۱	آموزش، تحقیقات و فن آوری و فنی و حرفه ای	دانشگاه و موسسه آموزش عالی (سراسری، آزاد، پیام نور و آموزش پزشکی، مراکز دانشگاهی غیر متمرکز جامع، مراکز و موسسات تحقیقاتی و پژوهشی، مراکز تربیت معلم)، حوزه علمیه
۲	مذهبی	مصلی، مسجد، کلیسا
۳	ورزشی	مجموعه های ورزشی، سالن های سر پوشیده با کارکرد شهری
۴	اداری-انتظامی	پناهگاهها (بازداشتگاه موقت و...) و هرگونه کاربری که در جدول طبقه بندی کاربریها به عنوان کاربری اداری تعیین شده است
۵	درمانی	بیمارستان، آسایشگاه روانی، نوانخانه و پرورشگاه، خانه سالمندان، شیرخوارگاه
۶	حمل و نقل	ترمینال
		محل تجمع و نگهداری کالا، سردخانه، سیلو، گمرک و ...
۷	صنعتی - کارگاهی	کارگاههای تولیدی و صنعتی
۸	تجاری	بازارهای زرد ناحب بانکها، شرکت های تعاونی، دفاتر فنی
۹	فرهنگی	کانون پرورش فکری، سالن های کنسرت، خانه جوانان و مشاهیر، سالن اجتماعات،
۱۰	جهانگردی- پذیرایی	هتل، مهمانسرا، مسافر خانه، مجتمع های توریستی، خانه معلم، تالارها، سالن های بزرگ برگزاری جشن، رستوران های بزرگ چلو کبابی ها و ...

تبصره ۱: استقرار سایر کاربری هایی که در جدول فوق عنوان نشده اند در محدوده مذکور مشروط به ارائه طرح توجیهی و تایید کمیسیون ماده ۵ می باشد.

تبصره ۲: آن دسته از کاربری های فوق که قبل از تصویب طرح در این محدوده وجود داشته اند و استقرار آنها قانونی است به قوت خود باقی خواهند بود و مجاز شناخته میشوند

۳-۱۶-۲- ضوابط و مقررات تفکیک و تجمیع:

- حداقل اندازه قطعات تفکیکی در اراضی با تراکم ویژه ۱۴۰ مترمربع
- ضوابط و مقررات تفکیک و تجمیع قطعات در این محدوده ضوابط و مقررات مصوب طرح های بافت فرسوده و تاریخی مصوب در این محدوده ملاک عمل خواهد بود. در صورت مغایرت ضوابط و مقررات مذکور با ضوابط و مقررات طرح جامع هر کدام کمتر باشد ملاک عمل تفکیک قرار خواهد گرفت.

!!

۳-۱۶-۳- ضوابط و مقررات ساختمانی در حوزه ویژه مرکزی

الف: ضوابط ساخت و ساز کاربری های مسکونی

ماده ۱- حداکثر ضریب سطح اشغال زمین در حوزه ویژه محدوده مرکزی شهر ۶۰ درصد است.

تبصره ۱- متناسب با کاهش ضریب سطح اشغال زمین، استفاده از تراکم ساختمانی مجاز بیشتر از حد تعیین شده در این ضوابط (حداکثر تا ۱ طبقه) مجاز است.

تبصره ۲- در مناطق مسکونی، در هیچ صورت، ضریب سطح مجاز استقرار ساختمان، از ۶۰ درصد مساحت زمین نباید بیشتر باشد.

تبصره ۳- در محدوده بافت های فرسوده، تاریخی و سکونتگاه های غیر رسمی ضوابط و مقررات خاص مصوب مربوطه ملاک عمل قرار می گیرد و در مواردی که تراکم پیشنهادی طرح های مذکور پایین تر از حد تراکم پیشنهادی این ضابطه باشند، ضابطه طرح جامع ملاک عمل خواهد بود.

- ماده ۲- حداکثر تراکم ساختمانی در پهنه با تراکم ویژه محدوده مرکزی ۱۵۰ درصد تبصره ۱ - حداکثر تراکم ساختمانی هر قطعه زمین متناسب با مساحت و عرض گذر دسترسی قطعه زمین، وفق شرایط مندرج در این ضوابط و مقررات تعیین می شود.
- تعداد واحدهای مسکونی قابل احداث در یک قطعه زمین متناسب با مساحت قطعه زمین، عرض گذر دسترسی، حداقل فضای باز به ازاء هر واحد مسکونی و حداکثر تراکم ساختمانی آن تعیین می شود.

جدول ضوابط مقررات تراکمی در محدوده ویژه مرکزی

تراکم	اندازه قطعات	حداکثر ضریب اشغال	حداکثر تراکم ساختمانی	حداکثر تعداد طبقات	حداقل فضای باز به ازای هر واحد
*ویژه	۸۰-۱۵۰	۶۰	۹۰	۲	۳۵
محدوده	۱۵۱-۳۰۰	۶۰	۱۲۰	۲	۳۰
مرکزی	بیش از ۳۰۰	۵۰	۱۵۰	۳	۲۵

الف: ضوابط ساخت و ساز سایر کاربری ها

ضوابط ساخت و ساز برای سایر کاربریهای با قابلیت استقرار در محدوده مرکزی را دارنده مطابق با ضوابط ساخت و ساز ارائه شده در همان حوزه خواهد بود

۳-۱۶-۴- ضوابط و مقررات پارکینگ

- تعداد پارکینگ مورد نیاز و محل تأمین آنها در کاربری های مختلف در این محدوده تابع میزان پارکینگ مورد نیاز هر کاربری که در هر حوزه عنوان شده است خواهد بود.

۳-۱۷-۳- حوزه خدمات محله ای

۳-۱۷-۱- عملکرد های مجاز:

- در حوزه صرفاً استقرار واحد های خدماتی مطابق با مقیاس مورد نظر به استثنای کاربری های تجاری- خدماتی مجاز خواهد بود
- در این حوزه استقرار کاربری مسکونی ممنوع میباشد

۳-۱۷-۲- ضوابط و مقررات ساختمانی و پارکینگ

با توجه به کاربری مستقر شده در این ویژه ضوابط و مقررات کاربری مربوطه ملاک عمل خواهد بود.

۴- ضوابط قابلیت استقرار کاربریها

در این بخش برای کاربریهای اصلی شهر ضوابط استقرار هر کاربری به همراه توصیه هایی جهت مکانیابی آنها به شرح زیر ارائه میگردد.

۴-۱- مسکونی

- کاربری مسکونی تنها در محدوده هایی از طرح که با منطقه مسکونی معرفی شده اند قابلیت استقرار دارد.
- استقرار کاربری مسکونی در پهنه های استقرار خدمات شهری ممنوع می باشد.
- تبصره: با اعمال نظر کمیسیون تسهیلات استان و رای کمیسیون ماده ۵ استقرار کاربری مسکونی در خدمات مذکور مجاز میباشد.
- استقرار کاربری مسکونی در اراضی با کاربری عمومی ممنوع می باشد مگر با تغییر کاربری در مراجع ذیربط.
- استقرار کاربری مسکونی در حریم تاسیسات و تجهیزات شهری و سایر حریم ممنوع می باشد.

۴-۲- آموزشی

الف) ضوابط استقرار

- شامل مهد کودک، آمادگی، کودکستان، دبستان، مدرسه راهنمایی، دبیرستان، هنرستان، مدارس کودکان استثنایی، مدارس فنی و حرفه ای، کار و دانش و پیش دانشگاهی به همراه تمامی واحد هایی که در سطوح آموزشی فوق و تحت عنوان مدارس غیر انتفاعی فعالیت نموده و یا ایجاد خواهد شد، می باشد
- احداث بناهای آموزشی توسط بخش خصوصی و عمومی در هر یک از مقاطع تحصیلی تابع ضوابط و مقررات آموزش و پرورش (سازمان نوسازی و تجهیز مدارس) و مقررات این طرح می باشد.
- احداث مهد کودک در اراضی دارای کاربری آموزشی بلامانع است. مشروط به اینکه بنا در یک طبقه احداث شود.
- احداث مدارس غیر انتفاعی پس از تایید در کمیسیون ماده ۵ بلامانع است. بدیهی است پس از صدور مجوز، تغییر کاربری مجدد مقدور نمی باشد. ضمناً اقدام فوق نسبت به آن دسته از املاکی که طبق طرح جامع دارای کاربری آموزشی می باشد ضرورت نداشته و می توان در این اراضی نسبت به احداث واحد آموزشی غیر انتفاعی بر اساس ضوابط مربوطه اقدام نمود.
- حداقل عرض معبر جهت استقرار کاربری آموزش عمومی ناحیه ای و شهری برابر ۱۰ متر می باشد.
- احداث کلیه مدارس در خیابانها و کوچه های بن بست ممنوع است. همچنین رعایت فواصل زیر بین ورودی مدرسه و نزدیکترین تقاطع الزامی است.
- احداث بنا حتی الامکان در شمال و غرب زمین و عقب نشینی از دو بر زمین که با دسترسی های اصلی ملک مجاور می باشد صورت گیرد.

جدول موقعیت احداث واحدهای آموزشی عمومی نسبت به شبکه دسترسی ها

نوع خیابان	قبل از تقاطع (حداقل)	بعد از تقاطع (حداقل)
جمع و پخش کننده	۲۵ متر	۱۰ متر
دسترسی محله ای	۱۰ متر	۱۰ متر

- استقرار مدارس در مجاورت کاربریهای حساس نسبت به سرو صدا مانند بیمارستان ها، آسایشگاه ها، خانه های سالمندان، کتابخانه ها و نظایر آن ممنوع است.
- احداث کودکانستان و مهدکودک، دبستان، مدرسه راهنمایی فقط در بر خیابانهای دارای عرض ۸ متر به بالا به استثنای شبکه های شریانی درجه یک و کمربندی ها مجاز است.
- قبل از استقرار مدارس در بناهای ساخته شده، مکان مذکور از نظر استحکام باید به تایید سازمان نظام مهندسی برسد.
- احداث کاربری آموزشی در منطقه مسکونی بلامانع می باشد
- احداث کاربری آموزش عمومی مقیاس محله ای در مجاورت محور های خدماتی مقیاس ناحیه ای- شهری ممنوع می باشد.
- در صورتی که واحد های آموزشی از دو معبر دسترسی داشته باشند ترجیحا دسترسی دانش آموزان از معبر با عرض کمتر صورت گیرد.

ب- توصیه های استقرار

- توصیه می گردد استقرار مراکز آموزشی به گونه ای باشد که حتی الامکان از دو محور دسترسی داشته باشند
- ۱- کودکانستان:**
- محدودیت های همجواری: حداقل فاصله از کارگاه های صنعتی ۵۰ متر.
 - دسترسی: یک دسترسی از معبر جمع و پخش کننده محله ای و بقیه دسترسی ها از طریق شبکه پیاده گذر واحد همسایگی یا محله
- ۲- دبستان:**
- همجواری مناسب: واحدهای مسکونی، مراکز فرهنگی مقیاس محله، فضاهای سبز عمومی و بازی کودکان.
 - محدودیت های همجواری: حداقل فاصله از کارگاه های صنعتی ۵۰ متر، حداقل فاصله از مراکز درمانی ۵۰۰ متر.
- ۳- مدرسه راهنمایی:**
- همجواری های مناسب: مراکز فرهنگی مقیاس محله و ناحیه، مراکز محله و ناحیه، فضای سبز عمومی و بازی کودکان زمین های ورزشی.
 - محدودیت های همجواری: حداقل فاصله از کارگاه های صنعتی ۵۰ متر، حداقل فاصله از مراکز درمانی ۵۰۰ متر.
 - دسترسی: دسترسی از معابر جمع و پخش کننده محله ای .
- ۴- دبیرستان و هنرستان:**
- همجواری مناسب: مراکز فرهنگی، پارک ناحیه ای، زمین های ورزشی، در صورت امکان چند واحد در کنار هم به صورت مجتمع پیش بینی شود.
 - محدودیت های همجواری: حداقل فاصله از کارگاه های صنعتی ۵۰ متر، حداقل فاصله از مراکز درمانی ۵۰۰ متر، تا حد امکان از مراکز تجاری فاصله مناسب داشته باشد.

۳-۴- ضوابط استقرار کاربری های آموزش ، تحقیقات و فن آوری

الف- ضوابط استقرار

- توصیه می گردد استقرار مراکز آموزشی به گونه ای باشد که حتی الامکان از دو محور دسترسی داشته باشند
- گزارش توجیهی مکان یابی آموزش عالی باید توسط مهندسان مشاور دارای صلاحیت یا شهرسازان عضو نظام مهندسی تهیه و به کمیسیون ماده پنج ارجاع شود.
- استقرار هرگونه آموزش عالی در محدوده مرکزی شهر ممنوع و غیر مجاز می باشد.
- حداقل عرض محور جهت استقرار کاربری آموزش ، تحقیقات و فن آوری، متناسب با مجموع حداکثر ظرفیت پذیرش دانشجو و تعداد کارکنان مطابق جدول زیر خواهد بود.

مجموع کارکنان و دانشجویان	۱ تا ۱۰۰ نفر	۱۰۰-۲۰۰ نفر	بیش از ۲۰۰ نفر
حداقل عرض محور	۱۲	۱۶	۱۸

- گزارش توجیهی مکان یابی آموزش عالی باید توسط مهندسان مشاور دارای صلاحیت یا شهرسازان عضو نظام مهندسی تهیه و به کمیسیون ماده پنج ارجاع شود.
- استقرار هرگونه آموزش عالی در محدوده مرکزی شهر ممنوع و غیر مجاز می باشد.
- حداقل عرض محور جهت استقرار کاربری آموزش، تحقیقات و فن آوری، متناسب با مجموع حداکثر ظرفیت پذیرش دانشجو و تعداد کارکنان مطابق جدول زیر خواهد بود.

مجموع کارکنان و دانشجویان	۱ تا ۱۰۰ نفر	۱۰۰-۲۰۰ نفر	بیش از ۲۰۰ نفر
حداقل عرض محور	۱۲	۱۶	۱۸

۴-۴- درمانی

الف- ضوابط استقرار

- استقرار کلیه عملکرد های درمانی به استثنای بیمارستان، خانه سالمندان، نوانخانه، پرورشگاه، شیرخوارگاه، و تیمارستان در محدوده هاومحور های خدماتی شهری و ناحیه ای با رعایت سایر ضوابط بلا مانع و مجاز می باشند.
- استقرار کاربری های درمانی بر محورهایی با عرض کمتر از ۱۲ متر و بن بست ممنوع می باشد.
- استقرار کاربری های درمانی در کوچه های بن بست ممنوع می باشد
- احداث واحدهای درمانی در مقیاس محله ای در اراضی مسکونی مطابق با ضوابط مسکونی و با کسب مجوز از مراجع ذیصلاح مجاز می باشد.

ب- توصیه های استقرار

- توصیه می گردد استقرار مراکز درمانی به گونه ای باشد که حداقل امکان از دو محور دسترسی داشته باشند
- ۱- درمانگاه:
- همجواری مناسب: در مجاورت پارک های ناحیه ای و فضاهای سبز و باز عمومی احداث شوند.

- محدودیت‌های همجواری: حداقل فاصله از کارگاه‌های صنعتی ۱۰۰ متر،
- از مراکز آموزشی و زمین‌های ورزشی فاصله کافی در حد آسایش صوتی منظور گردد.

۲- مرکز بهداشت و بیمارستان:

- همجواری‌های مناسب: همجواری با فضاهای سبز ناحیه ای یا شهری.
- محدودیت‌های همجواری: حداقل فاصله از کارگاه‌های صنعتی ۱۰۰ متر، از زمین‌های ورزشی فاصله داشته باشد،
- از حریم خیابان با ایجاد فضای سبز فاصله داشته باشد، همچنین از مراکز تأسیسات و تجهیزات شهری دور باشد.

۴-۵- فرهنگی - هنری

الف- ضوابط استقرار

- احداث کتابخانه و واحد‌های کانون پرورش فکری کودکان و نوجوانان و قرائت‌خانه در محدوده خدمات شهری واقع در محدوده مرکزی شهر بلامانع است .
- استقرار کاربری‌های فرهنگی-هنری در مجاورت کاربری‌های صنعتی و کارگاهی غیر مزاحم ممنوع می باشد
- استقرار این کاربری در محدوده‌های استقرار خدمات مجاز می باشد
- استقرار سالن اجتماعات، سالنهای سینما و تئاتر، فرهنگسرا و موزه‌های مردم‌شناسی و آثار تاریخی، موزه، سالن اجتماعات، مجموعه‌های تفریحی، نمایشگاه در محدوده مرکزی شهر ممنوع می باشد
- استقرار سالن اجتماعات، سالنهای سینما و تئاتر، فرهنگسرا و موزه‌های مردم‌شناسی و آثار تاریخی، موزه، سالن اجتماعات، مجموعه‌های تفریحی، نمایشگاه در محلات محورهای زیر ۱۶ متر ممنوع می باشد
- استقرار کانونهای پرورش فکری کودکان و نوجوانان، قرائت‌خانه و کتابخانه‌های محلی در محورهای زیر ۱۰ متر ممنوع می باشد.
- استقرار کاربری‌های فرهنگی در زمین‌های کوچکتر از ۵۰۰ متر مربع ممنوع می باشد.
- دایر نمودن موزه‌های مردم‌شناسی، فروشگاههای صنایع دستی، چاپخانه‌های سنتی و تاسیساتی از این قبیل در ابنیه تاریخی و ارزشمند در کلیه مناطق با کسب جواز از اداره کل میراث فرهنگی و اداره کل فرهنگ و ارشاد اسلامی استان بلامانع است.

ب- توصیه‌های استقرار

- کاربری فرهنگی - هنری بهتر است نزدیک مراکز خرید، دفترها، بانک‌ها، مدرسه‌ها، پارکینگ‌ها و ایستگاه‌های حمل و نقل عمومی باشد.
- استقرار کتابخانه در مکان‌های آرام، کم‌رفت و آمد و پرت که مردم کمتر به آنجا می‌روند، یا برای دسترسی به آنها باید از وسائط حمل و نقل شخصی استفاده کنند، نامناسب است.
- کتابخانه باید در جایی ساخته شود که کاملاً در دید عموم قرار داشته باشد.
- همجواری مناسب برای کتابخانه محلی: پارک محلی، مرکز محله و بنیادهای آموزشی محله.
- همجواری مناسب برای کتابخانه ناحیه‌ای- شهری: پارک، مرکز خرید، مرکز خدمات دولتی، عناصر فرهنگی و آموزشی.
- کاربری‌های فرهنگی توصیه می‌گردد که در مراکز محلات و نواحی استقرار یابند.

۴-۶- مذهبی

الف- ضوابط استقرار

- استقرار کاربری های مذهبی در سایر کاربری های پیشنهادی در حدبرآورده سازی احتیاجات آن مجموعه مجاز می باشد.
- استقرار کاربری های مذهبی در محورهای زیر ۱۰ متر ممنوع می باشد.
- استقرار کاربری های مذهبی در معابر بن بست ممنوع می باشد.

ب- توصیه های استقرار

- همجواری مناسب: واحدهای مسکونی، مراکز فرهنگی، فضاهای سبزعمومی و آموزشی.
- محدودیت های همجواری: حداقل فاصله از کارگاه های صنعتی و مشاغل مزاحم ۱۰۰ متر، حداقل فاصله از مراکز درمانی و محل های جمع آوری زباله ۱۰۰ متر

۴-۷- اداری و انتظامی

الف- ضوابط استقرار

- احداث این مراکز در اراضی با کاربری اداری بلامانع می باشد.
- احداث هرگونه کاربری اداری جدید در محدوده مرکزی شهر ممنوع و غیر مجاز می باشد.
- استقرار این کاربری ها در محدوده های خدمات شهری به استثنای محدوده ی خدمات شهری واقع در محدوده مرکزی شهر مجاز می باشد
- استقرار این کاربری ها در محورهایی با عرض پایین تر از ۱۲ متر و کوچه های بن بست ممنوع می باشد.
- استقرار این کاربری در محور هایی با اولویت استقرار خدمات محله ای ممنوع می باشد.
- توصیه می گردد استقرار این مراکز به گونه ای باشد که حداقل امکان از دومحور دسترسی داشته باشند.

۴-۸- تفریحی- توریستی (گردشگری)

الف- ضوابط استقرار

- استقرار این کاربری در خدمات شهری واقع در محدوده مرکزی شهر و محدوده ویژه شمس (مطابق الگوی مصوب) بلامانع است
- استقرار این کاربری در محور هایی با عرض کمتر از ۱۲ متر و بن بست ممنوع و غیر مجاز می باشد.
- استقرار این کاربری در اراضی با کاربری صنعتی و کارگاهی ممنوع و غیر مجاز می باشد.

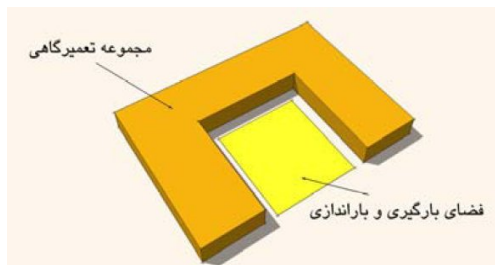
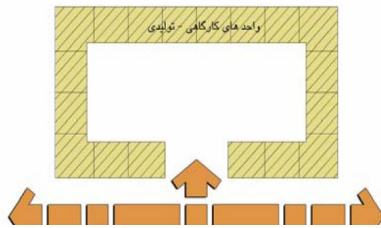
ب- توصیه های استقرار

- استقرار این کاربری ها در مجاورت کاربری های فضای سبز و فرهنگی-هنری توصیه می گردد.
- استقرار این کاربری در محور های خدماتی تجاری مقیاس شهر بویژه در ورودی های شهر توصیه می گردد

۴-۹- کارگاهی - صنعتی

الف- ضوابط استقرار

- استقرار کاربری های صنعتی و کارگاهی گروه الف در محور های با اولویت تجاری و خدماتی ناحیه ای-شهری مجاز می باشد
- استقرار این کاربری ها بر محورهایی با عرض کمتر از ۱۲ متر و بن بست ممنوع می باشد
- تمامی کارگاههای مزاحم شهری نظیر کارگاههای در و پنجره سازی، صافکاری و نقاشی اتومبیل، کارگاههای نجاری، کابینت سازی، تراشکاری و ریخته گری، مصالح فروشی و آهن فروشی و سایر مشاغل مشابه تنها مجاز به استقرار در سطحی که بصورت متمرکز پیش بینی شده است خواهند شد.
- استقرار این کاربری ها در منطقه مسکونی ممنوع می باشد.



ب- توصیه های استقرار

- توصیه می گردد که این کاربری ها به صورت مجموعه های درونگرا احداث و بهره برداری گردند.
- توصیه می گردد که فعالیت هایی همچون تعمیرگاههای مجاز اتومبیل، پنجره گیری، تعویض روغن و اینگونه فعالیت های کارگاهی نیازمند فضا در صورت قراگیری در بر محورهای خدمات شهری نسبت به بر محور عقب نشینی داشته باشند
- توصیه می گردد برای مجموعه ای از اینگونه فعالیت ها با عقب نشینی فضای بارانداز مشترکی ایجاد گردد.

۴-۱۰- فضای سبز

الف- ضوابط استقرار

- استقرار کاربری فضای سبز در محدوده های خدمات شهری مجاز میباشد.
- استقرار پارک هایی با هر مقیاس در منطقه مسکونی مجاز است.

ب- توصیه های استقرار

- کاربری فضای سبز عمومی حتی المقدور باید در مراکز شهری، اعم از مراکز محلات، مراکز ناحیه و شهر مکانیابی شوند.
- فضاهای سبز عمومی باید متناسب با موقعیت کارکردی خود بر حسب محله و ناحیه مکان یابی شوند
- هریک از پارک های شهری باید از چهارسو به شبکه ارتباطی دسترسی داشته باشد؛ تا بدین طریق هم امکان جذب جمعیت بیشتر فراهم گردد و هم امکان نظارت اجتماعی و امنیت پارک افزایش یابد. در عین حال امکان " بهره برداری دیداری " از جلوه های زیبایی پارک برای رهگذران از چهارسو فراهم باشد.
- جانمایی و فضاهای سبز عمومی باید متناسب با بررسی مطلوبیت زمین از نظر خاک و آب و تاسیسات زیر زمین قرار گیرد؛ چراکه غفلت از این موضوع، سبب افزایش هزینه ها و مانع از نیل به اهداف توسعه برنامه های فضای سبز خواهد شد.

۱- زمین بازی و پارک کودکان:

- همجواری مناسب: در مجاورت مراکز تجاری و فضای باز احداث شوند.
- محدودیت‌های همجواری: از مراکز جمع‌آوری زباله فاصله داشته باشد.
- دسترسی: از معبر محلی و شبکه پیاده‌گذر.

