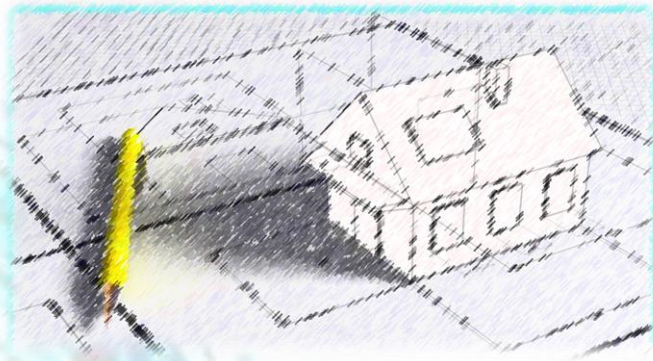


اداره کل راه و شهرسازی استان مازندران

معاونت شهرسازی و معماری

طرح جامع تفصیلی شهر سورک



ضوابط و مقررات ساختمانی شهر سورک

مهندسین مشاور بوم سازگان عرصه خزر

۱۴۰۰

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

## فهرست مطالب

۱- محتوای اصلی یا اساس طرح جامع شهر و تعیین آستانه مغایرت ها	۱
۱-۱- ساخت شهر	۲
۲-۱- جهات توسعه و ظرفیت شهر	۲
۳-۱- معیارها و ضوابط	۳
۲- تعاریف	۶
۳- ضوابط کلی مربوط به نحوه استفاده از زمین، تفکیک و احداث بنا	۲۵
۱-۳- ضوابط و مقررات عام	۲۵
۲-۳- ضوابط و مقررات خاص	۳۱
۳-۳- ضوابط و مقررات عمومی ایجاد پارکینگ	۷۷
۴- ضوابط مربوط به خیابانها، دسترسی ها و ارائه ضوابط برای انواع معابر طبقه بندی شده	۸۲
۱-۴- ضوابط و مشخصات فنی معابر	۸۳
۲-۴- حداقل فاصله بین تقاطع ها	۸۸
۳-۴- طبقه بندی راه ها	۸۸
۴-۴- حداقل عرض پیاده رو	۸۹
۵-۴- حداقل فاصله بین تقاطع	۸۹
۶-۴- حداقل عرض نسبت به طول معبر	۸۹
۷-۴- دوربرگردان ( در صورت نیاز ) و مقررات مربوط به آن	۹۱
۵- ضوابط مطلوب طراحی فضای شهری	۹۷
۱-۵- فضاهای همگانی	۹۷
۲-۵- دسترسی و نفوذپذیری:	۱۰۱
۳-۵- تأسیسات و تجهیزات شهری	۱۰۱
۴-۵- کالبدی:	۱۰۲
۵-۵- ضوابط سیما و منظر شامل عناصر، اجزا و ملحقات معماری	۱۰۴
۶-۵- محیط زیست و زیست بوم	۱۰۹
۷-۵- الگوهای مختلف طراحی پارکینگ	۱۱۲
۶- ضوابط اراضی واقع در حریم ها	۱۱۴
۷- ضوابط استقرار فعالیت در حریم شهر سورک	۱۲۰
۸- پیوست	۱۲۸
۱- عملکردهای مجاز کاربری صنعتی در شهر	۱۲۸
۲- ملاحظات پدافند غیر عامل	۱۳۳

## ۱- محتوای اصلی یا اساس طرح جامع شهر و تعیین آستانه مغایرت ها

دستورالعمل "تشخیص اساس طرح جامع شهر" که توسط شورای عالی معماری و شهرسازی در مورخ ۶۳/۱۲/۲۳ به تصویب رسیده است، دارای دو قسمت اصلی است.

قسمت اول اساس طرح جامع شامل کلیات محتوای نظری طرح جامع سرزمین که در تهیه طرح های جامع شهری به کار می رود، می باشد. و به ضرورت ها و برنامه های افزایش جمعیت و توسعه، اولویت های اقتصادی و زیست محیطی، بهره وری سرزمین و محدودیت های توسعه ناشی از آن ها، نقش و عملکرد اصلی شهر در حال و آینده و برنامه های هماهنگ عمرانی بخش های عمومی و خصوصی و مواردی از این قبیل اشاره دارد.

قسمت دوم به محتوای اصلی یا موارد اساسی طرح جامع شهر اشاره دارد و از سه بخش اصلی ساخت شهر، جهات و حدود کلی توسعه و ظرفیت شهر و ضوابط و مقررات طرح جامع تشکیل می شود.

در تهیه طرح جامع شهر سورک دستورالعمل تشخیص اساس طرح جامع شهر رعایت شده است که در ادامه کلیات اساس طرح جامع شهر مطابق دستورالعمل مذکور ارائه می شود.

در مورد قسمت اول و منطبق با شرح خدمات طرح جامع و به منظور شناسایی امکانات و محدودیت ها موثر بر توسعه و عمران شهر، بررسی های منطقه ای مشتمل بر مطالعات محیطی (زمین شناسی، زلزله خیزی، هواشناسی، منابع آب و خاک، معادن)، مطالعات اجتماعی - فرهنگی و اقتصادی صورت گرفته است. در ادامه اسناد بالادست شامل سند چشم انداز استان در افق ۱۴۰۴ و سند ملی توسعه استان در برنامه چهارم توسعه کشور، مصوبات شورای برنامه ریزی و توسعه استان و ... که در آن سیاست های اسکان جمعیت، استقرار فعالیت ها، عملکرد و نقش شهرها، جمعیت پذیری و رشد پذیری آن ها تبیین شده، بررسی و برنامه های بخشی منطقه ای موثر بر توسعه شهر از آن ها استخراج شده است.

مطابق بررسی های صورت گرفته در اسناد فرادست نقش شهر به عنوان مرکز منظومه تعیین شده است که برای ایفای نقش مذکور استقرار عناصر کالبدی و خدماتی برای پشتیبانی جمعیت تحت پوشش پیش بینی شده است.

سورک، امروزه نقش غالب خود را در بخش خدمات باز یافته است. فزونی اشتغال در بخش خدمات به عوامل زیر بستگی دارد:

-سورک و طبقه دو نقطه شهری در شهرستان میاندروود هستند.

-سورک دارای حوزه نفوذ بسیار وسیع روستایی در شمال و جنوب و شرق و غرب است که همگی آبادی های منطقه از نظر خدمات برتر به این شهر وابسته اند.

- سودآوری بخش خدمات در قیاس با سایر بخشهای اقتصادی و نیز سرمایه گذاری کمتر آن در قیاس با ۲ بخش دیگر.

-بخش کشاورزی اصولاً سنتی است و نیز با توجه به سطح زیر کشت این شهرستان، جوابگوی جمعیت فعال و مازاد نبوده و قشر فعال کمتر به این بخش گرایش دارند.

-هزینه بالای سرمایه گذاری در بخش صنعت و کشاورزی و نیز دیربازده بودن آن و پائین بودن منابع عامل دیگری است که موجب فزونی شاغلین بخش خدمات این شهر شده است.

همچنین صنایع موجود در این شهر و شهرستان مشتمل بر صنایع خرده پا با تکنولوژی پائین است. و صنایع بزرگ صنعتی تقریباً از نظر فعالیت رونق گذشته را ندارند. و تغییرات جدید برای جذب بیشتر نیروی انسانی چندان ایجاد نشده است.

نقش و عملکرد اقتصادی شهر در آینده نیز به شرح ذیل پیش بینی شده است:



سورک در کنار محور ارتباطی اصلی مابین ساری و نکاء قرار گرفته است. در گذشته به عنوان مرکز منظومه به منظور خدمات رسانی به مراکز اسکان نواحی شمالی و جنوبی، ایفای نقش می نموده است. با افزایش تعاملات و آمد و شدها و استقرار یک سری فعالیت های صنعتی در پیرامون آن و نیز موقعیت سیاسی و اداری، به عنوان مرکز خدمات برتر در شهرستان مطرح شده است .

نزدیکی به مرکز استان علاوه بر مرکز خدمات برتر شهری برای نواحی پیرامونی به عنوان یک شهر اقماری به ویژه در بخش تفریحی و توریستی ایفای نقش می نماید .

در مورد قسمت دوم محتوای اصلی یا اساس طرح جامع شهر سورک منطبق بر دستورالعمل تشخیص اساس طرح جامع به شرح ذیل ارائه می شود:

## ۱۱-۱- ساخت شهر

### الف- مشخصات ساختی و کالبدی

بر پایه رشد و توسعه در نظر گرفته شده برای شهر سورک مبتنی بر رشد از درون در کوتاه مدت مدت، بهسازی و نوسازی بافت فرسوده و اراضی بایر درون بافت شهر با تاکید بر حفظ باغات و اراضی کشاورزی داخل محدوده و رشد از پیرامون در میان مدت و بلند مدت، شهر دارای ساخت متمرکز و منسجم و توسعه کالبدی پیوسته برخوردار خواهد بود.

ساخت شهر مبتنی بر مراکز در سطوح شهری، ناحیه ای و محلی و سازمان فضایی مشتمل بر مراکز و شبکه های اصلی می باشد. مراکز اصلی مشتمل بر هسته های آموزشی - مذهبی - فرهنگی یا عملکرد فرهنگی - فضای سبز - آموزشی و ... می باشد که منطبق بر امتداد محورهای اصلی و ساختاری شهر می باشد.

### ب- تعیین حوزه های عملکردی (کاربری ها عمده و موثر شهر)

نظام کمی توزیع کاربری ها عمده در سورک شامل ۴۷,۲ درصد مسکونی، ۲۰,۶ درصد خدمات و ۳۲,۲ درصد معابر پیش بینی شده است. همچنین محور امام خمینی محور اصلی فعالیتی شهر بوده و تنوعی از فعالیت های خدماتی را در حوزه های مختلف ارائه می کند.

### ج- خطوط کلی و نظام شبکه ارتباطی شهر

شبکه ارتباطی شهر منطبق بر آیین نامه طراحی راه های شهری ایران از یک نظام سلسله مراتبی شامل شریانی درجه ۱، شریانی درجه ۲ و معابر محلی تشکیل شده است.

### د- نظام تقسیمات شهری

الگوی تقسیمات کالبدی شهر از یک نظام چند هسته ای با تاکید بر توسعه به سمت غرب تبعیت می کند.

## ۱۱-۲- جهات توسعه و ظرفیت شهر

### الف- احتمالات جمعیتی و ظرفیت جمعیت پذیری

با توجه به روند رشد جمعیت در گذشته، سیاست های اسکان جمعیت و نقش و عملکرد شهر در طرح های بالادست، جمعیت شهر در سال افق طرح (۱۴۱۰)، با نرخ رشد ۱,۵ درصد، ۱۱۱۷۴ نفر پیش بینی شده است.

### ب- مبانی و محاسبات ظرفیت زیربنای شهری

بر اساس جمعیت پیش بینی شده برای افق طرح جامع و محاسبه سرانه کاربری ها، خدمات و تاسیسات زیر بنایی کمبود ها و نیازهای عمرانی شهر در زمینه مسکن، تاسیسات، خدمات رفاهی و سایر کارکردها اصلی شهر محاسبه شده است. که جدول کاربری پیشنهادی شهر به معرفی سطوح وضع موجود و پیشنهادی کاربری ها می پردازد. همچنین به مقایسه این سرانه ها با مصوبات شورایعالی شهرسازی و معماری ایران می پردازد؛ که در مطالعات پیشنهادی شهر ارائه شده است.

### ج- حدود کمی تراکم جمعیت شهر

بر اساس جمعیت پیش بینی شده برای افق طرح جامع و محاسبه مساحت خالص و ناخالص و سطح مسکونی پیشنهادی ، تراکم ناخالص ۳۹ نفر در هکتار پیش بینی شده است.

### د- محدوده و حریم شهر

محدوده شهر در افق طرح جامع ۲۶۴ هکتار تعیین شده است. حریم شهر نیز مساحتی بالغ آن ۱۵۷۰ هکتار را به خود اختصاص می دهد.

### ۱۱-۳- معیارها و ضوابط

#### الف- بناهای تاریخی و مناظر طبیعی

طبق آخرین استعلام اخذ شده از اداره کل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری استان مازندران شهر سورک فاقد بنای تاریخی می باشد و حریمی برای آن در نظر گرفته نشده است.

از طرفی با توجه به اینکه باغات و اراضی کشاورزی داخل محدوده شهر نقش اساسی را در حوزه های عملکردی، زیبایی شناختی و زیست محیطی دارند؛ در ضوابط طرح جامع بر حفظ و تثبیت آن ها تاکید شده است.

#### ب- کلیات معماری سیمای شهری، بافت و ساختمان با توجه به نقش فرهنگی و ویژگی های اقلیمی

ضوابط مربوط به احداث بنای مسکونی در محدوده قانونی شهر و همچنین مقررات شهرسازی مربوط به تفکیک زمین، ابعاد و تناسبات قطعات، نحوه دسترسی، نحوه استقرار ساختمان در زمین، تراکم ساختمانی، ارتفاع و طبقات، نورگیری و تهویه، بالکن ها و پیش آمدگی ها، پارکینگ، بازشوها، فضاها و تناسبات روی بام، نماسازی و ... در همین مجلد ارائه شده است.

### در حوزه عملکردی:

نوع عملکردها می باید در حوزه سکونتی بوده و با تراکم و سطح اشغال متوسط و مصالح بومی صورت پذیرد.

### در حوزه زیبایی شناختی:

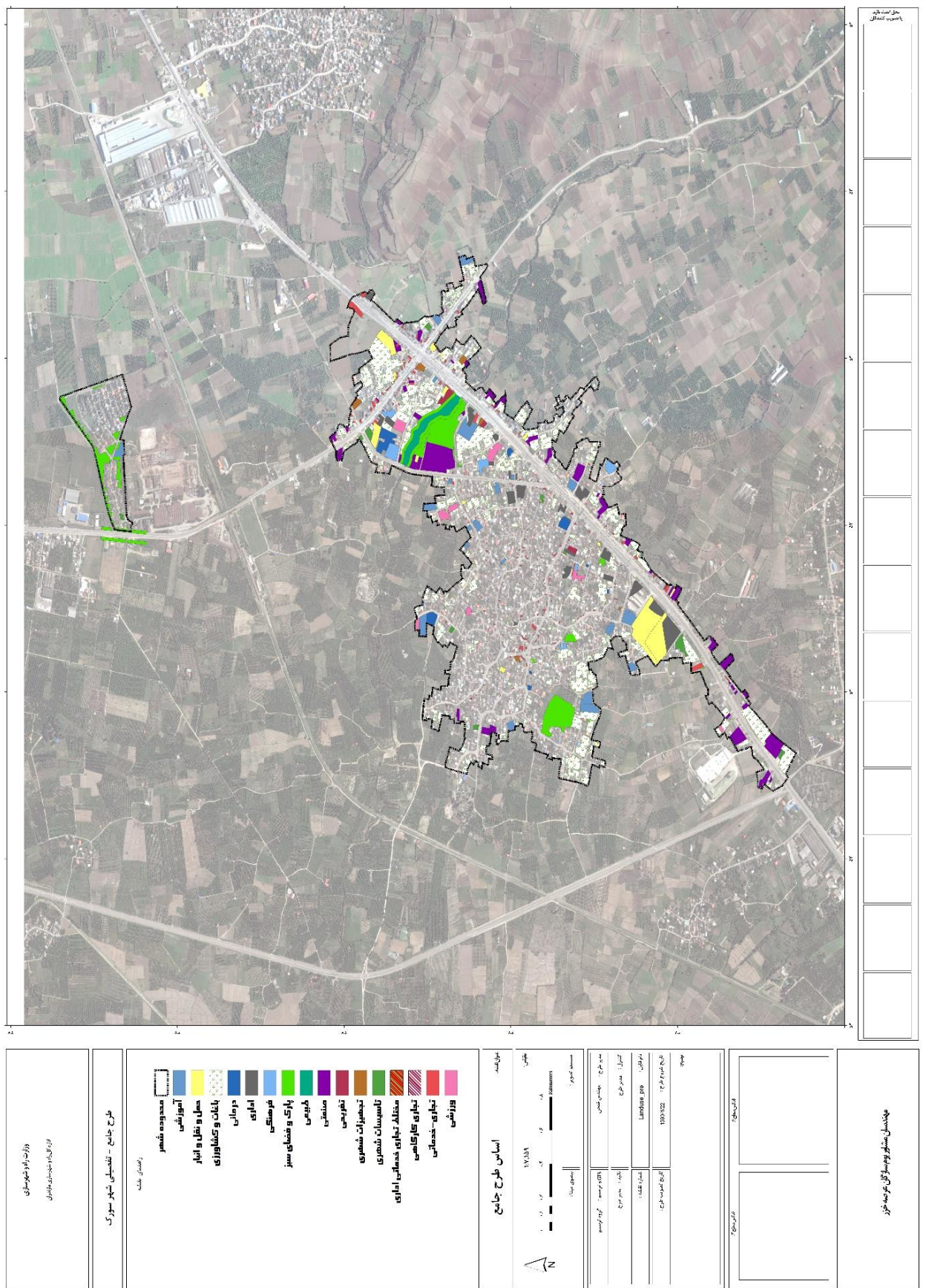
فرم احجام، بافت و سیمای بناها به گونه ای باشد که در هماهنگی با یکدیگر ظاهر شود و سیمای کف، جداره و بام بناها با تبعیت از معماری بومی گذشته محیط صورت پذیرد.

### در حوزه زیست محیطی:

استقرار بناها به گونه ای صورت گیرد که کریدورهایی برای کشاندن باد به درون بافت های موجود شهری فراهم آید و نیز کریدورهای بصری ای را برای ساکنان شهر فراهم آورد. در محورهای بصری بهره گیری از عناصر آب و گیاه در جهت ارتقای ارزش های زیبایی شناسی ضروری است.

حوزه	آستانه مغایرت
مشخصات ساختی و کالبدی	تغییر در ساختار فضایی شهر ( کانون ها و محورها و پهنه های اصلی)
کاربری ها عمده و موثر شهر	تغییر یا حذف در کاربری های خدماتی (پارک و فضای سبز، فرهنگی ، ورزشی- تاسیسات و تجهیزات شهری- و باغات و کشاورزی بیش تر از ۵۰۰ مترمربع)
نظام شبکه ارتباطی شهر	تغییر و حذف و جابجایی معابر با عرض ۲۰ متر و بیشتر
محدوده و حریم شهر	تغییر در مرز حریم و تدفیق محدوده بیشتر از ۵ درصد
ظرفیت جمعیت پذیری	هرگونه تغییر در تراکم جمعیتی تا بیش از ۱۰ درصد







## ۲- تعاریف

تعریف برخی از واژه ها و اصطلاحاتی که در متن مجموعه ضوابط و مقررات اجرایی بکار رفته بشرح زیر است:

### سازمان مجری طرح

شهرداری یا دستگاهی که بطور قانونی مسئول اجرای طرح باشد.

### محدوده طرح

حد توسعه فیزیکی شهر در پایان برنامه ریزی تصویب می شود.

### حوزه نفوذ شهر

عبارتست از حوزه فیزیکی پیرامون شهر که ضمن تاثیر پذیری از شهر ، بطور متقابل در تغییر توانایی ها و عملکرد شهر موثر می باشد.

### محدوده قانونی شهر

محدوده قانونی عبارتست از محدوده ای که کل کاربریهای مورد نیاز شهر را تا سال افق طرح در بر می گیرد. بر طبق ماده ۱ قانون تعاریف محدوده و حریم شهر، روستا، و نحوه تعیین آنها، مصوب ۱۳۸۴/۱۰/۱۴ مجلس شورای اسلامی، محدوده قانونی شهر عبارت است از حد کالبدی موجود شهر و توسعه آتی در دوره طرح جامع و تا تهیه طرح جامع مذکور، در طرح هادی شهر که ضوابط و مقررات شهرسازی در آن لازم الاجرا می باشد. شهرداریها علاوه بر اجرای طرح های عمرانی از جمله احداث و توسعه معابر و تامین خدمات شهری و تأسیسات زیر بنایی در چارچوب وظایف قانونی خود کنترل و نظارت بر احداث هرگونه ساختمان و تأسیسات و سایر اقدامات مربوط به توسعه و عمران در داخل محدوده شهر را نیز بر عهده دارند.

### محدوده شهر

محدوده شهر عبارت است از حد کالبدی موجود شهر و توسعه آتی در دوره طرح جامع و تا تهیه طرح مذکور در طرح هادی شهر که ضوابط و مقررات شهرسازی در آن لازم الاجرا می باشد.

### حریم شهر

حریم شهر عبارت است از قسمتی از اراضی بلافصل پیرامون محدوده شهر که نظارت و کنترل فعالیت های شهرداری در آن ضرورت دارد و از مرز تقسیمات کشوری شهرستان و بخش تجاوز نکند.

### محدوده روستا

محدوده روستا عبارت است از محدوده ای شامل بافت موجود روستا و گسترش آتی آن در دوره طرح هادی روستایی که با رعایت مصوبات طرح های بالادست تهیه و به تصویب مرجع قانونی مربوط می رسد. دهیاری ها کنترل و نظارت بر احداث هرگونه ساخت و ساز در داخل محدوده را عهده دار خواهند بود.

### محدوده شهرک ها

محدوده شهرک ها اعم از شهرک های مسکونی و صنعتی یا سایر شهرک هایی که طبق مقررات و با مجوزهای قانونی مربوط ایجاد و احداث می شوند در طرح های مصوب آنها تعیین و تصویب می شود.

### سرانه

مقدار مساحت زمینی است که برای عملکردهای مختلف در سطح شهر ، محلات ، نواحی و ... برای هر نفر از ساکنین پیش بینی شده باشد.

## تعاریف کاربری

نحوه استفاده از اراضی و یا ساختمان را به صورت موقت یا دائم، کاربری آن زمین می گویند مانند مسکونی، آموزشی، بهداشتی و نظایر اینها. استاندارد تعاریف کاربری های شهری شورایعالی شهرسازی در ادامه آمده است.



جدول شماره ۱: تعاریف کاربری های شهری

ردیف	نوع کاربری	تعریف
۱	مسکونی	به اراضی اختصاص یافته جهت سکونت اطلاق می شود.
۲	آموزش تحقیقات و فناوری	به اراضی که جهت فعالیت های آموزش عالی و تکمیلی و پژوهشی بعد از دوره تحصیلات رسمی و عمومی (تحصیلات متوسطه) اختصاص داده می شود گفته می شود.
۳	آموزشی	به اراضی اختصاص یافته برای فعالیت های آموزش رسمی و عمومی تحت مدیریت وزارت خانه های آموزش و پرورش و کار و امور اجتماعی گفته می شود.
۴	اداری و انتظامی	به اراضی اختصاص یافته جهت استقرار وزارت خانه ها، موسسات دولتی، شرکت های دولتی و موسسات و نهادهای عمومی غیردولتی و نیروهای انتظامی و بسیج گفته می شود.
۵	تجاری - خدماتی (انتفاعی و غیرانتفاعی)	به اراضی اختصاص یافته برای انواع فعالیت های بازرگانی و خدمات انتفاعی و غیرانتفاعی گفته می شود.
۶	ورزشی	به اراضی اختصاص یافته جهت انجام ورزش های مختلف از سطوح حرفه ای تا مبتدی گفته می شود.
۷	درمانی	به اراضی اختصاص یافته به خدمات پزشکی، درمانی و سلامت انسان و دام و مددکاری های اجتماعی گفته می شود.
۸	فرهنگی - هنری	به اراضی اختصاص یافته به فعالیتهای فرهنگی گفته می شود.
۹	پارک و فضای سبز	به اراضی اختصاص یافته جهت پارک (بوستان) که توسط شهرداری احداث و مورد استفاده عموم قرار می گیرد گفته می شود
۱۰	مذهبی	به اراضی اختصاص یافته جهت انجام فرایض و مراسم دینی و مذهبی و بقاع متبرکه گفته می شود.
۱۱	تجهیزات شهری	به اراضی اختصاص یافته جهت رفع نیازهای عمومی شهروندان که عمدتاً در وظایف شهرداری است گفته می شود.
۱۲	تاسیسات شهری	به اراضی که جهت امور مربوط به تاسیسات زیربنایی شهر و یا بهداشت شهر و شهروندان اختصاص می یابد گفته می شود
۱۳	حمل و نقل و انبارداری	به اراضی اختصاص یافته جهت شبکه معابر و ساختمانهایی که برای انجام سفرهای شهری، برون شهری و بین شهری و انبارها نیاز است گفته می شود
۱۴	نظامی	به اراضی اختصاص یافته به نیروهای مسلح گفته می شود.
۱۵	باغات و کشاورزی	به اراضی اختصاص یافته به باغات و زمین های کشاورزی گفته می شود.
۱۶	میراث تاریخی	به اراضی اختصاص یافته به مکانهای تاریخی گفته می شود.
۱۷	طبیعی	به سطوح اختصاص یافته به جنگلهای طبیعی و دست کاشت و امثالهم گفته می شود.

تجدید نظر در این بخش



۱۸	حریم	به اراضی که حسب قانون جهت اهداف خاص حفاظت و منظور می شوند گفته می شود.
۱۹	تفریحی و توریستی	به اراضی اختصاص یافته جهت اقامت و سیاحت گفته می شود.
۲۰	صنعتی	به اراضی اختصاص یافته جهت استقرار صنایع مشمول گروه الف، موضوع مصوبه شماره ۶۴۶۷۷/ت ۱۸۵۹۱ مورخ ۸۸/۱۲/۲۶ هیأت وزیران و اصلاحات بعدی آن گفته می شود.

جدول شماره ۲- عملکرد های مجاز کاربری های شهری به تفکیک سطوح تقسیمات شهری

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

جدول شماره ۲ - عملکرد های مجاز کاربری های شهری به تفکیک سطوح تقسیمات شهری

ردیف	نوع کاربری	مقیاس	تعریف
۵	خدمات انتفاعی تجاری، خدماتی (انتفاعی، غیر انتفاعی)	محله	دفاتر (پست، امور مشترکین تلفن همراه، فروش روزنامه و مجله)، آرایشگاه های زنانه و مطب پزشکان
		ناحیه	پلیس ۱۰۱، آموزشگاههای خصوصی، دفاتر (وکالت، مهندسی و نقشه برداری، ثبت اسناد، ازدواج و طلاق، شرکت های پیمانکاری و مشاور و خدمات)، آزمایشگاه های طبی و تخصصی، مراکز رادیولوژی، سالن های ورزشی کوچک، مرکز مشاوره درمانی و خانوادگی
		منطقه	ارائه خدمات اینترنت، دفاتر حسابرسی، مراکز ام آر ای و مشابه، آمبولانس خصوصی، درمان اعتیاد، فیزیوتراپی، مراکز کارایی، مرکز معاینه فنی خودرو، رسانه های دیجیتال انتفاعی، رادیولوژی، مطب دامپزشکان
	خدمات غیر انتفاعی	شهر	دفاتر احزاب، تشکل های مردم نهاد - موسسات خیریه - اتحادیه ها، مجامع، انجمن ها و تعاونی ها، رسانه های دیجیتال خبری، هیات های ورزشی و آموزشگاه های مذهبی (به غیر از حوزه های علمیه)
۶	ورزشی	محله	زمین های بازی کوچک
		ناحیه	زمین های ورزشی و سالن های کوچک ورزشی و استخرها
		شهر	ورزشگاه ها و مجتمع های ورزشی، زورخانه ها، مجموعه های آبی ورزشی
۷	درمانی	محله	مراکز بهداشت و تنظیم خانواده، درمانگاه ها
		ناحیه	پلی کلینیک ها
		منطقه	مراکز انتقال خون، بیمارستان های کمتر از ۶۴ تخت و مراکز اورژانس
		شهر	بیمارستان های اصلی شهر، زایشگاه ها، بیمارستان ها، مراکز توانبخشی و مراکز نگهداری کودکان بی سرپرست و سالمندان، معلولین و جانبازان و درمانگاه های دامپزشکی
۸	فرهنگی - هنری	ناحیه	کتابخانه ها و سالن های اجتماعات کوچک، کانون های پرورش فکری کودکان و نوجوانان، سینما
		شهر	کتابخانه مرکزی و تخصصی، نگارخانه، فرهنگسرا و مجتمع های فرهنگی، سالن اجتماعات، سینما، تئاتر، سالن کنسرت، موسسات و دفاتر مرکزی روزنامه و مجله، مراکز صدا و سیما
۹	پارک	محله	بوستان (پارک) محله ای
		ناحیه	بوستان (پارک) ناحیه ای
		شهر	بوستان (پارک) اصلی شهر



جدول شماره ۲- عملکرد های مجاز کاربری های شهری به تفکیک سطوح تقسیمات شهری

۱۰	مذهبی	محلّه	مساجد، حسینیه ها و فاطمیه ها
		شهر	مساجد بزرگ و مسجد جامع شهر، مصلى، مهدیه، کلیساها، کلیسه ها و آذین
		محلّه	ایستگاههای جمع آوری زباله
		ناحیه	ایستگاههای جمع آوری زباله، ایستگاههای آتش نشانی، میداين میوه و تره
		شهر	اورژانس ۱۱۵، جایگاههای سوخت
		شهر	گورستانهای موجود - نمایشگاههای دائمی و مراکز امداد و نجات هلال اح
		خارج از محدوده شهر	کشتارگاه، گورستان، مرکز دفع بهداشتی زباله، میدان مرکزی میوه و تره حمل و نقل بار
		محلّه	ایستگاههای تنظیم فشار گاز، آب و فاضلاب، سرویس های عمومی بهداشت
		منطقه	مخازن آب زمینی و هوایی، تصفیه خانه های آب و فاضلاب و پست ایستگاههای تنظیم فشار گاز
		محلّه	معاير و پارکینگ های محلّه ای و ایستگاههای مترو
		ناحیه	معاير، پارکینگ های عمومی و اتوبوس رانی شهری، پایانه های مسافربری
		شهر	معاير، پایانه های مسافربری درون شهری و بین شهری، ایستگا، فرودگاههای موجود، بنادر، تاسیسات مرکزی مترو، پارکینگ های بزرگ و سردخانه ها
		خارج از محدوده شهر	انبارهای اصلی کالا، فرودگاه، سیلو و سردخانه ها
		شهر	پادگان ها و آمادگاههای موجود نیروهای نظامی
		محلّه	زمین های کشاورزی و باغات و واحدهای باغ مسکونی
		شهر	اماکن و محوطه های تاریخی، موزه ها، بناهای یادبود، آرامگاه مشاهیر، اما متبرکه و حریم های تملک شده آنان
		شهر	سطوحی که جهت جنگلهای طبیعی و فضای سبز دست کاشت (غیر از پار می یابد.
		شهر	حریم قانونی رودخانه ها، تالابها، آبگیرها، مسیله ها و راه حریم قانونی تملک راه آهن های بین شهری و تاسیسات زیربنایی آب و برق و گاز و نقد فاضلاب
		شهر	هتل، مسافرخانه، مهمانپذیر و مهمانسراها، هتل آپارتمان و متل، شهرسازی تفریحی ویژه، پارکهای جنگلی و اردوگاههای جهانگردی و پلازهای ساحلی و
		خارج از محدوده شهر	باغ وحش
		محدوده شهر	

جدول شماره ۲- عملکرد های مجاز کاربری های شهری به تفکیک سطوح تقسیمات شهری

<p><u>غذایی:</u></p> <p>۱- تهیه و بسته بندی خشکبار بدون شستشو</p> <p>۲- بسته بندی خرما بدون شستشو</p> <p>۳- واحد تولید آب نبات و پولکی و شکر پنیر و غیره تا ۳۰۰۰ تن در سال</p> <p>۴- واحد تولید نبات (نبات ریزی)</p> <p>۵- واحد تولید گز و سوهان تا ۳۰۰ تن در سال</p> <p>۶- واحد بسته بندی نمک و ادویه جات</p> <p>۷- واحد بسته بندی چای</p> <p>۸- واحد بسته بندی قهوه</p> <p>۹- واحد تولید قند حبه و کله تا ۳۰۰ تن در سال به روش نم زدن و بدون روش پخت</p> <p>۱۰- واحد بسته بندی عسل</p> <p>۱۱- تولید بستنی تا ۱۰۰ تن در سال</p> <p>۱۲- تولید شیرینی و نان تا ۳۰۰ تن در سال</p> <p>۱۳- آسیاب و تولید آرد گندم و جو تا ۳۰۰ تن در سال</p> <p>۱۴- واحد بسته بندی کره و سایر لبنیات تا ۱۰۰ تن در سال</p> <p>۱۵- تولید بیسکویت و شکلات تا ۳۰۰ تن در سال</p> <p>۱۶- واحد رشته بری تا ۳۰۰ تن در سال</p> <p>۱۷- واحد ماکارونی سازی تا ۳۰۰ تن در سال</p> <p>۱۸- واحد تولید آج موم (مخصوص کندوی عسل)</p> <p>۱۹- واحد بسته بندی سبزیجات و میوه جات</p> <p>۲۰- واحد تولید یخ (صرفاً در مناطق صنعتی درون شهری بایستی استقرار یابد)</p> <p>۲۱- واحد تولید نان بستنی</p> <p>۲۲- واحد بسته بندی گلاب</p> <p>۲۳- واحد بسته بندی عرقیات گیاهی</p> <p>۲۴- واحد بسته بندی جو بدون عملیات بوجاری و شستشو</p> <p>۲۵- واحد سورتینگ و بسته بندی حبوبات بدون بوجاری</p> <p>۲۶- واحد تولید، بهبود دهنده کیفیت آرد</p> <p>۲۷- واحد تولید غذای کودکان آرد غلات آماده بودن عملیات بوجاری و آسیاب</p>	<p>گروه های الف مصوبه شماره ۶۴۶۷۷ ت ۷۱۵۹۱ مورخ ۱۳۷۸/۱۲/۲۶</p>	<p>صنعتی</p>	<p>۲۰</p>
---	---	--------------	-----------

جدول شماره ۲ - عملکرد های مجاز کاربری های شهری به تفکیک سطوح تقسیمات شهری

۱۱- واحد تولید انواع دوک و لوله طاقه پیچی مقوایی و سایر مصنوعات مشابه از ورق آماده			
۱۲- تولید محصولات ساخته شده از لی و حصیر و سبد بافی از الیاف گیاهی			
۱۳- واحد بسته بندی دستمال و محصولات مشابه با استفاده از کاغذ آماده			
۱۴- واحد پرس کاری و چسباندن روکش نئوپان با استفاده از روکش آماده			
۱۵- واحد تولید قایق های چوبی و پلم تا ۲۰۰ دستگاه در سال			
۱۶- واحد تهیه کاربن و استتسیل از کاغذ آماده			
۱۷- واحد تولید کلاسور و زونکن از مقوای آماده			
۱۸- واحد تولید سازه های سنتی			
فلزی:			
۱- واحد قلمزنی انواع فلزات			
۲- واحد تراشکاری و قطعه سازی و قالب سازی بدون ریخته گری و آبکاری حداکثر تا سه دستگاه تراش			
۳- واحد تولید درب و پنجره آهنی و آلومینیومی (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	گروه های		
۶- واحد صنعتی تولید ظروف آلومینوم از ورق آماده با یک دستگاه خم کن حداکثر ۱۰۰ تن در سال صرفاً مناطق صنعتی داخل شهری	الف مصوبه		
۷- واحد مونتاژ تجهیزات گرد و غبار گیر از قطعات آماده	شماره		
۸- واحد تولید اتصالات هیدرولیک (پرس بست فلزی به دو انتهای شیلنگ فشار قوی)	۶۴۶۷۷ ت		
۹- واحد طراحی و مونتاژ کولر اتومبیل	۷۱۵۹۱ مورخ		
۱۰- واحد طراحی و مونتاژ کاربراتور گاز سوز	۱۳۷۸/۱۲/۲۶	صنعتی	۲۰
۱۱- واحد تولید ترموستات	هیأت		
کانی غیر فلزی:	مدیران با		
۱- واحد تولید مصنوعات شیشه ای بدون کوره روب	اصلاحات		
۲- واحد تولید آینه ، پوکه آمبول، شیشه آزمایشگاهی بدون کوره	بعدی آن		
۳- واحد تولید مصنوعات تزئینی سنگی (صنایع دستی)			
۴- واحد تولید پودر جوشکاری			
شیمیایی:			
۱- واحد تولید آب مقطر			
۲- واحد تولید نایلون و نایلکس و سلوفان (با استفاده از رول آماده)			
۳- واحد صرفاً برش اسکاج ظرفشویی			
۴- واحد طراحی و مونتاژ لنت ترمز			



**جدول شماره ۲- عملکرد های مجاز کاربری های شهری به تفکیک سطوح تقسیمات شهری**


**جدول شماره ۲- عملکرد های مجاز کاربری های شهری به تفکیک سطوح تقسیمات شهری**

<p><u>دارویی، آرایشی و بهداشتی</u></p> <p>۱- واحد تولید مواد بهداشتی و آرایشی (فرمولاسیون)</p> <p>۲- واحد اختلاط و بسته بندی پودر ازاله مو</p> <p>۳- واحد تولید قرص و پودر اکسیژنه</p> <p>۴- واحد تولید اکسیدان، کرم بهداشتی و صنعتی و پودر بلوندر اکسیژن</p> <p>۵- واحد تولید اسانس، تنطور، الکلونید از مواد شیمیایی و طبیعی</p> <p>۶- واحد تولید هورمون و آنتی بیوتیک</p> <p><u>برق و الکترونیک:</u></p> <p>۱- واحد تولید لوازم برقی کوچک به صورت مونتاژ (نظیر رنگ اخبار و دربازکن)</p> <p>۲- واحد تولید آنتن تلویزیون بدون آنتناری و لوستر از قطعات آماده</p> <p>۳- واحد طراحی و تولید لوازم برقی و الکترونیکی به صورت مونتاژ مشروط بر اینکه عملیات کوره ای و عملیات تر نداشته باشد.</p> <p>۴- واحد تولید لوازم پزشکی، آزمایشگاهی و آموزشی، قطعات الکترونیک</p> <p>۵- واحد تولید ترانزیستور و مقاومت و غیره</p> <p>۶- واحد تولید انکوباتور و سایر لوازم آزمایشگاهی بدون آنتناری</p> <p>۷- واحد تولید انواع ساعت</p> <p>۸- واحد طراحی و تولید تقویت کننده صوت نظیر بلندگو و آمپلی فایر به صورت مونتاژ</p> <p>۹- واحد تولید رادیو و تلویزیون و لوازم صوتی و تصویری</p> <p>۱۰- واحد تولید دستگاه های برقی علامت دهنده سمعی و بصری</p> <p>۱۱- واحد تولید سیستم های مخابراتی مراکز تلفن</p> <p>۱۲- واحد تولید لوازم الکترونیکی (کامپیوتر، لوازم اداری و لوازم دقیق الکترونیکی)</p> <p>۱۳- واحد تولید کنترل های ولتاژ و فرکانس</p> <p>۱۴- واحد تولید آفتامات</p> <p>۱۵- واحد تولید مودم و میکروکنترل</p> <p>۱۶- واحد طراحی و مونتاژ تایمر</p> <p>۱۷- واحد تولید کارت و بردهای کامپیوتری</p> <p><u>کشاورزی:</u></p> <p>۱- واحد زنبور داری و پرورش ملکه (تا ردیف ۴ فاقد محدودیت فاصله از امکان مسکونی)</p> <p>۲- واحد پرورش پرندگان زینتی تا ۱۰۰ قطعه</p> <p>۳- واحد پرورش کرم ابریشم</p> <p>۴- واحد پرورش ماهی زینتی</p> <p>۵- آزمایشگاه دامپزشکی</p>		<p>گروه های</p> <p>الف مصوبه</p> <p>شماره</p> <p>۶۴۶۷۷ ت</p> <p>۷۱۵۹۱ مورخ</p> <p>۱۳۷۸/۱۲/۲۶</p> <p>هیأت</p> <p>مدیران با</p> <p>اصلاحات</p> <p>بعدی آن</p>	<p>صنعتی</p>	<p>۲۰</p>
---	--	---	--------------	-----------

۷

۸۹/۳/۱۰

**جدول شماره ۲- عملکرد های مجاز کاربری های شهری به تفکیک سطوح تقسیمات شهری**

ماشین سازی:	گروه های		
۱- واحد قالب و مدل (درجه ریخته گری، فیکچر، قالب قطعات استاندارد، قالب قید و بست و ابزار قالب، مدل	الف مصوبه شماره		
۲- واحد تجهیزات شبکه آب و فاضلاب (پمپهای دیاکرامی، کف کش، لجن کش و تجهیزات تصفیه)	۶۴۶۷۷ ت ۷۱۵۹۱ مورخ	صنعتی	۲۰
۳- واحد ماشین آلات و تجهیزات حمل و نقل مکانیکی (آسانسور و قطعات آسانسور، پله برقی، بالانتراک، جرثقیل سقفی، جرثقیل پشت کامیونی، جک پالت بالابر و قطعات مربوطه، نوار نقاله و ... جرثقیل)	۱۳۷۸/۱۲/۲۶ هیأت مدیران با		
۴- واحد پمپ و کمپرسور (پمپهای خلاء، وکیوم آتش نشانی، آب، کمپرسورهای صنعتی و مصرفی، گازرزی، مواد فله و تلمبه های بادی)	اصلاحات بعدی آن		



جدول شماره ۳ - سرانه‌ها

ردیف	نام کاربری	سرانه				توضیحات
		شهرهای زیر نظر ۵۰۰۰۰	سایر نظر ۲۵۰۰۰۰ تا ۲۵۰۰۰۰۰	بیش از نظر ۲۵۰۰۰۰۰۰۰۰	بیش از نظر ۶۰۰۰۰۰۰۰۰	
۱	مسکونی	۵۰ سرانه	۴۰ کسره	۲۵ کسره	۲۵ کسره	این سرانه در شهرهای زیر ۲۰۰۰۰۰ نفر حد اکثر ۶۰ مؤبرج خواهد بود و چنانچه سرانه وضع موجود از حد اکثر پیشنهادی کمتر باشد وضع موجود ملاک حد اکثر خواهد بود.
۲	آموزش عالی	به ازای هر دانشجو ۷۰ مؤبرج و چنانچه خوابگاههای دانشجویی و کوهی اساتید درون دانشگاه باشد این سرانه به ۱۰۵ مؤبرج افزایش می یابد. برای دانشگاههای پیام نور حد اکثر سرانه ۲۰ مؤبرج لحاظ گردد.				این کاربری برای شهرهایی که وزارت بهداشت و درمان و آموزش پزشکی و یا سازمان اسناد و کتابخانه ملی و یا مراکز قانونی آموزش عالی استقرار آنرا تأیید کنند پیش بینی می شود و برای شهرهایی که واحدهای آموزش عالی در آنها وجود دارد رشد جمعیت دانشجویی در طی سالهای گذشته استخراج و با توجه به برنامه های توسعه ای مراکز آموزش عالی، جمعیت دانشجویی برای الفی طرح عایبه و سطح مورد نیاز بدست آمده و به جمعیت کل شهر تقسیم و در جدول سرانه ها درج می گردد.
۳	آموزشی	۵۰ سرانه ۲۵				توسعه می گردد در شهرهای جدید این کاربری در قالب مجتمع های اداری - غیر انتظامی پیش بینی شود.
۴	اداری و انتظامی	۲ کسره ۱۵ ۴ کسره مرکز شهرستان ۲۵	۱ کسره ۷۵ ۱ کسره مرکز شهرستان ۲۵	۱/۵ کسره ۷۵	۱/۵ کسره ۷۵	در شهرهای بندری و توریستی و شهرهایی که ترافیک بدون شهری از مابین شهر عبور می کنند ۰/۵ مؤبرج به سرانه مذکور افزوده می شود.
۵	تجاری و خدماتی	۲ کسره	۲/۵ سرانه	۲/۵ کسره	۲/۵ کسره	
۶	ورزشی	۱/۵ سرانه ۱۵	۱/۵ کسره ۱۵	۱/۱۵ کسره ۱۵	۱/۱۵ کسره ۱۵	
۷	درمانی	۵/۵ سرانه ۱۵	۵/۵ سرانه ۱۵	۵/۵ کسره ۱۵	۵/۵ کسره ۱۵	
۸	فرمانی	۰/۲۵ کسره ۱۵	۰/۲۵ کسره ۱۵	۰/۲۵ کسره ۱۵	۰/۲۵ کسره ۱۵	
۹	پارک	۸۰ سرانه				

ردیف	نام کاربیری	سرايه					میز مربع
		شهرهای زیر نمبر	سابق نمبر	۲۵۰۰۰۰ تا نمبر	بیش از نمبر	۲۵۰۰۰۰ نمبر	
۱۰	مذهبی	۰/۵ کسرا نه ۰/۳۵	۰/۵ کسرا نه ۰/۳۵	۰/۷۵ کسرا نه ۰/۵	۰/۷۵ کسرا نه ۰/۵	۰/۷۵ کسرا نه ۰/۵	ملاک آجودین سرخارای عمومی نمون و مسکن می باشد.
۱۱	تجهیزات شهری	۰/۲ کسرا نه ۰/۵	۰/۲ کسرا نه ۰/۵	۲/۵ سرانه ۱	۲/۵ سرانه ۱	۲/۵ سرانه ۱	کاربیری پیشنهادی چیز کاربیری بقیاع متبرکه است. لذا مشاور طرح سرانه وضع موجود بقیاع متبرکه را برآورد و به سرانه پیشنهادی اضافه می کند. سرانه پیشنهادی گورستانهای موجود شهر چنانچه بنا باشد گورستانهای موجود با همان کاربیری حفظ شود به این سرانه ها اضافه می شود و سرانه کاربیریهای که در حرج شهر مستقر می شوند جداگانه عایقه و اعلام می شود.
۱۲	تاسیسات شهری	۲ کسرا نه ۱	۲ کسرا نه ۱	۱ کسرا نه ۱/۵	۱ کسرا نه ۱/۵	۱ کسرا نه ۱/۵	وضع موجود برآورد و به سرانه تبدیل می شود.
۱۳	حمل و نقل و ایستاداری	۲۰ کسرا نه	۲۰ کسرا نه	۲۰ کسرا نه	۲۰ کسرا نه	۲۰ کسرا نه	سطح موجود باغات و اراضی کشاورزی و اراضی باغ مسکونی به سرانه تبدیل و در جدول سرانه ها درج می گردد.
۱۴	نظامی	وضع موجود	وضع موجود	وضع موجود	وضع موجود	وضع موجود	سطح موجود مکانهای تاریخی و بقیاع متبرکه و حراج متبرکه شده آنها به سرانه تبدیل شده و در جدول سرانه ها درج می گردد.
۱۵	باغات و کشاورزی						سطح موجود به سرانه تبدیل و در جدول سرانه ها درج می گردد.
۱۶	تاریخی						سطح حراج قانونی تاسیسات عایقه و به سرانه تبدیل و در جدول سرانه ها درج می گردد.
۱۷	طبیعی						
۱۸	حرج						
۱۹	تفریحی-گردشگری	۰/۲ کسرا نه	۰/۵ کسرا نه ۰/۳۵	۰/۷۵ کسرا نه ۰/۲۵	۰/۷۵ کسرا نه ۰/۲۵	۰/۲۵ کسرا نه ۰/۲۵	

۱۳۸۹/۳/۱۰

متر مربع	سرايه				جمع نام کاربري	جمع
	پیش از نظر	پیش از نظر	تا نظر	مابقی تا ۲۵۰۰۰۰ نظر	شهرهای زیر نظر	
ملاك آخريين سرشاري عومي نفوس و مسكن مي باشد.	۱۰۰۰۰۰۰۰۰۰۰۰۰۰	۱۰۰۰۰۰۰۰۰۰۰۰۰۰۰۰	۲۵۰۰۰۰۰۰۰۰۰۰۰	۲۵۰۰۰۰۰۰۰۰۰۰۰۰	۵۰۰۰۰۰	
مشاور براي صنايع نيمه مزاحم كه جز اين كاربري عسوب شده است در عل و بنا عليهاي مناسب از شهر كاربري مربوطه را خاط مي نمايد و براي ساكني صنايع بنا توجه به ضوابط استقرار سازمان حفاظت محيط زيست بصورت جمع در يك مكان و يا مكاهاي مناسب كاربري مذكور را در نظر مي گيرد.	۸۵۰۰۰۰۰۰۰۰۰۰۰۰	۸۵۰۰۰۰۰۰۰۰۰۰۰۰۰	۱۰۰۰۰۰۰۰۰۰۰۰۰۰۰	۱۰۰۰۰۰۰۰۰۰۰۰۰۰۰	۶۰۰۰۰۰۰۰۰۰۰۰۰	۲۰
	۵۸۲/۲۵ ۷۷/۱۹	۵۸۲/۲۵ ۷۷/۱۹	۵۸۲/۲۵ ۷۷/۱۹	۵۸۲/۲۵ ۷۷/۱۹	۵۸۲/۲۵ ۷۷/۱۹	جمع
	۵۸۲/۲۵ ۷۷/۱۹	۵۸۲/۲۵ ۷۷/۱۹	۵۸۲/۲۵ ۷۷/۱۹	۵۸۲/۲۵ ۷۷/۱۹	۵۸۲/۲۵ ۷۷/۱۹	جمع

براي بدست آوردن سطح مورد نياز گورستان كه در حرم شهر مستقر مي گردد به شرح زير عمل مي شود.

