

سازمان مسکن و شهرسازی استان خراسان

# طرح تفصیلی شهر اسفراین

ضوابط و مقررات

مهندسین مشاور پارت

## تعاریف

تعاریف زیر با استفاده از متون، قوانین و ماخذ پایه شهرسازی ارائه شده است تا از هر گونه شبهه و برداشت شخصی از مفاهیم جلوگیری بعمل آورد.

**محدوده استحفاظی:** به آن قسمت از مناطق خارج از محدوده قانونی شهر اطلاق می‌گردد که در آن کنترل فعالیت‌های عمرانی از قبیل تفکیک اراضی و احداث معابر و ایجاد بناها و تاسیسات بمنظور عملیاتی از جمله کشاورزی، باغداری، دامداری، صنایع و نظایر آن زیر نظر شهرداری بوده و براساس قوانین جاری مربوط به شهرداریها انجام پذیرد حوزه استحفاظی همچنین توسعه های ماوراء دهسال شهر را که باید مورد حفاظت قرار گرفته و فعالیت‌های در آن نبایند موجب تخریب و آلودگی شود را در بر میگیرد.

**محدوده زیست محیطی:** عبارت از محدوده ای است به عرض 3 کیلومتر بعد از محدوده قانونی شهر

**محدوده قانونی :** محدوده ای است که طبق تعاریف ضوابط و تقسیمات کشوری به تایید وزارت کشور و وزارت مسکن و شهرسازی رسیده باشد و مناطق واقع در آن براساس قانون جزء مناطق شهری محسوب میشود. هر گونه فعالیت عمرانی و ساخت و ساز و تفکیک اراضی در این محدوده تحت نظارت شهرداری است.

**کوی (واحد همسایگی):** عبارت از مجموعه ای از واحدهای مسکونی است که در جوار یکدیگر قرار گرفته و از خدمات تعدادی از عناصر تجاری و رفاهی محلات برخوردار باشند کوی (واحد همسایگی) از طریق خیابان جمع کننده محلی یا خیابانهای اصلی در سطح محله از دیگر واحدهای همسایگی جدا می شود.

**محله :** مجموعه از کوی ها (واحد همسایگی) است که دارای وسعت و جمعیتی نسبتاً مشخص و تراکمی معین همواره با خدمات رفاهی و عمومی متناسب میباشد.

**ناحیه شهری:** مجموعه ای از محلات است که دارای وسعت و جمعیتی نسبتاً "مشخص بوده و علاوه بر خدمات عمومی و رفاهی که در محلات آن وجود خواهند داشت دارای میزان متناسبی از خدمات و امکانات شهری است.

**قطعه زمین:** عبارتست از زمینی است که دارای یک سند مالکیت بوده و بوسیله خیابان یا معبر دسترسی تفکیک نگردیده باشد.

**تفکیک زمین:** عبارتست از تقسیم یک قطعه زمین یکپارچه به دو یا چندین قطعه مجزا با ایجاد دسترسی های مناسب برای استفاده جداگانه از یکدیگر و همراه با تخصیص سند مالکیت جداگانه

**واحد مسکونی:** فضا یا محوطه ای است محصور که یک یا چند ورودی به دسترسی عمومی (کوچه، خیابان، بازار، میدان و ...) یا به دسترسی خصوصی (راهرو مشترک، راه پله مشترک) داشته باشد و در آن یک یا چند خانوار سکونت داشته باشند.

**آپارتمان:** عبارتست 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.

**خانوار:** خانوار از چند نفر تشکیل می شود که با هم در یک اقامتگاه زندگی می کنند و یا همخرج هستند و معمولاً با هم غذا میخورند. فردی که به تنهایی زندگی می کند نیز خانوار تلقی می شود.

**برساختمان:** عبارتست از فصل مشترک هر قطعه زمین با شارع عام.

**سطح زیربنای ناخالص طبقات:** عبارتست از جمع کل مساحت زیربنا در طبقات ساختمان.

**سطح زیربنای خالص طبقات:** سطح خالص طبقات عبارتست از سطح ناخالص طبقات با کسر تمامی فضاهایی که

برای پارکینگ، رفت و آمد (مانند راهروهای عمومی، آسانسور، پله و غیره) و سایر مصارف مربوطه تخصیص داده شده است.

**زیرزمین:** عبارتست از طبقه ای که 50% یا بیشتر از حجم آن زیرزمین قرار دارد ملاک زمین عبارتست از رقوم متوسط گذر یا خیابان مجاور. هر طبقه ای که حداکثر ارتفاع زیرسقف تمام شده آن از کف متوسط گذر مجاور 90 سانتیمتر باشد نیز زیرزمین اطلاق می گردد.

**همکف:** عبارت از طبقه ایست که همتراز کف و یا بلندتر از آن و یا لااقل 80% حجم آن بالاتر از کف باشد

**سطح زیربنا در همکف:** عبارت از قسمتی از سطح هر قطعه زمین که جهت احداث بنا طبق ضوابط اختصاص یابد.

**نمای ساختمان:** عبارتست از کلیه سطوح خارجی ساختمان که مشرف به فضاهای باز حیاطهای اصلی و حیاطهای خلوت و گذرگاههای عمومی باشد.

**تراکم ساختمانی:** عبارتست از نسبت سطح زیربنا خالص طبقات به سطح کل زمین

**ارتفاع ساختمان:** فاصله بلندترین نقطه سقف شیبدار تا رقوم متوسط معبر مجاور و در ساختمانهای با سقف مسطح فاصله روی بلندترین نقطه دست انداز بام تا رقوم متوسط خیابان مجاور

**پارکینگ خصوصی:** فضایی است که برای توقف وسایط نقلیه ساکنان ساختمان بکار میرود و هیچگونه استفاده دیگری از آن مجاز نیست.

**گذر پیاده:** معبری است که فقط برای عبور عابرین پیاده طرح شده باشد.

**گذر سواره:** معبري است که براي عبور و مرور وسايط  
نقلیه طرح شده باشد.  
**حداقل تفکیک زمین:** حداقل مساحتي است که زمین را  
براي عملکردي خاص ميتوان تفکیک نمود و تقسیم زمین  
به میزان کمتر از آن مجاز نیست.

## مسكوني

### الف) موارد استفاده از زمين

در منطقه مسكوني كاربري غالب مسكوني و خدمات وابسته به سكونت است كه شامل اراضي با تراكم ها و كاربريهاي مختلف (در ارتباط با كاربري مسكوني) مي باشد.

#### 1- استفاده هاي مجاز

- احداث واحدها و مجموعه هاي مسكوني براساس تراكم و ضوابط طرح
- احداث واحدهاي آموزشي و پرورشي شامل مهدكودك، كودكستان، ابتدائي، راهنمائي، متوسطه و ساير آموزشگاهها اعم از خصوصي، عمومي و دولتي در خيابانهاي بالاتر از 12 متر
- احداث واحدهاي اداري در مقياس شعب و دفاتر ادارات، نمايندگي شرکتهاي مالي و اعتباري، شعب بانكها، دفاتر پست، شعب كلانتريها، دفاتر اسناد رسمي، دفتر وكالت و مطب پزشك، دفتر روزنامه و مجله، دفاتر مهندسي، در خيابانهاي 16 متر به بالا
- احداث مراکز بهداشتي درماني و بهزيستي با عملکرد محله اي و ناحيه اي نظير درمانگاه، ساختمان پزشكان، مراکز نگهداري سالخوردگان و معلولان، مراکز توانبخشي، آزمايشگاههاي تشخيص پزشكي، فيزيوتراپي، گرمابه، تواليت عمومي و ..... در خيابانهاي 16 متر و بالاتر.
- احداث و ايجاد فضاي سبز در مقياس محله و ناحيه مانند فضاهي (باز) فضاهي سبز عمومي (پارك) در مقياس محله و ناحيه، فضاهي بازي كودكان، مراکز پرورش گل و نهال
- احداث تاسيسات عمومي محله اي مانند پست برق، دفاتر مخابرات، دفاتر شهرداري، تاسيسات آبرساني كوچك، پست هاي محلي، ايستگاههاي آتش نشاني در خيابانهاي 16 متر به بالا.
- احداث تاسيسات ورزشي در حد زمين بازي كودكان و نوجوانان، سالنهاي ورزشي باشگاهها، زورخانه، استخرهاي سرپوشيده با موافقت شهرداري در خيابانهاي 16 متر به بالا

- احداث واحدهاي پذيرايي، خوابگاه، پانسیون در خيابانهاي 16 متر به بالا.
- تبصره: احداث پانسیون در خيابانهاي کمتر از 16 متر (تا 12 متر) مجاز است.
- احداث واحدهاي فرهنگي و مذهبي شامل کتابخانه، نمايشگاه آثار هنري، مسجد و ساير کاربريهاي مشابه
- احداث واحدهاي انتظامي و راهنمايي و رانندگي
- احداث واحدهاي تجاري خرد غيرقابل تفكيك از قطعه مسكوني حداكثر تا 10% مساحت قطعه زمين و حداكثر يك واحد تجاري در معابر 12 تا 16 متر و حداكثر 15% مساحت قطعه زمين و حداكثر دو واحد تجاري در معابر بيش از 16 متر، مشروط به عدم افزايش سطح اشغال ساختمان در زمين مورد نظر خواهد بود.
- استفاده از بخشي از منازل مسكوني بمنظور احداث كارگاههاي كوچك خانگي كارگاه صنايع دستي، آرايشگاه، خياطي، آموزشگاههاي آزاد هنري، تدريس خصوصي، با مجوز شهرداري و اداره كل محيط زيست.
- احداث واحدهاي صنفی توليدي و كارگاهي كوچك و واحدهاي تعميراتي و سرويس بشرط اينكه فاقد هر نوع آلودگي زيست محيطي باشد در خيابانهاي 16 متر و بالاتر با كسب موافقت شهرداري و محيط زيست تبصره: كلييه موارد فوق براساس درخواست مالك و كسب نظر موافق شهرداري اسفراين بشرط تامين پارکینگ مورد نیاز و با رعایت تمام ضوابط و مقررات کاربري مربوط به خود صورت خواهد گرفت.

## 2- استفاده هاي مشروط

- احداث واحدهاي بهداشتي نظير حمام عمومي، رختشويخانه و تواليت عمومي با كسب نظر موافق شهرداري و تاييد كميته فني مجاز خواهد بود.
- براي احداث کاربريهاي مغاير با کاربري مشخص شده در طرح تفصيلي بشرط آنكه جزء استفاده هاي ممنوع نباشد و محل مباني طرح جامع و تفصيلي شهر نباشد، شهرداري مي تواند پيشنهاد تغيير کاربري را همراه با دلايل و مستندات و مدارك كافي به كميسيون ماده 5 به منظور بررسي و تصميم گيري ارجاع نمايد.

### 3- استفاده هاي ممنوع

- در منطقه مسكوني احداث كاربريهاي مزاحم و داراي آلودگي به تشخيص اداره محيط زيست مانند صنايع، كارگاههاي مزاحم، سردخانه، حمل و نقل و انبار ممنوع است.

### ب) ضوابط و مقررات

1- ضوابط مربوط به تفكيك، تراكم و سطح اشغال تراكم ساختماني در شهر اسفراين مطابق نقشه توزيع تراكم (پيوست شماره يك) در جدول شماره ( 1 ) تعيين گرديده است.

جدول شماره ( 1 )

موقعیت مکانی	حداقل مساحت مفید هر واحد	حداقل عرض قطعه	حداکثر ر سطح اشغال زمین	حدنصاب تفکیک	حداکثر تراکم ساختمانی	انواع تراکم
ناحیه صنعتی و تفکیکی فرطان	حداکثر یک واحد مسکونی	8/5	%60	200	%100	تراکم مسکونی
تمامی نقاط شهر بجز نواحی مجزا شده	70	8	%60	200	%120	تراکم مسکونی
	ناحیه ویژه 2	80		9		
ناحیه ویژه 1	50	9	%50	250	%150	تراکم مسکونی
قطعات حاشیه خیابان 16 متری و بالاتر	60	9	%60	250	%180	تراکم چهار مسکونی

توضیح: منظور از قطعات حاشیه خیابان به قطعاتی گفته می شود که حداقل بیش از نصف عرض زمین در بر خیابان مذکور باشد.

- تراکم پایه در شهر اسفراین %60 تعیین شده و بدین معنی است که هر قطعه زمین مسکونی با داشتن حداقل مساحت 80 مترمربع (پس از رعایت بر اصلاحی) می تواند با حداقل تراکم %60 اقدام به احداث بنا نماید.

- قطعات مسکونی در محدوده قانونی شهر که قبل از تصویب و ابلاغ طرح تفصیلی جدید دارای سند مالکیت رسمی بوده اند، با داشتن مساحت حداکثر 20% کمتر از حدنصاب تفکیک حوزه خود می توانند با تراکم مجاز همان حوزه اقدام به نوسازی نمایند در غیراینصورت با داشتن حداقل مساحت 120 مترمربع (قبل از رعایت بر اصلاحی) از یک درجه تراکم کمتر نسبت به تراکم مسکونی مجاور خود برخوردار خواهد شد.

- قطعات کوچکتر از 80 مترمربع (پس از رعایت بر اصلاحی) با صلاحدید دستگاه اجرایی می تواند به

فضاي باز شهري، پارکينگ عمومي و فضاي سبز تبديل شده يا با قطعات مجاور تجميع گردد. در غير اينصورت با نظر موافق شهرداري مي تواند اين قطعات را به واحدهاي تجاري اختصاص داد مشروط به اينکه 50% سطح قطعه در بر معبر يا امتداد آن به فضاي سبز عمومي اختصاص يابد. تراکم ساختماني اين قطعات حداکثر معادل تراکم مسکوني مجاور مي باشد.

1-1) در تفکیک اراضی باید علاوه بر رعایت سایر ضوابط و مقررات طرح تفصیلی موارد زیر مورد توجه قرار گیرند.

- کلیه اراضی در هنگام تفکیک مشمول واگذاری بلاعوض قسمتی از زمین خود مطابق جدول شماره ( 2 ) جهت تامین خدمات عمومی می باشند. این میزان غیر از زمینی است که به عنوان شبکه دسترسی مورد استفاده قرار می گیرد.

جدول شماره ( 2 )

میزان واگذاری (درصد)	مساحت زمین m2
12	2000-10000
15	10000-20000
20	بیش از 20000

- صاحبان اراضی که قصد تفکیک زمین خود را داشته باشند باید ابتدا نسبت به تهیه نقشه تفکیکی ملک خود اقدام نمایند.
- در مورد زمینهایی که به 5 پلاک یا بیشتر تقسیم می کردند نقشه تفکیکی باید به تأیید یک مهندس معمار یا شهرساز و شهرداری برسد.
- برای اراضی بیش از یک هکتار ضروری است طبق بخشنامه 16250/3/33 مورخ 80/3/8 وزارت کشور، طرح تفکیک زمین تهیه و به تصویب کمیته فنی و کمیسیون ماده پنج برسد.
- کلیه عوامل موثر در طراحی مانند جهت استقرار قطعات، ویژگیهای اقلیمی، نور، تابش، مشرف بودن و.... بایستی در نظر گرفته شود.
- تفکیک اراضی باید با در نظر گرفتن ضوابط و معیارهای مربوط به اصلاح گذرها انجام گردد. حدنصاب تفکیک قطعات با رعایت میزان عقب نشینی در برهه های اصلاحی محاسبه می گردد. به عبارت دیگر مساحت ملک قبل از عقب نشینی ملک محاسبه است.
- در انجام تفکیکهای جدید در صورت الزامات طراحی و تامین دسترسی تقلیل حدنصاب قطعات پلاک تفکیکی به میزان حداکثر 10% مساحت کل زمین پلاک و حداکثر تا 10% تعداد کل قطعات بلامانع است. ولی

در هر صورت مساحت قطعات نبایستی کمتر از 160 مترمربع باشد.

## 1-2) در تراکم های ساختمانی بایستی نکات زیر مورد توجه قرار گیرد:

- سطوح زیرزمین و پیلوت چنانچه مورد استفاده پارکینگ و فضای باز یا موتورخانه و انباری واحدهای مسکونی قرار گیرد جز تراکم مجاز محسوب نمی گردد.
- تبصره: مساحت زیرزمین نباید از حداکثر زیربنای مجاز همکف بیشتر باشد.
- راه پله، آسانسور و سطوح شیبدار عمومی که دسترسی بیش از یک واحد را تامین می کنند، جز تراکم مجاز محسوب نمی گردند ولی جزء سطح اشغال بنا می باشند.
- سطوح مربوط به خرپشته و تاسیسات مجاز مستقر در بام یا زیرسقف شیبدار جزء تراکم محسوب نمی گردد.
- یک دوم سطح بالکن دو یا سه طرف باز و یک سوم سطح بالکن سه طرف بسته جز تراکم محسوب نمی گردد مشروط بر اینکه عمق بالکن بیش از 3 متر نباشد. مقدار مساحت عمق بیش از 3 متر جز تراکم محاسبه می گردد.
- در صورت رعایت حداقل ابعاد و مساحت نورگیرها، سطوح مربوط جزء تراکم محسوب نمی شود.
- سطوح نیم طبقه جز تراکم محسوب می شود.
- حداکثر سطح ساخته شده در فضای باز قطعه (حیاط) به صورت مجزا از ساختمان، 5 مترمربع می باشد مشروط بر اینکه از 5% سطح قطعه بیشتر نباشد. این میزان جزء تراکم و سطح اشغال محسوب نمی شود.
- در قطعات اصلاحی میزان تراکم مجاز براساس مساحت زمین قبل از اصلاح محاسبه می شود.
- در صورت کاهش سطح اشغال بنا به میزان هر 5% مقدار 10% به تراکم بنا افزوده می شود مشروط بر آنکه حداکثر ارتفاع ساختمان مطابق ضوابط بند 5 رعایت گردد.

