

## پیشگفتار

به منظور اتخاذ تصمیم جهت تحقق توسعه کالبدی مدنظر در طرح تفصیلی شهر رویان ضوابط و مقررات ساختمانی و شهرسازی این طرح تدوین گردید. این ضوابط در راستای چارچوب‌های کیفی مندرج در مطالعات طرح‌ریزی کالبدی طرح تفصیلی و به منظور کنترل نظام توسعه آتی شهر، هدایت و کنترل عملیات عمرانی در محدوده توسعه آتی، ارتقای سطح بهداشت عمومی و تأمین رفاه و ایمنی شهروندان ارائه گردید.

در این ضوابط و مقررات رهنمودهایی برای بخش‌های عمومی و خصوصی جهت عمران و آبادی ارائه شده است که به عنوان مکانیابی همان فعالیت دارای سه پایه مجاز، مشروط و یا ممنوع در هر منطقه خواهد بود که استفاده مجاز به معنای استقرار فعالیت بدون هیچ پیش شرط، استفاده مشروط به معنی استقرار فعالیت منوط به پیش شرط‌های گفته شده در ضوابط و مقررات و استفاده ممنوع به معنای این است که تحت هیچ شرایطی اجازه فعالیت در منطقه فوق داده نخواهد شد.

اصول کلی ضوابط و مقررات طرح تفصیلی راهنمای اجرایی ساخت و ساز در مناطق مختلف شهر و براساس کاربری‌های مختلف اعم از مسکونی، تجاری، اداری، آموزشی، بهداشتی، درمانی، شبکه معابر اصلی، فرعی و سایر کاربری‌هاست که سطحی از فضای شهر را شامل می‌گردند. لازم به ذکر است که این اصول کلی براساس امکانات و فرصت‌های موجود شهر و با در نظر گرفتن تمایلات اقتصادی و اجتماعی و فرهنگی شهروندان و توانمندی‌های مدیریت شهری رویان تدوین گردید. شایان ذکر است در تهیه دفترچه ضوابط و مقررات علاوه بر رعایت اصول و اساس ضوابط و مقررات مربوط به طرح جامع، اصلاحات لازم در انطباق با سهولت در اجرای طرح در آن به عمل آمده و هر جا لازم بوده به صورت تبصره‌های الحاقی و یا مواد مستقل سعی لازم در جهت رفع مشکلات اجرایی به عمل آمده است.

شایان ذکر است نشه منطقه‌بندی عملکردی ضوابط و مقررات (منطقه‌بندی کاربری‌ها) جزء لاینفک دفترچه ضوابط و

مقررات طرح تفصیلی شهر رویان می‌باشد.

## الف) تعاریف

- ✓ **منطقه اصلی.** منطقه اصلی در تقسیمات شهری به فضاهایی اطلاق می‌گردد که بیشترین درصد زمین را برای یکی از عناصر شهری به خود اختصاص می‌دهد.
- ✓ **قطعه زمین.** قطعه‌ای که دارای سند مالکیت شش دانگ بوده و بوسیله معبر مجزا نشده باشد.
- ✓ **تفکیک.** تقسیم یک قطعه زمین به دو یا چند قطعه جهت مالکیت یا استفاده مجزا از هر قطعه زمین تفکیک نامیده می‌شود. هر پلاک می‌باید دارای راه دسترسی جداگانه باشد.
- ✓ **حد نصاب تفکیک.** مساحتی از زمین که به قطعات کوچک‌تر مجاز به تقسیم نیست.
- ✓ **تجمیع.** یکپارچه نمودن چند قطعه زمین مجاور بهم بصورت یک قطعه. تجمیع قانونی و رسمی وقتی انجام می‌شود که طبق ضوابط قانونی، اسناد قطعات مجاور لغو و یک سند مشترک برای مجموع قطعات تنظیم می‌گردد.
- ✓ **افراز.** عبارت است از مجزا نمودن سهم مشاع هر یک از شرکا در خصوص یک ملک
- ✓ **پلاک.** زمینی است که حدود آن در سند مالکیت مربوطه تعیین شده باشد و بوسیله یک یا چند ساختمان اشغال شده باشد.
- ✓ **مشاعات.** سطوحی از قطعه زمین و یا قسمت‌هایی از سطح زیربنا که به صورت مشترک توسط ساکنان دو یا چند واحد مسکونی قابل استفاده می‌باشد. آسانسور، راهرو، پیلوت، پارکینگ، سالن‌های بازی و اجتماعات، انبارها، استخر، فضاهای باز و ساخته شده مانند حیاط و باغ، تأسیسات عمومی و زیربنایی (مثل سپتیک، فاضلاب، لوله‌کشی‌های اصلی و عمومی، کانال‌ها، برق عمومی، آب و گاز عمومی و ...) همچنین اطاق سرایدار و محوطه بام و امثال آن.
- ✓ **پروانه ساختمانی.** مطابق بند ۲۴ ماده ۵۵ و ماده ۱۰۰ قانون شهرداری‌ها، کلیه مالکان اراضی و املاک واقع در محدوده شهر و یا حریم آن (به استثناء روستاهای واقع در حریم که کنترل و نظارت بر هرگونه ساخت و ساز بر عهده دهیاری و بخشداری بوده) بایستی قبل از هر اقدام عمرانی یا تفکیک اراضی و شروع ساختمان، از شهرداری پروانه اخذ نمایند. شهرداری نیز مکلف است نوع کاربری ملک را مطابق طرح مصوب، در داخل شناسنامه قید نماید.
- ✓ **تعمیرات ساختمانی.** تعمیر یا تنظیم مجدد عناصری در یک ساختمان از قبیل محل در، پنجره، ابعاد یک فضا و یا جابجایی اجزائی که تغییرات استخوانبندی و تخریب و بازسازی کامل بنا و برداشتن سقف را شامل نشود.
- ✓ **تغییرات اساسی.** تغییر در عناصر باربر و تکیه‌گاه‌های ساختمان از قبیل دیوار باربر، ستون، تیر، تیرک‌ها و ... که به منظور تشدید استفاده یا تغییر نوع استفاده انجام گیرد.
- ✓ **عرصه.** عبارت است از زمینی که متعلق به مالکی است.

- ✓ **ایمان.** کلیه مستحدثاتی است که بر روی ملک (زمین) بنا گردد.
- ✓ **واحد مسکونی.** ساختمان یا بخشی مستقل از یک ساختمان است که برای سکونت یک خانوار منظور شده است. به تعریف دیگر، یک یا چند اطاق به یکدیگر ارتباط داشته ولی از نقطه نظر ساختمانی با سایر اطاق‌هایی که در آن ساختمان قرار دارند مجزا باشند و در عین حال یک واحد مجزای مستقل برای اشغال دائمی یک خانواده با تجهیزات لازم چون آشپزخانه، توالت، حمام و ورودی مستقل جهت زندگی ساکنان آن باشد.
- ✓ **آپارتمان.** عبارت است از تعدادی واحد مستقل که ورودی به دسترسی خصوصی (راهرو مشترک، راه پله مشترک) داشته باشد و بتواند امکانات سکونت مستقل چندین خانواده را فراهم کند.
- ✓ **مجتمع.** مجموعه‌ای از دو یا چند ساختمان است که در یک قطعه تفکیکی استقرار یافته‌اند.
- ✓ **طبقه همکف.** عبارت است از طبقه‌ای که سطح آن همتراز کف و حداکثر ۱/۵۰ متر بلندتر از هر نقطه آن باشد.
- ✓ **زیرزمین.** قسمتی از ساختمان که ارتفاع آن حداکثر از کف معبر مجاور ۱/۵۰ متر باشد و ۵۰ درصد یا بیشتر از حجم آن زیر زمین قرار دارد.
- ✓ **پیلوت.** قسمتی از ساختمان هم سطح گذر که معمولاً به صورت فضایی شامل ستون‌ها بدون دیوار جداکننده بوده و فاصله زیر سقف آن از تراز گذر حداکثر ۲/۴۰ متر می‌باشد و فقط به منظور پارکینگ، انباری، موتورخانه و سایر مشاعات استفاده می‌گردد.
- ✓ **بالکن.** سطح سرپوشیده‌ای از ساختمان در طبقات بالای همکف را گویند که حداقل از یک طرف باز باشد.
- ✓ **حیاط.** سطحی از زمین است که در آن هیچ‌گونه ساختمانی احداث نشده و برای استفاده‌های محوطه‌سازی اختصاص داده شده باشد.
- ✓ **حیات خلوت.** فضایی است که به عنوان نورگیری ساختمان در نظر گرفته شده و تابع شرایط غیر از حیاط اصلی ساختمان (ارائه شده در ضوابط) می‌باشد.
- ✓ **سقف شیب‌دار.** پوشش نهایی تمام یا قسمتی از بنا که نسبت به خط تراز حداقل ۲۵ درصد شیب داشته باشد.
- ✓ **ارتفاع بنا.** فاصله قائم بالاترین حد یک ساختمان تا رقوم کف تعیین شده براساس معبر دسترسی مجاور قطعه زمین.
  - ارتفاع خرپشته. اطلاق آسانسور، برج خنک کننده، دودکش، منبع ذخیره آب، آنتن و ... در این محاسبه منظور نمی‌گردد.
- ✓ **ارتفاع ساختمان.** فاصله عمودی آخرین نقطه بام عمومی تا کد ارتفاعی بر واقع در معبر مجاور قطعه زمین. در مورد سقف شیب‌دار فاصله خط‌الرأس بام از سطح گذر اصلی محاسبه می‌گردد.

- ✓ بر زمین. آن حدی از قطعه زمین (ملک) است که مشرف به گذر باشد.
- ✓ بر اصلاحی. آن حدی از قطعه زمین (ملک) است که مشرف به گذر بوده و دارای عرض اصلاحی (عقب‌نشینی) باشد.
- ✓ بر ساختمان. عبارتست از سطح شاقولی که اجزاء ساختمان، حداکثر می‌تواند تا آن حد ساخته شود.
- ✓ کف در گذر عام. موقعیت کف در گذرگاه عام برای محاسبه ارتفاع ساختمان به شرح زیر تعیین می‌شود.
  - در مورد ساختمان‌هایی که فقط از یک جانب مجاور خیابان قرار می‌گیرد، کف عبارتست از متوسط ارتفاع کف آماده پیاده‌رو جانبی روی خط بر دیوار خارجی ساختمان.
  - در مورد ساختمانی که از چند جهت مجاور خیابان قرار می‌گیرد کف عبارتست از متوسط ارتفاع کف آماده پیاده‌رو جانبی از معبر اصلی روی خط بر دیوارهای خارجی ساختمان.
- ✓ کف آماده. کف آخرین پوشش مربوط به سطح زمین، طبقات ساختمان با مصالح ساختمانی و ...؛
- ✓ سطح اشغال در طبقه همکف. میزان سطح زیربنای تخصیص یافته و یا مجموع زیربنای پراکنده در همکف (احداث بنا در قالب چند بلوک مجزا) در یک قطعه زمین.
- ✓ سطح اشغال. حداکثر محدوده‌ای از قطعه زمین که در آن احداث بنا مجاز بوده و تصویر عمودی کل ساختمان (خارجی‌ترین حد کلیه طبقات و یا هرگونه پیش‌آمدگی بر روی قطعه زمین) در آن قرار می‌گیرد.
- ✓ سطح خالص طبقات. عبارت است از سطح ناخالص طبقات یک ساختمان منهای تمام فضایی که برای پارکینگ، رفت و آمد و ... تخصیص داده شده است.
- ✓ سطح ناخالص طبقات. عبارت است از جمع کل مساحت طبقات ساختمان با احتساب دیوارهای خارجی (متراژ کل بنا، مفید و غیرمفید).
- ✓ سطح کل زیربنا. جمع کل مساحت طبقات ساختمان با احتساب دیوارهای خارجی بدون احتساب سطوح پارکینگ، پیلوت، انبار، زیرزمین، راه‌پله‌ها و سایر مشاعات.
- ✓ تراکم ساختمانی. نسبت سطح کل زیربنای طبقات مورد استفاده به سطح کل زمین مورد استفاده. سطوح پارکینگ، پیلوت، انبار، زیرزمین، راه‌پله‌ها و سایر مشاعات جزء تراکم محسوب نمی‌گردد.
- ✓ تراکم پایه. تراکم حداقلی است که هر زمین می‌تواند بدون پرداخت حق تعدیل تراکم داشته باشد.
- ✓ تراکم مجاز. تراکمی است که هر زمین با توجه به ویژگی‌های خود، معبر همجوار و محل استقرار با رعایت سقف جمعیت‌پذیری می‌تواند (با پرداخت حق تعدیل تراکم) بپذیرد.
- ✓ حق تعدیل تراکم. مابه‌التفاوتی است که برای استفاده از تراکم مجاز بایستی پرداخت شود.

- ✓ **حق تعیین کاربری.** مابه‌التفاوتی است که به هنگام انتخاب کاربری‌های تجاری و انتفاعی در مناطقی که مجاز است باید پرداخت شود.
- اضافه ارزش‌های به دست آمده از حق تعیین کاربری، حق تعدیل و سایر اضافه ارزش‌ها با توجه به اصلاحیه مورخ ۱۳۶۶/۲/۷ شورای عالی شهرسازی (مصوبه ۱۳۶۴/۱۱/۱۹) صورت خواهد پذیرفت. بر این اساس شهرداری‌هایی که دارای طرح جامع مصوب می‌باشند، می‌توانند در قبال اضافه ارزشی که برای هریک از قطعات اراضی شهر بر اثر ضوابط منطقه‌بندی و تعیین تراکم‌های ساختمانی و کاربری اراضی، بیش از قیمت اراضی در منطقه مسکونی با تراکم کم ایجاد می‌شود با تعیین شورای شهر (مستند به بند ۱ ماده ۳۵ قانون تأسیس شوراهای اسلامی) و تأیید وزارت کشور (مستند به تبصره بند ۸ ماده ۴۵ قانون شهرداری‌ها) عوارض اختصاصی به تناسب میزان اضافه ارزش حاصله وضع و وصول نموده و در حسابی جداگانه به نام درآمد حاصله از فعالیت‌های اقتصادی در ساختمان‌های شهری نگهداری کرده و صرفاً در تهیه طرح‌های توسعه و عمران شهری و اجرای آن‌ها با نظر شورایی و عاملیت دستگاه‌های مربوط به مصرف برسانند.
- ✓ **تراکم خالص مسکونی.** نسبت جمعیت ساکن در یک محدوده به سطح خالص مسکونی در همان محدوده.
- ✓ **سراجه زمین.** مقدار زمینی که بطور متوسط از هریک از کاربری‌های شهری به هر نفر از جمعیت آن شهر اختصاص می‌یابد.
- ✓ **سراجه زیربنای مسکونی.** مقدار مساحتی از زیربنای واحد مسکونی که بطور متوسط به هر نفر از افراد ساکن در واحد مسکونی اختصاص می‌یابد.
- ✓ **نمای ساختمان.** کلیه سطوح خارجی ساختمان که مشرف به فضاهای باز، حیاط‌های اصلی، فرعی یا خلوت همان ساختمان یا مشرف به فضاهای باز مربوط به گذرگاه و خیابان عمومی می‌باشند و سطح نما بایستی از انواع سنگ‌ها، سیمان کاری سفید و غیره و آجرنما پوشانیده شود. صدور پایان کار بعد از اتمام عملیات ساختمانی اعم از قسمت‌های داخلی و کلیه نماهای ساختمان امکان‌پذیر می‌باشد.
- ✓ **نمای اصلی ساختمان.** نمای اصلی ساختمان عبارتست از نمایی که مشرف به خیابان یا حیاط می‌باشد.
- ✓ **نمای فرعی یا جانبی ساختمان.** نمای فرعی ساختمان عبارتست از نمایی که مشرف به حیاط‌های فرعی، جانبی یا حیاط خلوت است.
- ✓ **کاربری.** نحوه استفاده از اراضی در محدوده مورد مطالعه می‌باشد.
- ✓ **تغییر کاربری.** انواع فعالیت‌هایی که به منظور جابجایی یک کاربری با کاربری دیگر و یا حذف کاربری‌های نامناسب و جایگزینی آن با کاربری‌های مناسب صورت می‌پذیرد در این مقوله قرار می‌گیرد. هرگونه تغییر کاربری اراضی طرح تفصیلی در صلاحیت کمیسیون ماده پنج استان می‌باشد.

✓ **کاربری مسکونی.** به اراضی گفته می شود که براساس نقشه کاربری اراضی برای احداث سکونتگاه های تک واحدی، مجتمع های چندخانواری، آپارتمان های چند واحدی، واحدهای باغ مسکونی و در شرایط خاص واحدهای سکونت فصلی اختصاص یافته اند.

✓ **کاربری مختلط.** عبارت است از ترکیب چند عملکرد از کاربری های مختلف و سازگار در یک قطعه زمین. عملکردهای مربوط به کاربری های مختلط باید بدون ایجاد هرگونه مزاحمت برای یکدیگر باشند و با دسترس مستقل و جداگانه طراحی گردند.

#### ✓ **کاربری آموزشی.**

- آموزش های عمومی. شامل آن قسمت از اراضی می باشد که برای ایجاد واحدهای آموزشی چون مهدکودک، کودکانستان، دبستان، دبیرستان، پیش دانشگاهی و مدارس فنی و حرفه ای که زیر نظر وزارت آموزش و پرورش فعالیت می کنند و ارزشیابی مدارک آنها از دیپلم متجاوز نیست، می گردد. همچنین مراکز فنی و حرفه ای که توسط وزارت کار و امور اجتماعی برای بالا بردن مهارت حرفه ای کارگران ایجاد می گردد در رده آموزش های عمومی تلقی شده است.

- آموزش عالی. شامل آن قسمت از اراضی می گردد که برای ایجاد واحدهای آموزشی عالی بالاتر از دیپلم متوسطه فعالیت دارند. این قبیل مؤسسات توسط وزارت علوم و آموزش عالی و سایر وزارتخانه ها ایجاد می گردد.

✓ **کاربری درمانی.** شامل آن قسمت از اراضی می گردد که برای ایجاد مراکز خدمات درمانی و بهداشتی، کلینک های مختلف، آزمایشگاه های تشخیص طبی، واحد فیزیوتراپی، مرکز توان بخشی، مراکز رفاه خانواده، خانه سالمندان و مراکز انتقال خون و بیمارستان های عمومی و تخصصی و تأسیساتی از این قبیل مورد استفاده قرار می گیرد.

#### ✓ **کاربری تجاری.**

- تجاری با عملکرد محله ای. واحدهای تجاری محله ای شامل تعدادی از مغازه های تأمین کننده مایحتاج روزمره سکنه هریک از محلات می باشد نظیر نانوايي، قصابي، مرغفروشي، کبابي، فروش اغذيه مغازه اي، تعمیرات کفش، سبزی فروشی، میوه فروشی و مغازه هایی از این قبیل می باشد.

- تجاری با عملکرد ناحیه ای. واحدهای تجاری با عملکرد ناحیه ای نیازهای هفتگی و دوهفتگی سکنه یک ناحیه را تأمین می نماید همچون مغازه های قنادی، اغذیه فروشی، لباس شویی، تعمیرات وسایل خانگی، خیاطی و واحدهایی از این قبیل.

- تجاری با عملکرد شهری. این واحدها بطور معمول به صورت عمده فروشی عمل می کنند و علاوه بر تأمین مایحتاج شهروندان نیازهای سکنه شهرستان و احتمالاً شهرستان های مجاور را نیز تأمین می کنند.

## ✓ کاربری ورزشی.

- ورزشی با عملکرد شهری و ناحیه‌ای. شامل آن قسمت از فضاهای ورزشی می‌باشد که در اختیار جوانان و ورزشکاران شهر قرار می‌گیرد و شامل زمین‌های بزرگ ورزشی و یا سالن‌های سرپوشیده می‌شود.
- ورزشی با عملکرد محله‌ای. شامل آن دسته از فضاها می‌باشد که در داخل محلات برای بازی کودکان و نوجوانان طراحی می‌شود.

✓ **کاربری سبز حفاظتی (حریم).** شامل حریم معابر شریانی، رودخانه‌ها و نهرها، خطوط فشار قوی و انتقال نیرو و شبکه‌های آب و گاز، رفوژ میانی معابر و میادین و ... می‌باشد.

✓ **کاربری اداری - انتظامی.** کاربری اداری شامل آن دسته از اراضی می‌گردد که برای احداث واحدهای وابسته به دولت و نهادهای عمومی و مراکز اداری مؤسسات بخش خصوصی مورد کاربرد قرار می‌گیرد. همچنین به آن قسمت از واحدهای نظامی و انتظامی که کار ستادی انجام می‌دهند و عنوان و فعالیت پادگانی ندارند کاربری انتظامی تلقی می‌شود.

✓ **کاربری مذهبی.** شامل آن قسمت از اراضی می‌گردد که برای احداث مسجد، حسینیه و ... توسط اشخاص خیر، سازمان اوقاف و سایر سازمان‌ها خریداری و یا اعطا می‌شود.

✓ **کاربری فرهنگی - هنری.** شامل آن قسمت از اراضی می‌گردد که برای احداث سینما، تئاتر، کتابخانه، موزه، نمایشگاه‌های دائمی و باشگاه‌های حرفه‌ای و اجتماعی برای آموزش‌های هنری چون موسیقی، نقاشی، صنایع دستی، خوشنویسی و نظایر آن مورد استفاده قرار می‌گیرد.

✓ **کاربری تفریحی - توریستی.** از سویی شامل واحدهای پذیرایی، هتل‌ها، مهمانسراها، مسافرخانه‌ها و خدمات تفریحی، گذران اوقات فراغت و بهره‌وری از ورزش‌های آبی و ساحلی و از سوی دیگر واحدهای اقامت غیر دائم (سکونت فصلی) می‌باشد.

✓ **کاربری تأسیسات و تجهیزات شهری.** تأسیسات شهری شامل آن قسمت از اراضی می‌گردد که برای ایجاد مراکز آب، فاضلاب، برق، مخابرات تلفن، گاز و ... مورد استفاده قرار می‌گیرد و تجهیزات شهری شامل آن قسمت از اراضی می‌گردد که برای ایجاد مراکز آتش‌نشانی، میادین میوه و تره بار، جایگاه‌های سوخت بنزین و گاز، مراکز جمع‌آوری و دفع زباله، کشتارگاه، غسلخانه و گورستان مورد استفاده قرار می‌گیرد.

✓ **کاربری حمل و نقل و انبارداری.** پایانه‌های اتوبوس بین شهری و شهری، مینی بوس شهری و بین شهری و همچنین ایستگاه‌های سواری درون و برون شهری، سردخانه، انبار و سیلوا، پارکینگ‌های عمومی و نظایر آنها.

- ✓ پارکینگ. معمولاً در دسته بندی انواع کاربریها، پارکینگ را جزو کاربری حمل و نقل و انبارداری قرار می دهند و شامل فضاهایی است که جهت توقف دائم و موقت وسایل نقلیه استفاده میگردد. جدا کردن پارکینگ از کاربری حمل و نقل و انبارداری تنها به دلیل تاکید و ضرورت احداث آن در شهر می باشد به طوری که استفاده از اراضی پارکینگ مصوب به غیر از انواع پارکینگ مجاز نمی باشد.
- ✓ پارک و فضای سبز. این کاربری دربرگیرنده پارکهای جنگلی، پارکهای شهری، ناحیه ای و محله ای، زمین بازی و یا بوستان های کودک و نظایر اینها می باشد که مورد استفاده عموم مردم قرار می گیرد.
- ✓ باغ. این کاربری اراضی اختصاص یافته به فعالیتهای باغی را شامل می گردد.
- ✓ پاساژ. به مجموعه های تجاری که علاوه بر احداث واحدهای تجاری در بر گذرگاهها در عمق پلاک نیز با توجه به ضوابط طرح مجاز به احداث واحدهای تجاری با گذرگاه سرپوشیده می باشد اطلاق می گردد.
- ✓ محور پیاده راه. معبر مختص عبور پیاده را گویند.
- ✓ د ستر سی. ارتباط یک قطعه زمین به معابر مجاور یا اتصال یک خیابان به خیابان عریض تر یا هم عرض و در ارتباط با اتصال گذرگاهها به یکدیگر.
- ✓ محدوده شهر. مطابق قانون تعاریف محدوده و حریم شهر، روستا و شهرک و نحوه تعیین آنها مصوب سال ۱۳۸۴، حد کالبدی موجود شهر و توسعه آتی در دوره طرح که ضوابط و مقررات شهرسازی در آن لازم الاجراء می باشد.
- ✓ حریم شهر. مطابق قانون تعاریف محدوده و حریم شهر، روستا و شهرک و نحوه تعیین آنها مصوب سال ۱۳۸۴، قسمتی از اراضی بلافصل پیرامون محدوده شهر که نظارت و کنترل شهرداری در آن ضرورت دارد و از مرز تقسیمات کشوری شهرستان و بخش مربوطه تجاوز ننماید.
- ✓ حریم حفاظتی. به نواری از سطح زمین با عرضهای تعیین شده اطلاق می شود که به دلایل مختلف حفاظتی یا امنیتی، احداث و استقرار هر نوع ساختمان یا تأسیسات روی زمین یا پایین تر از سطح آن یا در طول آن ممنوع می باشد. رعایت ضوابط حریم دریا، جاده ها، رودخانه ها، جنگل ها، تالاب ها، نهرهای عمومی، قنوات، چاه ها، چشمه ها، م سیل ها، خطوط و پایه های انتقال نیرو، خطوط و شبکه ها و تأسیسات مخابراتی، لوله های انتقال گاز و نفت، پل ها، تونل های واقع در مسیر جاده ها یا تأسیسات عمرانی و صنعتی، لوله ها و کانال های مربوط به تأسیسات آبرسانی، سدها، تأسیسات نظامی و انتظامی، تصفیه خانه های آب و فاضلاب و سایر تأسیسات عمومی و ابنیه و آثار تاریخی، معادن دایر و غیردایر، مراکز سری و محرمانه، خطوط راه آهن، فرودگاه های نظامی و غیرنظامی و منابع سوخت، تأسیسات هسته ای و ... بر اساس ضوابط و مقررات کشوری و دستورالعمل های ابلاغی از طرف نهادهای متولی آنها الزامی است.

## ج) حفاظت از میراث تاریخی شهر

۱. حفاظت از میراث تاریخی - فرهنگی و معاصر شهر، شامل کلیه آثار ثبت شده و پیشنهادی اداره کل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری و رعایت حریم مجموعه‌های ثبت شده و پیشنهادی الزامی است. هرگونه مداخله در عرصه این آثار ممنوع بوده و در حریم آثار ثبت شده نیز، انواع مداخله (بهبودی، تعمیر و مرمت) صرفاً طبق ضوابط و مقررات اداره کل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری، مجاز خواهد بود.
  ۲. حفاظت از کلیه عناصر و اجزای میراث طبیعی، تاریخی و فرهنگی شهر، شامل محوطه‌های باستانی، بافت‌ها، بناها و مجموعه‌های تاریخی، محورهای طبیعی - تاریخی، باغات قدیمی، قنوات و چشمه‌ها، الزامی است.
  ۳. آزادسازی محوطه‌های باستانی شناسایی شده شهر و محوطه‌هایی که در آینده شناسایی خواهد شد، به منظور کاوش و حفاظت، الزامی است.
  ۴. تفکیک مجموعه‌های ارزشمند تاریخی ممنوع بوده و تفکیک عرصه‌ها در کلیه بافت‌های ارزشمند تاریخی، طبق ضوابط میراث فرهنگی و مشروط بر آنکه خط تفکیک با ساختمان‌ها و مستحذات ارزشمند تاریخی و حریم آن‌ها برخورد نداشته باشد، پس از ارائه طرح توجیهی و تصویب آن در کمیسیون ماده پنجم، مجاز خواهد بود.
  ۵. هرگونه ساخت و ساز در بافت و محدوده‌های تاریخی صرفاً با رعایت ضوابط و مقررات اداره کل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری مجاز می‌باشد.
- تبصره. رعایت عرصه آثار و حریم درجه ۱ و ۲ براساس محدوده‌های تعیین شده در نقشه‌های طرح تفصیلی و ضوابط مندرج در دفترچه ضوابط و مقررات طرح الزامی است.

## ج-۱) عرصه و حریم و ضوابط و مقررات بقعه جمشید کیا سلطان رویان

✓ ضوابط و مقررات حفاظتی عرصه که در نقشه با خط ممتد قرمز رنگ مشخص شده است:

- هرگونه ساخت و ساز، عملیات اجرایی، دخل و تصرف، تغییر در نما یا کالبد آثار و هرگونه اقدامی که منجر به تخریب و یا آسیب به عرصه و اعیان آثار تاریخی گردد ممنوع است.
- تبصره ۱: انجام فعالیت‌های باستان‌شناسی، پژوهشی، مرمت احیاء و ساماندهی و نظایر آن که با هدف حفظ و احیاء ارزش‌های فرهنگی و تاریخی آثار لازم می‌باشد، پس از تهیه طرح و تصویب نهایی آن از سوی سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری و اجرای دقیق مفاد طرح مصوب معتبر خواهد بود. (طرح مرمت و احیاء اثر می‌بایست با استناد به اسناد و مدارک تاریخی آثار باشد).
- حفر چاه و احداث زیرزمین در عرصه ممنوع است.
- تبصره: اگر اصل اثر تاریخی دارای چاه یا زیرزمین باشد در حد وضع موجود و اصالت اولیه قابل حفظ و احیاء است.

- ملحقات و دخل و تصرفهایی که در عرصه، نما یا کالبد آثار به وجود آمده که با معماری و اصالت تاریخی - فرهنگی آثار هماهنگی ندارند می‌بایست با استناد به اسناد و مدارک تاریخی و بر اساس طرح مصوب سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری بازپیرایی شود.
  - ایجاد یا توسعه هرگونه تأسیسات رفاهی و خدماتی مانند لوله‌کشی، برقرسانی، آب و فاضلاب، گازرسانی و نظایر آن در عرصه بدون استعلام و کسب مجوز از سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری ممنوع است.
  - ایجاد هرگونه دکل، سازه یا مانع که ارتباط بصری اثر با محیط پیرامون را مخدوش سازد در عرصه ممنوع است.
- ✓ **ضوابط و مقررات حفاظتی حریم درجه یک که در نقشه با خط و یک نقطه سبز رنگ و هاشور بنفش رنگ**

**مشخص شده است:**

- هرگونه احداث بنا در محدوده حریم درجه ممنوع است و توسعه مستحذات موجود یا ساخت و ساز جدید در این محدوده ممنوع است.
  - تبصره: دفن اموات می‌بایست با حداقل فاصله ۵ متر از عرصه مقبره جمشید کیاسلطان صورت پذیرد.
- ✓ **ضوابط و مقررات حفاظتی حریم درجه دو که در نقشه با خط و دو نقطه آبی رنگ و هاشور سبز رنگ مشخص**

**شده است:**

- انجام یا صدور هرگونه مجوز هرگونه عملیات اجرایی، ساخت و ساز، تخریب و نوسازی، گواهی پایان کار ساختمان و نظایر آن در محدوده حریم درجه دو بدون استعلام و کسب مجوز از سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری ممنوع است.
- حداکثر ارتفاع مجاز ساخت و ساز در این محدوده با رعایت ضوابط حریم و استعلام و کسب مجوز از سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری با احتساب کرسی چینی و سقف شیروانی ۵/۵ متر تعیین می‌شود و ساخت و ساز بیش از ارتفاع ۵/۵ متر از کف معبر مجاور ممنوع است.
- طرح معماری و مصالح نمای ساختمانها می‌باید متناسب با ابنیه تاریخی منطقه باشد و قبل از اجرا با تأیید سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری برسد.
- انجام هرگونه ساخت و ساز، گودبرداری، احداث کانال، حفر چاه آب یا فاضلاب و نظایر آن در فاصله ۳ متری عرصه ممنوع است.
- مستحذات موجود در حریم که مغایر با ضوابط حریم می‌باشد، بعد از پایان عمر مفید و در صورت تخریب و نوسازی می‌بایست مطابق ضوابط حریم اصلاح شوند.

- ایجاد یا نصب هرگونه سازه، دکل، مانع و نظایر آن که باعث مخدوش شدن ارتباط بصری آثار تاریخی با محیط پیرامون گردد در محدوده حریم ممنوع است.
- ایجاد کاربری‌های مزاحم از قبیل کاربری‌های صنعتی دودزا و پر سر و صدا، نصب دستگاه لرزاننده، استفاده و تردد ماشین‌آلات سنگین، هدایت آبهای سطحی به سمت عرصه، انباشت زباله و هرگونه اقدامی که باعث لطمه و آسیب به بنیان یا منظر آثار تاریخی گردد در محدوده حریم ممنوع است.

## ۱. ضوابط مربوط به نحوه استفاده از زمین، تفکیک، تجمیع و احداث ساختمان در منطقه مسکونی

### ۱-۱. نحوه استفاده از زمین

#### ۱-۱-۱. استفاده‌های مجاز

۱-۱-۱-۱. سکونتگاه‌های تک واحدی، مجتمع‌های چندخانواری و آپارتمانی چندواحدی، خوابگاه‌های دانشجویی خارج از محوطه دانشگاه.

۱-۱-۱-۲. احداث یک یا چند واحد مسکونی با تراکم پایه بلامانع است.

۱-۱-۱-۳. تراکم ساختمانی پایه در این منطقه معادل ۱۰۰ درصد است.

• تبصره. در صورت احداث ساختمان‌های بلند ۸ طبقه و بیشتر مطابق " ضوابط عام استقرار ساختمان‌های بلند در شهرهای

ایران " (پیوست شماره ۱۰)، تراکم ساختمانی پایه ۵۰ درصد لحاظ می‌گردد.

۱-۱-۱-۴. مناطق مسکونی در طرح تفصیلی شهر رویان متشکل از کاربری مسکونی، مسکونی فصلی و منطقه تراکمی ویژه

می‌باشد که در نقشه منطقه‌بندی عملکردی این دفترچه ضوابط و مقررات مشخص گردیده‌اند. کاربری مسکونی شامل

۴ دسته تراکمی می‌باشد:

- مسکونی R1-۲ طبقه
- مسکونی R2-۴ طبقه
- مسکونی R3-۵ طبقه
- مسکونی R4-۷ طبقه

#### ۲-۱-۱. استفاده‌های مشروط

۲-۱-۱-۱. احداث واحدهای مسکونی بیش از تراکم پایه بر اساس نقشه منطقه‌بندی تراکم ساختمانی است که با توجه به ویژگی‌های اقلیمی شهر تنظیم گردیده است.

۲-۱-۱-۲. احداث واحدهای تجاری در بر معابر ۱۲ متر و بیشتر در محورهایی که به صورت مختلط پیشنهاد نگردیده است (در صورتیکه مشمول تبصره بند ۱۴ ملاحظات اساسی نباشند) با حداقل مساحت ۲۵ مترمربع بلامانع است.

۲-۱-۱-۳. احداث تأسیسات مربوط به آب، برق، گاز، مخابرات و ... بنا به درخواست سازمان‌های ذیربط مجاز است.

۲-۱-۱-۴. احداث تأسیسات بهداشتی، آموزشی، فرهنگی- مذهبی، انواع پارک‌های کودک، سالن‌های ورزشی و تفریحات سالم در

بر معابر ۱۲ متر و بیشتر مجاز است. در کلیه موارد مذکور، دسترس قطع می‌باید از طریق معابر فرعی و محلی

صورت پذیرد و از ایجاد دسترسی از معابر اصلی و عبوری پرهیز گردد.

- تبصره. در منطقه مسکونی در صورت احداث کاربری غیرمسکونی، کلیه ضوابط ساخت و ساز آن کاربری (سطح اشغال، تراکم ساختمانی، تعداد طبقات، ارتفاع، پارکینگ و ...) مشمول ضوابط خاص احداث آن بنا می‌باشد.
- ۵-۲-۱-۱. توصیه می‌گردد احداث تأسیسات اداری-انتظامی (شعب بانک‌ها، پایگاه‌های انتظامی، نواحی شهرداری و ...)، واحدهای فرهنگی-مذهبی (کتابخانه‌های محلی، خانه فرهنگ، مسجد، سالن‌های محلی اجتماعات و ...)، تأسیسات پذیرایی (رستوران‌های کوچک، مهمانپذیرها، هتل آپارتمان‌ها و ...)، تأسیسات بهداشتی-درمانی (کلینیک‌ها، بخش‌های تزریقات و ...)، تأسیسات آموزشی (مهدکودک، ابتدایی و دبیرستان)، تأسیسات ورزشی (سالن‌های ورزشی محلات، زمین‌های بازی کودکان، کلپ‌های ورزشی و ...) و تأسیسات و تجهیزات شهری (پست‌های تقلیل فشار گاز، پست‌های برق، مراکز نجات و آتش‌نشانی و ...) مکانیابی شده در مراکز خدمات محله‌ای-ناحیه‌ای، در الویت قرار گیرد.
- ۶-۲-۱-۱. چنانچه ملکی در منطقه مسکونی قرار داشته که بر اثر اصلاح مسیر مساحت آن کمتر از ۵۰ مترمربع باشد، واگذاری قطعه به شهرداری الزامی است. شهرداری می‌تواند در صورت احراز شرایط قطعه متناسب با بندهای ۱-۲-۱-۱ و ۲-۲-۱-۱ این دفترچه ضوابط و مقررات، اقدام به احداث واحد تجاری محله‌ای در آن نماید.
- ۷-۲-۱-۱. استفاده و بهره‌برداری از ساختمان‌های مسکونی واقع در حوزه مسکونی برای سایر خدمات غیر مسکونی در کلیه واحدهای مسکونی به معنی تغییر کاربری تلقی نشده و تنها مجوز استفاده غیر از کاربری تعیین شده برای این دوره معین می‌باشد و در پایان هر دوره لازم است تمدید شود. مدت مجوز هر دوره نباید بیش از ۳ سال تعیین شود. تمدید مدت‌ها برای دوره‌های بعد در صورت وجود مشکلات جابجایی و پرداخت عوارض مربوط به ارزش افزوده کاربری به شهرداری بلامانع می‌باشد.
- ۸-۲-۱-۱. فعالیت‌های خدماتی واقع در داخل محدوده اراضی و بناها با کاربری مسکونی که به صورت استیجاری می‌باشند تا زمانی که دستگاه بهره‌بردار یا سایر دستگاه‌های خدمات عمومی نیازمند آن هستند کاربری خدماتی می‌باشد. با رفع نیاز و تخلیه آن کاربری اینگونه فضاها بطور طبیعی به مسکونی برمی‌گردد و تابع ضوابط منطقه مسکونی خواهد بود.
- ۹-۲-۱-۱. در گذرهای زیر عرض ۱۲ متر با کاربری مسکونی فعالیت‌های غیرمسکونی به هیچ صورتی مجاز نمی‌باشد.
- تبصره. منظور از عرض ۱۲ متر، عرض گذر در وضع موجود نبوده و عرض آبی و مصوب گذر مشخص شده بروی نقشه‌های طرح تفصیلی مورد نظر است.
- ۱۰-۲-۱-۱. کلیه مشاغل از جمله آرایشگاه، خیاطی، خواربارفروشی، دفاتر پیشخوان دولت و خدمات الکترونیک، صنایع دستی و ... که در منطقه اراضی مسکونی قرار می‌گیرند بغیر از مشاغل ذکر شده در قانون شهرداری‌ها (دفتر وکالت، مطب، دفتر اسنادرسمی ازدواج و طلاق، دفتر روزنامه و مجله و دفتر مهندسی)، فعالیتشان صرفاً بایستی در همکف بوده و دسترسی جداگانه داشته باشند.

۱-۲-۱۱. در اراضی توسعه شهر کلیه استفاده‌های مغایر ضوابط اعلام شده فوق مجاز نبوده، مگر آنکه دارای طرح مصوب بوده و یا در کمیسیون ماده پنج به تصویب برسد.

۱-۳-۱. استفاده‌های ممنوع

۱-۳-۱-۱. استقرار هرگونه کاربری در منطقه مسکونی بجز موارد قید شده در فوق ممنوع است.

۱-۳-۱-۲. احداث کلیه واحدهای سرویس جزئی اتومبیل در اراضی این منطقه خارج از گاراژهای محله‌ای و ناحیه‌ای ممنوع است.

۱-۳-۱-۳. احداث واحدهای تعمیرات اتومبیل در منطقه مسکونی ممنوع است.