چنانچه آمار متوفات را سالانه ۶/۱۰۰۰ جمعيت موجود (نرخ مرگ و مير) شهر در نظر بگيريم و ميزان مساحت زمين مورد نياز به ازاي هر متر بطور متوسط ۵ مترمربع و A جمعيت سال پايه شهر و B فريب رشد ساليانه جمعيت باشد آنگاه مساحت گورستان مورد نياز S براي ظرفيت سي سال عبارتند از:

$$S = 5 * A * (1 + B)^{10} * 30$$

نرخ مرگ و مير



### واحد مسکونی

فضا یا محوطه‌ای است محصور مشتمل بر حداقل یک اتاق و معمولاً یک آشپزخانه و یک توالت 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

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 یافته اند.

### سطح کل زیر بنا

عبارت است از مجموع سطوح ساخته شده در یک قطعه زمین اعم از سطوح مفید و غیر مفید اختصاصی و غیر اختصاصی (مشاعات).

### ارتفاع ساختمان

فاصله بلندترین نقطه سقف شیبدار تا رقوم متوسط معبر مجاور و در ساختمان‌های با سقف مسطح فاصله روی بلندترین نقطه دست‌انداز تا رقوم متوسط خیابان مجاور.

### سطح اشغال

تصویر افقی طبقه همکف بر روی زمین را سطح اشغال می‌گویند یا حداکثر زیربنای ساختمان در طبقه همکف را سطح اشغال گفته و بصورت درصد بیان می‌شود.

$$\text{نسبت اشغال} = \frac{\text{مساحت زیربنای ساختمان در طبقه همکف}}{\text{مساحت زمین}} \times 100$$

### تراکم جمعیتی خالص

نسبت جمعیت به مساحت اراضی مسکونی داخل محدوده شهر را تراکم جمعیتی خالص می‌گویند.

$$\text{تراکم جمعیتی خالص} = \frac{\text{جمعیت ساکن}}{\text{مساحت اراضی مسکونی شهر}}$$

### تراکم جمعیتی ناخالص

نسبت جمعیت با مساحت کل محدوده شهر را تراکم ناخالص شهر می‌گویند.

### تراکم ساختمانی

نسبت مجموع مساحت زیر بنای ساختمان در تمامی طبقات به مساحت کل زمین ، تراکم ساختمانی گفته که به درصد بیان می‌شود.

$$\text{تراکم ساختمانی} = \frac{\text{مساحت زیربنای ساختمان در تمام طبقات}}{\text{مساحت قطعه زمین}} \times 100$$

### **قطعه زمین**

عبارت است از زمینی است که دارای یک سند مالکیت بوده و به وسیله خیابان یا معبر دسترسی تفکیک نشده باشد.

### **تفکیک زمین**

عبارت است از تقسیم یک قطعه زمین یکپارچه به دو یا چندین قطعه مجزا با ایجاد دسترسی‌های مناسب برای استفاده جداگانه از یکدیگر و همراه با تخصیص سند مالکیت جداگانه.

### **افراز**

عبارت است از مجزا نمودن سهم مشاع هر یک از شرکا در خصوص یک ملک.

### **تجمیع**

تبدیل چند قطعه زمین به یک قطعه بزرگتر (پس از حل مسائل مالکیت و سایر مسائل حقوقی) را تجمیع گویند.

### **نمای ساختمان**

عبارت است از کلیه سطوح خارجی ساختمان که مشرف به معبر یا فضاهای عمومی باشد.

### **زیر زمین**

طبقه‌ای از ساختمان است که بیشتر حجم آن پایین‌تر از سطح زمین قرار دارد و ارتفاع متوسط آن از سطح معبر حداکثر ۱۲۰ سانتیمتر می‌باشد.

### **همکف**

عبارت از طبقه‌ای است که کف آن از کف متوسط معبر پایین‌تر نبوده و حداکثر نیز از ۱,۲ متر بلندتر نباشد.

### **پیلوت**

عبارتست از تمام یا قسمتی از طبقه همکف که بصورت فضای سرپوشیده و باز در زیر تمامی یا قسمتی از کف طبقه اول قرار می‌گیرد و ارتفاع آن حداکثر ۲/۴۰ می‌باشد.

### **بالکن**

سطح سرپوشیده‌ای از ساختمان در طبقات بالای همکف را گویند که حداقل از یک طرف باز باشد.

### **عوارض اضافه ارزش ناشی از تراکم بیش از تراکم پایه (حق تعدیل تراکم)**

عوارض مذکور ما به ازایی است که برای استفاده از تراکم مجاز (بیشتر از تراکم پایه) می‌باید پرداخت شود. حق تعدیل تراکم به وسیله شورای شهر تعیین و تصویب می‌شود.

### **عوارض اضافه ارزش ناشی از انتفاع کاربری**

ما به ازایی است که برای استفاده کاربری با انتفاع بیشتر از کاربری پیش‌بینی شده و باید به شهرداری پرداخت شود. میزان عوارض آن توسط شورای اسلامی شهر تصویب می‌شود. کلیه اراضی‌ای که در طرح هادی کاربری آن عمومی بوده و در طرح تفصیلی به کاربری خصوصی و یا به کاربری با انتفاع بیشتر تغییر یافته‌اند مشمول عوارض اضافه ارزش ناشی از انتفاع خواهند بود.

### **پروانه ساختمانی**

برطبق بند ۲۴ ماده (۵۵) و ماده ۱۰۰ قانون شهرداریها، کلیه مالکین اراضی و املاک واقع در محدوده شهر و یا حریم آن بایستی قبل از هر اقدام عمرانی یا تفکیک اراضی و شروع ساختمان از شهرداری پروانه اخذ نمایند.

## مشاعات

عبارتست از سطوحی از قطعه زمین و یا قسمت هایی از سطح زیر بناها که به صورت مشترک توسط ساکنان دو یا چند واحد مسکونی و یا خدماتی قابلیت استفاده داشته باشد.

## اضافات

عبارت است از ساخت و سازهای که علاوه بر ساختمان اصلی به منظور بهبود کیفی عملکرد بنا احداث می شود.

## تعمیر اساسی

عبارتست از هر گونه تعمیر مربوط به ایستائی بنا که از نظر ایمنی ضرورت داشته باشد و منجر به تغییر طرح نشود.

## تغییر اساسی

عبارتست از هر گونه تغییر در وضع داخلی و یا خارجی بنا که منجر به تغییر طرح و یا تغییر عملکرد شود.

## راههای شریانی درجه یک ( آزاد راه، بزرگراه، راه عبوری )

راهی است که در طراحی و بهره برداری از آن، به جابجایی وسایل نقلیه موتوری برتری داده می شود. برای رعایت این برتری راههای شریانی درجه یک ارتباط با شبکه راههای برون شهری را تأمین می کنند. با اعمال درجات مختلفی در کنترل دسترسی، راههای شریانی درجه یک به آزاد راه، بزرگراه و راه عبوری دسته بندی می شوند.

## آزاد راه

راهی است که در تمام طول آن ترافیک دو طرف بطور فیزیکی از یکدیگر جداست و جریان ترافیک در آن بدون وقفه ( آزاد ) است یعنی وسایل نقلیه موتوری جز در تصادفها و راه بندانها، ناچار به توقف نمی شوند. برای تأمین چنین وضعیتی تقاطع همسطح اجازه داده نمیشود و نحوه صحیح ورود و خروج وسایل نقلیه طراحی می شود.

## بزرگراه

راهی است که ترافیک دو طرف آن بطور فیزیکی از یکدیگر جداست و در طولهای قابل ملاحظه ای از آن می توان جریان ترافیک را پیوسته فرض کرد. برای تأمین چنین وضعیتی، نحوه صحیح ورود و خروج وسایل نقلیه طراحی می شود. بزرگراه می تواند محدودی تقاطع همسطح داشته باشد به شرطی که فاصله تقاطعها از یکدیگر زیاد ( بیش از حدود ۲/۵ کیلومتر ) باشد.

## راه عبوری

ادامه راههای برون شهری دو خطه دو طرفه در داخل شهرها ( ی معمولاً کوچک و متوسط ) یا روستاها است به شرط آن که عملکرد عبوری آنها در داخل شهر یا روستا نیز حفظ شود. برای حفظ این عملکرد، ورود و خروج وسایل نقلیه به آن کاملاً تنظیم و طراحی میشود و فاصله تقاطعهای همسطح از یکدیگر کمتر از حدود ۲/۵ کیلومتر نیست.

## راه های شریانی درجه دو ( شریانی اصلی، شریانی فرعی )

راهی است که در طراحی و بهره برداری از آن، به جابجایی و دسترسی وسایل نقلیه موتوری برتری داده می شود. برای رعایت این برتری، حرکت پیاده ها از عرض خیابان کنترل می شود. راههای شریانی درجه ۲ دارای عملکرد درون شهری اند و شبکه اصلی راههای درون شهری را تشکیل می دهند.



## خیابان محلی

خیابانی است که در طراحی و بهره‌وری از آن نیازهای وسایل نقلیه موتوری، دوچرخه‌سوار و پیاده با اهمیت یکسان رعایت می‌شود. برای رعایت حال پیاده و دوچرخه، سرعت وسایل نقلیه موتوری در این خیابانها پایین نگه داشته می‌شود.

## دوربرگردان

دور برگردان به فضای بازی اتلاق می‌گردد که در انتهای معبر بن بست قرار داشته و جهت دور زدن وسائط نقلیه پیش‌بینی می‌شود و حداقل ابعاد آن ۱/۵ برابر عرض گذر منتهی به آن یا حداقل دارای ۱۲ متر طول می‌باشد.

## میدان

به تقاطعی گفته می‌شود که در آن با استفاده از جزیره میانی، سرعت وسایل نقلیه کاهش داده می‌شود و امکان دور زدن آنها فراهم می‌گردد. میدان عموماً به عنوان یک فضای شهری، برای حرکت عابران پیاده و دوچرخه‌سواران از شرایط مناسبی برخوردار نیستند.

## پخی

عبارت است از خط موربی که سطح گوشه‌ای از زمین را که در نیش دو معبر قرار دارد به منظور ایجاد دید مناسب رانندگی حذف نموده و آنرا جزء فضاهای شهری قرار دهد.

## حرایم (مصنوع و طبیعی)

به فضاهای پیرامونی یک عامل مصنوع (راه، ساختمان، محدوده با ارزش تاریخی یا فرهنگی، تأسیسات، خطوط لوله، شبکه برق فشار قوی و...) و یا یک عامل طبیعی (رودخانه، چشمه، قنات، چاه و...) اطلاق می‌شود که ساخت و ساز و فعالیت عمرانی در آن ممنوع یا غیر متعارف بوده و یا تابع شرایط خاص می‌باشد.

## حریم اختصاصی گاز

به منطقه‌ای از طرفین خطوط لوله انتقال گاز اطلاق می‌شود که به وسیله شرکت ملی گاز ایران، به منظور تامین نیازمندی‌های فنی، تعمیرات و نگهداری خطوط لوله انتقال گاز تحصیل و هر گونه دخل و تصرف و فعالیت اشخاص حقیقی و حقوقی اعم از ایجاد ابنیه - تأسیسات، راهسازی و عملیات کشاورزی در آن ممنوع است.

## حریم منع احداث بنا گاز

به منطقه‌ای از طرفین خطوط لوله گاز اطلاق می‌شود که به موجب ماده واحده قانون منع احداث بنا و ساختمان و مقررات این آیین نامه احداث هر گونه بنا و تأسیسات در آن ممنوع است.

## حریم رودخانه

آن قسمت از اراضی اطراف رودخانه، مسیل و نهر طبیعی است. که بلافاصله پس از بستر قرارداد و به عنوان یک عامل جدا کننده و تعیین محدوده استفاده به کار برده می‌شود. و طبق مقررات این آیین نامه این محدوده توسط وزارت نیرو یا شرکت های آب منطقه‌ای (دستورالعمل تعیین حریم کمی و کیفی رودخانه ها) تعیین و توسط شهرداری و یا سازمانهای تابعه اعمال می‌شود.

### ۳- ضوابط کلی مربوط به نحوه استفاده از زمین، تفکیک و احداث بنا

#### ۳-۱- ضوابط و مقررات عام

##### نحوه استفاده از زمین

در انتخاب اراضی مورد نیاز برای گسترش بافت کالبدی شهر ضوابط زیر باید مدنظر قرار گیرد.

۱- حتی المقدور از تبدیل اراضی زراعی و باغات به ساخت و ساز های مختلف خودداری، و ترجیحاً برای توسعه از اراضی بایر داخل بافت استفاده شود.

۲- محدوده جهت توسعه کالبدی به گونه ای تعیین شود که حتی المقدور ارائه خدمات عمومی و تسهیلات زیر بنایی همچون آب، برق، و دفع آبهای سطحی از قبل فراهم شده باشد.

۳- حتی المقدور سعی شود کاربریهای خدماتی به صورت سازگار و همجوار با یکدیگر قرار گرفته و از پراکندگی آنها جلوگیری به عمل آید.

۴- کاربری های مزاحم (صنایع مزاحم و دامداری و مرغداری) به خارج از بافت کالبدی شهر منتقل شوند. و توصیه می شود مکان یابی آن براساس شرایط اقلیمی بوده و آلودگی زیست محیطی نداشته باشد.

۵- آن دسته از اراضی که در طرح هادی قبلی در داخل محدوده شهری واقع بوده و بر اساس طرح جامع واجد ارزش انتفاعی نسبت به طرح قبلی شده اند بایستی حداقل به میزان ۲۰٪ ارزش افزوده ناشی از تغییر کاربری و تراکم ساختمانی توسط شورای اسلامی شهر و شهرداری تعیین و اخذ و در جهت عمران و آبادانی شهر هزینه شود. این بند در صورتی اجرایی می باشد که مشمول رای ابطال توسط دیوان عدالت اداری نگردد.

۶- آن دسته از اراضی در طرح هادی مصوب قبلی خارج از بافت شهر بوده و در طرح جامع به محدوده شهر الحاق شده اند مالکین موظفند بر اساس تبصره ۴ قانون تعیین وضعیت املاک واقع در طرحهای دولتی و شهرداریها ۲۰٪ ارزش افزوده ناشی از تغییر کاربری را به شهرداری واگذار یا معادل ریالی آن را پرداخت نمایند.

تبصره: در اجرای بند ۶ چنانچه در اراضی مذکور بنای غیرمجاز باشد علاوه بر واگذاری ۲۰٪ ارزش افزوده ناشی از ورود به محدوده به شهرداری، موضوع تخلفات ساختمانی بایستی در کمیسیون ماده ۱۰۰ رسیدگی شود.

##### ضوابط و مقررات تفکیکی اراضی

تفکیک اراضی باید علاوه بر رعایت سایر ضوابط و مقررات طرح جامع موارد زیر مورد توجه قرار گیرند:

۱- کلیه عوامل مؤثر در طراحی مانند جهت استقرار قطعات، ویژگی های اقلیمی، نور، تابش، اشراف و... در نظر گرفته شود.

تبصره ۱: کلیه نقشه های تفکیکی با هر مساحت باید توسط مهندس شهرساز دارای پروانه اشتغال از سازمان نظام مهندسی استان مازندران تأیید شود. (نقشه های پایه تفکیک توسط مهندس نقشه بردار دیصلاح تهیه شود).

تبصره ۲: صرفاً آن دسته از اراضی که قبل از تصویب طرح جامع تفکیک و نقشه تفکیکی آنها مطابق ماده ۱۰۱ قانون شهرداریها به تأیید مرجع دیصلاح رسیده باشد، کماکان حسب کاربری مصوب معتبر بوده و هر نوع کاربری احتمالی دیگر در طرح جامع بر روی این اراضی بلااثر بوده و می بایستی در اولین فرصت موضوع در کمیته فنی و کارگروه زیربنایی و شهرسازی مطرح و نسبت به تغییر آنها اقدام شود.

## مقررات عمومی احداث ساختمان

مقررات عمومی ساختمان پس از رعایت مقررات ویژه سازمان حفاظت محیط زیست ، وزارت علوم ، تحقیقات و فن آوری ، وزارت نیرو ، وزارت بهداشت ، درمان و آموزش پزشکی و دیگر سازمانهای مشابه و رعایت حد حریم نسبت به راهها ، رودخانه ها ، نهرهای عمومی ، قنوات ، چاهها ، مسیلهها ، خطوط و پایه های انتقال نیروی برق ، خطوط و پایه های مخابراتی ، لوله های انتقال نفت و گاز ، سدها و کانالها ، شبکه های آبیاری ، خطوط آبرسانی ، تاسیسات انتظامی ، نظامی و امنیتی ، تصفیه خانه های آب و فاضلاب و نظائر اینها (چنانچه در محدوده وجود داشته باشند ) با رعایت موارد زیر مجاز می باشد.

۱- پیش آمدگی بنا در داخل محدوده قطعه زمین تفکیکی نسبت به هر ضلع زمین در طرفین با رعایت مقررات ملی ساختمان و اصول فنی مجاز می باشد.

۲- برای احداث هر گونه ساختمان ، بنای الحاقی ، تغییرات و تعمیرات اساسی ، توسعه و بازسازی ساختمان می بایست از شهرداری مجوز لازم کسب شود.

۳- احداث بنا در قطعات شمالی - جنوبی فقط در جبهه شمالی قطعه تفکیکی و در قطعات شرقی - غربی فقط در جبهه غربی قطعه تفکیکی مجاز است.

۴- سطح پیلوت در محاسبه سطح کل زیربنا منظور می شود ، ارتفاع پیلوت از کف تمام شده تا زیر سقف حداکثر ۲/۴۰ متر می باشد. در صورت تغییر کاربری و یا افزایش ارتفاع به عنوان تراکم محسوب می شود.

۵- به ازای هر بر اضافه ۵ درصد به حداکثر سطح اشغال مجاز ( طبقه همکف و بالاتر ) اضافه خواهد شد.

۶- رعایت مبحث هجدهم مقررات ملی ساختمان ( عایق بندی و تنظیم صدا ) الزامی است.

۷- رعایت تبصره یک ماده ۱۸ قانون تشکیل شورای آموزش و پرورش مصوب ۱۳۷۲/۱۰/۲۶ مجلس شورای اسلامی مبنی بر تأمین فضاهای آموزشی در مجتمع های مسکونی بیش از ۲۰۰ واحد مسکونی الزامی می باشد. صدور پروانه احداث و پایانکار توسط شهرداری منوط به رعایت موضوع و تائید آموزش و پرورش استان می باشد.

۸- احداث زیرزمین در زیر پیلوت و یا در زیر ساختمان مسکونی در حد سطح اشغال مجاز جهت استفاده (پارکینگ ، انباری، رختشویخانه ، موتورخانه و پلکان) تا مساحت حداکثر ۵۰ درصد سطح کل زمین با استفاده از پنجره و نورگیر از یک یا چند جهت بنای احداثی مجاز بوده و جزء تراکم ساختمانی بنا محسوب می شود.

۹- احداث پیلوت در طبقه همکف در زیر ساختمان مسکونی جهت استفاده ( پارکینگ و انباری واحد های مسکونی ، رختشویخانه ، موتورخانه ، محل بازی کودکان و پلکان ) تا مساحت حداکثر ۵۰ درصد سطح کل زمین مجاز بوده و جزء تراکم بنا محسوب نمی شود.

۱۰- کلیه اتاق های اصلی ، آشپزخانه و سرویس بهداشتی بایستی دارای نورگیری طبیعی بوده و احداث نورگیر ( پاسیو ) در واحد مسکونی برای آشپزخانه و سرویس با ابعاد حداقل  $2 \times 3$  متر و برای اتاقهای اصلی حداقل  $3 \times 4$  متر بر اساس مقررات ملی ساختمان مجاز است.

۱۲- طرح احداث مجموعه های مسکونی و خدماتی در اراضی بالای ۲۰۰۰ مترمربع و یا با زیربنای ۲۰۰۰ مترمربع ، امضای مهندس شهرساز برای موارد مذکور الزامی است.



۱۳- به منظور بهره گیری مناسب از نور آفتاب و هوا و در نظر گرفتن مسائل اشراف، ساختمان می بایست در قسمت شمال قطعه و حداکثر در ۶۰ درصد طول قطعه استقرار یابد. برای جبران مساحت حیاط خلوت و نورگیر ها می توان حداکثر ۶۰ درصد به علاوه ۲ متر از طول زمین را به سطح زیر بنا اختصاص داد.

۱۴- احداث پیش آمدگی ( بالکن، پاگرد، سایبان و نظایر اینها) در بیرون از حد قطعه در بر گذرهای ۱۴ متر به بالا با عرض حداکثر یک متر در ارتفاع حداقل ۴ متر بلامانع است. لازم به ذکر است که احداث پیش آمدگی با رعایت ضوابط سازه ای مطابق با آئین نامه ۲۸۰۰ بلامانع می باشد.

۱۵- پیش آمدگی ساختمان مانند بالکن ، پلکان و ایوان ، به خارج از حد قطعه تفکیکی در معابر کمتر از ۱۴ متر ممنوع است.

۱۶- هر نوع بالکن یا ایوان سرپوشیده و مسقف که تحت ضوابط و مقررات ساختمانی احداث شود، اعم از اینکه یک طرف یا چند طرف آن باز شود کلاً جزء سطح زیربنا محسوب می شود.

۱۷- حیاط خلوت و فضای باز: حیاط خلوت و نورگیرهای با مساحت ۱۲ متر و بیشتر جزء تراکم ساختمانی محسوب نمی شود.

۱۸- حداقل تفکیک بدون احتساب میزان اصلاحی زمین از حیث رعایت حرایم قانونی و عرضی شبکه معابر ( عقب نشینی) محاسبه می شود.

۱۹- کلیه نقشه های تفکیکی باید به تایید مهندسین شهرساز دارای پروانه اشتغال از سازمان مهندسی استان برسد.

۲۰- تجمیع پلاکهای ثبتي در کاربری مسکونی و تفکیک مجدد آنها بر پایه حدنصاب این ضوابط و مقررات بلامانع می باشد.

۲۱- در تفکیک و تجمیع اراضی باید ضوابط گذر بندی ، اصلاح گذر، دوربرگردان، عقب نشینی قطعات و پخی رعایت شود.

#### **سقف و دیوار و نما**

۲۲- حداقل شیب ۲۰٪ برای سقفهای شیروانی و استفاده از جان پناه ایمن به ارتفاع ۰/۸ متر از کف بام برای بامهای مسطح ضروری است.

۲۳- کلیه سطوح نمایان ساختمانها که از داخل معابر قابل مشاهده است ، اعم از نمای اصلی یا نمای جانبی یا سقف ، نمای شهری محسوب شده و لازم است با مصالح مرغوب به طرز مناسب و زیبا و هم آهنگ نماسازی شود.

۲۴- پایان کار در صورتی صادر می شود که نماسازی اصلی و جانبی به اتمام رسیده باشد.

۲۵- حداقل ارتفاع دیوار حیاط مجاور با همسایگان ۲/۲ متر از سطح متوسط معبر است.

۲۶- حداقل ارتفاع از کف تمام شده تا زیر سقف واحدهای زیر از ۳/۵۰ متر و حداکثر از ۶ متر نباید تجاوز نماید:

نانوائیها ، حمامها ، درمانگاهها ، آزمایشگاهها ، فروشگاههای بزرگ و سوپرمارکتها ، (واحدهای مذهبی و فرهنگی نظیر مساجد ، سینماها ، آمفی تاتر تابع ضوابط و مقررات مربوط به خود هستند. )

۲۷- حداقل ارتفاع برای بقیه کاربری ها از جمله مسکونی از ۲/۷۰ متر نباید کمتر باشد.

- ۲۸- میزان تراکم بر اساس مساحت اراضی قبل از رعایت بره‌های اصلاحی محاسبه می‌شود.
- ۲۹- میزان سطح اشغال بر اساس مساحت زمین بعد از رعایت بر اصلاحی محاسبه می‌شود. ضمناً اراضی که دارای تعریض می‌باشد به ازای هر ۱۰ مترمربع، ۲ مترمربع به مساحت سطح اشغال مجاز اضافه می‌شود.
- گشودگی**
- ۳۰- نسبت گشودگی ( نورگیر ، هواکش ، در ، پنجره و ... ) روی دیوار به سطح همان دیوار نباید از یک ششم کمتر و از یک چهارم بیشتر باشد.
- ۳۱- ابعاد هر پنجره روی دیوار مشرف به معبر بر اساس مقررات ملی ساختمان و تاییدیه نظام مهندسی ساختمان اجرایی گردد.
- ۳۲- حداقل فاصله نورگیر از دیوار ملک مجاور در ساختمانهای ۲ طبقه به بالا، ۳ متر می‌باشد.
- ۳۳- احداث هر گونه واحد و یا مجتمع ساختمانی ( اعم از عمومی یا خصوصی ) در محدوده شهر صرفاً در صورت مطابقت با نقشه کاربری ، ضوابط و مقررات طرح جامع در محل و مکان تعیین شده یا مصوبه کمیسیون ماده ۵ مجاز می‌باشد.
- ۳۴- احداث ساختمان فقط در یک جبهه ملک و با رعایت حداقل ۲/۵ متر فاصله از حد نهایی زمین با توجه به موقعیت محل و سایر ضوابط مجاز می‌باشد.
- ۳۵- احداث ساختمان در هر قسمت از زمین فقط با رعایت مقررات ساختمان مربوط به حوزه خود و دیگر مقررات و مستثنیات ذیربط میسر می‌باشد.
- ۳۶- برای احداث هر گونه ساختمان ، بنای الحاقی ، تغییرات و تعمیرات اساسی ، توسعه و بازسازی ساختمان می‌بایست از شهرداری مجوز لازم کسب شود.
- ۳۷- رعایت ضوابط ایمنی در ساخت و بهره برداری ( بر اساس استانداردهای رسمی مربوطه ) در کلیه ابنیه الزامی است.
- ۳۸- احداث هر گونه پله و متعلقات آن جزء زیربنا محسوب شده و در صورت رعایت ضوابط و مقررات در طراحی راه پله تا سقف ۱۵ مترمربع جزء سطح اشغال و تراکم محاسبه نشود.
- ۳۹- نصب هرگونه قطعات و الحاقات تاسیساتی بجز علمک لوله گاز در نمای کلیه واحدهای ساختمانی ممنوع است.
- ۴۰- نصب هرگونه تابلو و بنرهای تبلیغات یا معرف کاربری طبقات بالاتر از تراز ۴,۵ متر در نمای کلیه واحدهای ساختمانی در تراز بالاتر از کف طبقه اول ممنوع می‌باشد.
- ۴۱- به ازای هر ده مغازه احداث یک سرویس بهداشتی عمومی ضرورت دارد.
- ۴۲- در مجتمع‌های تجاری (پاساژ) حتی الامکان می‌بایست از دو طریق به شبکه گذرهای سواره، پیاده و از طریق دو درب خروجی دسترسی ایجاد شود.
- ۴۳- نصب آسانسور برای ساختمان‌های تجاری ۳ طبقه ( ۲ طبقه روی همکف ) و بیشتر، برای واحدهای مسکونی ۴ طبقه و بیشتر الزامی است. ملاک عمل جهت تایید با نظام مهندسی ساختمان است.

۴۴- حداقل عرض راهرو تجاری ۶ متر می‌باشد. فاصله دو واحد تجاری روبروی هم در شرایط استثناء ۵ متر و در واحدهای تجاری راهروهای یکطرفه حداقل ۳ متر باشد.

۴۵- راهرو در مجتمع‌های تجاری جزء فضای باز و مشاعات محسوب می‌شود.

۴۶- عرض مفید پله‌ها در مجتمع‌های تجاری نمی‌تواند از ۱۳۵ سانتیمتر کمتر باشد.

۴۷- در این فضاها باید هماهنگی میان تابلوها و خط زیر ویرین در طراحی می‌بایست در نظر گرفته شود.

#### فضاها و تأسیسات روی بام

۴۸- احداث جان پناه در بام‌های مسطح رعایت ضوابط مقررات ملی ساختمان الزامی است.

۴۹- با احداث خرپشته حداکثر به میزان مساحت پلکان دسترسی در بام بلامانع است. در ساختمان‌هایی که دارای آسانسور هستند، مساحت اتاقک آسانسور به این میزان اضافه می‌شود. ارتفاع مفید خرپشته حداقل ۲۱۰ سانتی‌متر و حداکثر ۲۴۰ سانتی‌متر می‌باشد.

۵۰- در صورت رعایت ابعاد مذکور، خرپشته جز تراکم محسوب نمی‌شود.

۵۱- نصب تأسیسات روی بام‌های هم سطح باید حداقل به فاصله ۲ متر از لبه بام صورت پذیرد.

۵۲- احداث هر گونه انبار موقت و دائم بر روی بام ممنوع است.

#### ضوابط مربوط به بازشوها

۵۳- احداث بازشو به حیاط خلوت‌هایی که مشرف به پلاک مجاور می‌باشند (در طبقات بالای همکف) بایستی در ارتفاع بیش از ۱/۷۰ متر از کف تمام شده، صورت پذیرد.

۵۴- احداث بازشو به فضاهای باز و حیاط خلوت در طبقات بالای همکف، بدون نصب جان پناه به ارتفاع حداقل ۹۰ سانتی‌متر ممنوع است.

۵۵- در هیچ یک از سطوح خارجی، احداث پنجره یا هواگیر مشرف به ملک مجاور مجاز نیست، مگر اینکه از حد مالکیت مجاور حداقل ۲ متر عقب نشینی صورت گرفته باشد.

۵۶- بازشوهایی که جهت تهویه هوا مورد استفاده قرار می‌گیرند حداقل باید نیمی از لنگه آنها بازشو باشد.

۵۷- دیوارهایی که فاصله آنها از بر قطعه بین ۱/۵ تا ۳ متر بوده و مشرف به پلاک مجاور هستند، نصب پنجره باید در ارتفاع ۱۶۰ سانتی‌متر صورت گیرد. چنانچه ارتفاع کف پنجره کمتر از این میزان باشد، پنجره تا ارتفاع ۱۶۰ سانتی‌متر باید به صورت غیر بازشو بوده و شیشه آن مات می‌باشد و یا توسط تمهیدات و جزئیات خاص معماری، دید مستقیم حذف شود.

۵۸- توصیه می‌شود نسبت سطح بازشوهای فضاهای اصلی نسبت به سطح کل دیوار ۱ به ۳ باشد.



## ضوابط و مقررات کلی احداث مجتمع های مسکونی

- به منظور ایجاد امنیت و تأمین آسایش ساکنین مجموعه ها در هنگام تهیه طرح محوطه سازی نسبت به رعایت حریم مجموعه مسکونی از عرصه های مجاور و طراحی ورودی مجموعه هماهنگ با محیط شهری و کاربریهای پیرامون سایت اقدام شود.

- ورودی مجموعه باید قابل کنترل بوده و تنها در صورتیکه فاصله دورترین دسترسی پیاده بر ورودی کمتر از ۲۵۰ متر باشد تنها از یک ورودی استفاده شود. همچنین در صورت امکان پیش بینی یک ورودی اضطراری به منظور استفاده جهت رفت و آمد ساکنین ، ماشین های امداد رسانی در مواقع اضطراری نیز هنگام بسته بودن ورودی اصلی ضروری است.

- در طراحی مجموعه و معابر آن حتی المقدور مسیرهای پیاده و سواره از یکدیگر تفکیک شوند.

- لازم است در طرح سایت مجموعه های مسکونی سالن چند منظوره ای جهت مطالعه و انجام تکالیف مدرسه بچه ها ، کلاسهای جنبی آموزشی ، مراسم و اجتماعات لازم ( جشن ، میهمانی ، عزاداری و...) و سایر فعالیتهای عمومی پیش بینی شود. حداقل این فضا برای مجتمع های دارای ۵۰ تا ۲۰۰ واحد مسکونی، ۱۰۰ مترمربع می باشد. و در صورت افزایش واحدهای مسکونی به ازای هر واحد اضافه ۰/۵ مترمربع به فضای فوق افزوده می شود. موقعیت استقرار این فضا در مجموعه به گونه ای باشد که ضمن دسترسی مناسب برای ساکنین ، مستقل بوده و در مواقع برگزاری مراسم مزاحمتی را برای بلوکهای همجوار ایجاد نکند. این بنا می تواند همجوار با مکان مدیریت مجموعه باشد.

- تأمین فضای توقف اتومبیل ( پارکینگ ) برای کلیه واحدهای مسکونی الزامی است. این پارکینگ می تواند به صورت متمرکز و با در نظر گرفتن پوشش مناسب جهت محافظت در مقابل نزولات جوی و رعایت سیمای بصری مجموعه در فضای باز لحاظ شود. در صورت عدم تأمین پارکینگ مورد نیاز باید از تعداد واحدهای پیشنهادی کسر شود.

- در نظر گرفتن پله فرار (بر اساس مقررات ملی ساختمان و ضوابط آتش نشانی) برای ساختمانهای بیشتر از ۶ طبقه با رعایت مبحث سه (۳) مقررات ملی ساختمان (حفاظت ساختمانها در مقابل حریق) الزامی است. بر اساس ضوابط مقررات ملی ساختمان، پله های فرار، اعتباری بعنوان خروج اصولی ندارند و لذا استفاده از آنها در ساختمان هایی که از این پس ساخته شوند، بمنظور جایگزینی با خروجهای معتبر (درگاه خروج، گذرگاه خروج، خروج افقی، پلکان خروج و غیره)، مجاز نخواهد بود.

- تأمین یک واحد انباری برای هر واحد مسکونی در داخل واحد یا مشاعات با مساحت حداقل ۲ مترمربع الزامی است. - اراضی با کاربری خدماتی طرح هادی که به صورت غیر مجاز ساخت و ساز غیر طرح مصوب داشته اند و در طرح جدید کاربری وضع موجود آنها نمایش داده شده است، جهت ادامه فعالیت بایستی پس از صورتجلسه هماهنگی با شهرداری و تعهد قبول پرداخت حقوق شهرداری قبل از طرح موضوع در کمیسیون ماده ۱۰۰ مطرح سازد.

- به منظور امکان اداره مناسب مجتمع های مسکونی لازم است مکانی برای مدیریت و خدمات مجموعه در نظر گرفته شود. حداقل فضای اختصاص یافته برای این منظور در مجتمع های دارای کمتر از ۲۰۰ واحد مسکونی ۶۰ متر مربع و بیش از آن ۱۰۰ متر مربع می باشد. موقعیت این مکان در مرکز مجتمع یا نزدیک ورودی اصلی است.

### ۳-۲- ضوابط و مقررات خاص

#### ۳-۲-۱- کاربری مسکونی

#### ضوابط نحوه استفاده از زمین در حوزه مسکونی

##### • استفاده مجاز

جدول عملکردهای مجاز کاربری مسکونی

نوع کاربری	مقیاس	تعریف
مسکونی	محله	سکونتگاههای تک واحدی و مجتمع های چند خانواری و آپارتمانی چند واحدی و خوابگاههای دانشجویی خارج از محوطه دانشگاه

##### • استفاده مشروط

از آنجا که عملکرد مسکونی در مجاورت خود به فضاهای خدماتی نیاز دارد، عملکردهای دیگری نیز در حوزه مسکونی می توانند با رعایت شرایط و ضوابط حاکم بر آن عملکرد ایجاد شوند.

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

- خدمات شخصی مانند آرایشگاه، دوزندگی مشروط به رعایت ضوابط استقرار کاربری تجاری محله ای.
- خدمات تجاری در حد خرده فروشی و تامین مایحتاج روزانه مانند خواروبار فروشی، لبنیاتی، نانوائی، قصابی، میوه فروشی، خشک شویی و شیشه بری و صنایع دستی مشروط به استقرار در خیابان های ۱۲ و بالاتر، با توافق شهرداری.
- خدمات آموزشی مانند مهد کودک، کودکستان، دبستان، مدرسه راهنمایی مشروط به رعایت ضوابط کاربری آموزشی.
- مطب پزشک، تزریقات و داروخانه، مرکز مشاوره و رفاه خانواده مشروط به رعایت ضوابط کاربری تجاری- خدماتی.
- فضای سبز عمومی به صورت گذرهای سبز و پارک های عمومی محله ای مشروط به ضوابط استقرار کاربری پارک و فضای سبز.

- زمین های ورزشی و محل های بازی روباز و باشگاه های ورزشی در مقیاس محله مشروط به رعایت ضوابط استقرار کاربری ورزشی.

- پارکینگ های عمومی مشروط به رعایت ضوابط مربوط به احداث پارکینگ عمومی.
- کتابخانه، سالن های کوچک نمایش و کانونهای پرورش فکری کودکان و نوجوانان مشروط به رعایت ضوابط استقرار کاربری فرهنگی- هنری.

- مراکز مذهبی شامل مساجد، حسینیه ها به رعایت ضوابط استقرار کاربری مذهبی.
- خدمات اداری - بازرگانی مانند دفاتر و شرکتهای خصوصی بازرگانی - دفتر مهندسی - دفتر اسناد رسمی - دفتر ازدواج یا طلاق - دفتر وکالت- شعب - بانکها

- بدیهی است که کاربری های مجاز بایستی در مجموعه هایی که با همدیگر سنخیت دارند شکل گیرد. مثلاً در یک واحد مسکونی آموزشگاه درسی یا مطب و یا واحد تعمیراتی نمی تواند مستقر شود.

**تبصره ۱:** رای ماده ۱۰۰ معیاری برای تغییر کاربری ملک نبوده و پس از تخریب ملک و یا انحلال فعالیت دارای رای ماده ۱۰۰ کاربری، ملک مطابق کاربری پیشنهادی طرح جامع خواهد بود.

**تبصره ۲:** هرگونه درخواست قابل طرح در کمیسیون ماده ۵ (مانند تغییر کاربری، تراکم و غیره) باید دارای گزارش توجیهی خاص زمین مربوطه با تایید مهندس شهرساز داشته باشد.

**تبصره ۳:** رعایت ضوابط و مقررات ویژه هر کاربری برای هریک از عملکردهای فوق، الزامی است.

#### • استفاده ممنوع

- هرگونه فعالیت به جز موارد مجاز و مشروط ذکر شده در این کاربری ممنوع است.

- کاربری های صنعتی

- انبارداری

- کلیه کاربری های خارج از محدوده شهر

- عمده فروش ها

#### ضوابط و مقررات عمومی

- ارتفاع هر یک از طبقات مسکونی بر اساس مقررات ملی ساختمان تعیین گردد.

- تبصره ۱: کلیه موارد فوق براساس درخواست مالک و کسب نظر موافق شهرداری به شرط تأمین پارکینگ مورد نیاز و با رعایت تمام ضوابط مندرج در کاربری مربوط به خود صورت خواهد گرفت.

- چنانچه ملکی در منطقه مسکونی در اجاره یکی از ادارات یا سازمان های دولتی و آموزشی قرار داشته باشد، پس از فسخ قرارداد و تخلیه ملک مذکور با ارائه مدارک به شهرداری می تواند پس از پرداخت عوارض و شرایط کاربری مورد اجاره به کاربری مسکونی تغییر یابد.

- تبصره ۲: سطح زیر بنای واحدهای مربوط به مشاغل خانگی حداکثر ۱۰ درصد زیربنا و یا حداکثر معادل ۳۰ مترمربع، بدیهی است همه این واحدها مشمول پرداخت عوارض ویژه تجاری با توافق شهرداری خواهد شد.

- تبصره ۳: در مواردی که واحدهای مربوط به مشاغل خانگی در حوزه اراضی مسکونی و به صورت مشترک احداث می شود، بایستی فضاهای مسکونی دارای دسترسی مستقیم به معابر باشند.

- تبصره ۴: چنانچه ملکی در منطقه مسکونی قرار داشته و مساحت آن بر اثر اصلاح مسیر یا تعریض معبر، کمتر از ۵۰ متر مربع و عمق آن بیشتر از ۳ متر باشد، مشروط بر اینکه دارای سند مالکیت معتبر بوده و تاریخ صدور آن قبل از تصویب طرح باشد، در ازای خسارات وارده می تواند به احداث یک واحد تجاری مبادرت نماید و این واحد نیز می تواند فقط به خدمات محله ای از قبیل خواربارفروشی، سبزی فروشی، فروش لوازم التحریر، نانواپی و... اختصاص یابد.