### 3-1) تراکم آپارتمانی

در طرح تفصیلی اسفراین مکانی جهت ساخت مجموعه های آپارتمانی پیش بینی نشده است در صورت نیاز به ساخت مجتمعهای آپارتمانی، ضمن تأیید موقعیت مکانی توسط کمیته فنی، در احداث بنا ضوابط ذیل بایستی رعایت گردد.

- 1- اندازه قطعات:  
حدنصاب تفکیک قطعات آپارتمانی 1000 مترمربع می باشد.
- 2- سطح اشغال بنا:  
سطح اشغال بنا در مجتمعهای آپارتمانی 40% می باشد.
- 3- حداکثر تراکم:  
حداکثر تراکم قطعات آپارتمانی 160% می باشد.
- 4- تعداد طبقات و حداکثر ارتفاع:  
تعداد طبقات در مجتمعهای آپارتمانی 4 طبقه روی پیلوت یا زیرزمین منظور شده و حداکثر ارتفاع 16 متر می باشد.
- 5- سایر موارد:
  - حداقل مساحت مفید هر واحد آپارتمانی 50 مترمربع می باشد.
  - فاصله بلوکها از یکدیگر حداقل به اندازه ارتفاع بلوکی که در قسمت جنوبی و یا شرقی قرار گرفته است. به عبارت دیگر نسبت یک به یک ارتفاع بلوک به فاصله مابین جهت تامین نور بلوک بعدی رعایت گردد.
  - حداقل فاصله ساختمان از بر معابر 5 متر می باشد.
  - ورودی مستقل جهت سواره و پیاده در نظر گرفته شود و تعداد آن تابع ضوابط مسکونی می باشد.
  - حداقل 15% سطح قطعه به فضای سبز اختصاص یابد.
  - استفاده از فضای باز جهت پارکینگ مجاز بوده ولی از میزان فضای باز کسر خواهد شد.
  - کلیه ضوابط و مقررات مندرج در کاربری مسکونی بجز موارد ذکر شده در این قطعات لازم الاجرا است.

- 2- ابعاد و تناسبات قطعات
- حداقل نسبت عرض به طول قطعات مسکونی 1 به 3 است. در کلیه مناطق شهر و تفکیکهای جدید عرض قطعه نباید از 8 متر کمتر باشد. (حداقل عرض قطعات مطابق جدول شماره 1)
- 3- نحوه دسترسی ها
- هر قطعه تفکیکی حداقل باید یک دسترسی مجزا به معبر عمومی داشته باشد.
  - در طرحهای تفکیکی جدید دسترسی مستقیم قطعات مسکونی به خیابانهای درجه یک و دو شهری (24 متر به بالا) ممنوع است.
  - از هر معبر فقط یک راه دسترسی به بنا و یک راه ورودی اتومبیل به پارکینگ مجاز است. در اراضی با طول بیش از 30 متر مورد مذکور قابل تکرار می باشد. (در فاصله های 15 متر)
  - مجموعه های مسکونی که دارای حداقل 20 واحد مسکونی باشند می توانند دو ورودی سواره جداگانه داشته باشند بشرط آنکه فاصله این دو ورودی از یکدیگر حداقل 20 متر باشد.
  - در پلاکهای دارای بیش از یک بر در صورت درخواست مالک و نظر موافق شهرداری، مالک میتواند از هر بر، یک دسترسی به واحد مسکونی تامین نماید.
  - راه ورودی اتومبیل به پارکینگ واحد مسکونی باید دارای عرض حداقل 3 متر و حداکثر 3/5 متر باشد.
  - در ورودی واحدهای مسکونی و در ورودی پارکینگ ها باید بطرف داخل باز شود. (جهت بازو درها بسمت معبر عمومی نباشد)
  - احداث رامپ و پله در محدوده پیاده رو و گذر ممنوع است.
  - نصب در ماشین رو در پخ ساختمان ممنوع است. (موارد موجود باید در هنگام نوسازی نسبت به جابجایی در ماشین رو اقدام نمایند)

#### 4- نحوه استقرار ساختمان در زمین

- احداث ساختمان در قطعات شمالي و جنوبي در محدوده شمال قطعه و در قطعات شرقي و غربي در محدوده غربي قطعه زمين مي باشد.
  - مقدار پيش آمدگي بيش از 60% طول زمين با رعايت پخ 45 درجه و حداكثر 2 متر امکان پذير است مشروط بر اينكه به سطح اشغال مجاز بنا افزوده نگردد.
  - در صورت تعبيه پنجره در ديوارهاي جانبي ساختمان كه مشرف به مسكوني مجاور مي باشد، رعايت حداقل 3 متر از بر قطعه در طبقات بالاي همكف الزامي است.
- 5- حداكثر ارتفاع ساختمان و طبقات
- در كليۀ مناطق شهر، حداكثر ارتفاع و تعداد طبقات با توجه عرض گذر دسترسي مجاور آن، مطابق جدول شماره ( 3 ) تعيين مي شود.

جدول شماره ( 3 )

عرض گذر دسترسي	تعداد طبقات	حداكثر ارتفاع
6 متري	يك طبقه	7 متر
8 و 10 متري	دو طبقه	10 متر
12 و 14 و 16 متري	سه طبقه	13 متر
20 متري و بيشتر	چهار طبقه	16 متر

- حداكثر ارتفاع پيلوت از كف تا زير سقف 2/40 متر مي باشد.
- حداكثر ارتفاع زيرسقف زيرزمين از كف يك متر و ارتفاع نورگير آن 80 سانتيمتر و ارتفاع زيرزمين 2/6 متر خواهد بود
- حداكثر ارتفاع ديوارهاي حياط از كف معبر مجاور 2/5 متر مي باشد.
- حداكثر ارتفاع نيم طبقه داخل ساختمان 2/20 مي باشد.
- حداقل ارتفاع اتاقها و فضاهاي اصلي در ساختمان 2/8 متر است.
- حداقل ارتفاع مجاز پيش آمدگي بنا از كف تمام شده معبر عمومي 3 متر مي باشد.
- در صورت اجراي سقف شيبدار، حداكثر ارتفاع بنا از رقوم متوسط معبر تا متوسط رقوم ارتفاعي سقف شيبدار محاسبه مي گردد مشروط به آنكه شيب سقف از 40% تجاوز نکند.
- حداكثر تعداد طبقات در شهر اسفراين چهار طبقه بر روي پيلوت يا زيرزمين تعيين مي گردد.
- حداكثر ارتفاع ساختمانهايي كه در بر معابر احداث مي شود برابر عرض معبر مي باشد، در صورت داشتن ارتفاع بيشتر بايستي به همان ميزان از بر معبر عقب نشيني كند.
- در جوار ميادين شهري، حداكثر ارتفاع ساختمانها معادل شعاع دايره ميدان مي باشد كه بايستي بنا در لبه ميدان احداث شود. در هر صورت تعداد طبقات بيش از 4 طبقه مجاز نيست.

## 6- نورگیری و تهویه

- فضای باز داخلی که به عنوان حیاط خلوت یا نورگیر استفاده می شود چنانچه مساحت آن از 12 مترمربع کمتر نبوده و عرض آن حداقل 3 متر باشد جزء تراکم مجاز محسوب نمی شود.
- حداقل سطح نورگیر فضاهای اصلی 10 مترمربع با حداقل عرض 3 متر و در مورد آشپزخانه 6 مترمربع با حداقل عرض 2 متر باشد.
- تبصره: در قطعات کمتر از 180 مترمربع سطح نورگیر اتاقها 8 مترمربع و آشپزخانه 4 مترمربع (با حداقل عرض 2 متر) باشد.
- در مواردی که فضاهای اصلی بیش از یک واحد مسکونی از یک نورگیر (حیاط خلوت) نور می گیرند فاصله پنجره فضاهای اصلی نباید از 3 متر و پنجره آشپزخانه از 2 متر کمتر باشد. و در صورت مشرف بودن به یکدیگر ارتفاع کف پنجره  $1/7$  متر از کف در نظر گرفته شود.
- عبور کانال کولر و مشابه آن از داخل نورگیرها ممنوع است.
- سطوح دیوار نورگیرها باید نماسازی شود.
- فضاهای نورگیر بصورت مشاع بوده و هر گونه دخل و تصرف در آن بصورتی که امکان نوردهی و تهویه هوا را مختل کند، ممنوع است.
- کلیه فضاهای اصلی و آشپزخانه و همچنین سطوح مربوط به راه پله ها و راهروها باید از نور و تهویه مناسب برخوردار باشند.
- سرویس های بهداشتی دارای تهویه طبیعی بوده و در مواردی که امکان تامین تهویه طبیعی فراهم نباشد استفاده از سیستم تهویه مکانیکی ضروری است.

## 7- پیش آمدگیها و بازشوها

- احداث پیش آمدگی در برگذرهایی 12 متر و بیشتر با رعایت حریم سیم های برق مجاز است.
- حداکثر پیش آمدگی خارجی در بر ساختمان یک سوم عرض مفید پیاده رو و حداکثر 80 سانتیمتر می باشد.

- احداث هرگونه پیش آمدگی در محل پخ ساختمان ممنوع است.
- احداث بازشو و پنجره تنها به معابر عمومی و میادین مجاز می باشد.
- احداث بازشو در ضلع شمالی قطعات شمالی به شرط رعایت 3 متر از بر شمالی قطعه بلامانع است.
- توصیه می گردد در پنجره های طبقه همکف که در بر معبر عام می باشد حداقل ارتفاع 2/5 متر از کف متوسط معبر رعایت شود.
- توصیه می گردد پنجره های جنوبی ساختمان دارای سایبان حداقل یک چهارم ارتفاع پنجره باشند.
- در دیوارهایی که کمتر از 3 متر با قطعه فاصله دارند و مشرف به پلاک مجاور هستند نصب پنجره باید در ارتفاع 1/7 متر صورت گیرد و شیشه آن مات باشد.
- در مجتمع های مسکونی در مواردی که فضاهای اصلی دو واحد در مقابل هم قرار گیرند فاصله پنجره های دو واحد از یکدیگر حداقل باید 6 متر باشد.

#### 8- تاسیسات روی بام

- احداث جانپناه در بامهای مسطح به میزان حداقل 70 سانتیمتر اجباری است.
- کلیه بامهای مسطح و شیبدار باید راه دسترسی جداگانه داشته باشند.
- در بامهای مسطح نصب تاسیسات مجاز به فاصله حداقل 3 متر از لبه بام مشرف به معبر عمومی با داشتن پوشش مناسب بلامانع است.
- نصب وسایل تاسیساتی بجز دودکش و آنتن بر روی بامهای شیبدار ممنوع است و بدین منظور می توان از فضای زیر سقف شیبدار استفاده کرد.
- احداث هرگونه انبار و نگهداری وسایل روی بام ممنوع است.

#### 9- حداقل تعداد پارکینگ

- برای هر واحد مسکونی، یک واحد پارکینگ مورد نیاز است و سطح مورد نیاز پارک هر خودرو سواری 15 مترمربع (3×5) می باشد. بر این اساس تامین

- پارکینگ بایستی به نحوی انجام گردد که امکان ورود و خروج هر اتومبیل بصورت جداگانه میسر باشد. بنابر این نقشه استقرار خودروها در پارکینگ، بایستی در هنگام درخواست صدور پروانه به همراه سایر نقشه ها ارائه گردد.
- جهت يك واحد مسكوني، ميزن پارکینگ 15 مترمربع (3×5) و براي هر واحد بیشتر 25 مترمربع محاسبه مي گردد.
  - حداقل عرض ورودی پارکینگ برای يك خط ورودی 3 متر و برای دو خط ورودی و خروجی 5 متر می باشد. (حداقل عمق پارکینگ 5 متر می باشد)
  - در پارکینگ ها، فضای مناسب برای گردش اتومبیلها باید در نظر گرفته شود.
  - استفاده از فضای باز (حیاط) جهت مانور و گردش اتومبیل ممنوع است.
  - تبصره: در ساختمانهای تک واحدی شمالی و غربی، از فضای باز (حیاط) می توان به عنوان يك واحد پارکینگ استفاده کرد مشروط بر اینکه همین مقدار فضا از سطح اشغال ساختمان کاسته شود.
  - استفاده از پیلوت و زیرزمین برای پارکینگ اتومبیل مجاز است.
  - در صورت احداث پارکینگ در زیرزمین حداقل عرض رامپ 3 متر و حداکثر شیب آن 15 درصد خواهد بود، در گردش رامپها رعایت شعاع گردش به میزان 6 متر از محور رامپ الزامی است و ارتفاع پارکینگ در قسمت ورودی آن نباید از 180 سانتیمتر کمتر باشد.
  - در صورتی که به علت مشخصات مساحت قطعه و یا سایر مواردی که به پلاک مسکونی و ساختمان آن مرتبط است، رعایت موارد فوق امکان پذیر نباشد، بایستی به استناد بخشنامه 2331/1/34 مورخ 71/2/7 وزارت کشور، عوارض حق پارکینگ به شهرداری پرداخت شود و شهرداری باید با توجه به نیازمندیهای محلی، از محل دریافت عوارض کسر پارکینگ، نسبت به تامین پارکینگ اقدام نماید.

## تعرفه عوارض پارکینگ

با توجه به اینکه مبلغ تعیین شده در این تعرفه بسیار ناچیز است شهرداری باید به کمک شورای شهر مبلغ واقعی را محاسبه و از مالکین اخذ نماید. ذیلاً مصوبات مربوطه آورده می شود:

با اجرای این مصوبه هر نوع مصوبه وصول عوارض مشابه لغو و بلا اثر می باشد: مصوبه شماره 1603-71/2/12 رئیس محترم جمهور پیرامون تعرفه عوارض حذف پارکینگ خطاب به وزیر محترم کشور

نامه شماره 2331/1/3/34 - 71/2/7 و ضمائم آن موضوع تعرفه عوارض حذف پارکینگ به استحضار مقام ریاست جمهوری رسید. به پیوست یک نسخه متضمن موافقت معظم له ارسال می گردد: نامه شماره 2331/1/3/34 - 71/2/7 وزیر محترم کشور به رئیس محترم جمهور موضوع پیشنهاد تعرفه عوارض حذف پارکینگ

در اجرای بند "الف" ماده 43 قانون وصول برخی از درآمدهای دولت و مصرف آن در موارد معین تعرفه عوارض حذف پارکینگ که عوارض مربوط به آن در جلسه مورخ 71/1/18 کمیسیون تامین درآمد و کسری بودجه شهرداریها به تایید اعضای شرکت کننده در جلسه رسیده به شرح زیر پیشنهاد می شود:

عوارض موضوع این تعرفه به هنگام صدور پروانه احداث ساختمان در مناطقی که به شرح ذیل:

1- ساختمان در بر خیابانهای سریع السیر به عرض 45 متر و بیشتر قرار داشته و دسترسی به محل اتومبیل رو نداشته باشد.

2- ساختمان در فاصله یکصدمتری تقاطع خیابانهای به عرض 20 متر و بیشتر واقع شده و دسترسی به محل اتومبیل رو نداشته باشد.

3- ساختمان در محلی قرار گرفته باشد که ورود به پارکینگ مستلزم قطع درختهای کهن باشد که شهرداری اجازه قطع آنها را نداده است.

4- ساختمان در بر معبری قرار گرفته باشد که به علت عرض کم کوچه، امکان عبور اتومبیل نباشد.

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

6- در صورتیکه وضع و فرم زمین زیر ساختمان به صورتی باشد که از نظر فنی نتوان در سطح طبقات احداث پارکینگ نمود.

امکان تامین پارکینگ در ساختمانها (اعم از مسکونی، تجاری، اداری، صنعتی) وجود نداشته باشد به هر مترمربع فضای حذف شده پارکینگ (مطابق طرح تفصیلی و هادی و در شهرهایی که فاقد طرح باشند هر واحد پارکینگ برای واحدهای مسکونی و تجاری 25 مترمربع محاسبه خواهد شد) عوارض معادل 3 برابر ارزش معاملاتی ساختمان موضوع ماده 64 قانون مالیاتهای مستقیم مشروط بر آنکه از یک سوم ارزش روز ساختمان برای هر مترمربع تجاوز نکند، تعلق خواهد گرفت.

تبصره 1: تعیین ضوابط تشخیص شیب زیاد زمین برای حذف پارکینگ در صلاحیت شورای شهرسازی استان می باشد.

تبصره 2: در ساختمانهای اداری که کلیه سطوح آن اعم از سطح و طبقات مربوط به یک واحد اداری باشد و همچنین در ساختمانهای صنعتی (در شهرهایی که فاقد طرح تفصیلی و هادی است) میزان پارکینگ مورد نیاز طبق نظر شورای شهرسازی استان تعیین خواهد شد.

تبصره 3: شهرداری موظف است وجوه دریافتی بابت عوارض حذف پارکینگ را منحصراً جهت احداث پارکینگ های عمومی در قالب بودجه مصوب سالیانه به مصرف برساند.

تبصره 4: در مجموعه های مسکونی، تجاری و ... که طبق ضوابط شهرسازی مربوطه واحدهای پارکینگ گروهی با هزینه مالکین ساختمان پیش بینی و احداث می گردد. عوارض حذف پارکینگ اخذ نمی شود.

## 10- نماسازي

کليه نماهاي هر ساختمان اعم از نماي اصلي يا فرعي بایستی نماسازي مي شوند. در غيراینصورت شهرداری موظف است از صدور مجوز پایان کار خودداری نماید. انجام نماسازي با مصالح مناسب به شرح زیر مي باشد:

- آجرنما با بندکشي
- سیمان تخته ماله
- سیمان تگرگي سفید
- سیمان تخته ماله همراه با مواد پاشیدني (کنیتکس یا مشابه)
- سنگ تراورتن تیشه اي سفید
- سنگ بادبر یا لاشه اي
- نماسازي با سنگهاي صیقلی در بناهاي مسکوني توصیه نمی گردد.
- ضخامت دیوارهاي خارجي حداقل 22 سانتیمتر و عمق پنجره ها حداقل 15 سانتیمتر رعایت گردد.
- استفاده از پنجره هاي سرتاسري براي اتاقها توصیه نمی شود.
- توصیه می گردد کليه پنجره ها تا زیر سقف ادامه پیدا نکند.