۲- پارک محله‌ای:

- همجواری‌های مناسب: در مجاورت مراکز آموزشی و فرهنگی و مراکز محله‌ای.
- محدودیت‌های همجواری: فاصله مناسب از مشاغل مزاحم و مراکز جمع‌آوری زباله.
- دسترسی: دسترسی از معبر محله و شبکه پیاده‌گذر.

۳- پارک ناحیه‌ای:

- همجواری مناسب: همجواری با مرکز آموزشی و فرهنگی، متناسب با موقعیت ناحیه تأسیسات خدماتی و تفریحی در پارک پیش‌بینی شود.
- محدودیت‌های همجواری: فاصله مناسب از مشاغل مزاحم و مراکز جمع‌آوری زباله.
- دسترسی: دسترسی از معبر شریانی درجه ۲، جمع و پخش‌کننده ناحیه‌ای و محله‌ای.

۴- پارک شهری:

- همجواری‌های مناسب: همجواری‌های با مرکز آموزشی، فرهنگی، درمانی، اداری، تجاری و پارکینگ‌های عمومی.
- دسترسی: دسترسی از معابر شریانی درجه ۱ و ۲ و معابر جمع و پخش‌کننده

۴-۱۱- تأسیسات و تجهیزات شهری

- استقرار این کاربری در اراضی که بر روی نقشه کاربری پیشنهادی به صورت تأسیسات و تجهیزات نشان داده شده اند، مجاز می‌باشند
- استقرار کاربری تأسیسات و تجهیزات شهری در منطقه مسکونی بر اساس طرح‌های سازمان ذیربط مشروط به رعایت معیارها و ضوابط فنی و مهندسی و ایمنی و زیست محیطی خواهد بود.
- استقرار تأسیسات و تجهیزات شهری در سایر کاربری‌ها تنها در حد نیاز کاربری مربوطه مجاز می‌باشد
- ایجاد تأسیسات خدمات زیربنایی در محدوده حریم راه و ترابری حسب مورد با مجوز وزارت راه و ترابری مجاز می‌باشد.
- اراضی واقع در نوار به عرض (۳۰) متر برای راه‌ها و راه آهن‌های کشور، از ابتدای محدوده یکصد متری، بلافاصله بعد از حریم قانونی راه و راه آهن، فقط دارای کاربری تأسیسات زیربنایی خواهند بود.

۴-۱۱-۱- کشتارگاه

- محل ایجاد کشتارگاه باید به تأیید سازمان محیط زیست استان یا شهرستان برسد. ضمناً محل کشتارگاه باید در خارج از محدوده مصوب شهری و خارج از جهت توسعه آتی شهر باشد.
- حریم کشتارگاه نسبت به عوامل طبیعی و مصنوعی به قرار ذیل است:

۱۵۰۰ متر

▪ فاصله از مراکز مسکونی

- فاصله از مراکز درمانی و آموزشی ۱۵۰۰ متر
 - فاصله از بزرگراه و جاده ترانزیت ۲۵۰ متر
 - فاصله از جاده اصلی ۱۵۰ متر بعد از حریم راه
 - فاصله از پارک ملی، تالاب، دریاچه، دریا، پناهگاه حیات وحش و اثر طبیعی ۱۰۰۰ متر
 - فاصله از منبع آبی ۳۰۰ متر
- محل زمین کشتارگاه باید در خارج از محدوده قانونی شهر باشد. همچنین نباید کشتارگاه را در جهت توسعه شهر مکان‌یابی کرد.
- فاصله محل کشتارگاه تا لبه محدوده قانونی شهر برای کشتارگاه‌های بزرگ حداکثر ۶ کیلومتر، برای کشتارگاه‌های متوسط ۳ کیلومتر و برای کشتارگاه‌های کوچک ۲ کیلومتر در نظر گرفته شود.
- زمین کشتارگاه باید در کنار یکی از جاده‌های اصلی منتهی به شهر قرار گیرد، یا اینکه به وسیله جاده فرعی اختصاصی کوتاه به جاده اصلی مرتبط گردد. در شهرهایی که در مسیر راه آهن واقع شده‌اند، بهتر است محل کشتارگاه نزدیک به خط راه آهن انتخاب شود. در صورت امکان، ایجاد خط فرعی رعایت شود.
- کشتارگاه باید در مکانی احداث شود که ارتفاع آن پایین‌تر از ارتفاع سایر نقاط شهر باشد. بدین ترتیب آلودگی‌های ایجاد شده به وسیله کشتارگاه به سایر نقاط شهر سرایت نمی‌کند.
- کشتارگاه نباید در مسیر باد غالب قرار بگیرد.
- زمین کشتارگاه باید در جایی انتخاب شود که امکان تأمین آب مورد احتیاج در آن موجود باشد. در کشتارگاه‌ها به دلیل مصرف زیاد آب، استفاده از آب لوله‌کشی شهرها توصیه نمی‌شود؛ بهتر است با حفر چاه عمیق یا نیمه عمیق آب مورد نیاز تأمین شود.
- زمین کشتارگاه باید حتی‌الامکان به شکل مستطیلی باشد، زیرا تأسیسات کشتارگاه در جهت طولی قرار می‌گیرد.
- موقعیت زمین باید به گونه‌ای باشد که تصفیه فاضلاب کشتارگاه به سهولت انجام پذیرد. برای این موضوع نکات زیر باید رعایت شود:
- زمین کشتارگاه باید در محلی انتخاب شود که فاضلاب کشتارگاه وارد آگوی (فانلاب‌رو) یا رودخانه شهر نشود.
- کشتارگاه نباید در معرض آلودگی‌های ناشی از فعالیت صنایع، گرد و خاک، دود و خاکستر و ... باشد.
- کشتارگاه باید دور از مسیل‌ها باشد و قابلیت پی‌ریزی و ستون‌بندی خوب را داشته باشد. و باید در مکانی جانمایی شود که محل عبور دامداران و به تبع آن احشام باشد. البته این معیار در نقاطی اهمیت دارد که رفت و آمد دام به صورت پیاده انجام پذیرد.

۲-۴-۱۱- گورستان

گورستان باید در خارج از محدوده شهر و در جهت خلاف توسعه شهری و جهت خلاف باد به طرف شهر احداث شود. حرائم آن نسبت به عوامل مصنوعی و طبیعی به قرار زیر است:

۱۵۰۰ متر	فاصله لازم از دریاچه، تالاب یا چشمه
۵۰۰ متر	فاصله لازم از رودخانه ها فصلی و دائمی
۱۰۰۰ متر	فاصله لازم از قنوات یا چاههای آب آشامیدنی
۱۵۰ متر	فاصله لازم از حریم راه آهن
۲۰۰ متر	فاصله لازم از حریم بزرگراه
۱۵۰ متر	فاصله لازم از حریم جاده های بین شهری
۱۰۰ متر	فاصله لازم از حریم جاده های روستایی

- گورستان باید در جهتی مکان یابی شود که امکان توسعه شهر در آن جهت نیست
- بهتر است گورستان ها در جهاتی که عواملی مانند: کوه، جنگل و موانعی از این دست که از توسعه شهری جلوگیری می کنند، مکان یابی شوند.

- همجواری با مراکز آموزشی، صنعتی، نظامی و ... نامناسب هستند. همچنین با توجه به علاقه ای که بخشی از مردم کشور ما به دفن مردگان خود در حوال اماکن مذهبی و مقابر مقدس نظیر: امامزاده ها، مقدسان و ... دارند، توصیه می شود این نوع همجواری ها خیلی کم و با توجه به شرایط دیگر انجام گیرد.

- جهت وزش باد غالب باید از سوی شهر به گورستان باشد و در صورت قرارگیری گورستان در مسیر بادی که به طرف شهر می وزد، بهتر است پیرامون گورستان با درختان بلند و پرشاخ و برگ محصور گردد.

- دسترسی مناسب و ایمن به گورستان اهمیت خاصی دارد.

- خاک سطح زمین باید قابلیت رشد گیاهان را داشته باشد. زمین هایی که به عنوان بسته گورستان انتخاب می شوند، باید دارای ویژگی های زیر باشند:

- متخلخل (نرم و جداشونده) باشند، به گونه ای که هوا برای تجزیه جسد در جریان باشد.
- آب را به نسبت از خود عبور دهند، ولی نه به آن حدی که آب باران و دیگر آب های سطحی راسریعاً از خود عبور دهند.
- قابلیت خروج گازها را داشته باشند، به گونه ای که به صورت فیلتر عمل کنند.
- آب پذیری و نفوذپذیری آنها زیاد نباشد.
- نسبتاً خشک و نرم بوده و دارای ترکیباتی از سیلیس باشند.

زمین های زیر برای احداث گورستان مناسب نیستند:

- زمین های " دج " سخت و متوسط، زمین های رسی، زمین های شنی، بستر رودخانه ها و زمین های باتلاقی، زمین های صخره ای و سنگی.
- زمین گورستان باید مقاومت معینی در برابر نشت، لغزش و ریزش خاک داشته باشد؛
- توپوگرافی گورستان باید شیب مناسبی برای تخلیه سریع و روان آب های سطحی داشته باشد، در کنار شیب مناسب باید شبکه تخلیه آب های سطحی نیز طراحی شود. گورستان نباید در اراضی سیل گیر احداث شود.
- سطح سفره های آب زیرزمینی در محدوده گورستان باید حداقل ۵ متر پایین تر از کف قبور باشد.

- گورستان نباید در مجاورت رودخانه، چشمه و قنات مکان یابی شود؛ همچنین نباید با آب های جاری مصرفی انسان، دام یا کشاورزی تماس پیدا کند.
- زمین محل احداث گورستان نباید غصبی، موقوفه امر خاص (غیر از گورستان) و بلا تکلیف باشد.

۳-۴-۱۱- محل دفن مواد زاید جامد شهری

محل دفن انتخابی باید:

- (۱) از چاه های تغذیه آب آشامیدنی حداقل ۳۰۰ متر فاصله داشته باشد.
- (۲) از منابع آب های سطحی حداقل ۱۰۰ متر فاصله داشته باشد (فاصله ۶۰۰ متر به بالا بهتر است).
- (۳) در مناطق پر باران استقرار نیابد.
- (۴) دارای خاک زیرین به ضخامت ۱۰ متر از جنس رس (یا مواد مشابه) باشد.
- (۵) در جهت باد های غالب قرار نداشته باشد.
- (۶) از گسل ها و شکستگی های زمین حداقل ۸۰ تا ۱۰۰ متر فاصله داشته باشد.
- (۷) دارای دوره سیل خیزی حداقل ۱۰۰ ساله باشد.
- (۸) دارای خاک سطحی تا حد امکان از جنس رس سیلتی و در مرحله بعد از جنس شنی سیلتی باشد.
- (۹) شیبی کمتر از ۴۰ درصد داشته باشد.
- (۱۰) دارای سنگ بستری تا حد امکان از جنس سنگ های آذرین باشد.
- (۱۱) از مراکز جمعیتی، هتل، رستوران، تأسیسات فرآوری خوراکی ها، مدارس و پارک ها حداقل ۳۰۰ متر فاصله داشته باشد.
- (۱۲) از شبکه جاده های دسترسی حداقل ۸۰ و حداکثر یک کیلومتر فاصله داشته باشد (کمتر بهتر است).
- (۱۳) از شهر ها حداقل ۲ تا ۳ کیلومتر و حداکثر ۲۰ کیلومتر (در صورت وجود چند ایستگاه انتقال تا ۴۰ کیلومتر) فاصله داشته باشد.
- (۱۴) جاده های دائمی مسیر آن عرضی حداقل برابر ۶ تا ۷ متر داشته باشند.
- (۱۵) دارای کاربری های بارز تر نباشند (کشاورزی، جنگل، تالاب، مرتع).
- (۱۶) حداقل ۸ کیلومتر از فرودگاه فاصله داشته باشد.
- (۱۷) از مراکز تاریخی و باستانی (نواحی حساس و بحرانی) حداقل ۷۰۰ متر فاصله داشته باشد (بیش از ۳ کیلومتر بهتر است).
- (۱۸) قیمتی کمتر از ۵۰ درصد قیمت گرانترین محل اطراف داشته باشد.
- (۱۹) دارای عمری معادل حداقل ۲۰ - ۱۵ سال باشد.

۴-۱۲- حمل و نقل و انبار

استفاده از این اراضی به منظور کاربری حمل و نقل نظیر گاراژ، پایانه های کامیون و مسافر، پایانه های اصلی اتوبوس شهری و بین شهری، مینی بوس شهری و بین شهری، ایستگاه های سواری خط ویژه، سردخانه ها، انبارها و سیلوها، پارکینگ های عمومی و خصوصی و غیره پیش بینی شده است.

- استقرار مراکز پایانه ای و انبار و سیلو ها و سردخانه هادر منطقه مسکونی و محدوده مرکزی شهر ممنوع می باشد
- استقرار این کاربری ها در اراضی که در طرح پیشنهادی با کاربری حمل و نقل عنوان شده اند مجاز می باشد
- استقرار پارکینگ های عمومی در اراضی با کاربری حمل و نقل و انبار و همچنین در اراضی با کاربری خدمات شهری و ناحیه ای مجاز می باشند
- استقرار کاربری پارکینگ عمومی در محور های خدماتی شهری مشروط به قرار گیری در لایه ی دوم می باشد

- ترمینال‌ها نباید در مجاورت مناطق مسکونی قرار گیرند؛ زیرا رفت و آمد ماشین‌های سنگین، ترافیک، آلودگی و سروصدای زیاد موجب مزاحمت برای ساکنان مناطق مسکونی اطراف می‌شود.
- استقرار کاربری‌های حمل و نقل و انبار در اراضی خدمات شهری بلامانع و مجاز می‌باشد.
- استقرار کاربری‌های حمل و نقل و انبار در اراضی خدمات شهری محدوده مرکزی شهر مجاز نمی‌باشد.

۴-۱۳- تجاری

- استقرار واحد‌های تجاری جدید در محدوده مرکزی شهر (ویژه) مشروط به تامین پارکینگ مورد نیاز خواهد بود.
 - استقرار واحد‌های تجاری بر محورهای دارای اولویت استقرار خدمات با شرایط قید شده در زیر مجاز خواهد بود.
- تبصره: در صورت عدم امکان تامین پارکینگ مورد نیاز، در صورت تامین پارکینگ توسط شهرداری به صورت پارکینگ عمومی در فاصله ای متر از ۲۵۰ متر بالا مانع خواهد بود.

محورهای اولویت استقرار تجاری - خدماتی

الف - محورهای اولویت استقرار تجاری - خدماتی محله‌ای

ب - محورهای اولویت استقرار تجاری - خدماتی ناحیه‌ای - شهری

- استقرار کاربری‌های تجاری و خدماتی در مقیاس شهری و ناحیه‌ای تنها در محورهایی که اولویت استقرار کاربری‌های تجاری و خدماتی در مقیاس ناحیه‌ای - شهری را دارند مجاز می‌باشد
- استقرار کاربری‌های تجاری و خدماتی مقیاس ناحیه‌ای - شهری مطابق در محورهای خدماتی تجاری محله‌ای ممنوع می‌باشد
- استقرار کاربری‌های تجاری خدماتی مقیاس محله‌ای در محورهایی با اولویت استقرار کاربری‌های تجاری خدماتی شهری - ناحیه‌ای مجاز می‌باشد.
- استقرار کاربری‌های مجاز در محورهای با اولویت استقرار خدمات در معیار با عرض بالای ۱۸ متر بلامانع خواهد بود.

۴-۱۴- ورزشی

الف - ضوابط استقرار

- کاربری‌های ورزشی مجاز به استقرار در اراضی ورزشی پیشنهادی در طرح می‌باشند.
- فضاهای ورزشی باید در جایی واقع شوند که سبب اختلال در آسایش شهروندان نگردند. این فضاها در شمار فضاهای پرسروصدا محسوب می‌شوند و اگر مناطق مسکونی، آموزشی و درمانی در اطراف این فضاها قرار گرفته باشند، استقرار این کاربری در مجاورت کاربری‌های ناسازگار مذکور ممنوع می‌باشد و مشروط به ایجاد منطقه حایل بین مرکز ورزشی و کاربری‌های حساس به آلودگی صوتی (فاصله‌گذاری بین این کاربری‌های ناسازگار)، است
- استقرار این کاربری در جوار کاربری‌های درمانی، صنعتی و کارگاهی و ایستگاه‌های جمع‌آوری یا مرکزهای دفع زباله ممنوع می‌باشد.
- استقرار کاربری‌های ورزشی در معابر بن بست ممنوع می‌باشد
- استقرار کاربری‌های ورزشی مقیاس ناحیه‌ای و شهری در معابر با عرض کمتر از ۱۲ متر ممنوع می‌باشد.

الف- توصیه های استقرار

- همجواری های مناسب مراکز ورزشی: مجاورت با پارک ها و فضاهای سبزعمومی، همجواری با مرکز آموزشی و مراکز فرهنگی.
- محدودیت های همجواری: تأسیسات بهداشتی و درمانی، تأسیسات صنعتی و مشاغل مزاحم، محل های جمع آوری زباله، تجهیزات شهری.
- شیب کم از دیگر معیارهای مکان یابی برای بیشتر رشته های ورزشی است، به جز رشته هایی مثل کوهنوردی و اسکی که به شیب زیاد نیاز دارند. دیگر رشته های ورزشی در زمین های کم شیب انجام می گیرند.
- موقعیت زمین باید به گونه ای باشد که امکان دسترسی به تأسیسات زیربنایی، مانند شبکه فاضلاب، آب، برق، تلفن و گاز فراهم باشد.
- موقعیت زمین باید با توجه به امکان دسترسی پیاده - سواره به وسائط نقلیه عمومی پیش بینی شود.

۵- پارکینگ

- تعداد پارکینگ مورد نیاز و محل تأمین آنها در کاربری های مختلف تابع شرایط مذکور در مورد تأمین پارکینگ در آن حوزه خواهد بود

۵-۱- ضوابط حذف پارکینگ و پرداخت عوارض

- ۱- عدم احداث پارکینگ فقط به استناد دستورالعمل شماره ۱۴/۳۱ مورخ ۷۱/۲/۷ وزارت کشور در شرایط زیر می تواند صورت گیرد .
 - الف : ساختمان در بر خیابانهای سریع السیر (شریانی درجه ۱ بر اساس نقشه عملکردی) به عرض ۴۵ متر و بیشتر قرار داشته و دسترسی به اتومبیل رو نداشته باشد.
 - ب : در صورت استقرار بنا به فاصله کمتر از ۱۰۰ متر از یک تقاطع خطرناک (مشکل از حداقل دو گذرگاه شریانی درجه یک) یا درجه یک به درجه ۲ 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 .
 - 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 زیرزمینی مقدور نباشد.
- ۲- در تجاری های محله ای و نواری در حد یک واحد احداث پارکینگ الزامی نیست.
- ۳- در صورتیکه تعداد کسری یا حذف پارکینگ بر اساس ضوابط فوق ۳ واحد یا کمتر باشد صحت و مطابقت با بندهای ۱ و ۲ و راسا توسط شهرداری مورد تایید و در صورتیکه کسری پارکینگ بیش از ۳ و کمتر یا مساوی ۵ واحد باشد تائیدی احراز شرایط بند ۱ و ۲ توسط کمیته ای فنی متشکل از شورای اسلامی شهر و شهرداری و در صورتی که کسری پارکینگ بیش از ۵ واحد باشد تایید احراز شرایط بند ۱ و ۲ توسط کمیته فنی کمیسیون ماده ۵ صورت گیرد .

۴- در صورتیکه شرایط فوق حاکم و امکان تامین پارکینگ وجود نداشته باشد و کسری پارکینگ کمتر یا مساوی ۸ واحد باشد عوارضی از طرف شورای شهر که از قیمت روز کمتر نباشد تعیین و توسط شهرداری دریافت و در حساب جداگانه ای واریز تا جهت احداث پارکینگ عمومی مورد استفاده قرار گیرد .

۵- اگر تعداد کسری پارکینگ برای یک پلاک بیش از ۸ واحد باشد تامین پارکینگ در مکان دیگری با رعایت ضوابط فاصله بند ۳ ضروری است.

۲-۵- ابعاد جا پارک و عرض راهروها و نحوه دسترسی پارکینگ

در نقشه های معماری ارایه شده ، طرح پارکینگ شامل محلهای ورود ، خروج و توقف آنها بوده و می بایست به همراه نقشه های ساختمانی با رعایت ملاحظات زیر ارائه گردد.

- ۱- حداقل عرض رمپ جهت دسترسی به پارکینگ برای حداکثر ۲۵ دستگاه اتومبیل ۳/۵ متر و از ۲۵ دستگاه به بالا ۵ متر یا با ورودی و خروجی های مجزا با حداقل عرض ۳/۵ متر تعیین می گردد .
- ۲- حداکثر شیب رمپ ۱۵ درصد تعیین می گردد که شروع آن می بایست در حریم ملک باشد .
- ۳- ارتفاع سقف رمپ حداقل ۱/۹ متر می باشد.
- ۴- حداقل عرض ورودی پارکینگ برای حداکثر ۲۵ واحد مسکونی ۳ متر و از ۲۵ واحد به بالا حداقل ۵ متر تعیین میگردد . مگر اینکه پارکینگ دارای دو راه ورودی و خروجی جداگانه هر یک به عرض ۳ متر باشد
- ۵- از هر خیابان فقط یک راه ورودی به پارکینگ مجاز خواهد بود. مگر آنکه طول بر زمین بیش از ۲۰ متر باشد که در این صورت میتوان از دو درب ورودی و خروجی برای پارکینگ استفاده نمود.
- ۶- در مواقعی که پارکینگ در مازاد فضای باز پیش بینی میگردد ، سطح لازم برای هر اتومبیل ۱۵ متر محاسبه خواهد شد . بدیهی است که دسترسی اتومبیل به فضای بازمی بایست تامین گردد.
- ۷- در هر قطعه زمین که ساختمانی در آن احداث و یا ساختمان موجود توسعه یابد و استفاده از ساختمان مذکور مستلزم بارگیری و بار اندازی کالا باشد می بایست 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 .

۳-۵- ضوابط و مقررات پارکینگ عمومی :

عدم پیش بینی فضای لازم 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) اساسا استفاده درستی از سطح خیابان های شهری نیست و سطح خیابانها که برای عبور وسایل نقلیه مورد استفاده قرار می گیرد و با هزینه گزافی احداث می شود به توسعه های 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 می پردازیم .

۱- 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 کاربریهای نظیر ورزشگاهها ، بیمارستانها و ... می توان مسیر پیاده روی بیشتری را در نظر گرفت .

- برای اتصال پارکینگ به شبکه گذرگاهها توجه به عوامل زیر ضروری است :
- الف : گردش ترافیک در داخل پارکینگ هم جهت با گردش ترافیک در خیابانهای اطراف باشد
- ب - عدم تداخل با ترافیک متوقف در تقاطعها در زمان چراغ قرمز
- پ - عدم تداخل با ممنوعیت گردش ها
- ت- بررسی اثرات شبکه مخصوصا تقاطعهای اطراف

۲- راه ورودی و خروجی پارکینگ :

- الف : عرض راه ورودی پارکینگ همراه با نصب علائم هشداردهنده به عابرین پیاده در مواردی که مسیر پیاده را قطع می نماید نمی بایست از ۹ متر تجاوز نماید .
- ب : در مواقعی که پارکینگ دارای ورودی و خروجی مجاور یکدیگر می باشد ، راههای ورودی و خروجی می بایست بوسیله یک جدول جدا کننده ، حداقل با عرض ۳ متر از یکدیگر جدا شوند.
- ج : فاصله محلهای ورودی و خروجی از تقاطعهای سواره رو با عملکرد غیر محلی حداقل ۵۰ متر خواهد بود .

۳- نحوه قرار دادن محل پارکها در پارکینگهای عمومی :

- در انتخاب محل و نوع جای پارک توجه به اصول زیر ضروری است :
- الف: راهروهای اصلی در امتداد طول پارکینگ قرار گیرد .
- ب : نقاط تقاطع راهروها با یکدیگر حداقل باشد .
- پ: برای جلوگیری از سبقت اتومبیلها ، طول مستقیم کمتر از ۷۰ متر و فاصله گرده ماهی ها کمتر از ۳۰ متر باشد .
- ت : سطوحی که برای پارکینگ نباید مورد استفاده قرار گیرد با خط کش و سکو مشخص گردد . (جلوگیری از پارک غیر مجاز)
- ث: در راهروهای یکطرفه اگر جهت گردش داخلی خلاف جهت عقربه های ساعت باشد رانندگان دیدبهتری دارند.
- ج: جریان ترافیک در راهرو و جا پارکهای مایل یکطرفه باشد .
- چ : زاویه پارکینگ مایل از ۴۵ درجه کمتر نباشد .
- ح: از نظر تخلیه آبهای سطحی سطح پارکینگ شیبی معادل یک یا دو درصد داشته باشد .