جدول شماره ۱-۱. دسته‌بندی انواع کاربری‌ها (فعالیت‌ها) به تفکیک هریک از رده‌های تقسیمات کالبدی\*

کاربری	اولین تقسیمات شهری (رده محله)	تقسیمات متوسط شهری (رده ناحیه)	تقسیمات بزرگ شهری (رده شهر)
تجاری	- خرده‌فروشی‌ها، فروش سبزیجات، میوه‌فروشی، نانوبی، قصابی، لباسشویی، لوازم‌التحریر (۱)، ماست‌بندی (۱)، آرایشگاه مردانه و زنانه، تزریقات - کلیه واحدهای خرده‌فروشی که در سطح محله شهری می‌توانند ارائه خدمات نمایند و ترجیحاً شدت مراجعه به آنها بیشتر از ۲۵۰ نفر نباشد.	- قنادی، سوپرمارکت‌ها (۱)، فروشگاه‌های تعاونی و تعاونی‌های مصرف (۱)، بنگاه معاملات ملکی، شعب بانک‌ها (۱)، پارچه‌فروشی (۱)، پلاستیک‌فروشی (۱)، داروخانه (۱)، مطب، سمساری (۱)، خیاطی و مانتودوزی، آژانس‌ها (تاکسی تلفنی)، تعمیر لوازم خانگی، عکاسی، تأسیسات ساختمانی (لوله‌کشی، سیم‌کشی، برق و تلفن) - کلیه فروشگاه‌ها و واحدهای خدماتی که قابلیت سرویس‌دهی به چند محله شهری (ناحیه) را دارا بوده و ترجیحاً شدت مراجعه آنها بیش از ۴۰۰ نفر نباشد.	- عمده‌فروشی‌ها، فروش لوازم‌یدکی وسایط نقلیه، فروش سوخت، برنج‌فروشی و فروش غلات، سوپرمارکت‌های بزرگ، لوازم خانگی، فرش و موکت‌فروشی، مصالح فروشی و براق‌آلات، ماشین‌های اداری و کامپیوتر، داروخانه‌های شبانه‌روزی، مؤسسات تجاری داخلی و خارجی، صنوف مختلف، پاساژها، شعب مرکزی بانک‌ها، دفاتر حمل و نقل، دفاتر ساختمانی و مهندسی، کرایه‌اتومبیل، میز و صندلی، جرثقیل، فروش گاز مایع، عینک‌سازی و فروشی، نمایشگاه‌های اتومبیل، فرش، میل و ...، دفاتر تجاری و اداری بخش خصوصی - کلیه فروشگاه‌ها و خدمات انتفاعی که در رده شهری قابلیت سرویس‌دهی داشته باشند و دارای الگو مراجعه هفتگی، ماهانه و سالانه علاوه بر روزانه هستند.
آموزش	- مقطع اول آموزشی و قبل از آن نظیر مهدکودک، آمادگی، مدارس ابتدایی و ...	- مقطع دوم آموزشی نظیر مدارس راهنمایی، دبیرستان در صورت لزوم، مجتمع‌های آموزشی چندمنظوره و پایین‌تر از مقطع متوسطه، نهضت سوادآموزی و ...	- مقطع متوسطه نظیر دبیرستان، هنرستان، پیش‌دانشگاهی، مجتمع‌های آموزشی چندمنظوره و شبانه‌روزی، آموزشگاه‌های عمومی و تخصصی نظیر زبان، کامپیوتر، مدارس اسلامی و ...
آموزش عالی	-	-	- دانشسراها، مراکز آموزش عالی غیر انتفاعی، مراکز تربیت معلم، دانشگاه‌های دولتی، دانشگاه آزاد اسلامی و پیام‌نور، حوزه‌های علمیه و خوابگاه‌های دانشجویان
فرهنگی و مذهبی	- کتابخانه کودکان، مساجد محله‌ای، حسینیه‌ها (۱)، فاطمیه‌ها (۱) - کلیه اماکن مذهبی و فرهنگی که در حد محله‌های شهری سرویس‌دهی می‌کنند.	- کتابخانه نوجوانان، مساجد ناحیه‌ای، تکایا، کتاب‌فروشی‌های کوچک، مساجد مقیم‌ها - کلیه اماکن مذهبی و فرهنگی که در حد چند محله شهری (ناحیه) سرویس‌دهی می‌کنند.	- کتابخانه عمومی، کانون‌های فرهنگی، مساجد جامع و بزرگ، مؤسسات انتشارات و کتابفروشی‌ها، آرامگاه مشاهیر، مصلی، سالن‌های تئاتر و آمفی‌تئاتر، سینما - کلیه اماکن مذهبی و فرهنگی سیاسی که در رده شهر و شهرستان فعالیت دارند.

\* مأخذ: مجموعه ضوابط، مقررات و مصوبات شورای عالی شهرسازی و معماری ایران

ادامه جدول شماره ۱-۱. دسته‌بندی انواع کاربری‌ها (فعالیت‌ها) به تفکیک هریک از رده‌های تقسیمات کالبدی

کاربری	اولین تقسیمات شهری (رده محله)	تقسیمات متوسط شهری (رده ناحیه)	تقسیمات بزرگ شهری (رده شهر)
جهانگردی و پذیرایی	- کبابی‌ها (۱)، قهوه‌خانه‌ها (۱)، ساندویچ و پیتزافروشی‌ها (۱)، آبمیوه‌فروشی‌ها (۱)، جگرکی (۱)، کله‌پاچه و سیرابی (۱)	- چلوکبابی‌ها (۱)، رستوران‌های کوچک، طباخی‌ها، خوابگاه (۱)، متل (۱) و اصولاً اقامتی های کوچک مقیاس	- رستوران‌های بزرگ، سالن‌های غذاخوری، تالارها، هتل، مهمانسرا، مسافرخانه، خوابگاه، مهمانخانه، پلاژ ساحلی و کمپینگ
بهداشتی و درمانی	- مراکز مشاوره، توالت عمومی	- مراکز بهداشت (۱)، گرمابه (۲)، خانه بهداشت، خانه سالمندان، توانبخشی	- درمانگاه، مراکز درمان سرپایی (۲)، آزمایشگاه، رادیولوژی مراکز اورژانس، داروخانه‌های اصلی، بیمارستان، زایشگاه، مراکز دامپزشکی
ورزشی	- زمین‌های بازی	- استخر، زمین‌های ورزشی (۲)	- سالن‌های ورزشی (۲)، زمین‌های ورزشی (چمن)، ورزشگاه، زورخانه (۲)، باشگاه (۲)، استادیوم
اداری	- واحدهای محله‌ای شهرداری، دفاتر اداراتی که در سطح محله کارکرد دارند، واحدهای تابعه شوراهای اسلامی که در سطح محلات کارکرد دارند.	- دفاتر اسناد رسمی (۱)، دفاتر ازدواج و طلاق (۱)، دفتر پست، کلانتری‌ها (۱)، کیوسک‌های راهنمایی و رانندگی، نواحی شهرداری	- برق (۱)، آگاهی (۱)، راهنمایی و رانندگی (۱)، آموزش و پرورش (۱)، مالیات، اوقاف، اداره گازرسانی، اداره آب، شهرداری، پست، ثبت اسناد و املاک، ثبت احوال، بهداشتی، دادسرا، مخابرات، فرمانداری، سازمان‌های مستقل، ادارات کل، ادارات و مؤسسات خصوصی، اتحادیه‌های اصناف و دفاتر و کلیه ادارات دولتی غیردولتی و NGO
پارک و فضای سبز	- پارک محله‌ای	- پارک ناحیه‌ای	- پارک اصلی شهر، پارک جنگلی، فضاهای سبز حفاظت شده، شهرسازی
نظامی و انتظامی	-	- کلانتری‌ها (۲)، بسیج	- مرکز حوزه انتظامی
صنعتی کارگاه‌های تولیدی (صنایع غیرمزاحم)	- کارگاه‌های نجاری کوچک، کارگاه‌های آهنگری کوچک، کارگاه‌های کوچک خدمات اتومبیل، انواع کارگاه‌های تعمیراتی کوچک و ...	- کارگاه‌های درب و پنجره‌سازی، تعمیرگاه‌های آزاد انواع خودرو و کارگاه‌های تعمیراتی لوازمات برقی و منزل و ...	- تعمیرگاه‌های مجاز برخی از انواع خودرو، کارگاه‌های تولیدی کوچک و متوسط و کارگاه‌های تعمیراتی لوازمات برقی مجاز (نمایندگی‌ها) و ...، تعمیرگاه‌های مجاز برخی از انواع خودرو، کارگاه‌های تولیدی متوسط و ...
تأسیسات و تجهیزات شهری	- پست‌های کوچک برق، باجه‌های پست	- پست‌های فرعی برق، محل‌های جمع‌آوری زباله (۲)، ایستگاه‌های تقلیل فشار	- ایستگاه‌های آتش‌نشانی (۲)، مراکز پست و تلگراف و تلفن (۲)، پمپ بنزین، مراکز اصلی پست و تلگراف و تلفن، تأسیسات شبکه‌های رادیو و تلویزیون، ایستگاه تأسیسات گازرسانی، شبکه اصلی و پست‌های بزرگ برق سراسری، تأسیسات اصلی، جمع‌آوری زباله
حمل و نقل و انبارداری	- پارکینگ‌های کوچک، ایستگاه های وسایط نقلیه عمومی	- پایانه درون شهری و ایستگاه‌های وسایط نقلیه عمومی، پارکینگ‌های ناحیه‌ای (۱)	- پارکینگ‌های عمده، انبارهای کالا، تأسیسات و پارکینگ های اتوبوس‌رانی شهری، پایانه‌های مسافربری بین‌شهری، پایانه‌های مسافربری درون شهری، پایانه‌های باربری

(۱) استقرار این عملکرد در رده بالاتر نیز بلامانع است.

(۲) استقرار این عملکرد در رده پایین‌تر نیز بلامانع است.

تذکر: در صورت تأیید شهرداری و درخواست مالک و داشتن توجیه فنی جابجایی برخی فعالیت‌ها بین رده‌های ناحیه‌ای و شهری بلامانع است.

۲-۱. ضوابط مربوط به تفکیک و تجمیع

## ۱-۲-۱. ضوابط مربوط به تفکیک

۱-۲-۱-۱. حداقل اندازه قطعه تفکیکی در مناطق مسکونی R1, R2, R3 و R4 مطابق با جدول شماره ۱-۲، در کاربری مسکونی فصلی ۵۰۰ مترمربع و در مناطق تراکمی ویژه مطابق با طرح تفکیکی مصوب هر یک می‌باشد.

۱-۲-۱-۲. هریک از قطعات زمین تفکیک شده باید حداقل به یک گذرگاه با عرض ۶ متر یا بیشتر دسترسی داشته باشد.

۱-۲-۱-۳. در کلیه طرح‌های تفکیکی مناطق مسکونی، ایجاد حداکثر یک قطعه با مساحت ۱۰ درصد کمتر از حدنصاب تفکیک، مجاز می‌باشد.

۱-۲-۱-۴. طول هر قطعه تفکیکی نباید از حداقل ۱,۵ برابر عرض قطعه کمتر و حداکثر از ۳ برابر عرض آن بیشتر باشد. شایان ذکر است عرض متوسط به هر حال نبایستی کمتر از ۱۰ متر باشد.

۱-۲-۱-۵. حداقل اندازه واحد تجاری محله‌ای - ناحیه‌ای (مغازه) ۲۵ مترمربع با حداقل عرض ۴ متر است.

۱-۲-۱-۶. تفکیک سطح هر طبقه مسکونی در پلاک‌های ساخته شده موجود به بیش از یک واحد در صورت تأمین فضای باز، سرویس‌های بهداشتی و ورودی مستقل، با رعایت حداقل مساحت هر واحد ۸۵ مترمربع مفید و به شرط عدم تفکیک عرصه، بلامانع است. ضمناً صدور پروانه‌های ساختمانی برای کلیه ساخت و سازهای جدید مشمول این ضابطه نبوده و تابع جدول احداث بنا می‌باشد.

۱-۲-۱-۷. کلیه نقشه‌های تفکیکی به لحاظ رعایت اصول، ضوابط و مقررات شهرسازی بایستی توسط مهندس شهرساز دارای پروانه اشتغال به کار تهیه گردد.

۱-۲-۱-۸. نقشه برداری از کلیه اراضی جهت صدور پروانه ساختمانی، توسط مهندس نقشه‌بردار دارای پروانه اشتغال به کار الزامی است.

۱-۲-۱-۹. حداقل اندازه واحد مسکونی در منطقه مسکونی R1، ۱۰۰ مترمربع می‌باشد.

۱-۲-۱-۱۰. حداقل اندازه واحد مسکونی در مناطق مسکونی R2 و R3، ۸۵ مترمربع می‌باشد.

۱-۲-۱-۱۱. حداقل اندازه واحد مسکونی در منطقه مسکونی R4، تا ۵ طبقه ۸۵ مترمربع و بیشتر از آن ۱۰۰ مترمربع می‌باشد.

۱-۲-۱-۱۲. حداقل اندازه واحد مسکونی فصلی، ۱۰۰ مترمربع می‌باشد.

۱-۲-۱-۱۳. پیش‌بینی انباری به ازای هر واحد مسکونی حداقل ۳ مترمربع و حداکثر ۶ مترمربع الزامی است.

## ۱-۲-۲. ضوابط مربوط به تجمیع

۱-۲-۲-۱. به منظور کاهش ریزدانه‌گی بافت مسکونی در مناطق مسکونی و تشویق شهروندان به تجمیع قطعات، افزایش تراکم پایه قطعه حاصل از تجمیع در صورتیکه هر یک از قطعات تا قبل از تجمیع مساحتی کمتر از حدنصاب تفکیک داشته باشند و مشروط به تحقق حدنصاب تفکیک به شرح زیر امکان‌پذیر می‌باشد.

- به ازای تجمیع ۲ قطعه، ۱۰ درصد به تراکم ساختمانی پایه و ۲۰ درصد به تراکم ساختمانی مجاز افزوده می‌گردد.
- به ازای تجمیع ۳ قطعه، ۲۰ درصد به تراکم ساختمانی پایه و ۳۰ درصد به تراکم ساختمانی مجاز افزوده می‌گردد.
- به ازای تجمیع ۴ قطعه، ۳۰ درصد به تراکم ساختمانی پایه و ۴۰ درصد به تراکم ساختمانی مجاز (حداکثر یک طبقه) افزوده می‌گردد.
- به ازای تجمیع ۵ قطعه و بیشتر ۴۰ درصد به تراکم ساختمانی پایه و حداکثر یک طبقه به تراکم ساختمانی مجاز افزوده می‌گردد.

۲-۲-۲-۱. در مواردی که مالکین تمایل به تجمیع پلاک‌های دو سمت معبر داشته باشند و در صورتی که واگذاری معبر به مالکین اختلالی در دسترسی سایر پلاک‌ها ایجاد ننماید، واگذاری این معابر توسط شهرداری با اعمال ماده ۱۹ قانون شهرداری‌ها توصیه می‌گردد.

۱-۲-۲-۳. در صورت تجمیع قطعات جبهه پشت با قطعات واقع در بر محورهای مختلط، قطعه حاصل از تجمیع مشروط به برخورداری از ویژگی‌های ذیل مشمول ضوابط محور مختلط متناظر می‌باشد:

- رعایت حداقل عرض قطعه ۱۲ متر و حداکثر عمق ۳ برابر عرض قطعه
- حداکثر عرض قطعه پشت می‌بایست با حداقل عرض قطعه یا قطعات جلو همسان باشد.

۱-۲-۲-۴. با اعمال سیاست‌های تشویقی در خصوص تجمیع پلاک‌های مسکونی ریزدانه، کاهش سطح اشغال و افزایش فضای سبز در قطعات موصوف، مالکین از معافیت پرداخت عوارض و تعرفه‌های ناشی از مابه‌التفاوت سقف تراکم پایه به مجاز، با تصویب مراجع ذیربط برخوردار می‌گردند.

## ۳-۱. ضوابط مربوط به احداث ساختمان

## ۱-۳-۱. تراکم ساختمانی

۱-۳-۱-۱. تراکم ساختمانی پایه در کلیه مناطق مسکونی ۱۰۰ درصد می‌باشد.

۱-۳-۱-۲. ضوابط احداث بنا در مناطق مسکونی R1، R2، R3 و R4 مطابق با جدول شماره ۱-۲ می‌باشد.

- به استثنای مناطق مسکونی R3 و R4، در سایر مناطق تراکمی در قطعات با مساحت کمتر از حدنصاب قطعه تا ۱۰۰ مترمربع، یک طبقه از حداکثر طبقات مجاز کاسته می‌گردد.
- در مناطق مسکونی R3 و R4، ضوابط تراکمی مطابق جدول شماره ۱-۲ و در قطعات با مساحت کمتر از ۲۰۰ مترمربع تا ۱۰۰ مترمربع، یک طبقه از حداکثر طبقات مجاز در حدنصاب ۲۰۰ مترمربع کاسته می‌گردد.
- در قطعات با مساحت ۷۵ تا ۱۰۰ مترمربع، حداکثر تراکم ساختمانی ۸۰ تا ۱۰۰ درصد (در دو طبقه و یک واحد مسکونی به صورت دابلکس) متناظر با سطح اشغال آن تراکم می‌باشد.
- در قطعات با مساحت ۵۰ تا ۷۵ مترمربع، احداث بنا تنها در صورت تبدیل به یک واحد تجاری-خدماتی و تأسیسات شهری و یا تجمع با پلاک‌های همجوار و در غیر اینصورت واگذاری زمین به شهرداری الزامی است.
- در قطعات با مساحت کمتر از ۵۰ مترمربع، رعایت بند ۱-۲-۱-۶ الزامی است.
- در مناطق مسکونی در قطعات با عرض کمتر از عرض تعیین شده در پهنه مربوطه، یک طبقه از تعداد طبقات مجاز کاسته خواهد شد.

۱-۳-۱-۳. ضوابط احداث بنا در منطقه مسکونی فصلی مطابق با جدول شماره ۱-۳ می‌باشد.

۱-۳-۱-۴. ضوابط احداث بنا در مناطق تراکمی ویژه مطابق با جدول ۱-۴ می‌باشد.

۱-۳-۱-۵. ضوابط احداث بنای مسکونی در اراضی که با کاربری باغ مشخص گردیده‌اند، مشمول مفاد دستورالعمل و آئین نامه اجرایی ماده ۱۴ قانون زمین شهری می‌باشد.

- صدور پروانه ساختمانی برای کلیه قطعات با کاربری باغ که تا قبل از تصویب قوانین مربوطه (دستورالعمل ماده ۱۴ قانون زمین شهری، تاریخ ۱۳۷۴/۰۴/۲۵) تفکیک شده و سند دریافت نموده‌اند در چارچوب ضوابط طرح تفصیلی بلامانع می‌باشد.

۱-۳-۱-۶. در تمامی کاربری‌های مسکونی، تعداد طبقات مسکونی مجاز، از اولین طبقه مسکونی به بالا، احداث شده بر روی زیرزمین و یا پیلوت، محاسبه می‌شود.

۱-۳-۱-۷. در مناطق مسکونی R2، R3 و R4، در راستای کنترل تعداد واحد مسکونی هر قطعه، تا ۴۰۰ مترمربع مساحت پلاک، به ازاء هر واحد تأمین فضای باز به میزان ۱۵ مترمربع و از ۴۰۰ مترمربع به بالا به ازاء هر واحد تأمین فضای باز به میزان ۲۰ مترمربع الزامی می‌باشد.

۸-۱-۳-۱. سطح پیلوت و زیرزمین‌ها مشروط بر آنکه صرفاً برای ورودی، پارکینگ، تأسیسات و انباری از آن استفاده گردد، جزء تراکم ساختمانی محسوب نمی‌شود.

۹-۱-۳-۱. مساحت بالکن مسقف به طور کامل جزء تراکم و زیربنا محسوب می‌گردد.

۱۰-۱-۳-۱. کل سطح نیم طبقه‌ها در واحدهای تجاری جزء سطح زیربنا بوده ولی جزء تراکم ساختمانی محسوب نمی‌گردد.

۱۱-۱-۳-۱. احداث بهارخواب در تراکم ساختمانی مجاز پلاک، حداکثر با مساحت ۴۰ مترمربع، بلامانع است.

جدول شماره ۱-۲. ضوابط احداث بنا در مناطق مسکونی شهر رویان

منطقه مسکونی	حداقل اندازه قطعات (مترمربع)	حداکثر سطح اشغال (درصد)	حداکثر تعداد طبقات	حداکثر تراکم ساختمانی مجاز (درصد)	حداقل عرض گذر (متر)
R1	250	50	2	100	۶ و بیشتر
	200	50	۲	۱۰۰	۶ تا کمتر از ۸
50		۳	۱۵۰	۸ تا کمتر از ۱۲	
50		۴	۲۰۰	۱۲ و بیشتر	
50		۲	۱۰۰	۶ تا کمتر از ۸	
R2	200	50	۳	۱۵۰	۸ تا کمتر از ۱۲
		50	۴	۲۰۰	۱۲ و بیشتر
R3	200	45	۵	۲۲۵	۱۴ و بیشتر *
		50	۳	۱۵۰	۶ تا کمتر از ۱۰
R4	200	50	۴	۲۰۰	۱۰ و بیشتر
		50	۴	۲۰۰	۱۴ و بیشتر *
	300	45	۵	۲۲۵	۱۴ و بیشتر *
		40	۶	۲۴۰	۱۶ و بیشتر *
500	40	۷	۲۸۰	۲۰ و بیشتر *	

\* چنانچه عرض گذر مجاور قطعات با حدنصاب مشخص شده در مناطق مسکونی R3 و R4، کمتر از حداقل عرض گذر مشخص شده باشد، می‌باید است مطابق با ضوابط قطعات متناظر با عرض گذر در همان منطقه، عمل گردد.

جدول شماره ۱-۳. ضوابط احداث بنا در منطقه مسکونی فصلی شهر رویان

حداقل اندازه قطعات (مترمربع)	دسته بندی	حداکثر تراکم ساختمانی مجاز (درصد)	حداکثر تعداد طبقات	حداکثر سطح اشغال (درصد)	حداقل عرض گذر (متر)
۵۰۰	کمتر از ۱۰۰۰ مترمربع	90	۲	45	۱۰
	۱۰۰۰ تا ۵۰۰۰ مترمربع	100	2	50	۱۲
	۵۰۰۰ مترمربع تا ۱ هکتار	120	3	40	۱۴
	بیشتر از ۱ هکتار	150	5	35	18

جدول شماره ۱-۴. ضوابط احداث بنا در مناطق تراکمی ویژه شهر رویان

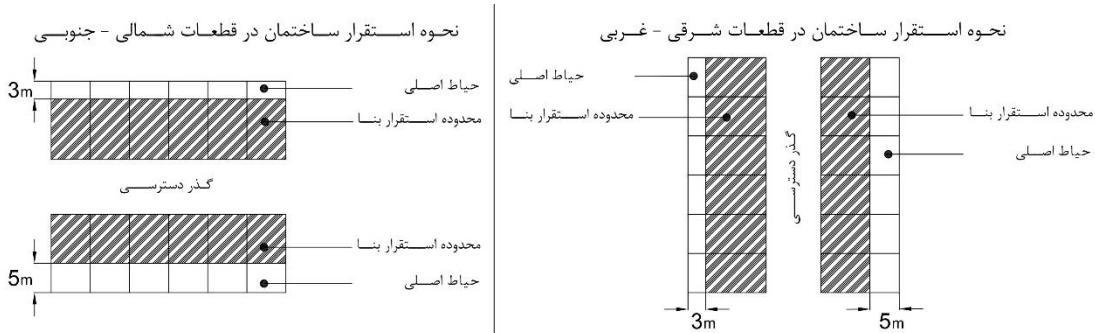
حداکثر تراکم ساختمانی مجاز (درصد)	حداکثر تعداد طبقات	حداکثر سطح اشغال (درصد)	حداقل اندازه قطعات (مترمربع)	حداقل اندازه واحد مسکونی (مترمربع)
۹۰	۲	۴۵	مطابق طرح تفکیکی مصوب	تک واحدی

۲-۳-۱. سطح اشغال

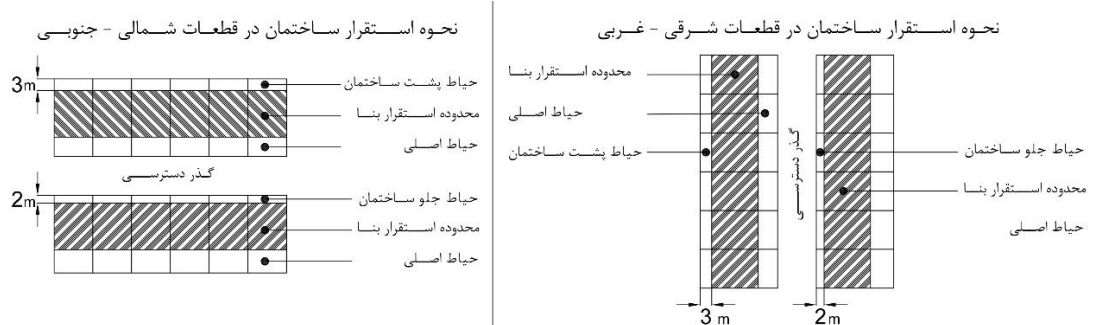
- ۱-۲-۳-۱. حداکثر سطح اشغال در صورت ساخت بنای مسکونی در اراضی با کاربری باغ، مشمول مفاد دستورالعمل و آئین نامه اجرایی ماده ۱۴ قانون زمین شهری می باشد.
- ۲-۲-۳-۱. حداکثر سطح اشغال مناطق مسکونی R1 و R2، ۵۰ درصد می باشد.
- ۳-۲-۳-۱. حداکثر سطح اشغال منطقه مسکونی R3 و R4، براساس عرض گذر مطابق جدول شماره ۱-۲ می باشد.
- ۴-۲-۳-۱. میزان سطح اشغال زیرزمین در مناطق مسکونی تا ۷۰ درصد سطح قطعه مجاز می باشد.
- ۵-۲-۳-۱. میزان سطح اشغال زیرزمین در منطقه مسکونی فصلی دقیقاً به میزان سطح اشغال مجاز قطعه می باشد.
- ۶-۲-۳-۱. در منطقه مسکونی فصلی، ملاک تعیین سطح اشغال مساحت قطعه و مطابق با جدول شماره ۱-۳ می باشد.
- ۷-۲-۳-۱. حداکثر سطح اشغال مناطق تراکمی ویژه، ۴۵ درصد می باشد.

۱-۳-۳. نحوه استقرار ساختمان در زمین

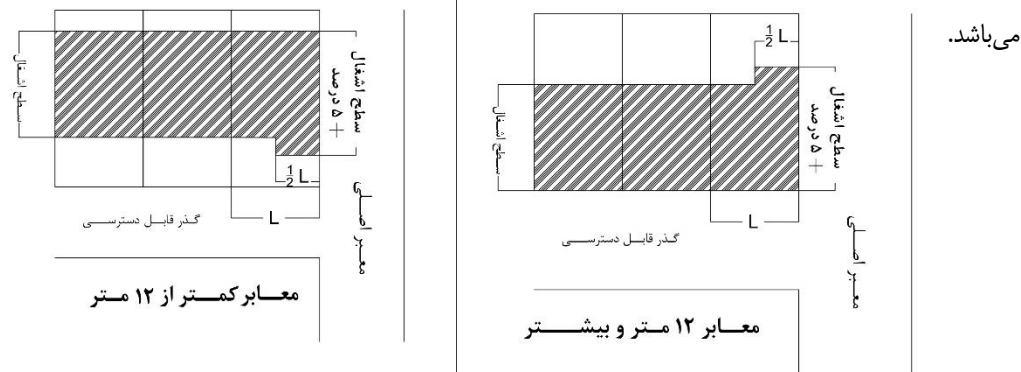
۱-۳-۳-۱. در منطقه مسکونی فصلی و مناطق مسکونی R1، R2، R3 و R4، در معابر ۱۲ متر و بیشتر، ساختمان می‌تواند بر معبر استقرار یابد. در این معابر، در قطعات شمالی - جنوبی، احداث بنا در ۳ متر شمال قطعات شمالی و در ۵ متر جنوب قطعات جنوبی و در قطعات شرقی - غربی، احداث بنا در ۳ متر غرب قطعات غربی و ۵ متر شرق قطعات شرقی، ممنوع می‌باشد.



۱-۳-۳-۲. در منطقه مسکونی فصلی و مناطق مسکونی R1، R2، R3 و R4، استقرار ساختمان در معابر کمتر از ۱۲ متر، در قطعات شمالی - جنوبی، در شمال قطعه و در قطعات شرقی - غربی، در غرب قطعه با رعایت حداقل ۲ متر از بر معبر (قطعات جنوبی و شرقی) و ۳ متر از ملک مجاور (قطعات شمالی و غربی) مجاز می‌باشد.

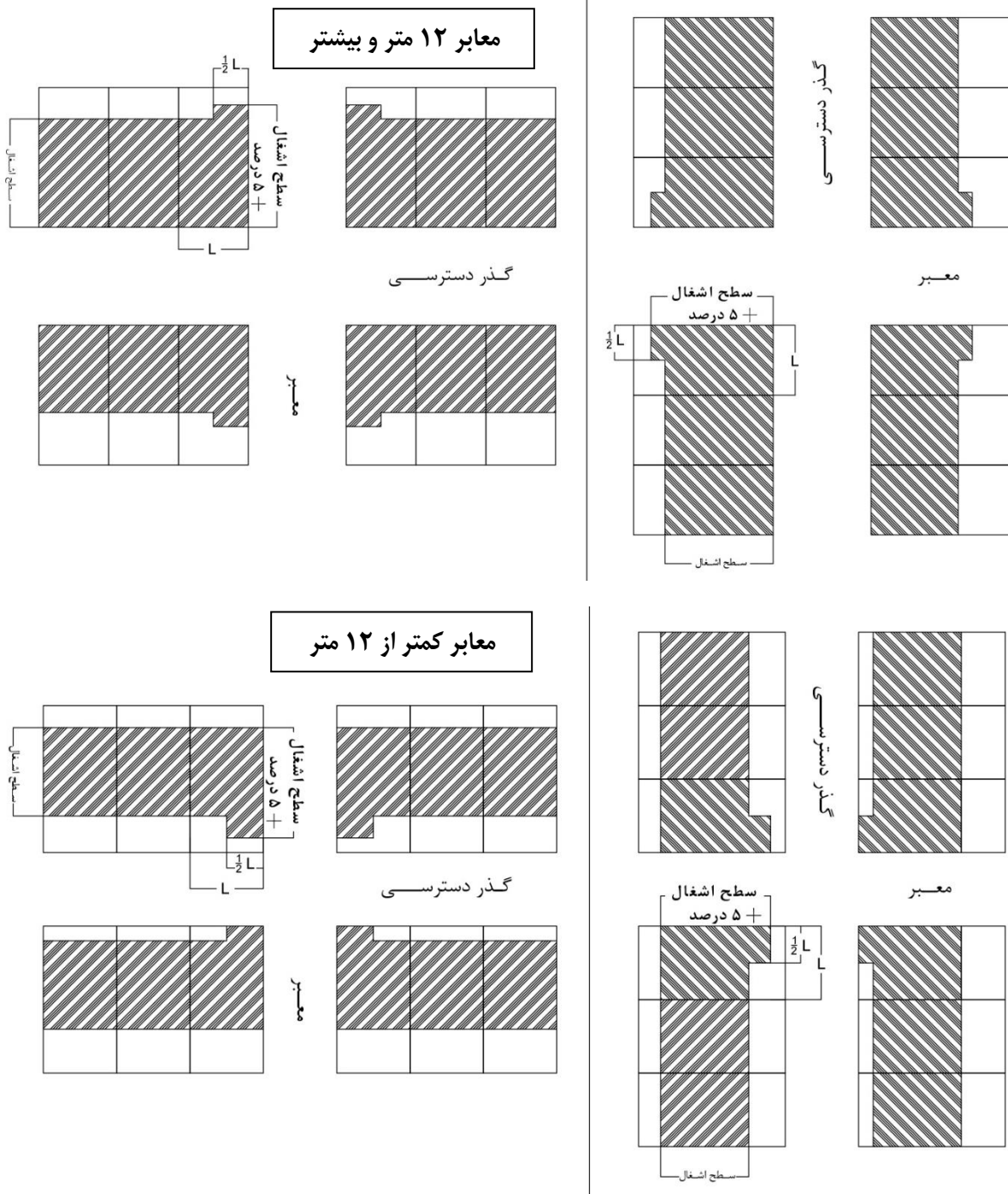


۱-۳-۳-۳. در خصوص پلاک‌هایی که در مجاورت بیش از یک گذر قرار دارند و مطابق بند ۵۰ ملاحظات اساسی مندرج در این دفترچه ضوابط و مقررات، سطح اشغال آن‌ها ۵ درصد بیشتر از سطح اشغال مجاز می‌باشد، نحوه استقرار بنا بصورت زیر می‌باشد. لازم به ذکر است توده‌گذاری در این قطعات براساس هندسه زمین در جهت پر کردن طول قطعه می‌باشد.



۱-۳-۳-۴. در خصوص نحوه استقرار بنا در قطعات با دو بر و بیشتر، ملاک، گذر با دسترسی سواره می‌باشد و در صورت دسترسی سواره از دو معبر و بیشتر، معبر اصلی تر با عرض بیشتر مدنظر می‌باشد.

۱-۳-۳-۵. نحوه توده‌گذاری در قطعات واقع در تقاطع‌ها (شمالی - جنوبی، شرقی - غربی) در راستای ایجاد توده مناسب در محل تقاطع به صورت زیر می‌باشد.



۱-۳-۳-۶. حداقل فاصله ساختمان از دیوار روبروی ملک مجاور جهت ایجاد بازشو، در ساختمان‌های ۲ طبقه به بالا، ۳ متر می‌باشد.

۱-۳-۳-۷. در صورت ساخت بنای مسکونی در اراضی با کاربری باغ، محل استقرار ساختمان در صورت احداث یک طبقه باید از هر ضلع زمین حداقل ۴ متر فاصله داشته باشد. این فاصله در مورد ساختمان‌های ۲ طبقه ۸ متر، ۳ طبقه ۱۲ متر و ۴ طبقه ۱۶ متر می‌باشد. احداث ساختمان با بیش از ۴ طبقه در کاربری باغی مجاز نیست و نقشه استقرار بنا در زمین باید با رعایت کمترین میزان قطع درخت باشد.

۱-۳-۴. حداکثر ارتفاع ساختمان در منطقه مسکونی

۱-۳-۴-۱. حداکثر ارتفاع ابنیه در منطقه مسکونی R1، ۲ طبقه به اضافه پیلوت یا زیرزمین است.

۱-۳-۴-۲. حداکثر ارتفاع ابنیه در مناطق مسکونی R2، R3 و R4، بر اساس عرض گذر مطابق با جدول شماره ۱-۲ به اضافه پیلوت یا زیرزمین است.

۱-۳-۴-۳. حداکثر ارتفاع ابنیه در منطقه مسکونی فصلی، بر اساس مساحت قطعه و مطابق با جدول شماره ۱-۳ به اضافه پیلوت یا زیرزمین است.

۱-۳-۴-۴. حداکثر ارتفاع ابنیه در مناطق تراکمی ویژه، ۲ طبقه به اضافه پیلوت یا زیرزمین است.

۱-۳-۴-۵. حداکثر ارتفاع ابنیه در صورت ساخت بنای مسکونی در اراضی با کاربری باغ، مشمول مفاد دستورالعمل و آئین‌نامه اجرایی ماده ۱۴ قانون زمین شهری می‌باشد.

۱-۳-۴-۶. حداکثر ارتفاع پیلوت و زیرزمین از کف تا زیر سقف به ترتیب ۲/۴۰ و ۲/۵۰ متر است (در صورت طراحی پیلوت، کف پیلوت هم‌تراز کف معبر بوده و نورگیری زیرزمین در صورت وجود به صورت غیرمستقیم تأمین می‌گردد).

۱-۳-۴-۷. حداکثر ارتفاع کرسی چینی در صورتی که زیرزمین و پیلوت احداث نشود، ۱/۵ متر از کف معبر می‌باشد.

۱-۳-۴-۸. حداکثر ارتفاع نورگیر زیرزمین ۱/۲۰ متر از کف تمام شده معابر یا محوطه قطعه خواهد بود.

• تبصره: زمین‌هایی که دارای شیب طبیعی هستند، مشمول این بند نمی‌باشند.

۱-۳-۴-۹. حداقل ارتفاع هر یک از طبقات مسکونی از کف تمام شده همان طبقه تا زیر سقف حداقل ۲/۷۰ متر و حداکثر ۳/۵ متر می‌باشد. چنانچه آخرین طبقه با سقف شیبدار اجرا گردد ارتفاع بلندترین قسمت آن از کف طبقه فوق حداکثر ۵ متر تعیین می‌گردد.

۱-۳-۴-۱۰. کف برای محاسبه ارتفاع ساختمان توسط شهرداری و با توجه به طرح معابر تعیین می‌گردد.

۱-۳-۴-۱۱. ارتفاع دیوارهای خارجی حداکثر ۲/۲ متر از کف معابر مجاور است.

- تبصره: نوع حصار مجتمع‌های مسکونی، مطابق با ضوابط مربوط به مجتمع‌های مسکونی مندرج در این دفترچه ضوابط و مقررات می‌باشد.

۱-۳-۴-۱۲. نصب آسانسور در بناهای ۴ طبقه و بیشتر الزامی است.

۱-۳-۴-۱۳. در ساختمان‌های واقع در معابر با کدهای ارتفاعی غیرهمسطح، ارتفاع از معیاری جهت محاسبه ارتفاع مجاز ساختمان مورد محاسبه قرار می‌گیرد.

#### ۱-۳-۵. ضوابط مربوط به فضاهای باز

۱-۳-۵-۱. حداقل سطح فضای باز پلاک در مناطق مسکونی، در R1 و R2، معادل ۵۰ درصد و در R3 و R4، مطابق جدول شماره ۱-۲، برابر ۱۰۰ منهای عدد درج شده در جدول بر حسب درصد می‌باشد.

۱-۳-۵-۲. حداقل سطح فضای باز پلاک در منطقه مسکونی فصلی بر اساس مساحت قطعه و مطابق جدول شماره ۱-۳، برابر ۱۰۰ منهای عدد درج شده در جدول بر حسب درصد می‌باشد.

۱-۳-۵-۳. حداقل سطح فضای باز پلاک در مناطق تراکمی ویژه، ۵۵ درصد سطح پلاک است.

۱-۳-۵-۴. تخصیص حداقل ۵۰ درصد از فضای باز هر ساختمان به فضای سبز الزامی است.

۱-۳-۵-۵. احداث استخر روباز و یا سرپوشیده با سازه‌های سبک در ۵۰ درصد از فضای باز ساختمان که به فضای سبز اختصاص نیافته است پس از تأمین سطح مورد نیاز عبور و مرور و سایر تأسیسات الزامی، امکان‌پذیر می‌باشد.

#### ۱-۳-۶. ضوابط مربوط به بازشوها و نورگیرها

۱-۳-۶-۱. رعایت آیین‌نامه ملی ساختمان مبحث ۴ در خصوص نورگیر، باز شو، گشودگی، حیاط خلوت، پاسیو و ... در کلیه بناها الزامی است.

۱-۳-۶-۲. حداقل فضای نورگیر اتاق‌های اصلی و نشیمن واحدهای مسکونی ۱۲ مترمربع و حداقل عرض آن ۳ متر است.

۱-۳-۶-۳. نورگیرهای اتاق‌های اصلی دو واحد مجزا، می‌بایست حداقل ۶ متر از یکدیگر فاصله داشته باشند.

۱-۳-۶-۴. حداقل فضای نورگیر آشپزخانه ۶ مترمربع با حداقل عرض ۲ متر و برای سرویس‌های بهداشتی ۱/۵۰ مترمربع است.

۱-۳-۶-۵. هیچ قسمت از ساختمان نباید به داخل حیاط‌های کوچک محصور (پاسیوها) که برای نورگیری و تهویه فضاهای ساختمان تعبیه می‌شوند، پیش‌آمدگی داشته باشد.

۱-۳-۶-۶. فاصله باز شوها از دیوار روبروی ملک مجاور نباید در هیچ شرایطی، در ساختمان‌های تا دو طبقه کمتر از ۲ متر و در ساختمان‌های بیش از دو طبقه کمتر از ۳ متر باشد.

۱-۳-۶-۷. رعایت آیین‌نامه ملی ساختمان مبحث ۱۹ در کلیه بناها الزامی است.

## ۱-۳-۷. ضوابط مربوط به پیش آمدگی ها

- ۱-۳-۷-۱. احداث پیش آمدگی در داخل محدوده ملک نسبت به هر ضلع زمین، ضمن رعایت حداقل فاصله از دیوار روبروی ملک مجاور و با رعایت مقررات ملی ساختمان و اصول فنی مجاز می باشد.
- ۱-۳-۷-۲. احداث پیش آمدگی بیرون از محدوده ملک، در گذرهای کمتر از ۱۲ متر مقدور نمی باشد.
- ۱-۳-۷-۳. احداث پیش آمدگی در خیابان های ۱۲ متر تا ۲۰ متر به عمق ۸۰ سانتی متر و برای خیابان های ۲۰ متر به بالا به عمق ۱۲۰ سانتی متر مجاز می باشد.
- ۱-۳-۷-۴. ارتفاع پیش آمدگی نسبت به کف پیاده رو، نمی بایست کمتر از ۳/۵ متر باشد.