## تجاري و مختلط

### تجاري

عملکرد کاربري تجاري در دو مقياس خرد و کلان تقیسم بندي شده است:  
اول تجاري مقياس خرد شامل واحدهاي مغازه اي است که در محدوده محله و ناحیه فعالیت می نماید و دوم تجاري مقياس کلان که در محدوده منطقه و شهر و فراشهر فعالیت می نماید و ضوابط و مقررات براي هر يك از دو مقياس خرد و کلان بطور جداگانه ارائه شده است.

### الف) موارد استفاده از زمین

- استفاده هاي مجاز
- احداث واحدهاي تجاري در مقياس خرد و شعاع عملکرد محله اي و ناحیه اي (بصورت منفرد) و در مقياس کلان و با شعاع عملکرد منطقه اي و شهري (بصورت مجتمع تجاري).
  - احداث واحدهاي خرده فروشي و عمده فروشي
  - احداث واحدهاي تجاري مايحتاج روزانه بصورت بازار روز و بازار موقت
  - احداث شعب فرعي، اصلي و سرپرستي بانكها
  - احداث واحدهاي اداري شامل دفاتر بخش خصوصي و دولتي بطور مختلط در طبقات بالاي واحدهاي تجاري در کاربريهاي تجاري در مقياس کلان (منطقه و شهر)
  - احداث واحدهاي پذيرايي، هتل و مهمانخانه، قهوه خانه، رستوران و مراکز فروش و عرضه غذا بهمراه يا در ساير طبقات واحدهاي تجاري در کاربريهاي تجاري در مقياس کلان (منطقه و شهر)
  - احداث واحدهاي فرهنگي مانند سينما، كتابخانه، موزه، نمايشگاه آثار هنري و ....
  - احداث پارکينگ عمومي
  - احداث واحدهاي آموزش خصوصي مانند آموزشگاهها، کلاسهاي تدریس خصوصي
  - احداث واحدهاي درماني شامل مطب پزشکان، درمانگاه، آزمايشگاه، راديولوژی، تزريقات.
  - احداث فضاي سبز، فضاي سبز عمومي و محلهاي بازي کودکان

- احداث واحدهاي توليدي كوچك و غيرمزاحم شهري مانند نانوآيي، شيريني پزي، كارگاههاي كوچك صنايع دستي، ريسندگي و بافندگي، كارگاههاي قالي، گلیم بافي و مشاغل مشابه.

- تهيه كفش در واحدهاي كوچك، كفاشي، دوخت و توليد لباس، دوخت اشياء لباسهاي چرمي

- صنايع كوزه گري و ظروف سفالي، ساخت ابزار و لوازم كوچك آهني، تهيه لوازم روستايي ساعت سازي و تعميرات ساعت، طلا و جواهر سازي و تعمير آن

- كارگاههاي كوچك تعمير لوازم خانگي تعمير و نگهداري سيستم هاي گرمایش و سرمايش منازل، تعمير وسايل الكتريكي و نظاير آن.

تبصره: صدور مجوز براي مشاغل و فعاليتهايي كه احتمال ايجاد آلودگي و مشكلات زيست محيطي را به همراه دارند مستلزم ارائه گواهي از اداره محيط زيست است.

استفاده هاي ممنوع

- احداث هر گونه فعاليتي غير از موارد بند فوق در كاربري تجاري ممنوع است.

- احداث واحدهاي توليدي كه موجب هر نوع آلودگي محيط به تشخيص اداره محيط زيست گردد ممنوع است.

- احداث كليۀ تعميرگاههاي بزرگ و كوچك اتومبيل و حمل و نقل و انبارداري

### **ب) ضوابط و مقررات**

ضوابط و مقررات منطقه تجاري در دو سطح تدوين گردیده است:

الف- تجاري خرد، شامل واحدهاي مغازه اي كه در مقياس محله و ناحيه عمل مي كند.

ب- تجاري كلان، شامل واحدهاي تجاري مجتمع ها، پاساژها، راسته بازارها و ... كه در مقياس، منطقه و شهر عمل مي كند.

با توجه به اينكه كاربري تجاري در مقياس خرد در نقشه طرح تفصيلي مشخص نگردیده و ميزان احداث كاربري تجاري تا سقف پيش بيني شده در جدول كاربريهاي پيشنهادي محلات و نواحي مجاز مي باشد كه اين ميزان بايستي توسط شهرداري اسفراين كنترل شده و رعايت گردد.

البته کاربري تجاري در سطح كلان (تجاري شهري) كه شامل مجتمعهاي تجاري، پاساژها، راسته بازارها و... مي شود با خطوط نقطه چين در نقشه طرح تفصيلي مشخص گرديده است و در واقع بجز مكانهاي تعيين شده احداث کاربري تجاري شهري به صورت فوق الذكر در قسمتهاي ديگر ممنوع است. بنابر اين شهرداري محترم ضمن كنترل سقف مجاز تجاري تخصيص داده شده به محلات و نواحي بر چگونگي احداث مجتمعهاي تجاري در مكانهاي تعيين شده نظارت خواهد داشت. نظر به اينكه شهرداري محترم اسفراين در آينده نزديك مجهز به سيستم GIS بوده، اطلاعات شهر در هر لحظه قابل كنترل خواهد بود. البته جهت كنترل سازمان مسكن و شهرسازي استان نسبت به صدور پروانه تجاري در سقف مجاز تعيين شده و همچنين جايگزيني صحيح مكان تجاريهاي شهري مطابق نقشه طرح تفصيلي، شهرداري محترم اسفراين موظف است كه در پايان هر سه ماهه تمامي اطلاعات مربوطه به صدور پروانه هاي تجاري به تفكيك محلات و نواحي و تجاري شهري را به سازمان مذكور ارائه نمايد.

توضيح: تمام تجاريهاي مشخص شده در نقشه طرح تفصيلي براساس نقشه وضع موجود بوده و در صورتي از اعتبار تجاري برخوردار خواهد بود كه تا قبل از ابلاغ طرح تفصيلي داراي پروانه تجاري از شهرداري اسفراين باشد. در غير اينصورت طبق ضوابط و مقررات اين طرح با آن برخورد خواهد شد.

#### 1- اندازه قطعات واحدهاي تجاري

- احداث واحدهاي تجاري خرد در قطعات مجاور خيابانهاي 12 تا 20 متر با كسب نظر موافق شهرداري و تامين پاركينگ مورد نياز، حداقل مساحت 20 مترمربع و حداكثر 10 درصد مساحت قطعه و حداكثر يك واحد تجاري به عمق 5 متر و با رعايت ساير ضوابط کاربري تجاري، مجاز مي باشد. بررسي و صدور پروانه اينگونه واحدها در محدوده اختيار شهرداري مي باشد.

- احداث واحدهاي تجاري خرد در قطعات مجاور خيابانهاي با عرض 20 متر و بالاتر با رعايت كلييه

- موارد فوق به تعداد حداکثر 3 واحد و یا حداکثر 15 درصد مساحت قطعه مجاز می باشد.
- تبصره: در مورد احداث واحدهای تجاری خرد بیش از 3 واحد در مجاورت خیابانهای با عرض بیش از 20 متر با دارا بودن کلیه شرایط بند فوق لازم است طرح معماری به تایید کمیته فنی برسد.
- احداث مجتمع ها و مجموعه های تجاری بزرگ (واحدهای تجاری بیش از 5 واحد) در مجاورت خیابانهای با عرض 24 متر و بیشتر بشرط کسب نظر موافق شهرداری و تامین پارکینگ مورد نیاز و رعایت سایر ضوابط کاربری تجاری کلان و تایید کمیسیون ماده پنج امکان پذیر خواهد بود.
  - حداقل مساحت تفکیکی مجتمع ها و پاساژها، 500 مترمربع می باشد.

## 2- سطح اشغال

- حداکثر سطح اشغال بناهای تجاری بصورت پاساژ یا مجتمع تجاری و راسته بازار 80% مساحت زمین و در سایر کاربریهای مجاز 60% سطح زمین
- حداکثر سطح اشغال واحدهای تجاری خرد غیرقابل تفکیک از قطعات مسکونی 10% مساحت قطعه زمین صرفاً در قطعات جنوبی و در محدوده سطح اشغال مجاز ساختمان تبصره: در صورت احداث واحد تجاری در بر معبر، بشرط کاهش سطح اشغال ساختمان به اندازه واحد تجاری، صرفاً واحد تجاری می تواند در بر معبر احداث شود.

## 3- تراکم ساختمانی

- حداکثر تراکم ساختمانی تجاری، پاساژ، مجتمع های تجاری 240% و در سایر کاربریهای مجاز برابر تراکم مسکونی مجاور
- مجتمع های تجاری و پاساژها می بایستی حداقل به میزان عرض پیاده رو (که حداقل از 4 متر کمتر نباشد) از معبر مجاور عقب نشینی کنند. بدیهی است ملاک محاسبه تراکم مساحت زمین قبل از عقب نشینی است.
- طرح معماری اینگونه مجتمع های تجاری و پاساژها باید به تایید کمیته فنی برسد.

## 4- تعداد طبقات و ارتفاع

- حداکثر تعداد طبقات و ارتفاع مجتمع های تجاری و پاساژ سه طبقه بر روی پیلوت یا زیرزمین و در سایر کاربریهای مجاز برابر طبقات مسکونی مجاور آن می باشد.
- حداقل ارتفاع هر واحد تجاری خرد 3/3 متر و تجاری کلان حداقل 3/80 متر می باشد.
- احداث نیم طبقه بالکن در واحدهای تجاری تا حد 40% مساحت واحد تجاری بلامانع است.

## 5- حداقل عرض قطعه زمین

- حداقل عرض زمین در قطعات تجاری که بصورت مجموعه های تجاری ساخته می شوند، 15 متر است.
- احداث بازار روز و اداره آنها بعهدہ شهرداری می باشد. علاوه بر رعایت مسائل زیست محیطی و انتخاب مکان مناسب ضوابط زیر باید رعایت گردند:
  - حداقل اندازه قطعه 2000 مترمربع
  - حداکثر سطح اشغال 50% سطح کل زمین
  - حداکثر تراکم ساختمانی 50% سطح کل زمین
  - حداکثر تعداد طبقات 1 طبقه روی زمین

#### ضوابط عمومی واحدهای تجاری خرد

- 1- پارکینگ به ازاء هر واحد تجاری یک واحد الزامی است. (مشابه ضوابط پارکینگ مسکونی) چنانچه امکان تامین پارکینگ به طور کامل وجود نداشته باشد تا 20% کمبود پارکینگ می تواند با اخذ عوارض عدم تامین پارکینگ جبران شود. و در صورت عدم تامین پارکینگ تا میزان ذکر شده (80% نیاز) از تعداد واحدهای تجاری کاسته خواهد شد. البته شهرداری محترم موظف است از طریق اخذ عوارض مذکور نسبت به تامین پارکینگهای عمومی در سطح شهر اقدام نماید و اولویت با مکانهایی است که عوارض بیشتری دریافت شده است.
- 3 تبصره: ضابطه فوق در مورد احداث تجاریهای بیش از 3 واحد قابل اجراست.
- 2- کلیه قطعات تجاری باید به شبکه های ارتباطی سواره و پیاده دسترسی داشته باشند.
- 3- احداث واحدهای تجاری در مجاورت بزرگراهها و کنارگذرها و کمربندیها ممنوع است.
- 4- مساحت زیرزمین حداکثر به اندازه سطح اشغال مجاز طبقه همکف می باشد. چنانچه احداث زیرزمین در بیش از یک طبقه مورد نیاز باشد مساحت هر یک از طبقات زیرزمین حداکثر به اندازه سطح اشغال مجاز طبقه همکف می باشد.

## ضوابط عمومی مجتمعهای تجاری

- 1- احداث مجموعه تجاری به صورت پاساژ صرفاً در صورت تامین پارکینگ مورد نیاز مجاز می باشد. (تامین پارکینگ مشابه ضوابط پارکینگ مسکونی)
- 2- احداث مجموعه تجاری به صورت پاساژ در بر خیابانهای 24 متری و بالاتر مجاز است.
- 3- احداث زیرزمین در مجتمعهای تجاری به منظور استفاده پارکینگ، انبار، تاسیسات ساختمان بلامانع است و مساحت آن جزء تراکم ساختمانی محسوب نمی گردد.
- تبصره 1: چنانچه پس از تامین موارد فوق (پارکینگ، انبار، تاسیسات و...) در زیرزمین، فضای مازادی باقی بماند می تواند به عنوان فضاهای ورزشی و فرهنگی مورد استفاده قرار گیرد.
- تبصره 2: در صورت عدم امکان تامین پارکینگ (مطابق مفاد بندهای ششگانه بخشنامه وزارت کشور) متقاضی مکلف است نسبت به تامین زمین مورد نیاز به منظور احداث پارکینگ واحدهای تجاری در شعاع حداکثر 300 متری محل اجرای طرح با نظر شهرداری اقدام نماید.
- 4- در مجموعه های تجاری فاصله بین دو واحد مغازه ای روبروی هم نباید کمتر از 6 متر باشد.
- تبصره 3: در صورتی که راهرو به صورت یک طرفه عمل کرده و یا حرکت به صورت گردشی باشد (ورود و خروج از راهروهای مختلف و متصل به هم صورت گیرد) عرض راهرو می تواند 4 متر در نظر گرفته شود.
- 5- حداقل عرض راهروهای جلوی واحدهای تجاری در طبقه بالایی همکف 3 متر و در طبقات بالاتر 2/5 متر تعیین می گردد.
- 6- حداقل عرض راه پله های عمومی یکطرفه 1/5 متر و راه پله های عمومی دو طرفه حداقل 2/5 متر تعیین می گردد.
- 7- حداقل عرض سایر راه پله ها نباید کمتر از 1/20 متر باشد.
- 8- حداکثر فاصله هر واحد تجاری از راه پله 20 متر می باشد.
- 9- در مجتمع های تجاری به ازاء هر ده واحد تجاری احداث یک واحد سرویس بهداشتی (شامل توالت و

دستشویی و پیش بینی یک تی شویی برای هر طبقه)  
الزامی است.

10- تعبیه و احداث تاسیسات ایمنی و بهداشتی و  
اطفاء حریق و نورگیری کافی برای واحدهای تجاری  
ضروری است.

11- رعایت کلیه ضوابط و مقررات ویژه معلولین در  
مجتمع های تجاری الزامی است.

## تجاري مختلط

منظور از کاربري تجاري مختلط، تركيب کاربري تجاري و کاربريهاي سازگار با آن مانند مسكوني، خدماتي- اداري، پذيرائي مي باشد. تفاوت آن با کاربري تجاري در تركيب کاربري تجاري و موارد ذكر شده است كه مي تواند بصورت همراه با کاربري تجاري در مجاورت آن و يا در ساير طبقات صورت گيرد. در نقشه طرح تفصيلي اين کاربري در مبادي ورودي شهر در نظر گرفته شده و توصيه مي شود ا حداث اين کاربري در محورها و خيابانهاي اصلي شهري صورت گيرد (احداث آن در ميادين و گره گاههاي پرتراكم توصيه نمي گردد).

## الف) موارد استفاده از زمين

### 📁 - استفاده هاي مجاز

- احداث واحدهاي تجاري - مسكوني بصورت مختلط
- احداث هتل، مسافرخانه، رستوران و موارد مشابه
- احداث مراكز فعاليت و نمايشگاه آثار فرهنگي و هنري، مراكز رفاهي و اجتماعي و تفريحي بصورت منفرد يا مشترك با ساير کاربريهاي مجاز
- احداث نمايشگاه و فروشگاه ماشين آلات صنعتي، كشاورزي، ساختماني و خودروهاي سواري و سبك بصورت منفرد يا مشترك با ساير کاربريهاي مجاز
- احداث مراكز اداري و دفاتر شرکتها و موسسات خصوصي بصورت منفرد يا مشترك با ساير کاربريهاي مجاز
- احداث دفاتر حقوقي، مشاوره اي، مالي اعتباري، شعب بانكها و موارد مشابه بصورت منفرد يا مشترك با ساير کاربريهاي مجاز
- احداث واحدهاي خدمات بهداشتي، درماني، مراكز نگهداري سالخوردگان و معلولان و موارد مشابه بصورت منفرد يا مشترك با ساير کاربريهاي مجاز
- احداث كارگاه صنايع دستي، مراكز آموزشهاي هنري و فني و حرفه اي خصوصي و موارد مشابه بصورت منفرد يا مشترك با ساير کاربريهاي مجاز

### 📄 - استفاده هاي مشروط

- احداث بناهاي خدماتي شهري نظير واحدهاي آموزشي، ورزشي، درماني، آموزش عالي، تاسيسات و تجهيزات شهري، مراکز انتظامي و موارد مشابه توسط ادارات و سازمانهاي ذيربط بعنوان فضاي تحت مديريت دولتي مجاز نيست مگر آنکه دلایل توجهي کافي ارائه شده و به تصويب کميسيون ماده پنج استان برسد.

- احداث کارگاههاي کوچک خانگي، واحدهاي تعميراني وسايل خانگي مشروط بر رعايت ضوابط سازمان حفاظت محيط زيست و نظر مثبت شهرداري

▣- استفاده هاي ممنوع

- احداث کارگاههاي توليدي متوسط و بزرگ، انبار، واحدهاي تعمير و سرويس خودرو و موارد مشابه

- انجام هر نوع فعاليت آلوده کننده و مزاحم و ناسازگار بنا به ضوابط سازمان حفاظت محيط زيست و نظر دستگاه اجرائي

### (ب) ضوابط و مقررات

📁- اندازه قطعات

- حداقل مساحت فضاي کاربري تجاري مختلط برابر  $30 \times 30$  مترمربع

▣- سطح اشغال

- حداکثر سطح اشغال بنا برابر  $50\%$  مساحت قطعه زمين مي باشد.