- تبصره ۵: در کلیه موارد فوق، که استفاده های مجاز، غیر از مسکن، انجام می گیرد، سطح فضای باز در هر یک از پلاکها می بایستی برابر ضوابط حوزه مسکونی یا ضوابط آن نوع استفاده مورد نظر از اراضی، هر کدام بیشتر است، رعایت شود.
  - تبصره ۶: در کلیه مواردی که در حوزه اراضی مسکونی استفاده های مجاز به جز مسکن انجام می پذیرد، سطح کل طبقات در هر یک از پلاکها بایستی برابر ضوابط حوزه مسکونی یا ضوابط آن نوع استفاده مورد نظر از اراضی، هر کدام که کمتر است، رعایت شود.
  - کاربری اصلی حوزه مسکونی، سکونت بوده و تنها کاربری های تجاری خدمات محلی در قالب نانوائی، بقالی و سایر عملکردهای مقیاس محله ای و تنها در محل گشایش های فضایی و مکانهای تثبیت شده در نقشه کاربری و به صورت محدود مجاز می باشد.
  - ایجاد حیاط در لبه مجاور معبر به صورت پیش ورودی نیازمند حداقل ۲ متر عمق می باشد.
  - حجم توده در حوزه های مسکونی باید به صورتی طراحی شوند که امکان بهره گیری از نور طبیعی در فضاهای اصلی سکونت مقدور باشد.
- ضوابط و مقررات تفکیک**
- حداقل اندازه قطعات تفکیکی در مناطق مسکونی برابر با ۲۰۰ متر مربع است.
  - تبصره ۱:** قطعات و مستحدثاتی که قبل از تهیه طرح جامع، کمتر از مساحت های بیان شده تفکیک شده اند و دارای سند قانونی هستند، به قوت خود باقی می باشند.
  - تبصره ۲:** قطعات زیر ۱۰۰ مترمربع فاقد کاربری مسکونی می باشند و بنابراین احداث قطعات به عنوان کاربری خدماتی و تاسیسات بلامانع می باشد.
  - تبصره ۳:** در محدوده بافت فرسوده و محلات هدف ناکارآمد مصوب بازآفرینی، ضوابط و مقررات خاص تفکیک تعیین شده توسط مهندس مشاور مربوطه مشروط به عدم مغایرت با ضوابط طرح جامع و وزارت راه و شهرسازی ملاک عمل قرار می گیرد.
  - تبصره ۴:** طول هیچ قطعه ای نباید از سه برابر عرض بیشتر و از ۱,۵ برابر عرض کمتر باشد.
  - تبصره ۵:** قطعاتی که در دوربرگردان قرار می گیرند به اندازه مساحت واقع شده در اضافه عرض دوربرگردان می توانند کمتر از حدنصاب تفکیک مربوطه باشند.
  - تجميع قطعات تا هر اندازه با رعایت شکل مناسب زمین و موقعیت اراضی مجاور بلامانع است.
  - در تفکیک اراضی بیش از یک هکتار با توجه به میزان آنها علاوه بر قطعات مسکونی سایر کاربری های مورد نیاز براساس سرانه های تعیین شده طرح پیش بینی شود و براساس طرح آماده سازی تهیه شده می بایست در کمیسیون ذیربط به تصویب رسانده شود. در این صورت سهم خدماتی مطابق ماده ۱۰۱ اصلاحی قانون شهرداری، در اختیار شهرداری قرار گیرد.
  - حد نصاب تفکیک قطعات پس از رعایت بره های اصلاحی محاسبه می شود.

- مساحت قطعه مسکونی شامل وسعتی است که در اسناد مالکیت آن قید شده است.
- محوطه مشاع ساختمانهای مسکونی غیرقابل تفکیک است.
- در تفکیک اراضی حفظ درختان الزامی است. و چنانچه درختی قطع شود براساس قوانین مربوطه و ضوابط شهرداری مبنی بر گسترش فضای سبز می‌بایست اقدام شود.
- قطعاتی که قبل از تصویب طرح جامع، کمتر از حد نصاب، تفکیک شده باشند، می‌بایست طبق ضوابط جدول تراکم پیشنهادی طرح تفصیلی عمل کنند.
- در صورت تجمیع قطعات و رسیدن به حد نصاب تفکیک ۲۰۰ متر مربع، امکان استفاده از تراکم ساختمانی تشویقی (تا حداکثر یک طبقه) مازاد بر حداکثر تراکم ساختمانی مجاز، بلامانع است.
- بکارگیری ضوابط و معیارهای گذربندی پیشنهادی در تفکیک اراضی الزامی است.
- پلاک‌هایی که خط مرز محدوده قانونی شهر و یا نقاط ممنوعه اعلام شده از حریم و یا طرح‌های مختلف آنرا قطع می‌کنند، برای قسمتی که داخل محدوده قانونی واقع شده و یا خارج نقاط ممنوعه می‌باشد پس از طرح در کمیسیون ماده ۵ جهت تدقیق محدوده شهر با پلاک مورد نظر؛ تفکیک بر اساس ضوابط و مقررات حوزه کاربری بلامانع است.
- چنانچه در داخل محدوده هر یک از محلات شهر، قطعات تفکیکی کوچکتر از حد نصاب تفکیک آن محله بوده و دارای سند شش‌دانگ نیز باشد، ضوابط و مقررات ساختمانی شامل تراکم ساختمانی، تعداد طبقات و ... آن محله شامل آن قطعات نیز می‌گردد.
- کلیه قطعات مسکونی در معابر بیش از ۴ متر باید دارای دسترسی سواره باشند.
- چنانچه بر پلاک بیش از ۳۰ متر باشد می‌تواند دو ورودی سواره که حداقل فاصله آنها ۲۰ متر باشد داشته باشد.
- تفکیک قطعات مسکونی باید طوری صورت بگیرد که دسترسی آن‌ها از خیابان‌های جمع و پخش کننده و محلی تامین گردد و هیچ واحد مسکونی نباید از خیابان شریانی و درجات بالاتر دسترسی گیرد.
- عرض درب سواره رو بیش از ۳,۵ متر ممنوع است.
- قرارگیری درب سواره رو در قسمت پخ قطعه غیرمجاز می‌باشد.

## ضوابط مربوط به احداث ساختمان

### حداکثر ضریب سطح اشغال زمین و سطح مجاز ساختمان

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

- حداکثر ضریب سطح اشغال زمین در حوزه مسکونی ۶۰ درصد است. تامین ۲۰ درصد فضای باز و ۲۰ درصد فضای سبز ریشه دار الزامی بوده و ۶۰ درصد مذکور شامل ورودی، راه پله و آسانسور نیز می باشد.

### حداکثر تراکم ساختمانی

با توجه به پاسخ استعلام اداره کل فرودگاههای مازندران به شماره ۲۱۰۰/۷۳۵۳۵ مورخ ۱۳۹۷/۵/۱۶ مبنی بر محدود شدن ارتفاع ساختمان در شهر سورک به ۱۵ متر ارتفاع شرایط تراکم ساختمانی پیشنهادی را نیز تحت تاثیر قرارداد است. لذا با توجه به استعلام مذکور در جدول زیر تراکم مسکونی شهر سورک بر اساس مساحت قطعات مسکونی مختلف ارائه شده است:

مساحت (مترمربع)	عرض گذر	حداکثر سطح اشغال در همکف (درصد)	حداکثر تراکم ساختمانی (درصد)	حداکثر تعداد طبقات
۳۹۹-۲۰۰	تا ۱۰ متر	۵۵	۱۱۰	۲
بیش از ۴۰۰		۶۰	۱۲۰	۲
۳۹۹-۲۰۰	۱۲ متر تا ۱۶ متر	۵۵	۱۶۵	۳
بیش از ۴۰۰		۶۰	۱۸۰	۳
۳۹۹-۲۰۰	۱۸ متر به بالاتر	۵۵	۲۲۰	۴
بیش از ۴۰۰		۶۰	۲۴۰	۴

\_\_ لازم به ذکر است که شرط تامین پارکینگ برای هر واحد مسکونی الزامی است و تعداد واحدهای مجاز بنا باید با تامین پارکینگ همراه باشد. پارکینگ تا ۱۵۰ مترمربع یک واحد، بین ۱۵۰ تا ۳۰۰ مترمربع دو واحد و بیشتر از ۳۰۰ تا ۴۵۰ مترمربع سه واحد الزامی است.

- شهرداری می تواند به ازای هر بر اضافه ۵ درصد به سطح اشغال افزوده و به ازای تجمیع قطعات بیش از ۵۰۰ مترمربع نیز ۵ درصد به سطح اشغال بیافزاید.

- برای تشویق مالکین به عدم تفکیک به قطعات کوچکتر و تجمیع برای زمین های بیشتر از ۵۰۰ مترمربع شهرداری می تواند افزایش یک طبقه تراکم پایه در نظر بگیرد.

تبصره: در مورد احداث بنا در زمین های زیر حدنصاب تفکیک (۲۰۰ متر) به صورت زیر اقدام شود:

زمین هایی که با کاربری مسکونی و دارای سند رسمی می باشند و حداقل دارای ۵۰ درصد حدنصاب تفکیک باشند (۱۰۰ مترمربع)، مجاز به احداث بنا با سطح اشغال ۵۵ درصد و تراکم ساختمانی ۱۱۰ درصد و تعداد ۲ طبقه می باشد. لازم به ذکر است که رعایت سایر ضوابط شهرسازی از جمله تامین پارکینگ و حداقل مساحت واحد مسکونی و استقرار بنا الزامی می باشد.



- تامین پارکینگ در کاربری های تجاری تا ۲۵ مترمربع یک پارکینگ و ۲۶ تا ۵۰ مترمربع دو واحد و ۵۱ تا ۷۵ مترمربع سه واحد الزامیست.
- راه پله و آسانسور تا ۲۵ مترمربع مزاد بر سطح اشغال قابل محاسبه می باشد.

رعایت مقررات ملی ساختمان و مقررات نظام مهندسی ساختمان الزامی است.



### مقررات مربوط به حیاط خلوت و نورگیر

ماده ۱- کلیه فضاهای اصلی ساختمان شامل اتاقها، آشپزخانه و راه پله باید نورگیری مناسب داشته و حداقل به اندازه یک دهم سطح آن پنجره داشته باشد. رعایت مباحث مقررات ملی ساختمان الزامی می باشد.

ماده ۲- حیاط خلوتهایی که برای تأمین نور اتاق های اصلی ساختمان مانند نشیمن، نهارخوری، خواب و غیره پیش بینی می گردد باید دارای حداقل ۱۲ مترمربع مساحت با رعایت حداقل ۳ متر عرض بوده و برای زمینهای کمتر از ۲۰۰ مترمربع ۶ درصد مساحت پلاک کافی می باشد.

ماده ۳- حیاط خلوتهایی که برای تأمین نور آشپزخانه و یا انباری به مساحت بیشتر از ۶ مترمربع پیش بینی می شود بایستی حداقل دارای عرض ۲ متر باشد. برای زمینهای با مساحت کمتر از ۲۰۰ مترمربع ۳٪ مساحت پلاک کافی می باشد.

ماده ۴- مساحت و ابعاد حیاط خلوتهایی که در فوق آمده برای ساختمانهای معمولی تا ارتفاع ۴ طبقه روی زیرزمین یا پیلوتی پیش بینی شده، در مورد ساختمانهای بیش از ارتفاع یاد شده نورگیرها باید به نحو مطلوب و مورد قبول واحد فنی شهرداری طراحی شود.

ماده ۵- حداقل عرض حیاط خلوت در زمین های بزرگتر از ۲۰۰ متر مربع با رعایت مقررات سطح امداد رسانی، ۳ متر و برای زمین های کمتر از ۲۰۰ مترمربع، حداقل عرض ۲ متر الزامی است.

ماده ۶- در مواردی که اتاق های دو واحد مسکونی مستقل که در یک طبقه قرار دارند از یک حیاط خلوت نور می گیرند، فاصله پنجره های مقابل آنها از هم نباید کمتر از ۶ متر باشد.

ماده ۷- نورگیرهای اصلی با مساحت ۱۲ مترمربع و بیشتر و نورگیر آشپزخانه و سرویس های بهداشتی با مساحت ۶ مترمربع و بیشتر جزء زیربنا محسوب نمی شود.

ماده ۸- در زمین های شیب دار که نورگیر طبقه همکف از یک طرف کامل و از جبهه دیگر کمتر از ۹۰ سانتی متر است، نصف مساحت زیر بنای این منطقه جزء تراکم و نصف دیگر آن به عنوان زیر زمین جزء تراکم نمی باشد.

ماده ۹- فاصله نورگیرها از حدود مالکیت مجاور در ساختمانهای یک طبقه حداقل ۱,۵ متر می باشد و در مجتمع های مسکونی حداقل فاصله نورگیر از ملک مجاور برای فضاهای اصلی ساختمان مانند هال پذیرایی، نشیمن، اتاق ها و راه پله ها از ۳ متر کمتر نباشد.

### مقررات مربوط به پیلوت

حداکثر ارتفاع تمام شده پیلوت از کف تا سقف ۲,۴ متر به شرط استفاده جهت پارکینگ بلامانع است. در مقررات مربوط به ساخت پیلوت رعایت نکات زیر الزامی است:

الف- فضای پیلوت برای پارکینگ، انباری، اتاق تاسیسات، پله و آسانسور می تواند مورد استفاده قرار گیرد و جز سطح تراکم بنا محسوب نمی شود.

ب- مساحت مازاد بر موارد فوق جزء تراکم مسکونی خواهد بود.

پ- در طراحی پیلوت رعایت فاصله داخل به داخل ستونها جهت پارک دو اتومبیل حداقل ۴,۵ متر با مانور اصلی ۵ متر (محور تا محور ستون) الزامی است.

ت- پیلوت و زیرزمین جزو تعداد طبقات در تراکم مجاز محسوب نمی شود.  
ث- ۴۰ مترمربع سرایداری در زیرزمین یا در پیلوت مجموعه های مسکونی جزو مشاعات قلمداد شده و غیر قابل تفکیک است که جز تراکم محسوب می شود.

#### مقررات مربوط به بالکن و سایبان

الف- احداث هر گونه بالکن تنها در محدوده مجاز استقرار زیر بنا در پلاک، مجاز است.  
ب- احداث بالکن بصورت پیش آمدگی در معبر بطور کلی ممنوع است.  
پ- احداث تراس یا بالکن که حداکثر تا ارتفاع ۱/۲۰ آن با مصالح کدر و غیر شفاف پوشیده شود (آجر مشبک-شیشه مات) بلامانع است.

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

ج- در صورت احداث سقف شیب دار، رعایت ضوابط نظام مهندسی الزامی می باشد.

#### مقررات مربوط به طبقات، ارتفاع، نحوه دسترسی و نماسازی ساختمان

به طور کلی حداکثر ارتفاع مجاز هر طبقه بر اساس مقررات ملی ساختمان می باشد.

الف- حداقل ۲۰ درصد از فضای باز پلاک ها باید به احداث فضای سبز خصوصی ریشه دار (باغچه و مانند آن) اختصاص یابد.

ب- نصب وسایل تهویه مطبوع (کولر، چیلر و غیره) در بام، که از معابر قابل رویت می باشد ممنوع است. این گونه تجهیزات باید در جبهه ای که قابل رویت نیست نصب شود مگر آنکه در فضاهای محصور تعبیه شود.

پ- کلیه سطوح نمایان ساختمانهای واقع در محدوده و حریم شهر که از داخل معابر قابل مشاهده است. اعم از نمای اصلی یا نمای جانبی و یا سقف شیب دار، نمای شهری محسوب شده، لازم است با مصالح مرغوب به طرز مناسب و زیبا و هماهنگ نماسازی شود.

ت- صدور گواهی پایان کار ساختمان مشروط به انجام نماسازی نماهای اصلی و جانبی و سقف های شیبدار است.

ث- نمای دست انداز (جان پناه) و بدنه ساختمان باید با مصالح نمای ساختمان هماهنگ باشد.

ج - نماسازی بناها منطبق بر معماری بومی و اقلیمی منطقه صورت پذیرفته و استفاده از مصالح غیر بومی در آن پرهیز شود.

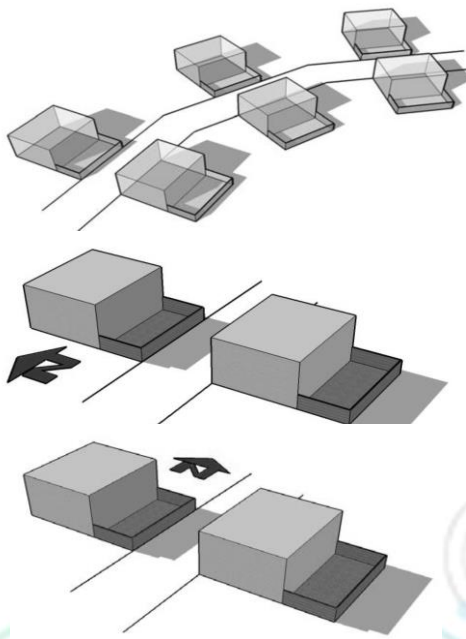
چ- استفاده از نمای شیشه ای غالب در ساختمان با توجه به لرزه خیز بودن محل قرار گیری شهر ممنوع می باشد.

ح - تخلیه آبروها بر سطح پیاده روها، معابر عمومی و همسایه ممنوع می باشد.

د- احداث هر تعداد پله در خارج از هر مالکیت در پیاده روها و گذرها ممنوع است.

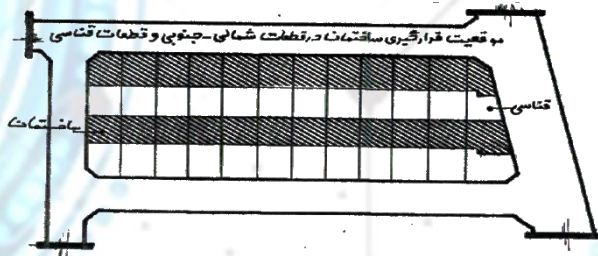
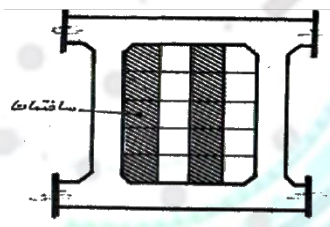


#### مقررات مربوط به نحوه استقرار بنا و اشراف و محرمیت



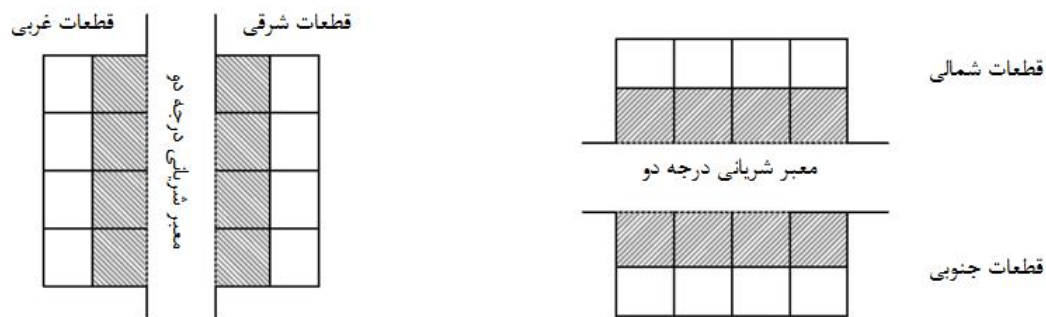
- در احداث ساختمانهای مسکونی رعایت حقوق همسایگی الزامی بوده و توجه به شرایط اقلیمی نیز ضرورت دارد.
- استقرار بنا باید به گونه ای باشد که دیدها و شعاع تابش آفتاب واحدهای مسکونی مجاور را کم نکند و دید مناسب برای واحد های مسکونی تامین شود.
- بلوک های آپارتمانی باید به گونه ای طراحی گردند که از نظر ایجاد سایه و اشراف برای بلوکهای مجاور ایجاد مزاحمت ننمایند در این صورت حداقل فاصله بین بلوک ها با مساحت های ۲۰۰ متر مربع به بالا از یکدیگر نباید از ۱/۵ برابر ارتفاع ساختمان جنوبی کمتر باشد. (با توجه به زاویه تابش در شهر)

- چنانچه در نتیجه رعایت تراکم، بر ساختمان، هم ردیف با بر ساختمانهای همجوار از طرف حیاط نباشد می تواند با رعایت زاویه ۴۵ درجه حداکثر به اندازه ۲ متر از برهمسایه پیش آمدگی داشته باشد. لازم به ذکر است که در این گونه موارد ایجاد پنجره در پخی مجاز نمی باشد.
- احداث بنا در قطعات شمالی- جنوبی در شمال زمین و در قطعات شرقی- غربی در قسمت غرب زمین مجاز است.
- حداکثر پیش آمدگی ۶۰ درصد طول زمین در پلاکهای مسکونی و در مجموعه های مسکونی ۵۰ درصد طول زمین است.



- با توجه به نحوه تفکیک قطعه، محل قرارگیری بنا در پلاکهایی که صرفاً در امتداد محورهای شریانی درجه دو (فرعی و اصلی) قرار دارند، به سمت خیابان و فضای باز در پشت بنا باشد. در بقیه پلاکها، بنا (اعیان) در قسمت شمال یا غرب پلاک و فضای باز (عرصه) در قسمت جنوب یا شرق قرار می گیرد.

جزئیات بیشتر نحوه استقرار بنا در طرح تفصیلی تدقیق خواهد شد.



### ضوابط بلند مرتبه سازی ( انبوه سازی مسکن)

با توجه محدودیت ایجاد شده در ارتفاع ساختمان به دلیل قرارگیری در قیف پروازی فرودگاه دشت ناز ساری، امکان بلندمرتبه سازی در شهر میسر نمی باشد.

### ضوابط و مقررات مربوط به تامین پارکینگ

ماده ۱- به ازاء هر واحد مسکونی تامین فیزیکی یک پارکینگ (بدون مزاحم) باید در نظر گرفته شود.  
تبصره ۱- به ازای هر واحد مسکونی تا ۱۵۰ مترمربع یک واحد پارکینگ و ، بین ۱۵۰ تا ۳۰۰ مترمربع دو واحد و بیشتر از ۳۰۰ تا ۴۵۰ مترمربع سه واحد الزامی است.

ماده ۲- حداقل سطح هر واحد پارکینگ بر اساس مقررات ملی ساختمان می باشد.

ماده ۳- در خصوص طراحی پارکینگ ها رعایت مبحث ۴ ضوابط و مقررات ملی ساختمان در خصوص نحوه جانمایی پارکینگ الزامی است.

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

تبصره ۱: محل اختصاصی پارکینگ هر واحد مسکونی مشخص و در پروانه درج شود.

ماده ۴- احداث سقف برای پارکینگی که در مازاد فضای باز پلاک ( مازاد فضای باز به ازای هر واحد و فضای سبز از کل فضای باز) مستقر خواهد شد مشروط به استفاده از سازه های سبک مورد تایید مقررات ملی ساختمان بلامانع می باشد.

ماده ۵- چنانچه مالکین زمینها در حوزه استفاده از اراضی مسکونی درخواست احداث ساختمان برای فعالیتهای دفتر وکالت، مطب پزشکان، دفتر اسناد رسمی و ازدواج و طلاق، دفتر روزنامه و مجله و دفتر فنی و مهندسی را داشته باشند، پیش‌بینی پارکینگ براساس استفاده کاربری مسکونی منظور شود.

ماده ۶- حداقل ارتفاع ، ورودی پارکینگ و شیب رمپ تابع مقررات ملی ساختمان است.

ماده ۷- پارکینگ می‌بایست دارای دسترسی ( از طریق راه‌پله) به تمامی طبقات باشد.

ماده ۸- تعبیه درب ورودی پارکینگ در پخی خیابان ممنوع است.

### ۳-۲-۲- کاربری تجاری - خدماتی

ضوابط نحوه استفاده از زمین در حوزه تجاری - خدماتی

موارد استفاده از زمین

عملکرد کاربری تجاری در مقیاس‌های محله، ناحیه و شهر و فرا شهری تقسیم‌بندی شده است. ضوابط و مقررات برای هر یک از دو مقیاس خرد و کلان به طور جداگانه ارائه شده است.

#### • استفاده‌های مجاز

عملکردهای مجاز عملکردهای مجاز کاربری تجاری - خدماتی به تفکیک سطوح تقسیمات شهری

نوع کاربری	مقیاس	تعریف
تجاری، خدماتی (انتفاعی، غیرانتفاعی)	محله	واحدهای خرید روزانه ( خواروبار ، میوه و سبزی ، نانوايي ، قصابي و مانند آن)
	ناحیه	واحدهای خرید هفتگی ( سوپر مارکت ، فروشگاههای مصرف شهر و روستا ، نوشت افزار ، قنادی ، آجیل فروشی و ... ) شعب بانکها و صندوق های فرض الحسنه و موسسات مالی و اعتباری ، بنگاههای معاملات املاک ، بازارچه ها ، فروشگاههای منسوجات ، پلاستیک ، لوازم خانگی ، لوازم صوتی و تصویری ، کتابفروشی ها ، رستوران ها ، شرکتهای بیمه ، داروخانه و انواع مشابه دیگر
	شهر	عمده فروشی ها ، راسته های صنوف مختلف و بورسها ، بازار ، شرکتهای بازرگانی و تجاری ، واحدهای خرید خاص و بلند مدت مانند فروشگاهها بزرگ زنجیره ای ، مبل فروشی ها ، پوشاک ، شعب مرکزی بانکها و موسسات مالی و اعتباری ، موسسات تجاری واردات و صادرات کالا ، نمایندگی فروش عرضه وسایل نقلیه ، فروشگاه عرضه قطعات یدکی وسایل نقلیه و فروشگاه عرضه صنایع دستی و فرش ، تالارهای پذیرایی ، تعمیرگاههای لوازم خانگی و خودرو ، دفاتر نمایندگی بانکهای خارجی ، نمایندگی موسسات تجاری خارجی
خدمات انتفاعی	محله	دفاتر (پست، امور مشترکین تلفن همراه، فروش روزنامه ومجله ) ، آرایشگاه های زنانه و مطب پزشکان
	ناحیه	پلیس ۱۰+ ، آموزشگاههای خصوصی ، دفاتر ( وکالت ، مهندسی و نقشه برداری ، ثبت اسناد ، ازدواج و طلاق ، شرکتهای پیمانکاری و مشاور و خدمات ) آزمایشگاههای طبی و تخصصی ، مراکز رادیولوژی ، سالن های ورزشی کوچک ، مرکز مشاوره درمانی و خانوادگی
		ارائه خدمات اینترنت ، دفاتر حسابرسي ، مراکز ام آر ای و مشابه ، آمبولانس خصوصی ، درمان اعتیاد ، فیزیوتراپی ، مراکز کاريابي ، رسانه های دیجیتال انتفاعی ، رادیولوژی ، مطب دامپزشکان
غیر انتفاعی	شهر	دفاتر احزاب ، تشکل های مردم نهاد - موسسات خیریه - اتحادیه ها ، مجامع ، انجمن ها و تعاونی ها، رسانه های دیجیتال خبری ، هیاتهای ورزشی وآموزشگاههای مذهبی( به غیراز حوزه های علمیه )

تجاری، محله (در مجاورت معابر اصلی و فرعی محله‌ای و مراکز محله).

- واحدهای تجاری خرد با شعاع عملکرد محله‌ای (به صورت منفرد) (خرده فروشی، سوپرمارکت، میوه فروشی، واحدهای تجاری و مایحتاج روزانه).

- واحدهای پذیرایی کوچک مانند آشپزخانه مرکزی.

- احداث واحدهای تولیدی کوچک و غیر مزاحم شهری مانند نانوايي، کارگاه‌های کوچک صنایع دستی و خود اشتغالی خانگی و کارگاه‌های کوچک تعمیر لوازم خانگی.

- احداث فضای سبز، فضای سبز عمومی و محلهای بازی کودکان.

- احداث واحدهای تجاری مایحتاج روزانه به صورت بازار روز و بازار موقت.



### تجاری ناحیه (مجاور ساختار اصلی و فرعی ناحیه و مرکز ناحیه)

- احداث واحدهای تجاری مایحتاج ماهیانه (خرازی، آرایشگاه، عطاری، کتابفروشی، مراکز پخش و توزیع کالا، ساختمان پزشکان، کلینیک و مراکز درمانی و....)
  - احداث شعب بانک در مقیاس متوسط
  - احداث واحدهای درمانی شامل مطب پزشکان و درمانگاه محلی.
- توجه: حضور مطب پزشکان در محدوده مسکونی که بنا بر مطالب طرح هادی قبلاً پروانه کسب گرفته بودند بلامانع است.

- احداث واحدهای اداری شامل دفاتر خصوصی کوچک و دارای عملکرد در مقیاس ناحیه.
- احداث واحدهای آموزشی خصوصی مانند آموزشگاه‌ها، کلاس‌های تدریس خصوصی.
- احداث مراکز فروش و عرضه غذا
- احداث واحدهای آموزشی هنری
- احداث واحدهای تولیدی متوسط و غیر مزاحم شهری مانند: صافی، دفاتر فنی، شیرینی پزی، کارگاه‌های کوچک لبنی و...

### تجاری شهری - فراشهری (مجاور معابر شریانی-ساختاری شهر)

- احداث واحدهای تجاری فصلی و سالیانه (پوشاک و کفش، پارچه، مواد غذایی، تأسیساتی، ابزار و یراق، رنگ،... تعمیراتی، عمده فروشی و...)
- احداث شعب اصلی و سرپرستی بانک‌ها
- احداث واحدهای اداری شامل دفاتر بزرگ بخش خصوصی به صورت فضای مستقل
- احداث فروشگاه‌های زنجیره ای
- احداث واحدهای آموزش خصوصی مانند آموزشگاه‌های، مهارت‌های تخصصی
- احداث واحدهای تولیدی متوسط رو به بزرگ غیر مزاحم در حوزه مبیل سازی، چرم دوزی، عینک سازی، طلاسازی و غیره.

- احداث واحدهای تولیدی متوسط و نسبتاً بزرگ در حوزه های بسته بندی

### • استفاده های ممنوع

- احداث هرگونه فعالیتی غیر از موارد بند فوق در کاربری تجاری ممنوع است.
- احداث کلیه تعمیرگاه‌های بزرگ و کوچک اتومبیل و حمل و نقل و انبارداری
- احداث واحدهای تولیدی که موجب هر نوع آلودگی محیط به تشخیص اداره محیط زیست گردد، ممنوع است.

## ضوابط و مقررات عمومی (تجاری-خدماتی)

- واحدهای تجاری موجود در هر نقطه از شهر که دارای مجوز است با همان کاربری تجاری در شکل موجود حفظ می گردد و به هنگام نوسازی نیز مجاز به استفاده از کاربری مذکور با سطح دارای مجوز خواهند بود.

- ارتفاع واحدهای تجاری (مغازه ها) از کف تمام شده حداکثر ۵ متر و حداقل دهانه مغازه ( عرض ) ۳ متر می باشد.

- هر ده واحد تجاری ( مغازه ) بایستی دارای یک سرویس بهداشتی خصوصی ( دستشویی و توالت ) باشد. سایر واحدهای تجاری مانند رستورانها و فروشگاههای بزرگ و ... طبق ضوابط و مقررات اداره بهداشت عمل می نمایند.

- تفکیک واحد تجاری به دو یا چند واحد کوچکتر از حدنصاب ۱۵ مترمربع ممنوع است ، مگر با نظر کمیته فنی ماده ۵ ولی تجمیع دو یا چند واحد تجاری به یک واحد بزرگتر مجاز است.

- احداث زیرزمین حداکثر تا میزان ۸۰٪ سطح قطعه تجاری در زیر همان واحد همکف جهت استفاده ( انبار ، موتورخانه و پارکینگ ) با ارتفاع ۲/۵ متر مجاز است و حداقل ارتفاع ۱/۶۰ متر از آن در زیرزمین و حداکثر ۹۰ سانتی متر از ارتفاع زیرزمین بالای سطح زمین می تواند باشد.

- هر گونه پیش آمدگی به خارج از حدود قطعه زمین تفکیکی مجاز نبوده و صرفاً تزئینات ساختمانی با رعایت ضوابط مقررات ملی ساختمان توصیه می شود.

- احداث نیم طبقه با رعایت حداقل ارتفاع ۲/۲۰ متر از ۵ متر ارتفاع واحد تجاری در سطح ۵۰٪ بلامانع است ، بیش از ۵۰ درصد نیم طبقه مذکور جزء سطح زیربنای تجاری محسوب می گردد.

- در صدور پروانه احداث واحدهای تجاری ، علاوه بر اخذ عوارض قانونی برای استفاده تجاری ، می بایست عوارض قانونی حاصل از اضافه ارزش تجاری نیز در حق شهرداری پرداخت گردد.

- در ازای هر واحد تجاری تا مساحت ۲۵ متر مربع، تأمین یک واحد پارکینگ الزامیست ، ۲۶ متر تا ۵۰ مترمربع دو واحد پارکینگ و ۵۱ تا ۷۵ مترمربع سه واحد پارکینگ و... الزامیست.

## ضوابط تفکیک اراضی واقع در حوزه اراضی تجاری-خدماتی

- حداقل سطح هر واحد تجاری نباید از ۱۵ مترمربع کمتر باشد.

- حداقل سطح فضای باز در واحد تجاری حدود ۳۰٪ می باشد. و از این فضا نباید بعنوان انبار استفاده شود.

- در حین تفکیک باید عرض معابر و همچنین پخ بر طبق ضوابطی که داده شده است رعایت شود.

- تجمیع دو یا چند مغازه و یا واحد تجاری به یک مغازه بزرگتر در صورت تطابق کامل با ضوابط بلامانع است.

## اندازه قطعات واحدهای تجاری-خدماتی

- حداقل مساحت واحدهای تجاری مقیاس محله ای ۱۵ متر مربع و مقیاس ناحیه ای و شهری ۲۰ متر مربع خواهد بود .

- حداقل عرض واحدهای تجاری در مقیاس محله ای ۳متر و عمق ۵ متر و حداقل عرض واحدهای تجاری ناحیه ای و شهری ۴ متر با عمق ۵ متر تعیین می گردد.

- در حالتی که قطعه مسکونی در بر خیابانهای با اولویت استقرار تجاری- خدماتی واقع شده باشد، حد نصاب تفکیک قطعه تجاری برابر یک دهم مساحت قطعه مسکونی حداکثر ۴۰ مترمربع و در داخل پلاک صرفاً در طبقه همکف خواهد بود.

- تجمیع دو یا چند مغازه و یا واحد تجاری به یک مغازه بزرگتر در صورت تطابق کامل با ضوابط بلامانع است.

- در حین تفکیک بایستی عرض معابر و همچنین پخ بر طبق ضوابطی که داده شده است، رعایت شود.

#### سطح اشغال کاربری تجاری-خدماتی

- حداکثر سطح اشغال بناهای تجاری به صورت پاساژ یا مجتمع تجاری و راسته بازار ۷۰٪ مساحت زمین و در سایر کاربری‌های مجاز مطابق ضوابط همان کاربری تعیین میگردد.

- در مجتمع‌های تجاری و پاساژها، حداقل ۳۰٪ مساحت زمین باید به فضای باز اختصاص داده شود. پیش‌بینی محلی برای توقف کوتاه مدت اتومبیل‌های مراجعان و یا بارگیری و باراندازی در کنار گذر مجاور مجتمع الزامی است.

#### تراکم ساختمانی کاربری تجاری-خدماتی:

- حداکثر تراکم ساختمانی تجاری، پاساژ، مجتمع‌های تجاری برابر تراکم ساختمانی مسکونی مجاور است.

- پاساژها، ساختمان‌ها و مجتمع‌های تجاری بزرگ (دارای بیش از ۲۰ واحد تجاری) باید حداقل به میزان ۲ متر از معبر مجاور عقب نشینی کنند. بدیهی است ملاک محاسبه تراکم مساحت زمین قبل از عقب‌نشینی است.

- حداکثر تعداد طبقات و ارتفاع مجتمع‌های تجاری و پاساژ مشابه ضوابط مربوط به قطعات مسکونی در حوزه تراکمی آن می‌باشد.

#### حداقل عرض قطعات

- حداقل عرض زمین در قطعات تجاری که به صورت مجموعه‌های تجاری ساخته می‌شوند، ۱۲ متر است.

- احداث بازارهای روز و اداره آنها به عهده شهرداری می‌باشد. علاوه بر رعایت مسائل زیست محیطی و انتخاب مکان مناسب ضوابط زیر باید رعایت شوند:

حداقل اندازه قطعه ۵۰۰ مترمربع

حداکثر سطح اشغال ۵۰٪ سطح کل زمین

حداکثر تراکم ساختمانی ۵۰٪ سطح کل زمین

حداکثر تعداد طبقات ۱ طبقه روی زمین

#### ضوابط احداث پاساژ و مجتمع تجاری

فعالیت‌های تجاری متمرکز به فضاهایی اطلاق می‌گردد که واحدهای تجاری-خدماتی به صورت مجاور و یا روبه روی هم در سطح پلاک که دارای عمق کافی (حداقل ۱۵ متر) هستند و در یک طبقه و یا بیشتر احداث می‌گردند، می‌باشد (پاساژ و مانند آن).

این اراضی معمولاً شکل خطی نداشته و عمق پلاک بیش از ۱۵ متر است. احداث مجموعه‌های تجاری در این اراضی بر محورها با اولویت استقرار تجاری ناحیه ای- شهری مجاز می‌باشد.



- حداقل تفکیکی برای پاساژ ۵۰۰ مترمربع است. حد نصاب تفکیک واحد های تجاری در مجموعه تجاری متمرکز نباید کمتر از ۱۵ متر مربع باشد. مشروط بر اینکه حداقل عرض ۳ متر در نظر گرفته شود.
- حداکثر سطح نیم طبقه داخل واحد تجاری برابر یک دوم طول مغازه در همکف می باشد.
- احداث هرگونه واحد تجاری متمرکز (پاساژ) با بیش از ۱۵ واحد تجاری- خدماتی در سطح شهر، مستلزم رعایت ۲ متر عقب ساخت است.
- در اراضی با مساحت بیش از ۱۰۰۰ متر مربع در صورتی که عرض زمین بیش از ۳۰ متر باشد در صورت احداث پاساژ لازم است ساختمان معادل نصف عرض پیاده رو از بر گذرگاه مجاور عقب نشینی نماید به نحوی که این عقب نشینی از ۲ متر کمتر نباشد.
- احداث واحد تجاری در زیرزمین در صورت تامین پارکینگ بلامانع است و جزو تراکم محسوب می شود.
- حداکثر سطح اشغال پاساژها ۷۰٪ در نظر گرفته می شود که این میزان به هیچ عنوان قابل افزایش نیست.
- ۲۰٪ فضای آزاد می تواند جهت نورگیری، پیش فضای ورودی، فضای پشت بنا، نشستن مراجعین، نیمکت، فضای سبز، آب نما و بارانداز موقت و... اختصاص یابد.
- برای کسبه و مراجعین به ازای هر ۱۰ واحد تجاری به یک سرویس عمومی نیاز است.
- وجود دو فضای باز متقابل برای امکان پذیری جریان هوا در طراحی باید رعایت شود.
- حداقل تفکیک مفید برای هر واحد تجاری (مغازه) برابر ۱۵ متر مربع (حداقل طول و عرض به ترتیب ۵ و ۳ می باشد).
- و ارتفاع بنا در طبقه همکف بین ۵ - ۴/۵ متر می باشد.
- حداکثر طبقات بر اساس تعداد طبقات پیشنهادی برای محدوده استقرار خواهد بود.
- پیش آمدگی برای پاساژ ممنوع است مگر در ارتفاع بیش از ۵ متر و در حد ۳۰ سانتی متر صرفا جهت نصب تابلو، جعبه گل و تزئینات ساختمان با رعایت مقررات ملی ساختمان.
- در احداث پاساژ مسائل ایمنی، مقاومت در برابر خطرات زلزله (رعایت آیین نامه ۲۸۰۰) آتش سوزی و ضوابط عبور و مرور معلولین می بایست در نظر گرفته شود.
- ارتفاع طبقه همکف می بایست ۱۵ سانتی متر بالا تر از سطح پیاده رو با الزامات مرتبط با سالمندان و کم توانان جسمی و استاندارد های سازمان بهزیستی باشد.
- احداث هتل و یا مسافرخانه و کاربری مشابه (خوابگاه و...) در طبقه بالای پاساژ ممنوع می باشد. و در صورتیکه ایجاد مسافرخانه و یا مهمان پذیر بر اساس ضوابط وزارت ارشاد اسلامی صورت پذیرد با ایجاد راه دسترسی جداگانه پس از طرح و تصویب کمیسیون ماده ۵ مجاز خواهد بود.
- تاسیسات و تجهیزات مشترک (مانند اتاقک آسانسور، تاسیسات حرارتی و برودتی، منبع آب و ...) در ساختمانهای تجاری را می توان در پشت بام به شرط حفظ سیمای شهری و همچنین در نظر گرفتن قیف پروازی فرودگاه (استعلام الزامی از فرودگاه) مستقر نمود. احداث سرپوشیده سبک برای این تاسیسات بلامانع است.

### ۳-۲-۳- کاربری آموزشی

#### موارد استفاده از زمین

#### • عملکردهای مجاز

استفاده از اراضی خدمات آموزشی به منظور احداث واحد های آموزشی با رعایت ضوابط و مقررات پیش بینی شده و همچنین معیارها و دستورالعمل های ادارات ذیربط مجاز خواهد بود.

فعالیت های آموزش رسمی و عمومی شامل مهد کودک، آمادگی، کودکستان، دبستان، مدرسه راهنمایی، دبیرستان، هنرستان، مدارس کودکان استثنایی، مدارس فنی و حرفه ای، کار و دانش و پیش دانشگاهی و مدارس اسلامی و کودکان استثنایی، مراکز پرورش استعداد های درخشان و مدارس شاهد و اتباع خارجی، کلاس های سوادآموزی، مجتمع های آموزشی فنی و حرفه ای وزارت کار و امور اجتماعی، به همراه تمامی واحد هایی که در سطوح آموزشی فوق و تحت عنوان مدارس غیر انتفاعی فعالیت می نمایند، مجاز است.

احداث زمین های ورزشی مربوط به آموزش و پرورش در این اراضی بلامانع است. همچنین در این اراضی احداث خوابگاه دانش آموزی و دانشجویی و تاسیساتی که متعلق به وزارت آموزش و پرورش می باشد و وزارتخانه ها و ادارات تابعه آنرا مناسب می داند بلامانع است.

#### عملکردهای مجاز کاربری آموزشی به تفکیک سطوح تقسیمات شهری

تعریف	مقیاس	نوع کاربری
آموزش پیش دبستانی (مهد کودک، آمادگی، دبستان)	محله	آموزشی
کلاسهای سواد آموزی-مدارس راهنمایی-دبیرستان و پیش دانشگاهی	ناحیه	
هنرستان های صنعتی وابسته به آموزش و پرورش و مجتمع های آموزشی فنی و حرفه ای وزارت کار و امور اجتماعی مدارس اسلامی، مدارس کودکان استثنایی، مراکز پرورش استعدادهای درخشان، مدارس شاهد و مدارس اتباع خارجی	شهر	

#### • عملکردهای مشروط

- احداث واحدهای آموزش فنی و حرفه ای وابسته به وزارت کار و امور اجتماعی.
- احداث تأسیسات رفاهی صرفاً برای مراکز آموزشی از قبیل سالن های سخنرانی و نمایش، غذاخوری و بوفه، خوابگاه دانش آموزان و اساتید.
- بناهای اداری، سالن و زمین های ورزشی، مراکز فرهنگی، واحدهای کوچک تجاری در حد رفع نیاز دانش آموزان، فضاهای سبز و تأسیسات زیربنایی در حد نیاز مجموعه آموزشی، واحدهای مسکونی برای کادر اداری و تدریس صرفاً برای مراکز آموزشی و بدون اجازه تفکیک مجاز است.
- احداث کلیه موارد فوق مشروط به حفظ فعالیت اصلی آموزشی در اراضی مذکور است.
- احداث فضاهای آموزشی، سالن های ورزشی، تأسیسات فرهنگی و تفریحی و فعالیت های 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 آموزشی و پرورش مشروط به تایید کمیسیون ماده پنج.

-- اراضی که در طرح پیشنهادی به عنوان کاربری آموزشی مشخص شده اند چنانچه در هنگام تهیه نقشه وضع موجود دارای مالکیت استیجاری باشند (با ارائه اسناد معتبر) در صورت عدم امکان تملک ملک مورد نظر از سوی آموزش و پرورش کاربری پیشنهادی لغو و کاربری مسکونی ملاک عمل قرار خواهد گرفت.

#### • عملکردهای ممنوع

- هرگونه فعالیت به جز موارد مجاز و مشروط ذکر شده در این کاربری ممنوع است.

#### ضوابط و مقررات عمومی کاربری آموزشی

- احداث حداکثر ۷۰ متر مربع ساختمان شامل: اتاق نگهبان، سرویسهای بهداشتی مربوطه برای زندگی شبانه روزی سرایدار، در محل ورودی مجاز می باشد.

- احداث پیلوت در زیر ساختمان اصلی جهت استفاده، انبار، پناهگاه، سالن ورزش و هر نوع استفاده آموزشی، حداکثر تا ۵۰ درصد سطح کل زمین مجاز است.

- احداث زیرزمین در صورت امکان در زیر ساختمان اصلی یا زیر پیلوت حداکثر تا ۵۰ درصد سطح کل زمین مجاز است.

- از نظر حفاظت و ایمنی و بهداشتی و سازه بنای آموزشی تاییدیه سازمان نوسازی مدارس استان الزامی است.

- رعایت ضوابط سازمان تجهیز، توسعه و نوسازی مدارس در ساختمانهای آموزشی الزامیست.

- احداث بناهای آموزشی در هر مقطع تحصیلی تابع ضوابط و مقررات وزارت آموزش و پرورش (سازمان نوسازی و تجهیز مدارس) و مقررات کلی این طرح است.