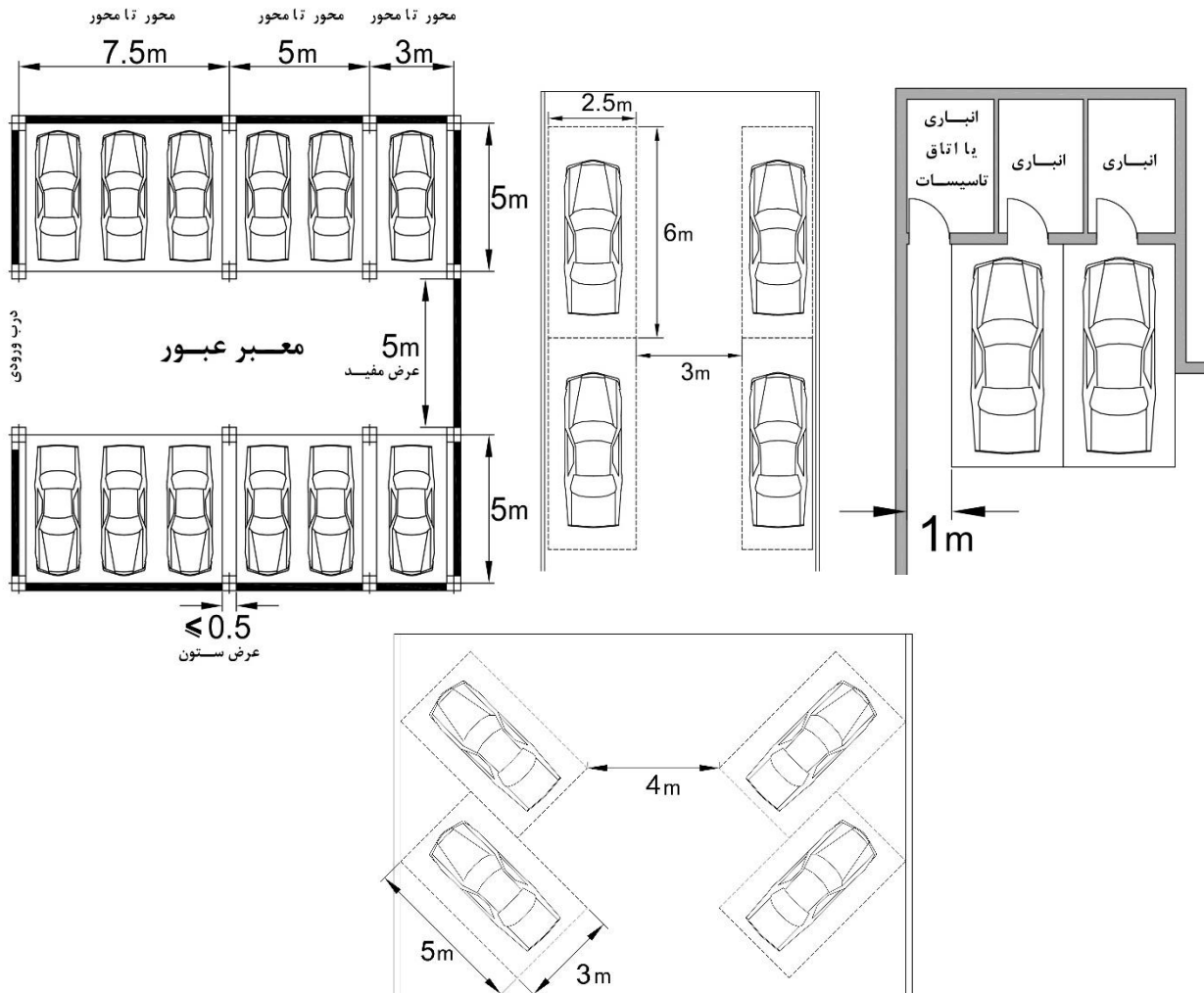
## ۱-۳-۸. ضوابط مربوط به فضاها و تأسیسات روی بام

- ۱-۳-۸-۱. نصب تأسیسات به جز تأسیسات گرمایشی و سرمایشی، دودکش و آنتن ممنوع و رعایت موارد زیر الزامی است.
- ۱-۳-۸-۲. احداث دست انداز بام در بام های مسطح به ارتفاع حداقل ۹۰ سانتی متر الزامی است.
- ۱-۳-۸-۳. احداث انبار موقت، دایم یا انبار کردن وسایل روی پشت بام ممنوع است.
- ۱-۳-۸-۴. از معابر عمومی نباید دید به تأسیسات بام وجود داشته باشد.
- ۱-۳-۸-۵. رعایت فاصله ۳ متر از دست انداز برای نصب تأسیسات در بام الزامی است.
- ۱-۳-۸-۶. احداث خرپشته به مساحت حداکثر ۱۸ مترمربع صرفاً جهت دسترسی به بام و ایجاد اتاقک آسانسور بلامانع است.
- ۱-۳-۸-۷. نصب هرگونه تأسیسات بر روی خرپشته ممنوع است.
- ۱-۳-۸-۸. ارتفاع مفید خرپشته حداقل ۲۱۰ سانتی متر و حداکثر ۲۴۰ سانتی متر است.
- ۱-۳-۸-۹. احداث پله فرار مطابق با مبحث ۳ مقررات ملی ساختمان ضروری بوده و جزء تراکم ساختمانی محاسبه نمی شود.
- ۱-۳-۸-۱۰. ایجاد بام سبز (روف گاردن) و احداث تأسیسات مرتبط با آن بر روی بام نهایی حداکثر به میزان ۵۰ درصد از سطح بام بلامانع است و سطح آن جز زیربنا محسوب نمی گردد.
- ۱-۳-۸-۱۱. ایجاد بنای مشاع در بام نهایی حداکثر به مساحت ۳۰ مترمربع منوط به رعایت حداکثر تراکم ساختمانی، مجاز می باشد و میزان آن جز زیربنا و تراکم ساختمانی محسوب می گردد. مابقی مساحت بام نهایی جز فضای عمومی محسوب می گردد و جز زیربنا و تراکم ساختمانی نمی باشد.
- ۱-۳-۸-۱۲. در صورت ایجاد استخر در بام نهایی و یا سایر فضاهای مشاع، فضای اختصاص یافته به استخر و کلیه متعلقات آن جز زیربنا محسوب می گردد لیکن جز تراکم ساختمانی نمی باشد. ارائه پلان پیشنهادی در این خصوص الزامی است. حداکثر میزان اختصاص یافته، ۵۰ درصد فضای مربوطه می باشد. در صورتیکه این میزان از ۵۰ درصد بیشتر باشد، کل فضا جز زیربنا محسوب می گردد.
- ۱-۳-۸-۱۳. جهت رعایت موارد ایمنی در هنگام بارش برف، ایجاد سقف شیبدار در بام نهایی و یا سایر طبقات تنها در صورتی مجاز می باشد که تصویر عمودی انتهای سقف شیبدار به علاوه ۱ متر در داخل محدوده ملک واقع گردد.

## ۹-۳-۱. ضوابط مربوط به احداث پارکینگ

- ۱-۳-۹-۱. به ازای هر واحد مسکونی با مساحت کمتر از ۲۰۰ مترمربع، تأمین یک محل پارکینگ الزامی است.
- ۱-۳-۹-۲. به ازای هر واحد مسکونی با مساحت بیش از ۲۰۰ مترمربع، تأمین ۲ محل پارکینگ الزامی است.
- تبصره: در صورت کسر پارکینگ به علت قلت مساحت زیربنا، تعداد واحد متناظر با تعداد پارکینگ تأمین شده خواهد بود.
- ۱-۳-۹-۳. در هر قطعه با بر زیر ۲۰ متر تنها یک ورودی نفررو و یک ورودی پارکینگ (با عرض حداقل ۳/۵ متر) و در هر قطعه با بر بیش از ۲۰ متر ۲ ورودی نفررو و دو ورودی پارکینگ (با عرض حداقل ۳/۵ متر) مجاز است.
- ۱-۳-۹-۴. در صورت تک بر بودن و محدودیت اندازه بر ملک، ایجاد ورودی پارکینگ با عرض ۳ متر امکان پذیر می باشد.
- ۱-۳-۹-۵. اندازه حداقل مساحت واحد پارکینگ اتومبیل و مانور آن به صورت روبه سته معادل ۲۵ مترمربع و به صورت روباز ۱۵ مترمربع می باشد.
- ۱-۳-۹-۶. حداقل عرض مفید برای یک واحد پارکینگ، ۲/۵ متر و ابعاد آن ۵ \* ۲/۵ متر می بایست در نظر گرفته شود.
- تبصره ۱: حداقل عرض قابل قبول برای مانور اتومبیل (شعاع گردش) به منظور ورود و خروج از محل پارک، می بایست ۵ متر در نظر گرفته شود.
  - تبصره ۲: در هر واحد پارکینگ حداکثر یک درب انباری می تواند باز شود. درب اتاق تأسیسات و یا انباری های مازاد بر این مقدار، می بایست حداقل به عرض ۱ متر مسیر دسترسی مجزا از محل پارکینگ داشته باشند.
  - تبصره ۳: ابعاد مذکور از لبه داخلی ستون محاسبه می گردد.
- ۱-۳-۹-۷. تأمین پارکینگ مورد نیاز برای کاربری های مختلف از جمله مسکونی می باید در سطوح پیلوت و یا زیرزمین و یا مازاد فضای باز مطابق با بند ۴۴ ملاحظات اساسی این دفترچه ضوابط و مقررات، انجام پذیرد. سطحی از پیلوت و زیرزمین که به عنوان پارکینگ استفاده می شود جزء تراکم ساختمانی محسوب نمی گردد.
- ۱-۳-۹-۸. در مورد آن دسته از ساختمان هایی که قبلاً برابر طرح هادی یا جامع، پروانه دریافت و اقدام به احداث بنا نموده اند و از فضای باز به عنوان پارکینگ استفاده می کنند، تا زمان تجدید بنا و ساختمان ملزم به ایجاد پارکینگ مسقف نمی باشند.
- ۱-۳-۹-۹. در کلیه ساختمان های مسکونی و تجاری که براساس طرح های قبلی از شهرداری پروانه اخذ نموده و بنا احداث گردیده است، ملاک محاسبه تعداد پارکینگ مورد نیاز، ضوابط و مقررات مندرج در پروانه صادره می باشد.
- ۱-۳-۹-۱۰. در ساختمان هایی که زیرزمین در آنها احداث نمی گردد، تأمین انباری و موتورخانه می بایست با رعایت موارد ایمنی در طبقه همکف صورت پذیرد.
- ۱-۳-۹-۱۱. حداکثر شیب رمپ پارکینگ ۱۵ درصد می باشد.
- ۱-۳-۹-۱۲. درب پارکینگ به هیچ عنوان نباید به سمت گذر باز شود، همچنین احداث درب پارکینگ در پخ گذر ممنوع می باشد.
- ۱-۳-۹-۱۳. الگوهای مختلف جانمایی پارکینگ و ابعاد آن به صورت زیر می باشد:

- تبصره. در خصوص میزان عرض پارکینگ از آکس ستون‌ها، در صورتیکه عرض ستون بیش از ۰.۵ متر باشد، نصف عرض مازاد بر ۰.۵ متر ستون از هر طرف به عرض پارکینگ اضافه خواهد شد.



۱۰-۳-۱. ضوابط عمومی

شهر رویان در پهنه اقلیمی معتدل و مرطوب می‌باشد. در این مناطق ضمن طراحی پلان‌های معماری مطابق موارد زیر می‌بایست آیین‌نامه ملی ساختمان مبحث ۱۹ رعایت گردند.

۱-۱۰-۳-۱. فراهم نمودن امکان تهویه طبیعی هوای داخلی ساختمان و اطراف آن

۲-۱۰-۳-۱. محافظت از ساختمان در برابر باران و رطوبت و تابش آفتاب

۳-۱۰-۳-۱. بهره‌گیری از حداکثر نورگیری

۴-۱۰-۳-۱. بهره‌گیری از نوسان روزانه دمای هوا

۵-۱۰-۳-۱. فراهم نمودن امکان هدایت سریع آب باران

## ۲. ضوابط مربوط به نحوه استفاده از زمین، تفکیک، تجمیع و احداث ساختمان در محور مختلط مقیاس شهری و فراشهری

محور مختلط مقیاس شهری شامل خیابان امام خمینی در حد یک پلاک در محدوده طرح می‌باشد.

### ۱-۲. نحوه استفاده از زمین

#### ۱-۱-۲. استفاده‌های مجاز

۱-۱-۱-۲. تجاری شامل واحدهای تجاری عمده‌فروشی، فروشگاه‌های بزرگ، مجتمع‌ها و پاساژهای تجاری و ...؛

۲-۱-۱-۲. مختلط شامل مجتمع‌های ساختمانی به شکل مسکونی - تجاری؛

۳-۱-۱-۲. آموزشی شامل دبیرستان، هنرستان، پیش‌دانشگاهی، مراکز فنی و حرفه‌ای و دانشگاهی.

۴-۱-۱-۲. اداری - انتظامی شامل مراکز دولتی و انتظامی، دفاتر حقوقی، بانکی و ...؛

۵-۱-۱-۲. بهداشتی - درمانی شامل بیمارستان‌های بزرگ و تخصصی، مراکز آموزش پزشکی و ...؛

۶-۱-۱-۲. ورزشی شامل استادیوم‌ها و سالن‌های ورزشی عمده و ...؛

۷-۱-۱-۲. فرهنگی، مذهبی و اجتماعی شامل فرهنگسراها، سالن‌های سینما و تئاتر، سالن اصلی اجتماعات شهر، کتابخانه‌های

عمومی شهر و ...؛

۸-۱-۱-۲. جهانگردی و پذیرایی شامل هتل‌ها، مهمانسراها، رستوران‌های بزرگ، تالارهای پذیرایی و ...؛

۹-۱-۱-۲. فضای سبز عمومی شامل پارک‌های عمومی.

۱۰-۱-۱-۲. تأسیسات و تجهیزات عمومی شامل مراکز آتش‌نشانی، پمپ بنزین‌ها، پست‌های اصلی برق، گاز و ...؛

۱۱-۱-۱-۲. حمل و نقل شامل پارکینگ‌های جمعی و عمومی عمده به شکل مسقف و چند طبقه و یا اراضی باز.

۱۲-۱-۱-۲. احداث پاساژ در این محور می‌بایست به تصویب کمیسیون ماده پنج استان برسد.

۱۳-۱-۱-۲. انبار تجاری، جز کاربری تجاری محسوب می‌گردد.

• تبصره: چنانچه انبار در محورهای مختلط، دسترسی مجزا داشته باشد، جز کاربری حمل و نقل و انبارداری محسوب می‌گردد.

۱۴-۱-۱-۲. در محورهای مختلط تجاری، در صورت احداث کاربری خدماتی، کلیه ضوابط ساخت و ساز آن کاربری (سطح

اشغال، تراکم ساختمانی، تعداد طبقات، ارتفاع، پارکینگ و ...) مشمول ضوابط خاص احداث آن بنا می‌باشد.

### ۲-۱-۲. استفاده‌های ممنوع

۱-۲-۱-۲. هرگونه فعالیت غیر از فعالیت‌های مجاز فوق در این محدوده ممنوع است.

۲-۲-۱-۲. ایجاد مجموعه‌های تجاری در محورهای مختلط مقیاس شهری و فراشهری می‌بایست به صورت یکپارچه تهیه و به

تصویب کمیسیون ماده پنج استان برسد.

## ۲-۲. ضوابط مربوط به تفکیک و تجمیع

- ۲-۲-۱. حداقل تفکیک اراضی و حداقل مساحت مورد نیاز با کاربری مختلط مقیاس شهری و فراشهری معادل ۵۰۰ مترمربع است.
- ۲-۲-۲. مالکینی که قطعات خردتر را تجمیع نموده و تا سقف ۱۰۰۰ مترمربع و بالاتر برسانند، می‌توانند در صورت موافقت کمیسیون ماده ۵ نسبت به احداث پاساژ (مطابق با ضوابط احداث پاساژ مندرج در صفحه ۸۲ این دفترچه ضوابط و مقررات) اقدام نمایند. (حداقل عرض قطعه حاصل از تجمیع نمی‌بایست از ۱۶ متر کمتر باشد)
- ۲-۲-۳. محل احداث بنا در این محورها در مجاورت خیابان می‌باشد.
- ۲-۲-۴. احداث پیلوت در این محور تنها در صورت احداث واحد تجاری در بر اصلی، در پشت واحد و در حد سطح اشغال مجاز امکان‌پذیر می‌باشد.
- ۲-۲-۵. حداقل مساحت واحدهای تجاری ۲۵ مترمربع و حداقل مساحت واحدهای خدماتی ۵۰ متر مربع می‌باشد.

## ۳-۲. ضوابط مربوط به احداث ساختمان

- ۳-۲-۱. تراکم ساختمانی
- ۳-۲-۱-۱. تراکم پایه معادل ۱۰۰ درصد است.
- ۳-۲-۱-۲. حداکثر تراکم ساختمانی مجاز در قطعات واقع در محوره‌های مختلط شهری ۲۲۰ درصد است.
- ۳-۲-۱-۳. ضوابط احداث بنا در محور مختلط مقیاس شهری و فراشهری مطابق با جدول شماره ۲-۱ می‌باشد.
- ۳-۲-۱-۴. در صورت احداث مجتمع تجاری - مسکونی در این محور، ضمن رعایت حداکثر تراکم ساختمانی و سطح اشغال مجاز طبقه همکف در آن، احداث بنا به صورت یک طبقه تجاری با سطح اشغال ۷۰ درصد و سه طبقه مسکونی با سطح اشغال ۵۰ درصد امکان‌پذیر خواهد بود.
- ضوابط مربوط به زیرزمین تجاری و جلوخان، مطابق با بند ۲-۳-۲ خواهد بود.
  - در زمین‌هایی با مساحت بیش از ۱۰۰۰ مترمربع، افزایش طبقات مسکونی تا ۶ طبقه، ضمن رعایت حداکثر تراکم با کاهش سطح اشغال طبقات مسکونی، امکان‌پذیر می‌باشد.
- ۳-۲-۱-۵. در این محور صرفاً فعالیت طبقات همکف و اول (مجموعاً دو طبقه) می‌تواند به عنوان کاربری تجاری استفاده گردد.
- تبصره. مساحت قابل احداث تجاری در کاربری‌های مختلط منوط به تأمین پارکینگ موردنیاز به ازای هر ۲۵ مترمربع فضای مفید تجاری و هر ۵۰ مترمربع فضای مفید خدماتی (یک واحد پارکینگ) می‌باشد.

## ۲-۳-۲. سطح اشغال

- ۲-۳-۲-۱. حداکثر سطح اشغال قطعات معادل ۷۰ درصد در طبقات تجاری و ۴۰ درصد در سایر طبقات می‌باشد.
- تبصره. مزاد سطح اشغال در اولین طبقه غیر تجاری می‌بایست به صورت سقف شیبدار حول ساختمان طراحی گردد.

۲-۳-۲. احداث زیرزمین حداکثر تا میزان ۸۰ درصد سطح قطعه، جهت استفاده انبار، سرویس‌های بهداشتی، پناهگاه، موتورخانه و پارکینگ مجاز است.

۳-۳-۲. حداکثر عمق تجاری در این محور، ۲۵ متر می‌باشد.

۴-۳-۲. ایجاد جلوخان به عمق ۵ متر در مجتمع‌های تجاری واقع در این محور الزامی است.

- تبصره. اختصاص نیمی از این میزان به فضای سبز محوطه‌آرایی شده ضروری است.

۳-۳-۲. ارتفاع ساختمان

۱-۳-۳-۲. ارتفاع مغازه‌ها از کف تمام شده تا زیر سقف در طبقه همکف حداکثر معادل ۶/۵ متر (حداقل ۵/۵ متر)، در طبقه اول

حداکثر ۴/۵ متر و ارتفاع واحدهای خدماتی برای سایر طبقات ۳/۵ متر می‌باشد.

۲-۳-۳-۲. ارتفاع نیم طبقه حداقل ۲/۵۰ متر و حداکثر مساحت آن ۵۰ درصد سطح تجاری قطعه در همکف می‌باشد.

- تبصره. کل سطح نیم طبقه جزء سطح زیربنا بوده ولی جزء تراکم ساختمانی محسوب نمی‌گردد.

۳-۳-۳-۲. حداکثر ارتفاع ساختمان در این منطقه در محورها معادل ۴ طبقه می‌باشد.

۴-۳-۳-۲. در قطعات با کاربری مختلط، جهت احداث پارکینگ در زیرزمین، حداقل ارتفاع ۲/۴ متر و حداکثر ارتفاع ۲/۵ متر

می‌باشد.

۵-۳-۳-۲. در قطعات با کاربری مختلط احداث واحدهای خدماتی در طبقات بالاتر از طبقه همکف مجاز می‌باشد.

۴-۳-۲. ضوابط مربوط به پارکینگ

۱-۴-۳-۲. در حوزه اراضی با کاربری مختلط برای هر ۲۵ مترمربع فضای مفید تجاری و هر ۵۰ مترمربع فضای مفید خدماتی

احداث یک واحد پارکینگ الزامی است.

جدول شماره ۲-۱. ضوابط احداث بنا در محور مختلط مقیاس شهری و فراشهری شهر رویان

حداکثر تراکم (درصد)	سطح اشغال (درصد)		تعداد کل طبقات	فعالیت در طبقات				مساحت قطعه پس از تعریض
	فعالیت خدماتی	فعالیت تجاری		۴	۳	۲	۱	
۷۰	-	۷۰	۱	صرفاً یک واحد تجاری				مساحت $\geq 100$ مترمربع
۱۱۰	۴۰	۷۰	۲	-	-	خدماتی	تجاری	۱۰۱ تا ۲۰۰ مترمربع
۱۸۰	۴۰	۷۰	۳	-	خدماتی	تجاری	تجاری	۲۰۱ تا ۴۹۹ مترمربع
۲۲۰	۴۰	۷۰	۴	خدماتی	خدماتی	تجاری	تجاری	۵۰۰ مترمربع

### ۳. ضوابط مربوط به نحوه استفاده از زمین، تفکیک، تجمیع و احداث ساختمان در محور مختلط مقیاس ناحیه‌ای

محور مختلط مقیاس ناحیه‌ای شامل خیابان شهدا در حد یک پلاک در محدوده طرح می‌باشد.

#### ۱-۳. نحوه استفاده از زمین

۱-۱-۳. استفاده‌های مجاز

۱-۱-۳-۱. احداث مجتمع‌ها و ساختمان‌های با کاربری مختلط به شکل تجاری، اداری، فرهنگی، مسکونی و ... مجاز است.

۱-۱-۳-۲. سایر کاربری‌ها براساس کاربری‌های مجاز در محورهای مختلط شهری و فراشهری می‌باشد.

#### ۲-۳. ضوابط مربوط به تفکیک و تجمیع

۱-۲-۳. حداقل تفکیک اراضی و حداقل مساحت مورد نیاز با کاربری مختلط در این محور معادل ۳۰۰ مترمربع است.

۲-۲-۳. محل احداث بنا در این محورها در مجاورت خیابان می‌باشد.

۳-۲-۳. احداث پیلوت در این محور تنها در صورت احداث واحد تجاری در بر اصلی، در پشت واحد و در حد سطح اشغال مجاز امکان‌پذیر می‌باشد.

۴-۲-۳. حداقل مساحت واحدهای تجاری ۲۵ مترمربع می‌باشد.

#### ۳-۳. ضوابط مربوط به احداث ساختمان

۱-۳-۳. تراکم ساختمانی

۱-۱-۳-۳. تراکم پایه معادل ۱۰۰ درصد است.

۲-۱-۳-۳. حداکثر تراکم ساختمانی مجاز در قطعات با کاربری تجاری و مختلط معادل ۲۰۰ درصد است.

۳-۱-۳-۳. ضوابط احداث بنا در محور مختلط مقیاس ناحیه‌ای مطابق با جدول شماره ۱-۳ می‌باشد.

۴-۱-۳-۳. در این محورها فعالیت طبقات بالای همکف می‌بایست به عنوان کاربری غیرتجاری استفاده گردد.

۲-۳-۳. سطح اشغال

۱-۲-۳-۳. حداکثر سطح اشغال در قطعات مختلط معادل ۵۰ درصد می‌باشد.

۲-۲-۳-۳. احداث زیرزمین حداکثر تا میزان ۷۰ درصد سطح قطعه، جهت استفاده انبار، سرویس‌های بهداشتی، پناهگاه، موتورخانه و پارکینگ مجاز است.

۳-۲-۳-۳. حداکثر عمق تجاری در این محور، ۲۰ متر می‌باشد.

۴-۲-۳-۳. ایجاد جلوخان به عمق ۵ متر در مجتمع‌های تجاری واقع در این محور الزامی است.

- تبصره. اختصاص نیمی از این میزان به فضای سبز محوطه‌آرایی شده ضروری است.

۳-۳-۳. ارتفاع ساختمان

۳-۳-۳-۱. ارتفاع مغازه‌ها از کف تمام شده تا زیر سقف در طبقه همکف حداکثر معادل ۶/۵ متر (حداقل ۵/۵ متر) و ارتفاع واحدهای مسکونی برای سایر طبقات حداکثر ۳/۵ متر می‌باشد.

۳-۳-۳-۲. ارتفاع نیم طبقه حداقل ۲/۵۰ متر و حداکثر مساحت آن ۵۰ درصد سطح تجاری قطعه در همکف می‌باشد.

- تبصره. کل سطح نیم طبقه‌ها جزء سطح زیربنا بوده ولی جزء تراکم ساختمانی محسوب نمی‌گردد.

۳-۳-۳-۳. حداکثر ارتفاع ساختمان در این منطقه معادل ۴ طبقه می‌باشد.

۳-۳-۳-۴. در قطعات با کاربری مختلط احداث واحدهای مسکونی در طبقات بالاتر از طبقه همکف مجاز می‌باشد.

۳-۳-۴. ضوابط مربوط به پارکینگ

۳-۳-۴-۱. در حوزه اراضی با کاربری مختلط تأمین پارکینگ برای هر ۲۵ مترمربع فضای مفید تجاری یک واحد پارکینگ و برای

هر واحد مسکونی مشابه ضوابط منطقه مسکونی الزامی است.

جدول شماره ۳-۱. ضوابط احداث بنا در محور مختلط مقیاس ناحیه‌ای شهر رویان

حداکثر تراکم (درصد)	سطح اشغال (درصد)		تعداد کل طبقات	فعالیت در طبقات				مساحت قطعه پس از تعریض
	مسکونی	فعالیت تجاری		۴	۳	۲	۱	
۷۰	-	۷۰	۱	صرفاً یک واحد تجاری				مساحت $\geq 100$ مترمربع
۱۵۰	۵۰	۵۰	3	-	-	مسکونی دوبلکس	تجاری	۱۵۰ تا ۱۰۱ مترمربع
۱۵۰	۵۰	۵۰	۳	-	مسکونی	مسکونی	تجاری	۱۵۱ تا ۲۹۹ مترمربع
۲۰۰	۵۰	۵۰	۴	مسکونی	مسکونی	مسکونی	تجاری	۳۰۰ مترمربع

#### ۴. ضوابط مربوط به نحوه استفاده از زمین، تفکیک، تجمیع و احداث ساختمان در محورهای مختلط مقیاس محله‌ای

محورهای مختلط مقیاس محله‌ای - ناحیه‌ای شامل خیابان‌های مشخص شده بر روی نقشه منطقه‌بندی دفترچه ضوابط و مقررات، همگی در حد یک پلاک در محدوده طرح می‌باشد.

##### ۴-۱. نحوه استفاده از زمین

###### ۴-۱-۱. استفاده‌های مجاز

- ۴-۱-۱-۱. احداث مجتمع‌ها و ساختمان‌های با کاربری مختلط به شکل تجاری - مسکونی مجاز است.
- ۴-۱-۱-۲. سایر کاربری‌ها براساس کاربری‌های مجاز (کل یک پلاک صرفاً خدماتی) در محورهای مختلط مقیاس شهری و فراشهری می‌باشد.
- ۴-۱-۱-۳. در قطعاتی متشکل از کاربری مختلط در مجاورت این محورها و کاربری خدماتی در جبهه پشتی، چنانچه دسترسی کاربری خدماتی در طرح انعکاس نیافته باشد، صدور پروانه ساختمانی برای کاربری‌های مختلط بر محور منوط به تأمین دسترسی کاربری‌های خدماتی جبهه پشتی می‌باشد.

##### ۴-۲. ضوابط مربوط به تفکیک و تجمیع

- ۴-۲-۱. حداقل تفکیک اراضی و حداقل مساحت مورد نیاز با کاربری مختلط در این محورها معادل ۲۰۰ مترمربع است.
- ۴-۲-۲. احداث پیلوت در این محور تنها در صورت احداث واحد تجاری در بر اصلی، در پشت واحد و در حد سطح اشغال مجاز امکان‌پذیر می‌باشد.
- ۴-۲-۳. حداقل مساحت واحدهای تجاری ۲۵ مترمربع می‌باشد.

##### ۴-۳. ضوابط مربوط به احداث ساختمان

- ۴-۳-۱. تراکم ساختمانی
- ۴-۳-۱-۱. تراکم پایه معادل ۱۰۰ درصد است.
- ۴-۳-۱-۲. حداکثر تراکم ساختمانی مجاز در قطعات با کاربری تجاری و مختلط معادل ۲۰۰ درصد است.
- ۴-۳-۱-۳. ضوابط احداث بنا در محورهای مختلط مقیاس محله‌ای مطابق با جدول شماره ۴-۱ می‌باشد.
- ۴-۳-۱-۴. در این محورها صرفاً فعالیت طبقه همکف می‌بایست به عنوان کاربری تجاری استفاده گردد.

۴-۳-۲. سطح اشغال

۴-۳-۲-۱. حداکثر سطح اشغال در قطعات مختلط معادل ۵۰ درصد می‌باشد.

۴-۳-۲-۲. احداث زیرزمین حداکثر تا میزان ۷۰ درصد سطح قطعه، جهت استفاده انبار، سرویس‌های بهداشتی، پناهگاه، موتورخانه و پارکینگ مجاز است.

۴-۳-۳-۳. حداکثر عمق تجاری در این محور، ۱۵ متر می‌باشد.

۴-۳-۳-۴. نحوه استقرار بنا در این محورها مشابه کاربری مسکونی می‌باشد.

۴-۳-۳. ارتفاع ساختمان

۴-۳-۳-۱. در قطعات با کاربری مختلط ارتفاع تمامی طبقات از کف تمام شده تا زیر سقف حداکثر معادل ۳/۵ متر است.

۴-۳-۳-۲. احداث نیم طبقه در این محور مجاز نمی‌باشد.

۴-۳-۳-۳. حداکثر ارتفاع ساختمان در این منطقه معادل ۴ طبقه می‌باشد.

۴-۳-۳-۴. در قطعات با کاربری مختلط احداث واحدهای مسکونی در طبقات بالاتر از طبقه همکف مجاز می‌باشد.

۴-۳-۴. ضوابط مربوط به پارکینگ

۴-۳-۴-۱. در حوزه اراضی با کاربری مختلط تأمین پارکینگ برای هر ۲۵ مترمربع فضای مفید تجاری یک واحد پارکینگ و برای هر واحد مسکونی مشابه ضوابط منطقه مسکونی الزامی است.

جدول شماره ۴-۱. ضوابط احداث بنا در محورهای مختلط مقیاس محله‌ای شهر رویان

حداکثر تراکم (درصد)	سطح اشغال (درصد)		تعداد کل طبقات	فعالیت در طبقات				مساحت قطعه پس از تعریض
	مسکونی	فعالیت تجاری		۴	۳	۲	۱	
-	-	مشابه منطقه مسکونی مجاور	۱	یک واحد تجاری				مساحت $\geq 75$ مترمربع
۱۵۰	۵۰	۵۰	۳	-	-	مسکونی دوبلکس	تجاری	۷۶ تا ۱۰۰ مترمربع
۱۵۰	۵۰	۵۰	۳	-	مسکونی	مسکونی	تجاری	۱۰۱ تا ۱۹۹ مترمربع
۲۰۰	۵۰	۵۰	۴	مسکونی	مسکونی	مسکونی	تجاری	۲۰۰ مترمربع

۵. ضوابط مربوط به نحوه استفاده از زمین، تفکیک، تجمیع و احداث ساختمان در منطقه کاربری‌های خدماتی

۵-۱. کاربری آموزشی و آموزش عالی

کلیه ضوابط مربوط به کاربری آموزشی با توجه به ابلاغ ضابطه شماره ۶۹۷ سازمان مدیریت و برنامه‌ریزی کشور، مشمول ضوابط طراحی ساختمان‌های آموزشی (برنامه‌ریزی معماری همسان مدارس ابتدایی و متوسطه) در سال ۱۳۹۵ می‌باشد. همچنین ضوابط مربوط به مقدار زمین مورد نیاز و احداث مؤسسات آموزش عالی برطبق مصوبه شورای عالی شهرسازی و معماری ایران مورخه ۱۳۷۱/۶/۲۳ خواهد بود.

## ۲-۵. کاربری درمانی

## ۱-۲-۵. ضوابط مربوط به تفکیک

۱-۲-۵. حداقل مساحت مورد نیاز درمانگاه ۶۵۰ مترمربع، کلینیک تخصصی ۶۵۰ مترمربع و مراکز بهداشت درجه دو و بیمارستان ۵۰۰۰ مترمربع می‌باشد. (بر اساس "دستورالعمل مرتبط با فضاهای درمانی و بیمارستانی"، مصوب مهرماه ۱۳۹۱، وزارت بهداشت، درمان و آموزش پزشکی)

- تبصره. حداقل سطح زمین برای احداث مراکز درمانی همان است که در نقشه‌های طرح تفصیلی طراحی گردیده است. چنانچه به زمین بیشتری نیاز باشد تهیه آن از طرف سازمان مجری از اراضی مجاور پلامانع است.
- ۲-۱-۲-۵. احداث داروخانه پیوسته، رادیولوژی پیوسته، گل فروشی، فروش کمپوت و آبمیوه، تزریقات، آموزش شگاه‌های بهورزی و بهیاری، مراکز رفاه خانواده و اغذیه فروشی بصورت وابسته به مراکز درمانی در صورت وجود اراضی مازاد بر نیازمندی‌های فضایی تا ۱۰ درصد از مساحت قطعه مجاز می‌باشد.
- تبصره. واحدهای مربوط به داروخانه‌ها، آزمایشگاه‌ها و رادیولوژی‌های مستقل جزء تأسیسات درمانی نبوده و در شمار کاربری تجاری محسوب می‌گردند و احداث آن‌ها در حوزه کاربری اراضی درمانی بطور مستقل مجاز نمی‌باشد.

## ۲-۲-۵. ضوابط مربوط به احداث ساختمان

## ۱-۲-۲-۵. تراکم ساختمانی

✓ حداکثر تراکم ساختمانی مربوط به بیمارستان‌ها ۱۰۰ درصد و سایر مراکز درمانی ۸۰ درصد است.

## ۲-۲-۲-۵. سطح اشغال

✓ سطح اشغال برای بیمارستان ۲۵ درصد و برای سایر مراکز درمانی ۴۰ درصد می‌باشد.

## ۳-۲-۲-۵. ارتفاع

✓ حداکثر تعداد طبقات برای بیمارستان ۴ طبقه و برای سایر مراکز درمانی ۲ طبقه روی زمین می‌باشد.

## ۴-۲-۲-۵. ضوابط مربوط به پارکینگ

- ✓ به ازای هر ۵۰ مترمربع زیربنای درمانگاه، تأمین یک واحد پارکینگ و به ازاء هر تخت بیمارستانی، پرسنل و کادر هریک از واحدهای درمانی تأمین یک محل پارکینگ الزامی است.
- ✓ در حوزه اراضی درمانی برای هر ۲۵ مترمربع فضای مفید تجاری احداث یک واحد پارکینگ الزامی است.

### ۳-۵. کاربری ورزشی

#### ۱-۳-۵. ضوابط مربوط به تفکیک

- ۱-۳-۵. حداقل تفکیک باشگاه‌های ورزشی و زمین‌های بازی ۱۰۰۰ مترمربع و استادیوم‌های ورزشی ۵۰۰۰ مترمربع می‌باشد.
- ۲-۳-۵. احداث کافی شاپ، فروشگاه‌های عرضه محصولات ورزشی و سایر واحدهای تجاری مرتبط بصورت وابسته به مراکز ورزشی در صورت وجود اراضی مازاد بر نیازمندی‌های فضایی تا ۱۰ درصد از مساحت قطعه مجاز می‌باشد.
- تبصره ۱. در خصوص ساختمانهای اداری و یا اقامتی مورد نیاز و وابسته به تأسیسات ورزشی، در صورت وجود اراضی مازاد بر نیازمندیهای فضایی، احداث بنا تا ۱۰ درصد از قطعه و در دو طبقه ضمن رعایت ضوابط سازمان تربیت بدنی مجاز میباشد.
- تبصره ۲. واحدهای مذکور جزء تأسیسات ورزشی محسوب میگردند و احداث آنها در حوزه کاربری اراضی ورزشی بطور مستقل مجاز نمیشود.

#### ۲-۳-۵. ضوابط مربوط به احداث ساختمان

##### ۱-۲-۳-۵. تراکم ساختمانی

- ✓ حداکثر تراکم ساختمانی در ورزشهای میدانی ۲۵ درصد تعیین می‌گردد.
- ✓ حداکثر تراکم ساختمانی در سالن‌های سرپوشیده و فضاهای ورزشی داخل سالن و زورخانه‌ها ۶۰ درصد تعیین می‌گردد.
- تبصره. در صورت استفاده از زیرزمین در کاربری فوق ارتفاع مجاز آن به ارتفاع مجاز این واحدها افزوده خواهد شد.

##### ۲-۲-۳-۵. سطح اشغال

- ✓ سطح اشغال در قطعات با کاربری ورزشی اعم از فضاهای سرپوشیده فرعی و ساختمان‌های اصلی ورزشگاه‌ها و استخرهای روباز ۲۵ درصد می‌باشد.
- ✓ سطح اشغال در سالن‌های سرپوشیده و فضاهای ورزشی داخل سالن ۶۰ درصد می‌باشد.
- ✓ حداقل فضای باز شامل ورزش‌های میدانی و استخرهای شنا (غیر سرپوشیده) ۷۵ درصد سطح کل زمین می‌باشد.

##### ۳-۲-۳-۵. ارتفاع

- ✓ حداکثر تعداد طبقات در کاربری ورزشی یک طبقه روی زمین و حداقل ارتفاع بناهای ورزشی ۶ متر می‌باشد.

##### ۴-۲-۳-۵. ابعاد استاندارد سالن‌های سرپوشیده

- ✓ ابعاد استاندارد سالن‌های ورزشی و سالن‌های سرپوشیده شنا براساس ابعاد بین‌المللی مطابق جدول شماره ۱-۵ و ۲-۵ می‌باشد.

جدول شماره ۵-۱. ابعاد بهینه سالن‌های ورزشی

نوع ورزش	مساحت سالن (متر مربع)	ابعاد سالن (طول×عرض×ارتفاع)
والیبال، تنیس، بسکتبال، بدمینتون	۱۱۶۸	۹×(۳۹×۵/۳۶) چند منظوره با ابعاد بهینه
خرک، حلقه، حرکات زمینی، بارفیکس	۸۱۰	۷.۶×(۲۲/۵×۳۶) پیشنهادی

جدول شماره ۵-۲. ابعاد سالن سرپوشیده شنا

نوع سالن	مساحت کف (مترمربع)	ابعاد، ارتفاع (عرض×طول)
برای تمرینات	۶۶۵	۵×(۱۹×۳۵)
برای مسابقات	۱۶۲۰	۶×(۲۷×۶۰)

۵-۳-۲-۵. ضوابط مربوط به پارکینگ

- ✓ برای باشگاه ورزشی و استخر عمومی، جهت هر ۸۰ مترمربع سطح کل زیربنا یک واحد و برای استادیوم ورزشی جهت هر ۱۰۰ مترمربع سطح کل زیربنا یک واحد پارکینگ الزامی است.
- ✓ در حوزه اراضی ورزشی برای هر ۲۵ مترمربع فضای مفید تجاری احداث یک واحد پارکینگ الزامی است.
- ✓ در صورت احداث ساختمان‌های اداری و یا اقامتی وابسته به تأسیسات ورزشی، تأمین یک واحد پارکینگ به ازای هر ۵۰ مترمربع زیربنا الزامی است.

## ۵-۴. کاربری پارک و فضای سبز

## ۵-۴-۱. ضوابط مربوط به تفکیک

- ۵-۴-۱-۱. حداقل مساحت پارک‌های ناحیه‌ای - محله‌ای ۱۰۰۰ مترمربع و پارک‌های شهری ۵۰۰۰ مترمربع است.
- ۵-۴-۱-۲. احداث هرگونه ابنیه بجز تأسیسات بهداشتی در پارک‌های کمتر از ۱۰۰۰ مترمربع مجاز نمی‌باشد.
- ۵-۴-۱-۳. در صورت احداث پارک شهری تا 10 درصد از مساحت قطعه می‌تواند به کاربری تجاری اختصاص یابد.
- ۵-۴-۱-۴. تخصیص حداقل ۷۰ درصد سطح پارک‌ها به پوشش گیاهی، ضروری است.
- ۵-۴-۱-۵. پوشش گیاهی پارک‌ها، عمدتاً مجموعه گیاهی بومی پایدار، با رعایت تنوع گیاهی است. تخصیص حداقل نیمی از پوشش گیاهی پارک‌های شهری به مجموعه درختکاری مرتفع و سایه‌اندازی‌های مناسب و ۳۰ درصد به پوشش گیاهی پهن‌برگ، ضروری است.
- ۵-۴-۱-۶. احداث هرگونه جداره صلب و دیوار و حصار با استفاده از مصالح بنایی ممنوع است.
- ۵-۴-۱-۷. ایجاد حصار برای کلیه پارک‌های شهر با استفاده از پوشش گیاهی با ارتفاع مناسب از سطح زمین، مجاز بوده و استفاده از جداره صلب و با مصالح بنایی ممنوع است.
- ۵-۴-۱-۸. کلیه ضوابط مرتبط با پارک ساحلی شهر، بر اساس طرح مصوب شهرداری در این خصوص می‌باشد.

## ۵-۴-۲. ضوابط مربوط به احداث ساختمان

## ۵-۴-۲-۱. تراکم ساختمانی

- ✓ حداکثر تعداد طبقات مستحدثات مجاز در این اراضی دو طبقه روی زمین با تراکم ساختمانی حداکثر ۲۰ درصد برای پارک‌های محله‌ای - ناحیه‌ای و دو طبقه روی زمین با تراکم ساختمانی حداکثر ۱۰ درصد برای پارک‌های شهری تعیین می‌گردد.
- تبصره. حداکثر ارتفاع طبقات در این کاربری ۳/۵ متر می‌باشد.

## ۵-۴-۲-۲. سطح اشغال

- ✓ حداکثر سطح اشغال بنا در فضای سبز عمومی در پارک‌های ناحیه‌ای - محله‌ای معادل ۱۰ درصد و در پارک‌های شهری معادل ۵ درصد سطح کل زمین می‌باشد.

## ۵-۴-۲-۳. ضوابط مربوط به پارکینگ

- ✓ در اراضی با کاربری فضای سبز عمومی جهت پارک شهری برای هر ۱۵۰ مترمربع زمین یک محل پارکینگ الزامی است.
- ✓ در حوزه اراضی فضای سبز برای هر ۲۵ مترمربع فضای مفید تجاری احداث یک واحد پارکینگ الزامی است.

## ۵-۵. کاربری اداری- انتظامی

## ۵-۵-۱. ضوابط عام

- ۵-۵-۱-۱. کاربری اداری شامل مراکز اداری و دولتی و نهادهای عمومی می‌گردد که در سطح شهر و حوزه نفوذ عملکرد دارد.
- ۵-۵-۱-۲. اراضی مربوط به حوزه انتظامی قابل تفکیک نمی‌باشد.
- ۵-۵-۱-۳. دسترسی به کاربری اداری- انتظامی از معابر با عرض ۱۴ متر و بیشتر مجاز می‌باشد.
- ۵-۵-۱-۴. احداث بنا در قطعه زمین اداری- انتظامی با رعایت حداقل ۳ متر از بر گذرهای دسترسی ملک مجاز است.
- ۵-۵-۱-۵. جبهه جانبی این ساختمانها به منظور حفاظت و ایمنی می‌بایست حداقل ۳ متر فاصله با بناهای مجاور داشته باشد.