▣- تراکم ساختماني

- حداکثر تراکم ساختماني برابر  $30\%$  سطح زمين

▣- تعداد طبقات

- حداکثر تعداد طبقات  $3$  طبقه بر روي پيلوت يا زیرزمين مي باشد.

توضيح: بجز موارد فوق، مابقي ضوابط مشابه ضوابط منطقه مسکوني و ساير کاربريهاي مجاز قابل احداث در اين کاربري مي باشد.

## آموزشی (و فنی و حرفه ای و کار و دانش)

### الف) موارد استفاده از زمین

استفاده های مجاز

- احداث واحدهای آموزشی شامل: مهدکودک، کودکستان، دبستان، راهنمایی، دبیرستان، مدارس متعلق به بخش خصوصی و دولتی
- احداث واحدهای آموزشی فنی و حرفه ای، هنرستان، مدارس کاردانش، دانشسرای تربیت معلم، مراکز آموزش هنری وابسته به آموزش و پرورش
- احداث مدارس پیش دانشگاهی، مدارس کودکان استثنایی و مراکز آموزش بزرگسالان
- احداث خوابگاه دانش آموزی، سالن اجتماعات و سالن برگزاری امتحانات و مراسم، آزمایشگاه مدارس، کتابخانه، احداث واحدهای تجاری کوچک در حد رفع نیاز دانش آموزان مشروط به حفظ فعالیت های اصلی آموزشی در اراضی مذکور.

استفاده های مشروط

- احداث فضاهای ورزشی، سالنهای ورزشی، مراکز فرهنگی و تفریحی و فعالیتهای مشابه وابسته به آموزش و پرورش و وزارت کار و امور اجتماعی مشروط به تایید کمیسیون ماده پنج
- احداث انبار کتب آموزشی، سالن تعمیر وسایل کمک آموزشی و فعالیتهای مشابه وابسته به آموزش و پرورش مشروط به تایید کمیسیون ماده پنج

استفاده های ممنوع

- هر گونه فعالیت و استفاده بجز موارد فوق ممنوع است.

### ب) ضوابط و مقررات

فضاهای آموزشی منظور شده در طرح تفصیلی مجاز به تفکیک نمی باشد. این فضاها با توجه به تعداد دانش آموز و سرانه آموزشی مورد نیاز محاسبه گردیده است. در صورتیکه علاوه بر فضاهای پیش بینی شده و یا به منظور جایگزینی آنها اقدام گردد ضوابط زیر

باید رعایت گردد. (ضوابط سازمان نوسازی و توسعه و تجهیز مدارس در اولویت می باشد)

#### 1- اندازه قطعات

- حداقل مساحت قطعه تفکیکی برای کودکان 500 مترمربع

- حداقل مساحت قطعه تفکیکی برای دبستان 2000 مترمربع

- حداقل مساحت قطعه تفکیکی برای مدرسه راهنمایی 2500 مترمربع

- حداقل مساحت قطعه تفکیکی برای مدارس متوسط نظری و پیش دانشگاهی 3000 مترمربع

- حداقل مساحت قطعه تفکیکی برای مدارس فنی و حرفه ای و کار و دانش 3500 مترمربع

#### 2- سطح اشغال

- حداکثر سطح اشغال فضاهای آموزشی تا مقطع متوسطه 40% سطح قطعه و در مقطع متوسطه بالاتر از آن 35% می باشد.

#### 3- تراکم ساختمانی

- حداکثر تراکم ساختمانی در مدارس ابتدایی 80% و در مدارس راهنمایی 120% و در مدارس متوسطه و فنی و حرفه ای و کارودانش 140%

#### 4- تعداد طبقات

- حداکثر تعداد طبقات مدارس ابتدایی 2 طبقه، مدارس راهنمایی 3 طبقه و مدارس متوسطه و فنی و حرفه ای و کارودانش 4 طبقه است.

#### ضوابط عمومی

- مساحت هر پارکینگ در این کاربری 25 مترمربع می باشد که حداقل مورد نیاز مطابق جدول پارکینگ تعیین شده است و بایستی در همان زمین ساختمان احداث گردد و سطح پارکینگ روباز جزء فضای باز محسوب نمی گردد.

- در کلیه قطعات سطح اشغال زیربنای ساختمان اصلی بایستی در قسمتی از زمین در نظر گرفته شود که

مجتمع های ساختمانی به نور آفتاب و فضای باز قطعات مجاور صدمه وارد نکند. بدین ترتیب احداث و تعبیه پنجره ها در طبقه بالا که مشرف به پلاکهای مجاور است باید به نحوی باشد که پیش آمدگی بالا و پایین پنجره مانع از دید مستقیم باشد و از طرفی پنجره ها حداقل 3 متر از پلاک مجاور فاصله داشته باشند.

- حداقل 20% فضای باز ساختمان آموزشی به فضای سبز و درختکاری اختصاص یابد.
- سایر تاسیسات و ساختمانهای جنبی از قبیل آزمایشگاهها، اطاق سرایدار و سرویسهای عمومی و ... بایستی به نحوی در نظر گرفته شود که فضای باز کافی برای فعالیت دانش آموزان باقی گذارد.
- دیوار فضای باز واحدهای آموزشی با احداث  $1/20$  متر دیوار و  $1/20$  متر نرده کشی شود. واحدهای آموزشی دخترانه از این ضابطه مستثنی است.
- ورودی اصلی مدارس آموزشی دخترانه بایستی جهت عبور وسائط نقلیه در حالت ضروری و درب فرعی جهت رفت و آمد دانش آموزان بطریقی باشد که از دید مستقیم ممانعت بعمل آورد.
- توصیه می گردد که واحدهای آموزشی دخترانه و پسرانه در مجاورت یکدیگر و در بريك معبر احداث نگردد.
- کلیه ضوابط مربوط به پیش آمدگیها و نورگیری و تهویه مندرج در کاربری مسکونی، در این کاربری لازم الاجراست.

## - آموزش عالی

### الف) موارد استفاده از زمین

استفاده های مجاز

- احداث واحدهای آموزشی عالی نظیر دانشگاه، دانشکده، دانشسرا، مراکز تربیت معلم و مراکز آموزشی وابسته به آموزش عالی، حوزه های علمیه.
- احداث مراکز تحقیقاتی وابسته به آموزش عالی

استفاده های مشروط

- ایجاد خوابگاه دانشجویان و اعضاء هیئت علمی مؤسسات آموزش عالی در اراضی اختصاص یافته به کاربری آموزش عالی
  - ایجاد تاسیسات ورزشی، فرهنگی، سالن اجتماعات و سایر فعالیتهای مشابه در اراضی اختصاص یافته به کاربری آموزش عالی
- تبصره: احداث موارد فوق حداکثر تا 10% سطح کل زمین و مشروط به تایید کمیسیون ماده پنج می باشد.

استفاده های ممنوع

- ایجاد هر نوع فعالیت بجز موارد ذکر شده (مجاز و مشروط) ممنوع است.

### ب) ضوابط و مقررات

فضاهای تعیین شده در طرح تفصیلی که دارای کاربری آموزش عالی هستند قابل تفکیک نمی باشند. سایر ضوابط مانند سطح اشغال، تراکم ساختمانی و تعداد طبقات توسط سازمانهای ذیربط تعیین می گردد ولی در هر صورت تراکم و سطح اشغال در آنها نباید از بیشترین تراکم و سطح اشغال کاربری آموزشی بیشتر باشند. در مورد فعالیتهای مشروط رعایت ضوابط هر یک از کاربریها مطابق ضوابط همان کاربری الزامی است.

## فرهنگي

### الف) موارد استفاده از زمين

استفاده هاي مجاز

- احداث كتابخانه، موزه، سينما، تئاتر، سالن‌هاي نمايش و سخنراني، انجمن‌هاي فرهنگي، مراکز پرورش کودکان و نوجوانان در کاربري فرهنگي مجاز است.
- احداث مراکز آموزشي هنري، نمايشگاه آثار هنري، کارگاهها و نمايشگاههاي صنايع دستي، هنرکده و موارد مشابه در کاربري فرهنگي مجاز است.

استفاده هاي مشروط

- احداث فروشگاهها، نمايشگاه کالا و محصولاتي که به نحوي در ارتباط با موارد مندرج در بند قبلي است نظير فروشگاه کتاب، صنايع دستي بدون صدور مجوز تفکيک مجاز است.
- در اراضي با کاربري فرهنگي با مساحت بيش از 500 مترمربع اختصاص حداکثر 10% از سطح زمين به کاربري تجاري مرتبط مجاز است.

استفاده هاي ممنوع

- احداث هر نوع کاربري بجز موارد ذکر شده ممنوع است.

### ب) ضوابط و مقررات

- قطعات فرهنگي معين شده در طرح تفصيلي مجاز به تفکيک نمي باشند. در صورتیکه علاوه بر فضاهاي تعيين شده يا به منظور جايگزيني آنها اقدام گردد. ضوابط زير مي بایست رعایت شود. ضوابط اداره فرهنگ و ارشاد اسلامي و ساير سازمان‌هاي ذيربط ارجحيت دارد.

1- اندازه قطعات

- حداقل اندازه کتابخانه عمومي 500 مترمربع
- حداقل اندازه سالن‌هاي تئاتر و سينما 1500 مترمربع

- حداقل اندازه هنرکده و فرهنگسرا 1000 مترمربع
- حداقل اندازه نمایشگاه آثار هنري 300 مترمربع
- 2- سطح اشغال
  - حداکثر سطح اشغال کتابخانه عمومي 60% سطح کل زمین
  - حداکثر سطح اشغال تئاتر و سینما 80% سطح کل زمین
  - حداکثر سطح اشغال هنرکده و فرهنگسرا 40% سطح کل زمین
  - حداکثر سطح اشغال نمایشگاه آثار هنري 60% سطح کل زمین
- 3- تراکم ساختمانی
  - حداکثر تراکم ساختمانی کتابخانه 120% سطح کل زمین
  - حداکثر تراکم ساختمانی تئاتر و سینما 160% سطح کل زمین
  - حداکثر تراکم ساختمانی هنرکده و فرهنگسرا 120% سطح کل زمین
  - حداکثر تراکم ساختمانی نمایشگاه آثار هنري 120% سطح کل زمین
  - تامین پارکینگ طبق ضوابط و مقررات طرح الزامی است.
  - طرح معماری باید به تاکید کمیته فني برسد.
- 4- تعداد طبقات
  - حداکثر تعداد طبقات کتابخانه عمومي 2 طبقه روی زمین
  - حداکثر تعداد طبقات تئاتر و سینما 2 طبقه روی زمین
  - حداکثر تعداد طبقات هنرکده و فرهنگسرا 3 طبقه روی زمین
  - حداکثر تعداد طبقات نمایشگاه آثار هنري 2 طبقه روی زمین
- 5- سایر موارد

- کلیه ضوابط عمومی مندرج در کاربری آموزشی (بجز موارد خاص کاربری آموزشی) در این کاربری لازم الاجراست.

## مذهبي

کاربري مذهبي در سطح محلات و نواحی در طرح تفصیلی تعیین مکان نگردیده است و فقط مکان مصلي شهر به عنوان کاربري مذهبي در سطح شهر مشخص شده است. بنابر این با توجه به درخواست فرد یا گروهی جهت احداث مسجد، حسینیه، تکیه در کاربري مسکونی و توسعه و یا جایگزینی مکان مصلي، ضوابط ذیل بایستی رعایت گردد:

- 1- اندازه قطعات
  - حداقل اندازه قطعات در سطح محلات 500 مترمربع و در نواحی و مرکز شهر 1500 مترمربع
  - حداقل اندازه مصلي 20000 مترمربع
- 2- سطح اشغال
  - حداکثر سطح اشغال در قطعات مذهبي 50% سطح کل زمین
  - حداکثر سطح اشغال در مصلي 40% سطح کل زمین
- 3- تراکم ساختمانی
  - حداکثر تراکم ساختمانی در قطعات مذهبي 100% سطح کل زمین
  - حداکثر تراکم ساختمانی در مصلي 80% سطح کل زمین
- 4- حداکثر ارتفاع
  - در بناهاي مذهبي محدودیت ارتفاع وجود ندارد.

## درماني - بهزيستي

### الف) موارد استفاده از زمين

استفاده هاي مجاز

- احداث واحدهاي درماني در مقياس محله، ناحيه و شهر از قبيل درمانگاه آزمايشگاه، راديولوژي، تزريقات، كلينيك هاي تخصصي، بيمارستان در كاربري درماني
- احداث واحدهاي بهزيستي از قبيل خانه سالمندان، مراكز نگهداري ناتوانان و كم توانان جسمي و ذهني، كلينيكهاي تخصصي، و ساير مراكز وابسته به سازمان بهزيستي در كاربري بهزيستي

استفاده هاي مشروط

- احداث مراكز آموزشي در كاربري درماني و بهزيستي صرفاً بعنوان فعاليت درماني
- احداث داروخانه، مراكز فروش لوازم طبي، قطعات كمك درماني و ساير موارد كمك درماني در كاربريهاي درماني و بهزيستي مشروط به اينكه وابسته به مراكز درماني يا بهزيستي بوده و با انتقال و جابجايي كاربري درماني يا بهزيستي اين كاربريها نيز منتقل يا برچيده مي شوند.
- احداث تاسيسات آموزشي و خدماتي و رفاهي براي دانشجويان و كادر پزشكي از قبيل خوابگاه، كلاسهاي درس، خانه هاي سازماني، زمينهاي ورزشي و سبز و فضاهاي جنبي ديگر.
- تاسيسات و تجهيزات شهري مورد نياز مانند منابع آب، پست برق و گاز و....

استفاده هاي ممنوع

- هر گونه فعاليت و استفاده بجز موارد فوق ممنوع است.

### ب) ضوابط و مقررات

فضاهاي درماني و بهزيستي اعم از بيمارستان، درمانگاه، مركز بهداشت، بانك خون، اورژانس كه در طرح تفصيلي تعيين شده اند، مجاز به تفكيك نمي

باشند. اگر علاوه بر فضاهای پیش بینی شده و یا به منظور جایگزینی آنها اقدام گردد می بایستی ضوابط زیر رعایت گردد.  
ضوابط وزارت بهداشت، درمان و آموزش پزشکی در اولویت می باشند.

توضیح: کاربری بهداشتی در طرح تفصیلی تعیین مکان نگردیده و جزء استفاده های مشروط در کاربری مسکونی می باشد که با نظر موافق شهرداری و تایید کمیته فنی قابل احداث می باشد. بنابر این ضوابط مربوط به احداث فضاهای بهداشتی (گرمابه) به همراه ضوابط کاربریهای درمانی و بهداشتی آورده شده است. بدیهی است که رعایت کلیه ضوابط اداره بهداشت و محیط زیست در احداث فضاهای بهداشتی الزامی است.

#### 1- اندازه قطعات

- حداقل اندازه بیمارستان 50 تختخوابی 10000 مترمربع و به ازاء هر تخت اضافه 100 مترمربع
- حداقل اندازه درمانگاه محلی 500 مترمربع و در حد نواحی 1000 مترمربع
- حداقل اندازه مرکز بهداشت شهرستان 5000 مترمربع
- حداقل اندازه مراکز بهداشتی 3500 مترمربع
- حداقل اندازه بانک خون و اورژانس 2000 مترمربع
- حداقل اندازه گرمابه 250 مترمربع

#### 2- سطح اشغال

- حداکثر سطح اشغال در بیمارستانها 40% سطح کل زمین
- حداکثر سطح اشغال در درمانگاههای شهری 50% سطح کل زمین
- حداکثر سطح اشغال در مرکز بهداشت شهرستان 50% سطح کل زمین
- حداکثر سطح اشغال در مراکز بهداشتی 50% سطح کل زمین
- حداکثر سطح اشغال در بانک خون و اورژانس 50% سطح کل زمین
- حداکثر سطح اشغال در گرمابه 80% سطح کل زمین

### 3- تراکم ساختمانی

- حداکثر تراکم ساختمانی بیمارستان، 120% و درمانگاه، مرکز بهداشت شهرستان، بانک خون و اورژانس و مراکز بهداشتی 100% و گرمابه 80% سطح کل زمین می باشد.

### 4- تعداد طبقات

- حداکثر تعداد طبقات بیمارستان 3 طبقه روی زمین
- حداکثر تعداد طبقات مراکز درمانی و بهداشت 2 طبقه روی زمین
- حداکثر تعداد طبقات مراکز بهداشتی 2 طبقه روی زمین
- حداکثر تعداد طبقات گرمابه 1 طبقه روی زمین

### 6- سایر موارد

- در طرحهای تفکیکی اراضی درمانگاه محله ای بایستی حداقل به خیابان 12 متری و بیمارستانها و مراکز بهداشتی حداقل به خیابان 16 متری دسترسی داشته باشد.
- حداقل 10% از فضای باز مراکز درمانی محلات نظیر درمانگاه، کلینیک و مجموعه مطب پزشکان به فضای سبز و درختکاری اختصاص یابد.
- نصب آسانسور و پله فرار در بیمارستانها با بیش از یک طبقه اجباری است.
- دیوار فضای باز با احداث  $1/20$  متر دیوار (سنگ و یا آجر و...) و  $1/20$  متر نرده کشی شود.
- کلیه ضوابط مربوط به پیش آمدگیها و نورگیری و تهویه مندرج در کاربری مسکونی، در این کاربری لازم الاجراست.

## ورزشي

### الف) موارد استفاده از زمین

استفاده هاي مجاز

- ایجاد تاسیسات ورزشي در مقیاس محله و ناحیه و استادیوم ورزشي، سالنها و باشگاههاي ورزشي، زورخانه و استخرهاي سرپوشیده و روباز در کاربري ورزشي
- احداث زمینهاي ورزشي روباز و زمین بازي کودکان و تاسیسات تفریحي در این زمینه در سطوح محلات و نواحی

استفاده هاي مشروط

- احداث واحدهاي تجاري مشروط به عدم صدور مجوز تجاري و عدم تفکیک آن حداکثر به اندازه 10% سطح زیربنا به تشخیص سازمانهاي ذیربط و تایید کمیته فني در ارتباط با کاربري اصلي
- احداث واحدهاي فرهنگی شامل کتابخانه، سالن نمایش فیلم در ارتباط با کاربري اصلي
- ایجاد امکانات رفاهي، پذیرايي، خوابگاهي غیرقابل تفکیک در حد نیاز با تشخیص سازمانهاي ذیربط حداکثر تا 20% سطح زیربنا با تایید کمیته فني

استفاده هاي ممنوع

- هر گونه فعالیت و استفاده بجز موارد فوق ممنوع است.