۴- محوطه سازی پارکینگ :

حدود پارکینگ عمومی می بایست 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 می بایست جدولهای کوتاه و برجسته ای پیش بینی 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 می بایست کف سازی شده وموقعیت نگهداری جهت کاهش تراکم و توقف در محلهای ورودی می بایست با فاصله از در ورودی در نظر گرفته شود.

۵- پارکینگ معلولین جسمی :

در پارکینگهای عمومی باید تعداد جای پارک که در جدول زیر تعیین شده برای استفاده معلولین در نظر گرفت .
جدول حداقل تعداد جا پارکها برای معلولین جسمی در پارکینگ های عمومی

تعداد کل جا پارک	مناسب	حداقل
۱ تا ۲۵	۱	-
۲۶ تا ۵۰	۱	۱
۵۱ تا ۱۰۰	۲ درصد کل جا پارکها	۲ درصد کل جا پارکها

نکات زیر در طراحی پارکینگ معلولین جسمی می بایست رعایت گردد:

- باید محل جا پارکهای مخصوص معلولین جسمی با علامت استاندارد مشخص شود .
- فاصله واقع بین جا پارکهای معلولین جسمی باید با خط کش مشخص شود.
- معلولین جسمی نباید ناچار شوند در مسیر خود به طرف بنای مورد نظر راهروها را قطع کنند .
- ث- ارتفاع پیلوت و زیر زمین ۲/۸۰ متر میباشد .
- ج - رعایت ضوابط عمومی ساختمان بر اساس طرح جامع و تفصیلی الزامی میباشد .

۶- ضوابط و مقررات ساخت و ساز در آثار و محوطه‌های باارزش (طبیعی و مصنوع، تاریخی و معاصر)

به استناد نامه شماره ۸۹۲/۱۲۱/۸۷۰۱ تاریخ ۸۹/۱۲/۲۲ اداره کل میراث فرهنگی و صنایع دستی و گردشگری در ارتباط با ضوابط ملاک عمل آن اداره، در برخورد ساختمانی و شهرسازی با آثار و محوطه‌های باارزش (طبیعی و مصنوع، تاریخی و معاصر) رعایت موارد زیر الزامی است :

- حفاظت از آثار و محوطه‌های باارزش الزامی است و مداخله در عرضه آنها ممنوع است.
- تبصره - این آثار و محوطه‌ها شامل آثار و محوطه‌هایی است که در هر مقطع زمانی به ثبت رسیده‌اند.

لیست بناهای تاریخی شهر خوی که در فهرست آثار ملی ثبت شده اند به شرح زیر میباشد:

- | | |
|-------------------------|---------------------|
| ۱- دروازه سنگی | ۱۰- مسجد داش آغلیان |
| ۲- کلیسای سورپ سرکیس | ۱۱- کلیسای مهلذان |
| ۳- مناره شمس تبریزی | ۱۲- دبیرستان حکیمه |
| ۴- پل خاتون | ۱۳- شهرداری خوی |
| ۵- خانه کبیری | ۱۴- مقبره ال یعقوب |
| ۶- مجموعه بازار شهر خوی | ۱۵- خانه یوسفی |
| ۷- مسجد ملاحسن | ۱۶- مسجد مطلب خان |
| ۸- مسجد حجتیه | ۱۷- کاروانسرای خان |
| ۹- مسجد سید الشهداء | ۱۸- مسجد شیخ |

الف) ضوابط مربوط به عرصه

- ۱- هر گونه اقدامی که منجر به تخریب عرصه تاریخی گردد ممنوع است.
- ۲- هرگونه دخل و تصرف در عرصه و اعیان اعم از مرمت، توسعه، تعمیر، تجدید، تغییر در کالبد یا کاربری در کل یا بخشی از بنا بدون صدور مجوز از سوی سازمان میراث فرهنگی ممنوع میباشد.

ب) ضوابط مربوط به حریم

۱. هرگونه فعالیت عمرانی شامل پاکسازی، بهسازی، نوسازی یا تخریب یا احداث بنا در حریم آثار تنها با تصویب طرح توسط سازمان میراث فرهنگی قابل اجرا خواهد بود.
۲. هرگونه اقدام عمرانی در حریم آثار که موجب لطمه به بنیان عرصه و اعیان تاریخی شود- از قبیل کاربری هایی که به موجب آن آلودگی صوتی، زیست محیطی و یا اختلال بصری و... ایجاد گردد ممنوع است.
۳. تعریض معابر در حریم آثار بایستی به تایید سازمان میراث فرهنگی برسد
۴. نمای ابنیه در حریم آثار تاریخی بایستی از مصالح همگون و بوم آورد باشند
۵. ارتفاع مجاز ساخت و ساز در حریم درجه یک، تا یک طبقه و ۴،۵ متر و در حریم درجه دو تا دو طبقه و ۷،۵ متر میباشد.

۷- ضوابط و مقررات گذربندی

۱-۷- ضوابط و مقررات قوس

شعاع گردش در تقاطع ها مطابق جدول زیر مشخص خواهد شد :

عرض خیابان (متر)	۶	۸	۱۰	۱۲	۱۴	۱۶	۱۸	۲۰	۲۴	۳۰ و ۳۶	۴۰ و ۴۵
۴۵ و ۴۰	*	*	*	*	*	۱۵	۲۰	۲۰	۳۰	*	*
۳۶ و ۳۰	*	*	۱۰	۱۲	۱۵	۱۵	۲۰	۲۰	۲۰	*	
۲۴	*	*	۱۰	۱۰	۱۲	۱۲	۱۵	۱۵	۱۵		
۲۰	*	۵	۱۰	۱۰	۱۲	۱۲	۱۲	۱۲			
۱۸	۵	۵	۱۰	۱۰	۱۰	۱۰	۱۲				
۱۶	۵	۵	۸	۱۰	۱۰	۱۰					
۱۴	۵	۵	۸	۸	۱۰						
۱۲	۵	۵	۸	۸							
۱۰	۵	۵	۵								
۸	۵	۵									
۶	۵										

*شعاع قوس این تقاطع ها نیاز به طراحی دارند.

ضرایب R با زاویه های تقاطع غیر قائمه

$K=۱.۶۰$	$=۳۰$
$K=۱.۴۰$	$=۶۰ تا ۳۰$
$K=۱.۲۰$	$=۹۰ تا ۶۰$
$K=۱.۰۰$	$=۹۰$
$K=۰.۸۰$	$=۱۲۰ تا ۹۰$
$K=۰.۶۰$	$=۱۵۰ تا ۱۲۰$
$K=۰.۴۰$	$=۱۸۰ تا ۱۵۰$

$$R=KR$$

۷-۲- ضوابط و مقررات پخ

مقررات و ضوابط مربوط به پخ در تقاطع ها با توجه به واقع بودن در بافت پر و موجود و یا بافت جدید بشرح زیر است و از این پس این ضوابط و جداول جایگزین کلیه ضوابط و بخشنامه های قبلی مربوط به پخ ها می گردد:

۱- پخ دو کوچه که هر دوی آنها طبق ضوابط و مقررات شهرسازی ماشین رو نیست (عرض کمتر از ۶ متر) به طول ثابت یک متر در طرفین تقاطع تعیین می گردد. بدیهی است حداقل طول پخ نباید از یک متر کمتر باشد.

۲- پخ دو گذر که یکی از آنها طبق ضوابط شهرسازی ماشین رو می باشد (بیشتر از ۶ متر) و دیگری که ماشین رو نیست (کمتر از ۶ متر) به طول ثابت ۱/۵ متر تعیین می گردد.

۳- پخ تقاطع دو گذر که هر دو ماشین رو و عرض آنها کمتر و یا مساوی با ۴۰ متر می باشد، طبق جداول چهارگانه ذیل و با توجه به زاویه تقاطع تعیین می گردد.

۴- پخ خیابان به عرض ۳۰ متر و بیشتر با شبکه های ۴۵ متری شیبانی درجه یک و دو توسط واحد فنی شهرداری (ضمن رعایت حداقل طول پخ در جدول ذیل) تهیه و جهت تصویب به کمیسیون ماده پنج ارسال شود.

۵- در مورد تقاطع های بیش از ۴ شاخه می بایست طرح اجرایی توسط واحد فنی شهرداری تهیه و پس از تصویب در کمیسیون ماده ۵ عمل گردد.

۶- در صورتی که مساحت مثلث متساوی الساقین که بر اساس پخ جداول پیوست تعیین شده است از فضای ثبتی میدان یا تقاطع کمتر باشد، حدود ثبتی به جای پخ ملاک عمل قرار گیرد.

۷- چنانچه تعیین پخ به هر شکل (به دلیل تداخل پخ ها با اختلاف دو گذر یا موارد استثنایی دیگر) مقدور نباشد، موضوع توسط واحد فنی شهرداری بررسی و طرح لازم برای آن تهیه گردد و جهت تصویب به کمیسیون ماده ۵ ارسال شود.

۸- در مورد پخ دور برگردان ها به علت آنکه وجود دور برگردان دلیل عدم دسترسی سواره به خیابان اصلی مربوطه می باشد، لذا گذرهای مربوط به آن گذر عابر پیاده تلقی و نیازی به احداث پخ ندارد.

۹- در مواردی که کوچه هایی توسط پله با معبر دیگری تقاطع دارد، طول پخ ۱:۵ عرض معبر کوچکتر و ملاک عمل خواهد بود.

- ۱۰- پخ ملاک عمل تقاطع هایی که دارای طرح اجرایی می باشد: پخ های واقع در محل تقاطع گذرها که دارای طرح اجرایی بوده و طرح مذکور در کمیسیون رسیدگی به طرح ها مورد تایید قرار گرفته باشد ملاک عمل است.
- ۱۱- جهت تعیین پخ تقاطع معابر با عرض کمتر از ۱۰ متر با گذر های بیش از ۲۰ متر، گذر اصلی ۱۲ متر در نظر گرفته می شود.
- ۱۲- در صورتی که اتصال معابر با گذرهای بیش از ۲ متر قطع باشد و در واقع اتصال سواره نداشته باشند، عرض پیاده رو گذر اصلی ملاک عمل قرار می گیرد.
- ۱۳- جهت تعیین پخ تقاطع خیابان های شریانی، که واجد باند کندرو هستند، با خیابان های جمع و پخش کننده ناحیه ای و محله ای که صرفاً باند کندرو آن قطع شده و باند تندرو به حرکت خود ادامه میدهد، بر اساس تقاطع خیابان جمع و پخش کننده با خیابان ۱۲ متری (عرض باند کندرو خیابان شریانی) از جداول ذیل استخراج گردد.
- ۱۴- در تقاطع ۴ شاخه چنانچه بزرگترین پخ بر مبنای نقشه ثبتی یا پروانه صادره از یک دهم مجموع عرض دو گذر بزرگتر باشد، طول پخ مزبور ملاک تعیین پخ گوشه های دیگر نیز قرار خواهد گرفت. بدیهی است پروانه هایی که قبل از ابلاغ این مصوبه با توجه به ضوابط قبلی صادر گردیده و همچنین طرحهای مصوب اجرایی، از این مصوبه مستثنی می باشد.

ضوابط تعیین پخ

جدول میزان پخ برای زاویه تقاطع $a < 50$

LA LB	۱۱ تا ۶	۱۱/۱ تا ۱۵	۱۵/۱ تا ۱۹	۱۹/۱ تا ۲۳	۲۳/۱ تا ۳۰	۳۰/۱ تا ۴۰
۱۱-۶	۴	۵	۶	۷	۸	۹
۱۵-۱۱/۱	۵	۷	۸	۹/۵۰	۱۱	۱۲
۱۹-۱۵/۱	۶	۸	۱۰	۱۱	۱۲	۱۴
۲۳-۱۹/۱	۷	۹/۵۰	۱۱	۱۲	۱۳/۵۰	۱۶
۳۰-۲۳/۱	۸	۱۱	۱۲	۱۳/۵۰	۱۵	۲۰
۴۰-۳۰/۱	۹	۱۲	۱۴	۱۶	۲۱	۲۵

جدول میزان پخ برای زاویه $50 < a < 85$

LA LB	۱۱ تا ۶	۱۱/۱ تا ۱۵	۱۵/۱ تا ۱۹	۱۹/۱ تا ۲۳	۲۳/۱ تا ۳۰	۳۰/۱ تا ۴۰
۱۱-۶	۳/۵	۴	۵	۶	۷	۸
۱۵-۱۱/۱	۴	۶	۷	۸	۹	۱۰
۱۹-۱۵/۱	۵	۷	۸	۹	۱۰	۱۲
۲۳-۱۹/۱	۶	۸	۹	۱۰	۱۱	۱۴
۳۰-۲۳/۱	۷	۹	۱۰	۱۱	۱۲/۵	۱۷
۴۰-۳۰/۱	۸	۱۰	۱۲	۱۴	۱۸	۲۲

جدول میزان پخ برای زاویه تقاطع $110 < a < 150$

LA LB	۱۱ تا ۶	۱۵ تا ۱۱/۱	۱۹ تا ۱۵/۱	۲۳ تا ۱۹/۱	۳۰ تا ۲۳/۱	۴۰ تا ۳۰/۱
۱۱-۶	۲	۳	۴	۴/۵	۵	۵/۵
۱۵-۱۱/۱	۳	۴	۵	۶	۷	۸
۱۹-۱۵/۱	۴	۵	۶	۷	۸	۹
۲۳-۱۹/۱	۴/۵	۶	۷	۸	۹	۱۰
۳۰-۲۳/۱	۵	۷	۸	۹	۱۰	۱۲
۴۰-۳۰/۱	۵/۵	۸	۹	۱۰	۱۲	۱۴

توجه :

- ۱- تقاطع خیابان های بیش از ۴۰ متر نیاز به طراحی هندسی دارند.
- ۲- در صورتی که هر یک از خیابان ها دارای رفوژ میانی باشند، در تقاطع با خیابانهای کمتر از ۳۰ متر، پخ تقاطع از جدول فوق شامل تقاطع نیمه خیابان دارای رفوژ و خیابان مربوطه محاسبه میگردد.
- ۳- در صورتی که خیابان اصلی (با عرض بیش از ۳۰ متر) دارای مسیر کندرو باشد پخ تقاطع باید از مجموع عرض مسیر کندرو - پیاده رو با معبر کمتر از ۳۰ متر در جدول مزبور استخراج شود.

جدول میزان پخ برای زاویه تقاطع $a > 110$

LA LB	۱۱ تا ۶	۱۵ تا ۱۱/۱	۱۹ تا ۱۵/۱	۲۳ تا ۱۹/۱	۳۰ تا ۲۳/۱	۴۰ تا ۳۰/۱
۶-۱۱	۲	۲/۵۰	۳	۳/۵۰	۴	۵
۱۵-۱۱/۱	۲/۵۰	۳/۵۰	۴	۴/۵۰	۵	۶
۱۹-۱۵/۱	۳	۴	۴/۵۰	۵	۶	۷
۲۳-۱۹/۱	۳/۵۰	۴/۵۰	۵	۶	۷	۸
۳۰-۲۳/۱	۴	۵	۶	۷	۸/۵۰	۱۰
۴۰-۳۰/۱	۵	۶	۷	۸	۱۰	۱۵

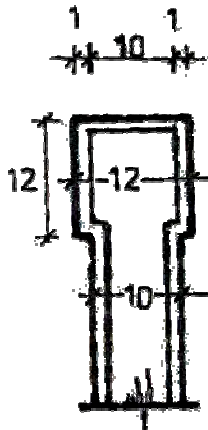
۷-۳- رابطه طول و عرض گذر

در انجام تفکیک های جدید و همچنین برای معابری که عرض آنها در طرح پش بینی نگردیده رعایت حداقل عرض مطابق جدول زیر الزامی است :

جدول رابطه بین طول و عرض گذر

نوع پهنه	نوع گذر	طول گذر	حداقل عرض گذر
ویژه	بن باز	تا ۸۰ متر	۶
		۸۱-۱۵۰	۸
		۱۵۱-۲۵۰	۱۰
		۲۵۱ و بیشتر	۱۲
	بن بست	تا ۲۵ متر	۴.۵
		۲۵ تا ۵۰ متر	۶
		۵۱-۱۰۰	۸
		۱۰۱-۱۵۰	۱۰
		۱۰۱-۲۰۰	۱۲
		۲۰۱ و بیشتر	۱۴
		۱۰۱-۲۰۰	۱۰
		۲۰۱ و بیشتر	۱۲
مسکونی	بن باز	تا ۵۰ متر	۶
		۵۱-۱۰۰	۸
		۱۰۱-۱۵۰	۱۰
		۱۵۱-۲۵۰	۱۲
	بن بست	۲۵۱ و بیشتر	۱۴
		تا ۳۰ متر	۶
		۳۱ تا ۵۰ متر	۸
		۵۱-۱۰۰	۸
		۱۰۱-۱۵۰	۱۰

۷-۴- ضوابط و مقررات مربوط به دور برگردان



- ایجاد دور برگردان در انتهای بن بست های با طول بیش از ۵۰ متر الزامی است
- برای ایجاد دور برگردان از محور ۲ متر به کل عرض مجاز معبر و به هر طرف یک متر افزوده میشود
- تامین دور برگردان در هر دو نوع بافت توسعه و پر الزامی است.

۸- اساس طرح های جامع (توسعه عمران)

از آنجا که اساس طرح جامع طبق مصوبه ۶۳/۱۲/۲۳ شورایی عالی شهرسازی و معماری ایران بایستی در تهیه و تصویب طرح های توسعه و عمران مدنظر قرار گرفته و به عنوان بخشی از اسناد این قبیل طرح ها در شورای عالی شهرسازی و معماری ایران به تصویب برسد ، بنابراین ، موارد زیر ، مجموعه اساس طرح جامع شهر خوی بوده و نادیده گرفتن هر یک از آن ها به عنوان مغایرت اساسی محسوب و لازم است این قبیل از مغایرت ها بعد از طی مراحل قانونی ، در صورت تصویب به مرحله اجراء درآید.

۸-۱- رویکرد مشاور در تدوین اساس طرح جامع: رویکرد این مشاور در تدوین طرح جامع شهر خوی مبنی بر انعطاف پذیری در عین حفظ ماهیت طرح است . بنابراین در صورتیکه تغییرات را در دو دسته " تغییرات در چارچوب" و "تغییرات چارچوب و اساس" بدانیم ، هرگونه تغییری که به ماهیت طرح پیشنهادی لطمه ای وارد نماید ، تغییر در چارچوب و اساس طرح بوده و مغایرت اساسی خواهد بود. از سوی دیگر با توجه به اینکه چارچوب های تعیین شده نباید آن چنان عرصه را بر مدیریت شهری تنگ نمایند که قدرت هر گونه اقدامی را از آنها بگیرد و نیز نباید نسبت به هر اقدامی بی تفاوت باشد، باوجود این، بر اساس رویه دبیرخانه شورایی عالی شهرسازی و معماری ایران، اساس طرح جامع شهر خوی به صورت زیر تعیین شده است .

۸-۲- اساس طرح جامع شهر خوی

۸-۲-۱- حدود کلی توسعه شهر: محدوده پیشنهادی شهر پاسخگوی نیاز جمعیت پیش بینی شده در افق طرح و حتی فراتر از آن خواهد بود بنابراین ، افزایش سطح محدوده صرفا در حد تدقیق پلاک براساس حدنصاب تفکیک مجاز خواهد بود .
۸-۲-۲- خطوط کلی و نظام شبکه ارتباطی: در ارائه خطوط کلی و شبکه ارتباطی، نقش هر یک از معابر در طرح معین شده است. با تاکید بر نقش معابر شریانی در جه یک و دو، هرگونه اقدام که منجر به تغییر نقش این شبکه ها گردد مغایرت اساسی خواهد بود.

۸-۲-۳- حدود جمعیت: با توجه به محاسبه جمعیت پذیری شهر ، هرگونه اقدامی که منجر به افزایش جمعیت پذیری بیش از ۴۰۰ هزار نفر گردد مغایرت اساسی محسوب خواهد شد.

۸-۲-۴- سطوح و سرانه کاربری های شهری

- سطوح خدماتی طرح برای تامین نیاز های خدماتی جمعیت ، پیش بینی شده است. بنابراین تغییر کاربریهای خدماتی غیر انتفاعی نظیر پارک و فضای سبز ، آموزشی ، فرهنگی - هنری و ورزشی و.. به میزانی که از حداقل سرانه مصوب در طرح تدقیق شورایی عالی شهرسازی و معماری ایران کمتر شود مغایرت اساسی محسوب میشود .
- با توجه به نظام تقسیمات مصوب طرح و لزوم تامین کاربری های خدماتی در مقیاس های مختلف شهری ، ناحیه ای و محله ای ، کاهش سطح کاربری های خدماتی نظیر کاربری های پارک و فضای سبز عمومی ، ورزشی ، آموزشی ، فرهنگی - هنری و... در هر یک از نواحی شهری ، به میزان معین شده در جدول ارائه شده در زیر ، مغایرت اساسی محسوب خواهد شد.
- با توجه به رویکرد مشاور در تعیین محور های دارای قابلیت استقرار واحد های تجاری - خدماتی ، احداث واحد های مذکور با رعایت سقف سرانه مصوب کاربری تجاری - خدماتی طرح تدقیق کاربریها (حداکثر ۳ متر مربع به ازای هر فرد) مجاز بوده و بیش از آن مغایر با اساس طرح خواهد بود.
- استقرار کاربریهای جاذب سفر که در ضوابط طرح مشخص شده است (بیش از وضع موجود) در محدوده مرکزی و ویژه شهر تا زمان حذف ترافیک سواره ویا تهیه طرح ویژه محدودیت زمانی ترافیک ، ممنوع و مغایر با اساس طرح میباشد.

۸-۲-۵- درصد تغییرات

پس از تهیه طرح تفصیلی ، چنانچه تعداد تغییرات و استعلام های مورد موافقت قرار گرفته در کمیسیون ماده ۵ از هزار مورد بیشتر گردد، این طرح پاسخگو نبوده و بازنگری ضروری است.