## ۵-۵-۲. ضوابط مربوط به تفکیک

- ۵-۵-۲-۱. حداقل مساحت قطعات تفکیکی اداری- انتظامی ۱۰۰۰ متر مربع می‌باشد.
- ۵-۵-۲-۲. حداقل مساحت واحدهای اداری ۵۰ متر مربع می‌باشد.
- ۵-۵-۲-۳. در قسمت ورودی از گذرگاه یک قسمت نگهداری یا سرایداری به مساحت حداکثر ۴۰ متر مربع می‌بایست احداث گردد و دارای سرویس‌های لازم باشد.
- ۵-۵-۲-۴. احداث پیلوت در طبقه همکف (جهت فضای ورودی، اطلاعات، بخش‌های عمومی مراجعین یا پارکینگ یا هر منظور خاص اداری) و احداث پناهگاه در زیر ساختمان اصلی حداکثر در ۵۰ درصد سطح کل پلاک مجاز می‌باشد.

## ۵-۵-۳. ضوابط مربوط به احداث ساختمان

## ۵-۵-۳-۱. تراکم ساختمانی

✓ حداکثر تراکم ساختمان‌های اداری و انتظامی ۲۰۰ درصد می‌باشد.

## ۵-۵-۳-۲. سطح اشغال

- ✓ حداکثر سطح اشغال کاربری‌های اداری- انتظامی ۵۰ درصد می‌باشد.
- ✓ حداقل سطح فضای باز ۵۰ درصد سطح کل زمین می‌باشد و صرفاً اختصاص به اتاق نگهداری، فضای سبز و درختکاری دارد.

## ۵-۵-۳-۳. ارتفاع

✓ حداکثر تعداد طبقات در کاربری اداری- انتظامی ۴ طبقه روی زمین می‌باشد.

۵-۳-۴. ضوابط مربوط به پارکینگ

- ✓ تأمین پارکینگ به ازای هر ۵۰ مترمربع سطح زیربنای اداری- انتظامی به میزان یک واحد پارکینگ الزامی است.
- ✓ تأمین پارکینگ برای مراجعه کنندگان ضروری است.
- ✓ پارکینگ‌های مورد نیاز نمی‌توانند در فضای سبز تأمین گردند.
- ✓ کلیه کاربریهای اداری- انتظامی می‌بایست حداقل ۱۰ متر را بعنوان پیش فضا جهت تأمین پارکینگ انتظار لحاظ نمایند.

## ۵-۶. کاربری فرهنگی - هنری

## ۵-۶-۱. ضوابط عام

۵-۶-۱-۱. این اراضی به منظور احداث تأسیساتی از قبیل کتابخانه، موزه، خانه جوانان، سینما، تئاتر، سالن اجتماعات، تالارهای مختلف فرهنگی و هنری و موارد مشابه در نظر گرفته شده است.

۵-۶-۱-۲. همچنین احداث مراکز آموزش‌های هنری، نمایشگاه آثار هنری، کارگاهها و نمایشگاههای صنایع دستی، هنرکده و موارد مشابه و همچنین فروشگاهها و موارد مرتبط با امور فرهنگی در این اراضی مجاز می‌باشد.

## ۵-۶-۲. ضوابط مربوط به تفکیک

۵-۶-۲-۱. حداقل تفکیک برای کاربری‌های فرهنگی و اجتماعی مقیاس ناحیه‌ای - محله‌ای ۵۰۰ مترمربع و شهری ۲۵۰۰ متر مربع است.

۵-۶-۲-۲. در قطعات با کاربری فرهنگی تا ۱۰ درصد از مساحت قطعه می‌تواند به کاربری تجاری اختصاص یابد.

۵-۶-۲-۳. عقب‌نشینی ورودی ساختمان از بر گذرگاه سواره‌رو در طبقه همکف جهت توقف مراجعین حداقل با عمق ۵ متر الزامی است.

## ۵-۶-۳. ضوابط مربوط به احداث ساختمان

## ۵-۶-۳-۱. تراکم ساختمانی

✓ حداکثر تراکم ساختمانی برای کاربری فرهنگی ۱۲۰ درصد است.

✓ احداث سرویس‌های بهداشتی (توالتهای عمومی) زنانه و مردانه بطور جداگانه الزامی است و این تأسیسات جزء زیربنا محسوب نمی‌شود.

## ۵-۶-۳-۲. سطح اشغال

✓ حداکثر سطح اشغال کاربری فرهنگی ۴۰ درصد است.

## ۵-۶-۳-۳. ارتفاع

✓ حداکثر تعداد طبقات در کاربری فرهنگی - هنری ۳ طبقه روی زمین می‌باشد.

## ۵-۶-۳-۴. ضوابط مربوط به پارکینگ

✓ در حوزه اراضی با کاربری فرهنگی جهت کتابخانه شهر برای هر ۱۰۰ مترمربع سطح کل زیر بنا یک محل پارکینگ و جهت تالار اجتماعات برای هر ۲۰۰ مترمربع کل زیربنا یک محل پارکینگ الزامی است.

✓ در حوزه اراضی فرهنگی - هنری برای هر ۲۵ مترمربع فضای مفید تجاری احداث یک واحد پارکینگ الزامی است.

## ۵-۶-۴. مقررات عمومی سالن‌های نمایش فیلم

- ۵-۶-۴-۱. داشتن دستگاه منبع برق جداگانه که در صورت قطع برق بتوان روشنایی موقت ایجاد کرد.
- ۵-۶-۴-۲. مجهز بودن اطاق پروژکتور به دستگاه شیر آب و آتش نشانی و هواکش و یک دریچه به هوای آزاد
- ۵-۶-۴-۳. داشتن دستگاه اتوماتیک برای تعویض دستگاههای نمایش به منظور نمایش فیلم بالانقطاع و پشت سرهم
- ۵-۶-۴-۴. مجهز بودن راهروی داخلی و خارجی و سردرهای ورودی و خروجی به چراغهای راهنما
- ۵-۶-۴-۵. شماره گذاری پشت و جلو صندلیها
- ۵-۶-۴-۶. نصب چراغهای مخصوص برای مشخص کردن شماره هر ردیف از صندلیها
- ۵-۶-۴-۷. درهای سینما میبایست در مواقع ضروری امکان خروج تماشاگران از سالن سینما را حداکثر تا ۷ دقیقه تأمین نماید.
- ۵-۶-۴-۸. عرض پله‌های عمومی باید حداقل ۲ متر و دارای پاگردهای متناسب با عرض مزبور باشد و در مورد پلکانهایی که بیش از چهار پله دارد باید در طرف باز پلکان نرده محکم نصب شود و در مسیر پلکان هیچگونه مانعی وجود نداشته باشد.
- ۵-۶-۴-۹. کلیه پلکانها و پاگردها در ساختمانهای بلند باید با مصالح ساختمانی نسوز ساخته شود
- ۵-۶-۴-۱۰. اگر در ساختمان سینماها دهانه یا فضایی آزاد تعبیه گردد که احتمال سقوط اشخاص موجود باشد می‌بایست با نصب و پوششهای فلزی محکم و نرده‌هایی که حداقل ارتفاع آن ۱۲۰ سانتیمتر است موجبات جلوگیری از سقوط و رفع خطر به عمل آید.
- ۵-۶-۴-۱۱. سینماها موظف خواهند بود که به تدریج ترتیبی اتخاذ نمایند تا صندلیها در سالن نمایش پشت به پشت قرار نگیرد.
- (صندلی پشتی باید بین دو صندلی جلو قرار گیرد تا برای دیدن اکران اشکالی به وجود نیاید).
- ۵-۶-۴-۱۲. فاصله اولین ردیف صندلی تا اکران نباید کمتر از دو سوم عرض اکران باشد. در هر صورت این فاصله نباید کمتر از ۷ متر باشد (در سینماهای ممتاز این فاصله نباید کمتر از ۱۲ متر باشد).
- ۵-۶-۴-۱۳. طول اکران نمایش فیلم باید به نسبت و ضلع سالن نمایش باشد و این نسبت حداقل به اندازه دو سوم عرض سالن خواهد بود و اکران و صندلیها باید طوری تقسیم شود که تمام صندلیها در محدوده انعکاس نور به وسیله اکران قرار گرفته باشد و رسیدگی و تعیین این اندازه‌ها با کمیسیون فنی اداره ارشاد اسلامی محل خواهد بود.
- ۵-۶-۴-۱۴. داشتن جعبه‌های کمک‌های اولیه
- ۵-۶-۴-۱۵. نصب آبخوری‌های خودکار (برای ۲۰۰ صندلی یک عدد) در محل‌های مناسب
- ۵-۶-۴-۱۶. جاگذاری زباله‌دان سرپوش‌دار (برای ۲۰۰ صندلی یک عدد) به طوری که قابل پاک کردن باشد و در شرایط مناسب بهداشتی نگهداری و گندزدایی شود.
- ۵-۶-۴-۱۷. دیواره و سقف و پنجره و شیشه و درها باید پاکیزه و بی عیب نگاهداشته شود. کف سالن و راهروها نباید لغزنده باشد.

- ۱۸-۴-۶-۵. نصب وسائل هشداردهنده و اطفاء حریق بر اساس نظر کمیسیون مربوط
- ۱۹-۴-۶-۵. کلیه سیمهای برق سینما می‌بایست حتما دارای روپوش عایق بوده و یا در کانال و در بدنه ساختمان کار گذاشته شده باشد و به طور کلی سیم برق در دسترس تماشاگران قرار نگیرد.
- ۲۰-۴-۶-۵. سینما هر درجه‌ای که دارا باشد باید دارای پرده متناسب با سالن خود باشد.
- ۲۱-۴-۶-۵. برای هر ۱۰۰ صندلی یک سرویس بهداشتی در بسته تعبیه شود که یک سوم مجموع آن به طور مجزا مخصوص بانوان باشد (تمام سرویسهای بهداشتی باید به سیفون آب برای شستشو مجهز باشد).
- ۲۲-۴-۶-۵. در توالتها باید وسایل نظافت و بهداشت از هر حیث موجود باشد و دیواره آنها تا سقف از کاشی باشد.
- ۲۳-۴-۶-۵. برای محل سرویس بهداشتی مردان می‌بایست امکان تهویه طبیعی و مصنوعی در نظر گرفته شود.
- ۲۴-۴-۶-۵. در خصوص پارکینگ مورد نیاز سالن‌های نمایش فیلم، برای هر ۸ صندلی تأمین ۱ واحد پارکینگ ضروری است.

#### ۷-۵. کاربری مذهبی

##### ۷-۵-۱. ضوابط مربوط به تفکیک

۷-۵-۱-۱. حد نصاب تفکیک کاربری مذهبی مقیاس محله‌ای ۵۰۰ مترمربع و مقیاس ناحیه‌ای ۱۰۰۰ مترمربع با حداقل عرض ۲۰ متر است.

۷-۵-۱-۲. پیش بینی یک واحد سرایداری به مساحت حداکثر ۵۰ مترمربع، در حد تراکم و سطح اشغال مجاز کاربری بلامانع می‌باشد.

۷-۵-۱-۳. عقب‌نشینی ساختمان از بر گذرگاه سواره‌رو به عمق ۴ متر ضروری است.

##### ۷-۵-۲. ضوابط مربوط به احداث ساختمان

##### ۷-۵-۲-۱. تراکم ساختمانی

✓ حداکثر تراکم ساختمانی برای کاربری مذهبی ۸۰ درصد است.

✓ احداث سرویس‌های بهداشتی (توالت‌های عمومی) و وضوخانه زنانه و مردانه بطور جداگانه الزامی است و این تأسیسات جزء زیربنا محسوب نمی‌شود.

##### ۷-۵-۲-۲. سطح اشغال

✓ حداکثر سطح اشغال کاربری مذهبی ۴۰ درصد است.

- تبصره ۱. حداکثر معادل ۱۰ درصد از سطح اشغال مجاز کاربری مذهبی می‌تواند به کاربری تجاری خطی (عرض ۴ و عمق ۶ متر) با دسترسی مستقیم واحدها به گذرگاه‌های سواره اختصاص یابد.
- تبصره ۲. حداکثر معادل سطح اشغال بنا در کاربری مذهبی در طبقه همکف می‌تواند به عنوان زیرزمین جهت احداث سرویس‌های بهداشتی، وضوخانه زنانه و مردانه، انبار، پارکینگ و آشپزخانه اختصاص یابد.

##### ۷-۵-۲-۳. ارتفاع

✓ حداکثر تعداد طبقات در کاربری مذهبی ۲ طبقه روی زمین می‌باشد.

##### ۷-۵-۲-۴. ضوابط مربوط به پارکینگ

✓ در حوزه اراضی با کاربری مذهبی جهت مساجد برای هر ۴۰ مترمربع کل زیربنا حداقل یک محل پارکینگ، جهت حسینیه و امامزاده برای هر ۱۰۰ متر مربع کل زیربنا حداقل ۱ محل پارکینگ و برای مصلی برای هر ۱۵۰ متر مربع سطح زمین ۱ واحد پارکینگ الزامی است.

✓ در حوزه اراضی مذهبی برای هر ۲۵ مترمربع فضای مفید تجاری احداث یک واحد پارکینگ الزامی است.

## ۵-۷-۳. ضوابط احداث مساجد

با توجه به مصوبه مورخ ۸۷/۵/۷ شورای عالی شهرسازی و معماری، ضوابط و مقررات احداث مساجد به شرح زیر می‌باشد:

۵-۷-۳-۱. حد نصاب تفکیک مساجد محله‌ای ۵۰۰ مترمربع و مساجد ناحیه‌ای ۱۰۰۰ مترمربع تعیین می‌گردد.

• تبصره. مساجدی که پیش از تصویب طرح تفصیلی تفکیک شده‌اند، مساحت موجود قابل قبول می‌باشد.

۵-۷-۳-۲. از این تاریخ پیش بینی و مکانیابی مساجد در طرحهای توسعه شهری الزاماً متمایز از کاربری‌های فرهنگی می‌باشد.

۵-۷-۳-۳. در مساجد جدیدالاحداث می‌بایست پیش فضا به عنوان محل تجمع افراد (جدا از مساحت مفید مسجد) و توسعه آتی پیش‌بینی شود.

۵-۷-۳-۴. به منظور حفظ و اشاعه و توسعه علوم و فنون مرتبط با معماری مساجد و اجرای کاشیکاری، گره چینی، مقرنس کاری و ... استفاده از این مصالح در مساجد الزامی می‌باشد.

۵-۷-۳-۵. در طراحی مساجد جدیدالاحداث رعایت مقررات ملی ساختمان ایران الزامی می‌باشد.

۵-۷-۳-۶. در طراحی مساجد جدید استفاده از الگوهای معماری تاریخی و فرهنگی کشور الزامی است.

۵-۷-۳-۷. وقف عام بودن پلاک مورد تقاضا الزامی می‌باشد.

۵-۷-۳-۸. احداث مسجد در بر خیابانهای حرکتی (۴۵ متری و بالاتر) مجاز نمی‌باشد (مگر در صورت پیش بینی مسیر دسترسی کندرو در طرحهای مصوب)

## ۵-۷-۴. ضوابط احداث حسینیه‌ها

احداث حسینیه با رعایت ضوابط عمومی (فوق اشاره) و ضوابط اختصاصی آن‌ها به شرح زیر مجاز می‌باشد:

۵-۷-۴-۱. وقف عام بودن پلاک مورد تقاضا در صورت دولتی بودن زمین الزامی است.

## ۵-۸. کاربری تفریحی - توریستی

## ۵-۸-۱. ضوابط عام

۵-۸-۱-۱. کاربری تفریحی - توریستی طیف وسیعی از فعالیت‌های مختلف را در بر می‌گیرد که این فعالیت‌ها در سه دسته کلی فعالیت‌های توریستی، پذیرایی و اقامتی قابل تقسیم‌بندی می‌باشند. علاوه بر آن ترکیبی از فضاهای سبز و باز همراه با خدمات فرهنگی، تجاری و فضاهای ویژه ورزشی در این منطقه مجاز می‌باشد:

- احداث فضاهای سبز عمومی (پارک، محور سبز پیاده و ...).
- احداث فضاهای ورزشی (زمین‌های بازی کودکان، پیست‌های اسکیت و ...).
- احداث فضاهای فرهنگی (سالن‌های اجتماعات، تئاتر، سینما، کافی‌نت، کتابخانه و ...).
- احداث فضاهای پذیرایی (رستوران، کافی‌شاپ، واحدهای پذیرایی مغازه‌ای، تالارهای پذیرایی و ...).
- احداث فضاهای توریستی (کمپینگ‌ها، اردوگاهها، مجتمع‌های تفریحی - توریستی و ...).
- احداث فضاهای مختلط به شکل نمایشگاه‌های فصلی و بازارهای روز (عرضه محصولات تجاری - فرهنگی و ...).
- احداث فضاهای اقامتی (هتل‌ها، مسافرخانه‌ها، متل‌ها، مهمانسراها و ...).

۵-۸-۱-۲. کلیه ضوابط مرتبط با کاربری تفریحی - توریستی که طبق طرح شهرداری در نقشه کاربری اراضی مشخص گردیده‌اند، مطابق با طرح مصوب شهرداری در این خصوص می‌باشد.

۵-۸-۱-۳. استقرار فعالیت‌های توریستی و اقامتی علاوه بر کاربری‌های مشخص شده در نقشه کاربری اراضی طرح تفصیلی با عنوان تفریحی - توریستی، در دو منطقه محورهای مختلط ناحیه‌ای و شهری و فراشهری مجاز می‌باشد.

۵-۸-۱-۴. استقرار فعالیت‌های پذیرایی علاوه بر کاربری‌های مشخص شده با عنوان تفریحی - توریستی در نقشه کاربری اراضی طرح تفصیلی، در کلیه عملکردهای انتفاعی و تجاری، محورهای مختلط محله‌ای، ناحیه‌ای و شهری و فراشهری مجاز می‌باشد.

- تبصره ۱. واحدهای پذیرایی می‌توانند به صورت مختلط مسکونی و پذیرایی نیز مطابق ضوابط احداث بنا شکل گیرند.
- تبصره ۲. کاربری‌های مسکونی و مسکونی فصلی واقع در حدفاصل تراز ۲۴- تا حریم ۶۰ متری دریا (اراضی زیر کد ۲۴-) می‌توانند به صورت کاربری توریستی ساخت و ساز نمایند و احداث بنا در این اراضی مطابق قانون نحوه ضوابط استفاده از زمینهای واقع در معرض خطر بالا آمدن آب دریای خزر مصوب ۱۳۷۰/۵/۷ (اصلاح شده بر اساس مصوبات مورخ ۱۳۷۰/۱۰/۹ و ۱۳۷۱/۹/۲۳ شورایعالی شهرسازی و معماری ایران) می‌باشد. به عبارتی احداث پروژه‌های توریستی نظیر هتل، متل، هتل آپارتمان، مجموعه‌های توریستی، ویلاهای توریستی، کمپینگ و... هر نوع فعالیت مرتبط با توریسم با استفاده از سازه‌های مقاوم در برابر آب پس از تصویب کمیسیون ماده پنج استان بلامانع است.

- تبصره ۳. در سرتاسر محور ساحلی پیاده (از شرق تا غرب) در کلیه پلاک های اول که با کاربری مسکونی و مسکونی فصلی در نقشه آورده شده است می توان بناهای مسکونی - پذیرایی مطابق ضوابط احداث بنای مسکونی احداث بنا نمود.
  - تبصره ۴. برای اراضی با عملکرد تفریحی - توریستی که دارای مساحتی بیش از ۲۰۰۰ مترمربع هستند می بایستی طرح جانمایی توده و فضا تهیه گردد و به تصویب کمیسیون ماده پنج استان برسد.
- ۵-۱-۸-۵. در کلیه ساخت و سازها با کاربری تفریحی - توریستی، رعایت ضوابط اداره کل میراث فرهنگی، گردشگری و صنایع دستی استان مازندران در این خصوص، الزامی است.

#### ۵-۸-۲. ضوابط مربوط به تفکیک

- ۵-۸-۲-۱. حدنصاب تفکیک در این کاربری در صورت استقرار فعالیت های تفریحی - توریستی، پذیرایی و اقامتی مطابق با جدول شماره ۳-۵ و در سایر کاربری ها براساس ضوابط مختص به هر کاربری تعیین می گردد.
- ۵-۸-۲-۲. در قطعات با کاربری تفریحی - توریستی تا ۱۰ درصد از مساحت قطعه می تواند به کاربری تجاری اختصاص یابد.

#### ۵-۸-۳. ضوابط مربوط به احداث ساختمان

- ۵-۸-۳-۱. کلیه ضوابط مربوط به احداث ساختمان در این کاربری در صورت استقرار فعالیت های تفریحی - توریستی، پذیرایی و اقامتی مطابق با جدول شماره ۳-۵ و در سایر کاربری های بر اساس ضوابط مختص به هر کاربری تعیین می گردد.

#### ۵-۸-۳-۲. پارکینگ

- ✓ به ازای هر ۵۰ مترمربع زیربنای کاربری تفریحی - توریستی تأمین ۱ واحد پارکینگ الزامی است.
- ✓ در حوزه اراضی تفریحی و توریستی برای هر ۲۵ مترمربع فضای مفید تجاری احداث یک واحد پارکینگ الزامی است.
- ✓ حداقل پارکینگ در هتل های درجه یک ۲ واحد به ازای هر ۴ تخت و در سایر واحدهای اقامتی ۲ واحد پارکینگ به ازاء هر ۵ تخت می باشد.

جدول شماره ۵-۳. ضوابط مربوط به تفکیک و احداث ساختمان در کاربری تفریحی - توریستی

حداقل عرض گذر	تعداد طبقه	حداکثر تراکم ساختمانی مجاز ( درصد )	حداکثر سطح اشغال ( درصد )	گروه بندی	حداقل نصاب تفکیک	شرح
+۱۲	۳	۱۵۰	۵۰	کمتر از ۵۰۰۰ مترمربع	۲۰۰۰	مجتمع های تفریحی - توریستی
+۱۴	۵	۲۰۰	۴۰	۵۰۰۰ مترمربع تا یک هکتار		
+۱۶	۷	۲۱۰	۳۰	۱ تا ۲ هکتار		
+۲۰	۹	۲۲۵	۲۵	۲ تا ۵ هکتار		
+۲۰	۱۰	۲۵۰	۲۵	بیشتر از ۵ هکتار		
+۱۶	۴	۲۱۰	۷۰	۴۰۰		رستوران و تالار پذیرایی
+۱۲	۱	۱۰۰	۱۰۰	۵۰		واحدهای پذیرایی مغازه ای
+۲۰	۱۰	۴۰۰	۴۰	۵ ستاره	۳۰۰۰	هتل (مهمانخانه)
+۱۶	۶	۲۵۰	۴۰	۴ ستاره	۲۵۰۰	
+۱۴	۵	۲۰۰	۴۵	۳ ستاره	۲۰۰۰	
+۱۲	۳	۱۵۰	۴۵	۲ ستاره	۱۵۰۰	
+۱۲	۳	۱۵۰	۵۰	۱ ستاره	۱۰۰۰	
+۱۲	۴	۲۵۰	۶۰	ممتاز	۵۰۰	مسافر خانه (مهمانپذیر)
+۱۲	۴	۲۲۰	۶۰	درجه یک	۴۰۰	
+۱۰	۳	۲۰۰	۶۰	درجه دو	۳۰۰	
+۱۰	۳	۲۰۰	۶۰	درجه سه	۳۰۰	
+۱۸	۶	۳۰۰	۵۰	۳ ستاره	۱۵۰۰	هتل آپارتمان
+۱۶	۵	۲۵۰	۵۵	۲ ستاره	۱۰۰۰	
+۱۲	۴	۲۵۰	۶۰	۱ ستاره	۵۰۰	
+۱۲	۵	۲۵۰	۵۰	۵۰۰		خوابگاه

### ۹-۵. کاربری حمل و نقل و انبارداری

#### ۹-۵-۱. ضوابط عام

۹-۵-۱-۱. اراضی کاربری حمل و نقل و انبارداری شامل آن قسمت از اراضی محدوده شهر است که برای احداث و بهره‌برداری از انواع ساختمان‌ها و فضاهای مربوط به این عملکرد مانند گاراژ، پایانه‌های مسافر و بار بین شهری، انبار، سردخانه، پایانه‌های وسایل نقلیه عمومی داخل شهر و... مورد استفاده قرار می‌گیرد.

۹-۵-۱-۲. حداقل عرض گذر دسترسی به اراضی در صورت احداث گاراژ و پایانه ۲۰ متر و در سایر موارد ۱۴ متر است.

#### ۹-۵-۲. ضوابط مربوط به تفکیک

۹-۵-۲-۱. حداقل تفکیک در مورد کاربری حمل و نقل و انبارداری (به استثناء پایانه‌ها) ۱۰۰۰ متر مربع است.

- تبصره. حداقل عرض قطعه تفکیکی برای احداث انبار ۲۰ متر است.

۹-۵-۲-۲. در صورتیکه طرح یکپارچه برای حوزه پایانه‌ها تهیه گردد میبایست محدوده بصورت یکپارچه با حداکثر چهار درب ورود و خروج مشترک دیوارکشی گردد.

#### ۹-۵-۳. ضوابط مربوط به احداث ساختمان

##### ۹-۵-۳-۱. تراکم ساختمانی

✓ حداکثر تراکم ساختمانی در مورد کاربری حمل و نقل و انبارداری (به استثناء پایانه‌ها) ۵۰ درصد می‌باشد.

##### ۹-۵-۳-۲. سطح اشغال

✓ حداکثر سطح اشغال در طبقه همکف در مورد کاربری حمل و نقل و انبارداری (به استثناء پایانه‌ها) ۵۰ درصد است

✓ کاربری‌های حمل و نقل و انبارداری می‌بایست حداقل ۱۰ متر را بعنوان پیش فضا جهت پارکینگ انتظار لحاظ نمایند.

##### ۹-۵-۳-۳. ارتفاع ساختمان

✓ حداکثر ارتفاع ساختمان در انبارها و سردخانه‌ها ۱ طبقه روی زمین می‌باشد.

✓ ارتفاع کف تمام شده بارانداز (حداقل با عرض ۲/۵ متر) در محل دریافت کالا جهت سهولت تخلیه باید بصورت سکو حداقل ۱ متر بالاتر از کف گذرگاه طراحی و محلی جهت رمپ در آن پیش بینی گردد.

##### ۹-۵-۳-۴. ضوابط مربوط به پارکینگ

✓ در حوزه اراضی با کاربری حمل و نقل انبارداری به ازای هر ۷۵ مترمربع زمین، تأمین یک واحد پارکینگ الزامی است.

۵-۹-۴. ضوابط پایانه‌ها

۵-۹-۴-۱. ضوابط عام

- ✓ استقرار پایانه‌های مسافربری برون شهری صرفاً در محل‌های پیش بینی شده در طرح تفصیلی و یا با ارائه گزارش توجیهی درخصوص مسائل زیست محیطی و با تأیید کمیسیون ماده پنج مجاز می‌باشد.
- ✓ استقرار پایانه‌های مسافربری درون شهری فقط در حد نواحی مجاز است.
- ✓ ایجاد باند سبز با عرض حداقل ۱۰ متر در اطراف زمین پایانه‌های مسافربری الزامی است.
- ✓ ایجاد مراکز فروش، پست و مخابرات، استراحتگاه، مرکز بهداشت و درمان، تأسیسات رفاهی و خدماتی و سوختگیری مخصوص در پایانه‌های مسافربری برون شهری الزامی است.

۵-۹-۴-۲. ضوابط مربوط به تفکیک

- ✓ حداقل تفکیک در مورد پایانه‌های مسافربری برون شهری ۱۰۰۰۰ مترمربع و در مورد پایانه‌های مسافربری درون شهری ۵۰۰۰ مترمربع می‌باشد.

۵-۹-۴-۳. ضوابط مربوط به احداث ساختمان

- تراکم ساختمانی
  - ✓ حداکثر تراکم ساختمانی برای پایانه‌های مسافربری برون شهری ۵۰ درصد و برای پایانه‌های مسافربری درون شهری ۲۵ درصد می‌باشد.
- سطح اشغال
  - ✓ حداکثر سطح اشغال برای پایانه‌های مسافربری برون شهری و درون شهری ۲۵ درصد می‌باشد.
- ارتفاع ساختمان
  - ✓ حداکثر ارتفاع ساختمان در پایانه‌های مسافربری برون شهری ۲ طبقه و در پایانه‌های مسافربری درون شهری ۱ طبقه روی زمین می‌باشد.

## ۵-۱۰. پارکینگ عمومی

## ۵-۱۰-۱. ضوابط عام

۵-۱۰-۱-۱. به منظور رفع کمبودهای محل‌های پارک در مجاورت مراکز و محورهای عمده تجاری- خدماتی شهر، احداث پارکینگ‌های عمومی طبقاتی الزامی است.

۵-۱۰-۱-۲. به منظور رفع کمبود محل‌های پارک متأثر از تغییر کاربری‌ها در مناطق مختلط شهر، احداث پارکینگ‌های عمومی طبقاتی الزامی است.

۵-۱۰-۱-۳. به منظور رفع کمبود محل‌های پارک مورد نیاز در محلات مسکونی شهر، احداث پارکینگ‌های عمومی طبقاتی الزامی است.

۵-۱۰-۱-۴. رعایت کلیه استانداردهای ملی ایمنی و آتش نشانی در طراحی پارکینگ‌های عمومی طبقاتی الزامی است.

۵-۱۰-۱-۵. پیش بینی سرویس‌های بهداشتی عمومی در پارکینگ‌های عمومی طبقاتی الزامی است.

۵-۱۰-۱-۶. حداکثر شیب رمپ ۱۵٪ خواهد بود.

۵-۱۰-۱-۷. چنانچه پارکینگ دارای مساحتی بیش از ۱۰۰۰ متر مربع و یا بیش از ۲۵ واحد پارکینگ باشد، رمپ ورودی رفت و برگشت جداگانه به عرض مفید حداقل ۳,۵ متر و یا یک رمپ به عرض مفید حداقل ۵ متر مورد نیاز است.

## ۵-۱۰-۲. ضوابط مربوط به تفکیک

۵-۱۰-۲-۱. حداقل مساحت زمین برای مساحت پارکینگ مکانیزه ۵۰ متر مربع می‌باشد.

۵-۱۰-۲-۲. حداقل مساحت زمین جهت احداث پارکینگ رمپی محله‌ای حداقل ۳۰۰ متر مربع می‌باشد.

۵-۱۰-۲-۳. حداقل مساحت زمین جهت احداث پارکینگ طبقاتی ۱۰۰۰ متر مربع می‌باشد.

۵-۱۰-۲-۴. در پارکینگ‌های عمومی می‌بایست حداقل ۲ درصد محل‌های پارک (حداقل یک محل پارک در هر شرایط) به پارکینگ‌های معلولین در نزدیک‌ترین فاصله به ورودی و خروجی پیاده و محل‌های مناسب اختصاص یابد.

۵-۱۰-۲-۵. در پارکینگ‌های عمومی طبقاتی که در محورهای مختلط استقرار یافته‌اند (با وسعت بیش از ۱۰۰۰ مترمربع) طبقه همکف می‌تواند به کاربری تجاری (ضمن تامین یک واحد پارکینگ به ازای هر ۲۵ مترمربع فضای مفید تجاری) اختصاص یابد.

- تبصره. صدور پروانه ساختمانی تجاری در طبقه همکف مشروط به ارائه پایانکار پارکینگ طبقاتی می‌باشد.

۵-۱۰-۲-۶. در اراضی با وسعت ۳۰۰ متر مربع تا ۱۰۰۰ مترمربع در صورت احداث پارکینگ طبقاتی محله‌ای، احداث یک واحد تجاری در طبقه همکف (ضمن تامین یک واحد پارکینگ به ازای هر ۲۵ مترمربع فضای مفید تجاری) بلامانع می‌باشد.

- تبصره. صدور پروانه ساختمانی یک واحد تجاری در طبقه همکف مشروط به ارائه پایانکار پارکینگ طبقاتی می‌باشد.

۵-۱۰-۳. ضوابط مربوط به احداث ساختمان

۵-۱۰-۳-۱. تراکم ساختمانی

- ✓ تراکم ساختمانی پارکینگ‌های مکانیزه بر اساس تکنولوژی و محدودیت ارتفاعی محاسبه می‌گردد.
- ✓ تراکم ساختمانی در سایر پارکینگ‌ها در صورت قرارگیری در محورهای مختلط شهری و فراشهری ۲۸۰ درصد و در غیر اینصورت ۲۰۰ درصد می‌باشد.

۵-۱۰-۳-۲. سطح اشغال

- ✓ حداکثر سطح اشغال در پارکینگ‌های مکانیزه ۱۰۰ درصد زمین می‌باشد.
- ✓ حداکثر سطح اشغال در سایر پارکینگ‌ها در صورت قرارگیری در محورهای مختلط شهری و فراشهری ۷۰ درصد و در غیر اینصورت ۵۰ درصد زمین می‌باشد.

۵-۱۰-۳-۳. ارتفاع ساختمان

- ✓ حداکثر ارتفاع پارکینگ مکانیزه ۱۵ متر و تعداد طبقات آن بر اساس تکنولوژی و محدودیت ارتفاعی می‌باشد.
- ✓ حداکثر تعداد طبقات در سایر پارکینگ‌ها ۴ طبقه می‌باشد.
- ✓ حداکثر ارتفاع تمام شده برای پارکینگ ۲,۵ متر است.
- ✓ در پارکینگ‌های عمومی حداقل ارتفاع مفید ورودی و خروجی ۲/۴ متر می‌باشد.

## ۵-۱۱. تأسیسات و تجهیزات شهری

## ۵-۱۱-۱. ضوابط عام

۵-۱۱-۱-۱. اراضی کاربری تأسیسات شهری شامل تأسیسات و خطوط آبرسانی، برق رسانی، مخابرات، گاز، فاضلاب، دفع آب‌های سطحی و... است.

۵-۱۱-۱-۲. اراضی کاربری تجهیزات شهری شامل گورستان، غسلخانه، کشتارگاه، مراکز جمع آوری و دفع زباله، ایستگاههای آتش نشانی، میدین و بازارهای روز میوه و تره‌بار، مراکز توزیع سوخت و... است.

۵-۱۱-۱-۳. هر گونه ساخت و ساز مسکونی، تجاری و یا تأسیساتی و خدماتی در اراضی این حوزه که در رابطه مستقیم با کاربری مربوط به حوزه تأسیسات شهری نباشد ممنوع می‌باشد.

۵-۱۱-۱-۴. احداث ساختمان‌های اداری مربوط به هر یک از تأسیسات مربوطه، مجاز می‌باشد.

۵-۱۱-۱-۵. رعایت حریم مصوب تأسیسات شهری در طرح‌های توسعه شهری ضروری است.

۵-۱۱-۱-۶. کلیه ضوابط ساخت و ساز در این دو کاربری تابع ضوابط و مقررات شهرسازی و تأیید کمیته فنی می‌باشد.

۵-۱۱-۱-۷. هنگام اخذ پروانه ساختمانی، کسب استعلام حریم تأسیسات شهری مجاور پلاک به صورت کتبی توسط متقاضی از سازمانهای ذیربط الزامی است.

۵-۱۱-۱-۸. اختصاص حداکثر ۵۰ درصد از سطح کاربریهای تأسیسات و تجهیزات شهری به کاربری فضای سبز بلامانع است.

## ۵-۱۲. باغات و کشاورزی

## ۵-۱۲-۱. ضوابط عام

۵-۱۲-۱-۱. کاربری‌ها و عملکردهای مجاز در اراضی باغی عبارتند از:

- کاربری خدمات اجتماعی: خانه‌های سالمندان، استراحتگاه‌های دوران نقاهت
- کاربری فرهنگی: عملکردهای فرهنگی و هنری

۵-۱۲-۱-۲. کاربری‌ها و عملکردهای غیرمجاز در اراضی باغی عبارتند از صنعتی، کارگاهی، اداری و کلیه عملکردهای غیرمرتبط و مزاحم و یا مغایر با حفاظت از باغات.

۵-۱۲-۱-۳. ایجاد هرگونه مراکز تفریحی، گردشگری، فرهنگی و درمانی در کاربری باغات با رعایت قانون حفظ و گسترش فضای سبز شهرها و اخذ نظر کمیسیون ماده پنج مجاز خواهد بود.

۵-۱۲-۱-۴. هرگونه ساخت و ساز در این اراضی، مطابق قوانین و مقررات حفظ، احیا و توسعه فضای سبز شهرها، مشروط به حفاظت کامل باغ و احیای آن است.

۵-۱۲-۱-۵. هرگونه تفکیک و افراز و تقسیم در این اراضی مطابق قانون حفظ و گسترش فضای سبز و آئین‌نامه اجرایی آن و با رعایت دستورالعمل ماده ۱۴ قانون زمین شهری مجاز است.

جدول شماره ۵-۴. ضوابط ساخت و ساز در کاربری‌های طرح تفصیلی

منطقه عملکردی	حداکثر سطح اشغال	حداکثر تراکم ساختمانی	حداکثر تعداد طبقات	حداقل اندازه قطعات	نحوه تأمین پارکینگ
مسکونی	۱۰ درصد	۲۰ درصد	۲	۲۰۰۰ مترمربع	✓ هر واحد مسکونی با مساحت کمتر از ۲۰۰ مترمربع ۱ واحد پارکینگ ✓ هر واحد مسکونی با مساحت بیش از ۲۰۰ مترمربع ۲ واحد پارکینگ
	۱۵ درصد	۳۰ درصد	۲	۵۰۰۰-۲۰۰۰ مترمربع	
	۱۵ درصد	۴۵ درصد	۳	بیش از ۵۰۰۰ مترمربع	
	۵۰ درصد	۱۰۰ درصد	۲	۲۵۰ مترمربع	
	۵۰ درصد	بر اساس عرض گذر	بر اساس عرض گذر	۲۰۰ مترمربع	
	۵۰ درصد	بر اساس عرض گذر	بر اساس عرض گذر	بر اساس عرض گذر	
	مسکونی فصلی	بر اساس دسته‌بندی مساحت مطابق با جدول شماره ۱-۳		۵۰۰ مترمربع	
تراکم ویژه	۴۵ درصد	۹۰ درصد	۲	مطابق طرح تفکیکی مصوب	
شهری و فراشهری	۷۰ درصد در طبقات تجاری و ۴۰ درصد در سایر طبقات	۲۲۰ درصد	۴	۵۰۰ مترمربع	✓ هر ۲۵ مترمربع فضای مفید تجاری و هر ۵۰ مترمربع فضای مفید خدماتی ۱ واحد پارکینگ
	۵۰ درصد	۲۰۰ درصد	۴	۳۰۰ مترمربع	✓ هر ۲۵ مترمربع فضای مفید تجاری ۱ واحد پارکینگ و هر واحد مسکونی مشابه ضوابط منطقه مسکونی
	۵۰ درصد	۲۰۰ درصد	۴	۲۰۰ مترمربع	
آموزش عالی	✓ کلیه ضوابط این بخش بر طبق مصوبه شورای عالی شهرسازی و معماری ایران مورخه ۱۳۷۱/۰۶/۲۳ می‌باشد.				
آموزشی	✓ کلیه ضوابط این بخش با توجه به ابلاغ ضابطه شماره ۶۹۷ سازمان مدیریت و برنامه‌ریزی کشور، مشمول ضوابط طراحی ساختمان‌های آموزشی (برنامه‌ریزی معماری همسان مدارس ابتدایی و متوسطه) در سال ۱۳۹۵ می‌باشد.				
درمانی*	بیمارستان ۲۵ درصد	بیمارستان ۱۰۰ درصد	۴	✓ درمانگاه ۶۵۰ مترمربع ✓ کلینیک تخصصی ۶۵۰ مترمربع	✓ هر ۵۰ مترمربع زیربنای درمانگاه ۱ واحد ✓ سایر مراکز درمانی، هر تخت بیمارستانی، پرسنل و کادر ۱ واحد ✓ هر ۲۵ مترمربع فضای مفید تجاری ۱ واحد پارکینگ
	سایر مراکز درمانی ۴۰ درصد	سایر مراکز درمانی ۸۰ درصد	۲	✓ مراکز بهداشت درجه دو و بیمارستان ۵۰۰۰ مترمربع	
ورزشی*	ورزش‌های میدانی ۲۵ درصد	ورزش‌های میدانی ۲۵ درصد	۱	✓ با شگاه‌های ورزشی و زمین‌های بازی ۱۰۰۰ مترمربع ✓ استادیوم‌های ورزشی ۵۰۰۰ مترمربع	✓ باشگاه ورزشی و استخر عمومی، هر ۸۰ مترمربع سطح کل زیربنا ۱ واحد ✓ استادیوم ورزشی هر ۱۰۰ مترمربع سطح کل زیربنا ۱ واحد ✓ هر ۲۵ مترمربع فضای مفید تجاری ۱ واحد پارکینگ ✓ هر ۵۰ مترمربع زیربنای اداری و اقامتی وابسته ۱ واحد
	سالن‌های سرپوشیده ۶۰ درصد	سالن‌های سرپوشیده ۶۰ درصد			
فضای سبز*	پارک‌های محله‌ای- ناحیه‌ای ۱۰ درصد	پارک‌های محله‌ای- ناحیه‌ای ۲۰ درصد	۲	✓ پارک‌های محله‌ای- ناحیه‌ای ۱۰۰۰ مترمربع ✓ پارک‌های شهری ۵۰۰۰ مترمربع	✓ هر ۱۵۰ مترمربع زمین ۱ واحد پارکینگ ✓ هر ۲۵ مترمربع فضای مفید تجاری ۱ واحد پارکینگ
	پارک‌های شهری ۵ درصد	پارک‌های شهری ۱۰ درصد	۲		
اداری - انتظامی	۵۰ درصد	۲۰۰ درصد	۴	۱۰۰۰ مترمربع	✓ هر ۵۰ مترمربع زیربنا ۱ واحد پارکینگ ✓ تأمین پارکینگ برای مراجعه‌کنندگان
فرهنگی - هنری*	۴۰ درصد	۱۲۰ درصد	۳	✓ مقیاس محله‌ای- ناحیه‌ای ۵۰۰ مترمربع ✓ مقیاس منطقه‌ای- شهری ۲۵۰۰ مترمربع	✓ کتابخانه برای هر ۱۰۰ مترمربع زیر بنا ۱ واحد پارکینگ ✓ تالار اجتماعات برای هر ۲۰۰ مترمربع زیربنا ۱ واحد پارکینگ ✓ هر ۲۵ مترمربع فضای مفید تجاری ۱ واحد پارکینگ
	۴۰ درصد	۸۰ درصد	۲	✓ مقیاس محله‌ای ۵۰۰ مترمربع ✓ مقیاس ناحیه‌ای ۱۰۰۰ مترمربع با حداقل عرض ۲۰ متر	✓ مساجد برای هر ۴۰ مترمربع زیربنا ۱ واحد پارکینگ ✓ حسینیه و امامزاده برای هر ۱۰۰ متر مربع زیربنا ۱ واحد پارکینگ ✓ مصلی برای هر ۱۵۰ متر مربع سطح زمین ۱ واحد پارکینگ ✓ هر ۲۵ مترمربع فضای مفید تجاری ۱ واحد پارکینگ

ادامه جدول شماره ۵-۴. ضوابط ساخت و ساز در کاربری‌های طرح تفصیلی

منطقه عملکردی	حداکثر سطح اشغال (درصد)	حداکثر تراکم ساختمانی (درصد)	حداکثر تعداد طبقات	حداقل اندازه قطعات (مترمربع)	نحوه تأمین پارکینگ
تفریحی - توریستی*	✓ ضوابط مربوط به تفکیک و احداث ساختمان در این کاربری مطابق جدول شماره ۵-۳ و در سایر کاربری‌ها بر اساس ضوابط مختص به هر کاربری تعیین می‌گردد.				
	پایانه‌های مسافربری برون شهری و درون شهری ۲۵ درصد	پایانه‌های مسافربری برون شهری ۵۰ درصد	۲	پایانه‌های مسافربری برون شهری ۱۰۰۰۰ مترمربع	✓ هر ۵۰ مترمربع زیر بنا ۱ واحد پارکینگ ✓ هر ۲۵ مترمربع فضای مفید تجاری ۱ واحد پارکینگ ✓ حداقل پارکینگ در هتل‌های درجه یک ۲ واحد به ازای هر ۴ تخت و در سایر واحدهای اقامتی ۲ واحد به ازای هر ۵ تخت
	انبار و سردخانه‌ها 50 درصد	پایانه‌های مسافربری درون شهری ۲۵ درصد	۱	پایانه‌های مسافربری درون شهری ۵۰۰۰ مترمربع	
انبار و سردخانه‌ها 50 درصد	انبار و سردخانه‌ها 50 درصد	۱	انبار و سردخانه‌ها ۱۰۰۰ مترمربع		
حمل و نقل و انبارداری	پارکینگ مکانیزه ۱۰۰ درصد	پارکینگ‌های مکانیزه بر اساس تکنولوژی و محدودیت ارتفاعی	پارکینگ‌های مکانیزه بر اساس تکنولوژی و محدودیت ارتفاعی	✓ پارکینگ مکانیزه 50 مترمربع ✓ پارکینگ رمپی محله‌ای ۳۰۰ مترمربع ✓ پارکینگ طبقاتی ۱۰۰۰ مترمربع	✓ هر ۲۵ مترمربع فضای مفید تجاری ۱ واحد پارکینگ
پارکینگ عمومی**	سایر پارکینگ‌ها در صورت قرارگیری در محورهای مختلط شهری و فراشهری ۷۰ درصد و در غیر اینصورت ۵۰ درصد	سایر پارکینگ‌ها در صورت قرارگیری در محورهای مختلط شهری و فراشهری ۲۸۰ درصد و در غیر اینصورت ۲۰۰ درصد	۴		
تأسیسات و تجهیزات شهری***	✓ کلیه ضوابط ساخت و ساز در این دو کاربری تابع ضوابط و مقررات شهرسازی و تأیید کمیته فنی می‌باشد.				
باغات و کشاورزی	✓ هرگونه ساخت و ساز در این اراضی، مطابق قوانین و مقررات حفظ، احیا و توسعه فضای سبز شهرها و دستورالعمل و آئین‌نامه اجرایی ماده ۱۴ قانون زمین شهری، مشروط به حفاظت کامل باغ و احیای آن است.				