### ب) ضوابط و مقررات

فضاهاي ورزشي تعیین شده در طرح تفصیلي مجاز به تفکیک نمی باشند. ضوابط زیر به منظور توسعه یا جایگزینی فضاهاي ورزشي تدوین شده اند. ضوابط سازمان تربیت بدني ارجحیت خواهند داشت.

1- اندازه قطعات

- حداقل اندازه براي سالن ورزشي و زمین ورزش برابر 500 مترمربع

- حداقل اندازه برای ورزشگاه 10000 مترمربع
- حداقل اندازه برای استادیوم ورزشی 20000 مترمربع
- حداقل اندازه برای شهربازی 20000 مترمربع

#### 2- سطح اشغال

- حداکثر سطح اشغال در سالنهای ورزشی 60% سطح کل زمین
  - حداکثر سطح اشغال در سایر فضاهای ورزشی 30% سطح کل زمین
  - حداکثر سطح اشغال در زمینهای ورزشی روباز 5% سطح کل زمین
- تبصره 1: زمینهای بازی (زمین فوتبال، پیست دو و میدانی و ...) و استخر غیرمسقف جزء زیربنا محسوب نمی شوند.
- تبصره 2: حداقل 20% سطح کل زمین فضاهای ورزشی بایستی به فضای سبز اختصاص یابد.

#### 3- تراکم ساختمانی

- حداکثر تراکم ساختمانی در سالنهای ورزشی 120% سطح کل زمین
- حداکثر تراکم ساختمانی در سایر فضاهای ورزشی 60% سطح کل زمین

#### 4- سایر موارد

- رعایت عقب نشینی از بر دسترسی اصلی قطعه حداقل به میزان عرض پیاده رو مجاور (که حداقل از 4 متر کمتر نباشد) الزامی است.
- تامین پارکینگ مطابق ضوابط طرح الزامی است و ورود و خروج اتومبیلها باید به سهولت انجام گیرد.
- مراکز ورزشی در کلیه سطوح شهری بایستی از طریق دو گذرگاه عابر پیاده و سواره دسترسی داشته باشند.
- ورودی یا بر اصلی مراکز ورزشی در کلیه سطوح شهری بایستی به اصلی ترین گذرگاه در آن سطح از تقسیمات شهر دسترسی داشته باشد.

- رعایت کلیه ضوابط عمومی مندرج در کاربری آموزشی (بجز موارد خاص کاربری آموزشی) در این کاربری الزامیست.
- طرح معماری باید به تایید کمیته فنی برسد.

## فضاي سبز عمومي

### الف) موارد استفاده از زمين

استفاده هاي مجاز

- ايجاد فضاي سبز عمومي
- ايجاد پارک در مقياس شهر و ناحيه و محله و پارک کودک و زمينهاي بازي کودکان
- ايجاد جنگل و فضاهاي سبز حاشيه اي و حفاظتي
- احداث مراکز فرهنگي از قبيل کتابخانه، کانون هاي پرورش کودکان و نوجوانان، محل نمايش روباز يا سرپوشيده و نمايشگاههاي روباز و سرپوشيده در پارکها
- احداث مراکز آموزش هنري
- احداث زمينهاي ورزشي در پارکها
- مراکز توليد و تکثير گل و درختچه در پارکها
- احداث سرويسهاي بهداشتي در پارکها
- احداث مراکز نگهداري حيوانات در پارکها
- احداث تاسيسات آبرساني در پارکها و فضاهاي سبز
- احداث بخش اداري و نگهباني در پارکها
- احداث شهربازي در پارکهاي در سطح منطقه و شهري

استفاده هاي مشروط

- احداث غرفه هاي تجاري در داخل پارکها مشروط به عدم تفکيک و صدور مجوز تجاري به ميزان حداکثر 5% سطح کاربري
- احداث واحدهاي پذيرايي در حد ايجاد غرفه هاي فروش مواد خوراكي مشروط به عدم تفکيک و صدور مجوز تجاري در پارکها حداکثر به ميزان 5% سطح کاربري

استفاده هاي ممنوع

- هر گونه فعاليت و استفاده بجز موارد فوق ممنوع است.

## ب) ضوابط و مقررات

فضاهای سبز عمومی منظور شده در طرح تفصیلی قابل تفکیک نمی باشند. ضوابط زیر در راستای توسعه یا جایگزینی آنها تدوین شده اند.

### 1- اندازه قطعات

- حداقل اندازه فضای سبز عمومی محله ای 1000 مترمربع
- حداقل اندازه پارک و فضای سبز تجهیز شده در مقیاس ناحیه 5000 مترمربع
- حداقل اندازه پارک و فضای سبز تجهیز شده در مقیاس منطقه 20000 مترمربع

### 2- سطح اشغال

- حداکثر سطح اشغال بناهای مورد نیاز و مجاز در پارکهای محلی و ناحیه 10% سطح کل زمین و در پارکهای شهری 5% سطح کل زمین می باشد.
- در صورت احداث فضاهای پذیرایی و تفریحی غیرقابل تفکیک در فضاهای سبز عمومی سطح اشغال می تواند تا میزان 5% به سطح فوق افزوده شود.
- این فضاها (ساختمانها) باید حداقل 25 متر از خیابان مجاور فاصله داشته باشند.

### 3- تراکم ساختمانی

- حداکثر تراکم ساختمانی بناهای مجاز و مورد نیاز 10% سطح کل زمین
- حداکثر تراکم ساختمانی در صورت احداث فضاهای پذیرایی و تفریحی 20% سطح کل زمین

### 4- تعداد طبقات

- حداکثر تعداد طبقات بناهای مجاز 2 طبقه روی زمین

### 5- سایر موارد

- در پارکهای محلی برای هر 200 مترمربع و در پارکهای نواحی و شهری برای هر 100 مترمربع یک

- واحد پارکینگ الزامی است. (سطح هر واحد پارکینگ 25 مترمربع می باشد).
- حداقل عرض معبر دسترسی در سطوح مختلف محلات و نواحی و مراکز شهری به ترتیب 12 متری، 14 متری و 16 متری تعیین می شود.
  - استفاده از درختان، گلهای و گیاهان مختلف که مطابقت با شرایط منطقه داشته باشد. در احداث پارکها و فضاي سبز عمومي حائز اهميت است. استفاده از درختان و گیاهان یا بوته های بزرگ در وسط بلوارها بنحوی که مانع دید و رویت وسائط نقلیه عبوری از طرفین گردد ممنوع است.
  - طرح فضاهای سبز در سطح بالاتر از محله باید به تایید کمیته فنی برسد.

## اداري - نظامي - انتظامي

### الف) موارد استفاده از زمين

استفاده هاي مجاز

- احداث كليہ بناهاي اداري دولتي و بخشهاي اداري ارگانهاي مختلف، شعب بانکها، کلانتری
- احداث كليہ بناهاي اداري مربوط به سازمانهاي خیریه عمومی
- احداث بناهاي اداري مربوط به بخش خصوصي شامل دفاتر کار، دفاتر مهندسي، دفاتر ثبت اسناد، دفاتر وکالت و غیره
- احداث مراکز ستادي (ارتش، نیروهاي انتظامي و سپاه) با در نظر گرفتن ضوابط کاربري اداري و معيارهاي سازمانهاي مربوط صورت میگیرد.
- تبصره: در کاربري انتظامي ضوابط مربوط به تفکیک و ساخت واحدهاي انتظامي در مقیاس محله و ناحیه با تبعیت از ضوابط مربوط به کاربري اداري تعیین می گردد. در صورت عدم امکان انطباق ضوابط کاربري اداري با نیازهاي واحدهاي مذکور، موضوع باید پس از طرح و بررسی توسط کمیته فني به تایید کمیسیون ماده پنج استان برسد.

استفاده هاي مشروط

- احداث بناهاي جنبي زیر در اراضي با کاربري اداري جهت رفع نیازهاي فعالیت اداري مشروط به اینکه فعالیت اصلي اداري باشد و اراضي اختصاص یافته به فضاهاي جنبي غیرقابل تفکیک باشد بلامانع است.
- احداث واحدهاي پذیراي در حد رستوران و مهمانسرا
- احداث مهدکودک
- احداث پارکینگ عمومی
- احداث فضاي سبز و تاسیسات زیربنايي
- احداث مراکز فرهنگی و مذهبي
- احداث واحدهاي تجاري و بانک
- احداث واحدهاي درمانی در حد پارکینگ کوچک
- احداث واحدهاي تعمیرات اولیه

- احداث انبارهاي مربوط به فعاليت اصلي
- احداث خانه هاي سازماني به منظور اسكان كادر اداري در زمينهاي بيش از 2000 مترمربع
- در طرحهاي آماده سازي اراضي اداري تفكيك اراضي کاربريهاي فوق مشروط به اينكه اراضي مذکور از 10% سطح كل اراضي بيشتر نباشد بلامانع است، ضوابط احداث بنا در اين گونه کاربريها از ضوابط ساخت کاربري مشابه در منطقه مذکور تبعيت مي نمايد.

استفاده هاي ممنوع

- غير از موارد ذكر شده در دو بند فوق هرگونه استفاده ديگر از اراضي اين منطقه غيرمجاز مي باشد.

### (ب) ضوابط و مقررات

تفكيك اراضي اداري تعيين شده در طرح تفصيلي مجاز نمي باشد. ضوابط زير به منظور توسعه يا جايگزيني فضاهاي اداري تدوين شده اند.

- 1- اندازه قطعات
  - حداقل مساحت قطعه تفكيكي براي احداث بناي اداري 2000 مترمربع مي باشد.
  - حداقل مساحت قطعه تفكيكي براي احداث شعب فرعي ادارات برابر 500 مترمربع مي باشد.

### 2- سطح اشغال

- حداكثر سطح اشغال 50% سطح زمين مي باشد. (براي احداث ساختمان اصلي)
- حداكثر 10% سطح زمين مي تواند به کاربريهاي جنبي مورد نياز اختصاص يابد.
- حداقل 25% سطح زمين در مراکز اداري بايستي به فضاي سبز اختصاص يابد.

### 3- تراكم ساختماني

- حداكثر تراكم ساختماني 150% مي باشد.

- 4- تعداد طبقات و حداکثر ارتفاع
- حداکثر تعداد طبقات 3 طبقه روی پیلوت یا زیرزمین و حداکثر ارتفاع 12 متر می باشد.
- 7- سایر موارد
- به ازای هر 50 مترمربع زیربنای اداری حداقل یک واحد پارکینگ باید تامین شود. تامین پارکینگ در فضای سبز بنای اداری مجاز نمی باشد.
  - رعایت عقب نشینی از برگذر دسترسی اصلی با فاصله حداقل 4 متر الزامی است.
  - عرض گذر دسترسی بناهای اداری در مقیاس شعب فرعی 12 متر و شعب اصلی 16 متر می باشد.
  - دیوارسازی بر اصلی این مراکز به ارتفاع  $1/20$  متر دیوار چینی و تا ارتفاع  $2/5$  متر نرده کشی شود.
  - نصب تابلو و علامت نام نورانی برای ساختمانهای اداری و دولتی در حد متعارف مجاز است.
  - طرح معماری مراکز اداری باید به تایید کمیته فنی برسد.

## جهانگردی و پذیرایی

تفکیک اراضی با کاربری جهانگردی و پذیرایی در طرح تفصیلی مجاز نمی باشد. ضوابط زیر در راستای توسعه و یا جایگزینی فضاهای توریستی تعیین شده اند. بدیهی است ضوابط سازمان جهانگردی و وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی در اولویت می باشد.

### 1- اندازه قطعات

- حداقل اندازه مهمانپذیر و مسافرخانه 500 مترمربع
- حداقل اندازه هتل 1000 مترمربع

### 2- سطح اشغال

- حداکثر سطح اشغال مهمانپذیر و مسافرخانه 50%
- سطح کل زمین و حداکثر سطح اشغال هتل 60% سطح کل زمین

### 3- تراکم ساختمانی

- حداکثر تراکم ساختمانی فضای پذیرایی و جهانگردی برابر حداکثر تراکم مسکونی منطقه همجوار و حداکثر برابر طرح مورد تایید سازمانهای ایرانگردی و جهانگردی و تایید کمیته فنی و کمیسیون ماده 5 میباشد. در هر صورت رعایت ضوابط شهرسازی مانند تامین نور، عدم اشرافیت، رعایت ویژگیهای اقلیمی، تامین کوران، جهت گیری ساختمان و... الزامی است. در صورت استفاده از تراکم و طبقات بیش از میزان مجاز در کاربری مسکونی همجوار کاهش سطح اشغال و تامین پارکینگ مورد نیاز الزامی می باشد.

### 4- تعداد طبقات

- حداقل ارتفاع و تعداد طبقات برابر حداکثر ارتفاع مجاز مسکونی همجوار و حداکثر آن برابر طرح مورد تایید سازمان ایرانگردی و جهانگردی و تایید کمیته فنی و کمیسیون ماده 5 می باشد.

## 5- سایر موارد

- تامین پارکینگ مورد نیاز مطابق ضوابط و مقررات طرح تفصیلی الزامی است.
- فضای سبز و فضای باز به میزان حداقل 40 درصد مساحت زمین باید تامین گردد.
- احداث آسانسور در ساختمانهای 4 طبقه به بالا اجباری است توصیه می گردد در ساختمانهای سه طبقه نیز آسانسور احداث گردد.
- طرح معماری باید به تایید کمیته فنی برسد.

## تاسیسات و تجهیزات شهری

### الف) موارد استفاده از زمین

استفاده های مجاز

- احداث تاسیسات مربوط به شبکه های تصفیه و توزیع آب، مخازن آب، تاسیسات مربوط به شبکه فاضلاب، تاسیسات مربوط به شبکه برق رسانی و مخابراتی، پست های ترانسفورماتور، تاسیسات مربوط به شبکه گازرسانی، ایستگاههای تبدیل فشار، تاسیسات مربوط به انتقال سوخت، پمپ های بنزین و گازوئیل
  - احداث تجهیزات شهری از قبیل دفاتر پست و تلگراف و تلفن، تاسیسات جمع آوری و دفع زباله، برزن شهرداری، جایگاههای آتش نشانی، گورستان و غسلخانه، میادین میوه و تره بار، بازارهای عرضه میوه و تره بار.
- تبصره: طرحهایی مانند گورستان و غسلخانه باید به تایید کمیته فنی برسد.

استفاده های مشروط

- احداث ساختمانهای اداری مربوط به هر یک از تاسیسات مربوطه

استفاده های ممنوع

- هر گونه فعالیت و استفاده بجز موارد فوق ممنوع است.

### ب) ضوابط و مقررات

ضوابط و مقررات مربوط به تفکیک زمین و احداث بنا در این کاربری توسط سازمانهای ذیربط و نظر شهرداری تعیین می گردد.

## حمل و نقل و انبارها

### الف) موارد استفاده از زمین

استفاده های مجاز

- احداث پایانه های مسافر و بار در مقیاس شهری و فراشهری
- احداث انبارهای سرپوشیده و روباز به منظور نگهداری مواد بی خطر
- احداث پارک موتوری مربوط به ماشین آلات شهرداری

استفاده های مشروط

- احداث واحدهای پذیرایی، تعمیرگاه و سرویس ماشین آلات، کارواش، پمپ گازوئیل، واحدهای تجاری، انبارهای موقت و بخش اداری مربوط به پایانه های مسافری و باری، مشروط به عدم تفکیک فضاهای فوق و حداکثر 10% سطح زمین

استفاده های ممنوع

- هر گونه فعالیت و استفاده بجز موارد فوق ممنوع است.

### ب) ضوابط و مقررات

#### ضوابط مربوط به حمل و نقل و انبارداری

اراضی معین شده در طرح تفصیلی با کاربری حمل و نقل و انبار غیرقابل تفکیک هستند، ضوابط زیر به منظور جایگزینی یا توسعه این کاربری تعیین شده است:

- حداقل اندازه قطعه 1500 مترمربع
- حداکثر سطح اشغال 50% سطح کل زمین
- حداکثر تراکم ساختمانی 100%
- حداکثر تعداد طبقات 2 طبقه زیرزمین

#### ضوابط مربوط به پایانه ها

پایانه های مسافری تعیین شده در طرح تفصیلی غیرقابل تفکیک می باشند. احداث این کاربری با توجه به ضوابط سازمان پایانه ها و نظر شورای

ترافیک شهرستان صورت می گیرد. ولی در هر صورت ضوابط زیر در این کاربری قابل اجراست.

### 1- حداقل اندازه قطعات

- حداقل اندازه قطعه جهت پایانه مسافربری سواری درون شهری 500 مترمربع
- حداقل اندازه قطعه جهت پایانه مسافربری مینی بوس بیرون شهری 2000 مترمربع
- حداقل اندازه قطعه جهت پایانه مسافربری بیرون شهری (اتوبوسرانی) 5000 مترمربع
- حداقل اندازه قطعه جهت پایانه باربری بیرون شهری (کامیون و وسایل نقلیه سنگین) 5000 مترمربع
- حداقل اندازه قطعه جهت پایانه باربری درون شهری (وسایل نقلیه سبک) 1000 مترمربع

### 2- حداکثر سطح اشغال و تراکم

- حداکثر سطح اشغال در پایانه های مسافری بیرون شهری 30% سطح زمین و حداکثر تراکم ساختمانی 60% می باشد.
- حداکثر سطح اشغال در پایانه های مسافری درون شهری 10% سطح زمین و حداکثر تراکم ساختمانی 10% می باشد.
- حداکثر سطح اشغال در پایانه های باربری 30% سطح زمین و حداکثر تراکم ساختمانی 30% می باشد.