- ساختمانهایی با کاربرد اجتماعی، فرهنگی و رفاهی مرتبط با امر آموزش مشمول مقررات ساختمانهای آموزشی است. مگر در مواردی که در حوزه کاربریهای تجاری، واحدهای اداری احداث شوند که در این صورت باید بر طبق مقررات و ضوابط احداث بنا در آن کاربری اقدام گردد.

- فضاهای تعیین شده در طرح که دارای کاربری آموزشی فنی و حرفه‌ای هستند قابل تفکیک نمی‌باشند. سایر ضوابط مانند سطوح اشغال، تراکم ساختمانی و تعداد طبقات توسط سازمان‌های ذیربط تعیین می‌گردند. ولی در هر صورت تراکم و سطح اشغال در آنها نباید از بیشترین تراکم و سطح اشغال کاربری آموزشی بیشتر باشد.

#### ضوابط و مقررات تفکیک زمین

طبق ضوابط سازمان نوسازی و تجهیز مدارس میزان حداقل تفکیک اراضی آموزشی به نسبت جمعیت افق طرح با نرم سرانه های شهری مطابق شرایط زیر خواهد بود:

#### الف- مهد کودک و کودکستان

حداقل مساحت زمین برای استفاده مهد کودک و کودکستان برابر ۱۰۰۰ متر مربع در بخشهای توسعه آتی و ۵۰۰ متر مربع در بافت پر خواهد بود.



#### ب- دبستان و راهنمایی

حداقل مساحت زمین برای استفاده دبستان و راهنمایی برابر ۳۰۰۰ متر مربع خواهد بود.  
تبصره: در محلاتی که دارای بافت پر و فشرده مسکونی می باشد، تخصیص حداقل مساحت زمین برای استفاده دبستان و راهنمایی برابر ۱۵۰۰ متر مربع بلامانع است.

#### پ- دبیرستان و هنرستان

حداقل مساحت زمین برای استفاده دبیرستان و هنرستان برابر ۵۰۰۰ متر مربع خواهد بود.  
تبصره: در نواحی که دارای بافت فشرده بوده تخصیص حداقل مساحت زمین تنها برای استفاده دبیرستان برابر ۳۰۰۰ متر مربع بلامانع است.

\* ضوابط و نشریات سازمان نوسازی مدارس به روز رسانی می گردند و ملاک عمل ضوابط در کاربری های آموزشی استعلام از آن اداره کل می باشد.

#### سطح اشغال، طبقات و تراکم ساختمانی

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

- حداکثر سطح اشغال در طبقه همکف در مهد کودک ها ۴۰ درصد، در مقطع دبستان و راهنمایی ۵۰ درصد مساحت زمین تا ارتفاع دو طبقه و حداکثر زیربنای مجاز در طبقات ۱۰۰ درصد، در دبیرستان ۴۰ درصد مساحت زمین تا ارتفاع ۳ طبقه تعیین می گردد. در این حالت حداکثر زیر بنای مجاز در طبقات ۱۲۰ درصد می باشد.  
- واحدهای آموزشی که در مراکز محلات و نواحی قرار گرفته است، حداکثر ارتفاع آن نباید از ارتفاع مجاز حوزه مسکونی مربوطه تجاوز نماید.

تبصره: واحدهای آموزشی که در مراکز محلات و نواحی مسکونی احداث می شوند چنان چه ارتفاع آنها از ارتفاع مجاز حوزه مسکونی مربوطه بیشتر باشد باید عقب نشینی لازم را به منظور جلوگیری از اشراق به واحدهای مسکونی و حفظ تناسب عرض معبر با ارتفاع ساختمان رعایت کنند.

\* ضوابط و نشریات سازمان نوسازی مدارس به روز رسانی می گردند و ملاک عمل ضوابط در کاربری های آموزشی استعلام از آن اداره کل می باشد.

#### ضوابط و مقررات ساختمانی

- احداث بنا حتی الامکان در شمال و غرب زمین و عقب نشینی مناسب از دو بر زمین (حداقل به میزان ۵ متر) که با دسترسی های اصلی مجاور می باشد صورت گیرد.
- حداقل مساحت لازم برای نورگیرهایی که به منظور نورگیری اتاق های اصلی و کلاسها در نظر گرفته می شود ۱۲ متر مربع با حداقل عرض ۳ متر است.
- در احداث نورگیرها رعایت عدم اشراق به همسایه ها الزامی است.
- کلیه پنجره های مربوط به کلاسهای درسی دانش آموزان باید دارای پیش آمدگی حداکثر با عرض ۶۰ سانتیمتر باشد.
- حداکثر سطح اشغال واحدهای خدماتی و رفاهی در یک مجموعه آموزشی برابر ۰/۱ سطح زمین می باشد.

- مساحت توال، دستشویی و آبخوری در صورتی که دسترسی به آنها از داخل ساختمان نباشد جزء مساحت زیر بنای مجاز قرار نمی گیرد.
- قبل از استقرار مدارس در بناهای ساخته شده، مکان مذکور از نظراً استحکام باید به تایید سازمان نظام مهندسی برسد.
- پیش بینی ایمنی از نظر آتش سوزی در این اماکن، قبلاً باید به تایید سازمان آتش نشانی رسیده باشد.
- نقشه های اجرایی ساختمانهای آموزشی باید بنا بر طبیعت عملکرد آن اداره توسط مهندسين مشاور و یا سازمانهای ذیصلاح تهیه و پس از بررسی و تصویب در مراجع فنی ذیربط برای آنها تقاضای صدور پروانه ساختمانی شود.
- اعمال ضوابط ساختمانی در رابطه با مسائل اقلیمی، طراحی های خاص برای معلولین، مسائل خاک شناسی و تکتونیک و نیز طراحی و احداث بنا با توجه به خطرات احتمالی زلزله الزامی است.
- احداث مدارس در خیابانها و کوچه های بن بست ممنوع است. همچنین رعایت فواصل زیر بین ورودی مدرسه و نزدیکترین تقاطع الزامی است.

جدول موقعیت احداث واحد های آموزشی نسبت به شبکه دسترسی ها

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

- استقرار مدارس در مجاورت کاربری های حساس نسبت به سرو صدا مانند بیمارستان ها، آسایشگاه ها، خانه های سالمندان و نظایر آن ممنوع است.
- احداث کودکستان و مهدکودک، دبستان، مدرسه راهنمایی تنها در بر خیابانهای بن باز دارای عرض ۱۰ متر به بالا به استثنای شبکه های شریانی درجه یک و دو و کمربندی ها مجاز است.
- احداث کاربری های آموزشی مقیاس ناحیه و شهر (دبیرستان و هنرستان) تنها بر محور هایی با عرض بیش از ۱۲ متر به استثنای خیابانهای شریانی درجه یک و کمربندی ها مجاز می باشد.
- احداث کاربری آموزشی در منطقه مسکونی بلامانع می باشد.
- عقب نشینی به میزان حداقل ۲/۵ متر از بر مشرف به گذر دسترسی جهت توقف و سایل نقلیه عمومی در هنگام احداث بنای واحدهای آموزشی حداقل ۲ هزار مترمربع الزامی است. مساحت این قطعه جزء فضای باز مرکز آموزشی محسوب می شود.
- \* ضوابط و نشریات سازمان نوسازی مدارس به روز رسانی می گردند و ملاک عمل ضوابط در کاربری های آموزشی استعلام از آن اداره کل می باشد.

### ۳-۲-۴- کاربری آموزش تحقیقات و فن آوری

#### موارد استفاده از زمین

##### • عملکردهای مجاز

مدارس عالی، دانشگاهها، دانشکده ها، دانشسراها، حوزه های علمیه و مراکز تحقیقاتی و پژوهشی و علمی و کاربردی و پارک فناوری

تبصره : طرح جامع دانشگاه در زمان احداث و توسعه باید به تصویب کمیسیون ماده ۵ برسد.

##### • عملکردهای مشروط

- احداث خوابگاه، تأسیسات رفاهی و خدماتی، صرفاً برای مراکز آموزشی و دانشجویان از قبیل سالن های نمایش و سخنرانی، سلف سرویس، خوابگاه دانشجویان و اساتید، بناهای اداری، واحدهای انتظامی، سرایداری، سالن و زمین ورزش، فضای سبز اختصاصی برای دانشجویان و کارکنان، مهدکودک برای پرسنل و دانشجویان، تأسیسات زیربنایی آزمایشگاه، کارگاه و مراکز درمانی، مشروط به رعایت ضوابط وزارتخانه های علوم، تحقیقات و فن آوری و وزارت بهداشت و درمان و آموزش پزشکی و تصویب در کمیسیون ماده ۵ مجاز می باشد.

##### • عملکردهای ممنوع

هرگونه فعالیت به جز موارد مجاز و مشروط ذکر شده در این کاربری ممنوع است.

#### ضوابط و مقررات عمومی کاربری آموزش تحقیقات و فناوری

- فضاهای تعیین شده در طرح که دارای کاربری آموزش عالی هستند قابل تفکیک نمی باشند. سایر ضوابط مانند سطح اشغال، تراکم ساختمانی و تعداد طبقات توسط سازمان های 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 فعالیت های مشروط رعایت ضوابط هر یک از کاربری ها مطابق ضوابط همان کاربری الزامی است.

- احداث کاربری آموزش عالی براساس ضوابط وزارت فرهنگ و آموزش عالی می باشد.

#### ضوابط مربوط به تفکیک زمین

تفکیک اراضی با کاربری آموزش، تحقیقات و فناوری مجاز نیست.

تبصره : حداقل وسعت اراضی مورد نیاز جهت عملکردهای کاربری آموزش عالی براساس معیارها و استانداردهای وزارت علوم، تحقیقات و فناوری در قالب مصوبات شورای عالی شهرسازی و معماری ایران تعیین می شود.

- تامین دسترسی به اراضی کاربری آموزش عالی از معابر با حداقل عرض ۱۶ مترالزامی است.

- در مورد اراضی آموزش، تحقیقات و فن آوری، تفکیک با رعایت ضوابط و مقررات وزارت علوم، تحقیقات و فن آوری خواهد بود. حداقل مساحت زمین مجاز بر اساس ضوابط طرح تفصیلی برای این کاربری، ۲۰۰۰ مترمربع می باشد.

- رعایت حداکثر نسبت طول به عرض قطعه تفکیکی دو به یک الزامی است.

- رعایت حداقل بر قطعه، به میزان ۳۵ متر در این حوزه الزامیست.



- حداقل عرض محور جهت استقرار کاربری آموزش، تحقیقات و فن آوری، متناسب با مجموع حداکثر ظرفیت پذیرش دانشجو و تعداد کارکنان مطابق جدول زیر خواهد بود.

جدول حداقل عرض محور جهت استقرار کاربری های آموزش ، تحقیقات و فناوری

مجموع کارکنان و دانشجویان	۱ تا ۱۰۰ نفر	۱۰۰-۲۰۰ نفر	بیش از ۲۰۰ نفر
حداقل عرض محور	۱۴	۱۶	۱۸

### ضوابط و مقررات ساختمانی

- رعایت ضوابط مربوط به تعیین زمین مورد نیاز موسسات آموزش عالی مصوب ۱۳۷۱/۶/۲۳ و تعیین سرانه مورد نیاز دانشگاه پیام نور موضوع بند ۷ مصوبه مورخ ۱۳۷۱/۶/۲۳ م. صوب ۱۳۷۵/۱۰/۱۰ شورای عالی شهر سازی و معماری الزامی می باشد.

در مورد اراضی آموزش، تحقیقات و فن آوری، ساخت و ساز باید با رعایت ضوابط و مقررات وزارت علوم، تحقیقات و فن آوری باشد و برای تصویب باید در کمیسیون ماده ۵ مطرح شود.

تبصره: گزارش توجیهی مکان یابی، تعداد طبقات و سطح اشغال طرح باید توسط مهندسان مشاور دارای صلاحیت شهر سازی یا شهرسازان عضو نظام مهندسی تهیه و به کمیسیون ماده پنج ارجاع شود.

- حداکثر ضریب اشغال در طبقه همکف در واحد های آموزش، تحقیقات و فناوری ۴۰ درصد مساحت زمین است.

- حداکثر تراکم ساختمانی کاربری آموزش، تحقیقات و فناوری ۲۰۰ درصد و حداکثر ۵ طبقه می باشد.

- ارتفاع مفید هر طبقه ۳ متر و حداکثر ۳/۶ متر است. ضخامت سقف به این ارتفاع اضافه می شود.

تبصره: سالن های اجتماعات، سرپوشیده های ورزشی و یا آزمایشگاههای خاص مشمول این محدودیت نمی باشند. در استقرار بناهای آموزش، تحقیقات و فناوری موارد زیر باید رعایت شود:

- بهره گیری از نور و تهویه مستقیم جهت فضاهای اصلی و کلاس ها

- عدم اشراف و عدم مزاحمت برای واحد های مسکونی مجاور

- در صورت تامین نور و تهویه کلاس ها از پاسیو و یا فضای باز محصور حداقل عرض فضای مزبور نباید کمتر از ۹ متر باشد.

استقرار عملکردهای مشروحه زیر در زیر زمین مجاز است:

انبارها، موتورخانه، کارگاه تعمیرات و نگهداری ساختمان، واحد چاپ و تکثیر کتب و جزوات، پارکینگ، سرویس های بهداشتی شامل توالت، دستشویی، رختکن، آشپزخانه و فضاهای متعلقه، فضاهای ورزشی کوچک برای اوقات فراغت، آزمایشگاه ها و کلاس های کارگاهی (مشروط به نورگیری و تهویه مستقیم)، محل اقامت نگهبان یا سرایدار (مشروط به نورگیری و تهویه مستقیم).

تبصره: سطح زیر زمین و پیلوتی با ارتفاع مفید حداکثر ۲/۴۰ جزو زیر بنا محسوب نمی شود.

- تاسیسات حرارتی و برودتی ساختمان های آموزشی باید به صورت سیستم مرکزی باشد.

- ارتفاع بنا بر اساس حداکثر ارتفاع مفید هر طبقه و حداکثر ۵ طبقه تعیین می شود.

- علاوه بر پیش بینی پله، برای بناهای بیش از سه طبقه باید آسانسور در نظر گرفته شود.
- تاسیسات مجاز در بام عبارتند از: خرپشته معادل فضاهای پله ها و آسانسورها ( با حداکثر ۲/۵ متر ارتفاع)، تجهیزات مربوط به تاسیسات حرارتی و برودتی، منبع آب آتش نشانی یا منبع آب ذخیره و موارد مشابه
- احداث سرپوشیده سبک برای تاسیسات روی بام مجاز می باشد.
- اخذ تاییدیه سازمان آتش نشانی جهت صدور پروانه لازم است.
- ساختمان های با کاربری آموزش، تحقیقات و فناوری باید با فصل سوم ضوابط مقررات شهرسازی و معماری برای عبور و مرور معلولین ( مصوبه مورخ ۶۸/۳/۸ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران) تطبیق داده شود.

### ۳-۲-۵- کاربری درمانی

#### نحوه استفاده از زمین

#### • عملکردهای مجاز

این اراضی برای ایجاد واحد های درمانی مراکز توانبخشی، مراکز تنظیم خانواده، خانه سالمندان، مراکز انتقال خون، کلینیک، درمانگاه، بیمارستان های تخصصی و عمومی، توانبخشی، مراکز رفاه خانواده، زایشگاهها، نوانخانه، پرورشگاه، شیرخوارگاه، تیمارستان، مراکز گفتار درمانی، شنوایی سنجی، آسایشگاه روانی، خانه های بهداشت، مراکز نگهداری کودکان بی سرپرست و سالمندان، معلولین، جانبازان و درمانگاههای دامپزشکی و... در نظر گرفته شده است.

#### عملکردهای مجاز کاربری درمانی به تفکیک سطوح تقسیمات شهری

نوع کاربری	مقیاس	تعریف
درمانی	محل	مراکز بهداشت و تنظیم خانواده، درمانگاهها
	ناحیه	پلی کلینیک ها
	منطقه	مراکز انتقال خون، بیمارستانهای کمتر از ۶۴ تخت و مراکز اورژانس
	شهر	بیمارستان های اصلی شهر، زایشگاهها، تیمارستانها، مراکز توانبخشی و مراکز نگهداری کودکان بی سرپرست و سالمندان، معلولین و جانبازان و درمانگاههای دامپزشکی

#### • استفاده های مشروط:

استقرار فعالیتهایی نظیر احداث داروخانه، آزمایشگاه تشخیص طبی و کلینیک تخصصی، فیزیوتراپی، مراکز مشاوره درمانی و خانواده، رادیولوژی به عنوان ضمیمه فعالیت اصلی نه بعنوان فعالیت مستقل، جزء کاربری های مشروط در این حوزه می باشد.

#### • استفاده های ممنوع:

استقرار کلیه کاربری هایی که در فعالیت های مجاز و مشروط ذکر نشده اند، ممنوع می باشد.

#### ضوابط و مقررات عمومی حوزه کاربری درمانی

- احداث اماکن و مراکز درمانی در اراضی پیشنهادی طرح با توجه به ضوابط وزارت بهداشت، درمان و آموزش پزشکی مجاز می باشد.

- حداکثر سطح کل زیربنا در طبقه همکف در کلیه ساختمانهای درمانی ۵۰ درصد سطح کل زمین بوده و همچنین سطح هر یک از طبقات نیز به همین میزان است.

- حداقل سطح فضای باز ( ساخته نشده ) جهت خیابانها، راههای ارتباطی ساختمان، نگهداری، فضای سبز و گردشگاه مراجعین ۵۰ درصد سطح کل زمین می باشد.

- احداث پیلوت جهت پارکینگ خودروهای درمانی مانند آمبولانس، قسمت اطلاعات و سایر استفاده های مربوط به بهداشت و درمان مجاز است.

- از نظر حفاظت و ایمنی ساختمان باید حداقل ۵ متر از حریم شبکه های ارتباطی مجاور زمین و گذرگاهها فاصله داشته باشد.

- به ازای هر ۵۰ متر زیر بنا، یک واحد پارکینگ می بایست پیش بینی گردد.



## ضوابط مربوط به تفکیک زمین

اندازه قطعات تفکیکی کاربری های فوق واقع در نواحی مسکونی و مجتمع های بهداشتی- درمانی باید با توجه به سرانه های مورد نیاز و جمعیت هر محله و یا ناحیه تحت پوشش مشخص گردد. در اینجا به اندازه حداقل قطعات تفکیکی اشاره می شود.

الف- درمانگاه محله، حداقل مساحت زمین ۷۵۰ مترمربع

ب- مرکز بهداشت ناحیه، حداقل مساحت زمین ۲۵۰۰ مترمربع

اعمال ضوابط مربوط به فضاهای درمانی مطابق جداول زیر الزامی است

استانداردهای ساختمانی مراکز بهداشتی و درمانی

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

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

ماخذ : استانداردهای وزارت بهداشت و درمان و آموزش پزشکی

حداقل مساحت زمین برای استفاده بیمارستان ۱۰ هزار متر مربع، مراکز بهداشت و درمان ۶۰۰ متر مربع و درمانگاه ۱۰۰۰ متر مربع، انتقال خون ۱۰۰۰ متر مربع می باشد.

- عقب نشینی قطعات تا ۷۵۰۰ متر مربع، حداقل ۲/۵ متر و قطعات بزرگتر به میزان حداقل ۵ متر از هر مشرف به گذر

و دسترسی جهت توقف وسایل نقلیه مراجعین الزامی است. مساحت این قطعات جزء فضای باز محسوب می شود.

- استقرار کاربری های درمانی در محورهایی با عرض کمتر از ۱۲ متر ممنوع می باشد.

- استقرار کاربری های درمانی در کوچه های بن بست ممنوع می باشد.

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

تبصره: در صورت مغایرت ضوابط وزارت بهداشت، درمان و آموزش پزشکی در مورد حداقل های تعیین شده با طرح

جامع ضوابطی که حداقل تفکیک را بیشتر در نظر گرفته است ارجح می باشد.

## ضوابط مربوط به احداث ساختمان

در استفاده کاربریهای درمانی، هر گونه ساخت و ساز تابع ضوابط و مقررات وزارت بهداشت درمان و آموزش پزشکی است. در هر صورت حداکثر تراکم مجاز برای احداث واحد های درمانی در سطح شهر معادل تراکم ساختمانی حوزه مسکونی که در آن قرار گرفته می باشد.

تبصره: حداکثر سطح اشغال در کاربری درمانی ۳۰ درصد در نظر گرفته شده است.

- سطح زیر بنای ساختمان سرایدار و سایر ساختمانهای مسکونی مربوط به کادر کشیک و کارکنان مقیم جزء سطوح اعلام شده در فوق (سطح اشغال و زیر بنای کل) هستند.

تبصره ۱: احداث زیر زمین با رعایت اصول فنی مجاز است، مشروط بر آنکه ارتفاع سقف آن از کف حیاط از ۱۵۰ سانتی متر تجاوز ننماید.

تبصره ۲: اعمال ضوابط و مقررات ساختمانی در رابطه با خاک شناسی و تکتونیک، ویژگی های اقلیمی، طراحی برای معلولین، مقررات ایمنی از خطرات احتمالی زلزله در طراحی ها و احداث بنا الزامی است.

تبصره ۳: نقشه های اجرایی ساختمانهای درمانی باید بنا بر طبیعت عملکرد آن اداره توسط مهندسین مشاور و یا سازمانهای ذیصلاح تهیه و پس از بررسی و تصویب در مراجع فنی ذیربط برای آنها تقاضای صدور پروانه ساختمانی شود.

تبصره ۴: موقعیت های تعیین شده جهت استقرار کاربری های درمانی در نقشه پیشنهادی به صورت اولویت استقرار بوده و در صورت امکان تامین کاربری پیش بینی شده در فاصله حداکثر ۲۰۰ متری محدوده مورد نظر، جابجایی کاربری به نقطه جدید بلامانع می باشد.

## مقررات مربوط به همجواری فضاهای درمانی

- فضاهای درمانی درجه یک (بیمارستان ها) باید حداقل ۵۰۰ متر از مرکز آموزشی فاصله باشند.

- فضاهای درمانی درجه یک (بیمارستانها) باید حداقل ۵۰۰ متر و مراکز درمانی درجه ۲ (کلینیک ها) باید ۳۰۰ متر از کارگاهها فاصله داشته باشد.

- دسترسی فضاهای درمانی درجه یک باید از گذرهای جمع و پخش کننده های منطقه ای تامین گردد.

- همجواری مراکز درمانی با فضای سبز ارجحیت دارد.

## ۳-۲-۶- کاربری اداری - انتظامی

### نحوه استفاده از زمین

#### • عملکردهای مجاز

به اراضی اختصاص یافته جهت استقرار وزارتخانه ها، موسسات دولتی، شرکت های دولتی و موسسات و نهادهای عمومی غیر دولتی و نیروهای انتظامی و بسیج گفته می شود.

جدول عملکردهای مجاز کاربری اداری و انتظامی به تفکیک سطوح تقسیمات شهری

نوع کاربری	مقیاس	تعریف
اداری و انتظامی	ناحیه	شهرداری نواحی، شوراهای حل اختلاف
	منطقه	مجتمع های قضایی، ادارات آب و برق، مخابرات، گاز، آموزش و پرورش، راهنمایی و رانندگی، تامین اجتماعی، پست، ثبت احوال، ثبت اسناد، امور اقتصاد و مالیاتی، راهنمایی و رانندگی، کلانتری، آگاهی و پایگاه های بسیج
	شهر	وزارتخانه ها و سازمانهای مستقل دولتی، ادارات کل و شرکت های وابسته به وزارتخانه ها و سازمانهای مستقل دولتی و نهادهای عمومی غیر دولتی، ستاد نیروهای نظامی و انتظامی و سایر مراکز انتظامی، سفارتخانه ها، کنسولگریها و سازمان های بین المللی، شهرداری و شورای اسلامی شهر، دادگستری و زندانهای موجود و مراکز بازپروری و کانونهای اصلاح و تربیت و سرپرستی بانکها

#### • عملکردهای مشروط

در اراضی دارای کاربری صرفاً اداری احداث شعب بانکها در حد رفع نیازهای همان مجموعه بلامانع است.

#### • عملکردهای ممنوع

هرگونه فعالیت به جز موارد مجاز و مشروط ذکر شده در این کاربری ممنوع است.

#### ضوابط و مقررات عمومی کاربری اداری - انتظامی

- احداث بنا در قطعه زمین اداری با رعایت حداقل ۳ متر از بر گذر های دسترسی ملک مجاز است.
- کاربری اداری شامل مراکز اداری و دولتی ، مراکز اداری خصوصی و نهادهای عمومی می گردد که در سطح شهر و حوزه نفوذ عملکرد دارد.
- احداث واحدهای اداری در اراضی مجاور معبر با عرض بیش از ۱۴ متر مجاز می باشد.
- ساختمانهای اداری - دولتی بایستی حداقل ۵ متر از حریم شبکه ارتباطی فاصله داشته باشد.
- در قسمت ورودی از گذرگاه یک قسمت نگهداری یا سرایداری به مساحت حداکثر ۴۰ مترمربع می بایست احداث گردد و دارای سرویسهای لازم باشد.
- حداقل سطح فضای باز ۵۰ درصد سطح کل زمین است و صرفاً اختصاص به اطاق نگهداری و فضای سبز و درختکاری دارد.
- احداث پیلوت در طبقه همکف جهت ( فضای ورودی ، اطلاعات ، بخشهای عمومی مراجعین ، پارکینگ یا هر منظور خاص اداری ) در زیر ساختمان اصلی حداکثر ۵۰ درصد سطح کل زمین مجاز می باشد.
- احداث دیوار در محدوده ساختمانهای عمومی باستانی مدارس ممنوع بوده و در این مورد محاسبات جهت افزایش عمق و فضای شهری ، از نرده یا فنس با دیوارهای **مجوف** استفاده گردد.
- حداکثر سطح کل زیربنای ساختمان های اداری (تراکم ساختمانی) ۲۰۰٪ و در چهار طبقه مجاز است.
- جبهه جانبی این ساختمان ها به منظور حفاظت و ایمنی بایستی حداقل ۲ متر فاصله با بناهای مجاور داشته باشد.
- مقررات و ضوابط احداث بنا و تفکیک اراضی در حوزه کاربری اداری - نظامی بر طبق دستورالعمل و قوانین دستگاههای ذیربط است.



- کلیه کاربری فعالیت‌های اداری و انتظامی می‌بایست حداقل ۱۰ متر را بعنوان پیش فضا جهت پارکینگ انتظار لحاظ کنند.

### ضوابط و مقررات تفکیک و تجمیع

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

- حداقل طول یک زمین با کاربری اداری به مساحت ۱۰۰۰ متر مربع ۲۵ متر تعیین می‌شود.
- حداقل طول یک زمین اداری به مساحت ۲۰۰۰ متر مربع ۳۰ متر تعیین می‌شود.
- تفکیک اراضی برای مصرف انتظامی بر اساس حداقل ۵۰۰ متر مربع مجاز می‌باشد.
- حداقل طول یک زمین با کاربری انتظامی به مساحت ۱۰۰۰ متر مربع ۲۵ متر تعیین می‌شود.
- حداقل طول یک زمین با کاربری انتظامی به مساحت ۲۰۰۰ متر مربع ۳۰ متر تعیین می‌شود.
- در صورت تجمیع قطعات، امکان استفاده از تراکم ساختمانی تشویقی (تا حداکثر یک طبقه) مزاد بر حداکثر تراکم ساختمانی مجاز بلامانع است.

### ضوابط و مقررات ساختمانی

- حداقل مساحت قطعات تفکیکی اداری دولتی ، ۱۰۰۰ مترمربع می‌باشد.
- حداقل مساحت قطعه تفکیکی برای ارگانها و ادارات بخش خصوصی برابر ۵۰۰ مترمربع می‌باشد.
- سطح زیر بنا در طبقه همکف حداکثر ۵۰ درصد سطح کل زمین و همچنین سطح هر یک از طبقات اعم از طبقه بالای همکف یا زیرزمین به همین مقدار است.
- استفاده از پیلوت برای احداث تاسیسات و انبار و همچنین پارکینگ وسایط نقلیه اداری منطبق بر ضوابط حوزه مسکونی، بلامانع است.
- در احداث ساختمان (در زمین های با بر بیش از ۲۰ متر)، عقب نشینی به میزان ۵ متر بر مشرف به گذر دسترسی جهت پارکینگ وسایط نقلیه الزامی است. مساحت این قطعه جزء فضای باز محسوب می‌گردد.
- استقرار این کاربری ها در محورهایی با عرض پایین تر از ۱۲ متروکوچه های بن بست ممنوع می‌باشد.

### ۳-۲-۷- کاربری تاسیسات شهری

#### نحوه استفاده از زمین

#### • عملکردهای مجاز

عملکردهای مجاز در حوزه تاسیسات شهری در جدول زیر ارائه شده است:

عملکردهای مجاز کاربری تاسیسات شهری به تفکیک سطوح تقسیمات شهری

نوع کاربری	مقیاس	تعریف
تاسیسات شهری	محله	ایستگاههای تنظیم فشار گاز ، آب و فاضلاب ، سرویس های عمومی بهداشتی

#### • استفاده های مشروط:

مخازن آب زمینی و هوایی، تصفیه خانه های آب و فاضلاب و پست ایستگاههای تنظیم فشار گاز	منطقه	
--	-------	--

- استقرار کاربری تاسیسات شهری در منطقه مسکونی بر اساس طرح های سازمان ذیربط مشروط به رعایت معیارها و ضوابط فنی و مهندسی و ایمنی خواهد بود.

- اختصاص حداکثر ۵۰ درصد از سطح کاربری های اختصاص یافته این حوزه به کاربری فضای سبز بلامانع است.

• استفاده های ممنوع:

جانمایی و استقرار هرگونه فعالیت غیر از موارد مجاز و مشروط فوق در این اراضی ممنوع است.

ضوابط مربوط به تفکیک زمین

- احداث بنا در کلیه کاربریهای تاسیسات شهری تابع ضوابط و استانداردهای سازمانهای ذیربط خواهد بود.

- ابعاد سطح اشغال و تراکم این ساختمانها تابع ضوابط و مقررات سازمان مربوطه است.

- ساختمانهای اداری و دفاتر تاسیسات شهری ترجیحاً یک طبقه بوده و رعایت ضوابط بهداشتی و ایمنی در آنها الزامی است.

۳-۲-۸- کاربری تجهیزات شهری

نحوه استفاده از زمین

• عملکردهای مجاز

عملکردهای مجاز در حوزه تجهیزات شهری به تفکیک سطوح تقسیمات شهری در جدول زیر ارائه شده است:

عملکردهای مجاز کاربری تجهیزات شهری به تفکیک سطوح تقسیمات شهری

تعریف	مقیاس	نوع کاربری
تجهیزات شهری	محل	ایستگاههای جمع آوری زباله
	ناحیه	ایستگاههای جمع آوری زباله، ایستگاههای آتش نشانی، میداين میوه و تره بار، اورژانس ۱۱۵، جایگاههای سوخت
	شهر	گورستانهای موجود، نمایشگاههای دائمی و مراکز امداد و نجات هلال احمر
	خارج از محدوده شهر	کشتارگاه، گورستان، مرکز دفع بهداشتی زباله، میدان مرکزی میوه و تره بار، حمل و نقل بار

• استفاده های مشروط:

- استقرار کاربری تجهیزات شهری در منطقه مسکونی بر اساس طرح های سازمان ذیربط مشروط به رعایت معیارها و ضوابط فنی و مهندسی و ایمنی خواهد بود.

- اختصاص حداکثر ۵۰ درصد از سطح کاربری های اختصاص یافته این حوزه به کاربری فضای سبز بلامانع است.

• استفاده های ممنوع:

- استقرار گورستان، کشتارگاه، مرکز دفع بهداشتی زباله، میدان مرکزی میوه و تره بار، حمل و نقل بار در داخل محدوده شهر غیر مجاز و ممنوع است.

- جانمایی و استقرار هرگونه فعالیت غیر از موارد مجاز و مشروط فوق در این اراضی ممنوع است.

### ضوابط مربوط به تفکیک زمین

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

حداقل مساحت برای کاربری تجهیزات شهری برای فعالیتهای مختلف متفاوت است از جمله:

- ایستگاههای جمع آوری زباله حداقل ۵۰۰ مترمربع می باشد.
- ایستگاههای آتش نشانی تابع ضوابط سازمان آتش نشانی است.
- میداين میوه و تره بار در مقیاس محله ای حداقل ۱۰۰۰ مترمربع می باشد.
- اورژانس ۱۱۵ تابع ضوابط سازمان مربوطه است.
- جایگاههای عرضه سوخت تابع ضوابط سازمان مربوطه است.
- نمایشگاههای دائمی حداقل ۱۰۰۰ مترمربع می باشد.
- مراکز امداد و نجات هلال احمر تابع ضوابط سازمان مربوطه است.
- دسترسی بن باز و میزان عرض آن تابع ضوابط سازمان مربوطه است.
- حداقل عرض دسترسی بن باز برای میداين میوه و تره بار در مقیاس محله ای ۱۲ متر الزامیست.
- حداقل عرض دسترسی بن باز نمایشگاههای دائمی ۱۲ متر الزامیست.

### ضوابط مربوط به احداث ساختمان

احداث بنا و ابعاد سطح اشغال و تراکم این ساختمانها در کلیه کاربریهای تجهیزات شهری تابع ضوابط و استانداردهای سازمانهای ذیربط خواهد بود.

-حداکثر تعداد طبقات برای کلیه کاربریهای تجهیزات شهری یک طبقه می باشد و حداکثر ارتفاع با توجه به احداث سالن و انبار ۶ متر خواهد بود.

تبصره ۱: در صورت عدم وجود استانداردهای ملی، حداکثر تعداد طبقات برای کلیه کاربریهای تجهیزات شهری یک طبقه می باشد و حداکثر ارتفاع با توجه به احداث سالن و انبار برابر ۶ متر خواهد بود.

تبصره ۲: ایستگاه های آتش نشانی تابع ضوابط سازمان آتش نشانی است.

### ۳-۲-۹- کاربری صنعتی

#### نحوه استفاده از زمین

#### • عملکردهای مجاز

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



## عملکردهای مجاز کاربری صنعتی

فعالیت ها	مقیاس
<p><u>فلزی :</u></p> <p>۱- واحد قلمزنی انواع فلزات</p> <p>۲- واحد تراشکاری و قطعه سازی و قالب سازی بدون ریخته گری و آبکاری حداکثر تا سه دستگاه تراش</p> <p>۳- واحد تولید درب و پنجره آهنی و آلومینیومی ( صرفا در مناطق صنعتی درون شهری )</p> <p>۴- واحد تولید کانال کولر ، لوله بخاری ( صرفا در مناطق صنعتی درون شهری )</p> <p>۵- واحدهای طراحی و مونتاژ حداکثر تا سه دستگاه تراش</p> <p>۶- واحد صنعتی تولید ظروف آلومینیوم از ورق آماده بایک سیستم خم کن حداکثر ۱۰۰ تن در سال صرفا مناطق صنعتی داخل شهری</p> <p>۷- واحد مونتاژ تجهیزات گرد و غبار گیر از قطعات آماده</p> <p>۸- واحد تولید اتصالات هیدرولیک ( پرس بست فلزی به دو انتهای شیلنگ فشار قوی )</p> <p>۹- واحد طراحی و مونتاژ کولر اتومبیل</p> <p>۱۰- واحد طراحی و مونتاژ کاربراتور گازسوز</p> <p>۱۱- واحد تولید ترموستات</p>	
<p><u>کانی غیر فلزی :</u></p> <p>۱- واحد تولید مصنوعات شیشه ای بدون بدون کوره روب</p> <p>۲- واحد تولید آیینه ، پوکه آمپول ، شیشه آزمایشگاهی بدون کوره</p> <p>۳- واحد تولید مصنوعات تزئینی سنگی ( صنایع دستی )</p> <p>۴- واحد تولید پودر جوشکاری</p>	<p>با توجه به ضوابط سازمان حفاظت محیط زیست</p>
<p><u>شیمیایی :</u></p> <p>۱- واحد تولید آب مقطر</p> <p>۲- واحد تولید نایلون و نایلکس و سلفون ( با استفاده از رول آماده )</p> <p>۳- واحد صرفا برش اسکاچ ظرفشویی</p> <p>۴- واحد طراحی و مونتاژ لنت ترمز</p>	
<p><u>نساجی :</u></p> <p>۱- واحدهای قالببافی ، زیلوبافی و نمد مالی دستی و دست بافتها</p> <p>۲- شیرازه دوزی حاشیه موکت و فرش ماشینی</p> <p>۳- جوراب بافی حداکثر سه دستگاه ( یا حداکثر ۱۰۰ تن در سال )</p> <p>۴- کشبافی و تریکو بافی ، گرد بافی، کتن وراشل حداکثر تا سه دستگاه ( یا حداکثر ۱۰۰ تن در سال )</p> <p>۵- واحد تولید لباس و پوشاک حداکثر ۳۰۰۰۰ دست انواع لباس و پوشاک در سال</p> <p>۶- تولید طناب نخي یا کتفی ، تور ماهیگیری ، قیطان ، انواع نوار و روبان</p>	

### عملکردهای مجاز کاربری صنعتی

مقیاس	فعالیت ها
با توجه به ضوابط سازمان حفاظت محیط زیست	<p>۷- واحد دوزندگی لحاف و تشک و بالش بدون خط حلاجی یا با استفاده از پشم شیشه</p> <p>۸- واحد چاپ پارچه به روش دستی ( مانند پارچه قلمکار اصفهان چاپ سیلک و غیره</p> <p>۹- پارچه بافی دستی ( غیر موتوری )</p> <p>۱۰- واحد تولید فتیله تفت سوز و نوارهای صنعتی</p> <p>۱۱- واحد تولید الیاف پروپلین</p> <p><u>چرم :</u></p> <p>۱- واحد تولید مصنوعات سراجی از قبیل کیف ، دستکش ، جلد چرمی و نظایر آن</p> <p>۲- واحد تولید مصنوعات پوستی از قبیل کلاه پوستی ، پوستین و موارد مشابه از پوست دباغی شده</p> <p>۳- واحد تولید پستایی کفش حداکثر تا ۹۰۰۰۰ جفت در سال</p> <p>۴- واحد تولید کفش ماشینی حداکثر ۹۰۰۰۰ جفت در سال</p> <p>۵- واحد مونتاژ دست و پای مصنوعی با استفاده از چرم</p> <p>۶- واحد مونتاژ لوازم ارتوپدی با استفاده از چرم</p> <p><u>سلولزی :</u></p> <p>۱- واحد تولید جعبه مقوایی و کارتن از ورق آماده</p> <p>۲- واحد تولید پاکت خواروبار و مراسلات مشابه آن</p> <p>۳- واحد تهیه کاغذ دیواری از کاغذ آماده و چاپ شده</p> <p>۴- واحد تولید کاغذ و دفتر از کاغذ آماده</p> <p>۵- واحد تولید لوازم التحریر کاغذی و مقوایی از ورق آماده</p> <p>۶- واحد صحافی و چاپخانه های ساده</p> <p>۷- واحد تولید مصنوعات چوب پنبه ای</p> <p>۸- واحد تجاری و خراطی بدون الوار سازی</p> <p>۹- واحد مبیل سازی و سایر مصنوعات چوبی تا ۲۰۰ متر مکعب چوب در سال بدون رنگ آمیزیواحد</p> <p>۱۰- تولید انواع فیلترهای کاغذی از جمله فیلترهای هوا با استفاده از ورق آماده</p> <p>۱۱- واحد تولید انواع دوک و لوله طاقه پیچی مقوایی و سایر مصنوعات مشابه از ورق آماده</p> <p>۱۲- تولید محصولات ساخته شده از نی و حصیر و سبد بافی از الیاف گیاهی</p> <p>۱۳- واحد بسته بندی دستمال و محصولات مشابه با استفاده از کاغذ آماده</p> <p>۱۴- واحد پرس کاری و چسباندن روکش نئوپان با استفاده از روکش آماده</p> <p>۱۵- واحد تولید قایق های چوبی و بلم تا ۲۰۰ دستگاه در سال</p> <p>۱۶- واحد تولید کاربن و استنسیل از کاغذ آماده</p> <p>۱۷- واحد تولید کلاسور و زونکن از مقوای آماده</p> <p>۱۸- واحد تولید سازه های سنتی</p> <p><u>غذایی :</u></p> <p>۱- تهیه و بسته بندی خشکبار بدون شستشو</p> <p>۲- بسته بندی خرما بدون شستشو</p> <p>۳- واحد تولید آب نبات و پولکی و شکر پنیر و غیره تا ۳۰۰۰ تن در سال</p> <p>۴- واحد تولید نبات ( نبات ریزی )</p>

۵- واحد تولید گز و سوهان تا ۳۰۰ تن در سال	
۶- واحد بسته بندی نمک و ادویه جات	

### عملکردهای مجاز کاربری صنعتی

مقیاس	فعالیت ها
با توجه به ضوابط سازمان حفاظت محیط زیست	۷- واحد بسته بندی چای
	۸- واحد بسته بندی قهوه
	۹- واحد تولید قند حبه و کله تا ۳۰۰ تن در سال به روش نم زدن و بدون روش پخت
	۱۰- واحد بسته بندی عسل
	۱۱- تولید بستنی تا ۱۰۰ تن در سال
	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 بیسکویت 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 یخ ( صرفا 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 کودکان آرد غلات آماده بودن عملیات بوجاری و آسیاب دارویی ، آرایشی و بهداشتی
	۱- واحد تولید مواد بهداشتی و آرایشی ( فرمولاسیون )
	۲- واحد اختلاط و بسته بندی پودر ازاله مو
	۳- واحد تولید قرص و پودر اکسیژنه
	۴- واحد تولید اکسیدان ، کرم بهداشتی و صنعتی و پودر بلوند اکسیژن
	۵- واحد تولید اسانس ، تنطور ، الکالوئید از مواد شیمیایی
	۶- واحد تولید هورمون و آنتی بیوتیک
	برق و الکترونیک :
	۱- واحد تولید لوازم برقی کوچک به صورت مونتاژ
	۲- واحد تولید آنتن تلویزیون بدون آبکاری و لوستر از قطعات آماده
	۳- واحد طراحی و تولید لوازم برقی و الکترونیکی به صورت مونتاژ مشروط بر اینکه عملیات کوره ای و عملیات تر نداشته باشد .



۴- واحد تولید لوازم پزشکی ، آزمایشگاهی و آموزشی ، قطعات الکترونیک	
۵- واحد تولید ترانزیستور و مقاومت و غیره	

### عملکردهای مجاز کاربری صنعتی

مقیاس	فعالیت ها
با توجه به ضوابط سازمان حفاظت محیط زیست	۶- واحد تولید انکوباتور و سایر لوازم آزمایشگاهی بدون آبکاری ۷- واحد تولید انواع ساعت ۸- واحد طراحی و تولید تقویت کننده صوت نظیر بلندگو و آمپلی فایر به صورت مونتاژ ۹- واحد تولید رادیو و تلویزیون و لوازم صوتی و تصویری ۱۰- واحد تولید دستگاههای برقی علامت دهنده سمعی و بصری ۱۱- واحد تولید سیستم های مخابراتی مراکز تلفن ۱۲- واحد تولید لوازم الکترونیکی ( کامپیوتر ، لوازم اداری و لوازم دقیق الکترونیکی ) ۱۳- واحد تولید کنترل های ولتاژ و فرکانس ۱۴- واحد تولید آفتامات ۱۵- واحد تولید مودم و میکروکنترل ۱۶- واحد طراحی و مونتاژ تایمر ۱۷- واحد تولید کارت و بردهای کامپیوتری کشاورزی : ۱- واحد زنبورداری و پرورش ملکه ( تا ردیف ۴ فاقد محدودیت فاصله از مکان مسکونی ) ۲- واحد پرورش پرندگان زینتی تا ۱۰۰ قطعه ۳- واحد پرورش کرم ابریشم ۴- واحد پرورش ماهی زینتی ۵- آزمایشگاه دامپزشکی ماشین سازی: ۱- واحد قالب و مدل ( درجه ریخته گری، فیکچر، قالب قطعات استاندارد، قالب قیدو بست و ابزار قالب ، مدل ۲- واحد تجهیزات شبکه آب و فاضلاب ( پمپهای دیاگرامی ، کف کش ، لجن کش و تجهیزات تصفیه ) ۳- واحد ماشین آلات و تجهیزات حمل و نقل مکانیکی ( آسانسور و قطعات آسانسور ، پله برقی ، بالاتراک ، جرثقیل سقفی ، جرثقیل پشت کامیونی ، جک پالت بالابر و قطعات مربوطه ، نوار نقاله و ... جرثقیل ) ۴- واحد پمپ و کمپرسور ( پمپهای خلاء ، وکیوم آتش نشانی ، آب ، کمپرسورهای صنعتی و مصرفی ، گارازی ، مواد فله و تلمبه های بادی )

### • استفاده های مشروط

- استقرار عملکردهای زیر مشروط به حداکثر مساحتیهای ذکر شده است:
- زمین ورزشی حداکثر به میزان ۱۰۰ متر مربع
- فروشگاه، رستوران و قهوه خانه حداکثر به میزان ۱۵۰ متر مربع در هر مجتمع
- نمازخانه حداکثر ۵۰ متر مربع

- تاسیسات و تجهیزات شهری: منبع آب، پست ترانسفورماتور، پست و مخابرات و تاسیسات برق و آب مشروط به تامین نیازهای مجموعه.
- در صورتی که اراضی کارگاهی به صورت مجموعه طراحی شوند به تناسب نیاز، سطوحی به منظور خدمات تجاری، آموزش فنی و بهداشتی می‌تواند در آن احداث گردد. میزان این سطوح و نحوه جانمایی باید به تایید کمیته فنی برسد. واحدهای تجاری مرتبط با فعالیت منطقه کارگاهی مربوطه می‌تواند در بر قطعه احداث گردد. دسترسی سواره به واحدها باید تامین گردد.