\* در کاربری‌های درمانی، ورزشی، فضای سبز (پارک شهری یا منطقه‌ای)، فرهنگی - هنری، مذهبی و تفریحی - توریستی ضمن رعایت شرایط قید شده در دفترچه ضوابط و مقررات طرح تفصیلی، ۱۰ درصد از سطح اشغال قطعه می‌تواند به کاربری تجاری اختصاص یابد.

\*\* در پارکینگ‌های عمومی طبقاتی واقع در محورهای مختلط ضمن رعایت شرایط قید شده در دفترچه ضوابط و مقررات طرح تفصیلی، طبقه همکف می‌تواند به کاربری تجاری اختصاص یابد. در پارکینگ‌های طبقاتی محله‌ای نیز ضمن رعایت شرایط قید شده در دفترچه ضوابط و مقررات طرح تفصیلی، احداث یک واحد تجاری در طبقه همکف بلامانع است.

\*\*\* در کاربری‌های تأسیسات و تجهیزات شهری، اختصاص حداکثر ۵۰ درصد از سطح کاربری‌های مذکور به کاربری فضای سبز بلامانع است.

## ۶. مقررات گذر بندی و کنترل دسترسی ها

### ۱-۶. تعاریف

#### ✓ خیابان محلی

- خیابانی که در طراحی و بهره‌برداری از آن نیازهای وسایل نقلیه موتوری، دوچرخه و پیاده با اهمیت یکسان رعایت می‌شود. سرعت حرکت وسایل نقلیه در این خیابان‌ها باید کم و به اندازه‌ای باشد که خیابان بتواند به نقش اجتماعی خود عمل نماید.

#### ✓ راه‌های شریانی درجه دو

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

#### ✓ راه‌های شریانی درجه یک

- راهی که در طراحی و بهره‌برداری از آن به جابجایی وسایل نقلیه موتوری برتری داده می‌شود. برای رعایت این برتری، دسترسی وسایل نقلیه موتوری و همچنین عبور پیاده‌ها از عرض راه تنظیم می‌شود. راه‌های شریانی درجه یک ارتباط با شبکه راه‌های برون شهری را تأمین می‌کنند.

### ۲-۶. نوع تقاطع

- ✓ در بزرگراه شهری تقاطع همسطح با بزرگراه شهری ممنوع است (مگر در مواردی که در طرح پیش‌بینی شده است).
- ✓ در شریانی درجه یک تقاطع همسطح با شریانی درجه یک با رعایت ضوابط فنی آزاد است.
- ✓ در شریانی درجه دو فرعی تقاطع همسطح با شریانی درجه دو فرعی با رعایت ضوابط فنی آزاد است.

### ۳-۶. تعداد خطوط عبوری

- ✓ در معابر با عرض ۸ تا ۱۶ متر یک خط رفت و یک خط بازگشت.
- ✓ در معابر با عرض ۱۶ تا ۲۴ متر یک خط رفت و یک خط برگشت هر خط دارای ۲ باند.
- ✓ در معابر با عرض ۲۴ تا ۳۰، یک خط رفت و یک خط برگشت هر خط دارای ۳ باند.
- ✓ در معابر با عرض ۳۰ تا ۶۰، یک خط رفت و یک خط بازگشت هر خط دارای ۴ باند.
- ✓ عرض خطوط راه‌های عبور بصورت مطلوب ۳ متر و حداقل عرض ۲/۵ متر و عرض خطوط توقف حداقل ۲ متر.

### ۴-۶. حداقل فاصله بین تقاطع‌ها

- ✓ فاصله تقاطع‌ها در بزرگراه شهری برابر ۱/۵ کیلومتر است.

✓ فاصله تقاطع در شریانی درجه یک حداقل ۶۰۰ متر، در شریانی درجه دو اصلی حداقل ۴۰۰ متر و در شریانی درجه دو فرعی حداقل ۳۰۰ متر است.

#### ۵-۶. نحوه اتصال دسترسی‌ها

✓ در تأمین دسترسی‌هایی که در طرح نشان داده نشده‌اند، عرض آنها بر اساس ضوابط گذراندی تعیین شده و نحوه اتصال آنها، با رعایت سلسله مراتب شبکه ارتباطات صورت خواهد گرفت. یعنی بطور مثال چنانچه عرض معبری براساس ضوابط گذراندی طرح ۸ متر تعیین شده است و معبر فوق از دو خیابان ۱۶ و ۳۰ متری قادر به تأمین دسترسی سواره پلاک‌های مسکونی یا خدماتی است، بایستی سلسله مراتب شبکه ارتباطات مدنظر قرار گرفته و دسترسی معبر از محور با عرض کمتر (۱۶ متری) ایجاد گردد و طبق ضوابط و مقررات طرح تفصیلی دسترسی آن معبر از سمت گذر با عرض بیشتر (۳۰ متری) با مانع فیزیکی مسدود گردد.

- تبصره ۱. شعاع گردش در تقاطع‌ها برای قوس‌هایی که در طرح نشان داده نشده‌اند بر اساس جدول شماره ۶-۱ محاسبه خواهد شد.

جدول ۶-۱. جدول شعاع قوس در تقاطع خیابان‌ها

عرض خیابان (متر)	۸	۱۰	۱۲	۱۴	۱۶	۱۸	۲۰	۲۴	۳۰ و ۳۶	۴۰ و ۴۵
۴۰ و ۴۵	*	*	*	*	۱.۵	۱.۵	۱.۵	۱.۵	*	*
۳۰ و ۳۶	*	۱.۵	۱.۵	۱.۵	۱.۵	۱.۵	۱.۵	۱.۵	*	*
۲۳	*	۱.۵	۱.۵	۱.۵	۱.۵	۱.۵	۱.۵	۱.۵		
۲۰	۱.۵	۱.۵	۱.۵	۱.۵	۱.۵	۱.۵	۱.۵			
۱۸	۱.۵	۱.۵	۱.۵	۱.۵	۱.۵	۱.۵				
۱۶	۱.۵	۱.۵	۱.۵	۱.۵	۱.۵					
۱۴	۱.۵	۱.۵	۱.۵	۱.۵						
۱۲	۱.۵	۱.۵	۱.۵							
۱۰	۱.۵	۱.۵								
۸	۱.۵									

شعاع گردش در تقاطع‌هایی که در طرح مشخص نشده است.

ضرایب با زاویه‌های تقاطع غیر قائمه	
۹۰°	۱.۵
۹۰ تا ۱۰۰°	۱.۵
۱۰۰ تا ۱۱۰°	۱.۵
۱۱۰ تا ۱۲۰°	۱.۵
۱۲۰ تا ۱۳۰°	۱.۵
۱۳۰ تا ۱۴۰°	۱.۵
۱۴۰ تا ۱۵۰°	۱.۵
۱۵۰ تا ۱۶۰°	۱.۵

\* شعاع قوس این تقاطع‌ها نیاز به طراحی خاص دارند.

- تبصره ۲. در انتهای کلیه معابری که ممنوعیت اتصال یا ایجاد ارتباط سواره به شریانی‌های اصلی درجه یک و دو شهری دارند، می‌باید با ایجاد مانع به صورت تیرچه‌های فلزی و بتنی و یا از طریق زهکشی و ایجاد فضای سبز موانع مطمئن و ثابت برای ورود و خروج وسایل نقلیه موتوری ایجاد گردد.
- تبصره ۳. در مورد احداث آن دسته از شبکه معابر ضروری که در حریم‌های برق طراحی شده است، بر اساس قوانین و مصوبات وزارت نیرو از طرف شهرداری اقدام خواهد شد. چنانچه حریم‌های مذکور از طریق شهرداری به هر صورت تملک شده باشد برای ایجاد معابر از طرف شهرداری وجهی پرداخت نخواهد شد.
- تبصره ۴. ایجاد پخ در نبش خیابان‌های فرعی که ورود سواره از آنها به شریان‌های سریع بوسیله ایجاد مانع (فضای سبز) یا نصب تیرچه ممنوع گردیده است، الزامی نمی‌باشد.

#### ۶-۶. حداکثر شیب

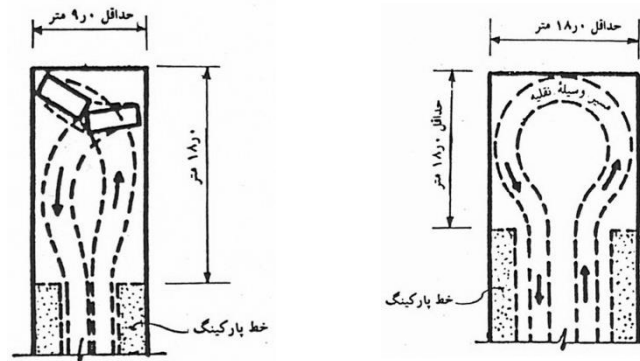
- ✓ حداکثر شیب مجاز برای بزرگراه و کنارگذرهای شهری و شریانی‌های درجه یک و دو اصلی برابر ۵ درصد است.
- ✓ حداکثر شیب مجاز برای شریانی‌های درجه دو فرعی برابر ۷ درصد است.
- ✓ حداکثر شیب مجاز برای دسترسی‌های محلی برابر ۱۰ درصد است.
- ✓ شیب عرضی خط اصلی سمت راست ۲/۵ درصد، خط پارکینگ ۳ درصد و سایر خط‌ها ۲ درصد می‌باشد.

#### ۶-۷. پارکینگ حاشیه‌ای

- ✓ احداث پارکینگ حاشیه‌ای در کنارگذر بزرگراه‌ها و کنارگذر شهری مطلقاً ممنوع است.
- ✓ حداقل عمق لازم برای پارکینگ حاشیه‌ای برابر با ۲ متر از لبه نهایی سواره‌رو می‌باشد.

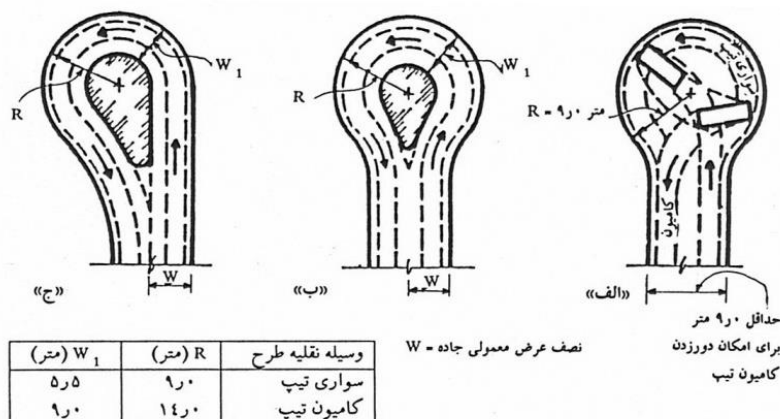
#### ۶-۸. ضوابط دوربرگردان (جادور)

- ✓ احداث دوربرگردان اصولاً جهت جلوگیری از ورود جریان ترافیک از دستر سی محلی به خیابان‌های شریانی، جلوگیری از اختلاط دو جریان ترافیک ناشی از دو محله و ایجاد مرز محدوده برای یک حجم معین از ترافیک با محدود نمودن جریان ترافیک ضرورت می‌یابد.
- ✓ انتهای معابری که طبق ضوابط و مقررات طرح می‌بایست دارای دور برگردان باشند لیکن به علت احداث ساختمان پیش از طرح تفصیلی امکان ایجاد دوربرگردان مقدور نباشد شهرداری می‌تواند با تصویب کمیسیون ماده ۵ نسبت به حذف دوربرگردان اقدام و جهت ممانعت تردد سواره از موانع فیزیکی استفاده نماید.
- ✓ برای دور زدن پیوسته (بدون عقب و جلو کردن) سواری تیپ، عرض مورد استفاده و سایل نقلیه موتوری (جاده) نباید کمتر از ۱۸ متر باشد. برای دور زدن با یکبار عقب و جلو کردن، این عرض نباید از ۹ متر کمتر باشد.

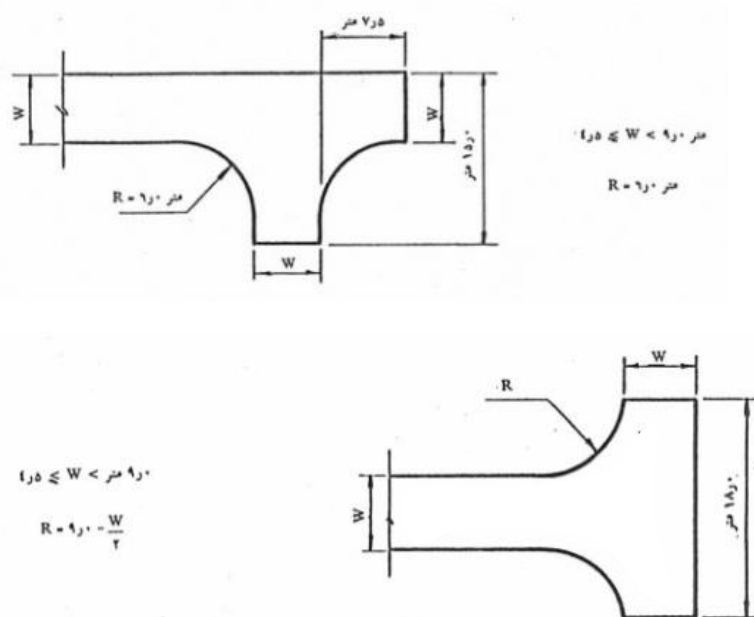


✓ جای دور زدن وسایل نقلیه را در انتهای خیابان‌های بن بست، به دو نحو می‌توان فراهم کرد. جای دور زدن پیوسته و جای دور زدن با یکبار عقب و جلو کردن.

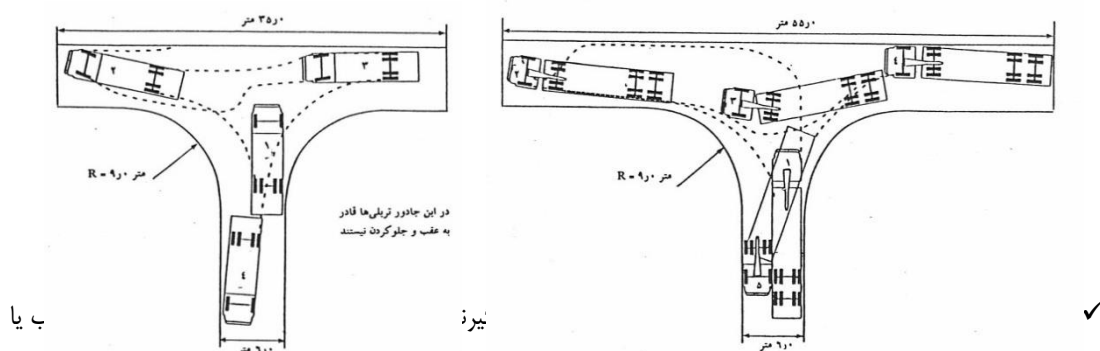
- جای دور زدن پیوسته. در خیابان‌های بن بست با طول بیشتر از ۱۰۰ متر، بهتر است که امکان دور زدن پیوسته را، حداقل برای سواری تیپ، فراهم کنند. برای این منظور، اگر عرض قسمت مورد استفاده و سایل نقلیه موتوری (جاده) از ۱۸ متر کمتر است، باید در انتهای آن، جادور فلکه‌ای در نظر بگیرند.
- نوع "الف" در مواردی توصیه می‌شود که تعداد و سایل نقلیه سنگین زیاد است، به علاوه، با اعمال مقررات، می‌توان از توقف غیرمجاز وسایل نقلیه در داخل محوطه فلکه جلوگیری کرد. این نوع جادور برای مناطق مسکونی و تجاری توصیه نمی‌شود. در این نوع جادور، سواری تیپ با دور پیوسته و کامیون تیپ با یکبار عقب و جلو کردن دور می‌زنند. مزیت اصلی آن، فراهم ساختن امکان دور زدن وسایل نقلیه سنگین در سطحی محدود است.
- دو نوع "ب" و "ج" مشابه یکدیگرند و از هر دو می‌توان در هسته‌های شهری مسکونی استفاده کرد. طراح می‌تواند با توجه به وضعیت، یکی از این دو نوع را برگزیند. در هر دو نوع، اگر شعاع خارجی حداقل ۱۴ متر باشد و شعاع جزیره میانی را کمتر از ۳ متر بگیرند یا آن را کلاً حذف کنند، تریلی تیپ نیز می‌تواند دور بزند.



- جای دور زدن با یکبار عقب و جلو کردن. در مواردی که طول خیابان بن بست از ۱۰۰ متر کمتر است و یا در مواردی که به علت کمبود جا فراهم ساختن امکان دور زدن پیوسته مشکل یا پرهزینه است، باید حداقل جا برای دور زدن با یکبار عقب و جلو کردن را فراهم ساخت. اگر عرض جاده از ۹ متر کمتر است، سواری تیپ نمی‌تواند با یکبار عقب و جلو کردن دور بزند و برای این کار به جادور نیاز دارد.
- اشکال ذیل اندازه‌های مطلوب و اندازه‌های حداقل برای دور زدن سواری تیپ را نشان می‌دهند.

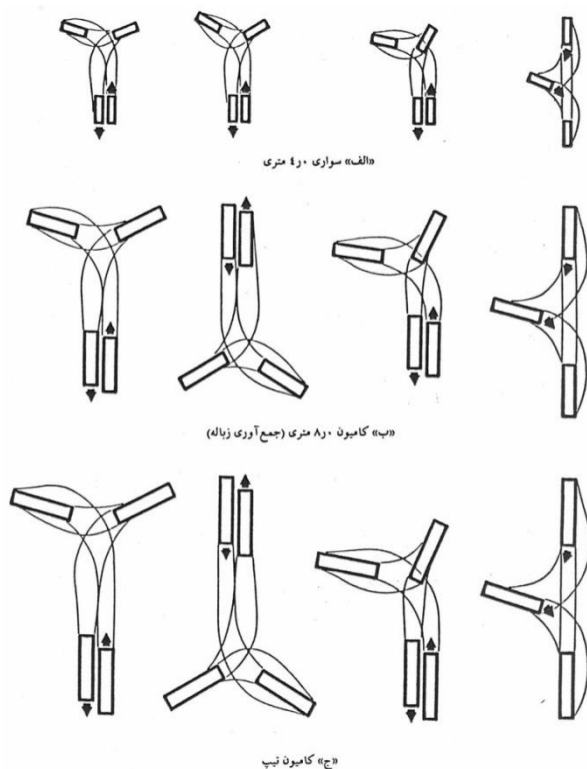


- شکل ذیل اندازه‌های لازم برای دور زدن کامیون و تریلی تیپ را نشان می‌دهد.



ضروری است. در این موارد، با استفاده از شابلون‌های داده شده در شکل دیل، باید نسبت به فراهم بودن جای کافی برای

دور زدن وسیله نقلیه موردنظر مطمئن شوند. نکته‌ای که می‌بایست مورد توجه قرار گیرد این است که وسایل نقلیه طولی‌تر می‌توانند با بیش از یکبار عقب و جلو کردن دور بزنند.



#### ۹-۶. مقررات مربوط به امکان ارتباط طرفین معبر

- ✓ برای عبور عابرین پیاده از عرض خیابان‌های شریانی درجه یک و کنارگذرهای شهری بایستی پل روگذر تعبیه گردد.
- ✓ حداقل ارتفاع پل عابر پیاده تا سطح خیابان ۵ متر و با رعایت ضوابط و راهنمایی رانندگی شهر می‌باشد.
- ✓ عبور عابرین پیاده از عرض خیابان‌های شریانی درجه دو و جمع و پخش کننده در محل‌های مخصوص خط‌کشی شده با نصب چراغ راهنمایی برای عابرین پیاده مجاز است.
- ✓ تو صیه می شود پل زیرگذر برای عبور پیاده احداث نشود، ولی در صورت احداث بایستی علاوه بر پیش‌بینی دفع آب‌های سطحی و آب‌های زیرزمینی و جلوگیری از اثرات منفی رطوبت، از مقررات بهداشتی و مناسب برخوردار باشد.

#### ۱۰-۶. ضوابط گذر بندی

رعایت عرض معابر و گذرگاه‌هایی که بدلیل تفکیک یا تصویب مراجع مسئول احداث می‌گردند تا عرض ۱۶ متر به صورت زیر الزامی است:

- ✓ معابر بن باز دارای طول تا ۵۰ متر، حداقل عرض ۸ متر
- ✓ معابر بن باز دارای طول ۵۱ تا ۱۰۰ متر، حداقل عرض ۱۰ متر
- ✓ معابر بن باز دارای طول ۱۰۱ تا ۲۰۰ متر، حداقل عرض ۱۲ متر
- ✓ معابر بن باز دارای طول بیش از ۲۰۰ متر، حداقل عرض ۱۲ متر و بیشتر
- تبصره ۱. طول گذرگاه در فاصله مابین تقاطع آن با گذرگاه‌های هم‌عرض یا عریض‌تر یا دوربرگردان محاسبه می‌گردد.
- تبصره ۲. عرض گذرگاه‌های بن‌باز که بدون تقاطع می‌باشند باید براساس بیشترین عرض گذرگاه محاسبه گردد.
- تبصره ۳. چنانچه در طرح تفصیلی عرض معبر با نقشه ثبتی مربوطه منطبق نباشد، عرض مربوطه طبق طرح تفصیلی در نقشه ثبتی عمل می‌گردد.
- تبصره ۴. حداکثر طول بن‌بست‌ها ۱۵۰ متر می‌باشد و عرض آن‌ها یک درجه کمتر از معبر بن‌باز متناظر (حداقل عرض ۶ متر) می‌باشد.

#### ۱-۱۰-۶. طراحی پخ در گذرگاه‌ها

- ✓ در تقاطع گذرهای ۶ متر و یا بیشتر با یکدیگر می‌بایست پخ ایجاد شود. میزان پخ در تقاطع‌ها براساس ضوابط مندرج در جداول شماره ۶-۲ تا ۶-۴ درج گردیده است تعیین می‌گردد.

جدول ۶-۲. محاسبه میزان پخی نسبت به زاویه  $50 < a \leq 70$  و عرض خیابان‌ها

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

جدول ۶-۳. محاسبه میزان پخی نسبت به زاویه  $70 < a \leq 110$  و عرض خیابان‌ها

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

جدول ۶-۴. محاسبه میزان پخی نسبت به زاویه  $a > 110$  و عرض خیابان‌ها

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

## ۷. حریم‌ها

- ✓ حریم رودخانه‌ها، نهرها، مسیل‌ها و دریا براساس حریم‌های مصوب شرکت آب منطقه‌ای استان مازندران می‌باشد که عیناً بر روی نقشه کاربری اراضی طرح تفصیلی منعکس گردیده است.
- براساس اطلاعات دریافت شده توسط این مهندسان مشاور از شرکت آب منطقه‌ای استان مازندران، مطابق بند ۳ ماده ۲ قانون توزیع عادلانه آب، ایجاد هر نوع اعیانی و حفاری و دخل و تصرف در بستر رودخانه‌ها و انهار طبیعی و همچنین در حریم قانونی و سواحل دریاها و دریاچه‌ها اعم از طبیعی و ی مخزنی ممنوع است مگر با اجازه وزارت نیرو. لذا هر نوع اعیانی در مجاورت مجاری آبی در صورت رعایت حریم و حق انتفاع وزارت نیرو، بلامانع می‌باشد.
- هنگام صدور هرگونه مجوز و یا پروانه ساختمانی در مجاورت و نزدیکی نهرها، مسیل‌ها، رودخانه‌ها و دریا، استعمال مجدد از شرکت آب منطقه‌ای استان مازندران الزامی است.
- ✓ حریم کمربندی شهر بر اساس حریم مصوب اداره کل راهداری و حمل و نقل جاده‌ای استان مازندران می‌باشد که عیناً بر روی نقشه کاربری اراضی طرح تفصیلی منعکس گردیده است. لیکن هنگام صدور هرگونه مجوز و یا پروانه ساختمانی در مجاورت کمربندی شهر، استعمال مجدد از اداره کل راهداری و حمل و نقل جاده‌ای استان مازندران الزامی است.
- ✓ سایر ضوابط در خصوص شبکه انتقال آب، تأسیسات آب، مخازن، زهکشی و ... براساس ضوابط شرکت‌های تابعه وزارت نیرو می‌باشد.
- ✓ نحوه تعیین حریم گسل‌ها و اراضی دارای رانش و مناطق سیل‌گیر توسط سازمان زمین‌شناسی و یا سایر ارگان‌های ذیربط انجام خواهد گرفت.
- ✓ ضوابط، مقررات و حرایم قانونی شبکه برق براساس مصوبات وزارت نیرو می‌باشد.
- ✓ ضوابط، مقررات و حرایم قانونی شبکه گاز بر اساس مصوبات شرکت ملی گاز ایران می‌باشد.
- ✓ ضوابط، مقررات و حرایم قانونی شبکه آب و فاضلاب بر اساس مصوبات شرکت آب و فاضلاب می‌باشد.
- ✓ ضوابط، مقررات و حرایم قانونی شبکه مخابرات بر اساس مصوبات وزارت ارتباطات و فناوری اطلاعات می‌باشد.

## ۱-۷. ضوابط، مقررات و حرایم قانونی لازم‌الرعایه جایگاه‌های سوخت‌رسانی

- ✓ احداث جایگاه‌های تک منظوره بنزین و CNG و دو منظوره (CNG و بنزین) در کاربری تأسیسات و تجهیزات شهری منوط به اخذ تأییدیه‌های لازم از ادارات، ارگان‌ها و نهادها ذیربط بلامانع می‌باشد.
- ✓ جهت احداث جایگاه‌های تک منظوره (CNG) و دو منظوره (CNG و بنزین)، اخذ تأییدیه از ادارات برق و گاز استان و در صورت احداث در مسیر محورهای شریانی و کمربندهای شهری، از معاونت حمل و نقل و ترافیک اداره کل راه و ترابری استان ضروری می‌باشد.
- ✓ زمین تعیین شده جهت احداث جایگاه‌های سوخت‌رسانی دارای کاربری خدماتی بوده و امکان تغییر کاربری حداقل پس از ۱۵ سال از شروع بهره برداری، مشروط به وجود جایگاه‌های کافی در منطقه برای تأمین نیاز مصرف‌کنندگان و با تشخیص کمیته‌ای مرکب از مدیر منطقه نفتی، نماینده جایگاه‌داران منطقه و نماینده‌ای از هیئت مدیره شرکت ملی پخش و پالایش فرآورده‌های نفتی ایران میسر خواهد بود.
- ✓ طراحی جایگاه بایستی تحت نظارت و مسئولیت مهندسین مشاور مورد تأیید سازمان نظام مهندسی و یا سایر دستگاه‌های ذیربط صورت پذیرد.
- ✓ رعایت حداقل فاصله جایگاه‌های عرضه سوخت به میزان ۵۰۰ متر از خطوط برق و پست فشارقوی الزامی است.
- ✓ رعایت حداکثر فاصله جایگاه‌های عرضه سوخت از بافت فشرده مسکونی، فضای سبز و مراکز با فعالیت‌های حرارت‌زا نظیر جوشکاری، نانوایی و... الزامی است.
- ✓ احداث جایگاه‌های CNG تنها در صورت نزدیکی به خطوط رینگ ۲۵۰ پوندی گاز امکانپذیر می‌باشد.
- ✓ رعایت کلیه حرایم مربوط به لوله‌های انتقال گاز، خطوط راه‌آهن، مسیل، رودخانه و... لازم الاجرا می‌باشد.
- ✓ استقرار جایگاه‌های عرضه سوخت با بر بیشتر از ۴۰ متر جهت تأمین فضای مانور نفتکش‌ها، تنها در مجاورت گذرهای با عرض ۲۰ متر به بالا امکانپذیر می‌باشد.
- ✓ زمین نبایستی در محل تقاطع و پیچ‌های تند قرار داشته باشد.
- ✓ سایبان جایگاه‌ها شامل کسر پارکینگ نبوده و جزء سطح اشغال محسوب نمی‌گردد لیکن مشمول اخذ عوارض درآمد می‌باشد.
- ✓ احداث نمازخانه و سرویس بهداشتی در این اراضی شامل کسر پارکینگ نمی‌باشد.
- ✓ احداث بناهای تجاری، اداری و دفاتر در این اراضی مطابق با ضوابط ارائه شده در این دفترچه می‌باشد.
- ✓ رعایت حداقل ابعاد زمین مورد نیاز جهت احداث جایگاه‌های تک منظوره CNG به شرح جدول زیر الزامی می‌باشد:

جدول شماره ۷-۱. حداقل ابعاد زمین مورد نیاز جهت احداث جایگاه‌های تک منظوره (CNG)

ردیف	ظرفیت تجهیزات (ساعت/حجم گاز)	ابعاد زمین مورد نیاز (متر)		حداقل مساحت (مترمربع)
		عمق زمین	بر زمین	
۱	۱۰۰۰	۲۹	۲۵	۷۲۵
۲	۱۲۰۰	۳۵	۲۷	۹۴۵
۳	۱۵۰۰	۳۵	۲۷	۹۴۵
۴	۲۰۰۰	۳۷	۳۰	۱۱۱۰

✓ رعایت حداقل ابعاد زمین مورد نیاز جهت احداث جایگاه‌های تک منظوره عرضه بنزین به شرح جدول زیر الزامی می‌باشد:

جدول شماره ۷-۲. حداقل ابعاد زمین مورد نیاز جهت احداث جایگاه‌های تک منظوره عرضه بنزین

ردیف	ظرفیت تجهیزات (ساعت/حجم گاز)	ابعاد زمین مورد نیاز (متر)		حداقل مساحت (مترمربع)
		عمق زمین	بر زمین	
۱	تک سکو*	۸	۷	۵۶
		۱۰	۶	۶۰
		۱۶	۹/۵	۱۵۲
۲	تک سکو	۱۱	۲۲	۲۴۲
۳	دو سکو	۱۶	۲۲	۳۵۲
۴	سه سکو	۳۰	۳۰	۹۰۰
۵	دو فرآورده دو سکویی	۲۵	۴۰	۱۰۰۰
۶	دو فرآورده سه سکویی	۴۰	۴۰	۱۶۰۰
۷	دو فرآورده چهارسکویی	۶۰	۴۰	۲۴۰۰

\* جهت احداث در پارکینگ‌ها، مجتمع‌های بزرگ مسکونی، اداری و صنعتی به صورت عرضه در اتاقک

## ۸. سایر ضوابط و مقررات

## الف) ضوابط نماسازی

## ۸-۱. ضوابط و مقررات ارتقاء کیفی سیما و منظر شهری

## ۸-۱-۱. 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 ۸۷/۹/۲۵ ضوابط و مقررات ارتقاء کیفی سیما و منظر شهری را به شرح زیر تصویب نمود.

## الف) دامنه کاربرد

✓ این مصوبه از تاریخ ابلاغ برای کلیه معماران، طراحان شهری، دستگاه‌های تهیه و تصویب و نظارت بر اجرای طرح‌های توسعه شهری و شهرداری‌ها و دیگر مراجع صدور پایان کار ساختمانی و سازمان‌های نظام مهندسی و سایر نهادهای ذیربط لازم‌الاجرا خواهد بود.

## ب) حوزه شمول

✓ توسعه‌های شهری آتی، شهرهای جدید و شهرک‌های مسکونی جدیدالاحداث از زمان ابلاغ، مشمول این مصوبه خواهند بود. برای بافت‌های موجود نیز به ترتیب اولویت طرح‌های موضعی ساماندهی منظر شهری تهیه می‌شود. این طرح‌ها مطابق برنامه تنظیمی و حداکثر ظرف مدت ۵ سال از تاریخ ابلاغ این مصوبه تهیه خواهند شد.

## ج) هدف

- ✓ تلاش در جهت استفاده بهینه از منابع و تأمین سلامت و رفاه ساکنین.
- ✓ ساماندهی به سیما و منظر شهری در شهرها، روستاها و سایر مجتمع‌های زیستی در کشور و تلاش در جهت ایجاد شرایط مناسب زندگی در آنها.
- ✓ احیای فرهنگ معماری و شهرسازی غنی گذشته کشور.
- ✓ جلوگیری از بروز ناهماهنگی‌های بصری و کارکردی در فضاها و فعالیت‌های شهری.
- ✓ افزایش تعاملات اجتماعی و کوشش در جهت تنظیم جریان حیات مدنی.

## ۸-۱-۲. تعاریف

- ✓ **منظر شهری.** در این مصوبه منظور از منظر شهری کلیه عناصر طبیعی و مصنوع (ساختمان‌ها و الحاقات آنها، مبلمان شهری، پوشش گیاهی و ...) قابل مشاهده از عرصه‌های عمومی شهر شامل خیابان‌ها، میداين، گره‌ها و پهنه‌های عمومی است.
- ✓ **نما.** منظور از نما در این مصوبه، نمای شهری و در انطباق با تعریف ارائه شده در بند ۱ مصوبه ۱۳۶۹/۸/۲۸ شورای عالی شهر سازی و معماری ایران (کلیه سطوح نمایان ساختمان‌های واقع در محدوده و حریم شهرها و شهرک‌ها که از داخل معابر قابل مشاهده است اعم از نمای اصلی یا نماهای جانبی) می‌باشد.
- ✓ **جداره.** منظور از جداره، سطوح مربوط به دیوارهای محوطه‌هایی است که هیچ ساختمانی به صورت بلافاصله به آن ملحق نیست نظیر دیوار باغات و نظایر آن.
- ✓ **پیاده‌راه.** منظور از پیاده‌راه، خیابان‌ها و گذرهایی است که منحصراً برای عبور پیاده مورد استفاده قرار می‌گیرد.
- ✓ **کمیته‌های ارتقاء کیفی سیما و منظر شهری.** این کمیته نهادی پیشنهادی است که به منظور ایجاد هماهنگی میان کلیه سازمان‌ها، نهادها، دستگاه‌ها، شرکت‌ها و مؤسسات ذیربط در امر ارتقاء کیفی سیما و منظر، در شهرها تشکیل می‌گردد. نهادی مذکور در این مصوبه از این پس به اختصار "کمیته" نامیده می‌شود.

## ۸-۱-۳. ضوابط مربوط به سیما و منظر

- ✓ **طرح و اجرای بناهای واقع در مناطق تاریخی شهر باید دارای مقیاس انسانی بوده و دانه‌بندی و ریخت شناسی مشابه بافت تاریخی شهر داشته باشد.** در طراحی معماری بناهای کلان مقیاس، تقسیم بنا به احجام متناسب با دانه‌بندی بخش تاریخی شهر الزامی است.
- ✓ **در احداث ابنیه، انتخاب مصالح نماهای ساختمانی باید بگونه‌ای باشد که علاوه بر رعایت ضوابط و مقررات طرح‌های جامع و تفصیلی و سایر مصوبات شورای عالی شهر سازی و معماری ایران، موجب آلودگی محیط زیست نشود و قابل بازیافت و پاکسازی باشد.** به شهرداری‌ها امکان داده می‌شود تا طی برنامه‌ای ۵ ساله نسبت به بهسازی مصالح نمای ساختمان‌های موجود در شهرها اقدام نماید.
- ✓ **در پاکسازی مصالح ساختمانی، رنگ و بافت و مصالح نما در بخش‌های تاریخی شهر همخوانی داشته و ترجیحاً از مصالح بوم‌آورد (محلی) انتخاب شوند.**
- ✓ **کلیه تابلوهای مربوط به فعالیت‌های شهری اعم از تجاری، درمانی، خدماتی، اداری و ... در سطح شهرها باید در انطباق با مبحث بیستم مقررات ملی ساختمان، به صورت هماهنگ برای صنوف مختلف تهیه شود.** ابعاد، فرم، طرح و محل نصب تابلوها باید توسط "کمیته" تعیین و مالکین و بهره‌برداران ملزم به رعایت این مقررات می‌باشند.

- ✓ تعدد تابلوهای معرف کاربری در یک منظر شهری مجاز نمی‌باشد، 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.
- ✓ به منظور ساماندهی و ایجاد هماهنگی میان تابلوهای تبلیغاتی در مقیاس شهری، به شهرداری‌ها اختیار داده می‌شود تا نسبت به تهیه ضوابط و مقررات مربوط به محل و نحوه استقرار تابلوهای شهری (بیلبوردها) نقاشی‌ها، جداره‌ها، استفاده از نمایشگرهای بزرگ شهری، تابلوهای تبلیغاتی، تابلوهای راهنمای شهری (نام خیابان‌ها و میداين و ...) اقدام نماید و به تصویب "کمیته" برساند. رعایت تصمیمات "کمیته" در این زمینه برای دستگاه‌ها، سازمان‌ها، نهادها و مؤسسات دولتی و عمومی در اولویت قرار دارد.
- ✓ پیش‌آمدگی بدنه ساختمان‌ها (نظیر بالکن، تراس و ...) در فضاهای شهری ممنوع بوده و احداث فضاهای نیمه باز با عقب‌نشینی دیوارهای خارجی از حد زمین تأمین خواهد شد. این فضاهای نیمه باز جهت تقویت چشم‌اندازهای مناسب شهری، کاهش اثر تابش شدید خورشید، نگهداری گل و گیاه و موارد مشابه بوده و بهره‌برداری از این فضاها به عنوان انباری (محل نگهداری مواد غذایی، سوخت و ...) و خشک نمودن البسه ممنوع است.
- ✓ طراحان موظفند در طراحی ابنیه، فضای مورد نیاز جهت انباری و محل خشک نمودن البسه را در درون ابنیه پیش‌بینی نمایند. مساحت این فضاها تا سقف ۱۰ درصد کل مساحت زیربنا جزء مساحت مفید محاسبه نمی‌شود.
- ✓ تمامی پیش‌آمدگی‌های موجود بدنه ساختمان‌ها از حد زمین در هنگام تخریب و نوسازی ابنیه از نما یا جداره ساختمان حذف می‌شوند.
- ✓ از تاریخ ابلاغ این مصوبه تا سقف ۱۵ درصد مساحت زیربنای هر یک از واحدهای مسکونی به فضاهای نیمه باز و پیش فضای ورودی اختصاص خواهد داشت. این بخش جزء زیربنا محسوب نمی‌شود و مسدود نمودن و الحاق نمودن آنها به فضاهای محدود ساختمان‌ها به هر نحو ممنوع می‌باشد.
- ✓ طراحان و مجریان موظفند معماری بناهای واقع در تقاطع معابر را بگونه‌ای طراحی و اجرا نمایند که به ارتقاء کیفیت بصری و فضایی تقاطع‌ها منجر شود.
- ✓ با توجه به اهمیت معماری نبش، کنج، دروازه‌ها، طرح و نمای ساختمان‌های واقع در این نقاط باید به تأیید "کمیته" برسد.
- ✓ در شهرهایی که پوشش نهایی غالب آنها از انواع پوشش‌های شیبدار می‌باشد "کمیته" رنگ‌ها، جنس و حدود شیب مجاز آن را بگونه‌ای معین می‌نماید که هماهنگی در سیما و منظر شهری فراهم آید.
- ✓ استفاده از پوشش‌های شیبدار، در شهرهایی که استفاده از آن در سنت معماری محل نباشد، ممنوع خواهد بود.
- ✓ استفاده از فرم‌های نامتعارف (نظیر کشتی، میوه‌ها و ...) در طراحی و احداث بناها، به تشخیص کمیته ممنوع می‌باشد. رعایت این مصوبه برای دستگاه‌ها، نهادها و سازمان‌های دولتی در اولویت قرار دارد.