### 3- ضوابط عمومی

- تامین پارکینگ مورد نیاز مطابق ضوابط و مقررات طرح تفصیلی الزامی است.
- تامین فضای سبز به میزان حداقل 40% مساحت زمین به منظور جلوگیری از آلودگی هوا ضروری است.
- طرح ترافیکی به منظور ایجاد سهولت تردد وسایل نقلیه باید به تایید کمیته فنی برسد.
- طرح معماری پایانه های مسافری بیرون شهری باید به تایید کمیته فنی و کمیسیون ماده 5 برسد.

## صنایع غیرمزاحم و کارگاهی

### الف) موارد استفاده از زمین

استفاده های مجاز

- تعمیرگاه ماشین آلات، سرویس و شستشوی ماشین، صافکاری و رنگ آمیزی ماشین، آهنگری، ساخت منبع، کارگاه موزائیک سازی، بلوک سازی، و کلیه صنایع کوچک که آلودگی محیطی آنها به تشخیص سازمان محیط زیست از نوعی است که با پوشش و محصور نمودن آنان به منظور جلوگیری از دید و سروصدا قابل جبران باشد. (بشرح پیوست شماره 2) اخذ نظر شرکت شهرکهای صنعتی استان الزامی است.

استفاده های مشروط

- کلیه فعالیتهای بند قبل بشرطی مجاز هستند که بصورت متمرکز در داخل زمین چهار طرف بسته فعالیت نمایند. بطوریکه هیچ گونه آثار فعالیت آنان چه بصورت بصری یا صوتی در خارج از زمین مذکور منعکس نگردد.

- ایجاد فعالیتهای تجاری به منظور فروش لوازم یدکی، پذیرایی، سرویسهای بهداشتی عمومی، سرایداری حداکثر تا 10% سطح زمین در ارتباط با نوع فعالیت اصلی بدون امکان تفکیک زمین بلامانع است. نقشه مجموعه باید به تصویب کمیسیون ماده 5 برسد.

- مراکز توزیع موادسوختی مانند پمپ بنزین، تاسیسات و تجهیزات شهری مانند منبع آب، پست ترانسفورماتور، تاسیسات گاز و فضای سبز.

- در صورتیکه اراضی کارگاهی بصورت مجموعه طراحی شوند به تناسب نیاز، سطوحی به منظور خدمات تجاری، آموزش فنی و بهداشتی می تواند در آن احداث گردد. میزان این سطوح و نحوه جانمایی باید به تأیید کمیته فنی برسد. واحدهای تجاری مرتبط با فعالیت منطقه کارگاهی مربوطه می تواند در برقطعه احداث گردد. دسترسی سواره به واحدها باید تأمین گردد. ضوابط ساخت و ساز مشابه ضوابط کاربری تجاری خواهد بود.

- احداث و توسعه واحدهاي صنعتي بايد با موافقت سازمان حفاظت محيط زيست و سازمانها و ادارات مربوطه انجام گيرد.

استفاده هاي ممنوع

- استفاده از اراضي مذکور بجز کاربريهاي ذكر شده فوق ممنوع است.

### **(ب) ضوابط و مقررات**

- حداقل مساحت قطعه تفكيكي به منظور احداث كارگاه در کاربري مربوط برابر 300 مترمربع تعيين مي گردد.

- حداقل عرض قطعه تفكيكي به منظور احداث كارگاه در بر گذر اصلي برابر 15 متر تعيين مي گردد.

- حداقل عرض گذر دسترسي به قطعات تفكيكي به منظور احداث كارگاه، 20 متر و بيشتر تعيين ميگردد.

- حداكثر سطح اشغال ساختمان در زمين 30 درصد مي باشد.

- حداكثر ارتفاع در ساختمانهاي اداري 2 طبقه روي زمين خواهد بود.

- حداقل 40 درصد ساخت زمين بايد به فضاي سبز و باز اختصاص يابد.

- رعايت حریم به میزان حداقل 5 متر از هر قطعه و قطعات مجاور و محدوده زمین الزامي است.

- تامین يك واحد پارکینگ به ازاي هر 100 مترمربع زیربنای کارگاهی الزامي است.

- احداث و توسعه واحدهاي كارگاهي بايد با رعايت ضوابط و موافقت سازمانهاي حفاظت محيط زيست و ساير سازمانها و ادارات مربوطه انجام گيرد.

## باغات و اراضي كشاورزي

### الف) موارد استفاده از زمين

استفاده هاي مجاز

- احداث فضاهاي درختكاري شده و باغات ميوه
- استفاده هاي مزروعي و كشاورزي اعم از صيفي كاري، سبزيكاري، جاليز كشاورزي ديم و آبي

استفاده هاي مشروط

- احداث تاسيسات و تجهيزات لازم جهت بهره برداري از زمين كشاورزي يا باغ مانند موتورخانه، سردخانه در حد نياز خود ملك
- احداث احداث گلخانه و تاسيسات مربوط به نگهداري و پرورش گل و گياهان زينتي
- احداث يك واحد مسكوني جهت سكونت و نگهداري و احياي باغ و اراضي كشاورزي غيرقابل تفكيك

استفاده هاي ممنوع

- استفاده از اراضي مذكور بجز کاربريهاي ذكر شده فوق ممنوع است.

### ب) ضوابط مربوط به تفكيك زمين

- حفظ و حراست اراضي مزروعي و باغات داخل شهر و در محدوده استحقاقي شهر الزامي است. بنابر اين رعايت مفاد دستورالعملها و ضوابط اعلام شده توسط مراجع ذيصلاح به اين منظور لازم الاجرا است.
- در مورد تفكيك باغات و اراضي مزروعي آخرين مصوبات شوراي عالي شهرسازي و معماري ايران و يا ساير مراجع ذيصلاح ملك عمل خواهد بود.

### ج) ضوابط مربوط به احداث بنا

- 1- حداکثر زیربنای قطعات
  - براساس آخرین دستورالعمل صادر از وزارت مسکن و شهرسازی احداث یک واحد مسکونی به متراژ حداکثر 250 مترمربع (بجز زیرزمین) در هر باغ با رعایت ضوابط ذیل مجاز است.
  - تبصره: احداث تاسیسات مربوط به باغداری و کشاورزی از قبیل انبار، موتورخانه و سایر تاسیسات شامل زیربنا نخواهد شد، مشروط بر اینکه مجموع سطح زیربنای این تاسیسات از 50 مترمربع تجاوز ننماید.
- 2- حداکثر سطح اشغال
  - حداکثر سطح اشغال ساختمان در باغات برابر 150 مترمربع میباشد.
  - حداکثر سطح اشغال تاسیسات مربوط به پرورش گل و نگهداری میوه کلاً برابر 30% سطح قطعه می باشد.
- 3- حداکثر ارتفاع ساختمانی
  - حداکثر تعداد طبقات برای ساختمانهای مسکونی در باغات 2 طبقه روی زیرزمین به ارتفاع حداکثر 7/5 متر می باشد.
- 4- نحوه استقرار ساختمان در زمین
  - محل استقرار بنا در باغات بفاصله حداقل 4 متر از هر طرف با رعایت بر اصلاحی با رعایت عدم اشرف به ملکهای مجاور می باشد.
- 5- نورگیری و تهویه طبیعی
  - طبق ضوابط منطقه مسکونی
- 6- مقررات شهرسازی مربوط به نماسازی
  - طبق ضوابط منطقه مسکونی

#### د) ضوابط عمومی

- فروش تولیدات و محصولات در محل باغات و اراضی مزروعی بدوم اخذ مجوز تجاری مجاز است. در این حالت احداث تاسیسات سرپوشیده به صورت موقت یا آلاچیق و مشابه آن بلامانع است.

- احداث تاسیسات صنعتی، انبار کالا، کارگاهها و سایر فعالیتهای مشابه از قبیل تعمیر وسایل نقلیه، پارکینگ و... در باغات و اراضی مزروعی مجاز نیست مگر اینکه در رابطه با فعالیتهای کشاورزی و باغداری و مربوط به مالک باغ باشد.
- چنانچه دسترسی از گذرهای پیشنهادی در طرح تفصیلی برای باغات و اراضی مزروعی پیش بینی نشده باشد، ایجاد دسترسی حداقل به یک گذرگاه 10 متری اختصاصی مجاز است.
- حصارکشی به منظور تشخیص مالکیت بایستی به صورت دیوارکشی (آجر و سنگ) به ارتفاع 2/5 متر در اراضی باغات صورت پذیرد، دیوارکشی به صورت گلی به لحاظ فرسایش و خطر ریزش مجاز نیست.
- آبیاری باغات و اراضی مزروعی از شبکه آبرسانی شهر بکلی ممنوع است مگر با کسب مجوز از شهرداری و سازمان آب برای باغات و اراضی کمتر از 5000 مترمربع.
- هرگونه مقررات، قوانین و مصوبات شورای عالی شهرسازی که بصورت عام برای کلیه شهرها در خصوص نحوه تفکیک، مساحت باغها و زمینهای کشاورزی وضع و ابلاغ گردد پس از بررسی در کمیسیون ماده 5 استان قابل اجرا در این نوع کاربری خواهد بود.

## شبکه های حمل و نقل شهری و طبقه بندی راهها و دسترسی ها و ضوابط مربوطه

### 1- طبقه بندی راهها

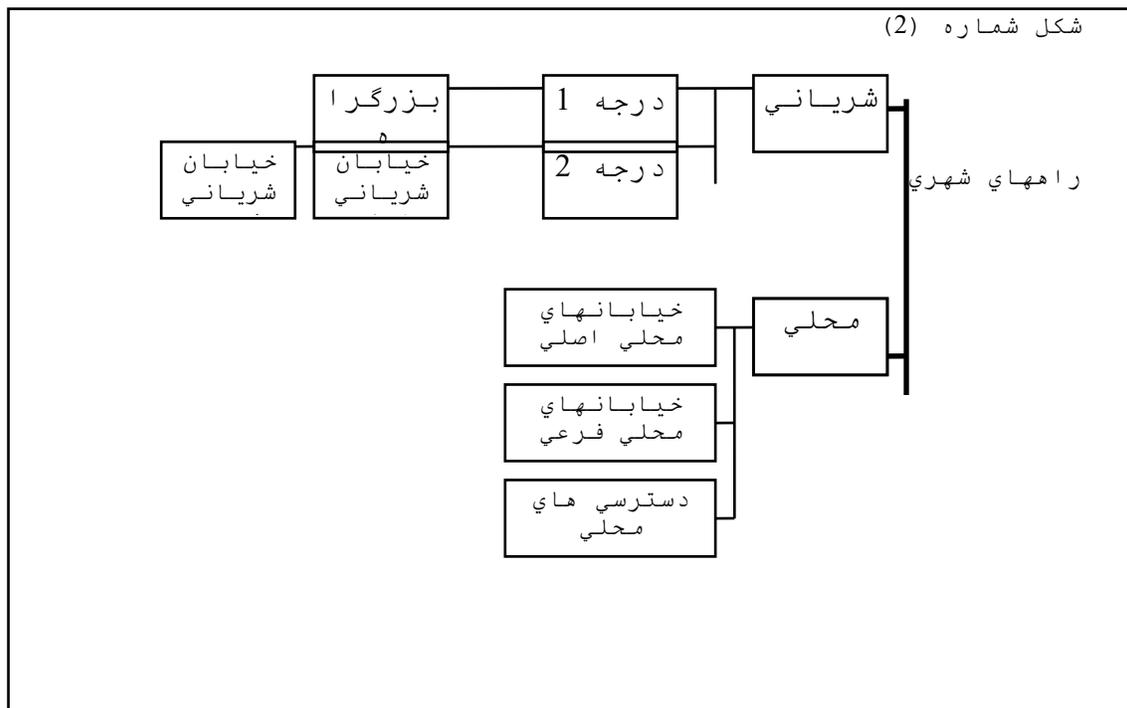
در طراحی شبکه راههای شهری اسفراين الگوي پیشنهادي وزارت مسکن و شهرسازي مورد نظر قرار گرفته است. در اين الگو راههاي شهري به سه گروه کلي و متمایز تقسیم شده است:

1- راههاي شرياني درجه 1

2- راههاي شرياني درجه 2

3- خيابانهاي محلي

تقسیم بندی فوق می تواند در اجزا خود به شکلهای متفاوتی خرد گردد. دستیابی به يك پیکره منسجم که پاسخگوي نیازهاي موجود طرح باشد، ارتباط مستقیم با ویژگیهاي آن طرح دارد. در طرح تفصیلي اسفراين اجزا پیکره پیشنهادي بشکل زیر ارائه شده است:



بطور کلی سلسله مراتب دسترسی در شبکه معابر پیشنهادی طرح تفصیلی شهر اسفراین بشکل زیر در نظر گرفته شده است:

جدول شماره ( 4 ) سلسله مراتب دسترسی در شبکه معابر پیشنهادی طرح تفصیلی شهر اسفراین

ردیف	نوع راه	عرض شبکه
1	راههای شریانی درجه 1	بیش از 32 متر
2	راههای شریانی درجه 2	28 تا 32 متر
		20 تا 24 متر
3	خیابانهای محلی	16 تا 20 متر
		12 تا 14 متر
4	دسترسیهای محلی	6 تا 10 متر

طبقه بندی عملکردی راههای فوق در سه سطح قابل بررسی است. اول راههای شریانی درجه 1 که مخصوص وسایل نقلیه موتوری با عملکرد برون شهری و جریان ترافیک نسبتاً پیوسته است که دارای نقش اصلی جابجایی است. دوم راههای شریانی درجه 2 که مورد استفاده وسایل نقلیه موتوری و پیاده و دوچرخه (در مسیرهای جدا از هم) است یا دارای عملکرد درون شهری است. نقش اصلی آن جابجایی و دسترسی در نظر گرفته می شود. سوم راههای محلی است که مورد استفاده وسایل نقلیه موتوری، پیاده و دوچرخه است و نقش اصلی آن علاوه بر جابجایی و دسترسی، نقش اجتماعی نیز می باشد.

## 2- دوربرگردان

- در انتهای گذرگاههای فرعی بن بست سواره رو احداث میدانی برای دور زدن وسائط نقلیه با شعاع حداقل 6 متر یا مربعی به ضلع 12 متر الزامی است.

تبصره: در کلیه نقاط شهر، گذرهای بیش از 200 متر نمی توانند بن بست باشند و در بن بستهای با طول کمتر از 30 متر نیاز به احداث دوربرگردان نیست.

### 3- پیشامدگی مجاز در گذرها

- هر گونه پیشامدگی در معابر ممنوع است. (معابر کمتر از 12 متر)
- نصب تابلو فقط در داخل حریم مالکیت بنا مجاز است و عمود بر نمای ساختمان مجاز نیست.

### 4- عرض پیاده رو

- در شبکه و دسترسیها در مجاورت کاربریهای تجاری، اداری، مدارس، خدمات عمومی، صنعتی، حمل و نقل و سایر کاربریهای ازدحام زا عرض پیاده رو طراحی شده برای آن شبکه به دو برابر افزایش خواهد یافت.
- حداقل عرض پیاده رو خیابانها 1/5 متر می باشد.

### 5- دسترسی قطعات

- دسترسی مستقیم به تندرهای درون شهری برای قطعات زمین مجاور به هیچوجه مجاز نیست.
- دسترسی به خیابانهای شریانی درجه یک و بیشتر برای قطعات زمین در فواصل حداقل 250 متر و نیز پارکها، مراکز آموزش عالی، فضاهای مشابه ایستگاههای حمل و نقل، استادیوم ورزشی، مدارس حرفه ای و بیمارستانها مجاز است.
- دسترسی به خیابانهای شریانی درجه 2 برای قطعات زمین در فواصل 100 متری و نیز محوطه های پارکینگ گروهی، هتلها، دبیرستانها، واحدهای تجاری مراکز محله و ناحیه، کارگاههای تعمیر اتومبیل و زمینهای ورزشی و سایر مصارف عمومی و شهری مجاز است.

### 6- مقررات پخ

- پخ اراضی و ساختمانها در معابر عمومی طبق جدول شماره ( 6 ) مشخص می گردد:
- تبصره: در صورتی که قبل از ابلاغ طرح تفصیلی، یک یا چند طرف پخ یک تقاطع طبق ضوابط قبلی پاسخگویی

شده باشد مابقی نیز مانند موارد انجام شده، تعیین خواهد گردید.