ردیف	کاربری	حوزه ۱	حوزه ۲	حوزه ۳	حوزه ۴	حوزه ۵	حوزه ۶
۱	تجاری خدماتی	تاسفقه ۵ متر مربع به ازای هر فرد	تاسفقه ۵ متر مربع به ازای هر فرد	تاسفقه ۵ متر مربع به ازای هر فرد	تاسفقه ۵ متر مربع به ازای هر فرد	تاسفقه ۵ متر مربع به ازای هر فرد	تاسفقه ۵ متر مربع به ازای هر فرد
۲	آموزشی	تا ۱۰ درصد کاهش معیار	تا ۱۰ درصد کاهش معیار	تا ۱۰ درصد کاهش معیار	تا ۱۰ درصد کاهش معیار	تا ۱۰ درصد کاهش معیار	تا ۱۰ درصد کاهش معیار
۳	آموزش تحقیقات و فناوری	-	-	-	-	-	-
۴	درمانی	تثبیت سطح	تثبیت سطح	تثبیت سطح	تثبیت سطح	تثبیت سطح	تثبیت سطح
۵	فرزندی	-	-	-	-	-	-
۶	فرهنگی- هنری	تثبیت سطح	تثبیت سطح	تثبیت سطح	تثبیت سطح	تثبیت سطح	تثبیت سطح
۷	مذهبی	-	-	-	-	-	-
۸	اداری - انتظامی	تثبیت سطح	تثبیت سطح	تثبیت سطح	تثبیت سطح	تثبیت سطح	تثبیت سطح
۹	پارک	تثبیت سطح	تثبیت سطح	تثبیت سطح	تثبیت سطح	تثبیت سطح	تثبیت سطح
۱۰	تفریحی - گردشگری	-	-	-	-	-	-
۱۱	صنعتی	-	-	-	-	-	-
۱۲	تجهیزات شهری	-	-	-	-	-	-
۱۳	تأسیسات شهری	-	-	-	-	-	-
۱۴	حمل و نقل و سایر پارکینگ (ایران)	-	-	-	-	-	-
۱۵	حمل و نقل و سایر پارکینگ (اروپا)	-	-	-	-	-	-
۱۶	حمل و نقل و سایر پارکینگ (پارکینگ)	تثبیت سطح	-	-	-	-	-
ردیف	کاربری	حوزه ۷	حوزه ۸	حوزه ۹	حوزه ۱۰	حوزه ۱۱	حوزه ۱۲
۱	تجاری خدماتی	تاسفقه ۵ متر مربع به ازای هر فرد	تاسفقه ۵ متر مربع به ازای هر فرد	تاسفقه ۵ متر مربع به ازای هر فرد	تاسفقه ۵ متر مربع به ازای هر فرد	تاسفقه ۵ متر مربع به ازای هر فرد	تاسفقه ۵ متر مربع به ازای هر فرد
۲	آموزشی	تا ۱۰ درصد کاهش معیار	تا ۱۰ درصد کاهش معیار	تا ۱۰ درصد کاهش معیار	تا ۱۰ درصد کاهش معیار	تا ۱۰ درصد کاهش معیار	تا ۱۰ درصد کاهش معیار
۳	آموزش تحقیقات و فناوری	-	-	-	-	-	-
۴	درمانی	تثبیت سطح	تثبیت سطح	تثبیت سطح	تثبیت سطح	تثبیت سطح	تثبیت سطح
۵	فرزندی	-	-	-	-	-	-
۶	فرهنگی- هنری	تثبیت سطح	تثبیت سطح	تثبیت سطح	تثبیت سطح	تثبیت سطح	تثبیت سطح
۷	مذهبی	-	-	-	-	-	-
۸	اداری - انتظامی	تثبیت سطح	تثبیت سطح	تثبیت سطح	تثبیت سطح	تثبیت سطح	تثبیت سطح
۹	پارک	تثبیت سطح	تثبیت سطح	تثبیت سطح	تثبیت سطح	تثبیت سطح	تثبیت سطح
۱۰	تفریحی - گردشگری	-	-	-	-	-	-
۱۱	صنعتی	-	-	-	-	-	-
۱۲	تجهیزات شهری	-	-	-	-	-	-
۱۳	تأسیسات شهری	-	-	-	-	-	-
۱۴	حمل و نقل و سایر پارکینگ (ایران)	-	-	-	-	-	-
۱۵	حمل و نقل و سایر پارکینگ (اروپا)	-	-	-	-	-	-
۱۶	حمل و نقل و سایر پارکینگ (پارکینگ)	تثبیت سطح	-	-	-	-	-
ردیف	کاربری	حوزه ۱۳	حوزه ۱۴	حوزه ۱۵	حوزه ۱۶	حوزه ۱۷	حوزه ۱۸
۱	تجاری خدماتی	تاسفقه ۵ متر مربع به ازای هر فرد	تاسفقه ۵ متر مربع به ازای هر فرد	تاسفقه ۵ متر مربع به ازای هر فرد	تاسفقه ۵ متر مربع به ازای هر فرد	تاسفقه ۵ متر مربع به ازای هر فرد	تاسفقه ۵ متر مربع به ازای هر فرد
۲	آموزشی	تا ۱۰ درصد کاهش معیار	تا ۱۰ درصد کاهش معیار	تا ۱۰ درصد کاهش معیار	تا ۱۰ درصد کاهش معیار	تا ۱۰ درصد کاهش معیار	تا ۱۰ درصد کاهش معیار
۳	آموزش تحقیقات و فناوری	-	-	-	-	-	-
۴	درمانی	تثبیت سطح	تثبیت سطح	تثبیت سطح	تثبیت سطح	تثبیت سطح	تثبیت سطح
۵	فرزندی	-	-	-	-	-	-
۶	فرهنگی- هنری	تثبیت سطح	تثبیت سطح	تثبیت سطح	تثبیت سطح	تثبیت سطح	تثبیت سطح
۷	مذهبی	-	-	-	-	-	-
۸	اداری - انتظامی	تثبیت سطح	تثبیت سطح	تثبیت سطح	تثبیت سطح	تثبیت سطح	تثبیت سطح
۹	پارک	تثبیت سطح	تثبیت سطح	تثبیت سطح	تثبیت سطح	تثبیت سطح	تثبیت سطح
۱۰	تفریحی - گردشگری	-	-	-	-	-	-
۱۱	صنعتی	-	-	-	-	-	-
۱۲	تجهیزات شهری	-	-	-	-	-	-
۱۳	تأسیسات شهری	-	-	-	-	-	-
۱۴	حمل و نقل و سایر پارکینگ (ایران)	-	-	-	-	-	-
۱۵	حمل و نقل و سایر پارکینگ (اروپا)	-	-	-	-	-	-
۱۶	حمل و نقل و سایر پارکینگ (پارکینگ)	تثبیت سطح	-	-	-	-	-

۹- مقررات مشترک

۹-۱- دستورالعمل ماده ۱۴ قانون زمین شهری

ضوابط و مقررات مربوط به تبدیل و تغییر کاربری، افزا و تقسیم و تفکیک باغات و اراضی کشاورزی آرایش موضوع ماده ۱۴ قانون زمین شهری، بر حسب اینکه داخل محدوده یا حریم شهر قرار داشته باشند به شرح زیر تعیین و جایگزین ضوابط و مقررات قبلی میگردد. در اجرای این دستورالعمل در صورت نیاز به تغییر یا تعیین کاربری، موضوع حسب مورد در کمیسیون ماده ۵ یا مراجع تصویب طرح هادی مطرح و همراه با نحوه تامین خدمات لازم مورد تصمیم گیری قرار خواهد گرفت.

در اجرای این ضوابط لازم است قانون حفظ و گسترش فضای سبز در شهرها مصوب ۱۳۵۹ نیز رعایت گردد.

الف): باغات داخل محدوده شهر

- ۱- فضای سبز عمومی: باغاتی که شهرداری علاوه بر مصوبات طرح ها می تواند 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 فضای سبز باشند یا نباشند) با تصویب مراجع مربوطه به فضای سبز عمومی تبدیل می شود.
- ۲- باغ مسکونی: باغاتی که فاقد کاربری مصوب خدمات و فضای سبز عمومی باشند و قابل تبدیل به باغ مسکونی با ضوابط تفکیک و ساختمان سازی ویژه به شرح زیر هستند :

باغاتی که به صورت انبوه و در کنار هم قرار گرفته و پهنه ها یا بافت های ارزشمند سبز را تشکیل میدهند به شرح زیر است:

- ۱-۲- حداقل تفکیک افزارو تقسیم ۲۰۰۰ مترمربع با تراکم ساختمانی ۲۰ درصدو حداکثر اشغال ۱۰ درصد در صورتی که 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 می شود.
- ۲-۲- در قطعات بیش از ۳۰۰۰ تا ۵۰۰۰ متر مربع اجازه استفاده از تراکم ساختمانی ۳۰ درصد با حداکثر سطح اشغال ۱۵ درصد سطح زمین
- ۳-۲- در قطعات بیش از ۵۰۰۰ مترمربع به بالا اجازه استفاده از تراکم ساختمانی ۴۵ درصد با حداکثر سطح اشغال ۱۵ درصد در سطح زمین

تبصره ۱: باغات تفکیک شده قبلی که کمتر از ۲۰۰۰ مترمربع مسات داشته باشند نیز مشمول ضابطه بند ۱-۲ هستند در قطعاتی که سطح اشغال ساختمان کمتر از ۱۵۰ مترمربع باشد حداکثر تا ۱۵۰ مترمربع سطح اشغال در دو طبقه و یک طبقه زیر زمین مجاز است .

تبصره ۲: در صورت احداث ساختمان مسکونی در یک طبقه محل استقرار آن باید از هر ضلع زمین حداقل ۴ متر فاصله داشته باشد این فاصله در مورد ساختمانهای ۲ طبقه ۸ متر ۳ طبقه ۱۲ متر ۴ طبقه ۱۶ متر میباشد و نقشه استقرار بنا در زمین باید با رعایت کمترین میزان قطع درخت باشد .

تبصره ۳: در آن دسته از کاربریهای خدماتی مانند هتل واحدهای تفریحی و ورزشی و فرهنگی که انتفاعی باشد رعایت کلیه ضوابط این بند الزامی است لیکن در کاربری های خدمات عمومی که با اعتبارات دولت احداث می شود استفاده از حداکثر ۱۵ درصد سطح اشغال و ۴۵ درصد تراکم در تمام حالات بلامانع است .

تبصره ۴: با استفاده از مزایای تفکیک مربوطه به قطعات بزرگتر موضوع بندهای ۲-۲ و ۲-۳ هرگونه تفکیک بعدی ممنوع است و مراتب بایستی در سند مالکیت و در صورت مجلس تفکیک قید شود .

۳- سایر کاربریها

مالکین باغاتی که مایل باشند از طریق توافق با شهرداری حداقل ۵۰ درصد (صورت جلسه کمیته تسهیلات) از سطح باغات خود را (به شرط آن که کمتر از ۳۰۰۰ مترمربع نباشد) به عنوان فضای سبز به صورت رایگان به شهرداری واگذار نمایند با تصویب شورای اسلامی شهر و کمیسیون ماده ۵ می توانند از کاربری های متناسب با ضوابط و کاربری منطقه مسکونی استفاده کنند

ب) اراضی کشاورزی یا آیش داخل محدوده شهر

۱- تبدیل اراضی کشاورزی که فاقد کاربری مصوب خدمات و فضای سبز عمومی باشند به باغ با استفاده از مقررات منطقه باغ مسکونی موضوع بند ۲ قسمت الف این دستورالعمل بلامانع است در این صورت لازم است که نقشه درختکاری باغ نیز همراه بانقشه های تفکیکی و ساختمانی به تصویب شهرداری برسد .

۲- تبدیل و تغییر کاربری اراضی کشاورزی یا آیش داخل محدوده شهر به مسکونی در صورتی که طرح تفصیلی یا هادی آن ها با پیش بینی خدمات مورد نیاز تهیه و به تصویب برسد مورد تایید است کسب اجازه قطعه بندی و تفکیک و ساختمان سازی اینگونه اراضی مشمول ضوابط و مقررات مربوط به تامین فضاهای عمومی و خدماتی شهرها موضوع مصوبه مورخ ۱۳۹۶/۱۰/۳ شورایعالی شهرسازی و معماری ایران و با عنایت به برنامه پنجم توسعه با تصویب شورای اسلامی شهر و کمیسیون ماده ۵ خواهد بود .

۳- تا مانیکه مالکین قصد تفکیک و ساختمان سازی ندارند می توانند از ضوابط تفکیک به شرح زیر استفاده نمایند

- حداقل تفکیک اراضی زراعی شالیزار ۵ هکتار
- حداقل اراضی زراعی آبی غیر شالیزار ۱۰ هکتار
- حداقل تفکیک اراضی دیم ۲۰ هکتار

لازم به ذکر است که با توجه به بنده ماده ۱۵۴ قانون برنامه پنجم توسعه در صورت تصویب شورای شهر کمیسیون ماده ۵ امکان افزایش تراکم در باغات وجود دارد.

۹-۲- شرایط ساختمان در زمینهای واقع در تقاطع شبکه های ارتباطی

از آنجا که تقاطع شبکه های ارتباطی بویژه میادین جزء عناصر اصلی فضای شهری محسوب میشوند بنابراین ساختمان سازی در پیرامون آنها باید تابع ویژگیهای معینی باشند. این ویژگیهای معین در چار چوب تهیه طرحهای جزئیات شهرسازی و تدوین مفاهیم عام طراحی شهری (طرحهای تفصیلی موضوعی و موضعی) تدقیق خواهند شد. تا زمان تهیه طرحهای مذکور شرایط زیر به عنوان حداقل باید اجرا شود:

الف- ساختمانهای پیرامون تقاطع شبکه های ارتباطی با حداقل عرض ۲۰ متر باید به صورت هماهنگ و در پیوند با فضای باز تقاطع طراحی شوند.

ب- ارتفاع ساختمانها در چهارگوشه تقاطع مساوی باشد.

پ- پخ بصورت متقارن یا متجانس به کیفیتی پیش بینی شود که در مجموع منجر به انسجام فضایی تقاطع شود.

ت- مصالح نمای ساختمانها و فرم معماری آنها باید از ویژگیهای هماهنگ و مطابق ضوابط برخوردار باشد.

ث- تراکم قطعات پلاکهای مشرف به تقاطع ها و میادین بر اساس حداکثر تراکم پلاکهای مذکور تامین گردد.

ج- طرح قطعات مجاور میدان ها و تقاطع ها باید به تایید کمیته سیما و منظر شهری استان برسد.

۹-۳- حریم ها

تبصره کلی: در صورت اصلاح حریم مذکور توسط ادارات و نهادهای ذیربط ، ضوابط جدید ملاک عمل خواهد بود و لازم است تا تغییرات مورد نظر به شهرداری جهت لحاظ نمودن ارائه گردد.

الف- حریم خطوط برق

- حریم خطوط برق فشار قوی طبق ضوابط وزارت نیرو باید رعایت گردد.

- احداث هر گونه ساختمان در این حریم ها ممنوع می باشد . گذراندن لوله یا جاده و شبکه در این حریم منوط به موافقت وزارت نیرو است.

جدول حریم برق

ولتاژ خطوط به کیلو ولت		۱۱	۲۰	۳۳	۶۶	۱۳۲	۲۳۰	۴۰۰	۷۵۰
فاصله از دو طرف (متر)	حریم درجه ۱	۲	۳	۵	۹	۱۵	۱۷	۲۰	۲۵
	حریم درجه ۲	۵	۵	۱۵	۲۰	۳۰	۴۰	۵۰	۶۰

در حریم درجه یک احداث بنا و ایجاد باغ کلاً ممنوع می باشد فقط زراعت فصلی مجاز است.

در حریم درجه ۲ درختکاری و زراعت فصلی مجاز می باشد . بدیهی است فقط درختان میوه با ارتفاع کم مجاز است.

در محدوده شهرها برای ایجاد بنا در حریم درجه ۲ باید مجوز لازم را از وزارت نیرو و ادارات تابعه گرفت.

ب- حریم لوله های آبرسانی

- حریم لوله های آبرسانی با قطر ۵۰۰ تا ۸۰۰ میلیمتر ۳ متر از هر طرف، به قطر ۸۰۰ تا ۱۲۰۰ میلیمتر در کل ۱۰ متر (۵ متر از هر طرف)، حریم از ۱۲۰۰ میلیمتر به بالا در کل ۱۲ متر (۶ متر از هر طرف) می باشد.

- حریم لوله های آبرسانی موازی در هر طرف از حد خارجی آخرین لوله و بر حسب قطر آن محاسبه می شود.

پ- حریم لوله گاز

- حریم مسیر لوله اصلی گاز در خارج از محدوده شهر ها(برای احداث ساختمان) از هر طرف ۲۵۰ متر می باشد.

- عرض حریم اختصاصی به شرح زیر تعیین می گردد.

برای خطوط تا قطر ۱۲ اینچ ۴-۱۴ متر از یک طرف و ۱۰ متر از یک طرف

برای خطوط بالاتر از ۱۲ الی ۲۴ اینچ ۵-۲۰ متر از یک طرف و ۱۵ متر از یک طرف

برای خطوط بالاتر از ۲۴ الی ۴۲ اینچ ۷-۲۵ متر از یک طرف و ۱۸ متر از یک طرف

برای خطوط بالاتر از ۴۲ الی ۵۶ اینچ ۸-۲۸ متر از یک طرف و ۲۰ متر از یک طرف

طبق ضوابط شرکت ملی گاز ایجاد هر نوع ساختمان و گذراندن لوله یا شبکه در این حریم اختصاصی ممنوع است (مگر با نظر شرکت ملی گاز).

ت - حریم خطوط فیبر نوری

- حریم خطوط فیبر نوری یک متر از هر طرف می باشد.

ث - حریم تصفیه خانه فاضلاب

برای هر گونه ساخت و ساز در اطراف تصفیه خانه فاضلاب باید حریم تعیین شده توسط شرکت آب و فاضلاب استان یا شهرستان را رعایت نمود.

ج - حریم مسیلها و تالاب ها

در شهر خوی چند رشته رودخانه و مسیل وجود دارد که عموماً در فصول بارندگی عملکرد مسیل دارند. حریم رودخانه ها و مسیل های موجود از طرف سازمان آب و فاضلاب استان آذربایجان غربی و شهرستان خوی تعیین میگردد و احداث ابنیه در حریم های مذکور مجاز نمی باشد.

چ- حریم اماکن نظامی

- به استناد برنامه های سوم، چهارم و پنجم توسعه، فعالیت ها و اماکن نظامی میبایست در خارج از محدوده های قانونی شهر ها استقرار یابند و حریم مذکور در این آیین نامه در ارتباط با اراضی ستادی و انتظامی ملاک عمل خواهد بود.

وجود پادگان های نظامی در ناحیه از قبیل مراکز نظامی ارتش و سپاه در ذیل آمده است ولی ضرورت دارد در هنگام شکل گیری کاربری های متعدد حریم به صورت موردی از وزارت دفاع و پشتیبانی نیرو های مسلح استعلام گردد.

حریم اماکن نظامی بر حسب گروه بندی سه گانه اماکن مهم ، حساس و حیاتی به شرح جدول زیر است:

محدودیت ارتفاعی ساختمان های جدید پس از حریم خاص به شرح زیر است:

- در شعاع ۱۰۰ متری از حد خارجی ۴ متر

- در شعاع ۲۰۰ متری از حد خارجی ۵.۵ متر

- در شعاع ۳۰۰ متری از حد خارجی ۶.۵ متر
- در شعاع ۴۰۰ متری از حد خارجی ۷.۵ متر
- در شعاع ۵۰۰ متری از حد خارجی ۸ متر
- در شعاع ۵۰۰ الی ۱۰۰۰ متری از حد خارجی ۱۲ متر

جدول حریم اماکن نظامی

نوع حریم	گروه بندی اماکن نظامی	اماکن مهم (متر)	اماکن حساس (متر)	اماکن حیاتی (متر)
حریم خاص		۶۰۰	۱۰۰	۱۰۰۰
محدودیت ارتفاع ساختمان ها پس از حریم خاص		۵۰۰	۱۰۰۰	۱۰۰۰
ممنوعیت احداث تاسیسات زیر بنایی		-	-	۱۰۰۰

آیین نامه حریم امنیتی اماکن نظامی و انتظامی

ماده ۱: محدوده اماکن نیروهای مسلح باید به یکی از روشهای تعیین محدوده دیوارکشی ۵ سییم خاردار- فلس مشخص و تعیین گردد.

ماده ۲: در مورد اماکن حیاتی حریم امنیتی آنها با ایجاد حداقل یک خیابان ۳۵ متری در اطراف مکان و محدودیت ارتفاع در احداث بنا، حداکثر یک طبقه تا فاصله ۵۰ متری و از فاصله ۵۰ تا ۱۰۰ متری حداکثر ۲ طبقه و از فاصله ۱۰۰ تا ۲۰۰ متری حداکثر ۳ طبقه بعد از خیابان مذکور می باشد.

ماده ۳: در مورد اماکن حساس حریم امنیتی آنها با ایجاد حداقل یک خیابان ۲۴ متری در اطراف مکان و محدودیت ارتفاع در احداث بنا، حداکثر دو طبقه تا فاصله ۵۰ متری و از فاصله ۵۰ تا ۱۰۰ متری حداکثر ۳ طبقه و از فاصله ۱۰۰ تا ۲۰۰ متری حداکثر ۴ طبقه بعد از خیابان مذکور می باشد.

ماده ۴: در مورد اماکن مهم حریم امنیتی آنها با ایجاد حداقل یک خیابان ۱۶ متری در اطراف مکان و محدودیت ارتفاع در احداث بنا حداکثر ۳ طبقه تا فاصله ۵۰ متری و از فاصله ۵۰ تا ۱۰۰ متری حداکثر ۴ طبقه و از فاصله ۱۰۰ تا ۲۰۰ متری حداکثر ۵ طبقه بعد از خیابان مذکور می باشد.

ماده ۵: در مورد حریم امنیتی اماکن و تاسیسات قابل حفاظت با ایجاد یک خیابان ۸ متری در اطراف و محدودیت ارتفاع در احداث بنا حداکثر ۴ طبقه در عمق ۲۰ متر بگونه ای که ساختمانهای اطراف اشرافیتی بر مربوطه نداشته باشد.

ماده ۶: به منظور احداث هرگونه بنا در حریم اماکن نظامی و انتظامی بایستی شهرداریها قبل از صدور هرگونه مجوزی مراتب را با حفاظت اطلاعات پادگان مربوطه هماهنگ نمایند تا در صورتیکه احداث بنا مغایر موارد مندرج در این آیین نامه نباشد نسبت به صدور مجوز ساختمانی اقدام نماید.

تبصره: در مورد اماکن نظامی که در حال حاضر احداث شده است در صورتیکه امکان تخریب آنها وجود دارد حد حریم اماکن با تخریب آنها حفظ و تامین گردد و در غیر این صورت به احداثات موجود بنایی افزوده نشود.

ماده ۷: به منظور حفظ حریم امنیتی اماکن ویژه از قبیل بسته ها و زاغه های مهمات و سایتها و پایگاههای موشکی و ... در فاصله ۵۰۰ متر از محدوده تاسیسات انجام هرگونه عملیات ساختمانی و کشاورزی ممنوع و تا ۱۰۰۰ متر انجام احداثات ساختمانی ممنوع می باشد .

تبصره: اماکن مندرج در این ماده به انضمام حریم مذکور کلاً می بایست خارج از محدوده شهرها و روستاها باشد .

ماده ۸: در مورد اماکن واقع در شهرهایی با وضعیت بحرانی تبصره های ذیل لازم الاجرا خواهد بود .

تبصره ۱: در مورد اماکن حیاتی حریم امنیتی آنها با ایجاد حداقل یک خیابان ۳۵ متری در اطراف مکان و محدودیت ارتفاع در احداث بنا حداکثر یک طبقه تا فاصله ۱۰۰ متری و از فاصله ۱۰۰ تا ۲۰۰ متری حداکثر ۲ طبقه و از فاصله ۲۰۰ تا ۳۰۰ متری حداکثر ۳ طبقه بعد از خیابان مذکور می باشد .

تبصره ۲: در مورد اماکن حساس حریم امنیتی آنها با ایجاد حداقل یک خیابان ۲۴ متری در اطراف مکان و محدودیت ارتفاع در احداث بنا حداکثر دو طبقه تا فاصله ۱۰۰ متری و از فاصله ۱۰۰ تا ۲۰۰ متری حداکثر ۳ طبقه و از فاصله ۲۰۰ تا ۳۰۰ متری حداکثر ۴ طبقه بعد از خیابان مذکور می باشد .

تبصره ۳: در مورد اماکن مهم حریم امنیتی آنها با ایجاد حداقل یک خیابان ۱۶ متری در اطراف مکان و محدودیت ارتفاع در احداث بنا حداکثر دو طبقه تا فاصله ۲۰ متری و محدودیت ارتفاع در احداث بنا حداکثر سه طبقه تا فاصله ۱۰۰ متری و از ۱۰۰ تا ۲۰۰ متری حداکثر ۳ طبقه از فاصله ۲۰۰ تا ۳۰۰ متری حداکثر ۵ طبقه بعد از خیابان مذکور می باشد .

تبصره ۴: تعیین شهرهایی با وضعیت بحرانی در محدوده مسئولیت شورایعالی امنیت ملی می باشد که مراتب توسط ستاد کل نیروهای مسلح استعلام و به مبادی ذیربط ابلاغ خواهد شد .

تبصره ۵: به منظور کاهش تبعات ناشی از اجرای ماده ۸ موارد مشمول این ماده در کمیسیون حریم مفاد تبصره ۲ بند ز مورد بررسی قرار گیرد.

ماده ۹: در مورد تاسیسات هوایی و فرودگاه رعایت اصول بین المللی حد حریم فعلی فرودگاه و تاسیسات با رعایت مندرجات ماده ۳ حفظ گردد .

ماده ۱۰: در مورد حریم بندرهای نظامی ضمن رعایت مفاد ماده ۲ این نامه قوانین و مقررات بین المللی حفظ گردد.

ماده ۱۱: در مورد حریم امنیتی کارخانجات و صنایع نظامی موارد به صورت ذیل اجراء میگردد .

الف : کارخانجات مهمات سازی و اسلحه سازی برابر ماده ۲ اقدام شود .