- ✓ استفاده از نماهای پرده‌ای (نماهای آلومینیومی، شیشه‌ای، کامپوزیت، شیشه‌های جیوه‌ای و ...) در جداره‌های بیرونی و قابل مشاهده از عرصه‌های عمومی، ضمن رعایت مبحث چهارم مقررات ملی ساختمان، برای کلیه بناهای دولتی و عمومی ممنوع بوده و استفاده از مصالح صرفاً درون بناها مجاز است. به مالکین ابنیه موجود فرصت داده می‌شود تا ظرف مدت ۳ سال، با اولویت بناهای دولتی و عمومی به اصلاح نمای این ابنیه با مصالح جایگزینی که توسط "کمیته" تعیین می‌شود، بازسازی نمایند.
- ✓ در طراحی و اجرای ابنیه، احداث تأسیسات (نظیر چیلر، کولر و ...) به صورت نمایان در منظر شهری ممنوع است و تأسیسات باید با تمهیدات مناسب از معرض دید عمومی حذف شوند. در ابنیه موجود به مالکان فرصت داده می‌شود تا مطابق برنامه‌ای که از سوی "کمیته" مشخص می‌شود ظرف مدت ۳ سال به اصلاح نما اقدام نمایند.
- ✓ از این پس احداث ابنیه‌ای که به دلیل ارتفاع زیاد و یا درشت‌دانگی و ... حقوق همسایگان را در استفاده از نور، مناظر و مواهب طبیعی سلب نماید ممنوع می‌باشد. "کمیته" سنجش‌های مورد نیاز در این خصوص (نظیر حداقل فواصل و ارتفاع بناها در همسایگی واحدها) را تعیین خواهد نمود.
- ✓ استفاده از بام‌های سبز در محل‌هایی که "کمیته" تصویب نماید مجاز خواهد بود.

#### ۸-۱-۴. ضوابط مربوط به ساماندهی کالبدی فضاهای شهری

- ✓ به مالکین ابنیه فرصت داده می‌شود تا ظرف ۵ سال از تاریخ ابلاغ این مصوبه، کلیه کانال‌های تأسیساتی نمایان در نماها و در جداره‌های شهری شامل کولرها (اسپیلت‌ها)، کانال‌های کولر، ناودان‌ها، سیم‌ها و کابل‌های برق و تلفن، دودکش بخاری، لوله‌های تأسیساتی (به استثناء لوله‌های گاز شهری) و نظایر آن به تدریج از نماهای شهری حذف و یا بگونه‌ای ساماندهی شوند که در نما یا جداره شهری قابل مشاهده نباشد. لوله‌های گاز شهری نیز بایستی متناسب با رنگ نمای ساختمان‌ها رنگ‌آمیزی شود.
- ✓ نصب تابلوهایی که در معابر موجب اختلال در حرکت عابرین شود، مطابق مبحث بیستم مقررات ملی ساختمان ممنوع است.
- ✓ مکانیابی کابین‌ها و کیوسک‌ها در معابر پیاده (اعم از تلفن عمومی، روزنامه فروشی، صندوق‌های جمع‌آوری صدقات و ...) باید بگونه‌ای انجام شود که مزاحم حرکت عابرین پیاده نباشد.
- ✓ به شهرداری‌ها امکان داده می‌شود تا مطابق برنامه‌ای ۳ ساله نسبت به ساماندهی کابین‌ها و کیوسک‌ها و اثاثه شهری موجود اقدام نمایند.
- ✓ ایجاد هرگونه اختلاف سطح (لبه، پله، سکو و ...) در مسیر عبور در معابر پیاده ممنوع است و تغییرات سطوح بایستی به وسیله شیب‌راهه و رمپ انجام شود.

- ✓ کف سازی معابر پیاده بایستی بگونه‌ای انتخاب شود که امکان سر خوردن عابرین به حداقل کاهش یافته، امکان پاکسازی داشته و از مصالح بوم‌آورد انتخاب شده باشد و با همکاری مالکین بناهای حاشیه معبر و شهرداری، نگهداری و مرمت شود.
- ✓ ائانه شهری به کار رفته در فضاهای شهری از نظر فرم، اندازه، رنگ و مصالح بایستی مطابق با طرح ائانه شهری و متناسب با بافت و احجام معماری اطراف این فضاها طراحی و اجرا شوند.
- ✓ حفظ و توسعه فضای سبز شهری باید حتی‌الامکان با گونه‌های گیاهی بومی صورت گیرد. "کمیته" گونه‌های گیاهی بومی را متناسب با ویژگی‌های طبیعی، تاریخی و فرهنگی هر شهر مشخص نموده و اعلام می‌نماید.

#### ۸-۱-۵. ضوابط مربوط به ساماندهی زیرساخت‌های شهری

- ✓ تعبیه تأسیسات گرمایشی و سرمایشی و کانال‌های مورد نیاز در فضاهای داخلی ساختمان الزامی است.
- ✓ کلیه مسیرها و کانال‌های تأسیساتی موجود در معابر (پیاده‌روها و پیاده‌راه‌ها) باید بوسیله کف سازی مشخص شود. کانال‌ها باید بگونه‌ای احداث شوند که دسترسی به آنها برای تعمیر به سهولت فراهم آید.
- ✓ کمیته موظف است تا زمینه شکل‌گیری ایجاد کانال مشترک انرژی در معابر را با همکاری شهرداری، وزارت کشور و سازمان‌ها و دستگاه‌های ذیربط پیگیری نماید.

#### ۸-۱-۶. ضوابط مربوط به ساماندهی کارکردی فضاهای شهری

- ✓ به منظور استفاده بهینه از فضاهای شهری و ایجاد سرزندگی در آنها، به شهرداری‌ها اختیار داده می‌شود تا با هماهنگی کمیته‌ها در شهرها و ساکنان مجاور، در معابری که عرض بخشی از پیاده‌رو آنها بیش از ۳ متر باشد، در ایام تعطیل و ساعات شبانه‌گاهی به کاربری‌هایی چون اغذیه‌فروشی و عرضه‌کنندگان آبمیوه و نوشیدنی‌های سرد و گرم اجازه دهند تا بخشی از معبر را مبلمان مناسب تجهیز و از مراجعین پذیرایی نمایند؛ لکن احداث نرده و یا ایجاد مانع ثابت در مسیر عابرین در آن ممنوع است.

#### ۸-۱-۷. ضوابط مربوط به نظارت بر اجرای مقررات

- ✓ 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 نقشه‌ها ایجاد هماهنگی میان احجام از نظر فرم، جنس و رنگ مصالح، دانه‌بندی و ریخت در واحدهای هم‌سایگی الزامی است. دستورالعمل‌ها و راهنماهای مورد نیاز در این خصوص از سوی "کمیته" تدوین و ابلاغ خواهد شد.
- ✓ صدور پایانکار و گواهی عدم خلاف برای ابنیه جدیدالاحداث منوط به اجرای نقشه‌های ارائه شده جهت اخذ پروانه ساختمانی است. مهندسین ناظر مسئول اجرای دقیق نقشه‌های مصوب (بویژه نما و حجم) خواهند بود.

## ۲-۸. سازمان اجرای مقررات

✓ به منظور تدوین ضوابط محلی و تکمیلی و فراهم نمودن شرایط تحقق پذیری این مصوبه، کمیته‌های 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.

## ۱-۲-۸. کمیته ارتقاء کیفی سیما و منظر شهری

✓ این کمیته نهادی تخصصی غیربخشی - غیرانتفاعی است (براساس مفاد تبصره بند ۳ از ماده ۳ آیین‌نامه نحوه بررسی و تصویب طرح‌های توسعه و عمران محلی، ناحیه‌ای و منطقه‌ای و ملی و مقررات شهرسازی و معماری کشور مصوب ۸۷/۱۰/۱۲ هیات محترم وزیران تشکیل می‌شود) که به منظور ایجاد هماهنگی میان کلیه سازمان‌ها، نهادها، دستگاه‌ها، شرکت‌ها و مؤسسات ذیربط در امر ارتقاء کیفی سیما و منظر شهری و با عضویت نمایندگان شهرداری، مهندسان مشاور تهیه کننده طرح توسعه شهری، سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری استان، سازمان نظام مهندسی استان، اداره کل فرهنگ و ارشاد اسلامی استان، دو نفر از اعضای هیئت علمی دانشکده‌های معماری و شهرسازی استان و سازمان مسکن و شهرسازی استان تشکیل می‌گردد.

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

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

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

✓ اعضای کمیته توسط بالاترین مقام سازمان، نهاد یا دستگاه ذیربط در استان تعیین و احکام آنان توسط رییس سازمان راه و شهرسازی استان صادر و ابلاغ خواهد شد.

✓ اعضای کمیته بایستی دارای تخصص معماری، طراحی شهری و یا طراحی منظر باشند.

✓ ارتباط استخدامی نمایندگان با نهادها، سازمان‌ها و دستگاه‌های ذیربط الزامی نخواهد بود.

✓ ضوابط و مقررات تکمیلی درخصوص این مصوبه توسط "کمیته" تهیه و به تصویب کمیسیون ماده ۵ استان خواهد رسید.

✓ وظایف کمیته عبارتند از:

- ایجاد هماهنگی درخصوص مطالعات، اقدامات اجرایی و عمرانی در سیما و منظر شهری.
- منطقه‌بندی شهرها جهت انجام اقدامات بهسازی و ارتقاء کیفی سیما و منظر شهری.
- بررسی و تأیید طرح‌های موردی ساماندهی به سیما و منظر شهری.

- تعیین مصالح مناسب برای استفاده در نماها و جداره‌های شهری، کف‌سازی بستر معابر پیاده‌راهی و پیاده‌روها با عنایت به موارد اقلیمی، فرهنگی و سایر ویژگی‌های تاریخی و بومی و ایجاد هماهنگی میان مصالح نماها و جداره‌ها و کف‌سازی معابر پیاده‌راهی یا پیاده‌راه‌ها با اولویت بکارگیری مصالح بومی.
- تعیین میزان نور مورد نیاز فضاهای شهری (معابر، میادین، پهنه‌ها و بناهای مهم) و نحوه نورپردازی به آنها (بگونه‌ای که باعث افزایش زمان حضور شهروندان در فضاهای شهری شده و در عین حال مانع از مشاهده ستارگان نشود).
- تدوین ضوابط و استانداردهای بومی، اندازه‌ها و فواصل میان مبلمان شهری.
- تدقیق ضوابط، مقررات و الزامات این مصوبه متناسب با شرایط محلی.
- تدوین ضوابط و مقررات مناسب جهت نگهداری، بهسازی، مرمت، بازسازی و نوسازی نماها، جداره‌ها و کف‌سازی معابر.
- تدوین ضوابط و مقررات مربوط به جانمایی مبلمان شهری در فضاهای شهری متناسب مقتضیات محلی و بومی.
- تدوین ضوابط، مقررات و دستورالعمل‌های مورد نیاز در خصوص نحوه مکانیابی، نحوه استقرار، جنس، رنگ، فرم تابلوهای شهری و محلی.
- اولویت‌بندی فضاهای شهری جهت انجام مطالعه، طراحی و اقدامات بهسازی سیما و منظر شهری.
- ✓ هرگاه براساس تصمیمات و مصوبات این کمیته ضوابط و مقررات ساختمانی مندرج در طرح‌های توسعه شهری دچار تغییراتی شود این تغییرات بایستی به تصویب کمیسیون ماده ۵ استان برسد.
- ✓ نحوه مدیریت و تشکیل جلسات و تصمیم‌گیری‌ها براساس آئین‌نامه داخلی کمیته‌ها انجام خواهد شد.

#### ۸-۲-۲. بازنگری در ضوابط

- ✓ در صورت تشخیص کمیته و نیاز، این مصوبه هر ۵ سال یکبار مورد تجدیدنظر، تکمیل و اصلاح قرار خواهد گرفت.

## ب) ضوابط احداث پاساژ (مجتمع تجاری)

- ✓ حداقل مساحت قطعات تفکیکی جهت احداث پاساژ ۱۰۰۰ مترمربع است. (حداقل عرض قطعه نمی‌بایست از ۱۶ متر کمتر باشد)
- ✓ احداث پاساژ بر معابر مختلط با عرض بیش از ۱۶ متر مجاز می‌باشد.
- ✓ حداقل دهانه مغازه‌ها جهت هماهنگی ۴ متر و به عمق ۶ متر است.
- ✓ ارتفاع مغازه‌ها از کف تمام شده تا زیر سقف در طبقه همکف در صورت احداث نیم طبقه ۶/۵ متر و در غیر این صورت ۴/۵ متر است. احداث نیم طبقه در مغازه‌های با ارتفاع کمتر از ۶/۵ متر ممنوع می‌باشد.
- ✓ حداقل فضای باز در همکف ۲۰ درصد است که جهت احداث باغچه و آب‌نما قابل استفاده است.
- ✓ تفکیک مغازه‌ها به دو یا چند واحد کوچکتر امکان‌پذیر نیست اما تجمیع دو یا چند مغازه به واحد بزرگتر بلامانع است.
- ✓ حداکثر سطح اشغال جهت احداث پاساژ ۸۰ درصد است.
- ✓ حداکثر تراکم ساختمانی جهت احداث پاساژ ۲۴۰ درصد است.
- ✓ حداکثر تعداد طبقات پاساژ ۳ طبقه روی زمین است.
- ✓ سطح گذرگاه‌های پیاده در طبقه همکف و بالاتر با حداقل عرض ۲/۵۰ متر نباید از ۲۰ درصد سطح کل زمین کمتر بوده و عرض ورودی و خروجی اصلی حداقل ۴ متر خواهد بود.
- ✓ پارکینگ در زیرزمین پاساژ یا در محدوده مناسب به نحوی که حداکثر فاصله تا ورودی پاساژ ۱۵۰ متر باشد (در فضای باز یا سرپوشیده) می‌بایست تأمین گردد.
- ✓ به ازای هر ۲۵ مترمربع سطح کل فضای تجاری یک واحد پارکینگ باید در نظر گرفته شود.
- تبصره: تأمین حداقل ۲۰ درصد پارکینگ مازاد جهت مراجعه جمعیت بهره‌بردار الزامی است.
- ✓ در مجتمع‌های تجاری، به ازای هر ۱۰ واحد تجاری، احداث یک سرویس بهداشتی، الزامی است.
- ✓ ارتفاع پله‌ها حداکثر ۱۷ سانتی‌متر، کف پله‌ها حداقل ۳۳ سانتی‌متر و عرض پله‌ها حداقل ۱/۳۰ متر باشد. فاصله بین دو پله حداقل ۳۰ سانتی‌متر باشد. عرض پاگرد حداقل ۱۳۰ سانتی‌متر و حداکثر تعداد پله ممتد ۸ عدد است. حداقل عرض ورودی پله‌ها ۳ متر است.
- ✓ حداقل تعداد راه‌پله‌ها و آسانسورهای احداثی ۲ واحد و به ازای هر ۵۰۰ مترمربع افزایش مساحت قطعه یک واحد راه‌پله و آسانسور می‌بایست اضافه شود. (حداکثر ۴ واحد راه پله)
- ✓ نصب آسانسور در کلیه پاساژها و نصب پله برقی در پاساژهای بیش از ۱۵۰۰ مترمربع الزامی است.
- ✓ سطح نورگیر مرکزی باید حداقل معادل ۵۰ درصد سطح حیاط مرکزی (کمتر از ۱۲ درصد کل زمین نباشد) باشد و بگونه‌ای طراحی گردد تا پاساژ از حداکثر نور طبیعی بهره‌مند شود.
- ✓ هرگونه پیش‌آمدگی برای پاساژ ممنوع است.

- ✓ در احداث پاساژ، موارد ایمنی، مقاومت در برابر خطرات زلزله (رعایت آئین نامه ۲۸۰۰)، آتش سوزی و ضوابط عبور و مرور معلولین می بایست در نظر گرفته شود.
- ✓ واگذاری واحدهای تجاری ناهماهنگ با عملکرد اصلی اکثریت واحدهای تجاری پاساژ نیازمند اخذ مجوز از شهرداری است.
- ✓ رعایت ضوابط میراث فرهنگی و حریم آنها الزامی است.

پیوست شماره ۱. ضوابط عبور و مرور معلولین جسمی و حرکتی

در این خصوص رعایت ضوابط و مقررات شهرسازی و معماری برای افراد معلولیت ویرایش سوم مصوب ۱۳۹۸/۰۸/۲۰ شورایعالی شهرسازی و معماری الزامی است.

## پیوست شماره ۲. مقیاس عملکردی کاربری‌ها

شهر یک نظام پیچیده اجتماعی- کالبدی است. از حیث اجتماعی شهر متشکل از واحدهای جمعیتی است که به نحوی از همبستگی درونی اجتماعی برخوردار است. این واحدهای جمعیتی تحت عنوان واحدهای همسایگی و یا در قالب بزرگتر تحت عنوان محلات مطرح می‌باشند. همچنین شهر بستری مناسب جهت تبلور و عرضه فعالیت‌های مختلف و متنوع، متناسب با سطح تقاضای ساکنین شهر و حوزه نفوذ آن می‌باشد. فعالیت‌ها متناسب با نوع، اندازه و سطح پوشش از مقیاس عملکردی متفاوت برخوردار است. از طرف دیگر شهر، به لحاظ کالبدی، عموماً در تبعیت از عوامل مرفولوژیک، محورهای ارتباطی، دسترسی‌ها، مراکز و کانون‌های فعالیت به لحاظ ساختی از یک نظم سلسله مراتبی برخوردار است. براین اساس تقسیمات کالبدی زیر به شکل متعارف در سطح کل شهر قابل شناسایی است:

- ✓ واحد همسایگی
- ✓ محله
- ✓ ناحیه
- ✓ منطقه
- ✓ شهر و فراتر از آن

تقسیمات کالبدی موردنظر نقش مستقیمی در تحلیل و دسته‌بندی فعالیت‌ها از حیث مقیاس عملکردی ایفا می‌کند. هر فعالیت در شهر دارای مقیاسی است که در سطوح مختلف ساخت شهر (واحد همسایگی، محله، ناحیه، منطقه، شهر و فراتر از آن) عمل می‌کند. چنانچه توزیع کاربری‌ها در سطح شهر به همراه مقیاس عملکردی آن‌ها منطبق با ساخت شهر باشد هم عملکرد از فعالیت مناسب برخوردار می‌گردد و هم سطح موردنظر از ساخت شهر به نحو مؤثری از خدمات فعالیت‌ها بهره‌مند می‌گردد. هر سطح از ساخت فضایی شهر تنها ظرفیت پذیرش سطح مناسبی از فعالیت‌ها را داشته و در واقع بین فعالیت‌های متعلق به هر سطح از ساخت شهر باید تناسب و توازن لازم وجود داشته باشد. به عبارتی، فعالیت‌ها واجد مقیاس عملکردی هستند. برخی از فعالیت‌ها در سطح محلات استقرار یافته و به عنوان خدمات محله‌ای مطرح می‌گردند. اندازه فعالیت‌ها محدود و الگوی زمانی مراجعه به آن‌ها "روزانه" است. فعالیت‌های محله‌ای عمدتاً گرایش به استقرار در امتداد خیابان‌های محلی و یا در مراکز محلات (میدانچه‌ها و ...) دارند. برخی از فعالیت‌ها در مقیاس بزرگتر و در سطح نواحی و مناطق شهر عمل می‌کنند. این فعالیت‌ها از اندازه بزرگتر و پوشش وسیع‌تر برخوردار بوده و الگوی زمانی مراجعه به آن‌ها بطور معمول "هفتگی" می‌باشد. این فعالیت‌ها تمایل به استقرار در امتداد خیابان‌های اصلی و یا در مراکز مناطق دارند. برخی از فعالیت‌ها که نسبت به فعالیت‌های ماسبق از تعداد کمتری برخوردار است از اندازه و پوشش وسیع در سطح کل شهر و حتی فراتر از آن برخوردار است. این فعالیت‌ها تمایل به استقرار در محورهای اصلی شهر، تقاطع‌های پر رفت و آمد و مراکز فعالیت (مجموعه‌ها و ...) دارند.

جدول شماره ۲-۱. مکان مناسب فعالیت‌های غیرمسکونی در سطوح مختلف شهری

شهر	منطقه	ناحیه	محل	واحد همسایگی	فعالیت	کاربری
				✓	مهدکودک و آمادگی	آموزشی
			✓		دبستان	
		✓			راهنمایی	
	✓	✓			دبیرستان	
	✓				پیش‌دانشگاهی	
	✓				هنرستان	
✓					مراکز فنی و حرفه‌ای	
		✓	✓	✓	کلاس‌های نهضت سوادآموزی	
✓					مراکز آموزش استثنایی معلولین ذهنی، جسمی، نابینایان و ...	آموزش عالی
✓					دانشگاه و مؤسسه آموزش عالی (سراسری، آزاد، پیام نور و آموزش پزشکی)	
✓					مراکز دانشگاهی غیر متمرکز جامع	
✓					مراکز و مؤسسات تحقیقاتی و پژوهشی	تجاری
✓	✓	✓	✓		خدمات اتومبیل (تعویض روغن، تنظیم موتور و فروش قطعات یدکی، کارواش و نمایشگاه‌های اتومبیل)	
✓	✓				مجتمع‌های خدمات خودرو (نمایشگاه، کارواش، فروش لوازم لوکس اتومبیل‌ها و ...)	
✓	✓				عمده‌فروشی‌ها (توزیع عمده انواع کالاهای مصرفی خانوار، واحدهای فروش مصالح ساختمان)	
✓	✓	✓	✓	✓	خرده‌فروشی‌ها (خواربارفروشی، فروشگاه زنجیره‌ای، میوه‌فروشی، رستوران، کافی‌شاپ، قصابی، میوه و تره‌بار و ...)	
✓	✓	✓			خدمات شهری (شعب بانک‌ها، آزمایشگاه‌ها و رادیولوژی‌ها، آژانس‌های مسافرتی، تاکسی تلفنی، معاملات ملکی، دفاتر اسناد رسمی، آموزشگاه‌های خصوصی، واحدهای محصولات فرهنگی، دفاتر ازدواج و طلاق، مؤسسات بیمه، آرایشگاه، عکاسی، بازار روز، کلینیک‌های خصوصی و ...)	
✓	✓	✓			پاساژها، مجتمع‌های تجاری چند طبقه و ...	
✓					کلیه ابنیه تاریخی و قدیمی با ارزش با ثبت میراث فرهنگی	فرهنگی
✓	✓	✓	✓		کتابخانه	
✓	✓				سینما و تئاتر	
✓	✓				موزه، سالن کنسرت و نمایش‌های تجسمی	
✓	✓	✓			کانون پرورش فکری، خانه جوانان، خانه مشق، مقبره مشاهیر و ...	
✓	✓	✓	✓		مسجد، حسینیه، تکیه، امامزاده، کلیسا، کنیسه، معبد و ...	مذهبی
✓					حوزه‌های علمی و مراکز آموزش طلاب دینی	جهانگردی و اقامتی
✓					هتل، هتل آپارتمان، زائرسرا، مهمان‌پذیر، اردوگاه، خانه معلم	
✓					شیرخوارگاه، پرورشگاه، دارالتأدیب، خانه سالمندان، آسایشگاه معلولین و جانبازان، مراکز مشاوره اجتماعی، خانه‌های سبز مخصوص بچه‌های فراری، مراکز بازپروری معتادان، کانون‌ها و انجمن‌های غیردولتی، هلال احمر	اجتماعی
✓	✓				ادارات، سازمان‌های وابسته به وزارتخانه‌ها، نهادهای انقلابی، ادارات مرکزی بانک‌ها، مراکز ستادی دانشگاه‌ها و ادارات پست، شهرداری شهر، مناطق و نواحی، دادگاه‌ها و مجتمع‌های قضایی و دادسراها	اداری

ادامه جدول شماره ۲-۱. مکان مناسب فعالیت‌های غیرمسکونی در سطوح مختلف شهری

شهر	منطقه	ناحیه	محل	واحد همسایگی	فعالیت	کاربری
✓	✓				پاسگاه و کلانتری	انتظامی
✓					زندان	
✓					پادگان، سربازخانه و پایگاه‌های بسیج	نظامی
✓	✓				بیمارستان‌ها	بهداشتی/درمانی
✓	✓	✓			درمانگاه‌ها	
✓	✓	✓			مراکز انتقال خون و خدمات جنبی درمان	
✓	✓	✓	✓		حمام‌ها و توالت‌های عمومی	
✓	✓	✓	✓		تعمیرگاه‌های خودروهای سبک و سنگین	صنعتی
✓	✓				مراکز مجاز خدمات گارانتی خودرو (ایران خودرو، سایپا و ...)	
✓	✓	✓	✓	✓	در و پنجره‌سازی، اوراق‌سازی، تراشکاری، نجاری و ...	
✓	✓	✓			کلیه کارگاه‌های تولیدی	
✓	✓				چاپخانه‌ها	
✓					فرودهانه	حمل و نقل و انبارداری
✓					ترمینال‌های مسافربری بیرون شهری	
✓	✓				ترمینال‌های جابجایی مسافر و پارک‌سوار	
✓	✓	✓			پارکینگ‌های جمعی (طبقاتی و مسقف)	
✓					انبار کالا، سردخانه‌ها	
✓					میادین میوه و تره‌بار مرکزی شهر	تأسیسات و تجهیزات شهری
✓					نیروگاه‌های برق، پست‌های برق فشار قوی و ...	
✓	✓	✓			ایستگاه‌های تقلیل فشار گاز، شیرهای اصلی گاز و ...	
✓	✓	✓			مراکز سوئیچینگ مخابرات، دکل‌های ماکروویو و موبایل	
✓	✓				مراکز تأمین و توزیع آب (مخازن و چاه‌ها و تصفیه‌خانه‌های آب شهر)	
✓	✓				شبکه فاضلاب و تصفیه‌خانه‌های مربوطه	
✓	✓	✓			ایستگاه‌های آتش‌نشانی و نجات	
✓					ایستگاه‌های صدا و سیما و رادیویی و بی‌سیم	
✓	✓	✓			مراکز توزیع نفت و گازوئیل	
✓	✓				پمپ بنزین‌ها و CNG	
✓	✓	✓	✓	✓	مراکز موقت جمع‌آوری زباله CNG و مواد زائد شهری	
✓					غسالخانه، گورستان	
✓					کشتارگاه	
✓	✓	✓	✓	✓	پارک، بوستان (پارک محله‌ای، شهری و ...)	فضای سبز عمومی
✓	✓				پارک‌های جنگلی طبیعی و مصنوعی	فضای سبز حفاظتی
✓					کمر بند سبز حفاظتی	
✓	✓				استادیوم‌ها و پیست‌های ورزشی روباز و مجموعه‌های ورزشی	ورزشی تفریحی
✓	✓	✓	✓	✓	سالن‌های بدن‌سازی، آروبیک، شنا، جکوزی، بیلبارد و بولینگ	
✓					شهربازی، باغ وحش	
✓	✓	✓			سالن‌ها و تالارهای برگزاری جشن‌ها و مراسم‌ها	

### پیوست شماره ۳. ضوابط انبوه سازی

#### ۱-۳. تعاریف

- ✓ **انبوه سازی.** ساخت و ساز در قطعات درشت دانه مسکونی با مساحت بیش از ۵۰۰ مترمربع و بیش از ۱۰ واحد، مطابق ضوابط منطقه تراکمی مربوطه را انبوه سازی می‌گویند.
- ✓ **لابی.** فضای اشتراکی جهت تجمع در طبقه همکف ساختمان که در ارتباط مستقیم با ورودی است و می‌تواند دارای آشپزخانه و سرویس باشد.
- ✓ **سالن اجتماعات.** سالن چندمنظوره جهت اجتماع ساکنین ساختمان.
- ✓ **سرایداری.** فضایی با حداکثر ۵۰ مترمربع مساحت به طبقه همکف جهت اسکان سرایدار (فضایی قابل سکونت مجهز به آشپزخانه و سرویس) سطح مورد نظر جزء مشاعات و تراکم ساختمانی محاسبه می‌گردد.
- ✓ **انباری.** فضایی با حداقل ۳ مترمربع مساحت به ازای هر واحد، در طبقه همکف یا زیرزمین (انباری واحدها نباید به صورت اشتراکی تأمین گردد).
- ✓ **پیش‌فضا.** فضای تقسیم‌کننده در قسمت ورودی ساختمان و همچنین فضای حریم ورودی واحدها در طبقات.
- ✓ **فضا خشک‌کن.** اتاقک جهت خشک کردن لباس در هر واحد ساختمان.
- ✓ **داکت.** کانال هواکش سرویس‌ها و آشپزخانه در طبقات.
- ✓ **رایزر.** محل عبور لوله‌ها و کانال‌ها تأسیسات در طبقات.
- ✓ **ونت.** سطح شیب‌دار با حداکثر شیب ۱۵ درصد جهت دسترسی به پارکینگ و زیرزمین.
- ✓ **بالکن آشپزخانه یا کباب‌پز.** فضای مشرف به فضای باز با مساحت حداقل ۱/۵ مترمربع که مستقیماً با آشپزخانه در ارتباط باشد.
- ✓ **شوت زباله.** کانال هدایت کیسه زباله از طبقات به مخزن زباله در همکف.

#### ۲-۳. ضوابط عام

- ✓ صدور مجوز انبوه‌سازی منوط به پرداخت درصدی از مساحت قطعه به شهرداری به عنوان سهم و سرانه خدمات می‌باشد. نحوه پرداخت این میزان بر اساس مفاد بند ۲۶ ملاحظات اساسی مندرج در همین دفترچه ضوابط و مقررات می‌باشد.
- ✓ تهیه طرح توجیهی شامل جانمایی توده و فضا، تعداد بلوک‌ها و تعیین فاصله آنها از یکدیگر، بررسی تأثیرات زیست محیطی و ترافیکی و همچنین نحوه تأثیر بارگذاری توده و فضا بر دید و منظر دریا و اقلیم شهر و تصویب آنها در مراجع ذیربط جهت انبوه‌سازی الزامی است.

- ✓ جداکردن هر اندازه زمین مشاعات مجتمع‌های مسکونی که جزء لاینفک زمین صاحبان واحدهای مسکونی ساخته شده در مجتمع‌ها می‌باشند و تخصیص آنها به کاربری‌های مسکونی و یا انتفاعی، ممنوع است.
- ✓ تأمین کلیه سطوح خدماتی وفق مصوبه ساخت و ساز در مجتمع‌ها، الزامی است.
- ✓ ضوابط مربوط به حداکثر تراکم ساختمانی، حداکثر سطح اشغال مجاز، تعداد طبقات و حداقل مساحت هر واحد مسکونی، مطابق با منطقه تراکمی است که قطعه در آن واقع شده است.
- ✓ حداقل عرض معبر مجاور جهت احداث ساختمان بلند مرتبه با رعایت عدم سایه‌اندازی به املاک مجاور تعیین می‌گردد.
- ✓ تأمین دسترس سواره به بلندمرتبه‌های واقع در کنار شریانی‌های درجه یک و دو اصلی از طریق دسترس‌های جانبی، پستی و یا کنارگذر الزامی است و تأمین دسترس مستقیم به بلندمرتبه‌ها از شریانی‌های مذکور تنها به شرط مراعات فاصله‌های دسترس‌های مجاز بین تقاطع‌ها و خروجی‌ها طبق ضوابط و مقررات موضوعی مرتبط با شبکه معابر و با مجوز سازمان‌های مربوطه مجاز خواهد بود.
- ✓ در صورت انبوه‌سازی، تخصیص حداقل ۵۰ درصد از فضای باز بعد از رعایت بر اصلاحی به فضای سبز الزامی است.
  - تبصره ۱. طراحی فضای آزاد و سبز در نقشه‌های معماری الزامی است.
  - تبصره ۲. هرگونه ساخت و ساز، در نیمی از سطح تخصیص یافته برای فضای سبز و باز ممنوع است.
  - تبصره ۳. تبدیل حداقل ۵۰ درصد فضای سبز و باز در انبوه‌سازی به فضای باز عمومی شهری ضمن حفظ حقوق مالکانه، مجاز است.
  - تبصره ۴. هرگونه ساخت و ساز در زیرزمین جهت تأسیسات، تجهیزات و پارکینگ و انبار در سطح تخصیص یافته برای فضای سبز ممنوع است.
- ✓ تبدیل طبقه همکف در انبوه‌سازی به مشاعات و فضای قابل استفاده برای عموم مالکین الزامی است.
- ✓ پیش‌بینی انباری به ازای هر واحد حداقل ۳ متر مربع الزامی است.
- ✓ احداث سرایداری جهت ساختمان‌های دارای ده واحد مسکونی و بیشتر به مساحت حداکثر ۵۰ مترمربع الزامی است.
- ✓ احداث لابی برای مجتمع‌های دارای ۱۵ واحد مسکونی و بیشتر به ازای هر واحد مسکونی ۴ مترمربع الزامی است. (بطور مثال برای مجموعه پانزده واحدی باید لابی به مساحت حداقل ۶۰ مترمربع در نظر گرفته شود).
- ✓ احداث سالن اجتماعات برای ساختمان‌های ۲۰ واحد و بیشتر الزامی است.
- ✓ طراحی ورودی اصلی ساختمان باید به صورت مجزا از فضای پارکینگ و در ارتباط مستقیم با لابی و دستگاه پله باشد.
- ✓ ورودی اصلی ساختمان باید فضای کافی جهت نصب تابلو اعلانات و صندوق پست را داشته باشد.
- ✓ دسترسی به فضای آزاد ساختمان برای کلیه واحدها امکانپذیر باشد.

- ✓ در نقشه‌های معماری، طراحی نمای ساختمان‌ها در گذرهای اصلی باید در مقیاس ۱:۵۰ و با تعیین نوع مصالح و رنگ و میزان پیش‌آمدگی‌ها باشد.
- ✓ اجرای نماهای جنبی مشرف به پلاک‌های مجاور الزامی است.
- ✓ در کلیه ساختمان‌ها، مصالح مصرفی در نما و سقف نهایی باید دارای خاصیت عایق حرارتی مناسب باشد.
- ✓ در کلیه ساختمان‌ها، مصالح مصرفی در دیواره‌ها و نورگیری‌های مشترک باید دارای خاصیت عایق صوتی و حرارتی مناسب (برابر ضوابط آتش‌نشانی) باشد.
- ✓ تعبیه کلیه تجهیزات آتش‌نشانی (طبق ضوابط مربوطه) ضروری بوده و باید در نقشه تأسیسات دیده شود.
- ✓ ایجاد ناودانی و مجاری آبرو در معابر عمومی تحت هیچ عنوان مجاز نمی‌باشد.
- ✓ تعبیه لوله بخاری در دیوارهای جانبی و نما ممنوع است و باید در نقشه تأسیسات پیش‌بینی شود.
- ✓ پیش‌بینی و احداث لوله تهویه (ونت) جهت سرویس‌های بهداشتی الزامی است.
- ✓ برای ساختمان‌های ۵ طبقه تهیه نقشه تأسیسات الزامی است.
- ✓ پیش‌بینی شوت زباله در ساختمان‌های ۵ طبقه ضروری است.
- تبصره. پیش‌بینی کف‌شور، لوله‌کشی آب جهت شستشو و تهویه در پیلوت، جهت رعایت مسائل بهداشتی الزامی است.
- ✓ پیش‌بینی اتاقک جهت استقرار کولرها در هر واحد و دیگر تأسیسات بر روی بام الزامی (با رعایت مشرفیت، سایه‌اندازی و ارتفاع مجاز و حفظ سیمای شهری) است.
- ✓ طراحی فضای خشک‌کن و همچنین بالکن، آشپزخانه و یا کباب‌پز در هر واحد پیشنهاد می‌گردد.
- ✓ در هر ساختمان لازم است محل کنتور برق، آب و گاز پیش‌بینی شود.
- ✓ در کلیه ساختمان‌ها، پیش‌بینی صندوق پستی ضروری است.
- ✓ رعایت ضوابط آتش‌نشانی در کلیه ساختمان‌های الزامی است. در مورد ساختمان‌های ۴ طبقه و بیشتر استعلام از آتش‌نشانی الزامی است.
- ✓ در طراحی تأسیسات مکانیکی و برقی و نحوه انتخاب مصالح استاندارد رعایت مفاد مباحث ۱۳، ۱۴، ۱۵، ۱۶، ۱۷ و ۱۹ مقررات ملی ساختمان ایران الزامی است.
- ✓ رعایت مبحث سوم مقررات ملی ساختمان ایران (حفاظت ساختمان‌ها در مقابل حریق) الزامی است.
- ✓ نصب آسانسور مطابق با مبحث ۱۵ مقررات ملی ساختمان سال ۱۳۹۲، لازم‌الاجرا است.
- ✓ رعایت ضوابط مبحث پانزدهم مقررات ملی ساختمان ایران (آسانسورها و پله‌برقی) الزامی است.
- ✓ رعایت ضوابط مبحث ۱۹ مقررات ملی ساختمان ایران (صرفه‌جویی در مصرف انرژی) الزامی است.
- ✓ احداث پلکان اضطراری با فاصله مناسب از پلکان اصلی برای ساختمان‌های با مشخصات ذیل ضروری است:

- الف) بناهای ۶ طبقه و بیشتر با ارتفاع ۱۷/۵ متر و بیشتر.
- ب) بناهای ۵ طبقه با تعداد ۴ واحد مسکونی و بیشتر در هر طبقه.
- ج) بناهای ۴ طبقه با تعداد ۴ واحد مسکونی و بیشتر در هر طبقه.
- د) بناهای ۳ طبقه با تعداد ۶ واحد مسکونی و بیشتر در هر طبقه.
- ه) ساختمان ۲ طبقه با تعداد ۱۰ واحد در هر طبقه.
- ✓ سیستم آنتن مرکزی تلویزیون در مجموعه‌های مسکونی و آپارتمانی و در بلوکهای با بیش از ده واحد مسکونی الزامی است.
- ✓ رعایت ضوابط و مقررات شهرسازی و معماری برای معلولین جسمی- حرکتی (مصوبه شورای عالی معماری و شهرسازی ایران) در طراحی ساختمان‌های بلندمرتبه الزامی است.
- ✓ کلیه ضوابط مربوط به اشراف به لحاظ سایه‌اندازی و دید باید مطابق با ضوابط مشرفیت عمل گردد.
- ✓ رعایت آئین‌نامه ۲۸۰۰ و سایر قوانین و آئین‌نامه‌های حفاظتی در احداث بناهای بلندمرتبه، الزامی است.

### ۳-۳. راه‌پله

- ✓ عرض پله در ساختمان باید حداقل ۱۲۰ سانتیمتر باشد.

عرض پله (سانتیمتر)	تعداد واحدهای بالای همکف
۱۲۰	۴
۱۳۰	۵-۸
۱۴۰	۹-۱۲
۱۵۰	۱۲ به بالا

- ✓ در صورتی که در یک پاگرد بیش از یک درب واحد باز شود، طراحی پیش‌فضای ورودی برای هر واحد الزامی است.
- ✓ ورودی آسانسور نباید مستقیماً در پاگرد پله باز شود.
- ✓ مطابق ضوابط آتش‌نشانی احداث آسانسور در میان دستگاه پله ممنوع می‌باشد.

### ۳-۴. پارکینگ

- ✓ پیش‌بینی فضای پارکینگ در ساختمان‌های بلندمرتبه به ازای هر واحد مسکونی کمتر از ۲۰۰ مترمربع معادل ۱ واحد پارکینگ و بیش از ۲۰۰ مترمربع ۲ واحد پارکینگ الزامی است.
- ✓ تأمین پارکینگ‌های انتظار در فضای باز بلندمرتبه‌ها مجاز است.

- ✓ تأمین پارکینگ‌های لازم و پارکینگ‌های مهمان در فضای باز و سبز ممنوع بوده و این گونه پارکینگ‌ها بایستی در زیرزمین‌های مربوطه احداث گردند.
- ✓ مساحت مورد نیاز برای تأمین هر پارکینگ با تردد آزاد ۲۵ مترمربع می‌باشد.
- ✓ ابعاد مورد نیاز جهت جانمایی یک خودرو، حداقل  $۵ \times ۲/۵$  مترمربع می‌باشد.
- ✓ نحوه جانمایی خودروها در پارکینگ باید با توجه به ستون گذاری تأیید گردد.
- توضیح. در این خصوص لازم است ستون گذاری بر روی پلان معماری پارکینگ منعکس گردد.
- ✓ می‌بایست فضای لازم جهت دور زدن ماشین در پارکینگ در نظر گرفته شود.
- ✓ حداکثر شیب رمپ پارکینگ ۱۵ درصد می‌باشد. (به ازای هر یک متر ارتفاع  $۶/۶$  متر طول شیب).
- ✓ در صورتیکه رمپ در فضای آزاد تأمین شود، هیچگونه پارکینگ در این فضا مورد قبول نخواهد بود.
- ✓ درب پارکینگ به هیچ عنوان نباید به سمت گذر باز شود. همچنین احداث درب پارکینگ در پخ گذر ممنوع می‌باشد.
- ✓ احداث درب سرتاسری در گذر جهت دسترسی به پارکینگ ممنوع و باید با توجه به درختان موجود در گذر طراحی شود.
- توضیح. در این خصوص محل درختان موجود در گذر باید در سایت پلان مشخص گردد.