#### • استفاده های ممنوع

- هرگونه فعالیت به جز موارد مجاز و مشروط ذکر شده در این کاربری ممنوع است.

#### ضوابط و مقررات عمومی در حوزه کاربری صنعتی

- حداکثر سطح اشغال زمین در طبقه همکف بنای کارگاهی نباید از ۵۰ درصد مساحت قطعه زمین بیشتر باشد.
- حداقل ۵۰ درصد مساحت کل زمین باید جهت احداث فضای باز و سبز در نظر گرفته شود.
- احداث بنا در اراضی حوزه کاربری (صنعتی-کارگاهی) باید با رعایت حریمی برابر ۳ متر از حد گذر دسترسی ملک باشد.
- رعایت ضوابط و مقررات حفاظت محیط زیست، وزارت صنایع و معادن و اخذ مجوزهای لازم در احداث و تعمیر واحدهای کارگاهی ضروری است.
- تأمین یک واحد پارکینگ به ازاء هر ۷۵ متر مربع زیربنای کارگاهی الزامی است. برای کمتر از ۷۵ متر مربع زیربنا نیز احداث یک واحد پارکینگ الزامی است.
- کلیه کاربریهای خدمات کارگاهی می‌بایست حداقل ۱۰ متر بعنوان پیش فضا جهت پارکینگ انتظار لحاظ نمایند.
- در تفکیک اراضی فوق باید ضوابط مربوط به عرض معابر رعایت شود.
- حداقل مساحت لازم جهت این کاربری ۵۰۰ مترمربع و تفکیک جدید در این قطعات بصورت مشاعی و تفکیک اعیانی حداقل ۵۰ مترمربع می‌باشد.
- احداث عملکرد انتفاعی نظیر تجاری در بر سایت‌های کارگاهی متناسب با عملکرد معبر با تصویب کمیسیون ماده ۵ الزامی است.

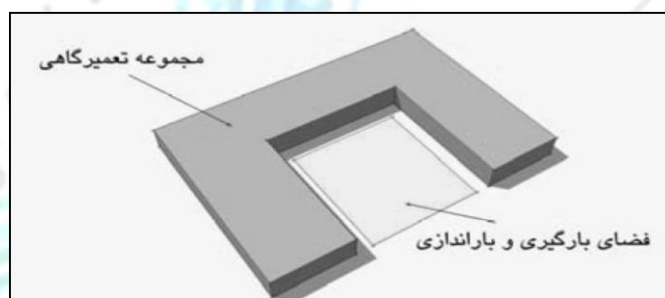
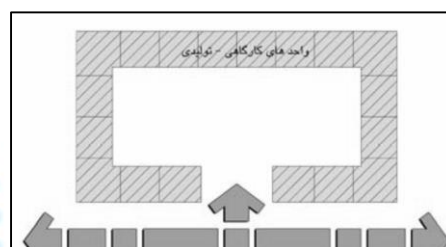
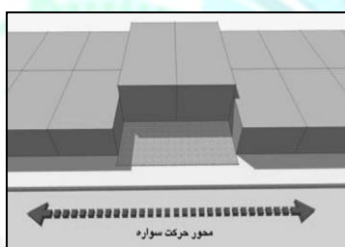
#### ضوابط مربوط به احداث ساختمان

- حداکثر سطح اشغال این کاربری ها ۵۰ درصد و حداکثر طبقات ۲ طبقه مجاز است.
- تامین پارکینگ در فضای باز بلامانع است.
- از کل فضای باز ۱۰ درصد می‌توان برای احداث تاسیسات مشترک نظیر سرویس بهداشتی، حمام، نماز خانه و اتاقک نگهداری استفاده نمود.
- اختصاص حداقل ۲۰ درصد فضای باز به فضای مشجر و گل و چمن کاری ضرورت دارد.
- حداکثر ارتفاع این فعالیت ها از طرف سازمانهای صنفی ذیربط تعیین می‌گردد.
- استقرار این کاربری ها بر محورهایی با عرض کمتر از ۱۲ متر و بن بست ممنوع می‌باشد.

- شهرداری هنگامی نسبت به درخواست صدور پروانه ساختمانی اقدام خواهد کرد که تأییدیه لازم مبنی بر تصویب نقشه‌های مربوطه از طرف مراجع قانونی که بر این نوع کارگاه‌ها نظارت دارند (بسته به مورد) رسیده باشد.
- صنایع مزاحم مستقر در شهر براساس اعلام سازمان حفاظت محیط زیست باید به نقاطی که بنا بر ضوابط و مقررات عمومی آن سازمان مشخص شده است انتقال یابد.
- در طراحی ابنیه صنایع صنفی، اعمال ضوابط ساختمانی در رابطه با مسائل اقلیمی و طراحی‌های خاص معلولین، مسائل خاک‌شناسی و تکتونیک و نیز طراحی و احداث بنا با توجه به خطرات احتمالی ناشی از وقوع زلزله و رعایت آیین‌نامه‌های ذیربط در ساخت و سازها الزامی است.

#### توصیه‌های استقرار کاربری صنعتی

- توصیه می‌گردد که این کاربری‌ها به صورت مجموعه‌های درونگرا احداث و بهره‌برداری گردند.
- توصیه می‌گردد که فعالیت‌هایی همچون تعمیرگاه‌های مجاز اتومبیل، پنچرگیری، تعویض روغن و اینگونه فعالیت‌های کارگاهی نیازمند فضا در صورت قرارگیری در بر محورهای خدمات شهری نسبت به بر محور عقب نشینی داشته باشند.
- توصیه می‌گردد برای مجموعه‌ای از این گونه فعالیت‌ها با عقب نشینی فضای بارانداز مشترکی ایجاد گردد.





### ۳-۲-۱۰- کاربری حمل و نقل و انبارداری

#### نحوه استفاده از زمین

#### • عملکردهای مجاز

عملکردهای مجاز در حوزه این کاربری به تفکیک سطوح تقسیمات شهری در جدول زیر ارائه شده است:

#### عملکردهای مجاز در حوزه کاربری حمل و نقل و انبارداری به تفکیک سطوح تقسیمات شهری

عملکرد مجاز	مقیاس	کاربری
معارض و پارکینگ های محله ای و ایستگاههای مترو	محله	حمل و نقل و انبارداری
معارض، پارکینگهای عمومی و اتوبوس رانی شهری، پایانه های مسافری	ناحیه	
معارض، پایانه های مسافری درون شهری و بین شهری، ایستگاه فرودگاه های موجود، بنادر، تاسیسات مرکزی مترو، پارکینگهای بزرگ و کوچک و سردخانه ها	شهر	
انبارهای اصلی کالا، فرودگاه ها، سیلو و سردخانه ها	خارج از محدوده شهر	

#### • استفاده های مشروط

- مراکز سوخت گیری وسیله نقلیه، کارگاههای سرویس شست و شوی وسایل نقلیه مشروط به رعایت ضوابط سازمان محیط زیست و شرکت نفت.
- احداث تعمیرگاه و سرویس ماشین آلات، پمپ گازوئیل، واحدهای تجاری، انبارهای موقت و بخش اداری مربوط به پایانه های مسافری، باری و پارک موتوری شهرداری مشروط به عدم تفکیک فضاهای ذکر شده می باشد.
- تاسیسات و تجهیزات شهری : همانند منبع آب و پست ترانسفورماتور.
- گاراژهای خدمات فنی و سرویس وسایل نقلیه.

#### • استفاده های ممنوع

- هرگونه فعالیت به جز موارد مجاز و مشروط ذکر شده در این کاربری ممنوع است.
- استقرار انبار مواد خطرناک مانند مواد اشتعال زا و غیره در داخل محدوده قانونی شهر مجاز نمی باشد.
- استقرار انبارهای اصلی کالا، فرودگاه، سیلو در داخل محدوده شهر ممنوع است.

#### ضوابط مربوط به تفکیک زمین

- احداث و توسعه پایانه های اصلی همچون مسافری بین شهری، راه آهن و فرودگاه تابع ضوابط و مقررات وزارت راه و شهرسازی است.
- حداقل مساحت تفکیک برای فعالیت پایانه مینی بوس و سواری، ۱۰۰۰ مترمربع و پایانه اتوبوس رانی ۲۰۰۰ متر مربع می باشد.
- رعایت نسبت عرض به طول قطعه حداقل برابر با ۱ به ۳ در فعالیت پایانه الزامی است.
- حداقل مساحت تفکیک برای عملکرد انبارها ۵۰۰ مترمربع خواهد بود. در تفکیک اراضی فوق باید ضوابط مربوط به معابر رعایت گردد و هر یک از واحدهای مربوطه نیز از دسترسی کافی و مناسب به شبکه ارتباطی برخوردار باشند.
- تامین دسترسی انبارها از طریق شبکه های بن باز با عرض ۱۴ متر و بیشتر الزامیست.
- وجود حداقل یک دسترسی به شبکه های بن باز با عرض ۱۰ متر و بیشتر برای پارکینگ های عمومی الزامیست.

- استقرار سردخانه در مجاورت محور هایی با عرض کمتر از ۱۴ متر ممنوع می باشد.
- حداکثر کاربریهای حمل و نقل و انبار می بایست حداقل ۱۰ متر را بعنوان پیش فضا جهت پارکینگ انتظار لحاظ نمایند.

### ضوابط مربوط به احداث ساختمان

- حداقل فضای باز این نوع از کاربری ها ۶۰ درصد سطح کل زمین خواهد بود.
- از کل فضای باز ۱۰ درصد می توان برای احداث تاسیسات مشترک نظیر سرویس بهداشتی، حمام، نماز خانه و اتاقک نگهبانی استفاده نمود.
- حداقل ۱۵ درصد فضای باز اختصاص به فضای مشجر و گل و چمن کاری دارد.
- حداکثر ارتفاع این فعالیت ها از طرف سازمانهای صنفی ذیربط تعیین میگردد.
- خط الراس سقف نسبت به ارتفاع مجاز دیوارهای جانبی با شیب ۱۵ درصد افزایش می یابد.
- حداکثر کل سطح زیر بنا در طبقات برای تاسیساتی از قبیل گاراژهای مسافری و باربری و پارکینگ و موارد مشابه بر اساس ضوابط احداث بنا تعیین شده توسط سازمان حمل و نقل و پایانههای استان می باشد.

### نحوه استقرار

- استقرار مراکز پایانه ای و انباروسیلوها و سردخانه ها در منطقه مسکونی و محدوده مرکزی شهر ممنوع است.
- استقرار پارکینگ های عمومی در اراضی با کاربری حمل و نقل و انبار و همچنین در اراضی با کاربری خدمات شهری و ناحیه ای مجاز می باشند.
- استقرار کاربری پارکینگ عمومی در محور های خدماتی مشروط به قرار گیری در لایه دوم می باشد.
- ترمینال ها نباید در مجاورت مناطق مسکونی قرار گیرند؛ زیرا رفت و آمد ماشین های سنگین، ترافیک، آلودگی و سروصدای زیاد موجب مزاحمت برای ساکنان مناطق مسکونی اطراف می شود.
- استقرار کاربری های حمل و نقل و انبارداری در اراضی خدمات شهری بلامانع و مجاز می باشد.
- استقرار سیلو و سردخانه در مجاورت محور هایی با عرض کمتر از ۱۴ متر ممنوع می باشد.

### ۳-۲-۱۱- کاربری ورزشی

#### نحوه استفاده از زمین

#### • عملکردهای مجاز

در جدول زیر عملکردهای مجاز در حوزه کاربری ورزشی ارائه شده است:

#### عملکردهای مجاز کاربری ورزشی به تفکیک سطوح تقسیمات شهری

نوع کاربری	مقیاس	تعریف
ورزشی	محل	زمین های بازی کوچک
	ناحیه	زمین های ورزشی و سالنهای کوچک ورزشی و استخرها
	شهر	ورزشگاهها و مجتمع های ورزشی، زورخانه ها، مجموعه های آبی ورزشی

#### • استفاده های مشروط

- احداث واحدهای تجاری مشروط به عدم صدور مجوز تجاری و عدم تفکیک آن حداکثر به اندازه ۵٪ سطح زیربنا به تشخیص سازمان های ذیربط و تایید کمیته فنی در ارتباط با کاربری اصلی؛
- ایجاد امکانات رفاهی، پذیرایی، خوابگاهی غیرقابل تفکیک در حد نیاز با تشخیص سازمان های ذیربط حداکثر تا ۲۰٪ سطح زیربنا با تصویب و کمیسیون ماده پنج

#### • استفاده های ممنوع

هرگونه فعالیت به جز موارد مجاز و مشروط ذکر شده در این کاربری ممنوع است.

#### ضوابط مربوط به تفکیک زمین

تفکیک این اراضی مجاز نیست. برای استفاده های ورزشی در سطح محله، حداقل مساحت زمین برابر ۵۰۰ متر مربع و در سطح ناحیه و شهری ۲۰۰۰ متر مربع تعیین می گردد.

#### ضوابط مربوط به احداث ساختمان

ایجاد باند سبز حائل با عرض حداقل ۵ متر در اراضی ورزشی الزامی است. حداقل فاصله احداث سالن های ورزشی از لبه های بیرونی حداقل ۵ متر تعیین می شود. خروجی سالن ها نباید کمتر از ۵ متر بازو داشته باشد ضمناً ارتباط خروجی سالن ها به محوطه اصلی یا معابر عریض تر همجوار الزامی است.

- رعایت ضوابط و مقررات وزارت ورزش و جوانان در مورد احداث واحد ها و مجتمع های ورزشی الزامیست.

#### تراکم ساختمانی و عرض مناسب معبر حوزه ورزشی سورک

مساحت قطعه (متر مربع)	حداکثر سطح اشغال و تراکم ساختمانی	حداقل عرض معبر (متر)
۵۰۰ - ۱۰۰۰	تابع ضوابط وزارت ورزش و جوانان	۱۲
۱۰۰۰ - ۳۰۰۰		۱۶
بالای ۳۰۰۰		۱۸

تبصره: در هر صورت اگر تعداد طبقات مجاز از تعداد طبقات حوزه تراکمی مسکونی بیشتر باشد رعایت تعداد طبقات حوزه مسکونی الزامیست. حداکثر ارتفاع بنای ورزشی ۵ متر می باشد.



- مشخصات ساخت و ساز و رابطه فضاهای پر و خالی در حالت فوق، پیش از صدور مجوزهای قانونی، می‌بایست به تأیید اداره کل ورزش و جوانان استان برسد.

تبصره: هرگونه تقاضایی که مقید به تهیه طرح توجیهی است می‌بایست شامل حداقل اطلاعات در زمینه موضوع مورد نظر؛ مانند سطح اشغال تراکم، نحوه تامین پارکینگ و دسترسی‌ها و رعایت همجواری‌ها، مطالعات مربوط به سیما و منظر شهری و... به شهرداری ارائه شود. تقاضاهای فاقد اطلاعات فوق در کمیته فنی و کمیسیون ماده ۵ قابل طرح نخواهد بود.

- احداث مراکز ورزشی توسط دستگاههای مختلف بهره‌بردار همچون کارخانجات، ادارات، دانشگاهها و امثال آن تابع مقررات اداره کل ورزش و جوانان استان بوده و مشخصات طرح آنها نیز پیش از صدور مجوزهای قانونی می‌بایست به تأیید اداره کل ورزش و جوانان استان برسد.

- احداث یک واحد مسکونی به مساحت حداکثر ۶۰ مترمربع برای سرایداری در اراضی بزرگتر از ۱۰۰۰ متر مربع بلامانع است.

- اعمال ضوابط در رابطه با رعایت مسائل اقلیمی، طراحی‌های خاص برای معلولین، مسائل خاک‌شناسی و تکتونیک و نیز طراحی و احداث بنا با توجه به خطرات احتمالی زلزله و رعایت آیین‌نامه‌های مربوطه الزامی است.

- همجواری مناسب مراکز ورزشی ناحیه ای پارکها و فضاهای سبز عمومی، مراکز آموزشی و مراکز فرهنگی و همجواری‌های نامناسب آن تأسیسات بهداشتی- درمانی، تأسیسات صنعتی و مشاغل مزاحم، محل‌های جمع‌آوری زباله و تجهیزات شهری است.

تبصره: موقعیت‌های تعیین شده جهت استقرار کاربری ورزشی در نقشه پیشنهادی به صورت اولویت استقرار بوده و در صورت عدم امکان احداث کاربری پیشنهادی در موقعیت معین و در صورت امکان تامین کاربری پیش‌بینی شده در فاصله حداکثر ۵۰۰ متری محدوده مورد نظر جابجایی کاربری به نقطه جدید بلامانع می‌باشد.

#### توصیه‌های استقرار کاربری‌ها

- همجواری‌های مناسب: مجاورت با پارک‌ها و فضاهای سبز عمومی، مرکز آموزشی و مراکز فرهنگی.  
- محدودیت‌های همجواری: تأسیسات بهداشتی و درمانی، تأسیسات صنعتی و مشاغل مزاحم، محل‌های جمع‌آوری زباله، تجهیزات شهری.

- دسترسی: دسترسی از شبکه جمع و پخش‌کننده محله‌ای و ناحیه‌ای.  
- شیب کم از دیگر معیارهای مکان‌یابی برای بیشتر رشته‌های ورزشی است، به جز رشته‌هایی مثل کوه‌نوردی و اسکی که به شیب زیاد نیاز دارند. دیگر رشته‌های ورزشی در زمین‌های کم‌شیب انجام می‌گیرند.

- موقعیت زمین به گونه‌ای باشد که امکان دسترسی به تأسیسات زیربنایی، مانند شبکه فاضلاب، آب، برق، و... فراهم باشد.

- موقعیت زمین باید با توجه به امکان دسترسی پیاده - سواره به وسائط نقلیه عمومی پیش‌بینی شود.

### ۳-۲-۱۲- کاربری پارک و فضای سبز

#### نحوه استفاده از زمین

##### • عملکردهای مجاز

- ایجاد فضای سبز عمومی
- ایجاد پارک در مقیاس محله، ناحیه و شهر و فرا شهر پارک کودک و زمین‌های بازی کودکان
- ایجاد جنگل و فضاهای سبز حاشیه‌ای و حفاظتی

##### • استفاده‌های مشروط

- احداث غرفه‌های تجاری در داخل پارک‌ها مشروط به عدم تفکیک و صدور مجوز تجاری به میزان حداکثر ۵٪ سطح کاربری
- احداث مراکز فرهنگی از قبیل کتابخانه، کانون‌های پرورش کودکان و نوجوانان، محل نمایش روباز یا سرپوشیده، نمایشگاه‌های روباز و سرپوشیده در ترکیب با فضای سبز ارجحیت دارد.
- احداث واحدهای پذیرایی در حد ایجاد غرفه‌های فروش مواد خوراکی مشروط به عدم صدور مجوز تجاری در پارک‌ها به میزان حداکثر به میزان ۵٪ سطح کاربری.

##### • استفاده‌های ممنوع

- هرگونه فعالیت به جز موارد مجاز و مشروط ذکر شده در این کاربری ممنوع است.

#### ضوابط مربوط به تفکیک زمین

- تفکیک اراضی مربوط به پارک‌ها و فضای سبز و تفریحی مجاز نمی باشد.
- حداقل مساحت زمین برای احداث پارک و فضای سبز و تفرجگاه مربوط به آن در سطح محله ۱۰۰۰ متر مربع، و در سطح ناحیه و شهر ۲۰۰۰ متر مربع می باشد.
- احداث فضاهای سبز در مقیاس واحد‌های همسایگی به مساحت ۵۰۰ متر مربع به هنگام تفکیک قطعات در اراضی با کاربری مسکونی پیشنهاد می گردد.

#### ضوابط ساختمانی حوزه فضای سبز

- الف- حداکثر ۱۰ درصد از سطح کل زمین‌های پارک و فضای سبز تجهیز شده را می توان به فضاهای سرپوشیده به منظور استفاده‌های مرتبط و فضاهای فرهنگی اختصاص داد. بدیهی است این مستحذات غیر قابل تفکیک بوده و صرفا در خدمت پارک می باشد.
- ب- احداث سرویس‌های بهداشتی در پارک‌ها و فضای سبز با وسعت ۲۰۰۰ متر مربع و بیشتر الزامی است.
- تبصره- فضاهای سبز خطی، رفوژها و حرایم از ضوابط مذکور مستثنی هستند.
- برای فضاهای سبز و تفریحی با مساحت ۲۰۰۰ مترمربع و بیشتر اختصاص ۱۰ درصد زمین به فضای پارکینگ الزامی خواهد بود این بخش نیز بایستی به صورت مناسبی درختکاری گردد.

### توصیه های استقرار کاربری فضای سبز

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

### ۳-۲-۱۳- کاربری فرهنگی - هنری

#### نحوه استفاده از زمین

#### • عملکردهای مجاز

#### عملکردهای مجاز کاربری فرهنگی-هنری به تفکیک سطوح تقسیمات شهری

نوع کاربری	مقیاس	تعریف
فرهنگی-هنری	ناحیه	کتابخانه ها و سالنهای اجتماعات کوچک، کانون پرورش فکری کودکان و نوجوانان، سینما
	شهر	کتابخانه مرکزی و تخصصی، نگارخانه، فرهنگسرا و مجتمع های فرهنگی، سالن اجتماعات، سینما، تئاتر، سالن کنسرت، موسسات و دفاتر مرکزی روزنامه و مجله، مرکز صدا و سیما

#### • استفاده های مشروط

استقرار فروشگاه عرضه کتاب و محصولات فرهنگی مشروط به استفاده در مراکز فرهنگی - هنری مجاز می باشد.

#### • استفاده های ممنوع

هرگونه فعالیت به جز موارد مجاز و مشروط ذکر شده در این کاربری ممنوع است.

#### ضوابط مربوط به تفکیک زمین

- تفکیک زمینهایی که در طرح کاربری زمین به این کاربری اختصاص یافته اند، مجاز نیست.
- حداقل مساحت زمین برای احداث مراکز فرهنگی براساس الگوی وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی خواهد بود.
- در صورت تجمع قطعات، امکان استفاده از تراکم ساختمانی تشویقی (تا حداکثر یک طبقه) مازاد بر حداکثر تراکم ساختمانی مجاز بلامانع است.
- رعایت حداکثر نسبت طول به عرض قطعه ۳ به ۱ الزامی می باشد.
- عقب نشینی قطعات بالای ۵۰۰ متر مربع به میزان حداقل ۳ متر از هر مشرف به گذر دسترسی، برای توقف و سایل نقلیه الزامی است. مساحت این قطعه جزء فضای باز محسوب می شود.



- استقرار سالن اجتماعات، سالنهای سینما و تئاتر، فرهنگسرا سالن اجتماعات، مجموعه های تفریحی، نمایشگاه در مجاورت محور های بن باز با عرض حداقل ۱۶ متر مجاز است.
- استقرار کانونهای پرورش فکری کودکان و نوجوانان، قرائت خانه و کتابخانه های محلی در محور های بن باز با عرض حداقل ۱۰ متر الزامی است.

### ضوابط مربوط به احداث ساختمان

- حداکثر سطح اشغال بنا در طبقه همکف در هر یک از کاربری های فوق ۵۰ درصد قطعه زمین می باشد. تعداد طبقات مجاز در این اراضی، معادل پهنه تراکمی حوزه مسکونی استقرار یافته در آن خواهد بود.
- ضوابط ساخت و ساز و تراکم ساختمانی در اراضی فرهنگی بسته به مورد طرح با رعایت استانداردها و ضوابط وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی خواهد بود. و در صورت عدم تطبیق مقررات طرح با مقررات وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی و میراث فرهنگی، قوانین سازمان های مذکور دارای اولویت خواهد بود.
- استقرار کلیه کاربری های فرهنگی - هنری در محور های با عرض کمتر از ۱۲ متر ممنوع می باشد.
- حداکثر سطح اشغال سینما طبق ضوابط وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی می باشد و برای سایر فعالیتها حداکثر سطح اشغال قابل قبول این اراضی ۶۰ درصد می باشد.
- رعایت ضوابط و مقررات ویژه معلولین و همچنین احداث و تعبیه تأسیسات ایمنی از قبیل خروج اضطراری، تأسیسات اطفاء حریق و ... الزامی است.
- احداث سرویس بهداشتی عمومی در این ساختمان ها الزامی است.

### توصیه های استقرار

- کاربری فرهنگی بهتر است نزدیک مراکز خرید، دفترها، بانکها، مدرسه ها، پارکینگ ها و ایستگاه های حمل و نقل عمومی باشد.
- استقرار کتابخانه در مکان های آرام، کم رفت و آمد و پرت که مردم کمتر به آنجا می روند، یا برای دسترسی به آنها باید از وسائط حمل و نقل شخصی استفاده کنند، نامناسب است.
- کتابخانه باید در جایی ساخته شود که کاملاً در دید عموم قرار داشته باشد.
- همجواری مناسب برای کتابخانه محلی: پارک محلی، مرکز محله و بنیادهای آموزشی محله.
- همجواری مناسب برای کتابخانه ناحیه ای - شهری: پارک، مرکز خرید، مرکز خدمات دولتی، عناصر فرهنگی و آموزشی.
- توصیه می گردد که کاربری های فرهنگی در مراکز محلات و نواحی استقرار یابند.
- استقرار کاربری های فرهنگی در مجاورت کاربری های صنعتی و کارگاهی ممنوع می باشد.

### ۳-۲-۱۴- کاربری مذهبی

#### نحوه استفاده از زمین

##### • عملکردهای مجاز

- مصلی، مسجد، حسینیه، تکیه و اماکن مذهبی اقلیت ها، هیئت ها، مهدیه ها، آتشکده و...
- استقرار کاربری مذهبی در سایر کاربری ها در حد برآورده سازی احتیاجات آن مجموعه مجاز می باشد.

جدول دسته بندی انواع کاربری های مجاز در حوزه مذهبی با توجه به مقیاس

نوع کاربری	مقیاس	تعریف
مذهبی	محله	مساجد، حسینیه ها و فاطمیه ها
	شهر	مساجد بزرگ و مسجد جامع شهر، مصلی، مهدیه، کلیساها، کنیسه ها و آتشکده ها

##### • استفاده های مشروط:

استقرار کتابخانه، قرائت خانه، نمایشگاهها، کانونها، سالن اجتماعات و انجمن ها و پایگاه بسیج مشروط به رعایت حداکثر ۲۰ درصد از مساحت قطعه می باشد.

##### • استفاده های ممنوع:

استقرار هرگونه فعالیت به جز موارد ذکر شده فوق، به ویژه تجاری ممنوع می باشد.

#### ضوابط مربوط به تفکیک زمین

- تفکیک زمینهایی که در طرح کاربری زمین به این کاربری اختصاص یافته اند، مجاز نیست. حداقل مساحت زمین برای احداث مراکز مذهبی براساس الگوی وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی و اداره کل اوقاف و اداره توسعه و تجهیز مساجد خواهد بود.
- جهت بهسازی و بازسازی بناها و اماکن تاریخی همچون امامزاده ها، رعایت الگوها ومقررات اداره کل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری و وزارت ارشاد اسلامی الزامی است.
- رعایت حداکثر نسبت طول به عرض قطعه ۳ به ۱ الزامی می باشد.
- عقب نشینی قطعات با مساحت بالای ۱۰۰۰ متر مربع به میزان حداقل ۳ متر از هر مشرف به گذر د ستر سی، برای توقف وسایل نقلیه الزامی است. مساحت این قطعه جزء فضای باز محسوب می گردد.
- رعایت عرض گذر بن باز حداقل ۱۰ متر و بیشتر برای استقرار کاربری های مذهبی الزامی می باشد.
- در صورت تجمیع قطعات، امکان استفاده از تراکم ساختمانی تشویقی (تا حداکثر یک طبقه) مازاد بر حداکثر تراکم ساختمانی مجاز بلامانع است.

#### ضوابط مربوط به احداث ساختمان

- مقررات ساختمانی در این اراضی مطابق ضوابط وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی و اداره کل اوقاف خواهد بود.
- در اراضی مذهبی حداکثر سطح اشغال در همکف ۴۰ درصد سطح کل زمین می باشد و تراکم ساختمانی ۸۰ درصد

- حداکثر تعداد طبقات مجاز در کاربری مذهبی برابر حوزه تراکمی مسکونی واقع در آن است.
- تبصره: مسجد به عنوان نشانه شهری از نظر تعداد طبقات با رعایت ضوابط و مقررات ارتقاء کیفی سیما و منظر شهری مصوب مورخ ۸۷/۹/۲۵ می تواند از نظر ارتفاعی بلندتر از حوزه مسکونی که در آن قرار دارد باشد.
- رعایت ضوابط و مقررات ویژه معلولین و همچنین احداث و تعبیه تأسیسات ایمنی از قبیل خروج اضطراری، تأسیسات اطفاء حریق و ... الزامی است.

### ۳-۲-۱۵- کاربری باغ و کشاورزی

#### نحوه استفاده از زمین

##### • مجاز

شامل باغات و اراضی کشاورزی می باشد و قوانین جاری کشور در حوزه باغات و کشاورزی ملاک عمل است.

##### • مشروط

- هر نوع تغییر در استفاده از اراضی کشاورزی مجاز نیست مگر در مواردی که اراضی کشاورزی ضمن کسب مجوزهای قانونی لازم از وزارت جهاد کشاورزی به باغ و نهالستان تبدیل شود.
- از آنجا که عملکرد باغات در شهر به عنوان فضای سبز می باشد، حفاظت از آنها باید مورد توجه دقیق سازمان مجری طرح قرار گیرد. در صورتیکه به هر دلیل مالکین از دایر نگه داشتن آنها خودداری کنند، سازمان مجری طرح می تواند تصمیم مقتضی را در دایر نگهداشتن آنها اتخاذ نماید.

##### • ممنوع

هرگونه فعالیت به جز موارد مجاز و مشروط ذکر شده در این کاربری ممنوع است.

#### ضوابط مربوط به تفکیک زمین

هر نوع تفکیک در این اراضی بر اساس قانون حفظ اراضی کشاورزی و مجوز جهاد کشاورزی صورت می پذیرد.

#### ضوابط مربوط به احداث ساختمان

- هرگونه ساخت و ساز و دخل و تصرف در باغات و اراضی ممنوع است.
- تغییر در نوع استفاده از اراضی و باغات مجاز نیست مگر در مواردی که اراضی کشاورزی ضمن کسب مجوزهای قانونی لازم از وزارت جهاد کشاورزی به باغ و نهالستان تبدیل گردد.



### ۳-۲-۱۶- کاربری تفریحی - گردشگری

#### نحوه استفاده از زمین

##### • مجاز

عملکردهای مجاز در حوزه تفریحی-گردشگری به تفکیک سطوح تقسیمات شهری در جدول زیر ارائه شده است:

عملکردهای مجاز کاربری تاسیسات شهری به تفکیک سطوح تقسیمات شهری

نوع کاربری	مقیاس	تعریف
تفریحی- گردشگری	شهر	هتل، مسافرخانه، مهمانپذیر و مهمانسراها، هتل آپارتمان و متل، شهر بازی، مکانهای تفریحی ویژه، پارکهای جنگلی و اردوگاههای جهانگردی و پلاژهای ساحلی
	خارج از محدوده شهر	باغ وحش

##### • استفاده‌های مشروط:

- در صورت پیش بینی اردوگاه جهانگردی احداث فعالیتهای زیر نیز در این اراضی امکان پذیر می‌باشد:
- آماده سازی فضاهایی با سازه سبک و چادر
- استقرار واحدهای پستی و مخابراتی به تأمین نیاز و برنامه سازمانهای مرتبط.
- پست برق، گاز و آب مشروط به تأمین نیاز و برنامه سازمانهای مرتبط.
- نمازخانه، وضوخانه و سرویس های بهداشتی مشروط به حداکثر سطح اشغال ۲/۵ درصد برای تأمین نیاز استفاده کنندگان اردوگاه جهانگردی.
- احداث فضاهای سبز، فضای بازی کودکان و مراکز فرهنگی- ورزشی مشروط به حداکثر سطح اشغال ۵ درصد تأمین نیاز استفاده کنندگان اردوگاه جهانگردی.
- احداث واحدهای تجاری و خدماتی نظیر خرده فروشی، میوه فروشی و غرفه محصولات و صنایع دستی و سایر عملکردهای مناسب برای تأمین نیاز مسافران در اردوگاه جهانگردی به میزان حداکثر ۵ درصد کل زمین و برای مجموعه های تفریحی - گردشگری ۱۰ درصد کل زیربنای همکف بدون راه ورودی مجزا از بیرون ساختمان یا مجموعه اردوگاه بلامانع است.

##### • استفاده‌های ممنوع

- این اراضی صرفاً برای کاربری تفریحی- گردشگری و استفاده‌های مجاز و مشروط یاد شده در نظر گرفته شده است و هر نوع استفاده دیگر از این اراضی ممنوع است.
- استقرار باغ وحش در داخل محدوده شهر ممنوع است.

#### ضوابط مربوط به تفکیک زمین

- اراضی با کاربری تفریحی- گردشگری قابل تفکیک نیستند.
- تبصره - در صورتی که واحدهای پذیرایی به عنوان کاربری مجاز در هر یک از حوزه های کاربری طرح جامع قابل احداث باشد رعایت ضوابط تفکیک و ساختمان ( به استثنای حداقل فضای باز ) در آن حوزه الزامی خواهد بود .

## ضوابط مربوط به احداث ساختمان

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

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

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

ت- سطح اشغال و تراکم ساختمانی و تعداد طبقات تابع پهنه تراکمی مسکونی واقع در آن می باشد.

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

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

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

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

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

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

### ۳-۳- ضوابط و مقررات عمومی ایجاد پارکینگ

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

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

الف : پارکینگ های خصوصی و جمعی

پارکینگ های خصوصی و جمعی معمولاً توسط اشخاص ساخته و برای استفاده ساکنین در آن واحد یا مجتمع یا برای مراجعین و مهمانان می‌باشد. و کنترل آن توسط خود مالک یا مالکین صورت گرفته و عموم حق استفاده از آن را ندارند. پارکینگ پاساژها ، ادارات و حتی فروشگاهها و بانکها و... از این نوع ( جمعی ) می باشند.

ب : پارکینگ عمومی

پارکینگ های عمومی معمولاً به پارکینگ های اطلاق می‌شود که توسط شهرداری یا توسط اشخاص حقیقی و حقوقی برای استفاده عموم ساخته شده که معمولاً این نوع پارکینگ ها در قسمت های مرکزی شهر و در جوار خطوط درجه ۱ حمل و نقل عمومی شهری بیشتر مورد نیاز است.

ویژگی های محل پارکینگ :

محل پارکینگ مورد نیاز به صورت ذیل تأمین می‌شود :

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

تبصره: در ساختمان های تک واحدی در صورتیکه از حیاط بعنوان یک پارکینگ استفاده شود سطح پارکینگ جزء فضای باز محسوب می‌شود.

ب : استفاده از فضای پیلوت در محدوده سطح اشغال ( همکف یا طبقات ) و یا زیرزمین در کل عرصه ( با رعایت فاصله یک متر از اضلاع عرصه برای زیر زمین ها به استثنای پهنه زیر سطح اشغال ) بصورت پارکینگ مسقف.

ج : محلهای لازم پارکینگ برای مجتمع های آپارتمانی و کاربریهای مختلف تجاری- مسکونی ، تجاری ، اداری و کاربریهای عمومی می‌تواند در زمین دیگری با هماهنگی شهرداری پیش بینی و با تصویب کارگروه شهرسازی و معماری تأمین گردد.

تبصره ۱: حداکثر فاصله پارکینگ تا مجتمع های آپارتمانی ۷۵ متر ، در کاربریهای تجاری محلهای و مختلط تجاری- مسکونی ۱۰۰ متر ، مختلط تجاری و اداری ۱۵۰ متر و کاربریهای عمومی ۲۰۰ متر می‌باشد.

تبصره ۲: در صورتیکه پارکینگ در زمین دیگری پیش بینی گردد ، کاربری این زمین پارکینگ و قابل خرید و فروش نخواهد بود مگر همراه با زمین و ساختمان مربوط به آن و این مطلب می بایست در متن سند مالکیت زمین و پروانه ساختمان مورد استفاده پارکینگ درج شود.



## تعداد پارکینگ :

نحوه محاسبه پارکینگ های مورد نیاز در کاربریهای مختلف به شرح جدول ذیل می باشد :

### جدول محاسبه تعداد پارکینگ

کاربری	توضیح	پارکینگ مورد نیاز ( واحد )
مسکونی	هر واحد مسکونی کمتر یا مساوی ۲۵۰ مترمربع	۱
	برای واحدهای با مساحت بیش از ۲۵۰ مترمربع به ازای هر ۱۰۰ مترمربع	۱
تجاری - خدماتی	تا ۲۵ مترمربع زیربنای تجاری	۱
	تا ۵۰ مترمربع زیربنای تجاری 26	۲
	تا ۱۰۰ مترمربع زیربنای تجاری 51	۳
	تا ۲۰۰ مترمربع زیربنای تجاری 101	۴
	تا ۵۰۰ مترمربع زیربنای تجاری 201	۵
اداری - انتظامی	به ازای هر ۵۰ مترمربع زیربنای کل	۱
درمانی	بیمارستانها به ازاء هر ۴ تخت	1
	درمانگاهها و مراکز بهداشت، مراکز انتقال خون به ازاء هر ۵۰ مترمربع زمین	۱
آموزشی	مهد کودک و کودکستان برای هر ۱۰ کودک	۱
	دبستان و راهنمایی به ازای هر کلاس	۱
	هنرستانها و مراکز پیش دانشگاهی به ازای هر کلاس	۲
آموزش تحقیقات و فناوری	مراکز آموزش عالی ، انیستیتوها و دانشکده ها به ازای هر ۵۰ مترمربع زیربنای کل	۱
ورزشی	باشگاه برای هر ۵۰ مترمربع زیربنای کل	۱
	سالن ورزشی بدون تماشاچی برای هر ۸۰ مترمربع سطح سالن	۱
	سالن ورزشی با تماشاچی علاوه بر سطر قبلی برای هر ۱۵ صندلی تماشاچی	۱
	استخر ، برای هر ۳ رختکن	۱
	استادیوم ورزشی با تماشاچی برای هر ۲۵۰ مترمربع سطح ورزشگاه	۱
تفریحی - توریستی	رستوران ها برای هر ۳۰ مترمربع زیربنای کل	۱
	هتل دو و سه ستاره برای هر سه اتاق	۱
	هتل چهار و پنج ستاره برای هر دو اتاق	۱
پارک	پارک محله ای و ناحیه ای برای هر ۵۰۰ مترمربع زمین	۱
	پارک شهری برای هر ۲۵۰ مترمربع زمین	۱
فرهنگی - هنری	کتابخانه ، موزه برای هر ۷۰ مترمربع زیربنای کل	۱
	سینما برای هر ۸ صندلی	۱
	تالار اجتماعات برای هر ۸۰ مترمربع کل زیربنای کل	۱
مذهبی	مسجد ، حسینیه ، امامزاده برای هر ۵۰ مترمربع زیربنای کل	۱
	مصلی برای هر ۳۰۰ متر مربع زیربنای کل	۱
صنعتی	کارگاهها و کارخانجات برای هر ۱۰۰ مترمربع زیر بنای کل	۱

### مساحت پارکینگ :

- الف- برای ساختمانهای تک واحدی در نظر گرفتن یک واحد به ابعاد  $5 \times 3$  متر برای پارکینگ کفایت می کند.
- ب- حداقل مساحت لازم برای هر پارکینگ برای ساختمانهای بیشتر از یک واحد به روش زیر قابل محاسبه است :
- حداقل فضای لازم برای هر اتومبیل مستقلاً به ابعاد  $5 \times 2/5$  متر بانضمام فاصله مناسب جهت مسیر حرکت لازم است.
- در این حالت به هنگام دریافت پروانه ارایه پلان جانمایی اتومبیلها و نحوه دسترسی ( محلهای ورود ، خروج و توقف ) آنها به همراه نقشه های ساختمانی الزامی است.

جدول عرضهای پیشنهادی برای راهروهای اصلی پارکینگها

زاویه قرارگیری ترافیک ( درجه )	عرض راهرو ( متر )	جهت
۴۵	۳	یک طرفه
۶۰	۴	یک طرفه
۷۵	۵/۷۵	یک طرفه
۹۰	۶	دو طرفه

تبصره ۱ : در مجتمع هایی که دارای کمتر از ۲۰ واحد پارکینگ در هر طبقه هستند، عرض راهرو برای زاویه قرارگیری ۷۵ و ۹۰ درجه می تواند یک متر کمتر از مقادیر پیشنهادی در جدول فوق الذکر باشد.

جدول حداقل تعداد جاپارکها برای معلولین جسمی در پارکینگهای عمومی

تعداد کل جاپارک	حداقل تعداد جاپارک برای معلولین جسمی	
	مطلوب	مطلق
۱ تا ۲۵	۱	-
۲۶ تا ۵۰	۲	۱
۵۱ تا ۱۰۰	۳	۲
بیش از ۱۰۰	۲ درصد کل جاپارکها	۲ درصد کل جاپارکها

نکات زیر در طراحی پارکینگ ساختمانها می بایست رعایت گردد :

- باید محل جاپارکهای مخصوص معلولین جسمی با علامت استاندارد مشخص شود.
- فاصله واقع بین جاپارکهای معلولین جسمی باید با خط کشی مشخص شود.
- معلولین جسمی نباید ناچار شوند در مسیر خود به طرف بنای موردنظر راهروها را قطع کنند.
- در صورتیکه پس از محاسبه پارکینگ عدد اعشاری بدست آمد ، عدد صحیح بزرگتر ملاک عمل قرار می گیرد.
- ارتفاع پارکینگ در قسمت ورودی آن نباید از ۱۹۰ سانتی متر کمتر باشد.

- نقشه استقرار خودروها در پارکینگ ، به نحوی که امکان مانور هر خودرو به صورت مستقل میسر باشد ، بایستی در هنگام درخواست صدور پروانه همراه سایر نقشه‌ها در کاربری مسکونی و غیرمسکونی و متناسب با تعداد واحدهای طراحی شده ارائه شود.

- عرض راهروها و اندازه جاپارک با توجه به زوایای قرارگیری مطابق جداول مربوطه می‌باشد.

- حداقل عرض رمپ جهت دسترسی به پارکینگ برای حداکثر ۲۵ دستگاه اتومبیل ۳/۵ متر و از ۲۵ دستگاه به بالا ۵ متر یا با ورودی و خروجی های مجزا تعیین می‌گردد.

- حداکثر شیب رمپ ۱۵ درصد تعیین می‌گردد که شروع آن می‌بایست در حریم ملک باشد.

- ارتفاع سقف رمپ حداقل ۱/۹ متر می‌باشد.

- در ساختمانهایی که بیش از یک نوع استفاده به عمل می‌آید مانند ساختمانهایی که طبقات بالای آنها مسکونی و طبقه همکف تجاری است می‌بایست تعداد محل‌های پارکینگ لازم بر اساس ضوابط مربوط به هر کاربری محاسبه و به صورت مجموعه احداث شود.

- در هر قطعه زمین که ساختمانی در آن احداث و یا ساختمان موجود توسعه یابد و استفاده از ساختمان مذکور مستلزم بارگیری و باراندازی کالا باشد می‌بایست حداقل یک محل توقف وسیله نقلیه باری به این منظور در داخل پلاک در نظر گرفته شود. بطوریکه توقف وسیله نقلیه و عملیات بارگیری و باراندازی هیچ یک در مسیر گذرگاه عمومی و یا فضای باز مربوط به ساختمان صورت نگیرد.

- دسترسی به پارکینگ منازل از خیابان‌ها شریانی درجه یک حتی المقدور صورت نپذیرد و این دسترسی باید از طریق معابر پشتی و جانبی تامین گردد.

- استقرار فعالیت‌های تعمیرات اتومبیل و جایگاه‌های سوخت باید بگونه‌ای باشد که مانعی جهت حرکت خودروهای سواری داخل خیابان نشود.

### **حداقل تعداد پارکینگ**

بایستی به استناد بخشنامه ۲۳۳۱/۱/۳/۳۴ مورخ ۷۱/۲/۷ وزارت کشور ، عوارض حق پارکینگ به شهرداری پرداخت شود. شهرداری باید با توجه به نیازمندیهای محلی ، از محل دریافت عوارض کسر پارکینگ ، نسبت به تأمین پارکینگ عمومی اقدام نماید.

- سطوح پارکینگ در زیرزمین جزء مساحت زیربنا محسوب نخواهد شد.