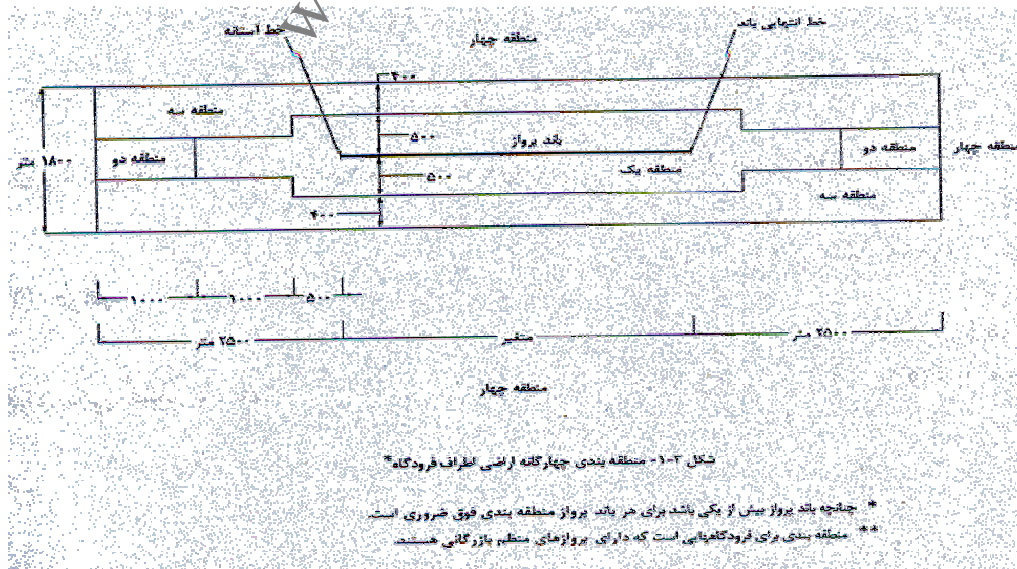
ب : کارخانجات صنایع نظامی به غیر از موارد ذکر شده در بند الف حسب مورد با توجه به نوع صنایع نظامی برابر با موارد اقدام شود .

ح- حریم خطوط و تاسیسات مخابرات

- احداث هرگونه ساختمان با ارتفاع بیش از ۵۰ متر در حریم مراکز (Local central transit) مطلقاً ممنوع است.
- برای احداث هرگونه ساختمان با ارتفاع بیش از ۵۰ متر در خارج از حریم فوق نیز لازم است که مجوز لازم از شرکت مخابرات دریافت شود.
- رعایت حریم خطوط مخابراتی، تاسیسات ایستگاههای مخابراتی و دکل های مربوط به مخابرات با استعلام آخرین ضوابط و مقررات ملاک عمل و مورد تایید مربوط به حریم اینگونه فعالیت ها از وزارت پست و تلگراف و تلفن امکان پذیر و رعایت مفاد آن برای کلیه متقاضیان احداث بنا الزامی است.

خ- حریم فرودگاه

- سازمان هواپیمایی کشور مقررات بی خطری پرواز را در حریم و خارج از فرودگاه به شرح زیر اعلام نموده است:
- ۱- شیب مرتفع ترین نقطه ساختمان با هرگونه مانعی که در محوطه راه فرود ایجاد می شود نسبت به ابتدای راه فرود بایستی از ۱ به ۵۰ تجاوز نماید و بعد از آن شیب ۱ به ۴۰ مجاز می باشد.
 - ۲- در شعاع ۴ کیلومتری از مرکز فرودگاه (مرکز هندسی داخل فرودگاه) به طور کلی ارتفاع هیچگونه ساختمان یا مانعی نباید از ۴۵ متر تجاوز نماید.
 - ۳- در محوطه سطح تغییر هر فرودگاه نباید ساختمان یا مانعی احداث شود که شیب مرتفع ترین نقطه آن به حاشیه داخل فرودگاه و راه فرود از ۱ به ۷ تجاوز نماید.
 - ۴- در سطح مخروطی نباید ساختمان یا مانعی احداث شود که شیب مرتفع ترین نقطه آن نسبت به حاشیه خارجی سطح افقی از ۱ به ۲۰ تجاوز نماید.



در برنامه ریزی ها بایستی با استفاده از طرح جامع فرودگاه در مورد حجم بار و مسافر و همچنین تسهیلات لازم حمل و نقلی از قبیل احداث بزرگراهها و راههای دسترسی به فرودگاه یا بهسازی مسیر های موجود ، ایجاد یا بهبود تسهیلات حمل و نقل ریلی ، سیستم های حمل و نقل عمومی و غیره یا عبور از این قبیل تسهیلات از نزدیکی فرودگاه به منظور رفت و آمد بین مراکز جمعیتی و فرودگاه پیش بینی لازم به عمل آید. چنانچه فرودگاه در فاصله کمی از شهر واقع شده باشد بایستی توسعه شهری به سمت فرودگاه کنترل گردیده و در طرح های جامع شهری موارد زیر رعایت گردد:

- موازین استانداردهای زیست محیطی و آمایش سرزمین از نظر ویژگی های اکولوژیکی
- سیاست های آمایش سرزمین به گونه ای که فرودگاه در تنگنا قرار نگیرد.
- طبقه بندی کاربری های ناسازگار در اطراف فرودگاه از لحاظ موانع و رعایت سطوح حد موانع
- مقدار و مشخصات سرو صدا، مدت زمان لازم تداوم سرو صدا، بازتاب صدا بر حسب موقعیت ساختمانها
- مسیر های پرواز مورد استفاده برای نشست و برخاست هواپیما، تعداد و نوع عملیات، چگالی ترافیک هوایی، نحوه بهره گیری از باندهای پرواز

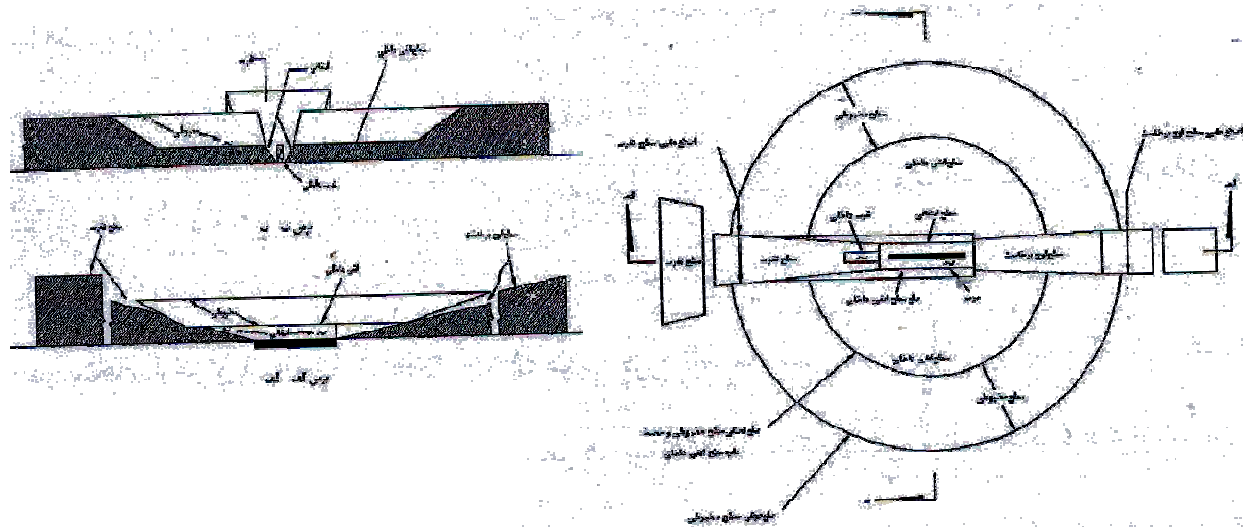
منظور از تعیین حریم هوایی فرودگاه، مشخص نمودن فضایی است که باید عاری از موانع، نگهداری شود تا از عملیات مورد نظر هواپیماها در فرودگاه بدون خطر انجام گرفته از غیر قابل استفاده شدن آن بعلت وجود موانع جلوگیری به عمل آید.

این هدف با تعیین و برقراری محدودیت هایی به نام سطوح حد موانع به دست می آید و تعیین کننده حدودی هستند که اجسام بتوانند فقط تا آن حد وارد حریم هوایی شوند و بدین ترتیب یک منطقه عاری از موانع برای پرواز برقرار گردد.

تدوین و برقراری مقررات محدودیت های ارتفاعی در ارتباط با سطوح حد موانع فرودگاه تابع مقررات خاص ولی لازم الاجرا است. ساخت و ساز های پیرامون فرودگاه ها تابع قوانینی است که با توجه به این آیین نامه از طرف دولت وضع می شود و برای هر منطقه کاربری خاصی را مشخص می نماید. این ملاحظات کارایی طبقه بندی ارتفاعی را محدود می کند به ویژه در نواحی بحرانی نزدیک دو انتهای باند پرواز یعنی جایی که سطوح حد موانع نیاز به ارتفاعات خیلی کمی دارد.

شکل ، سطوح حد موانع برای باند پرواز را نشان می دهد:

سطح مخروطی سطحی است شیبدار که از محیط سطح افقی داخلی شروع شده و به طرف بالا و بیرون ادامه می یابد.



۹-۴- قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغ ها مصوب ۱۳۷۴/۳/۳۱ و اصلاحیه ۱۳۸۵/۸/۱

ماده ۱: به منظور حفظ کاربری اراضی زراعی و باغ ها و تداوم و بهره وری آن ها از تاریخ تصویب این قانون تغییر کاربری اراضی زراعی و باغ ها در خارج از محدوده قانونی شهرها و شهرک ها جز در موارد ضروری ممنوع می باشد.

تبصره ۱ (اصلاحی):^۱ تشخیص موارد ضروری تغییر کاربری اراضی زراعی و باغ ها در هر استان به عهده کمیسیونی مرکب از رئیس سازمان جهاد کشاورزی ، مدیر امور اراضی ، مدیر کل مسکن و شهرسازی ، مدیر کل حفاظت محیط زیست آن استان و یک نفر نماینده استاندار می باشد که به ریاست سازمان جهاد کشاورزی تشکیل می گردد. نماینده دستگاه اجرایی ذی ربط می تواند بدون حق رای در جلسات کمیسیون شرکت نماید. سازمان جهاد کشاورزی موظف است حداکثر ظرف مدت دو ماه از تاریخ دریافت تقاضا یا استعلام مطابق نظر کمیسیون نسبت به صدور پاسخ اقدام نماید. دبیرخانه کمیسیون فقط در سازمان های جهاد کشاورزی استان ها زیر نظر رئیس سازمان مذکور تشکیل می گردد و عهده دار وظیفه دریافت تقاضا ، تشکیل و تکمیل پرونده ، بررسی کارشناسی اولیه ، مطرح نمودن درخواست ها به نوبت در کمیسیون و نگهداری سوابق و مصوبات می باشد.

^۱تبصره ۱ ماده ۱ قانون ۱۳۷۴ در موارد ضروری تغییر کاربری اراضی زراعی و باغ ها به عهده کمیسیونی مرکب از نمایندگان وزارتخانه های کشاورزی ، مسکن و شهرسازی ، جهاد سازندگی و سازمان حفاظت محیط زیست و استانداری که در هر استان زیر نظر وزارت کشاورزی تشکیل می شود محول می گردد و تصمیمات کمیسیون مزبور که واجد آرای اکثریت اعضا 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 ۲ (اصلاحی) ۲: مرجع تشخیص اراضی زراعی و باغ ها ، وزارت جهاد کشاورزی است و مراجع قضایی و اداری ، نظر سازمان جهاد کشاورزی ذی ربط را در این زمینه استعلام می نمایند و مراجع اداری موظف به رعایت نظر سازمان مورد اشاره خواهند بود. نظر سازمان جهاد کشاورزی برای مراجع قضایی به منزله نظر کارشناسی رسمی دادگستری تلقی می شود.

تبصره ۳ (اصلاحی) ۳: ادارات ثبت اسناد و املاک و دفاتر اسناد رسمی و سایر هیات ها و مراجع مربوط مکلفند در موارد تفکیک ، افراز و تقسیم اراضی زراعی و باغ ها و تغییر کاربری آن ها در خارج از محدوده قانونی شهرها و شهرک ها از سازمان های جهاد کشاورزی وزارت جهاد کشاورزی استعلام نموده و نظر وزارت مذکور را اعمال نمایند.

تبصره ۴ (الحاقی) ۴: احداث گلخانه ها ، دامداری ها ، مرغداری ها ، پرورش ماهی و سایر تولیدات کشاورزی ، کارگاه های صنایع تکمیلی و غذایی در روستاها بهینه کردن تولیدات بخش کشاورزی بوده و تغییر کاربری محسوب نمی شود. موارد مذکور از شمول این ماده مستثنی بوده و با رعایت ضوابط زیست محیطی با موافقت سازمان های جهاد کشاورزی استان ها بلامانع می باشد.

تبصره ۵ (الحاقی) ۵: اراضی داخل محدوده قانونی روستاها دارای طرح هادی مصوب ، مشمول ضوابط طرح هادی بوده و از کلیه ضوابط مقرر در این قانون مستثنی می باشند.

تبصره ۶ (الحاقی) ۶: به منظور تعیین روش کلی ایجاد وحدت رویه اجرایی و نظارت و ارزیابی عملکرد کمیسیون های موضوع تبصره (۱) این ماده ، دبیرخانه مرکزی در وزارت جهاد کشاورزی (سازمان امور اراضی) تشکیل می گردد.

تبصره ۷ (الحاقی) ۷: تجدید نظر در مورد تصمیمات کمیسیون های موضوع تبصره (۱) این ماده در مواردی که مجوز تغییر کاربری صادر شده با تشخیص و پیشنهاد وزارت جهاد کشاورزی به عهده کمیسویی به ریاست وزیر جهاد کشاورزی یا نماینده تام الاختیار وی و با عضویت معاونان ذی ربط وزارتخانه های مسکن و شهرسازی کشور و سازمان حفاظت محیط زیست می باشد. نماینده دستگاه اجرایی ذی ربط می تواند حسب مورد و بدون حضور در جلسات مذکور شرکت نماید.

ماده ۲ (اصلاحی) ۴: در مواردی که به اراضی زراعی و باغ ها طبق مقررات این قانون مجوز تغییر کاربری داده می شود هشتاد درصد (۸۰٪) قیمت روز اراضی و باغ های مذکور با احتساب ارزش زمین پس از تغییر کاربری بابت عوارض از مالکین وصول و به خزانه داری کل کشور واریز می گردد.

^A تبصره ۲ ماده ۱ قانون ۱۳۷۴ Ó مرجع تشخیص اراضی زراعی و باغ ها در خارج از محدوده قانونی شهرها و شهرک ها وزارت کشاورزی است و تغییر کاربری اراضی موضوع این قانون در روستاها طبق ضوابطی که وزارت کشاورزی تعیین خواهد کرد مجاز می باشد.

^B تبصره ۳ ماده ۱ قانون ۱۳۷۴ Ó ادارات ثبت اسناد و املاک و دفاتر اسناد رسمی مکلفند در موارد تفکیک اراضی زراعی و باغ ها و تغییر کاربری آن ها در خارج از محدوده قانونی شهرها و شهرک ها از وزارت کشاورزی استعلام و نظر وزارت مذکور را اعمال نمایند.

^N ماده ۲ قانون ۱۳۷۴ : در مواردی که به اراضی زراعی و باغ ها طبق مقررات این قانون مجوز تغییر کاربری داده می شود هشتاد درصد (۸۰٪) قیمت روز اراضی و باغ های مذکور با احتساب ارزش زمین پس از تغییر کاربری بابت عوارض از مالکین وصول و به خزانه داری کل کشور واریز می گردد. نحوه تقویم ارزش اراضی موضوع این قانون توسط وزارت امور اقتصادی و دارایی تعیین و به تصویب هیات وزیران خواهد رسید.

تبصره ۱ (اصلاحی^۵) : تغییر کاربری اراضی زراعی و باغ های برای سکونت شخصی صاحبان زمین تا ۵۰۰ مترمربع فقط برای یکبار و احداث دامداری ها ، مرغداری ها ، پرورش آبزیان ، تولیدات گلخانه ای و همچنین واحدهای صنایع تبدیلی و تکمیلی بخش کشاورزی و صنایع دستی مشمول پرداخت عوارض موضوع این ماده نخواهند بود.

تبصره ۲ (اصلاحی^۶) : اراضی زراعی و باغ های مورد نیاز طرح های تملک دارایی های سرمایه ای مصوب مجلس شورای اسلامی (ملی - استانی) و طرح های خدمات عمومی مورد نیاز مردم از پرداخت عوارض موضوع این ماده مستثنی بوده و تابع قوانین و مقررات مربوط می باشد.

تبصره ۳ (الحاقی) : تقویم و ارزیابی اراضی زراعی و باغ های موضوع این قانون توسط کمیسیون سه نفره ای متشکل از نمایندگان سازمان جهاد کشاورزی ، استانداری ، امور اقتصادی و دارای استان در هر یک از شهرستان ها انجام می پذیرد.

ماده ۳ (اصلاحی^۸) : کلیه مالکان یا متصرفان اراضی زراعی و باغ های موضوع این قانون که بصورت غیر مجاز و بدون اخذ مجوز از کمیسیون موضوع تبصره (۱) ماده (۱) این قانون اقدام به تغییر کاربری نمایند علاوه بر قلع و قمع بنا ؛ به پرداخت جزای نقدی از یک تا سه برابر بهای اراضی زراعی و باغ ها به قیمت روز زمین با کاربری جدید که مورد نظر متخلف بوده است و در صورت تکرار جرم به حداکثر جزای نقدی و حبس از یک ماه تا شش ماه محکوم خواهند شد.

تبصره ۱ : سازمان ها و موسسات و شرکت های دولتی و شهرداری ها و نهادهای عمومی و شرکت ها و موسسات دولتی که شمول قانون نسبت به آن ها مستلزم ذکر نام است نیز مشمول مقررات این قانون می باشد.

تبصره ۲ (اصلاحی) : هر یک از کارکنان دولت و شهرداری ها و نهادهای که در اجرای این قانون به تشخیص دادگاه صالحه تخلفی نموده باشند ضمن ابطال مجوز صادره به جزای نقدی از یک تا سه برابر بهای اراضی زراعی و باغ ها به قیمت روز زمین با کاربری جدید که مورد نظر متخلف بوده است و در صورت تکرار علاوه بر جریمه مذکور به انفصال دائم از خدمات دولتی و شهرداری ها محکوم خواهند شد. سر دفتران متخلف نیز به شش ماه تا دو سال تعلیق از خدمات و در صورت تکرار به شش ماه حبس و محرومیت از سر دفتری محکوم می شوند.

^۵تبصره ۱ ماده ۲ قانون ۱۳۷۴ تغییر کاربری زمین زراعی و باغ برای سکونت شخصی مالکین کم بضاعت در مساحت کوچک طبق ضوابط و تعاریفی که وزارت کشاورزی مشخص می نماید و همچنین سایر نیازهای بخش کشاورزی و دامی مشمول پرداخت عوارض موضوع این ماده نخواهد بود.

^۶تبصره ۲ ماده ۲ قانون ۱۳۷۴ هر یک از کارکنان دولت و شهرداری ها و نهادهای که در اجرای این قانون به تشخیص دادگاه صالحه تخلفی نموده باشند به جزای نقدی تا سه برابر بهای اراضی و باغ ها به قیمت روز زمین با کاربری جدید و در صورت تکرار علاوه بر جریمه مذکور به انفصال دائم از خدمات دولتی و شهرداری ها محکوم خواهند شد. سر دفتران متخلف نیز به شش ماه تا دو سال تعلیق از خدمت محکوم خواهند شد.

^۸تبصره ۲ ماده ۲ قانون ۱۳۷۴ وزارت مسکن و شهرسازی مکلف است جهات توسعه شهرها و شهرک ها (متصل یا منفصل) را حتی المقدور در خارج از اراضی زراعی و باغ ها طراحی و از اراضی غیر زراعی و غیر قابل کشاورزی استفاده نماید و تغییر کاربری اراضی زراعی و باغ های موجود داخل محدوده قانونی شهرها را به حداقل ممکن برساند.

^۹ماده ۳ قانون ۱۳۷۴ مالکین یا متصرفین اراضی زراعی و باغ های موضوع این قانون که غیر مجاز اراضی زراعی و باغ ها را تغییر کاربری دهند علاوه بر الزام به پرداخت عوارض موضوع ماده ۲ به پرداخت جزای نقدی تا سه برابر بهای اراضی و باغ ها به قیمت روز زمین با کاربری جدید محکوم خواهند شد در صورت تکرار جرم علاوه بر مجازات مذکور به حبس از یک ماه تا شش ماه محکوم خواهند شد وزارت کشاورزی موظف است پرونده های متخلفین از این قانون را به مراجع قضایی ارسال تا مراجع مذکور دستور توقیف عملیات مربوط به موارد مذکور در این قانون را صادر و در خارج از نوبت رسیدگی و براساس ضوابط مربوطه حکم قطعی صادر نمایند.

ماده ۴ (اصلاحی^۱) : دولت مکلف است همه ساله اعتباری معادل هشتاد درصد (۸۰٪) از درآمدهای موضوع این قانون را در بودجه سالیانه وزارت جهاد 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 و هزینه های دادرسی و اجرای قانون برساند و بیست درصد (۲۰٪) باقیمانده از درآمد موضوع این قانون به منظور مطالعه و آماده سازی زمین های غیر قابل کشت و زرع برای توسعه شهرها و ایجاد شهرک ها در اختیار وزارت مسکن و شهرسازی قرار می گیرد.

ماده ۵ : از تاریخ تصویب این قانون نماینده وزارت کشاورزی در کمیسیون ماده ۵ قانون تاسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران عضویت خواهد داشت.

ماده ۶ : مقدار سیصد هکتار اراضی غیرقابل کشت از یکهزار و یکصد هکتار اراضی مربوط به ورزشگاه بزرگ اصفهان جهت احداث ورزشگاه مذکور اختصاص یافته و با بقیه اراضی مطابق با این قانون عمل خواهد شد.

ماده ۷ (الحاقی^۱) : کمیسیون موضوع تبصره (۱) ماده (۱) موظف است در تشخیص ضرورت ها موارد ذیل را رعایت نماید :

- ۱- اخذ مجوز لازم از دستگاه اجرایی ذی ربط متناسب با کاربری جدید توسط متقاضی
- ۲- ضوابط طرح های کالبدی ، منطقه ای و ناحیه ای مصوب شورای عالی شهرسازی و معماری ایران
- ۳- مطالبه مصوبه ستاد فرماندهی نیروهای مسلح در رسیدگی به درخواست نیروهای مسلح
- ۴- ضوابط حفظ محیط زیست و تداوم تولید و سرمایه گذاری با توجه به روح کلی قانون مبنی بر حفظ کاربری اراضی زراعی و باغ ها
- ۵- استانداردها ، اصول و ضوابط فنی مربوط مطابق مجوزهای صادره از سوی دستگاه ذی ربط

ماده ۸ (الحاقی) : صدور هر گونه مجوز یا پروانه ساخت و تامین و واگذاری خدمات و تاسیسات زیربنایی مانند آب ، برق ، گاز و تلفن از سوی دستگاه های ذی ربط در اراضی زراعی و باغ ها موضوع ماده (۱) این قانون توسط وزارتخانه های جهاد کشاورزی ، مسکن و شهرسازی ، استانداری ها و شهرداری ها و سایر مراجع ذیربط صرفاً پس از تایید

^۱ ماده ۴ قانون ۱۳۷۴ دولت مکلف است همه ساله اعتباری معادل هشتاد درصد (۸۰٪) از درآمدهای موضوع این قانون را در بودجه سالیانه وزارت جهاد 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 (۲۰٪) باقیمانده از درآمد موضوع این قانون به منظور مطالعه و آماده سازی زمین های غیر قابل کشت و زرع برای توسعه شهرها و ایجاد شهرک ها در اختیار وزارت مسکن و شهرسازی قرار می گیرد.

^۱ ماده ۷ قانون ۱۳۷۴ که با اصلاح در ماده ۱۳ و ۱۴ ذکر شده : وزارت کشاورزی مسئول اجرای این قانون می باشد و وزارت مذکور مکلف است آیین نامه اجرایی این قانون را ظرف مدت سه ماه تهیه و به تصویب هیات وزیران برساند.

کمیسیون تبصره (۱) ماده (۱) این قانون مبنی بر ضرورت تغییر کاربری مجاز خواهد بود متخلف از این ماده برابر مقررات ماده (۳) این قانون مجازات خواهد شد.

ماده ۹ (الحاقی): به منظور حمایت از تداوم کاربری اراضی زراعی و باغ ها واقع در داخل محدوده قانونی شهرها و شهرک ها که در طرح های جامع و تفصیلی دارای کاربری کشاورزی می باشند ، دولت و شهرداری ها موظفند تسهیلات و خدمات شهری را مطابق تعرفه فضای سبز شهرداری ها در اختیار مالکان آن ها قرار دهند.

ماده ۱۰ (الحاقی): هرگونه 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 می گردد ، چنانچه به طور غیر مجاز و بدون اخذ مجوز از کمیسیون موضوع تبصره (۱) ماده (۱) 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.

تبصره ۱: چنانچه مرتکب پس از اعلام جهاد کشاورزی به اقدامات خود ادامه دهد نیروی انتظامی موظف است بنا به درخواست جهاد کشاورزی از ادامه عملیات مرتکب جلوگیری نماید.

تبصره ۲: ماموران جهاد کشاورزی موظفند با حضور نماینده دادسرا و در نقاطی که دادسرا نباشد با حضور نماینده دادگاه محل ضمن تنظیم صورتجلسه راساً نسبت به قلع و قمع بنا و مستحذات اقدام و وضعیت زمین را به حالت اولیه اعاده نمایند.