#### پیوست شماره ۴. ضوابط مربوط به مجتمع‌های مسکونی

- ✓ مجتمع مسکونی مجموعه‌ای از قطعات تفکیک شده در یک قطعه مالکیت می‌باشد که معیار دسترسی آن‌ها جز معابر شهری محسوب نمی‌گردد و همگی دارای ورودی یا ورودی‌های مشترک به فضای شهری می‌باشند.
- ✓ هیچ یک از مالکین در مجتمع‌های مسکونی فصلی نمی‌توانند محدوده زمین خود را با دیوار محصور کنند ولی محصور نمودن آن بوسیله شمشاد یا بوته‌های زمینی و مانند آن مجاز می‌باشد.
- ✓ دیوار و در مشرف به معابر و فضاهای عمومی مجتمع‌های مسکونی می‌بایست به صورت نرده در نظر گرفته شود.

#### ۴-۱. ضوابط مربوط به تفکیک

- ✓ حداقل تفکیک برای ایجاد مجتمع‌های مسکونی ۵۰۰۰ مترمربع می‌باشد.
- ✓ احداث سرباداری جهت مجتمع‌های مسکونی دارای ۱۰ واحد و بیشتر به مساحت حداکثر ۵۰ مترمربع الزامی است.

#### ۴-۲. ضوابط مربوط به احداث ساختمان

##### الف) تراکم ساختمانی

- ✓ حداکثر تراکم ساختمانی در قطعات واقع در مجتمع‌های مسکونی ۹۰ درصد می‌باشد.

##### ب) سطح اشغال

- ✓ حداکثر سطح اشغال در قطعات واقع در مجتمع‌های مسکونی ۴۵ درصد می‌باشد.

##### ج) ارتفاع ساختمان

- ✓ حداکثر ارتفاع در قطعات واقع در مجتمع‌های مسکونی ۲ طبقه می‌باشد.

- تبصره. در هر یک از قطعات واقع در مجتمع‌های مسکونی تنها احداث یک واحد مسکونی مجاز می‌باشد.

##### د) پارکینگ

- ✓ برای هر یک از قطعات واقع در مجتمع‌های مسکونی احداث ۲ واحد پارکینگ (یک واحد اضافه جهت تأمین پارکینگ مهمان) در محدوده سطح اشغال مجاز الزامی است.

##### ه) نحوه استقرار ساختمان

- ✓ توده‌گذاری در مجتمع‌های مسکونی می‌بایست با رعایت حداقل ۳ متر فاصله ساختمان از حدود زمین و با تأیید شورای معماری اداره کل راه و شهرسازی استان صورت پذیرد.

## پیوست شماره ۵. ضوابط مربوط به کاربری‌های خاص (بازار روز و کارواش)

## ۵-۱. بازار روز

## ۵-۱-۱. ضوابط عام

- ✓ طراحی گذرگاه‌های داخلی بازار روز با ورودی و خروجی‌های مجزا می‌بایست به نحوی صورت پذیرد که مسیر ورود و خروج کالا و مشتری کاملاً از یکدیگر مجزا در نظر گرفته شده و هر واحد تجاری توأمان به دو گذرگاه دسترسی داشته باشد.
- ✓ طراحی ورودی غرفه‌ها بصورت توأمان می‌بایست به نحوی صورت پذیرد که دارای یک ورودی به محل دریافت کالا و یک ورودی به محل فروش کالا باشد.
- ✓ ارتفاع کف تمام شده بارانداز (حداقل با عرض ۲/۵ متر) در محل دریافت کالا جهت سهولت تخلیه می‌بایست بصورت سکو حداقل یک متر بالاتر از کف گذرگاه داخلی طراحی گردد و محلی جهت احداث رمپ در آن پیش بینی شود.
- ✓ کف‌سازی و شیب کف غرفه‌ها و باراندازها می‌بایست با توجه به لزوم نظافت و شستشوی روزانه از مصالح مقاوم با شیب مناسب طراحی و احداث گردد.
- ✓ گذرگاه‌های مربوط به ورود خریداران بصورت مسقف و یا با طراحی سایه‌بان در طرح منظور گردد.
- ✓ سیستم فاضلاب و دفع آبهای سطحی، لوکشی آب گرم و سرد برای هر یک از غرفه‌ها و محوطه بازار روز طراحی و احداث گردد.
- ✓ موقعیت و نظام دفع ضایعات و زباله با توجه به جهت وزش بادهای غالب، عدم دید و سهولت جمع‌آوری با ورودی جداگانه در طرح منظور گردد.
- ✓ تأسیسات جنبی مانند دفتر، اطلاعات، نمازخانه، نگهبانی، سرویس‌های بهداشتی، شیرهای آتش‌نشانی، انبار و سردخانه در طرح‌ها مورد توجه قرار گیرد.
- ✓ حتی‌الامکان غرفه‌های مربوط به عرضه گوشت، طیور و ماهی در طرح بصورت مجزا در نظر گرفته شوند.
- ✓ در طراحی محوطه‌سازی، نورپردازی محیط، احداث آبنما، نیمکت، سایه‌بان، فضای سبز، بوکه، تابلوهای راهنما و... با مصالح مقاوم مورد توجه قرار گیرد.
- ✓ ابعاد پارکینگ میبایست براساس تعداد و نوع ظرفیت و سایل نقلیه‌ای که بصورت روزانه از بازار روز استفاده خواهند نمود بطور مجزا برای اتومبیل‌های باری و سواری طراحی گردد.
- ✓ در هنگام طراحی دهنه هر غرفه میبایست حداقل ۳ متر در نظر گرفته شود.

۵-۱-۲. ضوابط مربوط به تفکیک

- ✓ حداقل مساحت مورد نیاز برای احداث بازار روز ۲۵۰۰ مترمربع می‌باشد.
- ✓ اراضی محدوده بازار روز قابل تفکیک نمی‌باشد.

۵-۱-۳. ضوابط مربوط به احداث ساختمان

- ✓ حداکثر مساحت زیربنای ساختمانی (همکف و نیم طبقه) ۴۰ درصد کل زمین می‌باشد.
- ✓ ارتفاع غرفه‌ها از کف تمام شده تا زیر سقف حداکثر معادل ۶/۵ متر می‌باشد.
- ✓ ارتفاع نیم طبقه حداقل ۲/۶۰ متر و حداکثر مساحت آن ۴۰ درصد سطح تجاری قطعه در همکف می‌باشد.
- ✓ تأمین ۳ واحد پارکینگ به ازاء هر صد متر مربع زیربنا الزامی است.
- ✓ تأمین پارکینگ مورد نیاز از سطح فضای باز بازار روز بلامانع است.

۵-۲. کارواش - مجتمع روشویی و موتورشویی وسایل نقلیه سواری

کارواش به تأسیساتی اطلاق می‌گردد که عملیات زیر شویی، روشویی، موتور شویی و تنظیف بخش‌های داخلی اتومبیل‌ها در آنها صورت می‌پذیرد.

۵-۲-۱. ضوابط عام

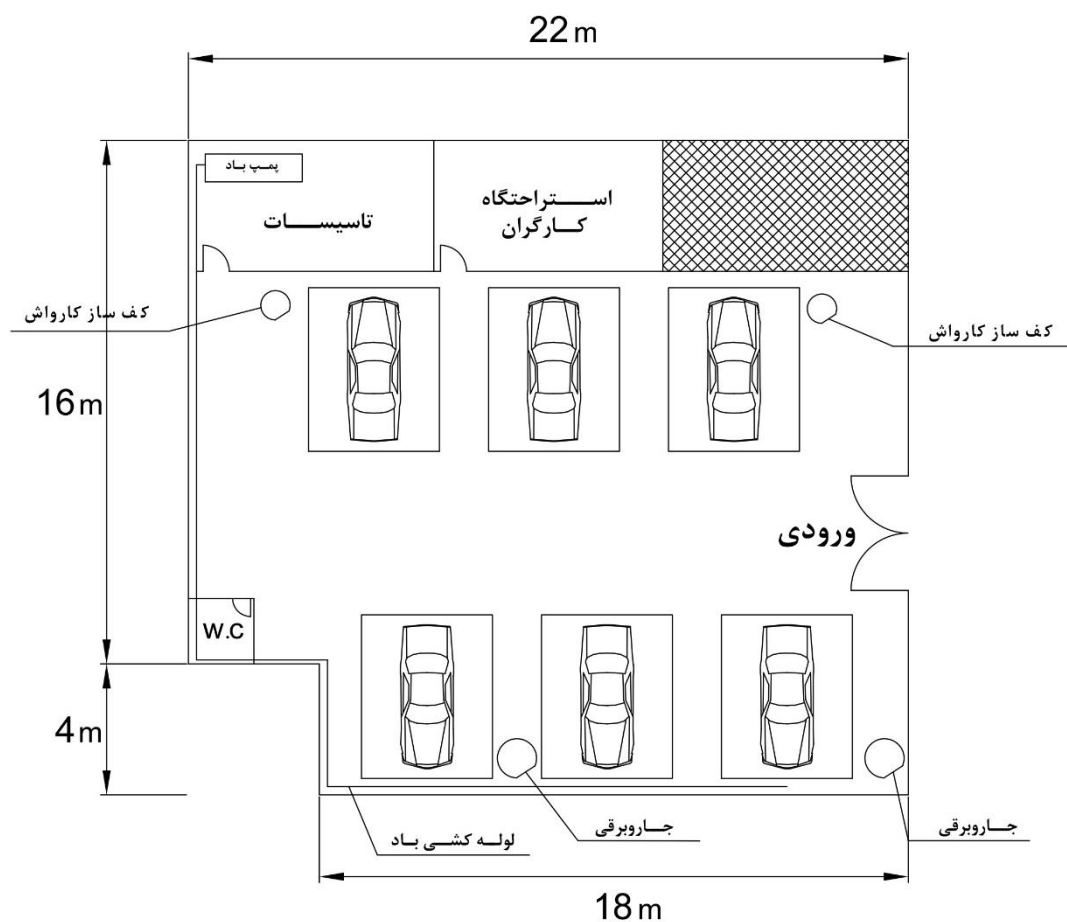
- ✓ این مجتمع‌ها می‌توانند در کاربریهای مختلط تجاری، تأسیسات و تجهیزات شهری مجاور گذرگاههای سواره با عرض حداقل ۱۶ متر استقرار یابند.
- ✓ درخصوص کارواش‌های اتوماتیک، استقرار دستگاه اتوماتیک کارواش، نصب موتورخانه، احداث جک‌های بالابر با فیلتر و تعبیه سیستم جمع‌آوری و هدایت فاضلاب با جدا کردن گازوئیل از آن الزامی است.
- ✓ درخصوص کارواش‌های غیر اتوماتیک استقرار کلیه موارد فوق به استثنای دستگاههای اتوماتیک کارواش و همچنین احداث محل انتظار مراجعین، سرویس بهداشتی عمومی، بوفه یا رستوران حداکثر با مساحت ۲۰ متر مربع اطاق استراحت کارگران، اطاق مدیریت و صندوق، انبار ملزومات، فروشگاه (حداکثر با مساحت ۱۶ مترمربع) اطاق سرایداری و اطاقک‌ها استقرار دوش (یک اطاقک به ازاء هر ۵ نفر کارمند) الزامی است.
- ✓ تأمین آب و محل فاضلاب لازم بنا به تأیید سازمان آب.
- ✓ تأمین خدمات ایمنی و آتش نشانی طبق ضوابط سازمان مذکور

۲-۲-۵. ضوابط مربوط به تفکیک

- ✓ حداقل مساحت مورد نیاز جهت احداث کارواش اتوماتیک ۳۰۰ مترمربع می‌باشد.
- ✓ حداقل مساحت مورد نیاز جهت احداث کارواش غیر اتوماتیک ۲۰۰ متر مربع می‌باشد.
- ✓ حداقل عرض قطعه در موارد فوق ترجیحاً ۱۵ متر تعیین می‌گردد.

۳-۲-۵. ضوابط مربوط به احداث ساختمان

- ✓ حداکثر سطح زیربنا معادل ۸۰ درصد کل زمین می‌باشد.
- ✓ حداکثر سطح اشغال معادل ۶۰ درصد می‌باشد.
- ✓ حداکثر ارتفاع ساختمان در این مجتمع‌ها ۶,۵ متر می‌باشد.
- ✓ تأمین ۱ واحد پارکینگ به ازای هر جایگاه شستشوی اتومبیل و با مساحت حداقل ۱۵ متر مربع در فضای آزاد الزامی است.
- ✓ ابعاد جایگاه شستشوی اتومبیل به صورت زیر می‌باشد:



## پیوست شماره ۶. ضوابط ساخت و ساز در سواحل دریای خزر

محدودیت‌های ساخت و ساز در سواحل دریای خزر طبق مصوبه شورای عالی شهر سازی و معماری به شرح ذیل است. در خصوص حریم دریا رعایت مصوبه شورای عالی شهر سازی و معماری و ماده ۶۳ قانون برنامه چهارم توسعه و آیین‌نامه اجرایی آن ضروری می‌باشد.

## ضوابط نحوه استفاده از زمین‌های واقع در معرض خطر بالا آمدن آب دریای خزر مصوب ۱۳۷۰/۵/۷

(اصلاح شده بر اساس مصوبات مورخ ۱۳۷۰/۱۰/۹ و ۱۳۷۱/۹/۲۳)

✓ احداث هر نوع ساختمان غیر از سازه‌های سبک و موقت برای استفاده فصلی از دریا و نظایر آن در تمامی اراضی ساحلی دریای خزر بدون رعایت تراز حداقل ۲۴- برای معابر و محوطه‌ها و احداث کلیه ساختمان‌های امدادی، ادارات اصلی شهر و منطقه، تأسیسات آب و برق و مخابرات و همچنین هرگونه تأسیسات و تجهیزات و ساختمان‌های خدماتی که توقف و تعطیل کار و خدمات آنها برای شهر قابل تحمل نبوده و امکان جایگزینی سریع آنها در صورت محاصره شدن در آب نباشد در زیر تراز ۲۲- ممنوع است.

• تبصره. احداث پروژه‌های خاص مثل هتل و تأسیسات توریستی و مجموعه‌سازی‌ها با استفاده از سازه‌های مقاوم در برابر آب با رعایت تراز ۲۴- برای دسترسی‌ها، در اراضی زیر تراز ۲۴- مجاز است؛ مشروط بر اینکه طرح شهر سازی آنها حسب مورد به تصویب کمیسیون ماده ۵ یا مرجع تصویب طرح هادی و یا مرجع مسئول صدور پروانه و نظارت در خارج از محدوده حریم شهرها برسد.

✓ لازم است شهرداری‌ها و مراجع مسئول خارج از محدوده و حریم شهرها با همکاری سازمان نقشه‌برداری کشور ترازهای ۲۴- و ۲۲- را در روی زمین به تعداد کافی علامت‌گذاری کرده و برای تعیین رقوم دسترسی به ساختمان‌ها در صدور پروانه‌های ساختمانی، مفاد این مصوبه را رعایت کنند.

✓ رعایت مفاد این مصوبه در تهیه طرح‌های جامع، تفصیلی و هادی شهری و روستایی الزامی است و در مورد طرح‌های جامع و تفصیلی و هادی شهری و روستایی قبلی با توجه به قرار گرفتن بخشی از شبکه ارتباطی و محوطه‌ها در خارج از تراز ۲۴- و ضرورت جایگزینی آنها در بالای تراز ۲۴- و همچنین انتقال کاربری‌هایی که نباید زیر تراز ۲۲- واقع شود به بالای تراز ۲۲- اصلاحات لازم بایستی به عمل آمده و به تصویب مراجع ذیربط برسد.

✓ در کنار اجرای این مصوبه اجرای هرچه سریع‌تر طرح ساحل‌سازی توسط وزارت نیرو نیز ضرورت دارد.

✓ بر اساس بند ۱ قسمت "ج" ضوابط نحوه استفاده از زمین‌های واقع در معرض خطر بالا آمدن آب دریای خزر، ساختمان‌های مشمول ممنوعیت احداث در زیر خط تراز ۲۲- به شرح زیر تعیین می‌شود:

- ساختمان‌های درمانی. بیمارستان‌ها و درمانگاه‌هایی که خدمات آنها در مقیاس شهر است.

- ساختمان‌های آموزشی. دانشگاه‌ها، مراکز آموزش حرفه‌ای، هنرستان‌ها و دبیرستان‌ها.

- ساختمان‌های اداری.
- ادارات اصلی شهر. مخابرات، شهرداری، فرمانداری، حوزه‌های انتظامی، ثبت اسناد و املاک، ثبت احوال، دادگاه‌ها و دادسراها.
- ادارات و سازمان‌هایی که مرجع صدور اسناد و مدارک قانونی و نگهداری سوابق مربوط به آن هستند.
- شعب مرکزی بانک‌ها.
- ساختمان‌های فرهنگی. سالن اجتماعات (سینما، تئاتر، سخنرانی و نظایر آن) و موزه‌ها.
- تجهیزات شهری. مراکز آتش‌نشانی، مراکز دفن زباله، کشتارگاه، غسلخانه و گورستان.
- تأسیسات شهری. تأسیسات تولید، انتقال و توزیع برق و تأسیسات مخابراتی.
- حمل و نقل و انبارها. پایانه‌های مسافری، فرودگاه، ایستگاه راه‌آهن، سردخانه، سیلو و انبارهای اصلی شهر.
- تبصره. در صورتیکه به دلایل خاص فنی ایجاد تأسیسات در اراضی پست‌تر از خط تراز ۲۲- الزامی باشد، تأسیسات مذکور باید با استفاده از سازه‌های مقاوم در برابر آب احداث گردند.
- ✓ ساخت و ساز در اراضی با کد ارتفاعی کمتر از ۲۴- به لحاظ شرایط ناامن بر اثر پیدشروی آب دریا از حساسیت ویژه‌ای برخوردار است. بنابراین ضروری است ضوابط و مقررات مربوطه در مورد کلیه ساخت و سازها در اینگونه اراضی رعایت گردد.
- ✓ شهرداری موظف است به هنگام صدور پروانه ساختمانی برای اراضی واقع در زیر تراز ۲۴- به صورت موردی از امور آب منطقه‌ای استان استعلام نماید.
- ✓ رعایت ضوابط و مقررات و حرایم سایر سازمان‌ها و نهادها در این محدوده از جمله سازمان محیط زیست، میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری الزامی است.
- ✓ در مورد تأسیسات جهانگردی و پذیرایی براساس تبصره ذیل بند ۱ قسمت "ج" مصوبه مورخ ۷۰/۵/۷ شورایی عمل خواهد گردید.

## پیوست شماره ۷. نحوه استقرار فعالیت‌های خدماتی

## ۷-۱. خدمات درمانی و فعالیت‌های پزشکی

- ✓ استقرار مطب پزشکان عمومی و متخصص در پهنه‌های سکونت عمدتاً در مراکز محلات در قالب درمانگاه محله، مجاز می‌باشد.
- ✓ استقرار مطب پزشکان عمومی و یا متخصص در ساختمان‌های مسکونی مشروط به سکونت پزشک در همان ساختمان و به شرط نداشتن اثرات تجمعی یعنی تبدیل نشدن ساختمان مسکونی به ساختمان پزشکان، مجاز می‌باشد.
- ✓ استقرار مطب پزشکان عمومی و متخصص در قالب ساختمان پزشکان تنها در محورها و گستره‌های مختلط خدماتی-اداری-تجاری، مجاز است.
- ✓ استقرار مطب پزشکان عمومی و متخصص در پهنه‌های صنعتی-کارگاهی، اعم از صنایع کارخانه‌ای، صنایع کارگاهی و صنایع خدماتی و نیز پهنه‌های مختلط مسکونی-فعالیت، اعم از مختلط مسکونی-خدماتی-اداری و تجاری و مختلط مسکونی با صنایع خدماتی و کارگاه‌ها در قالب درمانگاه محله‌ای در مراکز و محورهای محله، ناحیه‌ای و منطقه‌ای، مجاز است.
- ✓ احداث پارکینگ‌های انتظار در جلوی ورودی ساختمان پزشکان و تأمین پارکینگ‌های مورد نیاز و مطابق با سطح و تعداد واحدهای ملکی براساس ضوابط و مقررات پارکینگ‌های طرح تفصیلی، الزامی است.
- ✓ استقرار رادیولوژی و آزمایشگاه در ساختمان‌های مسکونی ممنوع و در مراکز محلات، محورها و گستره‌های مختلط خدماتی-اداری-تجاری مربوط به پهنه‌های فعالیت، مجاز است.
- ✓ به دلیل جلوگیری از تردد و تراکم مطب پزشکان، مراکز مختلف درمانی و خدمات وابسته و به منظور آماده‌سازی شهر در برابر خطر زلزله و تضمین پراکنش بهینه مراکز امداد و فوریت‌های پزشکی، احداث مطب، ساختمان پزشکان، درمانگاه، کلینیک، بیمارستان، پایگاه‌های امداد در مناطق امن شهر در اولویت می‌باشد و احداث مطب جدید و هر نوع ساختمان خدمات درمانی جدید در پهنه پرتراکم تا رفع نابرابری توزیع آنها، ممنوع خواهد بود.
- ✓ استقرار داروخانه‌ها در مراکز محلات پهنه‌های سکونت و در محورها و گستره‌های مختلط خدماتی-اداری-تجاری پهنه‌های فعالیت و در پهنه‌های صنعتی-کارگاهی اعم از صنایع کارخانه‌ای، صنایع کارگاهی و صنایع خدماتی و نیز در پهنه‌های مختلط مسکونی با فعالیت، اعم از مختلط مسکونی-خدماتی-اداری و تجاری و مختلط مسکونی با صنایع خدماتی و کارگاهی، مجاز است.
- احداث داروخانه در محدوده‌های خارج از مراکز محلات پهنه‌های سکونت و در کلیه پهنه‌های حفاظت سبز و باز (اعم از پارک‌های شهری، پارک‌های جنگلی، باغات و اراضی مزروعی) و نیز در پهنه‌های مختلط ویژه، ممنوع است.

جدول شماره ۷-۱. صنایع با عدم ایمنی شدید

ردیف	کد بین المللی	نوع فعالیت
۱	۳۵۱۱	تولید مواد شیمیائی (اسیدها، نیترات‌ها و ...)
۲	۳۵۱۲	تولید سموم و آفت کش‌ها و حشره کش‌ها
۳	۳۵	صنایع مهمات‌سازی
۴		صنایع دارای خطر نشت مواد رادیواکتیویته

عدم ایمنی شدید - انتقال این واحدها از مناطق مسکونی

جدول شماره ۷-۲. صنایع با آلودگی شدید زیست محیطی

ردیف	کد بین المللی	نوع فعالیت
۱	۳۱۱۱	کشتار دام
۲	۳۱۱۱	کشتار طیور
۳	۳۱۱۱	پاک کردن و بسته‌بندی گوشت و ... (صنعتی)
۴	۳۱۱۴	پودر ماهی و سایر حیوانات دریائی (تبدیل مواد)
۵	۳۱۱۴	بسته‌بندی و کنسرو ماهی (صنعتی)
۶	۳۲۱۱	پنبه پاک‌کنی و حلاجی
۷	۳۲۱۱	پشم شوئی و پشم‌زنی
۸	۳۲۱۱	تولید پنبه هیدروفیل
۹	۳۲۳۱	سالامبورسازی
۱۰	۳۲۳۱	روده پاک‌کنی و زهتابی
۱۱	۳۲۳۱	دباغی و تکمیل چرم
۱۲	۳۲۳۱	چرم‌سازی
۱۳	۳۲۳۳	دباغی، عمل آوردن و رنگرزی پوست خز
۱۴	۳۳۱۱	اندود، اشباع و عمل آوردن چوب، تراورس‌سازی
۱۵	۳۴۱۱	تولید مقوا از ضایعات
۱۶	۳۵۱۳	تولید مواد الباف مصنوعی
۱۷	۳۵۲۱	تولید انواع رنگ و لعاب
۱۸	۳۵۲۱	تینر، روغن جلا، لاک الکل
۱۹	۳۵۲۳	انواع شوینده‌ها
۲۰	۳۵۴۰	تولید آسفالت
۲۱	۳۵۴۰	کاغذ، گونی و مشمع قیراندود
۲۲	۳۵۵۱	روکش کردن لاستیک وسائل نقلیه
۲۳	۳۶۱۰	شستشو و دانه‌بندی شن و ماسه

نوع فعالیت	کد بین المللی	ردیف
آجرپزی، لوله سفالی، سفال سقف	۳۶۹۱	۲۴
آهک و گچ	۳۶۹۲	۲۵
سفالگری و کاشی سازی سنتی	۳۶۹۳	۲۶
سنگبری و سنگ کوبی	۳۶۹۹	۲۷
ایرانیته و پنبه نسوز	۳۶۹۹	۲۸
ریخته‌گری چدن	۳۷۱۰	۲۹
ذوب و ریخته‌گری فلزات غیر آهنی	۳۷۲۰	۳۰
تعلیظ سرب و روی	۳۷۲۰	۳۱
تولید یراق آلات	۳۸۱۱	۳۲
آبکاری و پرداخت	۳۸۱۹	۳۳
تولید باطری اتومبیل	۳۸۴۳	۳۴
اتاق سازی	۳۸۴۳	۳۵
تخت و لوازم بیمارستانی	۳۸۵۱	۳۶

جدول شماره ۷-۳. صنایع با ثقل تکنولوژی بالا

نوع فعالیت	کد بین المللی	ردیف
تولید شیشه و جام	۳۶۱۰	۱
تولید سیمان	۳۶۹۲	۲
کارخانجات تولید کاشی	۳۶۹۳	۳
ذوب آهن	۳۷۱۰	۴
لوله و اتصالات فولادی بدون درز	۳۷۱۰	۵
لوله و اتصالات چدنی	۳۸۳۹	۶
سیم و کابل سازی	۳۸۳۹	۷
تولید لوکوموتیو و واگن	۳۸۴۱	۸
وسایل نقلیه موتوری	۳۸۴۳	۹
صنایع نظامی به جز مهمات سازی	۳۸	۱۰

جدول شماره ۷-۴. صنایع با ناسازگاری زیاد با پهنه مسکونی

ردیف	کد بین‌المللی	نوع فعالیت
۱	۳۱۱۲	بسته‌بندی کره
۲	۳۱۱۳	پاک کردن، خشک کردن، اختلاط و بسته‌بندی میوه‌جات و سبزیجات
۳	۳۱۱۳	شربت، عصاره، آبگیری، رب و سس
۴	۳۱۱۳	پخت و انجماد و کنسرو میوه‌ها و سبزیجات
۵	۳۱۱۶	بوجاری، پاک کردن و بلغور کردن غلات
۶	۳۱۱۷	کارخانه تولید نان
۷	۳۱۲۱	بسته‌بندی چای و قهوه
۸	۳۱۲۲	خوراک دام و طیور
۹	۳۱۲۹	آسیاب، اختلاط، تصفیه و بسته‌بندی نمک و ادویه
۱۰	۳۱۲۹	تولید چپیس
۱۱	۳۱۲۹	گلوکز و نشاسته
۱۲	۳۱۲۹	تولید خمیر مایه
۱۳	۳۱۳۰	ماء‌الشعیر، مالنا و سرکه
۱۴	۳۲۴۰	کارخانجات تولید کفش
۱۵	۳۳۱۱	چوب‌بری و رنده‌کاری و تولید پوشال و جعبه
۱۶	۳۳۱۱	تولید فرمیکا
۱۷	۳۳۱۱	بارکت
۱۸	۳۳۱۲	محصولات نی و خیزران
۱۹	۳۳۲۰	تولید مبلمان و اثاثیه چوبی
۲۰	۳۴۱۱	تولید کاغذ و مقوا بدون تولید خمیر اولیه
۲۱	۳۴۱۹	تولید لوازم بهداشتی کاغذی
۲۲	۳۴۱۹	کاغذ برش، کاغذ دیواری و کاغذ کشی
۲۳	۳۵۲۲	تولید دارو و عرقیات گیاهی
۲۴	۳۵۲۳	خمیر ریش، خمیر دندان و لوازم آرایشی
۲۵	۳۵۲۹	شیشه، فیلم خام، کاغذ حساس عکاسی
۲۶	۳۵۵۹	تولید ابر و اسفنج و اسکاج
۲۷	۳۵۵۹	محصولات لاتکس
۲۸	۳۵۶۱	محصولات فایبرگلاس
۲۹	۳۵۶۱	تولید یونولیت
۳۰	۳۶۱۰	ظروف سرامیکی
۳۱	۳۶۱۰	سفالگری و کاشی‌سازی سنتی

نوع فعالیت	کد بین المللی	ردیف
لوازم برقی چینی	۳۶۱۰	۳۲
محصولات بلوری و شیشه‌ای	۳۶۲۰	۳۳
تولید پشم شیشه	۳۶۲۰	۳۴
محصولات سیمانی و بتنی	۳۶۹۹	۳۵
محصولات بتن مسلح	۳۶۹۹	۳۶
لوله درزدار	۳۷۱۰	۳۷
پروفیل آلومینیوم	۳۷۲۰	۳۸
ابزار دستی صنعتی غیربرقی	۳۸۱۱	۳۹
ابزار برنده	۳۸۱۱	۴۰
ظروف فلزی صنعتی	۳۸۱۹	۴۱
فنر سازی	۳۸۱۹	۴۲
پرسکاری	۳۸۱۹	۴۳
انواع موتور	۳۸۲۱	۴۴
تولید ماشین‌آلات و ادوات کشاورزی	۳۸۲۲	۴۵
تولید ماشین‌آلات سنگین راهسازی	۳۸۲۴	۴۶
تولید رادیو و تلویزیون	۳۸۲۶	۴۷
تولید انواع ترانس	۳۸۳۱	۴۸
تولید انواع باطری خشک	۳۸۳۹	۴۹
تولید قایق و کرجی و لوازم یدکی مربوطه	۳۸۴۱	۵۰
تولید لوازم یدکی وسایل نقلیه	۳۸۴۴	۵۱
تولید لوازم تأسیسات ساختمانی	۳۸۴۹	۵۲

سطوح فعالیت بزرگ، حمل و نقل دارای حجم و وزن زیاد، مقیاس ملی استقرار در مجتمع‌های صنفی توصیه می‌شود.

جدول شماره ۷-۵. صنایع با ناسازگاری متوسط با پهنه مسکونی

نوع فعالیت	کد بین المللی	ردیف
تولید سوسیس و کالباس	۳۱۱۱	۱
کارخانجات تولید شیرینی و بیسکوئیت	۳۱۱۹	۲
نوشابه‌های غیرالکلی (گازدار)	۳۱۳۰	۳
موکت‌بافی	۳۲۱۴	۴
رنگرزی چرم	۳۲۳۱	۵
روکش کردن چوب	۳۳۱۱	۶

ردیف	کد بین‌المللی	نوع فعالیت
۷	۳۴۱۲	محصولات کاغذی و مقوایی
۸	۳۵۲۱	تولید بتانه
۹	۳۵۲۳	عطر، اودکلن و اسانس عطر
۱۰	۳۵۲۹	ضدیخ
۱۱	۳۵۲۹	موم و شمع‌سازی
۱۲	۳۵۲۹	تولید واکس
۱۳	۳۵۲۹	جوهر، مرکب و نوار کاربن
۱۴	۳۵۲۹	چسب و نوار چسب
۱۵	۳۵۲۹	آب اسید و آب باطری
۱۶	۳۵۵۲	کفش لاستیکی
۱۷	۳۵۵۲	لاستیک چرخ فرغان و کالسکه بچه
۱۸	۳۵۵۹	محصولات لاستیکی
۱۹	۳۵۲۹	تولید چرم مصنوعی
۲۰	۳۵۶۱	تولید محصولات ملامینی
۲۱	۳۵۶۱	محصولات پلاستیکی
۲۲	۳۶۹۹	سنگ تراشی
۲۳	۳۷۱۰	خم کاری و چکش کاری آهن، فولاد و چدن
۲۴	۳۸۱۱	تولید پیچ و مهره و میخ و واشر
۲۵	۳۸۱۳	سوله و اسکلت فلزی و وسایل فلزی صنعتی
۲۶	۳۸۱۹	الکتروود جوشکاری
۲۷	۳۸۲۱	پیستون و سرسیلندر
۲۸	۳۸۲۱	فیلتر فلزی (روغنی)
۲۹	۳۸۲۱	فیلتر کاغذی
۳۰	۳۸۲۵	تولید وسایل توزین
۳۱	۳۸۲۷	تولید ااثابه و لوازم خانگی غیربرقی (بخاری، آبگرمکن و ...)
۳۲	۳۸۲۷	تولید لوازم خانگی برقی (موتناژ)
۳۳	۳۸۳۹	پمپ‌سازی
۳۴	۳۸۳۱	ژنراتور و الکترو موتور
۳۵	۳۸۳۱	دستگاه‌های انتقال و توزیع برق
۳۶	۳۸۳۹	تولید کلید و پریز
۳۷	۳۸۳۹	لامپ‌سازی
۳۸	۳۸۴۳	کمک فنر‌سازی
۳۹	۳۸۴۴	تولید وسایل یدکی دوچرخه و موتور سیکلت
۴۰	۳۸۴۴	تولید دوچرخه، سه‌چرخه و موتور سیکلت و کالسکه بچه

جدول شماره ۶-۷. صنایع با ناسازگاری کم با پهنه مسکونی

ردیف	کد بین المللی	نوع فعالیت
۱	۳۱۱۱	تولید همبرگر
۲	۳۱۱۹	تولید آدامس
۳	۳۱۲۳	تولید رشته و ماکارونی و ورمیشل
۴	۳۲۱۱	بافندگی
۵	۳۲۱۱	چاپ و تکمیل (آهارزنی، خارزنی و ...)
۶	۳۲۱۱	رنگرزی منسوجات
۷	۳۲۱۲	دوخت محصولات نساجی غیر از پوشاک
۸	۳۲۱۳	کش بافی، گردبافی و جوراب بافی
۹	۳۲۱۳	کاموا و تریکوبافی
۱۰	۳۲۲۰	سری دوزی پوشاک
۱۱	۳۲۳۲	تولید اشیاء پوستی غیر از البسه
۱۲	۳۲۴۰	سری دوزی کفش
۱۳	۳۳۱۳	تولید قالب چوبی
۱۴	۳۳۲۰	رنگ کاری مبلمان
۱۵	۳۴۱۱	برش کاغذ
۱۶	۳۵۶۱	گل زنی روی ملامین
۱۷	۳۶۱۰	گل زنی روی ظروف چینی و سفالی
۱۸	۳۶۲۰	صنایع دستی روی شیشه و نقاشی روی بلور
۱۹	۳۶۹۹	محصولات سنگی
۲۰	۳۶۹۹	محصولات گچی
۲۱	۳۶۹۹	موزائیک سازی
۲۲	۳۸۱۲	ورق کاری (اثاثیه فلزی، کابینت و ...)
۲۳	۳۸۱۹	تراشکاری
۲۴	۳۸۱۹	جوشکاری
۲۵	۳۸۱۹	برش و خمکاری
۲۶	۳۸۱۹	قالب سازی
۲۷	۳۸۱۹	لعاب کاری
۲۸	۳۸۱۹	ابزار و ظروف فلزی خانگی
۲۹	۳۸۱۹	سیم خاردار، تور سیمی و تور فلزی
۳۰	۳۸۱۹	قوطی سازی
۳۱	۳۸۲۳	قطعه و ماشین سازی
۳۲	۳۸۲۶	تولید انواع فرستنده و گیرنده
۳۳	۳۸۴۹	چرخ دستی و طوافی و فرغان
۳۴	۳۸۵۱	تولید انواع کتور
۳۵	۳۸۵۱	تولید ابزارآلات پزشکی و دندانپزشکی
۳۶	۳۸۵۲	تولید ساعت مچی و دیواری
۳۷	۳۸۵۳	کورنومتر و کیلومتر شمار

جدول شماره ۷-۷. صنایع مورد نیاز دسترسی مستقیم شهروندان

ردیف	کد بین المللی	نوع فعالیت
۱	۳۱۱۱	پاک کردن و بسته بندی گوشت (غیرصنعتی)
۲	۳۱۱۲	تولید محصولات لبنی (ماست بندی)
۳	۳۱۱۷	نانوائی محلی
۴	۳۱۱۷	نان ماشینی، طبی و فانتزی
۵	۳۱۱۹	حلویات و شیرینی پزی ها، پخت آجیل، تهیه بستنی
۶	۳۱۲۹	یخ سازی
۷	۳۲۱۲	دوخت لحاف و تشک، پرده و ...
۸	۳۲۲۰	دوزندگی و تعمیر پوشاک (دوخت سفارشی)
۹	۳۲۳۳	تعمیر محصولات سراجی
۱۰	۳۲۴۰	کفاشی و تعمیر کفش (تک دوز)
۱۱	۳۳۱۳	دروذگری و نجاری - در و پنجره سازی
۱۲	۳۳۱۳	قاب عکس، خراطی و ...
۱۳	۳۴۲۰	صحافی و آلبوم سازی
۱۴	۳۴۲۰	چاپ و اوزالید، پلی کپی و زیراکس، پرس کارت
۱۵	۳۴۲۰	چاپ گرافیک، لیتوگرافی، کلیشه و گراور سازی
۱۶	۳۵۲۹	ظهور فیلم، چاپ عکس، فتوکپی
۱۷	۳۸۱۱	آهنگری
۱۸	۳۸۱۹	رویگری و سفیدگری
۱۹	۳۸۱۹	لحیم کاری
۲۰	۳۸۱۹	حکاکی روی فلزات
۲۱	۳۸۵۱	اعضاء مصنوعی بدن
۲۲	۳۹۱۰	تولید آرم و اتیکت، پلاک و ...
۲۳	-	سایر صنایع دستی

فعالیت های ردیف ۶ و ۲۳ با وجود اینکه مورد نیاز دسترسی مستقیم شهروندان نیستند ولی اولی به جهت محصول و دومی به لحاظ نوع فعالیت جزء این گروه محسوب می شوند.