- یک ورودی با عرض حداقل ۳/۵ متر برای پارکینگ باید در نظر گرفته شود ، ولی چنانچه عرض قطعه از ۲۰ متر بیشتر باشد ، ایجاد ورودی‌های بیشتر با فاصله حداقل ۲۰ متر از یکدیگر برای پارکینگ مجاز است.

### **ضوابط و مقررات پارکینگ عمومی**

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



- بهتر است پارکینگ‌های عمومی حداکثر در فاصله ۲۵۰ متری و حداقل در فاصله ۱۵۰ متری مراکز فعالیت و سرگرمی قرار بگیرد.

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

۱- گردش ترافیک در داخل پارکینگ هم جهت با گردش ترافیک در خیابانهای اطراف باشد.

۲- عدم تداخل با ترافیک در تقاطعها در زمان چراغ قرمز

۳- عدم تداخل با ممنوعیت گردش ها

۴- بررسی اثرات ترافیک شبکه مخصوصاً تقاطعهای اطراف

- فاصله محلهای ورودی و خروجی از تقاطعهای سواره رو با عملکرد غیر محلی حداقل ۵۰ متر خواهد بود.

- نکته مهم در انتخاب محل و نوع جای پارک در پارکینگ‌های عمومی توجه به اصول زیر ضروری است :

- راهروهای اصلی در امتداد طول پارکینگ قرار گیرد.

- نقاط تقاطع راهروها با یکدیگر حداقل باشد.

- برای جلوگیری از سبقت اتومبیلها ، طول مستقیم کمتر از ۷۰ متر و فاصله گرده ماهی ها کمتر از ۳۰ متر باشد.

- سطوحی که برای پارکینگ نباید مورد استفاده قرار گیرد با خط کش و سکو مشخص گردد. ( جلوگیری از پارک غیر مجاز )

- در راهروهای یک طرفه اگر جهت گردش داخلی بر خلاف جهت حرکت عقربه های ساعت باشد رانندگان دید بهتری دارند.

- جریان ترافیک در راهرو و جاپارکهای مایل یک طرفه باشد.

- زاویه پارکینگ مایل از ۴۵ درجه کمتر نباشد.

- از نظر تخلیه آبهای سطحی سطح پارکینگ شیبی معادل یک یا دو درصد داشته باشد.

- محوطه سازی پارکینگ عمومی: حدود پارکینگ عمومی می بایست بوسیله نرده ، دیوار ، گیاهان و یا فضای باز و سبز از بر گذرگاههای عمومی به قسمی جدا شود که توقف وسیله نقلیه به هیچ وجه موجب خارج شدن قسمتی از بدنه اتومبیل از محدوده مالکیت زمین پارکینگ نشود. و علاوه بر این در کف پارکینگ می بایست جدولهای کوتاه و برجسته ای پیش بینی شود که راننده به هنگام توقف کردن وسیله نقلیه ضمن برخورد چرخها با این موانع متوجه وضعیت استقرار وسیله نقلیه در محل توقف شود. کف پارکینگ می بایست کف سازی شده و موقعیت نگهبانی جهت کاهش تراکم و توقف در محلهای ورودی می بایست با فاصله از در ورودی در نظر گرفته شود.

#### ۴- ضوابط مربوط به خیابانها، دسترسی ها و ارائه ضوابط برای انواع معابر طبقه بندی شده

نوع تقاطع : تقاطع های معابر شریانی درون شهری با توجه به حجم آمد و شد به همسطح و غیرهمسطح خواهد بود.  
رعایت آیین نامه طراحی معابر شهری مصوب ۱۳۹۹ الزامی است.

#### ضوابط مربوط به گذر بندی و دسترسی ها و محورهای پیاده:

- کلیه معابر با عرض ۱۰ متر و کمتر در بافت شهری تعریض از محور موجود انجام می گیرد. طراحی این معابر در طرح جامع صرفاً جهت راهنمای کارشناسان در تثبیت عرض گذر آورده شده است و قطعاً با استفاده از نقشه برداری دقیق از معابر میزان عقب نشینی طرفین هر ملک به عهده واحد ساختمانی شهرداری است.

تبصره: در موارد خاص و ضرورت اصلاح هندسی گذرهای موجود (با عرض ۱۰ متر و کمتر)، نقشه ۱:۵۰۰ تهیه و پس از تصویب در کمیته فنی کمیسیون ماده ۵ می تواند ملاک عمل قرار گیرد.

- در صورتیکه عرض موجود در بخشی از خیابان بیش از عرض پیش بینی شده در طرح بازنگری باشد. عرض موجود ملاک عمل خواهد بود و بعنوان فضای عمومی به پیاده رو اضافه می گردد.

تبصره ۱: دستگاه اجرایی طرح می تواند با توجه به مقتضیات وضع موجود و با ارائه دلایل و مستندات اجرایی و تایید کمیته فنی، عرض های ذکر شده در جدول را یک درجه افزایش دهد.

تبصره ۲: طول هر گذر عبارت از فاصله شروع گذر تا محل تقاطع با گذر هم عرض یا با عرض بیشتر.

تبصره ۳: بافت پر محدوده ای است که در نقشه پایه بافت شهری موجود می باشد.

تبصره ۴: بافت جدید شامل تمامی تفکیکی بعد از تصویب طرح جامع خواهد بود.

تبصره ۵: اجرای دوربرگردان بر اساس الگوی پیشنهادی طرح در گذرهای با طول بالاتر از ۵۰ متر در تفکیکی های جدید الزامی است.

- در معابر محلی حاشیه انهار عمومی و حریم آنها بعنوان محور پیاده و عبور دوچرخه بایستی تجهیز گردد. عبور وسائل نقلیه موتوری در اینگونه معابر بصورت کنترل شده و فقط در مواقع اضطراری بلامانع خواهد بود.

- پیشنهاد می گردد در خیابانهای شریانی فرعی در اطراف رودخانه دارابکلارود در محدوده شهری خط ویژه عبور دوچرخه پیش بینی و اجرا گردد.

- مناسب سازی راهها برای دوچرخه سواری با اصلاح رویه و روسازی آنها ضروری است.

جدول ضوابط و مشخصات فنی خیابان فرعی

اسم	خیابان فرعی Local street / Anlieger Strasse
اسمهای مترادف	خیابان محلی - دسترسی محلی - فرعی مسکونی - کوچه بن باز
عملکرد خیابان	۱- دسترسی مستقیم به کاربریهای مسکونی و خدمات وابسته ۲- ارتباط بین واحدهای همجوار
سرعت طرح ( سرعت پیش بینی شده )	طبق ضوابط فنی
حداکثر سرعت مجاز	۳۰ کیلومتر در ساعت
تعداد خطوط هر جهت حرکت	۱ تا ۲ نوار عبوری
حداقل عرض سواره رو در هر جهت حرکت	۲/۷۵ متر در یک نوار عبور
حداکثر شیب طولی	۱۰ درصد ( در شرایط خاص تا ۱۲ درصد )
عرض خیابان	۱۰ متر ( ۵/۵ متر سواره رو به اضافه ۲ X ۲/۲۵ متر )
نوع کاربری زمینهای مجاور	مسکونی ( تا حداکثر ۱۸۰ درصد تراکم ) و خدمات وابسته
نحوه خروج از شبکه یا ورود به آن	از طریق طرح هندسی تقاطع
امکان دسترسی به کاربریهای شهری پیرامونی	به طور مستقیم
نوع تقاطع ها	همسطح
فاصله تقاطع ها از یکدیگر	۱۰۰ متر ( به دلایل فنی شهرسازی می تواند در حد ۵۰-متر تغییر کند )
امکان دورزدن ( تغییر جهت حرکت رفت و برگشت )	وجود دارد
سیستم های مجاز به استفاده از شبکه	وسائط نقلیه سبک و بارکشیهای شهری ( تا دو محور )
امکان ایجاد ایستگاه اتوبوس	مجاز نیست
امکان پارکینگ حاشیه ای و توقف	مجاز است ( در صورت عدم امکان تأمین قانونی پارکینگ در واحد مسکونی )
چراغ راهنمایی	-
عبور ترافیک پیاده از عرض خیابان	مجاز است
امکان عبور ترافیک پیاده در حریم خیابان	در پیاده رو وجود دارد
ورود موتورسیکلت	مجاز است
ورود دوچرخه	مجاز است
پارکینگ اضطراری	-
عامل جداکننده ( نوار میانی )	-
عرض خیابان	۱۰ متر ( ۵/۵ متر سواره رو به اضافه ۲ X ۲/۲۵ متر )
نوع کاربری زمینهای مجاور	مسکونی ( تا حداکثر ۱۸۰ درصد تراکم ) و خدمات وابسته
نحوه خروج از شبکه یا ورود به آن	از طریق طرح هندسی تقاطع



جدول ضوابط و مشخصات خیابان جمع و پخش کننده

اسم	خیابان جمع و پخش کننده
عملکرد خیابان	۱- برقراری ارتباط بین خیابانهای اصلی و فرعی ۲- ارتباط بین محله های مجاور
سرعت طرح ( سرعت پیش بینی شده )	طبق ضوابط فنی
حداکثر سرعت مجاز	۵۰ کیلومتر در ساعت
تعداد خطوط هر جهت حرکت	۲-۳ ( قسمتهایی از یک نوار عبوری می تواند به پارکینگ جانبی اختصاص یابد )
حداقل عرض سواره رو در هر جهت حرکت	۶ متر ( دو نوار عبوری ۳ متری )
حداکثر شیب طولی	۸ درصد
عرض خیابان	۱۸ متر ( ۱۲ متر سواره رو به اضافه ۳ X ۲ متر )
نوع کاربری زمینهای مجاور	همه نوع کاربریهای شهری در مقیاس محله ای
نحوه خروج از شبکه یا ورود به آن	از طریق طرح هندسی تقاطع ها
امکان دسترسی به کاربریهای شهری پیرامونی	به طور مستقیم
نوع تقاطع ها	همسطح
فاصله تقاطع ها از یکدیگر	۴۰۰ متر
امکان دور زدن ( تغییر جهت حرکت رفت و برگشت )	وجود دارد
سیستم های مجاز به استفاده از شبکه	همه نوع ( به استثنای کامیون بیشتر از ۳ محور )
امکان ایجاد ایستگاه اتوبوس	مجاز است
امکان پارکینگ حاشیه ای و توقف	محدود است
چراغ راهنمایی	در تقاطع با خیابانهای اصلی دارد
عبور ترافیک پیاده از عرض شبکه	از طریق گذرگاه عابر پیاده
امکان عبور ترافیک پیاده در حریم شبکه	در پیاده رو وجود دارد
ورود موتورسیکلت	مجاز است
ورود دوچرخه	مجاز است ( در نوار کناری سواره رو با مسیر ویژه )
پارکینگ اضطراری	-
عامل جداکننده ( نوار میانی )	خط کشی محوری

جدول ضوابط و مشخصات خیابان اصلی ( درجه دو )

اسم	خیابان اصلی
عملکرد خیابان	۱- برقراری ارتباط بین بزرگراهها و خیابانهای جمع و پخش کننده ۲- برقراری ارتباط بین مراکز ثقل یا محلات
سرعت طرح ( سرعت پیش بینی شده )	طبق ضوابط فنی
حداکثر سرعت مجاز	۵۰ کیلومتر در ساعت ( در صورت فقدان سیستم چراغ سگرونیزه )
تعداد خطوط هر جهت حرکت	۳ نوار عبوری ( یک نوار عبوری می تواند به نوار توقف اختصاص یابد )
حداکثر عرض سواره رو در هر جهت حرکت	۳ نوار ۳ متری
حداکثر شیب طولی	۶ درصد
عرض خیابان	حداقل ۳۰ متر
نوع کاربری زمینهای مجاور	انواع کاربری شهری
نحوه خروج از شبکه یا ورود به آن	با استفاده از طرح هندسی تقاطع
امکان دسترسی به کاربریهای شهری پیرامونی	به طور مستقیم
نوع تقاطع ها	همسطح ( با در نظر گرفتن سلسله مراتب شبکه )
فاصله تقاطع ها از یکدیگر	۵۰۰ تا ۳۰۰ متر
امکان دورزدن ( تغییر جهت حرکت رفت و برگشت )	به طور همسطح و به کمک چراغ راهنمایی
سیستم های مجاز به استفاده از شبکه	کلیه وسائل نقلیه شهری
امکان ایجاد ایستگاه اتوبوس	وجود دارد
امکان پارکینگ حاشیه ای و توقف	وجود دارد
چراغ راهنمایی	دارد
عبور ترافیک پیاده از عرض شبکه	به کمک چراغ راهنمایی و بر اساس گذرگاه ویژه عابر پیاده
امکان عبور ترافیک پیاده در حریم شبکه	بر اساس طراحی و ضوابط مربوطه
ورود موتورسیکلت	مجاز است
ورود دوچرخه	مجاز است
پارکینگ اضطراری	-
عامل جداکننده ( نوار میانی )	خط کشی محوری و در صورت لزوم رفوژ محوری

\* در شهرهای متوسط و کوچک ایران معمولاً خیابان اصلی درجه یک عبوری وجود نداشته و خیابان اصلی درجه دو عملاً به عنوان خیابان اصلی درجه یک مطرح می باشد.

جدول ضوابط و مشخصات خیابان اصلی عبوری ( شاهراه )

اسم	خیابان اصلی درجه یک عبوری یا شاهراه
عملکرد خیابان	۱- برقراری ارتباط بین بزرگراهها و خیابانهای جمع و پخش کننده شهر ۲- برقراری ارتباط بین مراکز اصلی ثقل یا نواحی شهری *
سرعت طرح ( سرعت پیش بینی شده )	طبق ضوابط فنی
حداکثر سرعت مجاز	۵۰ کیلومتر در ساعت ( در صورت فقدان سیستم چراغ سنکرونیزه )
تعداد خطوط هر جهت حرکت	۳ نوار عبوری به اضافه دو خط کندرو ( یک نوار کندرو می تواند به یک نوار توقف اختصاص یابد. )
حداقل عرض سواره رو در هر جهت حرکت	۳ نوار ۳ متری در تندرو و ۲ نوار ۳ متری در کندرو
حداکثر شیب طولی	۵ درصد
عرض خیابان	حداقل ۴۵ متر
نوع کاربری زمینهای مجاور	نوع کاربری شهری
نحوه خروج از شبکه یا ورود به آن	با استفاده از ضوابط رامپ
مکان دسترسی به کاربریهای شهری پیرامونی	در کندرو وجود دارد.
نوع تقاطع ها	به طور همسطح و به کمک جزیره های تفکیک حرکات از طریق نوار عبور راست گرد یا چپ گرد و به کمک چراغ راهنمایی
فاصله تقاطع ها از یکدیگر	کلید وسایل نقلی شهری به غیر از دوچرخه که مجاز به استفاده از کندرو یا نوار ویژه است. ۱۰۰۰ تا ۵۰۰ متر
مکان دور زدن ( تغییر جهت حرکت رفت و برگشت )	وجود دارد.
سیستم های مجاز به استفاده از شبکه	کلید وسایل نقلی شهری به غیر از دوچرخه که مجاز به استفاده از کندرو یا نوار ویژه است.
مکان ایجاد ایستگاه اتوبوس	دارد
مکان پارکینگ حاشیه ای و توقف	به کمک چراغ راهنمایی و بر اساس ضوابط گذرگاه ویژه عابر پیاده
چراغ راهنمایی	بر اساس طراحی و ضوابط مربوطه
عبور ترافیک پیاده در حریم شبکه	مجاز است
ورود موتورسیکلت	در کندرو مجاز است
ورود دوچرخه	-
پارکینگ اضطراری	-
عامل جداکننده ( نوار میانی )	رفوژ محوری

\* چنانچه خیابان اصلی درجه یک عبوری محدوده مرکزی شهر را به صورت حلقوی در بر گیرد آن را خیابان حلقوی می نامند.



جدول ضوابط و مشخصات بزرگراه شهری

اسم	بزرگراه درون شهری
عملکرد خیابان	برقراری ارتباط سریع بین نواحی عمده شهر *
حداکثر سرعت مجاز	۸۰ کیلومتر در ساعت
تعداد خطوط هر جهت حرکت	۳-۴ نوار عبوری
حداقل عرض سواره رو در هر جهت حرکت	۳-۴ نوار ۳/۵ متری به اضافه ۰/۷۵ متر حریم ایمن از هر طرف طرفین هر جهت حرکت
حداکثر شیب طولی	۵ درصد
عرض خیابان	حداقل ۴۵ متر
نوع کاربری زمینهای مجاور	فضای سبز و صرفاً کاربریهای مربوط به تسهیلات شبکه ( پمپ بنزین و استراحتگاه )
بحره خروج از شبکه یا ورود به آن	از طریق رامپ کاهش و افزایش سرعت
مکان دسترسی به کاربریهای شهری پیرامونی	وجود ندارد
نوع تقاطع ها	غیر همسطح
فاصله تقاطع ها از یکدیگر	۲۰۰۰ - ۱۰۰۰ متر
مکان دورزدن ( تغییر جهت حرکت رفت و برگشت )	به طور غیر همسطح
سیستم های مجاز به استفاده از شبکه	وسایل نقلیه شخصی - بارکش شهری - اتوبوس و مینی بوس و کامیون
مکان ایجاد ایستگاه اتوبوس	فقط در خارج از مسیر سواره وجود دارد
مکان پارکینگ حاشیه ای و توقف	مطلقاً ممنوع است
چراغ راهنمایی	دارد
عبور ترافیک پیاده از عرض شبکه	مطلقاً ممنوع است
مکان عبور ترافیک پیاده در حریم شبکه	صرفاً برای سوار شدن به اتوبوس و پیاده شدن از آن مجاز است
ورود موتورسیکلت	برای موتورسیکلت های با ظرفیت کمتر از ۱۲۵ ممنوع است
ورود دوچرخه	مطلقاً ممنوع
پارکینگ اضطراری	بدون فضا سازی و یا پیش بینی نوار مخصوص
عامل جداکننده ( نوار میانی )	فوتو محوری با حداقل ۴ متر عرض

#### ۴-۲- حداقل فاصله بین تقاطع ها

شریانی درجه یک (ناحیه ای) ۲۵۰ متر

شریانی درجه دو (دور ناحیه ای) ۱۵۰ متر

جمع کننده و توزیع کننده (محلله ای) ۱۰۰ متر

راههای زیرمحلله ای ۵۰ متر

مشخصات مقاطع عرضی معابر شهری:

مقاطع عرضی معابر شهری سورک باجزئیات طراحی ، در صورت عدم پیش بینی طبق جزئیات زیر ، مورد عمل قرار می گیرند:

جدول مشخصات مقاطع معابر پیشنهادی

ردیف	عرض شبکه (متر)	عرض پیاده رو در دو طرف (متر)	جدول-کانیو (متر)	عرض سواره رو (متر)	رفوژ میانه (متر)	عرض فضای سبز در دو طرف (متر)
۱	۶	-	۱ یک طرف	۵	-	-
۲	۸	۱ یک طرف	۱ یک طرف	۶	-	-
۳	۱۰	۱/۵۰	۱ یک طرف	۶	-	-
۴	۱۴	۱/۷۵	۱/۷	۷/۵	-	۰/۶۵
۵	۱۶	۲	۲	۸/۵	-	۰/۷۵
۶	۱۸	۲	۲	۱۰	-	۱
۷	۲۴	۲/۵	۲	۱۳	۱	۱/۵
۸	۳۰	۳/۵	۲	۱۵	۲	۲
۹	۴۵	۴/۵	۲	۲۴	۵	۲/۵

#### ۴-۳- طبقه بندی راه ها

در این الگو راههای شهری به سه گروه کلی و متمایز تقسیم شده است:

راههای شریانی درجه ۱

راههای شریانی درجه ۲

خیابانهای محلی

تقسیم بندی یادشده می تواند در اجزا خود به شکل های متفاوتی خرد گردد. دستیابی به یک پیکره منسجم که

پاسخگوی نیازهای موجود طرح باشد، ارتباط مستقیم با ویژگی های آن طرح دارد.

به طور کلی سلسله مراتب دسترسی در شبکه معابر پیشنهادی طرح جامع شهر به شکل زیر در نظر گرفته شده است:

سلسله مراتب دسترسی در شبکه معابر پیشنهادی طرح جامع شهر

ردیف	نوع راه	عرض شبکه
۱	راه شریانی درجه ۱ (شهری - فراشهری)	۴۵ متر
۲	راه‌های شریانی درجه ۲	خیابان‌های شریانی اصلی ۳۰ تا ۴۰ متر
		خیابان‌های شریانی فرعی ۲۴ تا ۳۰ متر
۳	خیابان‌های محلی	خیابان‌های اصلی ۱۶ تا ۲۴ متر
		خیابان‌های فرعی ۸ تا ۱۴ متر

طبقه‌بندی عملکردی راه‌های فوق در سه سطح قابل بررسی است. اول راه‌های شریانی درجه ۱ 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 ۲ که مورد استفاده وسایل نقلیه موتوری و پیاده و دوچرخه (در مسیرهای جدا از هم) است و دارای عملکرد درون شهری است. نقش اصلی آن جابجایی و دسترسی در نظر گرفته می‌شود. سوم خیابان‌های محلی است که مورد استفاده وسایل نقلیه موتوری، پیاده و دوچرخه است و نقش اصلی آن علاوه بر جابجایی، و دسترسی، نقش اجتماعی نیز می‌باشد.

#### ۴-۴- حداقل عرض پیاده رو

شریانی درجه یک : حداقل عرض پیاده رو در راه‌های شریانی درجه یک در هر جهت حرکت سه متر می‌باشد.

شریانی درجه دو : حداقل عرض پیاده رو در راه‌های شریانی درجه دو در هر سمت حرکت ۲ متر است.

خیابانهای محلی : حداقل عرض پیاده رو در خیابانهای محلی در هر سمت ۲ متر است.

#### ۴-۵- حداقل فاصله بین تقاطع

حداقل فاصله بین تقاطع ها در شریانی درجه یک بستگی به شرایط دارد و بین ۱/۵ تا ۲ کیلومتر می‌باشد.

حداقل فاصله بین تقاطع در راه‌های شریانی درجه دو در مراکز شهری ۳۰۰ تا ۵۰۰ متر در اطراف شهر ۴۰۰ تا ۸۰۰ متر است.

خیابانهای محلی : برای محورهای محلی اصلی حداقل فاصله ۲۰۰ متر و برای محورهای محلی فرعی ۱۰۰ متر است و برای خیابانهای دسترسی (سواره یا پیاده رو) در تعداد و فواصل تقاطع ها مشروط به اتصال خیابانها با یک درجه بالاتر محدودیتی ندارد. (مطابق ضوابط و مشخصات فنی راههای درون شهری مصوب

سی و دومین جلسه شورایعالی ترافیک شهرهای. ( ۷۹/۹/۲۰ )

#### ۴-۶- حداقل عرض نسبت به طول معبر

حداقل عرض گذرهای بن بست و بن باز موجود و جدید بمنظور دسترسی به نقاط مسکونی :



جدول حداقل عرض گذرهای بن بست و بن باز موجود و جدید

طول معبر	حداقل عرض گذر	بن بست	بن باز
تا ۵۰ متر طول	حداقل عرض گذر برابر با	۶ متر طول	۸ متر طول
از ۵۰ تا ۱۰۰ متر طول	حداقل عرض گذر برابر با	۸ متر طول	۱۰ متر طول
از ۱۰۰ تا ۱۵۰ متر طول	حداقل عرض گذر برابر با	۱۰ متر طول	۱۲ متر طول
از ۱۵۰ تا ۲۰۰ متر طول	حداقل عرض گذر برابر با	۱۲ متر طول	۱۲ متر طول
از ۲۰۰ تا ۳۰۰ متر طول	حداقل عرض گذر برابر با	-	۱۴ متر طول
از ۳۰۰ تا ۴۰۰ متر طول	حداقل عرض گذر برابر با	-	۱۶ متر طول
از ۴۰۰ تا ۵۰۰ متر طول	حداقل عرض گذر برابر با	-	۱۸ متر طول

عرض نسبت به طول معبر در راههای شریانی درجه یک دارای محدودیتی نیست.

حداقل عرض معابر بن بست که دسترسی به خدمات عمومی را فراهم میکنند باید ۱۲ متر باشد.

در معابر به طول بیش از ۲۰۰ متر بن بست کردن معابر ممنوع است.

در انتهای گذرهای بن بست باید محوطه ای ( دوربرگردان ) برای دور زدن وسائط نقلیه با عرض مناسب ( حداقل ۱/۵

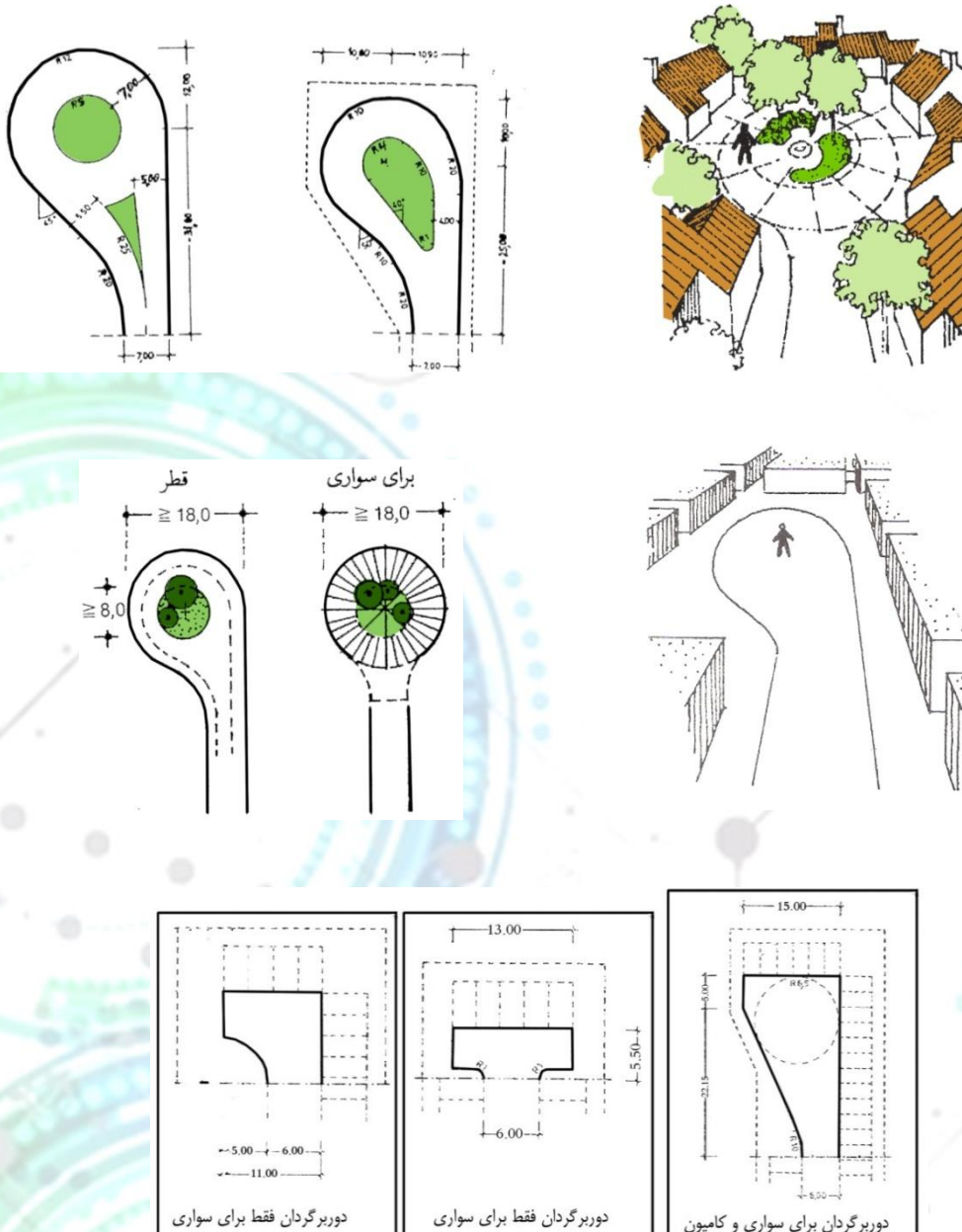
برابر عرض گذر ) و ۱۲ متر طول پیش بینی گردد.

طول گذرهای بن بست از اولین تقاطع یا معبر بن باز محاسبه می گردد.

هر خیابان میتواند تنها با خیابانی که یک درجه با آن اختلاف دارد تقاطع ایجاد نماید.

#### ۷-۴- دوربرگردان ( در صورت نیاز ) و مقررات مربوط به آن

دور برگردان به فضای باز اتلاق می گردد که در انتهای معبر بن بست قرار داشته و جهت دور زدن وسائط نقلیه پیش بینی می گردد و حداقل ابعاد آن ۱/۵ برابر عرض گذر منتهی به آن و ۱۲ متر طول می باشد.



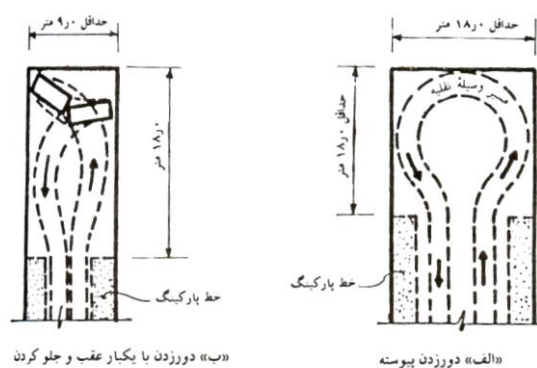
- برای کلیه بن بستهایی که در انتهای خیابانها قرار دارند داشتن فضایی جهت دور زدن اتومبیلها الزامی است.  
- مجموع عرض پیاده روهای گذر نباید کمتر از یک سوم عرض گذر باشد.

دور برگردان در معابر بن بست با طول بین ۳۰ تا ۴۹ متر و عرض ۶ متر ، حداقل شعاع ۶ متر و با طول بیش از ۵۰ متر و با حداقل شعاع ۹ متر خواهد بود عرض این دوربرگردانها نمی بایست از دو برابر عرض گذرگاه کمتر بوده و

بعبارت بهتر ۱/۵ برابر عرض راه و ایجاد امکان ارتباط پیاده با عرض ۴ متر از انتهای آن به گذرگاههای سواره بلامانع می باشد. حداقل ابعاد دوربرگردانها ۹ X ۹ متر تعیین می گردد.

#### دوربرگردان:

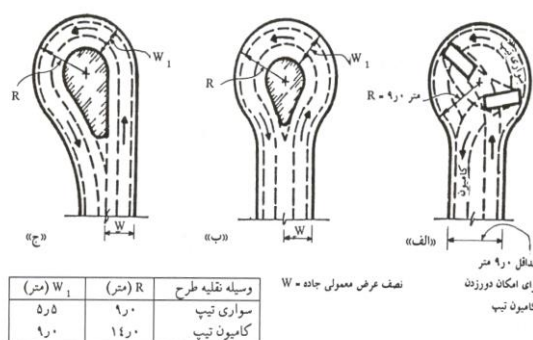
برای دور زدن پیوسته (بدون عقب و جلو کردن) سواری تیپ، عرض مورد استفاده وسایل نقلیه موتوری (جاده) نباید کمتر از ۱۸ متر باشد (تصویر شماره ۵). برای دور زدن با یک بار عقب و جلو کردن، این عرض نباید از ۹/۰ متر کمتر باشد



تصویر شماره ۵- حداقل عرض جاده برای دورزدن سواری تیپ

#### جای دور زدن پیوسته

در خیابانهای بن بست با طول بیشتر از ۱۰۰ متر، بهتر است که امکان دور زدن پیوسته راه، حداقل برای سواری تیپ، فراهم کنند. برای این منظور، اگر عرض قسمت مورد استفاده وسایل نقلیه موتوری از ۱۸/۰ متر کمتر است، باید در انتهای آن برگردان فلکه‌ای در نظر بگیرند.

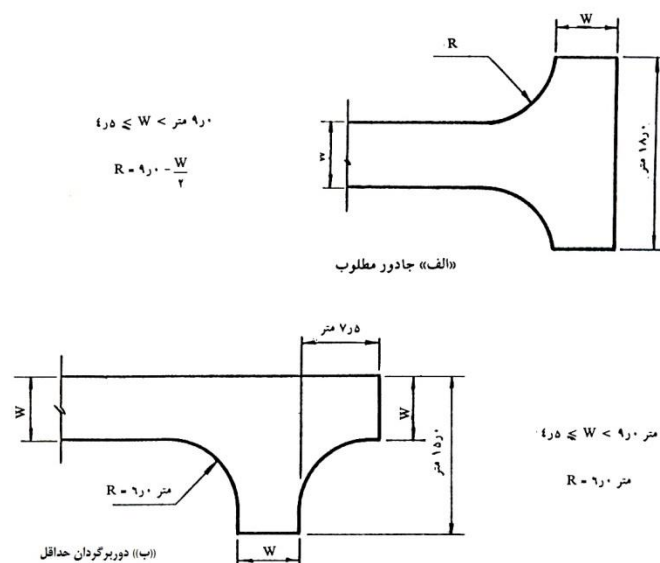


تصویر شماره ۶: نمونه‌هایی از دوربرگردان فلکه‌ای

#### جای دور زدن با یک بار 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 یک بار عقب و جلو کردن را فراهم ساخت. اگر عرض جاده از ۹ متر کمتر است، سواری تیپ نمی‌تواند با یک بار عقب و جلو کردن دور بزند و برای این کار به دوربرگردان نیاز دارد.





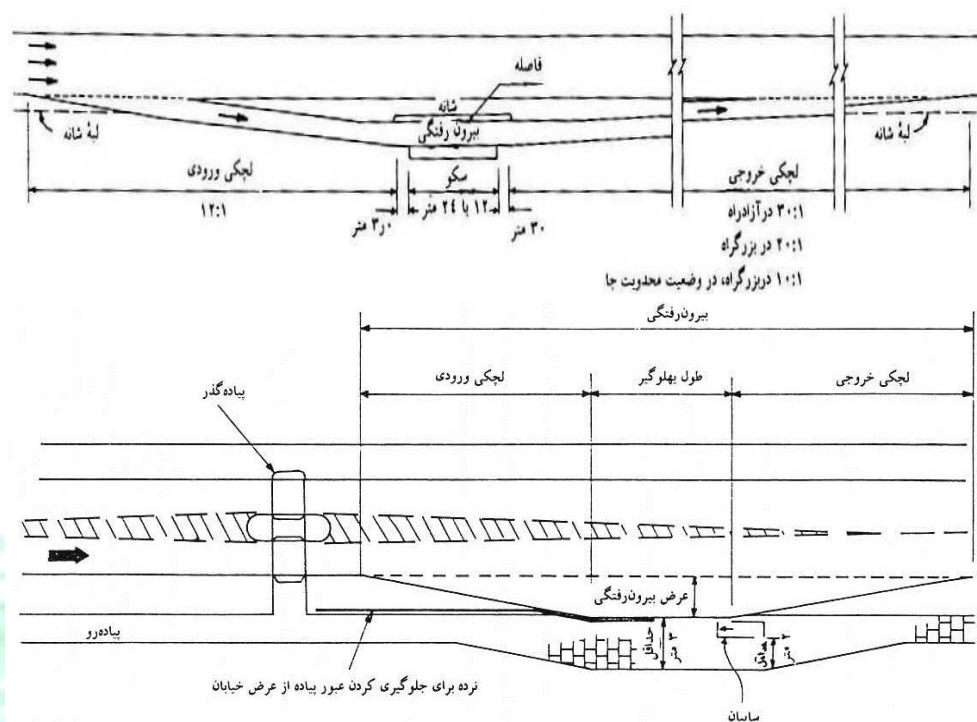
### شعاع قوس گوشه در تقاطع‌های شهری

چنانچه در یک گوشه از تقاطع حرکات گردشی وجود نداشته باشد، قوس دایره ساده با شعاع یک متر کفایت می‌کند. در سایر موارد شعاع قوس گوشه براساس درجه‌بندی خیابان انتخاب می‌شود. شعاع انتخابی برای تقاطع‌های محلی و دسترسی باید در حدی باشد که وسایل نقلیه سواری بتوانند بدون تجاوز به خطوط مجاور، گردش خود را انجام دهند. معمولاً شعاع ۲/۰ تا ۶/۰ متر برای این منظور کفایت می‌کند. در این تقاطع‌ها گردش وسایل نقلیه سنگین با استفاده از کل عرض مسیر ورودی تقاطع قابل قبول خواهد بود. در تقاطع‌های بزرگراهی و شریانی، شعاع قوس گوشه ۸ متر بدون استفاده از جزیره مثلثی، کفایت می‌کند.

در صورتیکه در تقاطع‌های شریانی و بزرگراهی از جزیره مثلثی استفاده شود ، شعاع قوس ۵۰- ۲۵ متر می‌تواند مورد استفاده قرار گیرد.

## ضوابط بیرون رفتگی ایستگاههای اتوبوس

در محل ایستگاه، اتوبوسها باید کاملاً از جاده اصلی خارج شوند، به نحوی که بین لبه جای ایستادن آنها و حد خارجی شانه راه حداقل ۱/۷۵ متر فاصله باشد. در این فاصله، برای تأمین ایمنی سواره و همچنین جلوگیری از دسترسی پیاده به سواره‌رو اصلی، باید نرده حافظ دوطرفه یا نرده پیاده نصب شود. تصویر شماره ۸ نحوه ایجاد ایستگاه‌های اتوبوس در حاشیه معبر را در دو حالت نشان می‌دهد که می‌تواند یکی از آنها مورد عمل قرار گیرد.



تصویر نحوه استقرار ایستگاههای اتوبوس در محورهای اصلی

#### پخی و پوسته مورد نیاز در تقاطعهای همسطح

منظور از پخی در تقاطعها میزان بریدگی گوشه‌های تقاطعهای همسطح است. میزان پخی بستگی به فاصله دید و به دنبال آن نوع کنترل تقاطع دارد.

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

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

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

#### تقاطعهای ویژه

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

## تقاطع‌های معمولی

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

میزان پخی برای تقاطع‌ها با زوایای ۵۰ تا ۷۰ و ۷۰ تا ۱۱۰ و بیش از ۱۱۰ در جداول شماره ۲-۵ الی ۴-۵ بر اساس عرض گذرگاههای متقاطع نشان داده شده است.

در تقاطع‌هایی که میدان طراحی می‌شوند طول پخی از جدول فوق مستثنی و بر اساس ظرفیت حجم گردش و طرح اجرایی میادین مورد عمل قرار خواهد گرفت.

در تقاطع‌های معمولی با چهار نبش چنانچه پخی سه نبش آن بر اساس ضوابط طرح تفصیلی مصوب قبلی با پروانه ساخت ایجاد شده باشد پخی نبش چهارم می‌تواند برابر طول پخی گوشه مقابل اجرا گردد.

در تقاطعها اضلاع پخی بصورت مساوی بر اساس رابطه ریاضی ذیل:

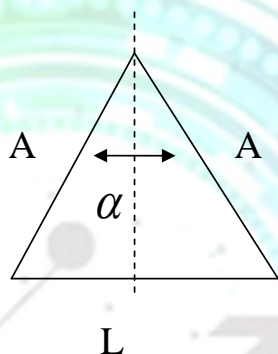
$$a = \frac{1}{2 \sin \frac{\alpha}{2}}$$

محاسبه می‌شود که در آن:

ضلع پخی =  $A$

زاویه داخلی تقاطع =  $\alpha$

طول پخی بر اساس جدول =  $L$



در اضافه اشکوب در صورتیکه از نظر سازه‌ای مشکلی برای تأمین طول پخی با ضوابط جدید وجود نداشته باشد، رعایت پخی جدید الزامی است. تشخیص مشکل سازه‌ای به عهده نظام مهندسی ساختمان خواهد بود.

برای تقاطع‌های با زاویه کمتر از ۵۰ درجه مقدار پخی پس از طراحی توسط کارشناس ذیصلاح ترافیک و تأیید شهرداری انجام خواهد شد.

طول پخی برای کوچه‌های که بن بست ترافیکی شده اند برابر ۳ متر می‌باشد در صورت عدم اجرای بن بست ترافیکی و باز شدن کوچه، طول پخی بر اساس جداول ۲-۵۲ و ۳-۵۲ و ۴-۵۲ تعیین می‌شود.

پخ دور برگردانها در انتهای کوچه‌های بن بست به طول ۱/۵ متر تعیین می‌شود.

در صورت تقاطع معابر زیر ۱۲ متر که دارای عملکرد محلی می‌باشند با معابر با عرض ۳۰ متر و بیشتر و در صورت وجود پیاده رو در معبر با عرض بیشتر می‌توان تقلیل طول پخی مندرج در جدول را بصورت زیر انجام داد.

الف: کاهش پخی به میزان ۱ متر برای پیاده روهای با عرض حداقل ۲ متر

ب: کاهش پخی به میزان ۲ متر برای پیاده روهای با عرض ۳ تا ۵ متر

ج: کاهش پخی به میزان ۳ متر برای پیاده روهای با عرض بیش از ۵ متر

تذکر: طول پخی در هیچ مورد نباید کمتر از ۳,۵ متر گردد.



پخ‌های واقع در محل تقاطع گذرها که دارای طرح اجرایی بوده و طرح مذکور در مرجع مربوط به رسیدگی طرحها مورد تأیید قرار گرفته است ملاک عمل خواهد بود.

در مواردی که فاصله بین دو کوچه کم بوده و رعایت پخی مطابق جداول سبب تداخل حرکت ها و نا زیبایی مسیر گردد موضوع تقلیل پخی می تواند توسط کارشناس ترافیک بررسی و به کمیته فنی و با نظر شهرداری جهت اتخاذ تصمیم ارسال گردد.

چنانچه تعیین پخ به دلیل تداخل پخ‌ها و یا اختلاف ارتفاع دو گذر یا دلیل منطقی دیگر با استفاده از جداول مذکور مقدور نباشد طول پخ می تواند توسط کارشناس ترافیک بررسی و به کمیته فنی کمیسیون ماده ۵ جهت اتخاذ تصمیم ارسال گردد.

معابری که دارای عرض زیاد بوده ولی بصورت بن بست یا در حد معبر محلی عمل می کند موضوع تقلیل طول پخی می تواند با بررسی توسط کارشناس ذیصلاح ترافیکی در کمیته فنی کمیسیون ماده پنج مطرح گردد.

**جدول تعیین میزان حداقل و تر مثلث دید ( پخ ) برای تقاطع**

عرض گذر	۵-۱۲	۱۲,۱-۱۷,۹	۱۸-۲۴,۹	۲۵-۲۹,۹	۳۰-۳۴,۹	۳۵-۳۹,۹	بیشتر از ۴۰
۵-۱۲	۲,۵	۳,۵	۳,۵	۳,۵	۳,۵	۳,۵	۳,۵
۱۲,۱-۱۷,۹	۳,۵	۳,۵	۵	۵	۵	۵	۵,۵
۱۸-۲۴,۹	۳,۵	۵	۶,۵	۷	۸,۵	۱۰,۵	۱۲
۲۵-۲۹,۹	۳,۵	۵	۷	۸,۵	۱۰	۱۳	۱۵
۳۰-۳۴,۹	۳,۵	۵	۸,۵	۱۰	۱۲	۱۵	۱۹
۳۵-۳۹,۹	۳,۵	۵	۱۰,۵	۱۳	۱۵	۱۹	۲۱
بیشتر از ۴۰	۳,۵	۵,۵	۱۲	۱۵	۱۹	۲۱	۲۴

تذکر: برای خیابانهای با عرض ۱۰ متر و بالاتر، شعاع قوس ۱۰ در نظر گرفته شود.

#### **دسترسی قطعات**

- رعایت سلسله مراتب کاربری ها و شبکه معابر و هماهنگی این دو با هم از اصول دسترسی در طرح تفصیلی شهر است.

- دسترسی سواره به شریانی درجه یک از هر نوع کاربری به جزء کاربریهای شهری که نیاز به دسترسی سریع دارند مانند آتش نشانی - بیمارستانهای بزرگ و پمپ بنزین ها مجاز نمی باشد.

- هر پلاک مسکونی می تواند یک دسترسی اتومبیل رو (با توجه به ضرورت تأمین پارکینگ) با عرض حداکثر ۳/۵ متر می باشد.

- احداث رامپ و پله در محدوده پیاده رو و گذر ممنوع می باشد و درب ساختمانها نایستی به بیرون باز شود.

- نصب در ماشین رو در پخها ممنوع است و در موارد موجود باید در زمان بازسازی و نوسازی جابجا شود.

- دسترسی و ایجاد نورگیر به زیرزمین از سطح پیاده روها ممنوع می باشد.

## ۵- ضوابط مطلوب طراحی فضای شهری

در این بخش به ذکر و بیان ضوابط طراحی فضاهای شهری در لایه های کالبدی، سیما و منظر، فضاهای همگانی، زیست بوم، حرکت و دسترسی و تأسیسات و تجهیزات شهری می‌پردازیم.

### ۵-۱- فضاهای همگانی

#### پیاده‌رو

حداقل عرض مفید پیاده‌رو ۱۲۰ سانتیمتر می‌باشد و حداکثر شیب عرضی آن ۲ درصد می‌باشد.