جدول شماره ( 5 ) میزان بچ در تقاطعهای با زوایای مختلف

عرض خیابان دوم (متر)	زاویه تقاطع	6	8	10	12	14	16	18	20	25	30	35	40	45
6	تا 50 درجه	4.5	4.5	5	5	5.5	5.5	6	6					
	50 تا 85 درجه	3.5	3.5	4	4	4.5	4.5	5	5					
	85 تا 110 درجه	15	1.5	2	2	2.5	2.5	3	3					
	بالاتر از 110 درجه	1	1	1	1	1.5	1.5	2	2					
8	تا 50 درجه		5	5	5.5	5.5	6	6	6.5	6.5				
	50 تا 85 درجه		4	4	4.5	4.5	5	5	5.5	5.5				
	85 تا 110 درجه		2	2	2.5	2.5	3	3	3.5	3.5				
	بالاتر از 110 درجه		1	1	1.5	1.5	2	2	2.5	2.5				
10	تا 50 درجه			5.5	5.5	6	6	6.5	6.5	7	7			
	50 تا 85 درجه			4.5	4.5	5	5	5.5	5.5	6	6			
	85 تا 110 درجه			2.5	2.5	3	3	3.5	3.5	4	4			
	بالاتر از 110 درجه			1.5	1.5	2	2	2.5	2.5	3	3			
12	تا 50 درجه				6	6	6.5	6.5	7	7	7.5	7.5		
	50 تا 85 درجه				5	5	5.5	5.5	6	6	6.5	6.5		
	85 تا 110 درجه				3	3	3.5	3.5	4	4	4.5	4.5		
	بالاتر از 110 درجه				2	2	2.5	2.5	3	3	3.5	3.5		
14	تا 50 درجه					6.5	6.5	7	7	7.5	7.5	8	8	
	50 تا 85 درجه					5.5	5.5	6	6	6.5	6.5	7	7	
	85 تا 110 درجه					3.5	3.5	4	4	4.5	4.5	5	5	
	بالاتر از 110 درجه					2.5	2.5	3	3	3.5	3.5	4	4	
16	تا 50 درجه						7	7	7.5	7.5	8	8	8.5	8.5
	50 تا 85 درجه						6	6	6.5	6.5	7	7	7.5	7.5
	85 تا 110 درجه						4	4	4.5	4.5	5	5	5.5	5.5
	بالاتر از 110 درجه						3	3	3.5	3.5	4	4	4.5	4.5
18	تا 50 درجه							7.5	7.5	8	8	8.5	8.5	9
	50 تا 85 درجه							6.5	6.5	7	7	7.5	7.5	8
	85 تا 110 درجه							4.5	4.5	5	5	5.5	5.5	6
	بالاتر از 110 درجه							3.5	3.5	4	4	4.5	4.5	5
20	تا 50 درجه								8	8	8.5	8.5	9	9
	50 تا 85 درجه								7	7	7.5	7.5	8	8
	85 تا 110 درجه								5	5	5.5	5.5	6	6
	بالاتر از 110 درجه								4	4	4.5	4.5	5	5
25	تا 50 درجه								8.5	8.5	9	9	9.5	

	50 تا 85 درجه									7.5	7.5	8	8	8.5
	85 تا 110 درجه									5.5	5.5	6	6	6.5
	بالتر از 110 درجه									4.5	4.5	5	5	5.5
30	50 تا 85 درجه										9	9	9.5	9.5
	85 تا 110 درجه										8	8	8.5	8.5
	110 تا 130 درجه										6	6	6.5	6.5
	بالتر از 130 درجه										5	5	5.5	5.5

توضیح:

- 1- برای مقادیر کمتر از 6 متر (معیار پیاده) میزان پخ برابر 1/5 متر می گردد.
  - 2- در مورد تقاطعهایی که دارای طرح هندسی هستند ملاک عمل اندازه های داده شده در نقشه طرح هندسی می باشد.
  - 3- در مورد معابری که عرض آنها بین یکی از اعداد داده شده در جدول است. نزدیک ترین عرض موجود ملاک خواهد بود.
- (مثال: برای خیابان با عرض 24 متر میزان پخ در جدول مطابق عرض خیابان 25 متر تعیین خواهد گردید.
- 4- این جدول برای تعیین پخ در معابر عرض تا 30 متر تهیه شده است و برای معابر با عرض 30 متر و بالاتر باید طرح هندسی در مقیاس مناسب (حداقل 1:500) تهیه شود. مقادیر پخ ارائه شده در جدول برای معابر با عرض بیش از 30 متر صرفاً به منظور تعیین میزان تقریبی پخ ارائه شده است.

## 7- گذربندي

- عرض معابر بن باز و بن بست مطابق جدول زیر تعیین می شود.

جدول شماره ( 6 ) حداقل عرض گذرها در معابر کمتر از 200 متر طول

ردیف	طول معبر	حداقل عرض معبر
1	تا 50 متر	6 متر
2	از 50 متر تا 100 متر	8 متر
3	از 100 متر تا 150 متر	10 متر
4	از 150 متر تا 200 متر	12 متر

تبصره: در معابر بن باز طولهای معین شده در جدول ( 6 ) در بافت نیمه پر و خالی دستگاه اجرائی می تواند با توجه به مقتضیات وضع موجود و با ارائه دلایل و مستندات اجرایی و تأیید کمیته فنی، عرض های ذکر شده در جدول را یک درجه افزایش دهد

- معابری که قبل از ابلاغ طرح تفصیلی توسط شهرداری پاسخ داده شده، در صورتی که بیش از 50% طول معبر شکل گرفته باشد مابقی معبر نیز با همان عرض مورد نظر قبلی پاسخگویی خواهد شد. لازم به ذکر است که این بند شامل معابر 6 متری نمی گردد.

تبصره: در مورد معابر 6 متری در صورت برقراری شرط فوق حداقل عرض معبر 8 متری در نظر گرفته شود.

- در صورتی که عرض معبر موجود بیش از عرض مورد نظر در طرح تفصیلی باشد. عرض موجود ملاک عمل می باشد.

- چنانچه در امتداد نهر یا مسیلي در طرح تفصیلی معبري پیش بینی نشده باشد عرض مشخص شده از طرف شهرداری ملاک عمل بوده و به عنوان محل عبور آب و پیاده محسوب می گردد.

- فواصل تقاطع معابر اتومبیل رو تا 20 متر عرض نباید از 50 متر کمتر باشد و در سایر معابر طبق طرح تفصیلی تعیین فاصله می شود.

- شیب خیابانهای فرعی تا 12% و خیابانهای اصلی تا 8% و جاده های سریع حداکثر 6% است.
  - چنانچه در طرح تفصیلی خیابان جدید الاحداثی از حدفاصل دو پلاک بگذرد و محور آن به موازات مرز دو پلاک باشد عرض خیابان با تعریض آنها به فاصله مساوی از مرز دو پلاک تامین خواهد شد.
- توضیح: مقاطع عرضی شبکه معابر پیشنهادی در آخر ضوابط و مقررات آورده شده است.

## ضوابط پارکینگهای عمومی

پارکینگهای عمومی غیرقابل تفکیک می باشند. ضوابط زیر به منظور توسعه این فضاها تعیین شده است.

- 1- اندازه قطعات
  - حداقل اندازه پارکینگهای عمومی روباز 500 مترمربع
  - حداقل اندازه پارکینگهای عمومی مسقف 1000 مترمربع
- 2- سطح اشغال
  - حداکثر سطح اشغال بناهای مجاز پارکینگهای عمومی روباز 5% سطح کل زمین
  - حداکثر سطح اشغال بناهای مجاز پارکینگهای عمومی سرپوشیده 80% سطح کل زمین
- 3- تراکم ساختمانی
  - حداکثر تراکم ساختمانی پارکینگهای عمومی روباز 5% سطح کل زمین
- 4- تعداد طبقات
  - حداکثر تعداد طبقات پارکینگهای عمومی روباز 1 طبقه
  - حداکثر تعداد طبقات پارکینگهای عمومی سرپوشیده برابر حداکثر تعداد طبقات ساختمانی مسکونی همجوار
  - از نظر احداث طبقات در زیرزمین پارکینگهای مسقف محدودیتی وجود ندارد.
  - طرح معماری پارکینگهای عمومی مسقف باید به تاکید کمیته فنی برسد.

## حداقل پارکینگ در کاربریهای شهری

میزان حداقل پارکینگ مورد نیاز کاربریهای شهری به شرح جدول زیر است:

جدول شماره ( 7 ) میزان حداقل پارکینگ مورد نیاز برحسب نوع کاربری و فعالیت

نوع فعالیت	تعداد حداقل پارکینگ مورد نیاز
مسکونی	یک واحد پارکینگ به ازای هر واحد مسکونی
تجاری	خرده فروشی و عمده فروشی
	یک واحد پارکینگ به ازای هر واحد تجاری
پذیرایی و جهانگردی	بازار روز و میدان تره بار
	یک واحد پارکینگ به ازای هر واحد صنفی
	رستوران
آموزشی	پذیرایی
	یک واحد پارکینگ به ازای هر اتاق پذیرایی
اداری	ابتدایی و راهنمایی
	دبیرستان، هنرستان، آموزشگاه فنی و حرفه ای
	مدارس عالی و دانشگاه
فرهنگی	بخش خصوصی و دولتی
	حداقل یک واحد پارکینگ به ازای هر 50 مترمربع زیربنا
درمانی	کتابخانه و مراکز اجتماعات
	سینما و تئاتر
	حداقل یک واحد پارکینگ به ازای هر 75 مترمربع زیربنا
ورزشی - تفریحی	درمانگاه، خانه بهداشت و بهزیستی
	بیمارستان
ورزشی - تفریحی	حداقل یک واحد پارکینگ به ازای هر 50 مترمربع زیربنا ناخالص
	حداقل یک واحد پارکینگ به ازای هر 4 تخت بیمارستانی
	زمینهای ورزشی و استادیوم
	حداقل یک واحد پارکینگ به ازای هر 20 نفر تماشاگر یا هر 100 مترمربع زمین
خوابگاه و پانسیون	سالنهای ورزشی در سطح محله و ناحیه
	شهرسازی
	حداقل یک واحد پارکینگ به ازای هر 200 مترمربع زمین و حداکثر 10% سطح کل زمین
پایانه مسافر و بار	باشگاه ورزشی - تفریحی
	حداقل یک واحد پارکینگ به ازای هر 100 مترمربع زیربنا ناخالص
انتظامی	حداقل یک واحد پارکینگ به ازای هر 50 مترمربع زیربنا ناخالص
	حداقل یک واحد پارکینگ به ازای هر 75 مترمربع زیربنا ناخالص

تاسیسات و تجهیزات شهری	حداقل يك واحد پارکینگ به ازاي هر 100 مترمربع زمین
صنایع، انبارداری، خدمات فنی	حداقل يك واحد پارکینگ به ازاي هر 100 مترمربع زمین

تبصره 1: در کاربریهای دارای ازدحام عبور و مرور مانند مراکز آموزش عالی، بیمارستانها و... توصیه می گردد با عقب نشینی از حاشیه معبر مقدار پارکینگ مورد نیاز جهت افراد مراجعه کننده تامین گردد حداقل عقب نشینی از بر معبر جهت انجام این امر 6 متر می باشد.

تبصره 2: میزان پارکینگ مورد نیاز در مورد فوق متناسب با نوع کاربری توسط شهرداری تعیین می گردد و حداکثر سطح آن 10% سطح کل کاربری خواهد بود.

## ضوابط و مقررات محدوده استحفاظي و تحت نظارت شهرداری

### الف) موارد استفاده از زمین

- منطقه اراضي کشاورزي و باغات
  - منطقه اراضي مسكوني روستايي تابع طرحهاي هادي
  - منطقه کاربريهاي ویژه شهري
- استفاده هاي مجاز در محدوده استحفاظي
- ايجاد واحدهاي مسكوني روستايي بافت مسكوني روستاهي واقع در اين منطقه
  - ايجاد تجهيزات و تاسيسات عمومي و دولتي جهت تأمين نيازمنديهاي خدماتي روستاها با اخذ مجوزهاي لازم از سازمانها و ارگانهاي ذيربط انجام خواهد گرديد.
  - احداث معابر و جاده در داخل محدوده روستاها
  - احداث ساختمان مسكوني جهت زارع يا باغبان در اراضي کشاورزي و باغات براساس اصلاحيه دستورالعمل ماده 14 قانون زمین شهري
  - احداث جاده هاي ارتباطي، مسير خطوط انتقال نيرو، آب، گاز با توجه به طرحهاي مصوب ارگانهاي ذيربط با حفظ حریم هاي لازم.
  - احداث تاسيسات صنعتي وابسته به فعاليتهاي کشاورزي با اخذ مجوزهاي لازم بر ارگانها و سازمانهاي ذيربط و با رعايت ضوابط سازمان حفاظت محيط زيست مي باشد. همچنين براساس تبصره يك ماده 6 لايحه قانوني حفظ و گسترش فضاي سبز در شهرها مصوب 3 خرداد 1359، چنانچه باغ يا زمين کشاورزي توسط مالك به هر دليل از وضعيت خارج و باير گردد. شهرداری مجاز به تملك آن و ايجاد فضاي سبز عمومي در آن مي باشد.
  - احداث گورستان و تاسيسات وابسته به آن با اخذ مجوز از سازمان محيط زيست و ساير
  - ايجاد موسسات آموزشي، بهداشتي، كارگاههاي حرفه اي در محدوده روستاها كه متناسب با احتياجات ساكنين روستاهي واقع در حریم نظارتي شهر باشد.

استفاده های مشروط

- احداث و ایجاد فعالیتهای آلوده را به لحاظ نیاز شهر به آن فعالیت مشروط به رعایت شیب منطقه، جهت وزش باد غالب، جهات توسعه شهر و فاصله تا شهر و محلهای مسکونی و تایید سازمان محیط زیست با تصویب کمیسیون ماده 5 با صدور مجوز از شهرداری ممکن می باشد.

استفاده های ممنوع

- هر گونه فعالیتی که سبب ایجاد آلودگی در شهر گردد و یا بطریقی از توسعه شهر در جهات پیش بینی شده جلوگیری و یا لطمه ای وارد نماید. (به تشخیص سازمان محیط زیست و شورای اسلامی شهر)

### **ب) ضوابط مربوط به تفکیک زمین**

- در حوزه استحفاظی تفکیک زمین بایستی با رعایت مفاد ماده 14 قانون زمین شهری اقدام گردد.
- در حوزه استحفاظی حداقل مساحت تفکیکی 1000 مترمربع و حداکثر مساحت زیربنای مسکونی 25% سطح قطعه زمین می باشد. حداقل عرض قطعه 20 متر تعیین می شود.
- حداقل تفکیک در باغات داخل حوزه استحفاظی دو هکتار می باشد.
- تفکیک اراضی زراعی و باغها جهت سایر تاسیسات حوزه های عملکردی مجاز در محدوده حریم شهر (محدوده استحفاظی)، با نظر کمیسیون موضوع تبصره (1) ماده (1) قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها مرکب از نمایندگان وزارتخانه های کشاورزی و مسکن و شهرسازی و جهادسازندگی، سازمان حفاظت محیط زیست و استانداری امکان پذیر خواهد بود. پیشنهاد می گردد نماینده شهرداری نیز در جلسات کمیسیون یاد شده شرکت نماید.
- در هر قطعه باغ احداث یک واحد مسکونی با حداکثر سطح اشغال 150 مترمربع در دو طبقه مجاز می باشد.

- در باغات موجود کوچکتر از 1500 مترمربع سطح اشغال حداکثر 10% مساحت زمین و ساختمان در دو طبقه مجاز خواهد بود.
- حداقل عرض قطعات فوق نباید از نصف طول زمین کمتر باشد.
- چنانچه هر يك از ضوابط و مقررات پیشنهادي در باره تفكيك اراضي مغاير با قوانين موضوعه مجلس شوراي اسلامي، هیأت وزیران و شورای عالی شهرسازی و سایر کمیته های تخصصی ذیصلاح باشد، مصوبات قانونی مذکور مورد عمل قرار خواهد گرفت.

### ج) ضوابط مربوط به احداث ساختمان

- ایجاد هر گونه تاسیسات مجاز در محدوده استحفاظی موکول به رعایت نکات زیر است:
- رعایت بهداشت عمومی و حفظ فضای سبز و جلوگیری از قطع بی رویه درخت و تخصیص اراضی کشاورزی برای مصارف دیگر
- رعایت ضوابط ایمنی مربوط به جلوگیری از خطرات ناشی از سیل و طغیان رودخانه ها و آتش سوزی و استحکام بناها
- تامین آب و برق کافی و مداوم بنا بر گواهی وزارت نیرو یا سازمان آب منطقه ای استان و سایر مراجع ذیصلاح
- منظور داشتن گذرگاه متناسب با موقعیت محل بر طبق ضوابط و مقررات وزارت راه و ترابری
- رعایت حریم نسبت به جاده ها، رودخانه ها، جنگل ها، تالابها، شهرهای عمومی، قنوات و چاههای عمیق و نیمه عمیق، چشمه ها و سبیل ها، خطوط و پایه های انتقال نیروی برق، خطوط و شبکه ها و تاسیسات مخابراتی لوله های انتقال گاز و نفت، پلها و تونلهای واقع در مسیر جاده ها یا تاسیسات عمرانی لوله ها و کانالهای مربوط به شبکه های آبرسانی، تاسیسات تصفیه خانه آب و فاضلاب، سیل بند و سیل گیر، تاسیسات نظامی و انتظامی، ابنیه و آثار تاریخی بر اساس ضوابط و مقررات مصوب مراجع ذیربط و سایر تاسیسات عمومی و غیره

- احداث هر گونه تاسيسات مجاز در اين محدوده  
نبايد مغايرتي با قوانين و مقررات موضوعه حوزه  
مذكور داشته باشد.

#### 1- تراكم ساختماني

- حداكثر تراكم جهت احداث هر گونه تاسيسات ثابت  
در اراضي حوزه استحفاظي 20 درصد مي باشد

#### 2- حداكثر سطح اشغال ساختمان در زمين

- حداكثر سطح اشغال ساختمان در كل زمين 10% مي  
باشد.

#### 3- حداكثر ارتفاع ساختمان

- حداكثر ارتفاع ساختمان 2 طبقه خواهد بود.

#### 4- حداقل تعداد پارکینگ

- در حوزه استحفاظي ميزان نياز به پارکینگ از  
ضوابط مربوط به پارکینگ بر حسب نوع کاربري  
تعيين مي شود.

## ضوابط مربوط به اراضی ذخیره کارکردهای شهری

به منظور تامین امکان پاسخگویی به نیازهای آبی و تغییرات احتمالی و غیرقابل پیش بینی در نظام کاربری و یا کاربریهای شهری در آینده لازم است بخش از اراضی واقع در محدوده شهر ذخیره گردد تا در مواقع ضروری بتوان از آن استفاده نمود. بنا بر این پیشنهاد می گردد " اراضی ذخیره " که در طرح تفصیلی پیش بینی گردیده است با حفظ کاربریهای کنونی در مورد اراضی کشاورزی و باغات و انتقال مراکز نظامی به خارج شهر تحت کنترل سازمان مجری طرح قرار داشته باشند. هر گونه تغییر در کاربری این اراضی با نظر سازمان مجری طرح و تشخیص و تصویب کمیسیون ماده پنج استان امکان پذیر است.