ماده ۱۱ (الحاقی): کلیه اشخاص حقیقی و حقوقی که در اجرای قانون حفظ کاربری از کمیسیون موضوع تبصره (۱) ماده (۱) قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغ ها مصوب ۱۳۷۴ مجوز تغییر کاربری اراضی زراعی و باغ ها را دریافت نموده اند موظفند حداکثر 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 ۱۲ (الحاقی): ایجاد هرگونه مستحذات در حریم قانونی موضوع ماده (۱۳) قانون اصلاح ایمنی راه ها و راه آهن مصوب ۱۳۷۹ در مورد اراضی زراعی و باغی فقط با رعایت تبصره (۱) ماده (۱) این قانون مجاز می باشد.

ماده ۱۳ (اصلاحی): وزارت جهاد کشاورزی مسوول اجرای این قانون و آیین نامه های اجرایی آن می باشد.

ماده ۱۴ (الحاقی): وزارت جهاد کشاورزی موظف است آیین نامه های اجرایی این قانون را با همکاری وزارتخانه های مسکن و شهرسازی کشور و سازمان حفاظت محیط زیست ظرف مدت سه ماه تهیه و برای تصویب به هیات وزیران ارائه نماید.

ماده ۱۵ (اصلاحی): کلیه قوانین و مقررات مغایر با این قانون از جمله ماده (۷۷) قانون وصول برخی از درآمدهای دولت و مصرف آن در موارد معین مصوب ۱۳۷۳/۱۲/۲۸ لغو می گردد.

۹-۵- ضوابط و مقررات شهرسازی و معماری برای معلولین جسمی - حرکتی**۱- ضوابط مطلوب طراحی فضای شهری**

- حداقل عرض مفید پیاده‌رو ۱۲۰ سانتی‌متر باشد.
- رعایت حداقل ۱۲۰ سانتی‌متر فاصله از دیوار بر هر نوع مانعی که به هر علت نصب آن در پیاده‌رو برنامه‌ریزی می‌گردد، اجباری است.
- حداکثر شیب عرضی پیاده‌رو ۲ درصد باشد.
- حداکثر شیب اتصال بین دو پیاده‌رو که نسبت به هم اختلاف سطح دارند در سر پیچ ۳ درصد باشد.
- ایجاد جدول یا اختلاف سطح بین پیاده‌رو و سواره‌رو الزامی است.
- ایجاد جدول به ارتفاع ۵ سانتی‌متر بین پیاده‌رو، باغچه یا جوی کنار پیاده‌رو الزامی است.

دلیل انتخاب صندلی چرخدار: به منظور عمومیت بخشیدن به ضوابط، بطوریکه بتواند جوابگوی گروه وسیعی از معلولان جسمی - حرکتی باشد. صندلی چرخدار به عنوان حجیم‌ترین و جایگزین‌ترین وسیله کمکی و شخص معلول استفاده کننده از آن با بیشترین محدودیت حرکتی مبنای قرار داده می‌شود.

هدف آیین‌نامه: هدف از تدوین این آیین‌نامه ساماندهی وضع موجود و شکل بخشیدن به توسعه آتی فضاهای شهری و معماری برای معلولان جسمی - حرکتی در جهت دستیابی به استقلال فردی و اجتماعی آنان است.

تعریف معلولیت: معلولیت عبارت است از عارضه‌ای که بر اثر ضعف یا اختلال در سیستم حسی و حرکتی ایجاد و سبب اختلال در جابه‌جایی و برقراری ارتباط فرد با محیط می‌گردد.

تعریف معلول جسمی - حرکتی: معلول جسمی - حرکتی به فردی اطلاق می‌شود که به هر علت دچار ضعف، اختلال و یا عدم توانایی در انجام‌های حرکتی شده و برای تحرک نیاز به استفاده از پاره‌ای وسایل کمکی داشته باشد.

- پوشش کف پیاده‌روها باید از مصالح سخت و غیرلغزنده باشد.
- هرگونه شیر فلکه و سایر اجزای تأسیسات شهری در کف معابر باید در محفظه مناسب در نظر گرفته شود.
- همسطح بودن هرگونه شبکه در سطح پیاده‌رو ممنوع است.
- استفاده از هرگونه شبکه در سطح پیاده‌رو ممنوع است.

۲- پلهای ارتباطی بین پیاده‌رو و سواره‌رو

- پیش‌بینی پلهای ارتباطی بین پیاده‌رو و سواره‌رو حداکثر در هر ۵۰۰ متر فاصله الزامی است.
- اتصال پلهای ارتباطی و پیاده‌رو بدون اختلاف سطح باشد. در صورت وجود اختلاف سطح رعایت ضوابط ذکر شده در فصل سطح شیب‌دار الزامی است.
- حداقل عرض پلهای ارتباطی که در امتداد مسیر پیاده‌رو نصب می‌شوند برابر عرض پیاده‌رو و حداقل عرض پلهای ارتباطی عمود بر مسیر پیاده‌رو باید ۱۵۰ سانتی‌متر باشد.
- محل ارتباط پیاده‌رو با سواره‌رو باید دارای علائم حسی قابل تشخیص برای نابینایان باشد.
- ساختن پل با سطح لغزنده ممنوع است.

۳- محل عبور عابر پیاده در سواره‌رو

- ایجاد خط‌کشی عابر پیاده در سواره‌رو در کلیه تقاطعها و حداکثر در هر ۵۰۰ متر الزامی است.
- ایجاد خط‌کشی عابر پیاده در محل تردد معلولان و در مکانهای خاص آنها الزامی است.
- ساختن پلهای ارتباطی بین پیاده‌رو و سواره‌رو در امتداد خط‌کشی عابر پیاده الزامی است.
- در محل خط‌کشی عابر پیاده حذف جدول جزیره‌های وسط خیابان الزامی است.
- پیش‌بینی دستگاه تولید صدای خبرکننده به هنگام عبور آزاد برای عابر پیاده جهت استفاده نابینایان در تقاطعهای تردد الزامی است.
- کفسازی محل خط‌کشی عابر پیاده از جنس قابل تشخیص برای هدایت نابینایان باشد.

۴- توقفگاه

- برای توقف وسیله نقلیه به منظور پیاده و سوار شدن معلولان از وسیله نقلیه در خیابانهای اصلی شهر ایجاد خلیج (پیشرفتگی سواره‌رو در پیاده‌رو) عمق حداقل ۳/۶۰ متر و به طول حداقل ۱۲ متر با ارتباط مناسب با پیاده‌رو الزامی است.
- اختصاص ۲ پارکینگ ویژه معلولان با نصب علامت مخصوص در کنار خیابان اصلی و در هر ۵۰۰ متر فاصله الزامی است.
- در توقفگاههای عمومی اختصاص ۳ درصد فضای توقفگاه به معلولان جسمی - حرکتی الزامی است.
- حداقل عرض محل توقف اتومبیل معلولان با صدای چرخدار ۳/۵۰ متر است.
- محل توقف اتومبیل معلولان جسمی - حرکتی باید در نزدیکترین فاصله به درهای ورودی یا خروجی آسانسور باشد.
- توقفگاههای اختصاصی معلولان باید به وسیله علامت مخصوص مشخص شود.

۵- تجهیزات شهری**الف- ایستگاهها**

- در پایانه‌های اتوبوسرانی درون شهری، مراکز شهری و نزدیک ساختمانهای عمومی پر تردد، احداث محل انتظار ایستگاه اتوبوس به عرض حداقل ۱۴۰ سانتیمتر و همسطح با کف اتوبوس الزامی است.
- شرایط دسترسی به محل انتظار مسافردر ایستگاههای اتوبوس شهری مطابق شرایط اتصال پیاده‌رو به سواره‌رو باشد.
- در ایستگاههای قابل استفاده برای معلولان، پیش‌بینی سرپناه، حفاظ و نیمکت با ارتفاع ۴۵ سانتیمتر از کف الزامی است.
- در محوطه پایانه‌های مسافری شهری رعایت کلیه شرایط لازم برای امکان تردد معلولان الزامی است.

ب- تلفن عمومی و صندوق پست

- در پایانه‌های اتوبوسرانی درون شهری، مراکز شهری و نزدیک ساختمانهای عمومی پر تردد و مخصوص معلولان، پیش‌بینی تلفن عمومی و صندوق پست قابل استفاده برای معلولان با مشخصات زیر الزامی است.
- دسترسی به تلفن عمومی یا صندوق پست به صورت همسطح و یا با شیب مناسب برای معلولان صورت گیرد.
- پیش‌بینی فضای آزادی به ابعاد حداقل ۱۴۰ × ۱۱۰ سانتیمتر در جلو تلفن و یا صندوق پست الزامی است.
- حداقل عرض در باجه تلفن عمومی ۸۰ سانتیمتر باشد.
- حداکثر ارتفاع محل شکاف سکه، صفحه شماره‌گیر تلفن و شکاف صندوق پست ۱۰۰ سانتیمتر از کف باشد.
- پیش‌بینی پیشخوان در ارتفاع ۸۰ سانتیمتر جهت استفاده معلولان در فضای تلفن ضروری است.

ج- در معابر و فضاهای شهری و در محلهایی که آبریزگاه عمومی احداث می‌شود، ایجاد حداقل یک آبریزگاه مخصوص معلولان الزامی است. در آبریزگاههای بزرگ در ازای هر ۱۰ واحد ۱ واحد آبریزگاه اضافه شود.

۶- مناسب سازی معابر

الف- پیاده‌روهای موجود

- با استفاده از امکانات، حداقل عرض پیاده‌روهای باریک به ۹۰ سانتیمتر رسانیده شود.
- موانعی که به هر علتی در پیاده‌رو قرار داشته و یا نصب گردیده و از حداقل عرض مفید ۹۰ سانتیمتر می‌کاهند (مانند مانع عبور وسایط نقلیه، باجه تلفن، صندوق پست، دکه، تیربرق و...) باید جابه‌جا گردند.
- حداقل ۹۰ سانتیمتر از عرض پله‌های موجود در پیاده‌روها باید به پله‌هایی با ارتفاع حداکثر ۲ سانتیمتر و یا سطوح شیبدار برای معلولان تبدیل شود.
- کف کلیه پیاده‌روها با جنس سخت و غیر لغزنده پوشیده و ترمیم شود.
- کلیه درزهای بیشتر از یک سانتیمتر به وسیله مواد سخت پر شوند.
- هر نوع پیش‌آمدگی (مانند تابلو، علائم، بالکن، سایه‌بان مغازه‌ها و...) تا ارتفاع حداقل ۲۱۰ سانتیمتر بالا برده شود.
- در مواقع ضروری که سطح پیاده‌رو به هر علت حفاری می‌گردد نصب پل موقت با حداقل عرض ۹۰ سانتیمتر با سطح غیر لغزنده الزامی است.
- برای هشدار نابینایان از وجود موانع در پیاده‌رو، تهیه علائم حسی در کف به شعاع ۹۰ سانتیمتر از موانع الزامی است.
- شبکه‌ها و درپوشهای واقع در مسیر پیاده باید همسطح معبر گردند و در صورت عدم امکان، کناره آن با شیب مناسب با کف معبر هماهنگ شود.

ب- پلهای ارتباطی بین پیاده‌رو و سواره‌رو

- تعبیه پل ارتباطی مناسب حرکت معلولان در فواصل حدود ۵۰۰ متر بین پیاده‌رو و سواره‌رو با حداقل عرض ۹۰ سانتیمتر الزامی است.
- لازم است که عرض پلهای موجود حداقل ۹۰ سانتیمتر گردد.
- سطح پلها باید از مصالح سخت و غیر لغزنده پوشیده شوند و در صورت وجود پلهای فلزی شیار دار پر شوند.

پ- محل خط‌کشی عابر پیاده

- محل عبور عابر پیاده در سواره‌روها باید اصلاح، تسطیح و به صورت خط‌کشی با حداقل عرض ۱۵۰ سانتیمتر و قابل دسترسی به پیاده‌روها شود.
- وجود پلهای ارتباطی در امتداد کلیه خط‌کشیهای عابر پیاده الزامی است.
- جزیره وسط خیابان در محل خط‌کشی عابر پیاده باید قابل عبور صندلی چرخدار شود.

ت- توقفگاه

- در توقفگاههای عمومی موجود باید حداقل ۲ درصد فضای توقفگاه در نزدیکترین فاصله به ورودی و خروجی و دسترسی مناسب به پیاده‌رو برای توقف اتومبیل معلولان جسمی - حرکتی اختصاص یابد. این عمل در وضع موجود

از طریق تبدیل فضای سه محل توقف اتومبیل معمولی به دو محل توقف برای اتومبیل معلول جسمی - حرکتی امکان پذیر است.

۷- ضوابط توصیه‌ای مناسب‌سازی محیط شهر برای معلولان

- کاشت گیاهانی که ریختن میوه‌های آنها در اطراف پیاده‌رو ایجاد لغزندگی نماید ممنوع است.
- چراغ راهنمایی که در کنترل شخص معلول باشد باید در دو طرف محل عبور نصب گردد.
- ایجاد زمان کافی برای عبور ایمن معلولان از محل خط‌کشی عابر پیاده الزامی است.
- وسایل نقلیه عمومی باید به بالا برهای مکانیکی برای دستیابی معلولان به داخل آنها مجهز گردد.
- در صورتیکه ارتفاع سکوی مسافری همسطح کف وسیله نقلیه عمومی باشد باید یک سکوی فلزی مکانیکی بین ایستگاه و اتوبوس برای هدایت معلولان به داخل اتوبوس تعبیه گردد.
- مشخص کردن قسمت مخصوصی از اتوبوس و دیگر وسایل نقلیه با کمترین فاصله از دربهای ورود و خروج برای استفاده معلولان الزامی است. این معلولان باید بدون صندلی و مجهز به کمربند، دستگیره و بستهای دیگر برای ثابت نگاهداشتن صندلی چرخدار در برابر حرکت‌های ناگهانی باشد.
- وجود علائم بصری برای ناشنوایان و علائم صوتی برای نابینایان ضروری است.
- نصب تابلو برای افراد با دید محدود و کم‌سو می‌باید در رابطه با زوایای افقی، عمودی و جانبی صورت پذیرد. در این گروه زوایای افقی دید برای افراد نشسته ۱۵ درجه و برای افراد ایستاده ۳۰ درجه باشد.
- لازم است که تابلوها با زمینه مشکی و حروف سفید تهیه گردند.
- برای نابینایان می‌باید توضیحات با خط بریل در گوشه چپ بالای تابلو نوشته شود. در این حالت حداکثر ارتفاع تابلو برای افراد ایستاده ۱۲۲ سانتیمتر باید باشد (این مسئله در مورد تابلوهای نصب شده به دیوار است).
- ارائه علائم تنها به صورت تصویری مجاز نیست.
- میله‌ها و نرده‌های راهنمای در نقاط حساس و خطرناک باید دارای علائم حسی باشد تا نابینایان را آگاه نماید.

۹-۶- ضوابط و مقررات ارتقاء کیفی سیما و منظر شهری مصوب مورخ ۸۷/۹/۲۵

- ۱- کلیات: در راستای وظایف محوله براساس ماده ۳۰ قانون برنامه چهارم توسعه، تکمیل مصوبه مورخ ۱۳۶۹/۸/۲۸ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران تحت عنوان ضوابط و مقررات نمای شهری و به منظور ارتقاء کیفی بصری و ادراکی سیما و منظر شهری، شورای عالی شهرسازی و معماری ایران در جلسه مورخ ۱۳۸۷/۹/۲۵ ضوابط و مقررات ارتقاء کیفی سیما و منظر شهری را به شرح زیر تصویب نمود.

۱-۱- دامنه کاربرد: این مصوبه از تاریخ ابلاغ برای کلیه معماران ، طراحان شهری ، دستگاه های تهیه و تصویب و نظارت بر اجرای طرح های توسعه شهری و شهرداری ها و دیگر مراجع صدور پایان کار ساختمانی و سازمان های نظام مهندسی و سایر نهاد های ذیربط لازم الاجرا خواهد بود .

۱-۲- حوزه شمول: توسعه های شهری آتی ، شهرهای جدید و شهرک های مسکونی جدید الحداث از زمان ابلاغ ، مشمول این مصوبه خواهند بود. برای بافت های موجود نیز به ترتیب اولویت طرح های موضعی سامان دهی منظر شهری تهیه می شود. این طرح ها مطابق برنامه تنظیمی و حداکثر ظرف مدت ۵ سال از تاریخ ابلاغ این مصوبه تهیه خواهند شد.

۱-۳- هدف

هدف از اجرای این مصوبه :

- الف - تلاش در جهت استفاده بهینه از منابع و تامین سلامت و رفاه ساکنین .
- ب- ساماندهی سیما و منظر شهری در شهرها ، روستاها و سایر مجتمع های زیستی در کشور و تلاش در جهت ایجاد شرایط مناسب زندگی در آنها .
- پ- احیای فرهنگ معماری و شهرسازی علی گذشته کشور .
- ت- جلوگیری از بروز ناهماهنگی های بصری و کارکردی در فضاها و فعالیتهای شهری .
- ث- افزایش تعاملات اجتماعی و کوشش در جهت تنظیم حیات مدنی.

۲- تعاریف

۱-۲- منظر شهری: در این مصوبه منظور از منظر شهری کلیه عناصر طبیعی و مصنوعی (ساختمانها و الحاقات آنها، مبلمان شهری، پوشش گیاهی و...) قابل مشاهده از عرصه های عمومی شهر شامل خیابانها، میداين، گره ها و پهنه های عمومی است.

۲-۲- نما: منظور از نما در این مصوبه، نمای شهری و در انطباق با تعریف ارائه شده در بند ۱ مصوبه ۱۳۶۹/۸/۲۸ شورایعالی شهرسازی و معماری ایران (کلیه سطوح نمایان ساختمانهای واقع در محدوده و حریم شهر ها و شهرک ها که از داخل معابر قابل مشاهده است اعم از نمای اصلی یا نماهای جانبی) میباشد.

۳-۲- جداره: منظور از جداره، سطوح مربوط به دیوارهای محوطه هایی است که هیچ ساختمانی به صورت بلافصل به آن ملحق نیست نظیر دیوار باغات و نظایر آن

۴-۲- پیاده راه: منظور از پیاده راه، خیابانها و گذرهایی است که منحصرأ برای عبور پیاده مورد استفاده قرار میگیرد.

۵-۲- کمیته های ارتقاء کیفی سیما و منظر شهری: این کمیته نهادی پیشنهادی است که به منظور ایجاد هماهنگی میان کلیه سازمانها، نهادها، دستگاهها، شرکت ها و موسسات ذیربط در امر ارتقاء کیفی سیما و منظر در شهر ها تشکیل میگردد. نهادهای مذکور در این مصوبه از این پس به اختصار " کمیته " نامیده میشود.

۳- ضوابط کلی

۳-۱- ضوابط مربوط به سیما و منظر

۳-۱-۱- طرح و اجرای بناهای واقع در مناطق تاریخی شهر باید دارای مقیاس انسانی بوده و دانه بندی و ریخت شناسی مشابه بافت تاریخی شهر داشته باشد. در طراحی معماری بناهای کلان مقیاس، تقسیم بنا به اجسام متناسب با دانه بندی بخش تاریخی شهر الزامی است.

۳-۱-۲- در احداث ابنیه، انتخاب مصالح نماهای ساختمانی باید به گونه ای باشد که علاوه بر رعایت ضوابط و مقررات طرح های جامع و تفصیلی و سایر مصوبات شورای عالی شهرسازی و معماری ایران، موجب آلودگی محیط زیست نشود و قابل بازیافت و پاکسازی باشد. به شهرداری ها امکان داده می شود تا طی برنامه ای ۵ ساله نسبت به بهسازی نمای ساختمان های موجود در شهرها اقدام نمایند.

۳-۱-۳- در پاکسازی مصالح ساختمانی، رنگ و بافت و مصالح نما در بخش تاریخی شهر همخوانی داشته و ترجیحا از مصالح بوم آورد (محلی) انتخاب شوند.

۳-۱-۴- کلیه تابلوهای مربوط به فعالیت های شهری اعم از تجاری، درمانی، خدماتی، اداری و ... در سطح شهر باید در انطباق با مبحث بیستم مقررات ملی ساختمان به صورت هماهنگ برای صنوف مختلف تهیه شود. ابعاد، فرم و محل نصب تابلوها باید توسط کمیته تعیین و مالکین و بهره برداران ملزم به رعایت این مقررات می باشند.

۳-۱-۵- تعدد تابلوهای معرف کاربری در یک منظر شهری مجاز نمی باشد و هر تصرف تنها مجاز به استفاده از یک تابلو در نما یا جداره هر یک از معابر شهری که تصرف مذکور در حاشیه آن قرار دارد، است.

۳-۱-۶- به منظور ساماندهی و ایجاد هماهنگی میان تابلوهای تبلیغاتی در مقیاس شهری، به شهرداری ها اختیار داده می شود تا نسبت به تهیه ضوابط و مقررات مربوط به محل و نحوه استقرار تابلوهای شهری (بیلبردها، نقاشی ها، جداره ها، استفاده از نمایشگرهای بزرگ شهری، تابلوهای تبلیغاتی، تابلوهای راهنمای شهری (نام خیابان ها و میادین و ...)) اقدام نماید و به تصویب کمیته برساند. رعایت تصمیمات کمیته در این زمینه برای دستگاه ها، سازمان ها، نهادها و موسسات دولتی و عمومی در اولویت قرار دارد.

۳-۱-۷- پیش آمدگی بدنه ساختمان ها (نظیر بالکن، تراس و ...) در فضاهای شهری ممنوع بوده و احداث فضای نیمه باز با عقب نشینی دیوارهای خارجی از حد زمین تامین خواهد شد. این فضاهای نیمه باز جهت تقویت چشم اندازهای مناسب شهری، کاهش اثر تابش شدید خورشید، نگهداری گل و گیاه و موارد مشابه بوده و بهره برداری از این فضاها به عنوان انباری (محل نگهداری مواد غذایی، سوخت و ...) و خشک نمودن البسه ممنوع است.

۳-۱-۸- طراحان موظفند در طراحی ابنیه، فضای مورد نیاز جهت انباری و محل خشک نمودن البسه را درون ابنیه پیش بینی نمایند. مساحت این فضاها تا سقف ۱۰٪ (ده درصد) کل مساحت زیر بنا جز مساحت مفید محاسبه نمی شود.

۳-۱-۹- تمامی پیش آمدگی های موجود بدنه ساختمان ها از حد زمین در هنگام تخریب و نوسازی ابنیه از نما یا جداره ساختمان حذف می شوند.

۳-۱-۱۰- از تاریخ ابلاغ این مصوبه تا سقف ۱۵٪ مساحت زیر بنای هر یک از واحدهای مسکونی به فضاهای نیمه باز و پیش فضای ورودی اختصاص خواهد داشت. این بخش جز زیر بنا محسوب نمی شود و مسدود نمودن و الحاق نمودن آن به فضاهای محدود ساختمان ها به هر نحو ممنوع می باشد.

۳-۱-۱۱- طراحان و مجریان موظفند معماری واقع در تقاطع معابر را به گونه ای طراحی و اجرا نمایند که به ارتقا، کیفیت بصری و فضایی تقاطع ها منجر شود.

۳-۱-۱۲- با توجه به اهمیت معماری نبش، کنج، دروازه ها، طرح و نمای ساختمان ها واقع در این نقاط باید به تایید "کمیته" برسد.

۳-۱-۱۳- طراحان و مجریان موظفند معماری بناهای واقع در تقاطع معابر را به گونه ای طراحی و اجرا نمایند که به ارتقا کیفیت بصری و فضایی تقاطع ها منجر شود.

۴-۱-۱۴- استفاده از پوششهای شیبدار، درشهرهایی که استفاده از آن در سنت معماری محل نباشد، ممنوع خواهد بود.

۳-۱-۱۵- استفاده از فرم های نامتعارف (نظیر کشتی، میوه ها و ...) در طراحی و احداث بناها، به تشخیص "کمیته" ممنوع است. رعایت این مصوبه برای دستگاه ها، نهادها و سازمان های دولتی در اولویت قرار دارد.

۳-۱-۱۶- استفاده از نماهای پرده ای (نماهای آلومینیومی، شیشه ای، کامپوزیت، شیشه های جیوه ای و ...) در جداره های بیرونی و قابل مشاهده از عرصه های عمومی، ضمن رعایت مبحث چهارم مقررات ملی ساختمان، برای کلیه بناهای دولتی و عمومی ممنوع بوده و استفاده از این مصالح صرفا درون بناها مجاز است. به مالکین ابنیه موجود فرصت داده می شود، ظرف مدت ۳ سال، با اولویت بناهای دولتی و عمومی به اصلاح نمای این ابنیه با مصالح جایگزینی که توسط کمیته تعیین می شود، اقدام نمایند.