حداکثر شیب قسمت اتصال بین دو پیاده‌رو که نسبت به هم اختلاف سطح دارند. در سر پیچ ۳ درصد می‌باشد.

ایجاد جدول یا اختلاف سطح بین پیاده‌رو و سواره الزامی است.

افزایش کیفیت پیاده‌راه‌ها جهت افزایش مطلوبیت حضور پیاده در فضاهای شهری در مقیاس‌های مختلف بواسطه:

استفاده از بوته‌های کوتاه در پیاده‌رو.

استفاده از درختان با گونه‌های متنوع و منطبق با اقلیم.



تجاوز به محدوده پیاده‌رو به شکل پله، رمپ ورود و خروج سواره ساختمان ممنوع می‌باشد.



جنس مصالح بکار رفته برای کف فرش پیاده رو نباید از جنس آسفالت باشد.

جنس مصالح بکار رفته برای پیاده رو لااقل در حد فاصل طول یک بلوک باید مشابه باشد.

تجاوز به پیاده‌رو توسط مغازه‌ها برای انبار یا نمایش اجناس بجز در معابر محله‌ای ممنوع می‌باشد.

آبریز ناودان ساختمان‌های جدید همجوار با پیاده‌رو نباید وارد محدوده پیاده‌رو گردد. برای ساختمان‌های قدیمی حداکثر ارتفاع شره آب ناودان ۴۰ سانتیمتر می‌باشد.

با استفاده از امکانات، حداقل عرض مفید پیاده‌روهای باریک به ۹۰ سانتیمتر رسانیده شود.

معابر مختص پیاده در مجاورت جداره‌های درون محله‌ای باید به نحوی در نظر گرفته شود که ضمن تأکید بر اولویت حرکت پیاده، در عین حال امکان ورود اتومبیل در شرایط اضطراری فراهم گردد.

موانعی که به هرعلتی در پیاده‌رو قرارداشته و یا نصب گردیده و از حداقل عرض مفید ۹۰ سانتیمتر می‌کاهند (مانند علائم راهنمایی و رانندگی، باجه تلفن، صندوق پست، دکه، تیر برق...) باید جابه‌جا گردند.

حداقل ۹۰ سانتیمتر از عرض پله‌های موجود در پیاده‌روها باید به پله‌هایی با ارتفاع حداکثر دو سانتیمتر و یا سطوح شیبدار مناسب برای معلولان تبدیل شود.

کف کلیه پیاده‌روها با جنس سخت و غیر لغزنده پوشیده و ترمیم شود.

کلیه درزهای بیشتر از یک سانتیمتر به وسیله مواد سخت پر شوند.  
ایجاد یک پیاده رو با کف سازی و عرض مناسب و پیشنهاد طرح کفسازی مشخص برای آن در نقاط خاص ضروری است.

در مواقع ضروری که سطح پیاده‌رو به هر علت حفاری می‌گردد نصب پل موقت با حداقل عرض ۹۰ سانتیمتر با سطح غیر لغزنده الزامی است.

برای هشدار به نابینایان از وجود موانع در پیاده‌رو ، تعبیه علائم حسی در کف به فاصله ۹۰ سانتیمتر از مانع الزامی است.

شبکه‌ها و درپوشهای واقع در مسیر پیاده باید همسطح معبر گردند و در صورت عدم امکان ، کناره آن با شیب مناسب با کف معبر هماهنگ شود.

میله‌های مشبک در پوش کانالهای فاضلاب نباید هم جهت با مسیر حرکتی دوچرخه سواران باشد.  
در مسیرهای حرکت از پوشش گیاهی نواری و در فضاهای مکث و گشایش (پلازاها و...) از پوشش گیاهی متمرکز استفاده شود.

نورپردازی این پهنه‌ها بایستی به گونه‌ای صورت گیرد که با تأمین روشنایی کافی از ایجاد فضاهای ناامن و غیرقابل دفاع به ویژه در ساعات پایانی شب در این حوزه‌ها ممانعت به عمل آید.



مبلمان شهری در این فضاها حتی‌الامکان به صورت نرم بوده و از مبلمان شهری نامتناسب و ناهماهنگ با پوشش گیاهی در این پهنه‌ها جلوگیری گردد.

نحوه دسترسی به فضای سبز و از فضای سبز به لبه‌های فعال پیرامونی باید به نحوی باشد که از ایجاد راه‌های ناخواسته از درون آنها جلوگیری به عمل آورد.

تعبیه باز شو واحدهای تجاری و مسکونی پیرامونی به فضاهای سبز جهت ایجاد نظارت همگانی و سرزندگی توصیه می‌گردد.

کفسازی در هر یک از این عرصه‌ها در هماهنگی مناسب با پوشش گیاهی پیشنهاد می‌گردد.

کفسازی و جانمایی مبلمان شهری در لبه‌ها و درون هر یک از این فضاها به گونه‌ای توصیه می‌شود که امکان فعالیت‌های متنوع جهت حضور در فضا را فراهم آورد.

**پل‌های ارتباطی بین پیاده‌رو و سواره‌رو**

حداقل عرض پلهای ارتباطی که در امتداد مسیر پیاده‌رو نصب می‌شوند ، برابر عرض پیاده‌رو باشد. حداقل عرض پلهای ارتباطی عمود بر مسیر پیاده‌رو ۱۵۰ سانتیمتر باشد.





محل ارتباط پیاده‌رو با سواره‌رو باید دارای علائم حسی قابل تشخیص برای نابینایان باشد.  
ساختن پل با سطح لغزنده ممنوع است.

#### **پل‌های هوایی و زیرگذرها**

فضای روی پل از لحاظ ایمنی باید بگونه‌ای طراحی شود که مصون از شرایط بد جوی باشد. و امکان ریختن زباله و آشغال از آن به فضای خیابان نباشد.

توصیه می‌شود حتی‌المقدور از رمپ‌های شیب دار برای پل‌های ارتباط دهنده دو سوی خیابان استفاده شود.  
طراحی و نگهداری پل‌ها و زیرگذرهای پیاده باید بگونه‌ای باشد که گوشه‌های پنهان و غیر ایمن ایجاد نکند.  
طراحی زیرگذر و پل‌های پیاده باید بگونه‌ای باشد که مانع سهولت حرکت موتورسیکلت‌ها شده و امکان عبور دوچرخه و کالسکه را فراهم نماید.

#### **محل عبور عابر پیاده در سواره‌رو**

ایجاد خط کشی عابر پیاده در سواره‌رو در کلیه تقاطعها و حداکثر در هر ۵۰۰ متر الزامی است.  
ایجاد خط کشی عابر پیاده در محل تردد معلولان و درمکانهای خاص آنها الزامی است.  
ساختن پل‌های ارتباطی بین پیاده‌رو و سواره‌رو در امتداد خط کشی عابر پیاده الزامی است.  
در محل خط کشی عابر پیاده حذف جدول جزیره‌های وسط خیابان الزامی است.  
حتی‌المقدور باید گذرهای خط کشی شده پیاده در خیابان‌ها همسطح با سطح پیاده‌رو بوده و با رمپ به دو سوی امتداد مسیر خیابان متصل شود.

کفسازی محل خط کشی عابر پیاده باید از جنس قابل تشخیص برای هدایت نابینایان باشد.

#### **پله**

وجود علائم حسی در کف، قبل از ورود به قفسه پله برای هشدار به نابینایان الزامی است.  
حداقل عرض پله ۱۲۰ سانتیمتر باشد.

ارتفاع استاندارد از کف پله برای کودکان ۶۰ سانتیمتر و برای بزرگسالان ۸۵ سانتیمتر باشد.

لبه پله کاملاً غیرلغزنده بوده و به وسیله اختلاف رنگ قابل تشخیص باشد.

نصب هر گونه لبه پله غیر همسطح و گرد کردن لبه پله ممنوع است.

در کناره‌های عرضی پله، تعبیه لبه مخصوص برای جلوگیری از لغزش عصا الزامی است.

پاخور پله باید بسته باشد و پیشامدگی لبه پله از پاخور نباید بیش از ۳ سانتیمتر باشد.

حداکثر تعداد پله بین دو پاگرد باید ۱۲ پله باشد.

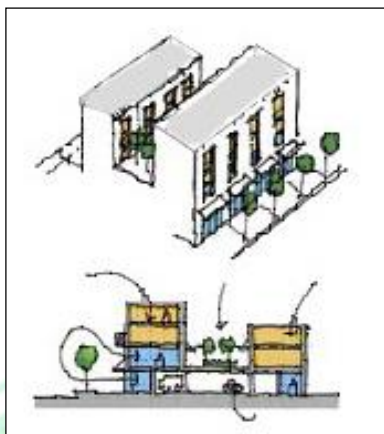
حداکثر عمق پاگرد پله ۱۲۰ سانتیمتر و در پله‌های دو جهته هم عرض پله باشد.

#### **سطح شیبدار :**

حداقل عرض سطح شیبدار ۱۲۰ سانتیمتر باشد.

برای سطح شیبدار تا ۳ متر طول حداکثر شیب ۸ درصد با عرض ۱۲۰ سانتیمتر باشد. و در سطوح شیبدار بیش از سه متر طول (تا حد مجاز ۹ متر) در ازای هر متر افزایش طول ۵ سانتیمتر به عرض مفید آن اضافه و ۰/۵ درصد از شیب آن کاسته شود.

پیش‌بینی یک پاگرد به عمق حداقل ۱۲۰ سانتیمتر و در هر ۹ متر طول الزامی است. در سطوح شیبدار دو جهت، عرض پاگرد برابر عرض سطح شیبدار خواهد بود.



کف سطح شیبدار باید غیر لغزنده باشد.

سطوح شیبدار و ورودی ساختمان باید مسقف باشد.

نصب میله دستگرد در طرفین سطح شیبدار الزامی است.

ارتفاع میله دستگرد از کف سطح شیبدار برای شخص نشسته ۷۵ سانتیمتر،

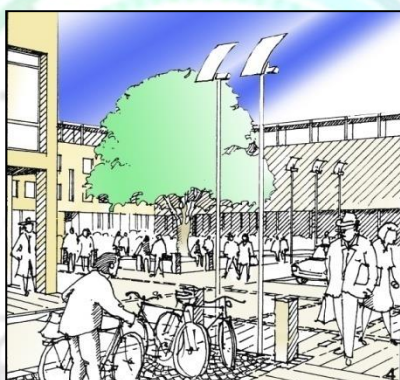
برای شخص ایستاده ۸۵ سانتیمتر و برای کودکان ۶۰ سانتیمتر باشد.

حداکثر قطرمیله دستگرد ۳/۵ سانتیمتر و حداقل فاصله بین آن و دیوار ۴

سانتیمتر باشد.

ضوابط کنترل عرصه‌های عمومی این ضوابط شامل سرفصل‌های زیر می‌باشد:

ضوابط کنترل طراحی لبه و جداره فضاهای جمعی



نوع و چگونگی استقرار پوشش گیاهی و عناصر اکولوژیک در هر یک از فضاهای

جمعی و نهایتاً معرفی فعالیت‌های اصلی قابل استقرار در هر یک از فضاهای

مذکور

لبه کالبدی مجاور عرصه‌های عمومی پیشنهادی می‌بایست دارای باز شو به

این عرصه‌ها و پوشش گیاهی متناسب باشند تا علاوه بر بهره‌گیری از سیمای

طبیعی آن، موجب افزایش نظارت همگانی در آن گردد.

با استقرار عناصر کالبدی در کنار فضاهای باز نظارت عمومی جهت امنیت آمدودش ایجاد گردد.

نورپردازی معابر خصوصاً پیاده‌روها جهت ایجاد امنیت و طولانی کردن طول مدت استفاده

عناصر کالبدی در لبه محوره‌های اصلی حتی الامکان باید دارای جداره فعال (Activefrontage) در طبقه همکف در



طول جداره خیابان و گذرهای اصلی بین بلوکها باشند.

استفاده از (Public ART) آثار هنری عمومی در فضاهای عمومی مانند نصب

المانهای شهری در فضای عمومی خصوصاً در نزدیک محل‌های نشستن توصیه

می‌شود.

استفاده از نقش برجسته بر نمای خیابان‌ها.

تقویت نورپردازی جهت افزایش بهره‌برداری شبانه از فضاهای عمومی.

## ۵-۲- دسترسی و نفوذپذیری:

### محل خط کشی عابر پیاده

محل عبور عابر پیاده در سواره‌روها باید اصلاح ، تسطیح و به صورت خط کشی با حداقل عرض ۱۵۰ سانتیمتر و قابل دسترسی به پیاده‌روها شود.

جزیره وسط خیابان در محل خط کشی عابر پیاده باید قابل عبور صندلی چرخدار شود.

### توقفگاه خودروها (پارکینگ)

- اختصاص دو پارکینگ ویژه معلولان با نصب علامت مخصوص در کنار خیابان اصلی و در هر ۵۰۰ متر فاصله الزامی است.

- در توقفگاههای عمومی اختصاص ۳ درصد فضای توقفگاه به معلولان جسمی - حرکتی الزامی است.

- حداقل عرض محل توقف اتومبیل معلولان با صندلی چرخدار ۳/۵۰ متر است.

- محل توقف اتومبیل معلولان جسمی - حرکتی می‌باید در نزدیکترین فاصله به درهای ورودی یا خروجی آسانسور باشد.

- توقفگاههای اختصاصی معلولان باید به وسیله علامت مخصوص مشخص شود.

## ۵-۳- تأسیسات و تجهیزات شهری

- در پایانه‌های اتوبوسرانی درون شهری ، مراکز شهری و نزدیک ساختمانهای عمومی پرتدد ، احداث محل انتظار ایستگاه اتوبوس به عرض حداقل ۱۴۰ سانتیمتر و همسطح با کف اتوبوس الزامی است.

- شرایط دسترسی به محل انتظار مسافر در ایستگاههای اتوبوس شهری مطابق شرایط اتصال پیاده‌رو و سواره‌رو باشد.

- در ایستگاههای قابل استفاده برای معلولان ، پیش‌بینی سرپناه ، حفاظ و نیمکت با ارتفاع ۴۵ سانتیمتر از کف الزامی است.

- در محوطه پایانه‌های مسافربری برون شهری رعایت کلیه شرایط لازم برای امکان تردد معلولان الزامی است.

- در پایانه‌های اتوبوسرانی درون شهری ، مراکز شهری و نزدیک ساختمانهای عمومی پرتدد و مخصوص معلولان ، پیش‌بینی تلفن عمومی و صندوق پست قابل استفاده برای معلولان با مشخصات زیر الزامی است.

- دسترسی به تلفن عمومی یا صندوق پست و باجه خودپرداز بانک ها به صورت همسطح و یا با شیب مناسب برای معلولان صورت گیرد.

- پیش‌بینی فضای آزادی به ابعاد حداقل ۱۴۰ X ۱۱۰ سانتیمتر در جلو تلفن و یا صندوق پست و باجه خودپرداز بانک ها الزامی است.

- پیش‌بینی پیشخوان در ارتفاع ۸۰ سانتیمتر جهت استفاده معلولان در فضای تلفن عمومی ضروری است.

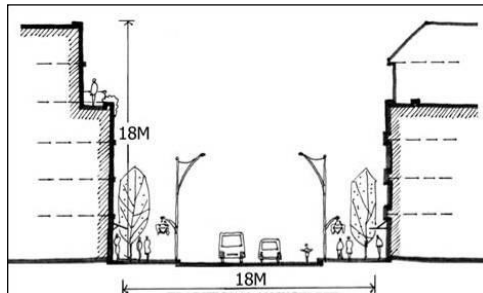
- در معابر و فضاهای شهری و در محلهایی که آبریزگاه عمومی احداث می‌شود ، ایجاد حداقل یک آبریزگاه مخصوص معلولان الزامی است. در آبریزگاههای بزرگ در ازای هر ده واحد یک واحد آبریزگاه اضافه شود.



#### ۵-۴- کالبدی:

- منظور از اماکن عمومی در این آیین‌نامه‌ها ، آن دسته از ساختمانهایی هستند که یکی از انواع خدمات عمومی را در اختیار افراد جامعه قرار می‌دهند.

- ورودی اصلی ساختمان‌های عمومی باید برای استفاده معلولان نیز در نظر گرفته شود ، و به سواره‌رو یا پارکینگ ساختمان دسترسی مناسب داشته باشد.

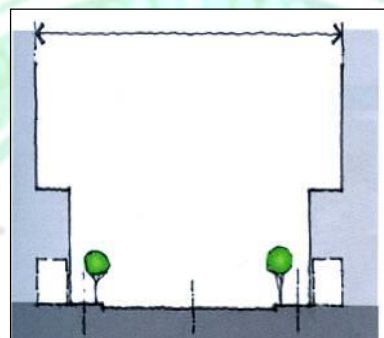


- پیاده‌رو منتهی به ورودی معلولان باید با علائم حسی مشخص شود.

- حداقل عمق فضای جلو ورودی ساختمان‌های عمومی ۱۴۰ سانتیمتر است.

- وجود سایه‌بان به عرض حداقل ۱۴۰ سانتیمتر بر روی فضای جلو ورودی ساختمان‌های عمومی الزامی است.

- نسبتی از محصوریت ۱:۱ برای جداره خیابان فعال یا گشایش های فضای شهری مناسب است.



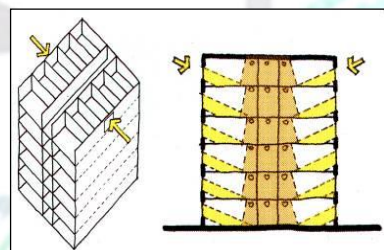
- به منظور ایجاد حداقل محصوریت ۱:۱ یا نزدیک آن در طول محورهای اصلی محله ارتفاع ساختمانها حداقل باید ۱۰ متر (سه طبقه) باشد و در صورت نیاز بمنظور ایجاد آسایش اقلیمی با عقب نشینی در طبقه آخر همراه گردد.

- محصوریت در کوچه‌ها و گذرهای منتهی به خیابان اصلی نباید از ۱:۲ بیشتر باشد.

- عمق ساختمان تا حداکثر ۱۳ متر می‌تواند فضایی با نور و تهویه طبیعی فراهم کند.

البته تا عمق ۱۵ متر نیز می‌توان از دو طرف نور گرفت اما به مقداری تهویه مصنوعی و نور مصنوعی نیز نیاز می‌باشد.

- در توده‌های با عمق بیشتر از ۱۵ متر به منظور بهره‌گیری از نور و تهویه طبیعی در همه فضاهای داخلی و عمق ساختمان ضمن بهره‌گیری از هر دو نما، استفاده از نورگیر مرکزی هم مورد نیاز می‌باشد.

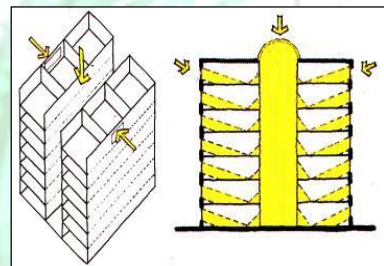


- حداقل عرض بازشوها در ورودی ساختمان‌های عمومی ۱۶۰ سانتیمتر باشد.

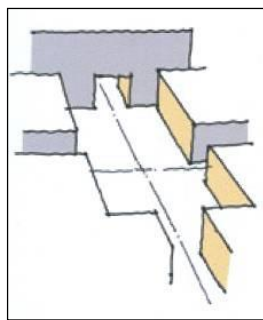
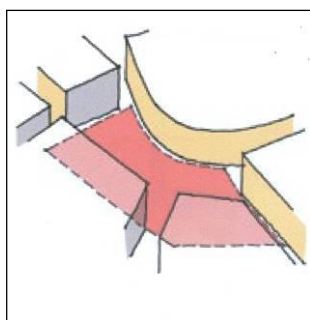
- حداقل عرض مفید هر لنگه در برای عبور صندلی چرخدار ۸۰ سانتیمتر باشد.

- در مورد درهایی که به خارج باز می‌شوند تأمین دید کافی الزامی است.

- در صورت استفاده از درهای چرخان ، گردشی ، کشویی ، پیش‌بینی یک در معمولی به عرض مفید حداقل ۸۰ سانتیمتر در جوار آنها برای استفاده معلولان الزامی است.



- فرم‌های ساختمانی و توده‌گذاری در فضاهای شهری محله و بافت بلافاصل آن می‌تواند عرصه‌های نیمه عمومی و خصوصی را درون بلوکها - بصورت حیاطهای مرکزی - (Court Yard) و در عرصه‌های عمومی بصورت پلازای شهری ایجاد کند.

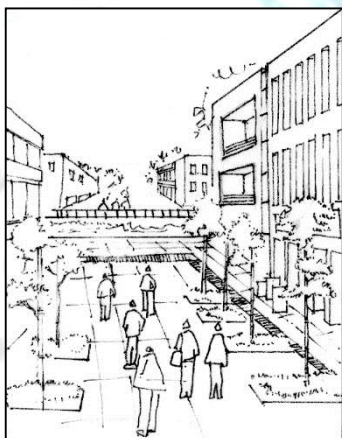


- توده‌گذاری فرم‌های ساختمانی می‌تواند ضمن ایجاد الگوهای دروازه‌ای، در محل ورودی محله و گذرهای منتهی به آن مورد تأکید قرار گیرند.

- کالبد ساختمانها در محل ورودی های اصلی، می‌بایست متناسب با هویت و ارزش کانونی هر یک شکل گرفته تا ضمن تأکید بیشتر بر ورودی موجب ایجاد فضای عمومی (پلازا) با ایجاد محصوریت مناسب نیز گردد.

- استفاده از عناصر حجمی - نشانه ای جهت خوانا کردن بخش های مختلف مسیر.

- جهت ایجاد محصوریت مناسب و خوانایی محدوده فضاهای شهری توسط تداوم کالبدی، فضاهای پر در لبه قرار می‌گیرند.



### آسانسور :

- در ساختمانهای عمومی که برای دسترسی به طبقات از آسانسور استفاده می‌شود وجود حداقل یک آسانسور قابل استفاده برای معلولان روی صندلی چرخدار الزامی است.

- آسانسور باید همسطح ورودی و یا در دسترس بلامانع است صندلی چرخدار قرار گیرد.

- حداقل فضای باز انتظار در جلو آسانسور در هر طبقه ۱۵۰ X ۱۵۰ سانتیمتر مربع باشد.

- آسانسور قابل استفاده برای معلولان باید مشخصات زیر را داشته باشد :

- ابعاد مفید اتاقک آسانسور، جهت استفاده معلولین ۱۱۰ X ۱۴۰ سانتیمتر

- نصب دستگیره‌های کمکی در دیوارهای آسانسور در ارتفاع ۷۵ سانتیمتر از کف اتاقک الزامی است.

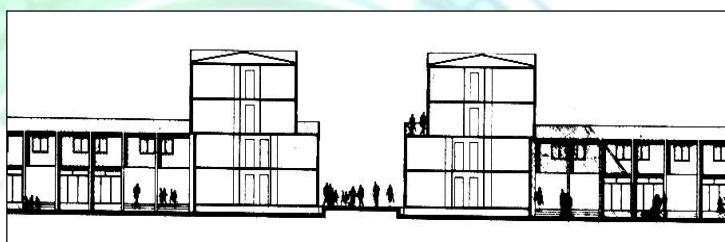
- در محله‌های پرتردد معلولان ارتفاع دکه‌های کنترل کننده آسانسور حداکثر ۱۳۰ سانتیمتر ، حداقل برجستگی آن ۱/۵ سانتیمتر و حداقل قطر آن ۲ سانتیمتر و نیز برای استفاده نابینایان قابل تشخیص باشد.

#### ۵-۵- ضوابط سیما و منظر شامل عناصر، اجزا و ملحقات معماری



- نبش به عنوان یکی از عناصر شاخص جداره و خط آسمان در سیمای شهری مطرح و طراحی آن در ارتباط با عملکردهای مختلف مشمول ضوابط خاص خود می باشد:

- جداره نبش به شکل و اندازه آن بستگی داشته و در قسمت همکف به صورت پخی با زاویه ۴۵ درجه و در قسمت های فوقانی به صورت تداوم پخی و یا بصورت منحنی متشکل از ربع دایره می تواند اجرا گردد.



- ایجاد تخلخل در جداره نبش توسط عقب نشینی نما و پیش آمدگی بصورت بالکنی.

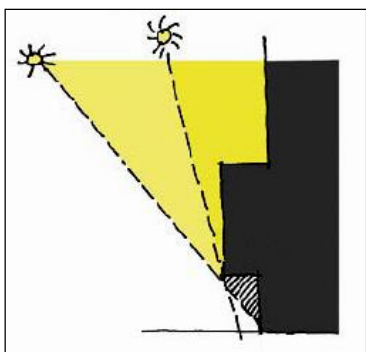
- ایجاد اختلاف ارتفاع در خط پایه آسمان نبش توسط افزایش حجم کالبدی و یا ارتفاع دست انداز بام به میزان حداقل ۱ متر و حداکثر نیم طبقه.

- ایجاد خوانایی در تقاطع‌ها توسط شاخص نمودن نبش‌ها با استفاده از عناصر باریک و بلند توصیه می گردد.

- هر نوع پیش‌آمدگی ( مانند تابلو ، علایم ، بالکن ، سایه‌بان مغازه‌ها و ... ) تا ارتفاع حداقل ۲۱۰ سانتیمتر بالا برده شود.

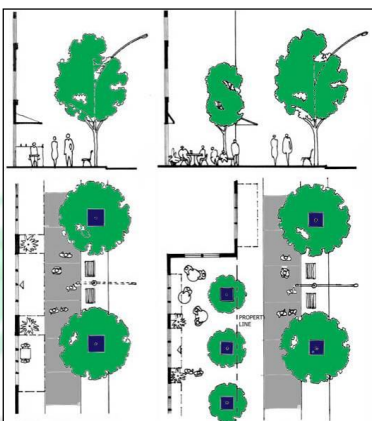


- رعایت عرض پخی و شعاع انحنای در تقاطع خیابانهای ۱۰ متری و یا کمتر به میزان حداقل ۳ متر و در تقاطع خیابانهای با عرض بیشتر به میزان حداقل ۴ متر الزامی می باشد.



- استقرار ورودی پیاده در قسمت نبش بنا دارای اولویت می باشد.

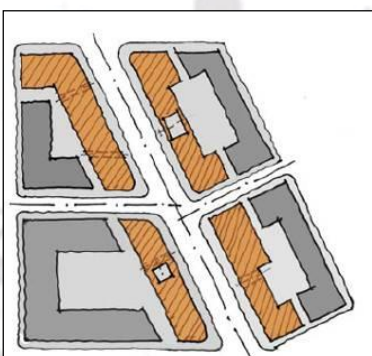
- مکانهایی که در زندگی روزانه یک فضای شهری به عنوان مکان مؤثر و فعالیتزا (Active frontage) شناخته می شوند به وسیله کیفیت نور و سایه تعریف می گردند. تضاد بین سایه و روشن بواسطه ایجاد جداره متخلخل، ریتم طبیعی از حرکت نور و سایه را در سیمای محله ایجاد و حس مکان متفاوتی را نیز به آن القاء می نماید.



- ایجاد پیاده روهای عریض تر برای تردد حجم بیشتری از پیاده هامتلاً در ورودی خیابان ۱۸ متری مرکز محلات و سایر قرارگاههای رفتاری پیشنهادی ضروری است.

- تاکید بر عناصر عمومی و شاخص در طول راسته از نظر استقرار و دانه بندی ضرورت دارد.

- شاخص تر کردن نظام حجمی عناصر شاخص نسبت به عناصر فرعی مجاور آن ضروری است.



- فضاهای خالی قطعات باید در امتداد هم قرار گرفته تا ضمن ایجاد پیوستگی در فضاهای پر و سیمای جداره و رعایت ضوابط همجواری، موجب ایجاد بدنه های نامناسب و اشراف واحدهای مسکونی به هم نیز نگردند.

- تقدم توده بر فضا در کنج ها به منظور تقویت لبه ها و تقدم فضا بر توده متناسب با عناصر شاخص در لبه ها به منظور تقویت عرصه های عمومی عناصر باید مورد توجه قرار گیرد.

- تقویت ترکیب نظام حجمی هر مقیاس از فضا با تکیه بر عناصر وحدت دهنده به آن (مانند رواق).



- با ایجاد گشودگی در تدوام‌های کالبدی و حضور عناصر اکولوژیک می‌توان از ایجاد بلوک‌های طولیل پرهیز شود.



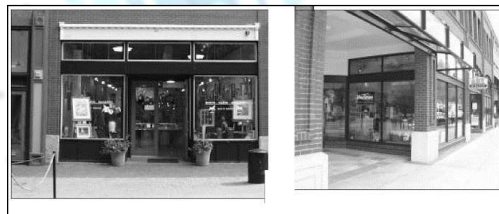
- استقرار نشانه در فضاهای باز شهری جهت خوانایی.

- نبش‌های با تأکید بر هویت محله‌ای و بصورت برجسته می‌تواند نقاط شاخصی از نظر ادراک و ایجاد حس تعلق باشند که بویژه در نبش راسته اصلی محله با محورهای ارتباطی پیرامونی توصیه می‌گردد.

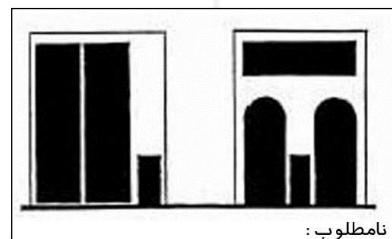
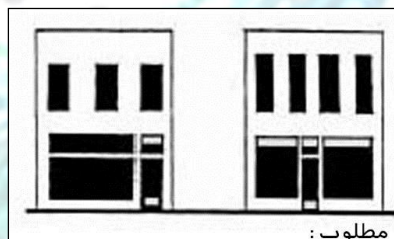
- پنجره‌ها در طبقات مسکونی واقع در جداره می‌بایست با تناسب و جزئیات مشابه موجب افزایش خوانایی ایجاد تنوع فضایی باشند و استفاده از پنجره و نماهای شیشه‌ای سراسری توصیه نمی‌شود.



- ایجاد تقسیمات افقی و عمودی در نماهای تیپ موجب افزایش مقیاس انسانی در پیاده‌رو و سیمای جداره می‌گردد.



- ایجاد تناسب و ارتباط بین بازشوهای طبقات در عین تمایز آنها و ایجاد خط طبقات توصیه می‌گردد.



- ایجاد عقب نشینی در نمای فروشگاه‌های تجاری می‌تواند متناسب با هویت شناسایی شده صورت گرفته و با تنوع های پیشنهادی سایه روشن مطلوبی را در سیمای جداره ایجاد کند.

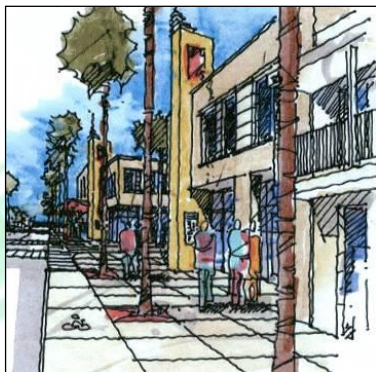




- سیمای جداره در گذرهای منتهی به خیابانهای اصلی می‌بایست متناسب با هویت و زمینه‌های قابل الگوبرداری شناسایی شده در عناصر آن مانند خط آسمان، ریتم، ملحقات نما، کفسازی و... دارای هویت بومی و شهری گردد.

- در ساختمانهای سه طبقه و بیشتر به منظور ایجاد ارتباط بصری ناظر با آسمان در خیابان و محصوریت مطلوب باید از عقب‌نشینی (Setback) در طبقه آخر بناها استفاده شود. این امر به ایجاد بالکن‌های سراسری در جداره اصلی خیابان

نیز می‌انجامد که می‌بایست ضمن ترکیب با پوشش گیاهی و تجهیزات نورپردازی مناسب موجب ایجاد سرزندگی و مطلوبیت در سیمای جداره، بویژه محورهای اصلی گردد.



- نشانه در محل تأکید بصری (Focal point) در محور و راسته‌های اصلی می‌تواند بصورت کاربری تجاری- خدماتی و با عناصر نمادین مانند برج ساعت و با تناسبات باریک و کشیده همراه باشد (حداقل ۱۵ متر ارتفاع).

- ایجاد تخلخل و سایه روشن مناسب در سیمای جداره، همراه با نشانه‌های کالبدی در محل نبش‌ها.

- تشویق به عدم استفاده از شیشه‌های رفלקتیو در نمای فروشگاههای جداره‌های اصلی به منظور افزایش ارتباط با عرصه‌های عمومی، مردم و خوانایی عملکرد آنها.

- ایجاد سرپناه برای پیاده‌ها بخصوص جایی که ساختمانها با پیاده‌رو تماس می‌یابد.



- استفاده از تغییر مکان و عقب‌و جلو شدن در خط زمین.

- استفاده از کیوسک‌های روزنامه یا گل و...

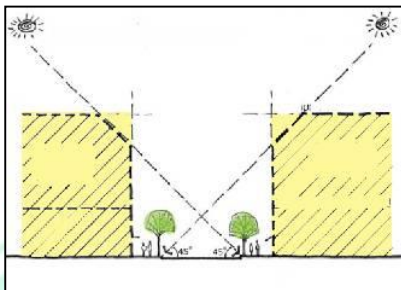
- استفاده از نمایشگاه‌های روباز در مسیر پیاده.

- جهت حفظ فعالیت در فصول مختلف در برهه‌های فعال از عناصری مانند رواق می‌توان استفاده نمود.





- ترکیب عناصر کالبدی با عناصر اکولوژیک امکان حضور بیشتر مردم را در اینگونه فضاها فراهم می‌سازد.
- استفاده از ارتفاع محدود (۲-۳ طبقه) در مکان‌های مرتبط با فعالیت‌های انسانی مانند لبه‌های فعال.
- جهت حضور فعال مردم در فضاهای شهری، طبقات همکف عناصر کالبدی دانه درشت واقع در مراکز عملکردی به فضاهای خرید اختصاص یابد.



- استفاده از جزئیات معماری در معماری طبقه همکف توصیه می‌شود زیرا رعایت جزئیات مصالح در معماری طبقه همکف موجب گرمی فضاهای شهری می‌گردد.
- تورفتگی خط ساختمان در محل نبش‌ها می‌توانند تأکید خاصی در فضای ورودی ایجاد کنند و بهتر است از این اقدام به منظور ایجاد فضای مکث در ورودی‌های محله استفاده شود.

- باقی ماندن دو مسیر در دو انتهای عرضی محور اصلی به منظور پیاده‌رو علاوه یک مسیر رواقدار نشان داده شده در مقطع بعنوان بخشی از مسیر که از عقب‌نشینی خط پایه ساختمان به عمق دو تا سه متر حاصل شده و به آن اضافه می‌گردد در طول محورهای ارتباطی محله، مسیرهای پیاده‌سایه‌داری را ایجاد می‌کند.



- برای آنکه عرصه‌های پیاده در طرفین خیابان‌های اصلی از نور کافی و طبیعی خورشید در فصل‌های سرد سال بهره‌مند گردند بهتر است لبه بالایی ساختمانها نسبت به جداره قائم ۴۵ درجه زاویه پیدا کند.
- عقب‌نشینی طبقات بالای بناهای بیشتر از ۳ طبقه در جداره در دستیابی به یک مقیاس انسانی کمک می‌کند ضمن اینکه امکان رویت مقدار بیشتری از آسمان را برای پیاده‌ها در طول محور ایجاد می‌نماید.

- استفاده از بازشو (در و پنجره)های شفاف و خوانا در کاربری‌های تجاری بمنظور ایجاد نمایی متناسب با نوع حرکت و رفتار پیاده بخصوص در مکانهایی که کاربری‌های جاذب جمعیت پیاده مستقر شده‌اند.

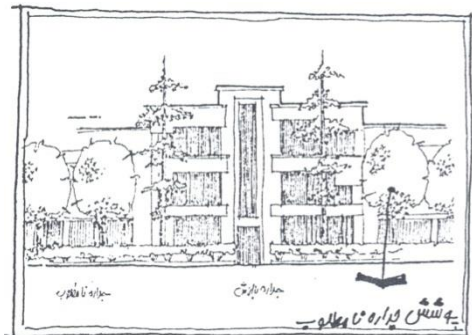


- ورودی‌های پیاده تا حد امکان در جداره‌های واجد فعالیت و پیاده‌رو تأمین گردد و دستگاه ورودی نیز در بناهای مجاور حتی‌الامکان به هم چسبیده باشد تا در سیمای کلی جداره ریتم معنی‌داری را در سیمای بام ایجاد کند.
- توجه به سیمای کف از طریق بکارگیری مصالحی با رنگ و بافت متنوع در راستای جهت‌دهی مناسب به الگوهای رفتاری در حوزه مکث یا حرکت توصیه می‌شود.
- رعایت ضوابط همجواری در جانمایی بالکن‌ها ضروری می‌باشد.

- پوشاندن بالکن‌ها با شیشه و... مجاز نمی‌باشد.

- وجود بازشو به صورت پنجره و بالکن در جداره‌های رو به عرصه‌های سبز توصیه می‌شود.

- بناهای غیراصلی و جانبی که یا در لایه‌های دوم دید از محورها دیده می‌شوند و یا در حیاط‌های مسکونی مجاور قابل



مشاهده باشند، لازم است به صورت مناسبی نماسازی شوند.

- گونه‌های گیاهی تزئینی می‌تواند به عنوان نشانه در فضاهای شهری

تعبیه گردد.

- در قسمت‌هایی با جداره نامطلوب باید از شاخ برگ درختان برای

پوشاندن این جداره‌ها استفاده شود. (بعنوان عایق بصری)

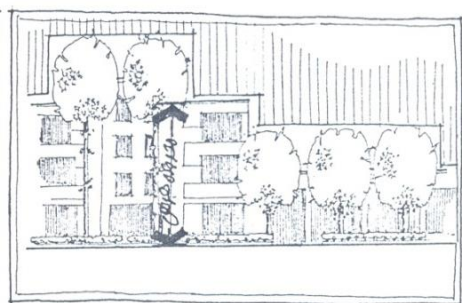
- در بخش‌های با جداره مطلوب، شاخ و برگ درختان نباید مانع دید

شود و باید تا ارتفاع حداقل خط پایه سیمای جداره هرس شود.

- مکان کاشت و نحوه اصلاح عناصر پوشش گیاهی بایستی به گونه‌ای

باشد که مانع بصری جداره‌ها نگردیده و فضاهای پوشیده واجد

پتانسیل بزه‌کاری ایجاد نکند.



#### ۵-۶- محیط زیست و زیست بوم

- مسدود نمودن جبهه غربی فضاهای شهری توسط استقرار عناصر کالبدی در این جبهه و حفظ گشودگی در جبهه

شرقی جهت هدایت جریان هوا.

- استفاده از تراس‌هایی که به سمت خیابان که دید گسترده‌ای دارند، توصیه می‌شود.

- گشایش جداره فضای شهری به سمت فضاهای سبز و اکولوژیک.

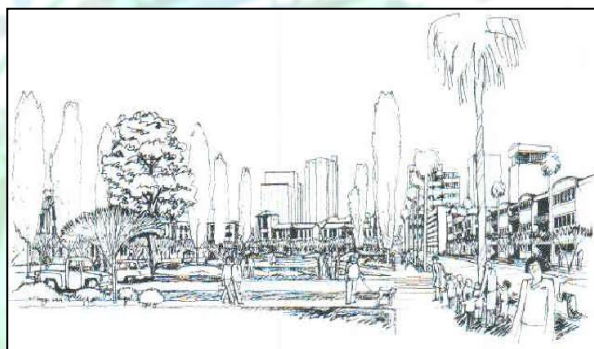
- استفاده از گیاهان بومی برای کاشت.

- ایجاد شکست در فرم توده بنا جهت بهره‌گیری حداکثر از سطح نورگیر و ایجاد تنوع ضمن رعایت ضوابط همجواری

توصیه می‌گردد.

#### پهنه‌ها و محورهای سبز

- فضای سبز شهری، پوشش گیاهی موجود در فضاهای باز عمومی مثل بوستان‌ها و پوشش گیاهی درون و اطراف



ساختمانها، می‌تواند تاثیر واضحی بر جنبه‌های کیفیت

طراحی محیط و غنای زندگی در محله داشته باشد که

باید در طراحی عملکردی و کالبدی نیز مورد توجه قرار

گیرد. شرایط محیطی در یک محیط باز عمومی، تاثیر

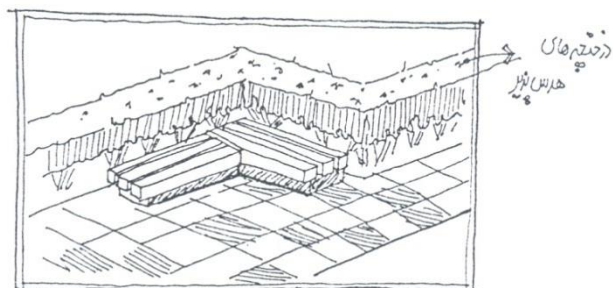
مهمی بر شرایط آسایش افراد استفاده کننده از آن دارد.

نوع جزییات گیاهان و درختان می‌توانند بر میزان

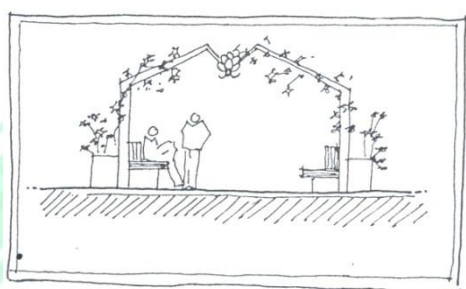
نورگیری و همچنین جریان باد و شرایط آسایش در فضاهای شهری موثر باشند.



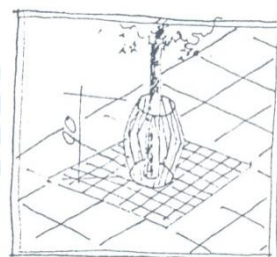
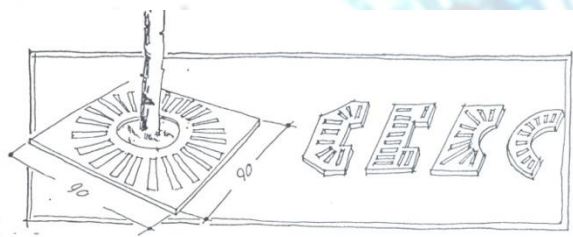
- علاوه بر تاثیر کلی آن بر اقلیم کل شهری و همچنین خرد اقلیم اطراف ساختمان ، پوشش گیاهی شهری بر روی آلودگی هوا، میزان آلودگی صوتی، فعالیتهای اجتماعی و... موثر است. بخش هایی از محلات که با فضای سبز و پوشش گیاهی تعریف گشته اند در این حوزه ها جای می گیرند. این عرصه ها به دو صورت پهنه سبز یا فضای سبز خطی در سطح محلات قابل تقسیم بندی هستند.



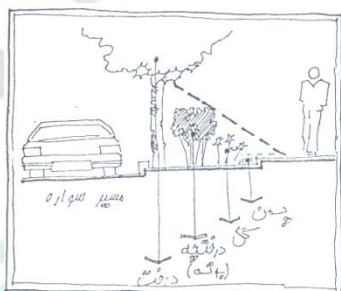
- از گونه های بوته ای مانند شمشاد به عنوان مانع و حریم استفاده گردد (حداکثر ارتفاع ۹۰ سانتیمتر)  
- توصیه می گردد از گونه های رونده جهت پوشش سقف سایبان ها و جداره های رها شده (جداره های سخت) استفاده شود.



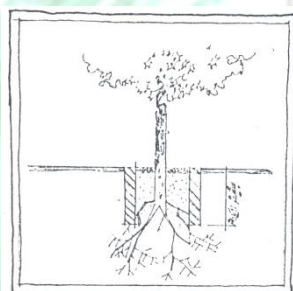
- درختانی برای کاشت انتخاب شوند که تنه مقاوم داشته و قابلیت آرایش و هرس داشته باشند.  
- جهت محافظت تنه های درختان از حفاظ هایی از جنس فلز استفاده شود. (تا ارتفاع حداقل ۹۰ متر)



- از جعبه گل (Flower Box) در فضای خیابان بویژه فضاهای گشایش ترکیب با دیگر عناصر شهری استفاده شود به گونه ای که قابلیت جابجایی و ترکیب های متنوع جدیدی را دارا باشند.



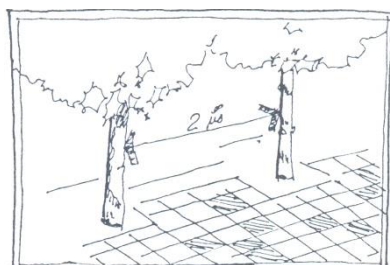
- درختانی که در مسیر اصلی جهت ایجاد پوشش گیاهی بصورت نواری استفاده می شود بفاصله حداقل ۶ متر از هم باشند.  
- در فضاهای کوچک، درختان باید با شمار کم و از گونه های فشرده، یا کوچک و یا با ترکیب مناسب باشد.