## ضوابط مربوط به اراضی با کاربری مسکونی مشروط

کلیه اراضی که در نقشه طرح تفصیلی با خطوط نقطه چین محدوده باغ یا کشاورزی مشخص گردیده و با رنگ زرد مسکونی تثبیت گردیده است به عنوان اراضی با کاربری مسکونی مشروط تعریف می گردد.

این اراضی شامل مواردی بوده است که در نقشه طرح تفصیلی سابق شهر دارای کاربری مسکونی بوده ولی در نقشه کاربری وضع موجود به عنوان باغ یا زمین کشاورزی شناسایی شده است.

با توجه به اینکه شهرداری محترم شهر اسفراین طبق طرح تفصیلی سابق نسبت به صدور پروانه مسکونی در این قطعات اقدام نموده یا با کاربری مسکونی پاسخ داده است.

بنابر این کاربری اراضی مذکور به صورت مسکونی مشروط تعیین گردیده که بایستی با نظر موافق شهرداری و شورای اسلامی شهر تفکیک گردد و عوارض قانونی مربوط به آن دریافت گردد.

## مقررات مشترك

### الف) قطعات و کاربریهای ناهماهنگ

#### قطعات تفکیک شده و به ثبت رسیده قبلی

- در صورتی که سطح قطعات تفکیک شده مسکونی در قبل از ابلاغ ضوابط و مقررات طرح تفصیلی کمتر از حدنصاب های تراکمی باشد، احداث تنها یک واحد مسکونی در آن قطعه مجاز است. در مورد سایر کاربریها، ضوابط سازمانهای ذیربط با نظر مثبت مجری طرح و کمیسیون ماده پنج ملاک می باشد.

#### ساختمانهایی که از قبل آغاز شده اند

- چنانچه بنایی با رعایت ضوابط و مقررات طرح تفصیلی در دست احداث باشد، اتمام ساختمان مزبور براساس پروانه ساختمان اخذ شده قبلی مجاز خواهد بود. اما بهنگام تجدید بنا تابع ضوابط مربوط به حوزه خود می باشد.

### ادامه کار کاربریهای ناهماهنگ

- مالکین بناهایی که فعالیت آنان با کاربریهای مجاز و مشروط آن منطقه ناسازگار است موظف به رعایت دستورات شهرداری و رفع مزاحمت و آلودگی و انتقال به محلهای مجاز طبق نظر شهرداری خواهند بود.

- در صورتیکه تغییر کاربری این اماکن به کاربریهای هماهنگ مستلزم تخریب کامل بنای موجود نباشد، مالکین پس از درخواست متولی کاربری مجاز می بایستی نسبت به تغییر کاربری یا واگذاری آن به سازمانها و افراد ذیربط اقدام نمایند.

- در صورتیکه تغییر کاربری اماکن ناهماهنگ تنها از راه تخریب بنا و تاسیسات موجود میسر باشد بستگی به نوع آلودگی و ایجاد مزاحمت، شهرداری و سایر متولیان کاربری مجاز در پی اعلام برنامه زمانبندی شده نسبت به تغییر کاربری از طریق خرید یا دادن معوض و یا توافق با مالک اقدام خواهند نمود.

## **ب) شرایط ساختمان در زمینهای واقع در تقاطع شبکه های ارتباطی**

- مقدار حریم تقاطع شبکه های ارتباطی مطابق آئین نامه طراحی راههای شهری مصوب 73/9/7 شورای عالی شهرسازی و معماری ایران تعیین خواهد شد اقدام به احداث هر گونه بنا و تاسیسات در حریم های مذکور مستلزم توجه بیشتر شهرداری از جهت تطبیق با طرحهای جزئیات شهری است.

- در صورتیکه بنایی قبل از تاریخ ابلاغ ضوابط و مقررات طرح تفصیلی در حریم تقاطع ها احداث شده باشد از آنجایی که رعایت بر اصلاحی تقاطع ها در اولویت اول قرار دارد، با توجه به طرح تقاطع میزان عقب نشینی و تخریب بنا تعیین خواهد گردید.

## **ج) مقررات مربوط به همجواری و دسترسیهای مجاز**

### **کاربریهای مختلف**

- در طراحی و جانمایی مراکز محله و ناحیه رعایت همجواری کاربریهای متناسب ضروری است.

- احداث و استقرار کاربریها و فعالیتهایی که موجب رفت و آمد و ایجاد سر و صدا می گردند، همجوار با بیمارستانها، خوابگاهها، مراکز نگهداری سالمندان و نظایر آن که بیشتر در گروه کاربریهای درمانی و بهزیستی طبقه بندی می گردند ممنوع است.

- استقرار فضاهای آموزشی در حد ابتدایی و راهنمایی در کنار شبکه های شریانی درجه 1 و 2 شهری توصیه نمی شود.

- استقرار فضاهای پذیرایی و جهانگردی همجوار با فضای سبز و پارکها و فضای فرهنگی توصیه می گردد.

- استقرار کاربریهای درمانی همجوار با فضاهای بهزیستی و پارک توصیه می گردد.

- استقرار کاربریهایی نظیر پمپ بنزین و پارکینگ در سر چهار راهها ممنوع است.

- در مورد کاربریهای مختلط مسکونی، نوع استفاده نباید منجر به عدم دسترسی مستقیم واحدهای مسکونی به معابر عمومی گردد.

- در اطراف کاربریهای عمومی نظیر بیمارستانها احداث شبکه مناسب ضروری است.
- احداث کاربریهای نظیر صنایع و انبارداری همجوار قطعات مسکونی ممنوع است.

## **(د) پارکینگ های شهری**

**ضوابط مربوط به پارکینگ انتظار و مسیر سرویس در مورد**

### **ساختمانهای عمومی پرتدد**

- کلیه بناهای عمومی پرتدد از قبیل بیمارستانها، مراکز تجاری و اداری می باید علاوه بر دسترسی مستقیم واحدها، دارای راه دسترسی جداگانه و سرویس باشند.
- احداث پارکینگ انتظار در نزدیکی ورودی ساختمانهای عمومی پرتدد ضروری است.
- نحوه احداث پارکینگ انتظار می باید بصورتی باشد که مانع رفت و آمد و کندي حرکت سایر وسایل نگردد.

### **ضوابط مربوط به احداث پارکینگهای مشترک و عمومی**

- دسترسی پارکینگهای عمومی و مشترک حداقل از طریق شبکه 12 متری تامین می گردد.
- در پارکینگهای عمومی روباز تنها احداث نگهبانی با حداکثر 30 مترمربع زیربنا مجاز است.
- در پارکینگهای مشترک امکان دسترسی کلیه واحدها به آن ضروری است.
- حداقل فاصله ورودی پارکینگهای عمومی تا چهار راهها 150 متر می باشد.
- به منظور جلوگیری از ایجاد آلودگی هوا، آلودگی صوتی و بصری در محوطه پارکینگ باید درختکاری و فضای سبز ایجاد گردد.

### **ضوابط مربوط به پارکینگهای عمومی چندطبقه**

- در احداث پارکینگهای عمومی چند طبقه، محدودیت تراکمی وجود ندارد.
- در پارکینگهای عمومی چند طبقه تنها پارک و توقف اتومبیل و موتورخانه و نگهبانی به مساحت حداکثر 40 مترمربع مجاز بوده و هیچگونه استفاده دیگری مجاز نمی باشد.
- عرض رامپ حرکتی در طبقات 6 متر و حداکثر شیب آن 15% و حداقل شعاع گردش برابر 6 می باشد.
- ایجاد تهویه و سازه مناسب با در نظر گرفتن استانداردها و ضوابط جاری ضروری است.

## ه) ضوابط مربوط به فضاهای باز همگانی

### استفاده های مجاز

- احداث کیوسک پست، رونامه فروشی و تلفن
- ایجاد فضای سبز
- ایجاد زمینهای بازی کودکان و ورزشی محله ای
- احداث گلخانه
- احداث استخر و آب نما بصورت روباز
- احداث دکه یا کیوسکهای تجاری کوچک

### میزان محدودیت احداث ساختمان

- حداکثر زیربنای مجاز برای احداث کیوسکها برابر هر واحد 4 مترمربع تا حداکثر 5% سطح فضای باز می باشد.

### تاسیسات و تجهیزات لازم

- احداث تاسیسات و تجهیزات مربوط به چاه و تصفیه آب سپتیک و فاضلاب، احداث پست برق و تلفن در فضاهای باز مناسب، مجاز است.

### ضوابط مربوط به سازه های موقت

- کلیه سازه های موقت باید ایمنی کامل برای کارکنان و افراد غیر داشته باشد.
- احداث هر گونه سازه موقت (کیوسک) نباید مغایرتی با ضوابط محیط زیست داشته باشد و سبب اشرف به واحدهای مسکونی گردد.

## **(و) پدافند غیرعامل**

- کلیه ادارات دولتی و سازمانهای وابسته به آن و بناهای عمومی (سینما، هتل، ... .) موظف به پیش بینی حفاظت بنا و ساکنین آن از خطرات احتمالی جنگ و بمباران و سوانح طبیعی براساس دستورالعملها می باشند.

- در طراحی مجموعه های بزرگ مسکونی توجه به پدافند غیرعامل یکی از ضروری ترین ارکان طراحی است که سازمان تهیه کننده طرح موظف به مطالعه و ارائه راه حل های اجرایی می باشد.

## **(ز) ضوابط مربوط به پله فرار و آسانسور**

- ساختمانهایی که ارتفاع آنها از سطح خیابانهای مجاور 16 متر ببالا و یا دارای پنج طبقه (با احتساب همکف) و بیشتر هستند موظف به تجهیز ساختمان به آسانسور می باشند.

- ساختمانهایی که ارتفاع آنها از سطح خیابانهای مجاور 16 متر ببالا و یا دارای پنج طبقه (با احتساب همکف) و بیشتر باشند موظف به احداث پله فرار و تجهیزات آتش نشانی می باشند.

## **(ح) ضوابط مربوط به اقامت موقت (کمپینگ)**

- نحوه احداث کمپینگ و اردوگاههای جهانگردی تابع ضوابط وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی است. در هر حال بایستی به گونه ای طراحی شود که عناصر و اجزاء و ابنیه مجاز آن قابل تفکیک نباشند.

## **(ط) حریم های قانونی و ضوابط آنها**

رعایت کلیه حریم ها اعم از حریم هایی که رعایت آن به عهده ایجادکنندگان ساختمان و تاسیسات و حریم هایی که رعایت آن به عهده استفاده کنندگان از زمین و ساختمان است براساس ضوابط زیر الزامی است.

## **حریم رودخانه ها و مسیلهای فصلی**

تعاریف

- بستر به آن قسمت از رودخانه، نهر طبیعی و یا مسیل اطلاق می شود که در حداکثر طغیان معمولی زیر آب قرار گیرد.

- حداکثر طغیان معمولی آن میزانی است که با تناوب 25 ساله از طریق محاسبات آماری و احتمالات هیدرولوژیکی توسط وزارت نیرو و ادارات تابعه محاسبه و تعیین می گردد.

- حریم آن قسمت از اراضی اطراف رودخانه، مسیل، و یا نهر طبیعی است که حفاظت آن لازم است و بلافاصله پس از بستر قرار دارد.

- حریم نهرهای طبیعی یا رودخانه ها و یا مسیلهای اعم از اینکه آب دائم و یا فصلی داشته باشند بر حسب مورد توسط وزارت نیرو و یا ادارات تابعه برای طرفین رودخانه یا مسیل و یا نهر طبیعی تعیین خواهد شد.

### **ضوابط و مقررات**

- میزان حریم مسیل و رودخانه های موجود در شهر توسط وزارت نیرو و سازمانهای تابعه آن تعیین خواهد گردید. تا قبل از اعلام حریم مذکور، حریم اعلام شده در طرح تفصیلی سابق ملک عمل خواهد بود.

- صدور مجوز بهره برداری یا واگذاری از شن و ماسه و خاک رس بستر و حریم رودخانه ها، نهرها و مسیلهای منوط به کسب موافقت قبلی از وزارت نیرو است.

- دیواره سازی در کنار رودخانه ها یا مسیلهای باید به نحوی انجام شود که در حداکثر طغیان معمولی آب رودخانه یا نهر طبیعی یا مسیل قادر به عبور جریان آب باشد. طرح و نقشه های مربوط به دیواره سازی باید قبلاً" به تصویب وزارت نیرو رسیده باشد.

- در صورت دیواره سازی، حریم بلافاصله پس از دیوار احداث شده محاسبه می شود و باید در سراسر آن به میزان لازم رعایت شود. مسیلهای در داخل محدوده خدماتی شهر باید سرپوشیده و یا دارای جان پناه مناسب باشند.

- احداث هر گونه بنا و تاسیسات در حریم مسیلهای و نهرها و رودخانه ها بکلی ممنوع است و تخطی از این امر موجب تخریب بنای احداث شده خواهد شد.

- وجود عناصری چون باغات، مزارع فضاهای سبز عمومی و امثال آن در حریم رودخانه ها با نظر مثبت وزارت نیرو یا ادارات تابعه آن بلامانع است.

- کاشت چمن و گل کاری در حریم رودخانه ها و مسیلهای و نهادهای طبیعی بشرطی که دسترسی به رودخانه را با دشواری مواجه نسازد بلامانع است.

### حریم لوله های نفت

- حریم خط لوله های نفت که توسط وزارت نفت و ادارات تابعه در سطح استانها و شهرستانها تعیین میشوند باید کاملاً " رعایت گردند. احداث هر گونه تاسیسات به استثنای تاسیسات مجاز نفت در حریم های مذکور بطور کلی ممنوع است. میزان حریم لوله های نفت بشرح زیر میباشد.

- حریم لوله 8 اینچ برابر 8 متر
- حریم لوله 10 اینچ برابر 16 متر
- حریم لوله 20 و 22 اینچ برابر 20 متر

### حریم خطوط لوله گاز

جدول شماره ( 8 ) قطر لوله های گاز

قطر اسمی لوله ها (سانتیمتر)	حریم از هر طرف محور لوله (متر)
کمتر از 15	25
کمتر از 15-45	50
بیش از 45	100

احداث هر گونه بنا و ساختمان جز آنچه که برای بهره برداری از خطوط لوله گاز ضروری است در فاصله اعلام شده از هر طرف محور انتقال گاز ممنوع است، مگر اینکه به تشخیص شرکت گاز ایران، متضمن ایجاد خطر نباشد. همچنین تعداد واحد مسکونی که می تواند احداث شوند براساس نوع استاندارد لوله گذاری از طرف شرکت ملی گاز ایران تعیین می شود.

### حریم خطوط انتقال و توزیع نیروی برق

در مسیر و حریم درجه يك اقدام به هر گونه عملیات ساختمانی یا باغ و درختکاری تا هر ارتفاع ممنوع است و فقط برای ایجاد فضای باز و سبز عمومی (چمن

کاري) و حفر چاه و قنات و راه سازي و شبکه آبياري، مشروط بر اينکه سبب ايجاد خسارت بر تاسيسات خطوط انتقال نگردد با کسب مجوز کتبي از وزارت نيرو و يا شرکت برق منطقه اي امکان پذير است. اما در حریم درجه 2 فقط ايجاد تاسيسات ساختماني اعم از مسکوني و صنعتي و مخازن سوخت با هر ارتفاع ممنوع است.

جدول شماره ( 9 ) حریم های درجه 1 و 2 انتقال نیروی برق

حریم درجه دو (متر)	حریم درجه يك (متر)	ردیف ولتاژ (کیلوولت)
5	3	1-20
15	5	33
20	13	63
30	15	132
40	17	230
50	20	400 و 500
60	25	750

تبصره: تعیین حرایم نهایی و در هر حال با اجازه و استعلام از سازمانهای ذیربط تعیین شده قطعیت می یابد.

### حریم معابر

- حریم های معابر در نقشه طرح منعکس شده است. در حریم های مذکور احداث هر گونه بنا ممنوع است.  
 - حریم شبکه های ورودی به شهر در محدوده استحفاظی تا محدوده طرح جامع بمیزان 150 متر از بر حریم قانونی راه از هر طرف می باشد.  
 - در حریم تقاطع ها صدور جواز احداث بنا تا تهیه طرح جزئیات شهری برای تقاطع ها ممنوع است.  
 - در حریم معابر صرفاً "درختکاری و چمن کاری مجاز است و از نقطه نظر مقررات و قوانین مربوط به کاربریها، جزء کاربریهای فضای سبز تلقی می شوند.

### حریم آثار تاریخی

- حریم مناطق حفاظت شده با هماهنگی سازمان میراث فرهنگی استان تعیین شده و هر گونه دخل و تصرف و فعالیتی در حریم مذکور فقط می تواند توسط سازمان میراث فرهنگی انجام گیرد.

## حریم چاههای آب شهر

- حریم چاههای آب شرب شهر به شعاع 100 متر بوده و ساخت و ساز در این حریم ممنوع است.

## ی) مقررات عمومی

- کلیه افراد حقیقی و حقوقی و موسسات دولتی و خصوصی و خیریه و نهادهای انقلابی جهت تفکیک زمین و توسعه و احداث بنا می بایست از شهرداری مجوز دریافت نمایند.
- کلیه مجوزهای تفکیک و توسعه و احداث بنا که براساس مصوبات قبلی از طرف شهرداری تا قبل از ابلاغ ضوابط و مقررات صادر شده است معتبر بوده و از تاریخ مزبور شهرداری موظف به رعایت کلیه مفاد ضوابط و مقررات حاضر خواهد بود.
- در طراحی و احداث کلیه بناهای عمومی و خصوصی رعایت مقررات ملی ساختمان علی الخصوص رعایت موارد ایمنی بنادر مقابل زلزله و دستور العملهای وزارت مسکن و شهرسازی الزامی است.
- در طراحی و احداث کلیه بناهای عمومی و معابر رعایت ضوابط و مقررات شهرسازی و معماری برای معلولین (مصوبه شورای عالی شهرسازی و معماری ایران) الزامی است.