۳-۱-۱۷- در طراحی و اجرای ابنیه احداث تاسیسات (نظیر چیلر، کولر و...) به صورت نمایان در منظر شهری ممنوع است و تاسیسات باید با تمهیدات مناسب از معرض دید عمومی حذف شوند. در ابنیه عمومی به مالکان فرصت داده می شود تا مطابق برنامه ای که از سوی کمیته مشخص می شود، ظرف مدت ۳ سال به اصلاح نما اقدام نمایند.

۳-۱-۱۸- از این پس احداث ابنیه ای که به دلیل ارتفاع زیادو یا درشت دانگی و یا ... حقوق همسایگان را دراستفاده از نور، مناظر و مواهب طبیعی سلب نماید، ممنوع می باشد. کمیته سنجه های مورد نیاز را در این خصوص (نظیر حداقل فواصل و ارتفاع بناها در همسایگی واحدها) تعیین خواهد نمود.

۳-۱-۱۹- استفاده از بام های سبز در محل هایی که کمیته تصویب نماید مجاز خواهد بود.

۳-۲- ضوابط مربوط به ساماندهی کالبدی فضاهای شهری

۳-۲-۱- به مالکین ابنیه فرصت داده می شود تا ظرف ۵ سال از تاریخ ابلاغ این مصوبه کلیه کانال های تاسیساتی نمایان در نماها و در جداره های شهری شامل کولرها (اسپیلت ها) کانال های کولر، ناودان ها، سیمها و کابل های

برق و تلفن ، دودکش بخاری، لوله های تاسیساتی (به استثناء لوله های گاز شهری) و نظایر آن به تدریج از نماهای شهری حذف و یا به گونه ای ساماندهی شوند که در نما یا جداره های شهری قابل مشاهده نباشند. لوله های گاز شهری نیز بایستی متناسب با رنگ بنای ساختمان ها رنگ آمیزی شود .

۳-۲-۲- نصب تابلوهایی که در معابر موجب اختلال در حرکت عابرین شود، مطابق مبحث بیستم مقررات ملی ساختمان ممنوع است .

۳-۲-۳- مکان یابی کابین ها، کیوسک ها در معابر پیاده (اعم از تلفن عمومی، روزنامه فروشی، صندوق های جمع آوری صدقات و...) باید به گونه ای انجام شود که مزاحم حرکت عابرین پیاده نباشد.

۳-۲-۴- به شهرداری ها امکان داده می شود تا مطابق برنامه ۳ ساله نسبت به ساماندهی کابین ها، کیوسک ها و اثاثه شهری موجود اقدام نمایند.

۳-۲-۵- ایجاد هرگونه اختلاف سطح (لبه، پله، سکو و...) در مسیر عبور در معابر پیاده ممنوع است و تغییرات سطوح بایستی بوسیله شیب راهه و رمپ انجام شود.

۳-۲-۶- کف سازی معابر پیاده باید به گونه ای انتخاب شود که امکان سر خوردن عابرین به حداقل کاهش یافته، امکان پاکسازی را دارا بوده و از مصالح بوم آورد انتخاب شده باشد.

۳-۲-۷- کف سازی معابر باید با همکاری و مشارکت عمومی مالکین، بناهای حاشیه معبر و شهرداری نگهداری و مرمت شود.

۳-۲-۸- اثاثه شهری به کار رفته در فضاهای شهری از نظر فرم، اندازه، رنگ و مصالح، بایستی مطابق با طرح اثاثه شهری و متناسب با ویژگی های طبیعی، تاریخی و فرهنگی هر شهر مشخص شده و اعلام شود.

۳-۲-۹- حفظ و توسعه فضای سبز شهری باید حتی الامکان با گونه های گیاهی بومی صورت گیرد . کمیته گونه های گیاهی بومی را متناسب با ویژگی های طبیعی، تاریخی و فرهنگی هر شهر مشخص نموده و اعلام مینماید.

۳-۳- ضوابط مربوط به زیر ساخت های شهری

۳-۳-۱- تعبیه تاسیسات سرمایشی و گرمایشی و کانال های مورد نیاز در فضاهای داخلی ساختمان الزامی است .

۳-۳-۲- کلیه مسیرها و کانال های تاسیساتی موجود در معابر (پیاده روها و پیاده راه ها) باید بوسیله کفسازی مشخص شود . کانال ها باید به گونه ای احداث شوند که دسترسی به آنها برای تعمیر به سهولت فراهم آید .

۳-۳-۳- کمیته موظف است تا زمینه شکل گیری ایجاد کانال مشترک انرژی در معابر را با همکاری شهرداری ، وزارت کشور و سازمان ها و دستگاه های ذیربط پیگیری نماید.

۳-۴- ضوابط مربوط به ساماندهی کارکردی فضای شهری

۳-۴-۱- به منظور استفاده بهینه از فضاهای شهری و ایجاد سرزندگی در آنها، به شهرداری ها اختیار داده می شود تا با هماهنگی کمیته ها در شهرها و ساکنان مجاور، در معابری که عرض بخشی از پیاده رو آنها بیش از سه متر باشد، در ایام تعطیل و ساعات شبانگاهی به کاربری هایی چون اغذیه فروشی و عرضه کنندگان آبمیوه ها و نوشیدنی های

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

۳-۵- ضوابط مربوط به نظارت بر اجرای مقررات

۳-۵-۱- تحویل نقشه حجمی ابنیه و راندوی مصالح به کار گرفته شده در طراحی ابنیه جدید و ابنیه مجاور (همسایگی) برای اخذ پروانه ساختمانی به مراکز بررسی و کنترل نقشه و مراجع صدور پروانه ساختمانی از سوی متقاضیان الزامی است. در این نقشه ها میزان هماهنگی میان احجام از نظر فرم، جنس و رنگ مصالح، دانه بندی و ریخت در واحد های همسایگی، الزامی است. دستورالعمل ها و راهنماهای مورد نیاز در این خصوص از سوی کمیته، تدوین و ابلاغ خواهد شد.

۳-۵-۲- صدور پایان کار و گواهی عدم خلاف برای ابنیه جدید الاحداث منوط به اجرای نقشه های ارائه شده جهت اخذ پروانه ساختمانی است. مهندسین ناظر مسئول اجرای دقیق نقشه های مصوب (بویژه نما و حجم) خواهند بود.

۴- سازمان اجرای مقررات

۴-۱- به منظور تدوین ضوابط محلی و تکمیلی و فراهم نمودن شرایط تحقق پذیری این مصوبه، "کمیته" های بین بخشی تحت عنوان "کمیته ارتقاء کیفی سیما و منظر شهری" ظرف مدت سه ماه پس از ابلاغ این مصوبه در کلیه شهرها به شرح زیر تشکیل خواهد شد. دبیرخانه این کمیته در سازمان مسکن و شهرسازی استان مستقر خواهد بود.

۴-۲- کمیته های ارتقاء کیفی سیما و منظر شهری

۴-۲-۱- این کمیته نهادی تخصصی غیر بخشی، غیر انتفاعی است (بر اساس مفاد تبصره بند ۳ از ماده ۳ آیین نامه نحوه بررسی و تصویب طرح های توسعه و عمران محلی، ناحیه ای، منطقه ای، ملی و مقررات شهرسازی و معماری کشور مصوب ۷۸/۱۰/۱۲ هیات محترم وزیران که به منظور ایجاد هماهنگی میان کلیه سازمانها، نهادها، دستگاه ها، شرکت ها و موسسات ذیربط در امر ارتقاء کیفی سیما و منظر شهری و با عضویت نمایندگان شهرداری، مهندسین مشاور تهیه کننده طرح توسعه شهری، سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری استان، سازمان مهندسی استان، اداره کل فرهنگ و ارشاد اسلامی استان، دو نفر از اعضای هیات علمی دانشکده های معماری و شهرسازی استان و سازمان مسکن و شهرسازی استان تشکیل می گردد.

۴-۲-۲- در صورت تشکیل شورای سیما و منظر شهری در استان ها این کمیته به عنوان یکی از کمیته های تخصصی شورای مذکور خواهد بود.

۴-۲-۳- کمیته حسب مورد از نمایندگان سازمانها، دستگاه ها و نهادهای ذیربط جهت شرکت در جلسات مرتبط دعوت به عمل می آورد.

۴-۲-۴- مدیر (معاون) شهرسازی و معماری سازمان مسکن و شهرسازی استان دبیر کمیته خواهد بود.

۴-۲-۵- اعضای کمیته توسط بالاترین مقام سازمان، نهاد یا دستگاه ذیربط در استان تعیین و احکام آن توسط رئیس سازمان مسکن و شهرسازی استان صادر و ابلاغ خواهد شد.

۴-۲-۶- اعضای کمیته بایستی دارای تخصص معماری، طراحی شهری و یا طراحی منظر باشند.

۴-۲-۷- ارتباط استخدامی نمایندگان با نهادها، سازمان ها و دستگاه های ذیربط، الزامی نخواهد بود .
۴-۲-۸- ضوابط ومقررات تکمیلی درخصوص این مصوبه، توسط کمیته تهیه و به تصویب کمیسیون ماده ۵ استان خواهد رسید.

۴-۲-۹- وظایف کمیته عبارت است از :

الف- ایجاد هماهنگی در خصوص مطالعات ، اقدامات اجرایی و عمرانی در سیما و منظر شهری

ب- منظره بندی شهرها جهت انجام اقدامات بهسازی و ارتقاء کیفی سیما و منظر شهری

پ- بررسی و تایید طرح های موردی ساماندهی به سیما و منظر شهری

ت- تعیین مصالح مناسب برای اصلاح استفاده در نماها و جداره های شهری، کفسازی بستر معابر پیاده راهی و پیاده روها با عنایت به موارد اقلیمی، فرهنگی و سایر ویژگی های تاریخی و بومی و ایجاد هماهنگی میان مصالح نماها و جداره ها و کفسازی معابر پیاده راهی یا پیاده راهها با اولویت بکارگیری مصالح بومی .

ث- تعیین میزان نور مورد نیاز فضاهای شهری (معابر، میدین، پهنه ها و بناهای مهم بر حسب لوکس) و نحوه نورپردازی به آنها (به گونه ای که باعث افزایش زمان حضور شهروندان در فضاهای شهری شده و در عین حال مانع از مشاهده ستارگان نشود)

ج- تدوین ضوابط و استانداردهای بومی، اندازه ها و فواصل میان مبلمان شهری

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

ح- تدقیق ضوابط مناسب جهت نگهداری، بهسازی، مرمت، بازسازی و نوسازی نماها، جداره ها و کفسازی معابر

خ- تدوین ضوابط و مقررات مربوط به جانمایی مبلمان شهری در فضاهای شهر متناسب مقتضیات محلی و بومی

د- تدوین ضوابط، مقررات و دستورالعمل های مورد نیاز در خصوص نحوه مکان یابی، نحوه استقرار، جنس، رنگ و فرم تابلوهای شهری و محلی

ذ- اولویت بندی فضاهای شهری جهت انجام مطالعه، طراحی و اقدامات بهسازی سیما و منظر شهری

۴-۲-۱۰- هر گاه بر اساس تصمیمات و مصوبات این کمیته ضوابط و مقررات ساختمانی مندرج در طرح های توسعه شهری دچار تغییراتی شود، این تغییرات بایستی به تصویب کمیسیون ماده ۵ استان برسد.

۴-۲-۱۱- نحوه مدیریت و تشکیل جلسات و تصمیم گیری ها بر اساس آیین نامه داخلی کمیته ها انجام خواهد شد. در صورت تشخیص کمیته و نیاز این مصوبه هر ۵ سال یکبار مورد تجدید نظر، تکمیل و اصلاح قرار خواهد گرفت .

۵- بازنگری در ضوابط

در صورت تشخیص کمیته و نیاز، این مصوبه هر ۵ سال یکبار مورد تجدید نظر، تکمیل و اصلاح قرار خواهد گرفت

۹-۷- آیین نامه اجرایی قانون منع فروش و واگذاری اراضی فاقد کاربری مسکونی برای امر مسکن به شرکتهای تعاونی مسکن و سایر اشخاص حقیقی و حقوقی

ماده ۱- در اجرای این آیین نامه، محدوده (قانونی) و حریم شهر، شهرک مسکونی و شهر جدید و محدوده روستا عبارت از محدوده ها و حریم هایی می باشند که در طرح های مصوب جامع و تفصیلی و هادی شهرها، ایجاد شهرک و شهر جدید و طرح هادی روستایی به تصویب مراجع قانونی ذیربط رسیده باشند.

ماده ۲- منظور از نداشتن کاربری معارض موضوع ماده (۱) قانون، برخورداری از کاربری مسکونی در محدوده (قانونی) طبق طرحهای مصوب جامع، تفصیلی و هادی و طرحهای شهرکها و شهرهای جدید می باشد .

ماده ۳- کلیه مقررات این آیین نامه مانند لزوم استعلام و نظایر آن در استفاده مسکونی از زمین، برای کلیه اشخاص اعم از خصوصی، عمومی و دولتی و وابسته به آنها و همچنین بنیادها و نهادهای انقلابی و اوقاف لازم الاجراء است .

ماده ۴- واگذاری، تفکیک و افراز اراضی فاقد کاربری مسکونی برای امر مسکن توسط تمام دستگاههای دولتی و عمومی و وابسته به آنها اعم از وزارتخانه ها، سازمانها، نیروهای نظامی و انتظامی، شهرداریها و شرکتهای دولتی، بنیادها و نهادهای انقلابی و موسسات عمومی غیر دولتی و هر نهاد وابسته به دولت که با واگذاری اراضی اقدام می کند، تحت هر عنوان و در هر نقطه از کشور اعم از داخل یا خارج شهرها مطلقاً ممنوع است .

ماده ۵- هرگونه واگذاری اراضی در داخل مناطق چهارگانه تحت مدیریت سازمان حفاظت محیط زیست ممنوع است .

ماده ۶- هرگونه نقل و انتقال اراضی فاقد کاربری مسکونی، مشروط به تسلیم اقرار نامه کتبی ضمن سند انتقال در دفاتر اسناد رسمی توسط منتقل الیه، دایر بر اطلاع از کاربری غیر مسکونی، زمین و عدم امکان ساختن مسکن در آن خواهد بود .

ماده ۷- کاربریهای اراضی غیر مسکونی که به ترتیب مقرر در ماده (۶) این آیین نامه مورد نقل و انتقال قرار می گیرند، قابل تغییر توسط کمیسیونهای ماده (۵) لایحه قانونی واگذاری و احیای اراضی در حکومت جمهوری اسلامی ایران-مصوب ۱۳۵۹ و مراجع تصویب طرح هادی و تغییرات بعدی آنها بوده و قبول تقاضاهای متضمن در درخواست تغییر کاربری آنها توسط دبیرخانه های مربوط، شهرداریها و سایر اعضاء و طرح این تقاضا در جلسات کمیسیونها و مراجع مذکور ممنوع است .

ماده ۸- کلیه دستگاههایی که قانوناً مجاز به واگذاری زمین برای امر مسکن به اشخاص حقیقی و حقوقی می باشند، موظفند شماره، تاریخ و متن پاسخ استعلام در یافت شده از مراجع مقرر در قانون را دایر بر برخورداری زمین مورد واگذاری از کاربری مسکونی و ضوابط و مقررات متناسب با تعداد استفاده کنندگان، بطور کتبی در توافق نامه ها، صورتجلسات، ابلاغیه ها و سایر مدارک مربوط به واگذاری زمین قید نمایند.

ماده ۹- استعلام کنندگان کاربری زمین و ضوابط و مقررات ساختمانی آن مکلفند نقشه موقعیت زمین در مقیاس مناسب طبق سند مالکیت، نشانی زمین و سایر مشخصاتی که اظهار نظر توسط مرجع مورد استعلام را تسهیل می نماید، به مراجع مورد استعلام مربوط ارائه دهند .

ماده ۱۰- مراجع مورد استعلام مکلفند ظرف ده روز پس از وصول نامه دفتر خانه اسناد رسمی یا مراجع واگذار کننده زمین، نسبت به صدور پاسخ استعلام اقدام نمایند.

ماده ۱۱ - سازمانهای مسکن و شهر سازی در مورد زمینها و املاک واقع در محدوده شهرکها و شهر های جدید و شهرداریها در داخل محدوده شهر، استعلامهای دریافت شده را بر اساس مصوبات و نقشه های اجرایی طرحهای جامع، تفصیلی و هادی آنها پاسخ خواهند داد. در مورد شهرهای دارای طرح جامع ، در صورت فقدان طرح های تفصیلی و وقوع تقریبی زمین در مجاورت زمینهایی که موقعیت کلی آنها برای کاربریهای عمومی و خدماتی عمومی و خدماتی شهرها پیش بینی گردیده اند، براساس مصوبات شورای عالی شهر سازی و معماری ایران عمل خواهد شد .
تبصره - در صورت وجود یا دایر شدن شهرداری در شهرکها و یا در تمام یا بخشی از هر شهر جدید ، پاسخگویی به استعلام موضوع این ماده توسط شهرداریهای مزبور به انجام خواهد رسید .

ماده ۱۲- هر نوع نقل و انتقال اراضی برای امر مسکن اعم از رسمی و عادی در داخل محدوده روستاها منوط به استعلام از دهیاری مربوط بر اساس طرح هادی مصوب، با همکاری بنیاد مسکن انقلاب اسلامی و در صورت عدم تشکیل دهیاری، از بنیاد مسکن انقلاب اسلامی محل خواهد بود. دهیاریها با همکاری بنیاد یاد شده حسب مورد، در صورت وجود طرح هادی روستایی بر اساس طرح مصوب مذکور و در صورت عدم وجود طرحهای هادی، طبق عرف محل، کاربری و ضوابط ساختمانی مربوط را اعلام خواهند نمود.

ماده ۱۳- سازمانهای مسکن و شهر سازی استانها موظفند استعلامهای دریافت شده از ادارات ثبت اسناد و املاک در مورد نقشه های تفکیک اراضی و املاک واقع در خارج از حریم شهرها (به جزء روستاها) را از نظر رعایت کاربری و ضوابط طرحهای جامع ناحیه ای و در صورت عدم تهیه طرح برای ناحیه مورد نظر از نظر رعایت ضوابط آیین نامه مربوط به استفاده از اراضی و احداث بنا و تاسیسات در خارج از محدوده قانونی و حریم شهرها و اصلاحات بعدی آن، پاسخ دهند .

ماده ۱۴- مراجع پاسخ دهنده به استعلام موظفند استعلامهای به عمل آمده از سوی ادارات ثبت اسناد و املاک در مورد نقشه های تفکیک اراضی را که میبایست منظم به نقشه تفکیک خوانا در مقیاس مناسب و سایر اطلاعات و مشخصات مورد نیاز برای تشخیص موقعیت زمین باشد ، حداکثر ظرف دو ماه از تاریخ وصول استعلام پاسخ دهند .
تبصره ۱- در صورت موافقت مراجع فوق الذکر با نقشه های تفکیکی دریافت شده از نظر کاربری و ضوابط تفکیک ، سایر مدارک لازم برای تفکیک طبق مقررات ذیربط توسط متقاضی ارائه خواهد شد .

تبصره ۲- نقشه های تفکیکی پیشنهادی از سوی متقاضیان در مورد اراضی واقع در شهرکهای مسکونی و شهرهای جدید جهت تاییداز حیث امکان تفکیک و رعایت کاربری و ضوابط تفکیک از طرف ادارات ثبت اسناد و املاک حسب مورد به ترتیب به سازمان مسکن و شهر سازی استان مربوط و شرکت عمران شهر جدید ذیربط ارسال خواهد شد . مراجع مذکور بر اساس طرحها و ضوابط و مقررات مصوب ، حداکثر ظرف مدت دو ماه از تاریخ وصول ، اظهار نظر خواهند نمود .

تبصره ۳- در صورت وجود یا دایر شدن شهرداری در شهرکها و یا در تمام یا بخشی از شهر جدید ، اظهار نظر در خصوص موضوع این ماده به عهده شهرداریهای مذکور خواهد بود .

ماده ۱۵- تامین و واگذاری تاسیسات زیربنایی موضوع ماده (۸) قانون (آب، برق، گاز و تلفن ثابت و نظایر آن) موکول به ارائه پروانه های معتبر ساختمانی یا عدم خلاف یا پایان کار (در مورد شهرها، شهرهای جدید و شهرکها) یا تاییدیه به مراجع صدور مجوز ساختمان در محدوده روستا ، دایر بر رعایت کاربری مسکونی خواهد بود.

ماده ۱۶- مفاد ماده (۶) قانون برای آندسته از اراضی و املاک که بر اساس اسناد عادی و دست نویس طبق قوانین دیگر قابلیت تفکیک و یا صدور سند یافته باشند از جمله مواد (۱۴۷) و (۱۴۸) موضوع قانون اصلاح و حذف موادی از قانون ثبت اسناد و املاک - مصوب ۱۳۷۰، و در کلیه واگذاریهای زمین توسط مراجع مختلف برای امر مسکن از جمله سازمان ملی زمین و مسکن، شهرداریها کمیسیونهای موضوع ماده (۳۲) لایحه قانونی واگذاری و احیای اراضی در حکومت جمهوری اسلامی ایران - مصوب ۱۳۵۹ و قانون حفاظت و بهره برداری از جنگلها و منابع طبیعی و سایر مراجعی که به موجب قوانین مجاز به واگذاری زمین شناخته شده اند نیز لازم الاجراء می باشند.

تبصره - نقشه تایید شده موضوع ماده (۴) آیین نامه اجرایی قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها که مبنای تغییر کاربری و تفکیک اراضی زراعی و باغهای خارج از محدوده شهرها و شهرکها توسط ادارات ثبت اسناد و املاک قرار می گیرند، منحصرًا مربوط به استفاده کشاورزی و باغداری از اراضی زراعی و باغات موضوع نقشه های مذکور بعد از تفکیک می باشند و در هر حال تغییر کاربری این اراضی به مسکونی ممنوع است.

ماده ۱۷- کلیه مراجعی که در محدوده (قانونی) و حریم یا خارج از حریم شهرها، در داخل شهرکها و شهرهای جدید و حریم آنها و همچنین روستاها، بر خلاف مفاد این قانون تصمیم گیری کرده و یا به هر نحو به ساخت و سازهای غیر قانونی اقدام نموده یا موثر در احداث بناهای خلاف باشند، متخلف محسوب و طبق مقررات با آنها رفتار خواهد شد.

ماده ۱۸- درج شماره، تاریخ و نام صادر کننده مجوز در آگهی های تفکیک و فروش اراضی موضوع این قانون الزامی است و آگهی های فاقد مشخصات مذکور، غیر قابل چاپ و تبلیغ در مطبوعات، صدا و سیما و سایر رسانه های گروهی و نصب در اماکن عمومی می باشند و وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی اقدامات لازم را در جهت تحقق این موضوع به عمل خواهد آورد و وزارت مسکن و شهرسازی نیز موظف بوده است هرگونه تخلف از این ماده را پیگیری نماید.

ماده ۱۹- سازمان ثبت اسناد و املاک کشور، وزارت بازرگانی و وزارت تعاون مکلفند حسب مورد به روشهای مقتضی به تمامی بنگاههای معاملات املاک و مستغلات، دفاتر اسناد رسمی و شرکتهای تعاونی ابلاغ نمایند که در اجرای مفاد ماده (۶) قانون، از تنظیم مبیاعه نامه و نظایر آنها برای زمینهای موضوع این قانون که فاقد نقشه های تفکیک مصوب مرجع قانونی است اکیدا خودداری نمایند.

تبصره - وزارت بازرگانی و وزارت تعاون موظفند حسب مورد در صورت مشاهده تخلف قانون و این آیین نامه توسط بنگاههای معاملات ملکی و شرکتهای تعاونی و یا دریافت گزارش از سوی وزارت مسکن و شهرسازی مبنی بر وقوع تخلف، برخورد لازم را با متخلفان به ترتیب برابر قانون تعاون به عمل آورند.

ماده ۲۰ - وزارت مسکن و شهرسازی در اجرای صحیح قانون به محض اطلاع از وقوع تخلف از قانون و این آیین نامه پس از احراز آن، متخلفان را همراه ادله و مدارک مربوط جهت رسیدگی و صدور رای مقتضی به مراجع صالح قضایی معرفی و تا حصول نتیجه مراتب را پیگیری نموده و همچنین وزارت مذکور و سایر مراجع ذیربط می توانند ابطال اقدامات خلاف، اعاده وضعیت به حالت سابق و نیز جبران خسارت وارد شده به دولت را مطابق مقررات مربوط از مقامات قضایی درخواست نمایند.