گروه الف) صنایع یازده گانه مجاز به استقرار در شهرها براساس ضوابط و معیارهای استقرار صنایع

گروه الف-۱) صنایع غذایی

- (۱) تهیه و بسته بندی خشکبار بدون شستشو
- (۲) بسته بندی خرما بدون شستشو
- (۳) واحد تولید آب نبات و پولکی و شکرپنیر و غیره تا ۳۰۰ 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 نهمزدن و بدون روش پخت
- (۱۰) واحد بسته بندی عسل
- (۱۱) تولید بستنی تا ۱۰۰ تن در سال
- (۱۲) تولید شیرینی و نان تا ۳۰۰ تن در سال
- (۱۳) آسیاب و تولید آرد گندم و جو تا ۳۰۰ تن در سال
- (۱۴) واحد بسته بندی کره و سایر لبنیات تا ۱۰۰ تن در سال
- (۱۵) تولید بیسکوئیت و شکلات تا ۳۰۰ تن در سال
- (۱۶) واحد رشته بری تا ۳۰۰ تن در سال
- (۱۷) واحد ماکارونی سازی تا ۳۰۰ تن در سال
- (۱۸) واحد تولید آج موم (مخصوص کندوی عسل)
- (۱۹) واحد بسته بندی سبزیجات و میوه جات
- (۲۰) واحد تولید بیخ (صرفاً در مناطق صنعتی درون شهری بایستی 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 حبوبات بدون بوجاری

- (۲۶) واحد تولید بهبود دهنده کیفیت آرد  
 (۲۷) واحد تولید غذای کودک از آرد غلات آماده بدون عملیات بوجاری و آسیاب  
 (۲۸) تولید نان

### گروه الف-۲) صنایع نساجی

- (۱) واحدهای قالی بافی - زیلوبافی و نمد مالی دستی و دستبافتها  
 (۲) شیرازه‌دوزی حاشیه موکت و فرش ماشینی  
 (۳) جوراب بافی حداکثر سه دستگاه یا حداکثر (۱۰۰ تن در سال)  
 (۴) کشبافی و تریکوبافی-گردبافی، کتن و راشل حداکثر تا سه دستگاه (یا حداکثر ۱۰۰ تن در سال)  
 (۵) واحد تولید لباس و پوشاک حداکثر ۳۰۰۰۰ دست انواع لباس و پوشاک در سال  
 (۶) تولید طناب نخ‌ی یا کنفی، تور ماهیگیری، قیطان، انواع نوار و رویان  
 (۷) واحد دوزندگی لحاف و تشک و بالش بدون خط حلاجی یا با استفاده از پشم شیشه  
 (۸) واحد چاپ پارچه به روش دستی (مانند پارچه قلمکار اصفهان، چاپ سیلک و غیره)  
 (۹) پارچه بافی دستی (غیر موتوری)  
 (۱۰) واحد تولید فتیله نفت‌سوز و نوارهای صنعتی  
 (۱۱) واحد تولید الیاف پروپیلن  
 (۱۲) واحد تولید لباس و پوشاک تا ظرفیت ۱۰۰۰۰۰ دست انواع لباس و پوشاک در سال  
 (۱۳) واحد تولید چله پیچی  
 (۱۴) واحد تولید پرده کرکره عمودی از رول آماده پارچه‌ای  
 (۱۵) واحد تولید عروسک پارچه‌ای تا ظرفیت ۳۰۰۰۰۰ عدد در سال  
 (۱۶) واحد تولید وسایل ارتوپدی پارچه‌ای (مچ‌بند، قوزک‌بند، زانوبند، مچ‌بند پاول اسپلیت و آویز)

### گروه الف-۳) صنایع چرم

- (۱) واحد تولید مصنوعات سراجی از قبیله کیف، دستکش، جلد چرمی و نظایر آن  
 (۲) واحد تولید مصنوعات پوستی از قبیله کلاه پوستی، پوستین و موارد مشابه از پوست دباغی شده  
 (۳) واحد تولید پستایی کفش حداکثر تا ۹۰۰۰۰ جفت در سال  
 (۴) واحد تولید کفش ماشینی حداکثر تا ۹۰۰۰۰ جفت در سال  
 (۵) واحد مونتاژ دست و پای مصنوعی با استفاده از چرم

(۶) واحد مونتاژ لوازم ارتوپدی با استفاده از چرم

(۷) واحد تولید زین و یراق از چرم آماده

#### گروه الف-۴) صنایع سلولزی

(۱) واحد تولید جعبه مقوایی و کارتن از ورق آماده

(۲) واحد تولید پاکت خواربار و مراسلات و مشابه آن

(۳) واحد تهیه کاغذ دیواری آماده و چاپ شده

(۴) واحد تولید کاغذ و دفتر از کاغذ آماده

(۵) واحد تولید لوازم التحریر کاغذی و مقوایی از ورق آماده

(۶) واحد صحافی و چاپخانه‌های ساده

(۷) واحد تولید مصنوعات چوب‌پنبه‌ای

(۸) واحدهای تجاری و خراطی بدون الوارسازی

(۹) واحد مبلسازی و سایر مصنوعات چوبی تا ۲۰۰ مترمکعب چوب در سال بدون رنگ‌آمیزی

(۱۰) واحد تولید انواع فیلترهای کاغذی از جمله فیلترهای هوا با استفاده از ورق آماده

(۱۱) واحد تولید انواع دوک و لوله طاقه‌پیچی مقوایی و سایر مصنوعات مشابه از ورق آماده

(۱۲) تولید محصولات ساخته شده از نی و حصیر و سبذافی از الیاف گیاهی

(۱۳) واحد بسته‌بندی دستمال و محصولات مشابه با استفاده از کاغذ آماده

(۱۴) واحد پرس‌کاری و چسباندن روکش نئوپان با استفاده از روکش آماده

(۱۵) واحد تولید قایق‌های چوبی و بلم تا ۲۰۰ دستگاه در سال

(۱۶) واحد تهیه کاربن و استنسیل از کاغذ آماده

(۱۷) واحد تولید کلاسر و زونکن از مقوای آماده

(۱۸) واحد تولید سازه‌های سنتی

(۱۹) واحد تولید کپسول مومی کیک از کاغذ آماده

#### گروه الف-۵) صنایع فلزی

(۱) واحد قلمزنی انواع فلزات

(۲) واحد تراشکاری و قطعه‌سازی و قالب‌سازی بدون ریخته‌گری و آبکاری حداکثر تا سه دستگاه تراش

(۳) واحد تولید درب و پنجره آهن و آلومینیومی (صرفاً در مناطق صنعتی درون شهری)

- (۴) واحد تولید کانال کولر، لوله بخاری (صرفاً در مناطق صنعتی درون شهری)
- (۵) واحدهای طراحی و مونتاژ حداکثر تا سه دستگاه تراش
- (۶) واحد صنعتی تولید ظروف آلومینیوم از ورق آماده با یک دستگاه خم کن حداکثر ۱۰۰ تن در سال صرفاً مناطق صنعتی داخل شهری
- (۷) واحد مونتاژ تجهیزات گرد و غبارگیر از قطعات آماده
- (۸) واحد تولید اتصالات هیدرولیک (پرس بست فلزی به دو انتهای شیلنگ فشارقوی)
- (۹) واحد طراحی، مونتاژ کولر اتومبیل
- (۱۰) واحد طراحی و مونتاژ کاربراتور گازسوز
- (۱۱) واحد تولید ترموستات
- (۱۲) واحد تولید گرگور به طریق دستی
- (۱۳) واحد مونتاژ پرده کرکره فلزی از ورق آماده

#### گروه الف-۶) صنایع کانی غیرفلزی

- (۱) واحد تولید مصنوعات شیشه‌ای بدون کوره ذوب
- (۲) واحد تولید آینه، پوکه آمپول، شیشه آزمایشگاهی بدون کوره
- (۳) واحد تولید مصنوعات تزئینی سنگی (صنایع دستی)
- (۴) واحد تولید پودر جوشکاری
- (۵) واحد تولید کنتاک لنز

#### گروه الف-۷) صنایع شیمیایی

- (۱) واحد تولید آب مقطر
- (۲) واحد تولید نایلون و نایلکس و سلوفان (با استفاده از رول آماده)
- (۳) واحد صرفاً برش اسکاچ ظرفشویی
- (۴) واحد طراحی و مونتاژ لنت ترمز
- (۵) واحد تولید کیت گلوکز و کلسترول از مواد آماده
- (۶) واحد طلاسازی (زرگری)
- (۷) واحد تولید قرص پارافرمالدئید تا ظرفیت ۲۰۰ هزار عدد در سال

(۸) واحد مونتاژ محصولات پلاستیکی (قطعات و لوازم جانبی پلاستیکی سرویس بهداشتی، مکانیزم تخلیه آب توالت فرنگی، سیفون پلاستیکی و موارد مشابه)

#### گروه الف-۸) صنایع دارویی

- (۱) واحد تولید مواد بهداشتی و آرایشی (فرمولاسیون)
- (۲) واحد اختلاط و بسته‌بندی پودر ازاله مو
- (۳) واحد تولید قرص و پودر اکسیژنه
- (۴) واحد تولید اکسیدان کرم بهداشتی و صنعتی و پودر بلوندر اکسیژن
- (۵) واحد تولید اسانس، تنطور، آکالوئید از مواد طبیعی و شیمیایی
- (۶) واحد تولید هورمون و آنتی‌بیوتیک

#### گروه الف-۹) صنایع برق و الکترونیک

- (۱) واحد تولید لوازم برقی کوچک بصورت مونتاژ (نظیر زنگ اخبار و دربازکن)
- (۲) واحد تولید آنتن تلویزیون بدون آبکاری و لوستر از قطعات آماده
- (۳) واحد طراحی و مونتاژ لوازم برقی و الکترونیکی مشروط بر اینکه عملیات کوره‌ای و عملیات تر نداشته باشد
- (۴) واحد تولید لوازم پزشکی، آزمایشگاهی و آموزشی - قطعات الکترونیک
- (۵) واحد تولید ترانزیستور و مقاومت و غیره
- (۶) واحد تولید انکوباتور و سایر لوازم آزمایشگاهی بدون آبکاری
- (۷) واحد تولید انواع ساعت
- (۸) واحد تولید طراحی و مونتاژ تقویت‌کننده صوت نظیر بلندگو و آمپلی‌فایر
- (۹) واحد تولید رادیو و تلویزیون و لوازم صوتی و تصویری
- (۱۰) واحد تولید دستگاههای برقی علامت دهنده سمعی و بصری
- (۱۱) واحد تولید سیستم‌های مخابراتی مراکز تلفن
- (۱۲) واحد تولید لوازم الکترونیکی (کامپیوتر، لوازم اداری و لوازم دقیق الکترونیکی)
- (۱۳) واحد تولید کنترل‌های ولتاژ و فرکانس
- (۱۴) واحد تولید آفتمات
- (۱۵) واحد تولید مودم و میکرو کنترل
- (۱۶) واحد طراحی و مونتاژ تایمر

(۱۷) واحد تولید کارت و بردهای کامپیوتری

#### گروه الف-۱۰) صنایع کشاورزی

(۱) واحد زنبورداری و پرورش ملکه (تا ردیف ۴ فاقد محدودیت فاصله از اماکن مسکونی)

(۲) واحد پرورش پرندگان زینتی تا ۱۰۰ قطعه

(۳) واحد پرورش کرم ابریشم

(۴) واحد پرورش ماهی تزئینی

(۵) آزمایشگاه دامپزشکی

(۶) واحد تولید گرده خرما

(۷) واحد تولید جوجه تا ۱۰۰۰ قطعه در هر دوره

(۸) واحد گلخانه پلاستیکی به منظور تولید صیفی جات تا حد یک هکتار

#### گروه الف-۱۱) صنایع ماشین سازی

(۱) واحد قالب و مدل (درجه ریخته گری، فیکچر، قالب قطعات استاندارد، قالب قید و بست و ابزار قالب، مدل)

(۲) واحد تجهیزات شبکه آب و فاضلاب (پمپ‌های دیافراگمی، کفکش، لجن کش و تجهیزات تصفیه)

(۳) واحد ماشین آلات و تجهیزات حمل و نقل مکانیکی (آسانسور و قطعات آسانسور، پله برقی، بال تراک، جرثقیل سقفی، جرثقیل

پشت کامیونی، جک پالت بالابر و قطعات مربوطه، نوار نقاله، وینچ جرثقیل)

(۴) واحد پمپ و کمپرسور (پمپ‌های خلاء و کیوم، آتش نشانی، آب، کمپرسورهای صنعتی و مصرفی گاراژی، مواد فله و

تلمبه‌های آب بادی)

## پیوست شماره ۸. ضوابط و مقررات باغات و اراضی کشاورزی و مزارع

رعایت مفاد قانون اصلاح قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغات مصوب ۸۵/۸/۱ مجلس شورای اسلامی و ماده ۱۴ قانون زمین شهری جهت تداوم و استمرار کاربری اراضی کشاورزی و باغات داخل محدوده شهر ضروری می‌باشد.

(دستورالعمل شماره ۱۰۰/۱۳۶۳۰ مورخ ۱۳۷۹/۹/۱ وزارت مسکن و شهرسازی)

ضوابط و مقررات مربوط به تبدیل و تغییر کاربری، افراز و تقسیم و تفکیک باغات و اراضی کشاورزی یا آیش موضوع ماده ۱۴ قانون زمین شهری، برحسب اینکه داخل محدوده قانونی 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 مرجع تصویب طرح هادی (کارگروه شهرسازی و معماری) مطرح و همراه با نحوه تأمین خدمات لازم مورد تصمیم‌گیری قرار خواهد گرفت. در اجرای این ضوابط لازم است قانون حفظ و گسترش فضای سبز در شهرها مصوب ۱۳۵۹ رعایت گردد.

## ۸-۱. باغات داخل محدوده قانونی

## الف) فضای سبز عمومی

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

## ب) باغ مسکونی

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

✓ ۱-ب) حداقل تفکیک، افراز و تقسیم ۲۰۰۰ مترمربع با تراکم ساختمانی ۲۰ درصد و حداکثر سطح اشغال ۱۰ درصد تا ۲۰۰

مترمربع، چنانچه مالک مایل به استفاده از تراکم بیشتر باشد در مقابل افزایش مساحت قطعات تفکیکی اجازه احداث ساختمان با تراکم و طبقات بیشتر به شرح زیر داده می‌شود (باغات موجود با سند معتبر کمتر از ۲۰۰۰ متر مطابق این ضابطه عمل می‌شود).

✓ ۲-ب) در قطعات ۲۰۰۰ تا ۵۰۰۰ مترمربع اجازه استفاده از تراکم ساختمانی ۳۰ درصد با حداکثر سطح اشغال ۱۵ درصد زمین.

✓ ۳-ب) در قطعات تفکیکی ۵۰۰۰ مترمربع به بالا اجازه استفاده از تراکم ساختمانی ۴۵ درصد با حداکثر سطح اشغال ۱۵ درصد سطح زمین.

- تبصره ۱. 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 و ۴ طبقه ۱۶ متر می‌باشد. احداث ساختمان با بیش از ۴ طبقه در مناطق باغ-مسکونی مجاز نیست و نقشه استقرار بنا در زمین باید با رعایت کمترین میزان قطع درخت باشد.
- تبصره ۲. در آن دسته از کاربری‌های خدماتی مانند هتل، واحدهای تفریحی، ورزشی و فرهنگی که انتفاعی باشند رعایت کلیه ضوابط این بند الزامی است، لیکن در کاربری‌های خدمات عمومی که با اعتبارات دولت احداث می‌شود، استفاده از حداکثر ۱۵ درصد سطح اشغال و ۴۵ درصد تراکم در تمام حالات بلامانع است.
- تبصره ۳. با استفاده از مزایای تفکیک مربوط به قطعات بزرگتر موضوع بندهای ۲-ب و ۳-ب هر گونه تفکیک بعدی ممنوع است و مراتب بایستی در سند مالکیت و صورتمجلس تفکیکی قید شود.
- تبصره ۴. در باغات و اراضی مشجر که مساحت آنها ۵۰۰ مترمربع و کمتر است، صدور پروانه ساختمانی مطابق ضوابط و مقررات حوزه مسکونی مربوطه پس از توافق مالک با شهرداری و موافقت شورای اسلامی شهر و تأیید کارگروه شهرسازی و معماری بلامانع است.

#### ۸-۲. اراضی کشاورزی یا آیش داخل محدوده قانونی

- ✓ 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 دستور العمل بلامانع است. در این صورت لازم است که نقشه درختکاری باغ نیز همراه با نقشه‌های تفکیکی و ساختمانی به تصویب شهرداری مربوطه برسد.
- ✓ تبدیل و تغییر کاربری اراضی کشاورزی یا آیش داخل محدوده قانونی به مسکونی در صورتی که طرح تفصیلی یا هادی آنها با پیش‌بینی خدمات مورد نیاز تهیه و به تصویب برسد مورد تأیید است. کسب اجازه قطعه‌بندی و تفکیک و ساختمان سازی اینگونه اراضی مشمول ضوابط و مقررات مربوط به تأمین فضاهای عمومی و خدماتی شهرها موضوع مصوبه مورخ ۶۹/۱۰/۳ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران خواهد بود.
- ✓ تا زمانی که مالکین قصد تفکیک و ساختمان‌سازی ندارند می‌توانند از ضوابط تفکیک به شرح زیر استفاده نمایند.
  - حداقل تفکیک اراضی شالیزار ۵ هکتار.
  - حداقل تفکیک اراضی زراعتی غیرشالیزار ۱۰ هکتار.
  - حداقل تفکیک اراضی زراعتی دیم ۲۰ هکتار.

پیوست شماره ۹. نامه وزارت مسکن و شهرسازی به تمام شهرداری‌ها و شوراهای شهر با شماره ۱۸۷۵/۹۸/۲۰/ش مورخ ۱۳۷۸/۶/۲۴

احتراماً یکی از ضروریات اصلی و اساسی فعالیت‌های شهرسازی، تأمین خدمات موردنیاز ساکنان و مدیریت امور شهرواست که شاید به نوبه خود از فعالیت‌های برنامه‌ریزی، طرح‌ریزی و طراحی شهری نیز مهمتر باشد. متأسفانه تاکنون ضابطه معقول و مؤثری برای تأمین هزینه‌های مربوط به این خدمات در کشور وجود نداشته و کوشش‌هایی هم که تاکنون از طریق وضع مقررات و قوانین در زمینه کسب درآمد برای تأمین هزینه‌های اجرایی طرح‌های شهرسازی بعمل آمده موفقیت چندانی به دست نیاورده‌اند. روشی که از هر نظر منطقی به نظر می‌رسد و در برخی از کشورهای جهان در این خصوص مورد استفاده قرار می‌گیرد، سرشکن کردن و توزیع و وصول هزینه این قبیل فعالیت‌ها و عملیات بین ساکنان و مالکان است و نقش عمده دولت و شهرداری‌ها هم در همین وظیفه خلاصه می‌شود؛ در حالی که در کشور ما فرض بر این است که تأمین خدمات عمومی شهری چه در سطح محلی و چه منطقه‌ای و ملی وظیفه دولت و شهرداری است و آنان باید با درآمدهای عمومی خود وظایف مذکور را به انجام برسانند.

از طرف دیگر با بالا رفتن سالانه جمعیت، دائماً بر وسعت شهرها نیز افزوده می‌شود. براساس یک پیش‌بینی انجام شده نزدیک به واقع، فقط در دهه آینده، هجده و نیم میلیون نفر یعنی بطور متوسط سالی یک میلیون و هشتصد و پنجاه هزار نفر به جمعیت شهرهای کشور اضافه می‌شود. برای تأمین تأسیسات عمومی و فضاهای خدماتی، با احتساب حدود ۱۰ درصد برای جبران کمبودهای قبلی حداقل به سالی یکصد میلیون مترمربع زمین، نیاز است که دولت منابع درآمدی خاص و امکانات مالی کافی برای خرید این اراضی ندارد هر چند بر فرض داشتن امکانات تأمین آن توسط دولت غیر منطقی می‌باشد. هر چند رقم اصلی و مهم در این زمینه، بودجه لازم برای احداث و بهره‌برداری از این خدمات است. از سوی دیگر در نتیجه تفکیک یا افزاز اراضی برای ساخت مسکن با احداث ساختمان‌های مسکونی که بخش عمده سطح شهر را تشکیل می‌دهد و عرضه آنها توسط مالکین، بلافاصله برای خریداران آنها حق مطالبه خدمات ایجاد می‌شود که قیمت این خدمات را مالک ضمن قیمت زمین یا ساختمان دریافت نموده است.

همانطوریکه استحضار دارید، میزان و نوع مجاز احداث ساختمان یعنی کاربری و تراکم‌های ساختمانی در ضوابط و مقررات اجرایی طرح‌های جامع تعیین می‌شود. روش متداول در برقراری این ضوابط این است که با انجام مطالعات همه جانبه در سطح شهر غالباً کاربری‌ها و تراکم‌های متفاوتی برای مناطق مختلف شهر تعیین و چندین برابر اضافه ارزش برای مالک بعضی از قطعات اراضی در مقایسه با قطعات دیگر و در مناطق دیگر شهر ایجاد می‌نماید. به عبارت دیگر، مجموع ساختمان‌هایی که طبق

کاربری‌های مختلف و مقررات مربوط به تراکم‌های ساختمانی در سطح شهر یا محلات در طرح‌های شهرسازی پیش‌بینی می‌شود شامل دو بخش است:

✓ رفع نیاز سکونتی صاحبان قطعات زمین.

✓ رفع نیاز سکونتی سایر افراد که فاقد زمین هستند و ساختمان‌های اقتصادی شهر.

بر همین اساس و با این دیدگاه شورای عالی شهرسازی و معماری ایران م‌صوبه‌ای در این زمینه گذرانده است که هدف آن فراهم نمودن موجباتی برای وصول بخشی از اضافه ارزش حاصله بر اثر تعیین کاربری‌های اراضی و تراکم‌های ساختمانی در اراضی شهری، بصورت عوارض اختصاصی به سود شهرداری است که باید به مصرف تأمین هزینه ایجاد تأسیسات و همینطور تهیه طرح‌های توسعه شهری برسد.

علاوه بر موارد فوق و بمنظور جلوگیری از رها ساختن زمین‌های بایر در داخل شهرها توسط مالکین که هم باعث رشد و گسترش افقی شهرها و هم تخلخل بافت شهرها و بالا رفتن توسط هزینه‌های سرانه اداره شهر و خدمات شهری خواهد شد و هم یکی از عوامل مهم تشویق باغات و اراضی کشاورزی در درون محدوده بسیاری از شهرها در از بین بردن باغات و فعالیت‌های کشاورزی خواهد شد. نسبت به اراضی بایر شهری و بطور سالیانه و تصاعدی عوارض وضع و از مالکین اراضی مذکور دریافت گردد تا هم عرضه زمین و ساخت و ساز و عمران و آبادی بر روی این زمین‌ها سرعت گیرد و هم مالکین باغات کمتر نسبت به خشک نمودن درختان اقدام نمایند.

پیوست شماره ۱۰. ضوابط عام استقرار ساختمان‌های بلند در شهرهای ایران، مصوب ۱۳۹۹/۷/۲۱

## اصول و احکام کلی

- ۱- صدور مجوز هرگونه احداث ساختمان بلند صرفاً در شهرهای با جمعیت بیش از ۲۰۰ هزار نفر، مراکز استان‌ها و شهرهای استان‌های شمالی (با توجه به بند ب مصوبه مورخ ۹۶/۶/۸ هیات محترم دولت در خصوص سیاست افزایش تراکم ساختمانی به جای افزایش محدوده شهرها در استان‌های شمالی کشور) و در انطباق با مفاد این مصوبه خواهد بود.
- تبصره: در شهرهای با جمعیت کمتر از ۲۰۰ هزار نفر می‌تواند در طرح جامع آنها تراکم بلندمرتبه پیش‌بینی شود.
- ۲- در شهرهای موضوع ماده ۱ این مصوبه که عرصه‌های بلندمرتبه در طرح‌های توسعه شهری مصوب آن پیش‌بینی نشده باشد، در صورت نیاز شهر و وجود تقاضا، گزارش توجیهی ضرورت احداث ساختمان بلند و طرح مکانیابی، مطابق مفاد این مصوبه، با درخواست شهرداری توسط مشاور ذی صلاح تهیه و پس از تصویب در شورای برنامه‌ریزی و توسعه استان، جهت تصویب نهایی به شورای عالی شهرسازی و معماری ایران ارائه گردد.
- ۳- در صورت تصویب ضرورت و طرح مکانیابی احداث ساختمان بلند در شورای عالی شهرسازی و معماری ایران، ضوابط احداث ساختمان‌های بلند، به تصویب کمیسیون ماده ۵ خواهد رسید.
- تبصره ۱. طرح معماری احداث ساختمان‌های بلند، به تأیید کمیته سیما و منظر شهری استان برسد.
- تبصره ۲. بلند مرتبه‌سازی در عرصه‌های مجاز صرفاً بر اساس کاربری مصوب امکان‌پذیر بوده و مجوزی برای تغییر کاربری نمی‌باشد.

## فصل ۱: تعاریف

### ۱-۱. ساختمان بلند

ساختمان‌هایی با ارتفاع ۲۷ متر و بیشتر یا ساختمانی که تعداد طبقات آن با احتساب همکف، ۸ طبقه و بیشتر باشد یا ارتفاع بالاترین کف طبقه قابل بهره‌برداری آن بیش از ۲۳ متر از تراز متوسط زمین باشد، مشمول این مصوبه است. در شهرهای دارای طرح جامع مصوب معتبر چنانچه آستانه دیگری برای تعیین ارتفاع ساختمان بلند تعریف شده باشد، همان ارتفاع با رعایت سایر ضوابط این مصوبه ملاک عمل خواهد بود.

### ۲-۱. ارتفاع ساختمان

فاصله قائم میانگین بالاترین نقطه و پایین‌ترین نقطه تلاقی ساختمان با زمین تا تراز بالاترین نقطه بام (بدون احتساب خرپشته و الحاقات بام)، ارتفاع ساختمان است.

**۳-۱. عرصه**

عرصه، محدوده یا گستره‌ای از زمین است که دارای ویژگی، هدف، یا استفاده به خصوص بوده و یا محدودیت ویژه‌ای در آن اعمال شود. عرصه‌های تعریف شده برای ساختمان‌های بلند به دو شکل «پهنه» و «محور» در طرح‌های توسعه شهری به شرح زیر و در چهارچوب این ضوابط تعیین می‌شود:

**۳-۱-۱. پهنه بلند مرتبه:**

سطوحی با قابلیت احداث ساختمان با ارتفاع بلند است که حداقل سطح تخصیص یافته آن برابر با یک بلوک شهری است.

**۳-۱-۲. محور بلند مرتبه:**

مجموعه‌ای از ساختمان‌ها در کنار یک معبر یا عارضه جغرافیایی به صورت خطی بوده و مهم‌ترین ویژگی آن‌ها «پیوستگی» است.

**۴-۱. ضوابط سلبی**

ضوابطی که به موجب آن، امکان ساخت و ساز ساختمان بلند در سطوحی از شهر به طور قطعی ممنوع می‌شود.

**۵-۱. ضوابط محدودکننده**

ضوابطی که بر اساس آن، استفاده حداکثری از امکان احداث ساختمان بلند در عرصه‌های مجاز منوط و مقید به حصول برخی شرایط می‌شود.

**فصل ۲: ضرورت احداث ساختمان‌های بلند**

ضرورت احداث ساختمان‌های بلند بر اساس ۵ محور زیر تعیین می‌گردد:

**۱-۲. تطابق با سندهای بالادست**

احداث ساختمان بلند باید در انطباق با برنامه‌های توسعه‌آتی در اسناد و احکام طرح‌های فرادست باشد.

**۲-۲. جمعیت‌پذیری شهر**

در طرح‌های جامع در دست تهیه، نیازسنجی احداث ساختمان بلند با کاربری مسکونی تا سقف مجاز جمعیت‌پذیری با توجه به میزان زمین موجود و الگوهای تراکمی اسکان جمعیت در شهر صورت گیرد.

در شهرهای دارای طرح جامع مصوب، احداث ساختمان بلند نباید منجر به افزایش جمعیت‌پذیری شود و صرفاً به عنوان تغییر الگوی کالبدی در چارچوب جمعیت مصوب در یک عرصه و یا توزیع جمعیت بین عرصه‌های شهری، می‌باشد. تأمین

سرانه‌های خدماتی مطابق سرانه کاربری‌های شهری پیش‌بینی شده در طرح جامع براساس مصوبه شورای عالی شهرسازی و معماری ایران، الزامی است.

### ۲-۳. بررسی کالبدی

- ✓ همسویی الگوهای سکونتی ساختمان‌های بلند با ویژگی‌های اجتماعی و فرهنگی و هویتی شهر
- ✓ تأثیر احداث ساختمان‌های بلند در دانه بندی و سیما و منظر شهری
- ✓ نحوه تأثیر ساختمان بلند بر کاربری اراضی مجاور
- ✓ جلوگیری از ایجاد اثرات منفی بر آثار فرهنگی و تاریخی

### ۲-۴. محیط زیست

- ✓ رعایت ملاحظات، جاذبه‌ها و تنگناهای محیط زیستی
- ✓ جلوگیری از ایجاد اختلال در کریدورهای طبیعی جریان هوا

### ۲-۵. اقتصاد

- ✓ اقتصاد زمین و ممانعت از گسترش سوداگری زمین و مسکن
- ✓ ارزش اقتصادی ساختمان‌های بلند در ایجاد رونق اقتصادی برای شهر
- ✓ توجیه‌پذیری احداث ساختمان بلند با توجه به تراکم مصوب پهنه‌های طرح جامع

## فصل ۳: مکان‌یابی

مکانیابی ساختمان‌های بلند بر اساس محورهای زیر تعیین می‌گردد:

- ۳-۱. برای تعیین عرصه‌ها با پتانسیل بلند مرتبه‌سازی در شهرها باید بر اساس سه اصل دسترسی به حمل‌ونقل و زیرساخت‌ها، کاهش خطرپذیری و حفاظت از محیط زیست طبیعی و مصنوع در ابتدا براساس ضوابط سلیبی، پهنه‌هایی که امکان احداث ساختمان بلند در آن وجود ندارد، تعیین و حذف شوند.

الف: سطوح پرخطر از نظر عوامل زمین‌شناختی و ژئوتکنیکی

مخاطرات و عوامل زمین‌شناختی و ژئوتکنیکی مؤثر در مکانیابی ساختمان‌های بلند، که لازم است محدودیت‌های تخصیص

عرصه براساس الزامات مرتبط با هر موضوع و همچنین، رعایت آیین‌نامه ۲۸۰۰ اعمال شود، عبارتند از:

- ✓ عوامل لرزه‌ای
- ✓ زمین لغزش
- ✓ ریزش سنگ

✓ فرونشست زمین

✓ فرو ریزش، رگابها و قنوات

ب: سطوح واقع در حریم ثبت شده میراث فرهنگی

در تعیین عرصه‌های بلندمرتبه، رعایت ضوابط و مقررات عرصه و اعیان و حریم میراث فرهنگی (مصوب ۱۳۹۲/۷/۵ الزامی است. این الزامات، شامل کلیه عرصه‌ها بوده و باید براساس حریم تعیین شده، سطوح غیرمجاز برای استقرار ساختمان‌های بلند حذف شوند. برای این منظور، لازم است که نقشه آثار (یافت یا تک بنا) ثبت شده میراث فرهنگی و نمایش حریم آن‌ها بر اساس ضوابط ملی و بین‌المللی مرتبط با میراث فرهنگی، تهیه شده و مبنای کار قرار گیرد.

پ: سطوح واقع در معرض ملاحظات امنیتی - دفاعی

در تعیین عرصه‌های استقرار ساختمان‌های بلند در شهرها، رعایت مصوبه مورخ ۹۶/۲/۱۱ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران با موضوع الزامات و ملاحظات دفاعی و پدافند غیرعامل و ضوابط مرتبط با آن، مندرج در «الزامات و ملاحظات پدافند غیرعامل در طرح‌های توسعه و عمران شهری (دستورالعمل مکان‌یابی مراکز حیاتی و حساس)» و همچنین، مبحث ۲۱ مقررات ملی ساختمان الزامی است. همچنین، محدوده‌های ممنوع از نظر شاخص‌های دفاعی و امنیتی در هر شهر باید مشخص و از عرصه‌های قابل تخصیص، حذف شوند.

ت: سطوح واقع در حریم پروازی

سطوح واقع در حریم‌های پروازی فرودگاه‌ها و محدودیت‌های ارتفاعی تعیین شده باید مشخص شده و از عرصه‌های قابل تخصیص، حذف شوند.

ث: سطوح واقع در معرض ملاحظات محیط زیست

لازم است که محدودیت‌های تخصیص عرصه‌های شهری به احداث ساختمان‌های بلند از نظر محیط زیست با در نظر گرفتن شاخص‌های زیر و حذف سطوح مخاطره‌آمیز از نظر محیط زیست تعیین شود:

✓ سطوح واقع در مسیر جریان باد غالب شهر که خطر آلودگی هوا و صدا را افزایش می‌دهند.

✓ سطوح واقع در حریم آب‌های سطحی

✓ سطوح واقع در باغ‌ها، زمین‌های کشاورزی و مراتع

✓ سطوح واقع در مسیر و حریم

✓ سطوح ویژه از نظر نوع خاک و وجود پسماندها

✓ سطوح ویژه از نظر نوع پوشش گیاهی و توپوگرافی

ج: سطوح واقع در حریم کاربری مخاطره آمیز

سطوح واقع در حریم کاربری‌های مخاطره‌آمیز مانند پمپ‌بنزین‌ها، مخازن سوخت، پالایشگاه‌ها، پادگان‌ها، انبارهای مهمات، حریم مترو، حریم خطوط برق.

### ۳-۲. تعیین مکانیابی در عرصه‌های احداث ساختمان‌های بلند

پس از حذف سطوح غیرمجاز براساس ضوابط سلبی، مکان‌یابی ساختمان‌های بلند در طرح‌های توسعه و عمران شهری تعیین می‌شود. مکان‌یابی پهنه‌ها و لبه‌های استقرار ساختمان‌های بلند با تکیه بر ضوابط محدود کننده، مشتمل بر مراحل زیر است:

الف: پهنه

مکان‌یابی پهنه‌های ساختمان‌های بلند با تکیه بر ضوابط محدود کننده، مشتمل بر مراحل زیر است:

#### ۱. مشخص نمودن سطوح مناسب برای پهنه‌های استقرار ساختمان‌های بلند:

بعد از مرحله حذف، سطوح مجاز ساختمان‌های بلند از میان سطوح باقیمانده که واجد همه ویژگی‌های زیر باشند، تعیین می‌شود:

- ✓ دسترسی مناسب به ایستگاه‌های حمل‌ونقل عمومی شهری
- ✓ دسترسی مناسب به مسیرهای اصلی حمل و نقل
- ✓ قرارگیری در مجاورت پارک‌های ناحیه‌ای، منطقه‌ای و شهری

#### ۲. تعیین پهنه‌های مجاز استقرار ساختمان‌های بلند:

پهنه‌های مجاز استقرار ساختمان بلند، لازم است که بر روی نقشه شهر تعیین شود؛ حداکثر تعداد طبقات برای هر پهنه نیز باتوجه به ظرفیت هر پهنه، ساختار فضایی شهر و رعایت سقف جمعیت‌پذیری در شهر تعیین می‌شود. در پی انجام مراحل فوق، لازم است که تعیین پهنه‌های مجاز احداث ساختمان‌های بلند با ملاحظات زیر صورت گیرد:

- ✓ سطوح مورد نیاز از میان سطوح واجد شرایط، با رویکرد تجمعی عرصه‌ها و ممانعت از پراکندگی تعیین شوند.
- ✓ سطح پهنه‌های تخصیص یافته به کاربری مسکونی و مختلط باید علاوه بر سطح مورد نیاز، لازم است حداکثر تعداد طبقات و برنامه‌ریزی فضایی، توسط مشاور تعیین شود.
- ✓ در صورتی که پهنه، به کاربری غیرمسکونی اختصاص یابد، در برآورد جمعیتی منظور نمی‌شود؛ اما لازم است که متناسب با نیاز شهر، حفظ کیفیت فضاهای شهری و با حداقل پراکندگی در شهر پیش‌بینی شود.

ب : محور

مکان یابی محورهای استقرار ساختمان های بلند با تکیه بر «ضوابط محدود کننده» صرفاً با کاربری غیرمسکونی، مشتمل بر مراحل زیر است:

۱. مشخص نمودن سطوح مناسب برای محورهای استقرار ساختمان های بلند:

محورها برای استقرار خطی بناهای بلند در شهرها از میان سطوح مجاز که واجد همه ویژگی های زیر باشند، تعیین

می شود:

✓ قرارگیری در حداکثر شعاع ۵۰۰ متری از ایستگاههای حمل و نقل عمومی شهری

✓ دسترسی مناسب به مسیرهای اصلی حمل و نقل

✓ عدم ایجاد اختلال در کریدورهای بصری و یا در دید و منظر عناصر ویژه شهر برای استفاده عمومی

✓ عدم ایجاد اختلال در مسیر جریان هوا

✓ عدم سایه اندازی گسترده و نامطلوب بر فضاهای عمومی و یا بافت شهری

۲. تعیین لبه های مجاز استقرار ساختمان های بلند:

مکان لبه ها، پس از طی مرحله فوق با رعایت موارد زیر قابل تعیین است:

✓ اولویت کاربری های اختصاص یافته به این عرصه، کاربری های عمومی است.

✓ تطابق و همخوانی کاربری های اختصاص یافته به عرصه های محوری با کاربری های تعیین شده در طرح جامع و تفصیلی.

✓ انتخاب مکان های تخصیص یافته به محور، با حداقل پراکندگی مکانی در شهر صورت گیرد.

تبصره ۱. در مکانیابی پهنه و محور لازم است استعلام از مراجع مرتبط در خصوص تأمین ویژگی های زیر ساختی، مدیریت بحران،

پدافند غیر عامل، امنیتی و مدنی احداث ساختمان های بلند صورت گیرد. چنانچه ظرف مهلت یک ماه، پاسخ استعلام از مراجع

دریافت نگردید، مشاور می تواند اقدام نماید.

تبصره ۲. در طرح مکانیابی پهنه و محور ساختمان های بلند، راهنمای سند توسعه مبتنی بر حمل و نقل همگانی (TOD)، مصوبه

جلسه مورخ ۱۳۹۸/۱۰/۳۰ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران، مورد توجه قرار گیرد.

## فصل چهارم: ضوابط ساختمان‌های بلند

### ۴-۱. ضوابط استقرار

در این مرحله، باید براساس ضوابط سلبی و ایجابی برای عرصه بلندمرتبه (پهنه و محور)، ضوابط استقرار ساختمان‌های بلند در راستای محورهای زیر تهیه شود:

۴-۱-۱. احداث ساختمان‌های بلند در مکان‌هایی که مانع دید عمومی به مناظر طبیعی مانند: دریا، کوه، رودخانه، جنگل و مانند آن شود، ممنوع است و باید در تدوین ضوابط استقرار ساختمان‌های بلند در هر شهر با توجه به ویژگی‌های خاص آن شهر مورد توجه قرار گیرد.

۴-۱-۲. شناخت، تحلیل و تعدیل آثار ترافیکی احداث ساختمان‌های بلند و بررسی ارتباط با شبکه معابر همجوار در احداث ساختمان‌های بلند الزامی است

۴-۱-۳. به منظور کاهش خطرپذیری و امکان امداد رسانی در هنگام وقوع سوانح، رعایت آیین‌نامه طراحی راه‌های شهری و مبحث سوم مقررات ملی ساختمان در خصوص دسترسی به قطعات در عرصه‌های منتخب الزامی است.

۴-۱-۴. شبکه فاضلاب باید از ظرفیت لازم برای فاضلاب تولیدی پیش‌بینی شده برای ساختمان برخوردار باشد. در صورت موجود نبودن شبکه فاضلاب شهری، ساخت ساختمان بلند، تنها در صورت احداث تصفیه‌خانه فاضلاب و یا دفع بهداشتی فاضلاب با توجه به ویژگی‌های خاک‌شناسی و سطوح آب، مجاز می‌باشد.

۴-۱-۵. حداقل مساحت و عرض زمین و عرض گذر مجاز برای ساخت بنای بلند برحسب طبقات در چهارچوب تراکم مجاز مصوب در پهنه‌های منتخب براساس مطالعات مشاور تعیین می‌گردد.

۴-۱-۶. سطح اشغال ساختمان‌های بلند نباید از حداکثر ۴۰ درصد سطح زمین بیشتر شود.

۴-۱-۷. چنانچه قطعه‌ای واقع در عرصه مجاز احداث ساختمان بلند، نتواند شرایط فوق‌الذکر برای احداث ساختمان بلند را احراز نماید، حداکثر ارتفاع مجاز و الگوی استقرار آن، تابع ضوابط تراکمی قبل است و در صورت تهیه طرح جامع جدید لازم است حداکثر ارتفاع آن توسط مشاور طرح جامع ارائه شود.

### ۴-۲. ضوابط طراحی

این ضوابط باید در مقیاس هر شهر و به منظور هماهنگی طراحی ساختمان‌های بلند با بستر مصوب، تأمین ایمنی و امنیت و ایجاد سیمای بصری مطلوب در محیط، تهیه شود. موضوعاتی که لازم است ضوابط طراحی در هماهنگی با آن تهیه شوند و الزامات عمومی مترتب بر هر محور، به شرح زیر است:

## ۴-۲-۱. دسترسی قطعه به معابر

ضوابط دسترسی از قطعه به معابر اصلی و نحوه اتصال ساختمان بلند به معابر همجوار باید منطبق با آخرین ویرایش مصوب آیین‌نامه طراحی راه‌های شهری ایران، ضوابط معلولین و ملاحظات پدافند غیرعامل تدوین شود.

## ۴-۲-۲. ایجاد سیمای محیطی هماهنگ با زمینه

به منظور ایجاد رابطه مناسب با بافت و ایجاد سیمای محیطی هماهنگ با زمینه پیرامون و شرایط اقلیمی و محیطی، باتوجه به اهمیت موضوع و بوم‌محور بودن الزامات سیما و منظر، لازم است که ضوابط و الزامات محلی و راهنمای پیوست، تدوین شود. رعایت « ضوابط و مقررات ارتقای کیفی سیما و منظر شهری (پاکسازی و بهسازی نماها و جداره‌ها، مناسب‌سازی معابر پیاده‌راهی و پیاده‌روها و ساماندهی به منظر شهری)»؛ مصوب مورخ ۱۳۸۷/۹/۲۵ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران در تدوین ضابطه محلی و طراحی مناسب نما در ارتباط با زمینه قرارگیری و همجواری‌ها الزامی است.

## ۴-۲-۳. ساختار حجمی

ساختار حجمی بنا باید در تناسب و هماهنگی با محیط پیرامون و متناسب با رویکردهای حفاظت محیط زیست شکل گیرد؛ هرگونه تغییرات و تنوع حجمی در چارچوب ضوابط تدوین شده، مجاز است. برای این منظور رعایت موارد زیر الزامی است:

ضوابط ارائه شده باید به گونه‌ای باشد که ضمن رعایت ضوابط فنی، کنترل اشراف و سایه‌اندازی و همچنین رعایت حریم آوار، امکان انعطاف در طراحی حجمی بنا وجود داشته باشد.

به منظور حفظ چشم‌انداز طبیعی در ساخت‌سازهای واقع در شیب بیش از ۱۵ درصد، لازم است که ساختمان از نظر الگوی حجمی متناسب با شیب طبیعی زمین شکل گیرد.

## ۴-۲-۴. تأثیرات باد

ضوابط طراحی حجم ساختمان و ارتباط آن با ساختار حجمی پیرامون نباید منجر به تشدید تأثیرات منفی باد در مقیاس خرد اقلیم، همچون انسداد حجم در مقابل جریان باد، تشدید جریان هوا در کریدورهای هوایی، توربولانس یا ایجاد منطقه دنباله شود.

## ۴-۲-۵. توسعه فضای سبز عمودی

ضوابط ارائه شده، باید زمینه‌های تشویقی گسترش فضای سبز در شهر را در سطوح افقی (بام سبز و فضای سبز طبقاتی)، فضای سبز عمودی و گسترش و صیانت از فضای سبز در عرصه ساختمان‌های بلند را فراهم نماید؛ در این راستا، ایجاد حداقل معادل ۵ درصد سطح زیربنا، فضای سبز در بام و تراس‌ها الزامی است.

## ۴-۲-۶. سطح اشغال و مکان استقرار بنا

سطح اشغال و مکان استقرار بنا و نسبت فضای باز و بسته و کنترل سایه‌اندازی ساختمان‌ها بر روی یکدیگر باید با توجه به شرایط اقلیمی و کالبدی و همچنین ایجاد حداقل اشرف ساختمان‌ها بر یکدیگر در قالب ضوابط خاص هر شهر و در چهارچوب ضوابط حداکثر سطح اشغال مجاز تهیه شود.

چنانچه حداقل فاصله مورد نیاز بنا از اضلاع زمین (که براساس سایه‌اندازی ساختمان‌ها بر یکدیگر در سردترین روزهای سال که حداکثر نیاز به انرژی تابشی خورشید در آن وجود دارد، محاسبه می‌شود)، امکان اشغال ۴۰ درصد از سطح را فراهم نیاورند، لازم است که سطح اشغال مجاز بنا براساس حداقل فاصله ممکن از اضلاع زمین که براساس سایه‌اندازی بهینه و حداقل اشرف به دست آمده است و به میزان کمتر از ۴۰ درصد، تعیین شود. در این راستا، کاهش ارتفاع در طبقات و یا تغییرات شکل حجمی ساختمان با عقب نشینی در طبقات، به منظور کاهش اثرات سایه‌اندازی و قرارگیری ساختمان در پهنه مجاز بلامانع است.

تبصره. اعطای تراکم تشویقی در هر بلوک ساختمانی تا سقف ۲۰ درصد مازاد بر ضوابط و مقررات طرح تفصیلی با رعایت مفاد این

مصوبه مجاز خواهد بود.