ماده ۲۱- دبیرخانه شورایی عالی شهرسازی و معماری ایران مسئولیت نظارت عالی بر حسن انجام این قانون و آیین نامه را بر عهده خواهد داشت .

تبصره - جهت احداث جزئیات اجرایی نظیر جای گلدان و سایبان ثابت پنجره و امثال آن حداکثر تا ۳۰ سانتیمتر برجستگی در صورتی که ارتفاع آن از کف گذرگاه حداقل ۵ متر باشد مجاز است .

۸-۹- ضوابط و مقررات مکانیابی مساجد در طرح های توسعه و عمران شهری مصوب ۸۷/۵/۷

در راستای تحقق وظایف محوله براساس بندهای الف و ب از ماده ۱۰۷ قانون برنامه چهارم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی و بنا به پیشنهاد معاونت شهرسازی و معماری وزارت مسکن و شهرسازی شورایی عالی شهرسازی و معماری در جلسه مورخ ۸۷/۸/۷ ضوابط و مقررات مکانیابی مساجد در طرح های توسعه شهری را به شرح زیر تصویب نمود.

۱- مکانیابی مساجد در بخش های توسعه شهری:

با توجه به اینکه توسعه شهری دارای ساختار محله کلان محله (ناحیه شهری) و منطقه شهری می باشد دستگاه تهیه کننده طرح های توسعه شهری مکلف است در ساختار هر یک از مراکز محلات یک مسجد محله ای در کنار سایر کاربریها و خدمات محله ای پیش بینی شده مکانیابی و منظور نمایند بدیهی است در چنین ساختاری مرکز محله ارتباط مستقیم با ساختار کلان محله (ناحیه شهری) خواهد داشت.

برای مراکز کلان محله ها (ناحیه های شهری) و مراکز مناطق نیز دستگاه تهیه کننده طرح های توسعه شهری مکلف به پیش بینی مکان احداث مساجد کلان محله ای (ناحیه شهری) و منطقه ای متناسب با ساختار سلسله مراتبی شهری خواهند بود .

تبصره ۱: در شهرهایی که مساحت مسجد جامع شهر موجود پاسخگوی نیاز سازگاران جمعه، اعیاد و مناسبتها نیستند احداث مسجد جامع جدید (مصلاهی) شهر در ارتباط با ساختار شهری از تکالیف دستگاه تهیه کننده در هنگام تهیه طرح های توسعه شهری می باشد .

تبصره ۲: اولویت در مکانیابی مساجد احداثی در اراضی دارای مالکیت دولتی یا موقوفات مردمی در محل مورد نظر موجود نباشد پیش بینی محدوده ای از بافت توسعه شهری که در صورت تملک بخشی از اراضی آن امکان احداث مسجد را داشته باشد ضروری خواهد بود .

تبصره ۳: مساحت اراضی مساجد محله ای حدود ۵۰۰ مترمربع و مساحت اراضی مساجد کلان محله ای حدود ۱۰۰۰ متر مربع پیشنهاد میگردد.

تبصره ۴: از این پس پیش بینی و مکانیابی مساجد در طرح های توسعه شهری الزاماً متمایز از کاربریهای فرهنگی خواهد بود .

۲- مکانیابی مساجد در شهرهای جدید:

دستگاه تهیه کننده طرح های جامع و تفصیلی شهرهای جدید مکلف به مکانیابی مسجد جامع شهر در اراضی با مالکیت دولتی و یا موقوفات مسجد و متناسب با سرانه مورد نیاز جمعیت افق طرح و در مرکز ساختار اصلی شهر است . ضمن آنکه مکانیابی مساجد محله ای کلان محله ای، ناحیه شهری نیز تکلیف دستگاه تهیه کننده طرح جامع و تفصیلی شهر جدید همانند موارد مذکور در بند یک این مصوبه (مکانیابی مسجد در بخش های توسعه شهری) می باشد .

۳- مکانیابی مساجد در شهرکهای مسکونی :

در تهیه طرح های مربوط به شهرکهای مسکونی نهاد دستگاه و یا سازمان تهیه کننده طرح مکلف است متناسب با جمعیت پذیری شهرک در سال افق طرح و مطابقت طرح با سطوح شهری (محل - ناحیه - کلان محل - شهرک) حداقل یک مسجد در مرکز شهرک و مرتبط با ساختار اصلی در مجاورت سایر خدمات عمومی پیش بینی نمایند . بدیهی است که چنانچه جمعیت پذیری شهرک بیش از سه محل شهری باشد نیاز به پیش بینی یک مسجد برای کل شهرک و نیز پیش بینی مساجد محل ای برای هر یک از محلات جز تکلیف طراحان و مجریان شهرک خواهد بود .

۴- محوریت مسجد در تهیه طرح های جامع و تفصیلی :

در بخش های موجود شهرها و به هنگام تهیه طرح های جامع و تفصیلی دستگاه تهیه کننده مکلف است ساختار فضایی شهر مورد نظر را به گونه ای تنظیم نمایند تا مساجد موجود و جدید الاحداث با توجه به موقعیت و ایفای نقش شهری، مساحت و بعد مکان به عنوان مساجد محلات مساجد کلان محل (ناحیه های شهری) و شهری منظور شوند بدیهی است در صورتیکه مطالعات طرح نشانگر کمبود سطح سرانه مساجد در هر یک از تقسیمات شهری (محل - کلان محل - ناحیه) باشد دستگاه تهیه کننده طرح جمع و تفصیلی مکلف مکانیابی مساجد در اراضی با مالکیت دولتی و یا موقوفات مسجد متناسب با نیاز ساکنین و با اولویت توسعه فضاهای موجود در آینده است .

تبصره ۱: در تهیه طرح های جامع و تفصیلی و هدی ترازه به محوریت مساجد از نظر کالبدی و ساختار ضروری است .
تبصره ۲: در مساجد جدید الاحداث پیش فضا به عنوان تجمع افراد (جدازمساحت مفیدمسجد) و توسعه آتی پیش بینی شود.
تبصره ۳: در مناطقی که از حسینیه ها زیاد استفاده میکنند توصیه میشود که مساجد به صورت ترکیبی از مسجد و حسینیه پیش بینی شود .

۵- روستاها:

در طرح های هادی روستایی نهاد تهیه کننده طرح ها مکلف است متناسب با ویژگیهای فرهنگی، قومی و میزان جمعیت روستا اراضی مورد نیاز برای احداث حداقل یک مسجد در اراضی دولتی در ساختار اصلی روستا ر امکانیابی نماید و چنانچه جمعیت یک روستا مقیاس بیش از جمعیت سه محل مسکونی به بزرگترین شهر مرکز آن شهرستان باشد علاوه بر مسجد اصلی روستا مسجد در مقیاس محل ای برای هر یک از محلات نیز پیش بینی و در طرح هادیمنظور نماید.

بدیهی است در بخش های توسعه کالبدی روستا چنانچه این بخش ها مشمول پیش بینی جمعیت پذیری بیش از یک محل باشد پیش بینی مسجد یا مساجد متناسب با جمعیت افق محل ای از تکالیف نهاد تهیه کننده طرح خواهد بود. چنانچه در روستایی که ساکنین آن مسلمان می باشند مسجد وجود نداشته در طرح های هادی روستایی نهاد تهیه کننده طرح ها مکلف است متناسب با ویژگیهای فرهنگی قومی و میزان جمعیت روستا نسبت به ارائه پیشنهاد احداث یک مسجد در ساختار اصلی روستا اقدام نماید پیشنهاد مذکور بایستی در ارأشی دولتی و یا موقوفات اهالی برای احداث مسجد جانمایی شود . چنانچه در محلات روستا مساجد محل ای موجود است در طرح توسعه روستا به

تناسب جمعیت افق محلات جدید مکانیابی مساجد محله ای در اراضی دارای مالکیت دولتی و یا موقوفات مسجد الزامی است .

۶- الزامات عمومی:

۱-۶- به منظور حفظ اشاعه و توسعه علوم و فنون مرتبط با معماری مساجد نظیر کاشیکاری گره چینی مقرنس کاری و ... استفاده از آن مصالح در مساجد الزامی است .
۲-۶- وزارت مسکن و شهرسازی موظف است ظرف مدت ۴ سال نسبت به تدوین استانداردهای فضایی مساجد برای پهنه های اقلیمی پنج گانه ایران (اقلیم گرم و خشک - گرم و مرطوب- گرم و نیمه مرطوب- معتدل و سرد) اقدام و مراتب را تصویب شورایعالی شهرسازی و معماری ایران برساند .

۷- الزامات شهرسازی :

۱-۷- تقویت محورهای دید (کریدرهای بصری) به مساجد در مکانیابی آنها مورد توجه قرار گیرد .
۲-۷- ارتفاع ابنیه اطراف مساجد (حداقل تا سه پاک) بایستی کمتر و یا هم ارتفاع مساجد پیش بینی شده باشد .
۳-۷- کاربری اراضی اطراف مساجد حتی امکان از میان کاربریهای هم خانواده با کاربری مساجد (فرهنگی-آموزشی و ...) انتخاب شود .

۸- الزامات معماری مساجد:

۱-۸- در مساجد جدید الاحداث رعایت مقررات ملی ساختمان ابران الزامی است .
۲-۸- در طراحی مساجد جدید استفاده از الگوهای معماری تاریخی و فرهنگی کشور الزامی است .
۳-۸- مساجد بایستی با استفاده از مصالح بومی احداث شوند .
۴-۸- در احداث مساجد پیش بینی پارکینگ به میزان یک پارکینگ به ازای هر ۵ نفر از گنجایش شبستان اصلی الزامی است .
۵-۸- چنانچه جز برگزاری نماز و مراسم مذهبی از فضای مسجد برای انجام فعالیتهای دیگر استفاده می شود رعایت عدم تداخل این عملکرد با نقش عبادی مسجد و انجام فرایض مذهبی ضروری بوده و پیش بینی فضاهای مورد نیاز این کاربریها الزامی است .
۶-۸- احجام مربوط به بنای مساجد و نسبت فضای پر و خالی آنها بایستی متناسب با نمونه های مشابه آنها در بافتهای فرهنگی و تاریخی شهر باشد .
۷-۸- ریخت کلی (مرفولوژی) مساجد بایستی از ریخت مساجد موجود در بافتهای تاریخی و فرهنگی شهر تبعیت کند .

۹- بازنگری:

در صورت لزوم این مصوبه هر مصوبه هر پنج سال یک بار قابل تجدید نظر اصلاح و تکمیل خواهد بود.

۹-۹- سایر ضوابط و مقررات

- در ساخت و سازهای شهری، موارد زیر باید رعایت شود.
- کلیه سطوح نمایان ساختمان‌های واقع در محدوده شهرو حریم آن که از داخل معابر قابل مشاهده است اعم از نمای اصلی یا جانبی، نمای شهری محسوب شده و لازم است بامصالح مرغوب به طرز مناسب، زیبا و هماهنگ نماسازی شود.
 - تعبیه کانال‌ها و لوله‌های تأسیساتی و... به صورت قابل مشاهده، در نمای اصلی ساختمان ممنوع است.
 - رعایت ضوابط و مقررات ملی ساختمان در ایجاد ساختمان‌ها و تأسیسات الزامی است.
 - رعایت ضوابط و مقررات سازمان‌ها و دستگاه‌های ذیربط (مانند آتش‌نشانی، سازمان حفاظت محیط زیست، شهرداری و...) و اخذ تأییدیه‌های لازم (در موارد ضروری قانونی) از آن‌ها الزامی است.
 - رعایت ضوابط و مقررات حفاظت و نگهداری فضای سبز و درختان در داخل محدوده شهر الزامی است.
 - حداقل ۵۰ درصد از سطح فضای باز ساختمان‌ها می‌بایست به فضای سبز و درختکاری اختصاص یابد.
 - رعایت کلیه حرایم قانونی و ضوابط و مقررات ساخت و ساز در آن‌ها الزامی است.
 - ضوابط ساخت و ساز و واحداث فضاهای خدمات عمومی (چه آنچه گفته شد) با توجه به ضوابط خاص دستگاه‌های اجرایی ذیربط و اعمال ضوابط تشویقی (برای بخش خصوصی) و تجمیعی (برای ایجاد مجتمع‌های چند عملکردی) به تصویب کمیسیون ماده ۵ خواهد رسید.
 - هیچ یک از تغییر و تحولات غیرقانونی (ساخت و ساز، تغییر کاربری و...) غیرمنطبق با ضوابط و مقررات ملاک عمل که تاکنون انجام شده و یا از این به بعد انجام شوند، فاقد وجه قانونی بوده و به عنوان حقوق مکتسبه (وضع موجود) تلقی نمی‌شود. لذا تا زمان تأدیه حقوق عمومی شهر (طبق تأییدیه مراجع قانونی ذیربط) نمی‌توانند از ضوابط و مقررات این دستورالعمل استفاده کنند.
 - تا زمان ابلاغ طرح تفصیلی جدید، فضاهای خدماتی پیش بینی شده در طرح‌های مصوب ملاک عمل می‌باشد. هرگونه تغییر کاربری این فضاها در مراجع قانونی ذیربط منوط به اخذ نظر مهندسان مشاور طرح تفصیلی می‌باشد.
 - صدور گواهی عدم خلاف و پایان کار ساختمان منوط به انجام و رعایت کلیه موارد ذیربط مذکور در این دستورالعمل و سایر ضوابط و مقررات و قوانین لازم‌الاجرا می‌باشد.

۱۰- ضوابط و مقررات مربوط به نحوه استفاده از زمین و احداث ساختمان در حریم شهر (ضوابط ارائه شده در حریم شهر خوی بانظر به طرح جامع شهرستان خوی سایر طرحهای بالادست صورت پذیرفته است)

۱- تعریف حریم شهر

عبارت است از اراضی بلافضل پیرامون محدوده شهر که در آن، کنترل فعالیت‌های عمرانی از قبیل تفکیک اراضی و احداث معابر و ایجاد بنا و تأسیسات زیر نظر شهرداری است.

۲- پهنه های داخل حریم شهر

محدوده حریم شهر در برگیرنده اراضی حد فاصل محدوده طرح جامع و حد نهایی حریم شهر است که شامل ۹ پهنه به شرح زیر می باشد:

- پهنه زراعی
 - پهنه زراعی با قابلیت استقرار صنایع
 - پهنه زراعی با قابلیت استقرار کاربری های ناسازگار
 - پهنه زراعی با قابلیت استقرار خدمات مقیاس شهری
 - پهنه زراعی با قابلیت استقرار کاربری های تفریحی - گردشگری
 - پهنه طبیعی
 - پهنه زراعی با قابلیت استقرار فعالیت های نمایشگاهی و بازرگانی
 - پهنه زراعی با قابلیت استقرار کاربری های حمل و نقل و انباردار (فرودگاهی)
- همچنین محدوده حریم در برگیرنده محدوده های مسکونی روستا- راههای روستایی و همچنین موقعیت های پیشنهادی جهت استقرار گورستان و کشتارگاه نیز هست.

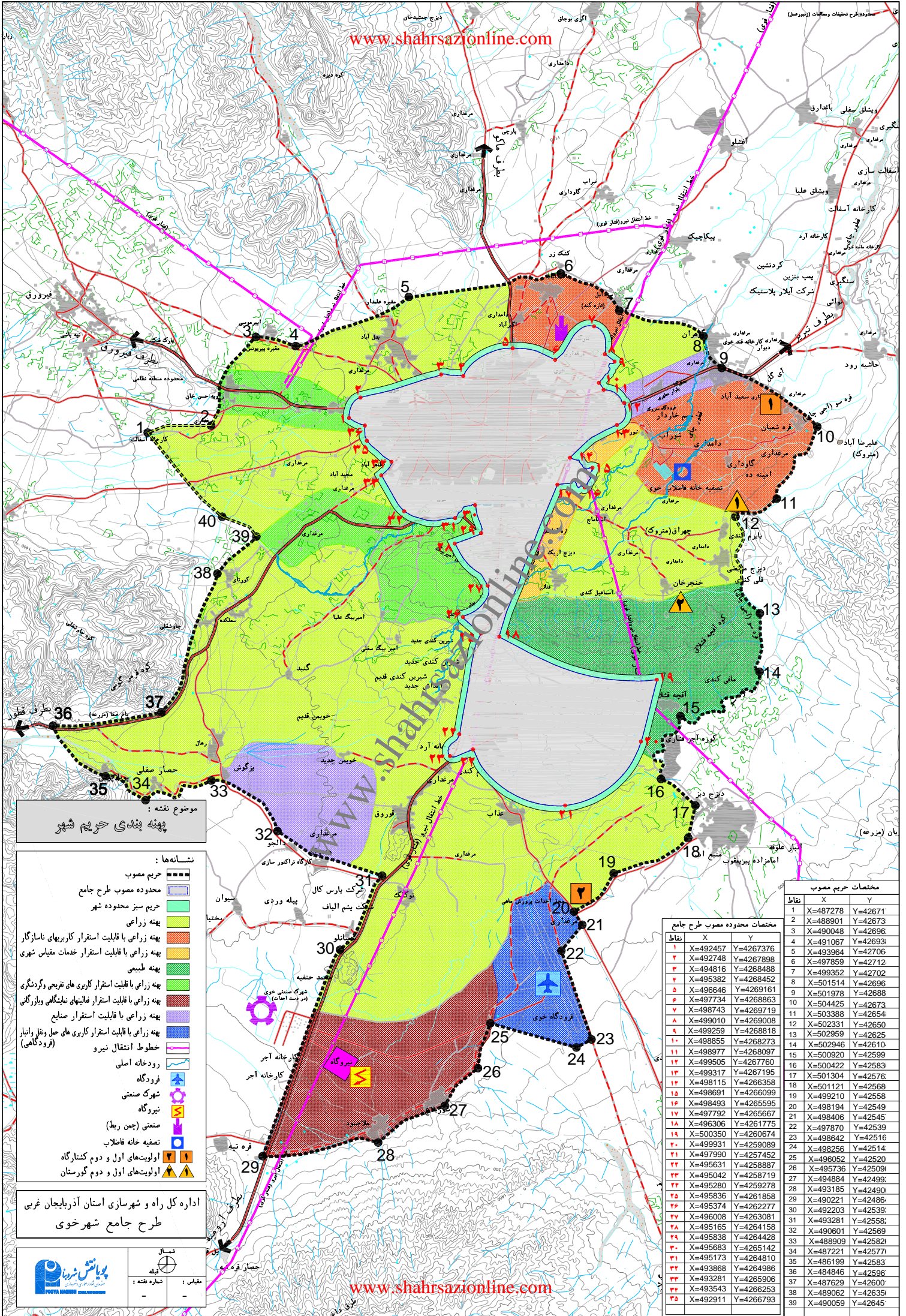
- لازم به ذکر است که روستاهای واقع در حریم شهر از ضوابط مربوط به حریم مستثنی بوده و از ضوابط مربوط طرح هادی خود پیروی می کنند.

۳- ضوابط و مقررات ساخت و ساز در حریم شهر

در این بخش به شرح ضوابط تفکیک و مقررات ساخت و ساز در محدوده حریم پیشنهادی شهر به تفکیک پهنه های پیشنهادی پرداخته شده است:

ضوابط و مقررات مربوط به تعیین کاربری ها:

کاربری ها در سه دسته بندی مجاز، مشروط و ممنوع در قالب جدول ارائه شده در ذیل در هریک از پهنه های پیشنهادی حریم می توانند استقرار یابند.



پهنه بندی حریم شهر
موضوع نقشه:

- نشانه‌ها:**
- حریم مصوب
 - محدوده مصوب طرح جامع
 - حریم سبز محدوده شهر
 - پهنه زراعی
 - پهنه زراعی با قابلیت استقرار کاربری‌های ناسازگار
 - پهنه زراعی با قابلیت استقرار خدمات مقیاس شهری
 - پهنه طبیعی
 - پهنه زراعی با قابلیت استقرار کاربری‌های تفریحی و گردشگری
 - پهنه زراعی با قابلیت استقرار فعالیت‌های ناپیوستگی و بازرگانی
 - پهنه زراعی با قابلیت استقرار صنایع
 - پهنه زراعی با قابلیت استقرار کاربری‌های حمل و نقل و انبار (فرودگاهی)
 - خطوط انتقال نیرو
 - رودخانه اصلی
 - فرودگاه
 - شهرک صنعتی
 - نیروگاه
 - صنعتی (چمن ربط)
 - تصفیه خانه فاضلاب
 - اولویت‌های اول و دوم کنارگاه
 - اولویت‌های اول و دوم گورستان

اداره کل راه و شهرسازی استان آذربایجان غربی
طرح جامع شهر خوی

شمال
نقشه : شماره نقشه :
مقیاس :
پیمان شهرسازی
PIMAN SHHRSAZI
www.shahrsazionline.com

نقطه	X	Y
1	X=487278	Y=42671
2	X=488901	Y=42673
3	X=490048	Y=42696
4	X=491067	Y=42693
5	X=493964	Y=42706
6	X=497859	Y=42712
7	X=499352	Y=42702
8	X=501514	Y=42696
9	X=501978	Y=42688
10	X=504425	Y=42673
11	X=503388	Y=42654
12	X=502331	Y=42650
13	X=502395	Y=42625
14	X=502946	Y=42610
15	X=500920	Y=42599
16	X=500422	Y=42583
17	X=501304	Y=42576
18	X=501121	Y=42568
19	X=499210	Y=42558
20	X=498194	Y=42549
21	X=498406	Y=42545
22	X=497870	Y=42539
23	X=498642	Y=42516
24	X=498256	Y=42514
25	X=496052	Y=42520
26	X=495736	Y=42509
27	X=494884	Y=42499
28	X=493185	Y=42490
29	X=490221	Y=42486
30	X=492203	Y=42539
31	X=493281	Y=42558
32	X=490601	Y=42569
33	X=488909	Y=42582
34	X=487221	Y=42577
35	X=486199	Y=42583
36	X=484846	Y=42596
37	X=487629	Y=42600
38	X=489062	Y=42635
39	X=490059	Y=42645

آنی

جناب آقای جلال زاده

استاندار محترم و رییس شورای برنامه ریزی و توسعه استان آذربایجان غربی

موضوع: اعلام مصوبه طرح جامع شهر خوی
سلام علیکم،

احتراما در اجرای بند (۵) ماده (۲۲) قانون تاسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران و ماده (۴۲) آئین نامه نحوه بررسی و تصویب طرحهای توسعه و عمران محلی، ناحیه ای، منطقه ای و ملی و مقررات شهرسازی و معماری کشور، مصوب ۷۸/۱۰/۱۲ هیات محترم وزیران، هم استحضار می رساند؛ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران در جلسه مورخ ۹۱/۵/۲ طرح جامع شهر خوی را که در اجرای بند (۲) از ماده (۳) قانون تغییر نام وزارت آبادانی و مسکن به مسکن و شهرسازی و تعیین وظایف آن، توسط این وزارتخانه تهیه و در تاریخ ۹۰/۳/۷ در شورای برنامه ریزی و توسعه استان آذربایجان غربی به تصویب رسیده بود، مورد بررسی نهایی قرار داد و ضمن تصویب طرح مقرر نمود:

موارد اعلام شده در صورت جلسه ۹۰/۱۰/۲۰ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران در خصوص طرحهای کالبدی به جز بندهای ۱، ۵، ۱۱ و ۱۲ توسط مشاور اصلاح و پس از بررسی و کنترل توسط دبیرخانه شورای عالی ابلاغ گردد. صرفا کاربری های ۱۱ گانه قابل استقرار در حریم شهرها در طرح تثبیت می گردد.

ضروری می داند از مشارکت موثر و تمرینش کار گروه تخصصی مسکن و شهرسازی و شورای برنامه ریزی و توسعه آن استان به ریاست جنابعالی در فرایند بررسی و تصویب طرح مذکور قدردانی نموده و امید است که با اجرای دقیق طرح لازم الاجرای یاد شده توسط شهرداری و سایر دستگاه های مرتبط در توسعه و عمران شهر، زمینه توسعه کالبدی موزون شهر و توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی آن و مالا آسایش و رفاه و سلامت محیط زیست شهروندان محترم شهر خوی بیش از پیش فراهم گردد.

خواهشمند است دستور فرمایید مراتب به طرق مقتضی به اطلاع شورای محترم اسلامی شهر و شهردار محترم مربوطه و سایر مراجع ذیربط رسانیده شود.

میر محمد غراوی
وزیر
معاون وزیر و مدیر شهرداری عالی
شهرسازی و معماری

رونوشت:

- مهندسین مشاور پویا نقش شهر و با جهت آگاهی و ارسال اسناد مدارک اصلاح شده بر اساس نظر شورای عالی در ۶ نسخه ظرف مدت یکماه از تاریخ دریافت این اعلام مصوبه به اداره کل مسکن و شهرسازی