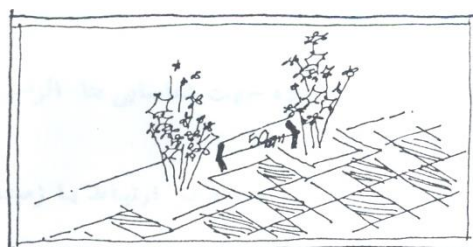
- اصول طراحی و کاشت فضای سبز (از کم ارتفاع تا ارتفاع زیاد) در حاشیه مسیرهای پیاده رعایت گردد.  
- در هنگام کاشت درختان، ابعاد محدوده کاشت به گونه ای انتخاب گردد که به ریشه ها و کف سازی و شبکه تأسیسات آسیب نرسانند.



- در معابر پیاده درختان در چاله های از پیش آماده شده کاشته شوند. سطح این چاله ها باید بوسیله شبکه هایی از جنس فلز - آجر - سنگفرش همتراز پیاده رو پوشیده شود. (ابعاد  $90 \times 90$ )
- فاصله گونه های گیاهی که ارتفاعی بیش از ۲ متر داشته باشند تا ۲ متر و گیاهی که در ارتفاع کمتر از ۲ متر باشد تا ۰/۵ متر از ساختمانهای اطراف پیش بینی شود.



ارتفاع بیش از ۲ متر

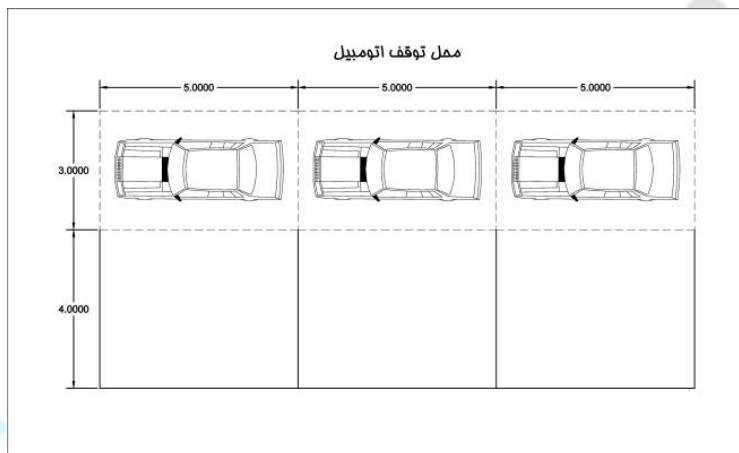


ارتفاع کمتر از ۲ متر

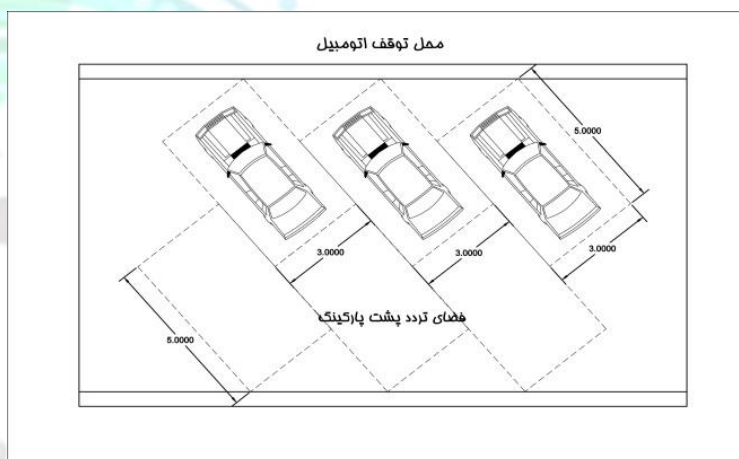


- ایجاد مبلمان مناسب در کنار کیفیت های طبیعی و یا مصنوع توصیه می شود.

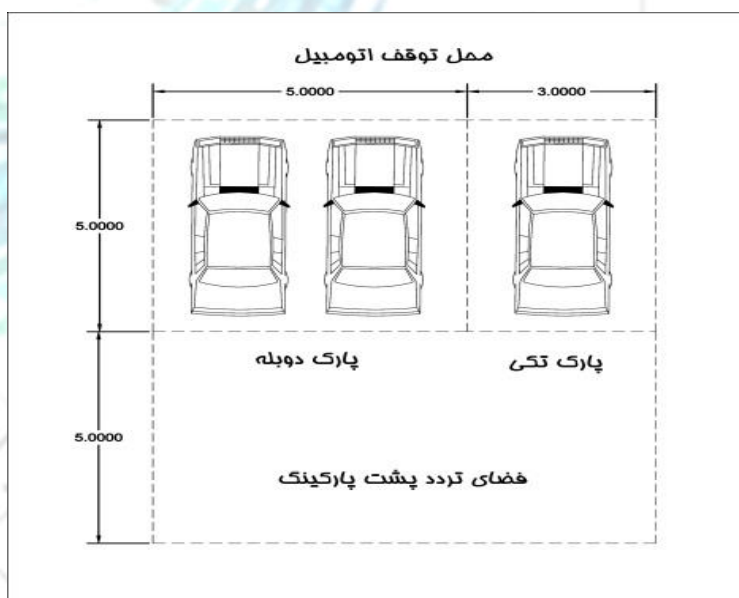
۵-۷- الگوهای مختلف طراحی پارکینگ  
۱- پارکینگ ردیفی:



۲- پارکینگ مورب:



۳- پارکینگ عمودی:







## ۶- ضوابط اراضی واقع در حریم ها

- محدوده حریم شهر: به منظور پیش‌گیری از ساخت و سازهای غیر مجاز و جلوگیری از توسعه بی‌رویه شهر، محدوده‌ای در اطراف محدوده قانونی تحت عنوان حریم شهر تعیین و در نقشه‌های پیشنهادی طرح مشخص شده است که هرگونه ساخت و ساز و یا احداث بنا در این اراضی منوط به رعایت ضوابط طرح می‌باشد.

- محدوده حریم ها: حریم های موجود در محدوده و حریم شهر شامل حرایم خطوط انتقال برق، دکل های برق، حریم رودخانه ها و راههای اصلی بین‌شهری و ... است که محدوده آن توسط سازمانهای ذیربط یا طرح کالبدی مشخص گردیده و احداث هر گونه بنا در این حرایم منوط به رعایت ضوابط سازمانهای متولی و یا طرح کالبدی می‌باشد.

- لازم به ذکر است که رعایت کلیه حرایم مربوط به دستگاه ها و مراجع ذیصلاح بایستی طبق آخرین حریم اعلام شده و به روز آن دستگاه ملاک عمل قرار گیرد. در این زمینه لازم است در هنگام احداث کاربری استعمال به روز انجام پذیرد.

-- حریم انهار و رودخانه ها صرفاً به منظور ایجاد فضای سبز و درختکاری بوده و تنها احداث راههای عبوری محله ای (بصورت کوچه باغ) مجاز می باشد.

-- برای تفکیک اراضی و احداث بنا، رعایت حریم جاده ها، رودخانه ها، انهار، مسیله‌ها، قنوات، چاههای آب، خطوط و پایه های انتقال نیرو، خطوط و شبکه های مخابراتی لوله های انتقال نفت و گاز، پلها، تونلهای واقع در مسیر جاده ها، لوله ها و کانال های مربوط به شبکه های آبرسانی، خطوط راه آهن و سایر تاسیساتی که دارای حریم می باشد الزامی است. حدود حریم مربوطه را سازمان های ذیربط تعیین می کند.

### الف- حریم خطوط برق

- حریم خطوط برق فشار قوی طبق ضوابط وزارت نیرو و استعمال از ارگان مربوطه باید رعایت گردد.
- احداث هر گونه ساختمان در این حریم ها ممنوع می باشد. گذراندن لوله یا جاده و شبکه در این حریم منوط به موافقت وزارت نیرو است.
- در حریم درجه یک، احداث بنا و ایجاد باغ کلاً ممنوع می باشد فقط زراعت فصلی مجاز است.
- درحریم درجه ۲، درختکاری و زراعت فصلی مجاز می باشد. بدیهی است فقط درختان میوه با ارتفاع کم مجاز است.
- در محدوده شهرها برای ایجاد بنا در حریم درجه ۲ باید مجوز لازم را از وزارت نیرو و ادارات تابعه گرفت.

### ب- حریم لوله های آبرسانی

- رعایت حریم لوله های آبرسانی مطابق با ضوابط و استعمال از ارگان مربوطه الزامی است.
- حریم لوله های آبرسانی موازی در هر طرف از حد خارجی آخرین لوله و بر حسب قطر آن محاسبه می شود.
- پ- حریم لوله گاز
  - حریم مسیر لوله اصلی گاز در خارج از محدوده شهر (برای احداث ساختمان) از هر طرف ۲۵۰ متر می باشد.
  - عرض حریم اختصاصی به شرح زیر تعیین می گردد.

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

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

- برای خطوط بالاتر از ۲۴ الی ۴۲ اینچ ۷-۲۵ متر از یک طرف و ۱۸ متر از یک طرف
- برای خطوط بالاتر از ۴۲ الی ۵۶ اینچ ۸-۲۸ متر از یک طرف و ۲۰ متر از یک طرف
- طبق ضوابط شرکت ملی گاز ایجاد هر نوع ساختمان و گذراندن لوله یا شبکه در این حریم اختصاصی ممنوع است (مگر با نظر شرکت ملی گاز).

#### ت - حریم خطوط فیبر نوری

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

#### ث - حریم راه ها ۱

- حریم قانونی راه و راه آهن، محدوده ای از اراضی بستر و حاشیه راه و راه آهن است که توسط مراجع ذی صلاح تعیین می شود .

- صدور مجوز برای ایجاد هرگونه ساختمان و دیوار کشی و تاسیسات و نظایر آن به عمق یکصد متر از انتهای حریم راهها و راه آهن های کشور با رعایت موارد زیر مجاز است :

الف- صدور هرگونه مجوز برای ایجاد مستحذات به هر صورت در مجاورت ابنیه فنی راه یا راه آهن نظیر پل (با دهانه ۱۰ متر و بالاتر)، تونل، دیوار حائل، پاسگاههای پلیس راه، پارکینگ، تقاطع های همسطح و غیر همسطح و نظایر آنها در فاصله ۱۰۰ تا ۲۵۰ متر در طول محور راه حسب مورد قبل و بعد از آنها ممنوع است . ایجاد تاسیسات خدمات زیربنایی حسب مورد با مجوز وزارت راه و ترابری مجاز می باشد .

ب- صدور مجوز برای ایجاد مستحذات در زمین هایی که دارای کاربری کشاورزی هستند (کلیه زمینهایی که به موجب قوانین و ضوابط جاری زمین کشاورزی یا باغ شناخته شده و تبدیل آنها منع قانونی دارد) ممنوع است مگر اینکه مالک اراضی، مجوز لازم مبنی بر بلامانع بودن تبدیل اراضی کشاورزی را از مراجع ذی ربط اخذ و ارایه نماید . ایجاد مستحذاتی مثل خانه باغی، تلمبه خانه، حفر چاه و نظایر آن فقط در چارچوب و حدود مجاز همان مقررات و با اخذ مجوز از وزارت راه و ترابری بلامانع است .

- تبصره : محصور کردن اراضی کشاورزی و باغات به ارتفاع حداکثر یک متر با مجوز و طبق مشخصاتی که وزارت راه و ترابری تعیین می کند بعد از نوار با کاربری تاسیسات زیربنایی بلامانع است .

پ- اراضی واقع در نوار به عرض (۳۰) متر برای راهها و راه آهن های کشور، از ابتدای محدوده یکصد متری، بلافاصله بعد از حریم قانونی راه و راه آهن، فقط دارای کاربری تاسیسات زیربنایی خواهند بود .

- مستحذات مجاز در این محدوده (نوار با کاربری تاسیسات زیر بنایی) عبارتند از :

- شبکه های تاسیسات زیربنایی نظیر خطوط آب، برق، فاضلاب، گاز، نفت، مخابرات و امثال آن .
- افزایش حریم راهها و ایجاد تاسیسات وابسته به آن نظیر پارکینگ با رعایت حقوق مکسبه تاسیسات زیر بنایی ایجاد شده .

۱- بر اساس آیین نامه اجرایی تبصره ۱ ماده ۱۷ اصلاحی قانون ایمنی راهها و راه آهن/ مصوب ۱۳۷۹

- تبصره ۱- در مواردی که عرض نوار یادشده برای تاسیسات زیربنایی بر اساس معیارهای فنی و مهندسی کافی نباشد، با هماهنگی وزارت راه و ترابری استفاده بیش از نوار یاد شده بلامانع است .

- تبصره ۲- برای حفظ حقوق مالکان اراضی واقع در محدوده با کاربری تاسیسات زیربنایی، هرگونه تصرف و استفاده از اراضی مذکور، برای کلیه متقاضیان منوط به رعایت قوانین مربوط از جمله لایحه قانونی نحوه خرید و تملک اراضی و املاک برای اجرای برنامه های عمومی، عمرانی و نظامی دولت مصوب ۱۳۵۸/۱۱/۱۷ - شورای انقلاب است .

ت- ایجاد مستحدثاتی نظیر شهرکهای صنعتی و مسکونی، مجتمع های خدماتی و رفاهی در خارج از محدوده قانونی شهرها با رعایت مفاد فوق بلامانع است .

تبصره ۱- واحدهای خدماتی و رفاهی از قبیل جایگاه فروش مواد روغنی و سوختی، تعمیرگاه وسایط نقلیه، هرگونه فروشگاه، هتل و متل و نظایر آنها در قالب مجتمع های خدماتی و رفاهی و در مکانهایی که وزارت راه و ترابری در چارچوب قانون اجازه واگذاری امتیاز و مشارکت غرف و فروشگاههای پایانه های عمومی بار و مسافر و مجتمع های خدمات رفاهی بین راهی تعیین نموده یا می نماید، مستقر و احداث می شوند .

تبصره ۲- ایجاد هرگونه مستحدثات در محدوده یکصد متری بعد از حریم راهها در موارد زیر ممنوع است :

- در سمت دیگر راههایی که روستاها در یک سمت آنها قرار گرفته اند .

- در ضلع خارجی کمربندیها و کنارگذرها.

- در نقاطی که محدودیت دید وجود دارد یا ایجاد مستحدثات جدید باعث کاهش زاویه و محدوده دید گردد .

- بین دو باند رفت و برگشت جدا از هم .

ث - احداث مستحدثات در محدوده یکصد متر بعد از حریم راهها و راه آهن های کشور در محدوده روستاهای دارای طرح هادی مصوب، با رعایت مفاد این آیین نامه و اصلاح طرح های هادی، مجاز می باشد .

تبصره- در روستاهای فاقد طرح هادی صدور مجوز در چارچوب موارد فوق مجاز است .

ج- به منظور تامین حداکثر ایمنی برای راهها و راه آهن های کشور لازم است ، در صدور مجوز به نحوی عمل شود که بعد از نوار با کاربری تاسیسات زیربنایی با توجه به موقعیت محل و زمین، به ترتیب محوطه یا فضای سبز، پارکینگ و سپس بنا و اعیانی قرار گیرند .

ماده ۳- کلیه مستحدثاتی که قبل از تصویب قانون اصلاح قانون ایمنی راهها و راه آهن های کشور با اخذ مجوز از مراجع ذی ربط در حال احداث می باشند در موارد زیر ملزم به تطبیق وضعیت خود هستند :

الف : ممنوعیت ایجاد مستحدثات در نوار با کاربری تاسیسات زیربنایی (در مواردی که هنوز کار اجرایی شروع نشده است).

ب: تجدید نظر در جانمایی اعیانی برای تامین بیشترین فاصله اعیانی از نوار با کاربری تاسیسات زیربنایی(در مواردی که هنوز کار اجرایی شروع نشده است).

پ: تامین دسترسی مناسب.



### ج - حریم تصفیه خانه فاضلاب

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

### چ - حریم مسیل ها

- در شهر یک رشته رودخانه وجود دارد. حریم رودخانه ها و مسیل های موجود از طرف امور آب استان مازندران و شهرستان میاندوود تعیین می گردد و احداث ابنیه در حریم های مذکور مجاز نمی باشد. طبق استعلام گرفته شده از شرکت آب منطقه ای استان مازندران مورخ ۹۵/۱۲/۲۸، حریم رودخانه دارابکلا ۱۵ متر پس از حد نهایی بستر از طرفین می باشد که موقعیت بستر و حریم در نقشه مشخص شده است. و احداث هر گونه اعیانی در باند حریم اعلام شده منع قانونی دارد. لازم به ذکر است که این حریم در نقشه های پیشنهادی طرح جامع رعایت شده است.

### ح - حریم اماکن نظامی

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

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

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

- در شعاع ۱۰۰ متری از حد خارجی ۴ متر
- در شعاع ۲۰۰ متری از حد خارجی ۵،۵ متر
- در شعاع ۳۰۰ متری از حد خارجی ۶،۵ متر
- در شعاع ۴۰۰ متری از حد خارجی ۷،۵ متر
- در شعاع ۵۰۰ متری از حد خارجی ۸ متر
- در شعاع ۵۰۰ الی ۱۰۰۰ متری از حد خارجی ۱۲ متر

- جدول حریم و گروه بندی اماکن نظامی

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

### آیین نامه حریم امنیتی اماکن نظامی و انتظامی

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

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

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

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

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

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

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

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

تبصره: اماکن مندرج در این ماده به انضمام حریم مذکور کلاً "می بایست خارج از محدوده شهرها و روستاها باشد. ماده ۸: در مورد اماکن واقع در شهرهایی با وضعیت بحرانی تبصره های ذیل لازم الاجرا خواهد بود.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### خ- حریم خطوط و تاسیسات مخابرات

- احداث هرگونه ساختمان با ارتفاع بیش از ۵۰ متر در حریم مراکز (Local central transit) مطلقاً ممنوع است.

- برای احداث هرگونه ساختمان با ارتفاع بیش از ۵۰ متر در خارج از حریم فوق نیز لازم است که مجوز لازم از شرکت مخابرات دریافت شود.

- رعایت حریم خطوط مخابراتی، تاسیسات ایستگاههای مخابراتی و دکل های مربوط به مخابرات با استعلام آخرین ضوابط و مقررات ملاک عمل و مورد تایید مربوط به حریم اینگونه فعالیت ها از وزارت پست و تلگراف و تلفن امکان پذیر و رعایت مفاد آن برای کلیه متقاضیان احداث بنا الزامی است.

#### ر- حریم مخازن، تاسیسات آبی، کانالهای عمومی آبرسانی و زهکشی

- حریم مخازن و تاسیسات آبی، کانالهای عمومی آبرسانی، آبیاری و زهکشی در داخل محدوده قانونی شهر براساس آیین نامه های حریم مخازن، تاسیسات آبی کانالهای عمومی آبرسانی، آبیاری و زهکشی مصوب ۱۳۷۱/۴/۲۴ هیئت وزیران تعیین می گردد. این حریم می تواند به صورت راه، فضای سبز، ایجاد اراضی کشاورزی و باغات مورد استفاده قرار گیرد.

#### ز- حریم میراث فرهنگی

با توجه به آخرین استعلام گرفته شده از اداره کل میراث فرهنگی صنایع دستی و گردشگری استان مازندران مورخ ۹۶/۰۲/۱۳، شهر سورک فاقد آثار تاریخی است و این اداره کل درون محدوده طرح جامع حریمی را اعلام نکرده است.



## ۷- ضوابط استقرار فعالیت در حریم شهر سورک

با توجه به آخرین دستورالعمل شورایعالی شهرسازی و معماری ایران در خصوص سند پهنه بندی حریم در طرح جامع، شهر سورک دارای یک پهنه کشاورزی می باشد که شامل کلیه عرصه های باغی و زراعی مرتبط با تولید محصولات کشاورزی می باشد. محدوده مصوب شهر در حدود ۲۶۴ هکتار و محدوده حریم شهر در حدود ۱۵۷۰ هکتار می باشد. ( تقریباً ۵ برابر محدوده شهر)

مساحت پهنه کشاورزی در حدود ۱۵۷۰ هکتار می باشد که اکثر محدوده حریم را به خود اختصاص داده است. علاوه بر پهنه کشاورزی مراکزی در محدوده حریم قرار دارند که در زیر به آنها اشاره می شود:

- شرکت فولاد البرز ایرانیان

- کارخانه روغن غنچه

- کارخانه آرد

- ایستگاه راه آهن

- تاسیسات گاز

- کشتارگاه دربال

- گورستان

- فرودگاه دشت ناز

- صنایع فولاد مازندران

- کارخانه تخته سه لایی شهید رجایی

- دخانیات

- صنایع نکاچوب

- کارخانه کرکمیال

علاوه بر مراکز ذکر شده تعدادی مراکز روستایی نیز در این محدوده قرار گرفته اند که شامل روستاهای بادله لالیم زیت سفلی، زید علیا، مجموعه روستایی اسلام آباد شهریارکنده و روستای انجیل نسام می باشد.

### ضوابط مربوط به حریم شهر:

حریم نظارتی یا محدوده استحفاظی طبق ماده ۲۳ قانون نوسازی و عمران شهری تحت نظارت دقیق سازمان مجری طرح قرار می گیرد تا علاوه بر کنترل کلیه فعالیتهای عمرانی و تحولات کالبدی در آن شهر در بروز هرگونه تعارض و ناهماهنگی بین بافت کالبدی و برنامه توسعه داخل محدوده و حریم آن جلوگیری به عمل آید.

### موارد مجاز استفاده از زمین در اراضی واقع در حریم شهر

- ایجاد واحدهای مسکونی روستایی در بافت مسکونی روستاهای واقع در حریم

- ایجاد تجهیزات و تاسیسات عمومی و دولتی جهت تامین نیازمندیهای خدماتی روستاها با اخذ مجوزهای لازم از سازمانها و ارگانهای ذیربط

- احداث معابر و جاده در داخل محدوده روستاها
- احداث ساختمانهای مسکونی جهت زارع یا باغبان در اراضی کشاورزی و باغات بر اساس دستورالعمل ماده ۱۴ قانون زمین شهری می باشد.
- احداث جاده های ارتباطی، مسیر خطوط انتقال نیرو، آب، گاز با توجه به طرحهای مصوب ارگانهای ذیربط با حفظ حریم های لازم
- احداث تاسیسات صنعتی وابسته و پیوسته با فعالیتهای کشاورزی با اخذ مجوزهای لازم از ارگانها و سازمانهای ذیربط و با رعایت ضوابط سازمان حفاظت محیط زیست می باشد.
- چنانچه باغ یا زمین کشاورزی توسط مالک به هر دلیل از وضعیت موجود خارج و بایر شود؛ شهرداری مجاز به تملک آن و ایجاد فضای سبز در آن می باشد.
- احداث گورستان و تاسیسات وابسته به آن با اخذ مجوز از سازمان محیط زیست و سایر دستگاه های ذیربط
- ایجاد موسسات آموزشی، بهداشتی، تجاری و کارگاههای حرفه ای در محدوده روستاها که متناسب با احتیاجات ساکنین روستاهای واقع در حریم نظارتی شهر باشد.

#### موارد ممنوع

- انجام هرگونه فعالیت ساختمانی در حریم شهر که مغایر با موارد استفاده از زمین در این محدوده باشد و تغییر وضع موجود را موجب گردد؛ مجاز نمی باشد.
- ضوابط مربوط به تفکیک زمین:
- در حریم شهر تفکیک زمین بایستی با رعایت مفاد ماده ۱۴ قانون زمین شهری اقدام شود.
- حداقل تفکیک در باغات داخل حریم شهر بر اساس بند ب دستورالعمل ماده ۱۴ زمین شهری و حدنصاب اقتصادی فنی مصوب هیات وزیران می باشد.
- حداقل عرض قطعات نباید از ۱,۵ برابر طول زمین کمتر باشد.
- ضوابط مربوط به احداث ساختمان**
- ایجاد هرگونه تاسیسات مجاز در حریم شهر ملزم به رعایت نکات زیر است:
- رعایت بهداشت عمومی و حفظ فضای سبز و جلوگیری از قطع بی رویه درختان 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
- رعایت حریم راه ها، رودخانه ها، جنگل ها، تالابها، نهرهای عمومی، قنوات و چاه های عمیق و نیمه عمیق، چشمه ها و مسیل 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، تاسیسات نظامی و انتظامی، ابنیه و آثار تاریخی و سایر تاسیسات عمومی و غیره بر اساس ضوابط و مقررات مصوب مراجع ذیربط

### **حداکثر سطح اشغال در زمین**

حداکثر سطح اشغال ساختمان در زمین ۴۰ درصد می باشد.

### **حداکثر ارتفاع ساختمان**

حداکثر ارتفاع ساختمان ۱۵ متر می باشد.

### **حداقل تعداد پارکینگ**

در حریم شهر، حداقل تعداد پارکینگ از ضوابط مربوط به هر کاربری واقع در محدوده شهر تعیین می شود.

## **ضوابط استقرار فعالیت در حریم شهر سورک**

شورای عالی شهرسازی و معماری ایران در جلسه ۹۵،۱۱،۱۸ ضمن استماع گزارش دبیرخانه شورای عالی شهرسازی و معماری پیرامون موضوع، دستورالعمل نحوه تهیه سند پهنه‌بندی حریم در طرح جامع شهر را به شرح زیر و منضم به یک پیوست مورد تصویب قرار داد:

الف- دستورالعمل نحوه تهیه سند پهنه‌بندی حریم در طرح جامع شهر

ماده ۱- اصطلاحات در این دستورالعمل در معنای به شرح زیر به کار می روند:

- محدوده شهر: محدوده شهر عبارت است از حد کالبدی موجود شهر و توسعه آتی در دوره طرح جامع و تا تهیه طرح مذکور در طرح هادی شهر که ضوابط و مقررات شهرسازی در آن لازم‌الاجرا است. (مطابق تعریف ماده ۱ قانون تعاریف محدوده و حریم شهر، روستا و شهرک و نحوه تعیین آنها)

- حریم شهر: حریم شهر عبارت است از قسمتی از اراضی بلافصل پیرامون محدوده شهر که نظارت و کنترل شهرداری در آن ضرورت دارد و از مرز تقسیمات کشور شهرستان و بخش مربوط تجاوز ننماید. (مطابق تعریف ماده ۲ قانون تعاریف محدوده و حریم شهر، روستا و شهرک و نحوه تعیین آنها)

- محدوده روستا: محدوده روستا عبارت است از محدوده‌های شامل بافت موجود روستا و گسترش آتی آن در دوره طرح هادی روستایی که با رعایت مصوبات طرح‌های بالادست تهیه و به تصویب مرجع قانونی مربوط می‌رسد. (مطابق تعریف ماده ۳ قانون تعاریف محدوده و حریم شهر، روستا، شهرک و نحوه تعیین آنها)

- پهنه‌بندی حریم: منطقه‌بندی اراضی واقع در حریم شهر بر مبنای عملکرد طبیعی، محدودیت‌های قانونی و مصنوع و وجه غالب طبیعی اراضی در وضع موجود.



ماده ۲- هدف از تهیه سند پهنه بندی، حفاظت از حریم شهر و اتخاذ تدابیر مشخص برای صیانت از عرصه های واقع در آن و جلوگیری از دخل و تصرف غیرقانونی و ممانعت از تخریب اراضی زراعی باغی، جنگلی، منابع طبیعی و محیط زیست پیرامون شهر و همچنین جلوگیری از هرگونه دخل و تصرف در اراضی که بر اساس سیاست های طرح جامع، جهت توسعه برنامه ریزی آتی شهر موردنیاز است. طبعاً استقرار هرگونه فعالیت در حریم شهر، تنها در صورتی مجاز خواهد بود که با اهداف حفاظتی فوق الذکر در تعارض نباشد.

ماده ۳- سند پهنه بندی حریم یکی از اسناد لازم الاجرای طرح جامع است که برای حفاظت از حریم شهر در چهارچوب طرح جامع تهیه و به استناد ماده ۲ قانون تعاریف محدوده و حریم شهر، روستا و شهرک، با الویت حفظ اراضی زراعی باغی، جنگلی و منابع طبیعی و محیط زیست پیرامون، مرجع ملاک برنامه های کوتاه مدت و کلیه اقدامات اجرایی و استقرار هرگونه فعالیت در طول افق طرح جامع بوده و شامل نقشه پهنه بندی حریم و ضوابط و مقررات مربوطه خواهد بود.

تبصره ۱: هرگونه اقدام در حریم، توسط شهرداری ها و سایر مراجع، صرفاً در چهارچوب اسناد، احکام و ضوابط سند پهنه بندی حریم در طرح توسعه و عمران مجاز خواهد بود.

تبصره ۲: مقیاس سند پهنه بندی حریم حداکثر ۱:۲۵۰۰۰ است.

ماده ۴- پهنه های حریم شهرها شامل تمام یا برخی از موارد زیر خواهد بود:

۱،۴- پهنه حفاظت: پهنه ای است که در آن تأکید بر حفظ وضعیت طبیعی موجود و جلوگیری از دخل و تصرف در آن است و مشتمل بر مناطق چهارگانه حفاظت محیط زیست، محدوده های آب خوان و سفره های آب زیرزمینی، جنگل و اراضی جنگلی، عرصه ها و حرایم آثار باارزش تاریخی، فرهنگی و طبیعی ثبتی و ارزشمند و سایر عرضه هایی است که به هر دلیل حفاظت از آنها ضروری است.

۲،۴- پهنه بندی کشاورزی: پهنه ای است شامل کلیه عرصه های باغی، زراعی مرتبط با تولید محصولات کشاورزی.

۳،۴- پهنه مراتع: پهنه ای است شامل مراتع درجه یک، دو و سه.

۴،۴- پهنه طبیعی: پهنه ای است شامل عرصه های منابع طبیعی فاقد پوشش مرتعی و جنگلی.

۵،۴- پهنه سطوح آبی شامل سطوح آبی طبیعی و مصنوعی، نظیر دریاچه ها، تالاب ها، رودخانه ها و مسیل ها، مخازن سدها و حرایم کیم و کیفی آنها و غیره.

تبصره ۱: نقاط سکونت روستایی، شامل محدوده روستاهای واقع در حریم شهر بر اساس آخرین طرح هادی مصوب و در صورت عدم وجود طرح مصوب در حد کالبد وضع موجود در حریم ثبت می شود.

تبصره ۲: سطح هر پهنه بر مبنای مطالعات طرح جامع و به استناد استعمال از مراجع و دستگاه‌های بخشی، تعیین می شود.

ماده ۵: تخصیص پهنه به غیر از پهنه های پنج گانه فوق الذکر ممنوع است.

تبصره ۱: در مواردی که امکان استقرار کاربری های بزرگ مقیاس با عملکرد شهری و فراشهری در داخل محدوده شهر به دلیل وجود موانع قانونی و فنی، مطابق مطالعات طرح جامع و تایید مراجع استانی وجود نداشته باشد، تثبیت اراضی موردنیاز در حریم شهر، مشروط به رعایت موازین قانونی و با الویت صیانت از اراضی حریم در قالب کاربری مشخص در سند پهنه بندی حریم پس از تصویب شورای عالی شهرسازی و معماری ایران، بلامانع است.

تبصره ۲: تثبیت کاربری های بزرگ مقیاس وضع موجود حریم به شرط اینکه طی ساز و کار و فرآیند قانونی شکل گرفته باشند (اعم از شهرک های صنعتی، کارگاه ها، صنوف، پادگان ها و عرصه های نظامی و...) تحت کاربری مشخص بلامانع است.

ماده ۶: درج عوارض خطی شامل شبکه معابر ارتباطی و حرایم مربوطه، خطوط انتقال آب، نیرو و انرژی و کانال های آبیاری و زهکشی و تاسیسات آب و فاضلاب، حرایم کمی و کیفی مربوطه، رودخانه ها، انهار، مسیل ها، قنوات و حرایم مربوطه و... و. در سند پهنه بندی حریم الزامی است.

تبصره ۱: مشاور تهیه کننده طرح ها، ملزم هستند محورها و کریدورهای حائز ویژگی های طبیعی، تاریخی، صنعتی و ترافیکی و ... را شناسایی و ضوابط و مقررات لازم در خصوص این محورها و کریدورها را علاوه بر ضوابط عام پهنه مربوطه ارایه کند.

ماده ۷: استقرار فعالیت ها در پهنه های حریم صرفا در قالب ضوابطی خواهد بود که مشاورین تهیه کننده طرح ها بر اساس ضوابط عام هر پهنه و سایر ملاحظات فنی و شهرسازی ارایه خواهند کرد. لذا مشاوران تهیه کننده طرح ها موظف هستند در هنگام تهیه طرح های جامع شهری و تدوین سند پهنه بندی حریم، کلیه فعالیت هایی که بر اساس قوانین ملاک عمل، قابلیت استقرار در حریم شهر را دارند (اعم از صنعتی-کارگاهی، خدمات حمل و نقل و انبارداری، تاسیسات و تجهیزات شهری و خدمات فراغتی) احصاء و ضمن انطباق با قوانین و ضوابط دستگاه های بخشی به عنوان شرط لازم و سایر ملاحظات فنی، شهرسازی و مصوبات شورای عالی به عنوان شرط کافی در خصوص وضعیت مجاز، ممنوع یا مشروط بودن استقرار آنها در هریک از پهنه های حریم اظهارنظر کند.

تبصره ۱: استقرار یگان های نیروهای مسلح بر اساس مصوبات و ضروریات ابلاغی ستاد کل نیروهای مسلح در حریم شهرها بلامانع است.

تبصره ۲: هرگونه صدور پروانه در حریم شهر، مطابق سند پهنه بندی حریم، مصوب شورای عالی و ضوابط و جداول مربوطه و با اخذ مجوز کارگروه تخصصی امور زیربنایی و شهرسازی خواهد بود.

تبصره ۳: در موارد ایجاد مغایرت اساسی با سند پهنه بندی حریم، اخذ مصوبه شورای برنامه ریزی و توسعه‌هاستان و طی مراحل قانونی لازم، ضروری است. طبقاً تشخیص این مغایرت اساسی به عهده مراجع استانی مربوطه خواهد بود.

ماده ۸- رعایت چهارچوب این دستورالعمل در سند پهنه بندی طرح های هادی شهری در مراجع مربوطه مورد تاکید است.

ب- ادارات کل راه و شهرسازی استان با همکاری شهرداری ها نسبت به انطباق سند پهنه بندی طرح های جامع حریم شهرهای مصوب قبلی خود (طرح هایی که بیش از پنج سال از افق آنها باقی مانده است.) با الویت کلانشهرها، شهرهای مرکز استان و شهرهای باجمعیت بیش از ۲۰۰ هزار نفر و شهرهای با جمعیت بیش از ۱۰۰ هزار نفر در انطباق با این دستورالعمل اقدام نموده و مراتب را جهت ابلاغ مجدد به دبیرخانه شورای عالی ارسال کنند.

ج- دبیرخانه شورای عالی ظرف مدت ۳ ماه با همکاری ادارات کل راه و شهرسازی استان ها، فرآیند گردش کار و بررسی موضوعات را در کارگروه تخصصی امور زیربنایی و شهرسازی مورد بررسی قرار داده و پیشنهادهای اصلاحی را جهت اتخاذ تصمیم به شورای عالی گزارش کند.

د- جداول مربوط به استقرار فعالیت در پهنه های مختلف حریم مطابق دستورالعمل حاضر جهت اخذ بازخورد استانی برای دوره ۶ ماهه به پیوست این دستورالعمل و توسط دبیرخانه شورای عالی ابلاغ شود.

ه- موضوع تداخل حقوقی میان ماده ۹۹ قانون شهرداری ها و ماده ۲ قانون تعاریف حریم و محدوده با هماهنگی وزارتخانه های کشور و راه و شهرسازی از طریق معاونت حقوقی ریاست جمهوری پیگیری و رفع شود.

ضوابط و مقررات ملاک عمل در حریم شهر بر اساس ضوابط توسعه و عمران ناحیه ساری و نیز برنامه آمایش استان مازندران برای این حریم خواهد بود. با توجه به آخرین دستورالعمل شورای عالی شهرسازی و معماری ایران در خصوص سند پهنه بندی حریم در طرح جامع، شهر سورک دارای یک پهنه کشاورزی می باشد که شامل کلیه عرصه های باغی و زراعی مرتبط با تولید محصولات کشاورزی می باشد. محدوده مصوب شهر در حدود ۲۶۴ هکتار و محدوده حریم شهر در حدود ۱۵۷۰ هکتار می باشد. ( تقریباً ۴,۹ برابر محدوده شهر)

مساحت پهنه کشاورزی در حدود ۱۰۳۹ هکتار می باشد که اکثر محدوده حریم را به خود اختصاص داده است. در وضع موجود علاوه بر پهنه کشاورزی مراکزی در محدوده حریم قرار دارند که در زیر به آنها اشاره می شود:

- شرکت فولاد البرز ایرانیان
- کارخانه روغن غنچه
- کارخانه آرد
- ایستگاه راه آهن



- تاسیسات گاز
- کشتارگاه دربال
- گورستان
- فرودگاه دشت ناز
- صنایع فولاد مازندران
- کارخانه تخته سه لایی شهید رجایی
- دخانیات

علاوه بر مراکز ذکر شده تعدادی مراکز روستایی نیز در این محدوده قرار گرفته اند که شامل روستاهای زید سفلی، زید علیا، مجموعه روستایی اسلام آباد و روستای انجیل نسام می باشد.

## ضوابط مربوط استقرار فعالیت ها در حریم شهر:

حریم نظارتی یا محدوده استحفاظی طبق ماده ۲۳ قانون نوسازی و عمران شهری تحت نظارت دقیق سازمان مجری طرح قرار می گیرد تا علاوه بر کنترل کلیه فعالیت‌های عمرانی و تحولات کالبدی در آن شهر در بروز هرگونه تعارض و ناهماهنگی بین بافت کالبدی و برنامه توسعه داخل محدوده و حریم آن جلوگیری به عمل آید.

پیرو تصویب دستورالعمل « نحوه تهیه سند پهنه بندی حریم در طرح جامع شهر » در شورایی عالی شهرسازی و معماری ایران، فهرست فعالیت های مجاز قابل استقرار در حریم های شهرها در شش گروه اصلی منتشر شد که متقاضیان بخش خصوصی می توانند با رعایت شرائط و ضوابط قانونی بویژه ضوابط مربوط تغییر کاربری اراضی و الزامات زیست محیطی نسبت اجرای این طرح ها در حریم شهر اقدام نمایند:

### ۱- گروه صنعت:

صنایع تبدیلی کشاورزی- صنایع غذایی - کارگاههای کوچک تولیدی - فرآوری کانی های غیر فلزی- صنایع نساجی- صنایع شیمیائی (با رعایت ضوابط زیست محیطی)، صنایع دارویی- صنایع فلزی- ماشین سازی- بازیافت مواد- صنایع برق و الکترونیک

### ۲- گروه خدمات حمل و نقل و انبارداری:

ایستگاههای راه آهن- تاسیسات فرودگاهی- پلیس راه - راهدارخانه - پایانه مسافری- مجتمع خدمات بین راهی- مراکز معاینه فنی خودرو- نمایشگاه خودرو

### ۳- تاسیسات و تجهیزات شهری:

تصفیه خانه آب - نیروگاه برق در هر مقیاس - گورستان- مرکز دفن زباله - کشتارگاه صنعتی و سنتی - میادین میوه و تره بار

### ۴- خدمات فراغتی شهری:

شهربازی - باغ وحش- استادیوم و ورزشگاه- باغ تالار و رستوران و باغ رستوران

### ۵- خدمات رفاهی و اجتماعی:

زندان- پاسگاه- هنرستان و دانشگاه - رصدخانه- بیمارستان- باغ موزه

### ۶- تاسیسات سبز:

باغ و پارک عمومی - مزارع گل و گلخانه

البته طبق ماده ۷ دستورالعمل تهیه لیست فعالیت های مجاز قابل استقرار در حریم هر شهر بر عهده مهندس مشاور تهیه کننده طرح ها و مشروط به تائید از سوی مراجع ذیصلاح می باشد.

## ۸- پیوست

### ۱- عملکردهای مجاز کاربری صنعتی در شهر

کاربری صنعتی به اراضی اختصاص یافته جهت استقرار صنایع مشمول گروه الف، موضوع مصوبه شماره ۶۴۶۷۷/ت/۱۸۵۹۱ مورخ ۱۳۸۸/۱۲/۲۶ هیات وزیران و اصلاحات بعدی آن گفته می شود که عملکردهای مجاز این کاربری برای استقرار در شهر عبارتند از:

غذایی:

تهیه و بسته بندی خشکبار بدون شستشو

بسته بندی خرما بدون شستشو

واحد تولید آب نبات و پولکی و شکر پنیر و غیره تا ۳۰۰۰ تن درسال

واحد تولید نبات(نبات ریزی)

واحد تولید گز و سوهان تا ۳۰۰ تن درسال

واحد بسته بندی نمک و ادویه جات

واحد بسته بندی چای

واحد بسته بندی قهوه

واحد واحد تولید قند حبه و کحله تا ۳۰۰ تن درسال به روش نم زدن و بدون روش پخت

واحد بسته بندی عسل

تولید بستنی تا ۱۰۰ تن درسال

تولید شیرینی و نان تا ۳۰۰ تن درسال

آسیاب و تولید آرد گندم و جو تا ۳۰۰ تن درسال

واحد بسته بندی کره و سایر لبنیات تا ۱۰۰ تن درسال

تولید بیسکوئیت و شکلات تا ۳۰۰ تن درسال

واحد رشته بری تا ۳۰۰ تن درسال

واحد ماکارونی سازی تا ۳۰۰ تن درسال

واحد تولید آج موم (مخصوص کندوی عسل)

واحد بسته بندی سبزیجات و میوه جات

واحد تولید یخ(صرفاً درمناطق صنعتی درون شهری بایستی استقرار یابند)

واحد تولید نان بستنی

واحد بسته بندی گلاب

واحد بسته بندی عرقیات گیاهی

واحد بسته بندی جو بدون عملیات بوجاری و شستشو

واحد سورتینگ و بسته بندی حبوبات بدون بوجاری



واحد تولید، بهبود دهنده کیفیت آرد  
واحد تولید غذای کودکان آرد غلات آماده بودن عملیات بوجاری و آسیاب

نساجی:

واحدهای قالببافی، زیلوبافی و نمدمالی دستی و دست بافتها  
شیرازه دوزی حاشیه موکت و فرش ماشینی  
جوراب بافی حداکثر سه دستگاه (با حداکثر ۱۰۰ تن درسال)  
کشبافی و تریکو بافی، گردبافی، کتن و راشل حداکثر تا سه دستگاه (با حداکثر ۱۰۰ تن درسال)  
واحد تولید لباس و پوشاک حداکثر ۳۰۰۰۰ دست انواع لباس و پوشاک درسال  
تولید طناب نخي یا کفني، تور ماهیگیری، قیطان، انواع نوار و روبان  
واحد دوزندگی لحاف و تشک و بالش بدون خط حلاجی یا با استفاده از پشم شیشه  
واحد چاپ پارچه به روش دستی (مانند پارچه قلمکار اصفهان، چاپ سیلک و غیره  
پارچه بافی دستی (غیرموتوری)  
واحد تولید فتیله نفت سوز و نوارهای صنعتی  
واحد تولید الیاف پروپلین

چرم:

واحد تولید مصنوعات سراجی از قبیل کیف، دستکش، جلد چرمی و نظایر آن  
واحد تولید مصنوعات پوستی از قبیل کلاه پوستی، پوستین و موارد مشابه از پوست دباغی شده  
واحد تولید پستایی کفش حداکثر تا ۹۰۰۰۰ جفت درسال  
واحد تولید کفش ماشینی حداکثر ۹۰۰۰۰ جفت درسال  
واحد مونتاژ دست و پای مصنوعی با استفاده از چرم  
واحد مونتاژ لوازم ارتوپدی با استفاده از چرم  
سلولزی:

واحد تولید جعبه مقوایی و کارتن از ورق آماده  
واحد تولید پاکت خوار و بار و مراسلات مشابه آن  
واحد تهیه کاغذ دیواری از کاغذ آماده و چاپ شده  
واحد تولید کاغذ و دفتر از کاغذ آماده  
واحد تولید لوازم التحریر کاغذی و مقوایی از ورق آماده  
واحد صحافی و چاپخانه های ساده  
واحد تولید مصنوعات چوب پنبه ای  
واحد تجاری و خراطی بدون الوار سازی  
واحد مبیل سازی و سایر مصنوعات چوبی تا ۲۰۰ مترمکعب چوب درسال بدون رنگ آمیزی واحد

تولید انواع فیلترهای کاغذی از جمله فیلترهای هوا با استفاده از ورق آماده  
واحد تولید انواع دوک و لوله طاقه پیچی مقوایی و سایر مصنوعات مشابه از ورق آماده  
تولید محصولات ساخته شده از نی و حصیر و سبدبافی از الیاف گیاهی  
واحد بسته بندی دستمال و محصولات مشابه با استفاده از کاغذ آماده  
واحد پرس کاری و چسباندن روکش نئوپان با استفاده از روکش آماده  
واحد تولید قایق های چوبی و بلم تا ۲۰۰ دستگاه درسال  
واحد تهیه کاربن و استنسپیل از کاغذ آماده  
واحد تولید کلاسور و زونکن از مقوای آماده  
واحد تولید سازه های سنتی  
فلزی:

واحد قلمزنی انواع فلزات  
واحد تراشکاری و قطعه سازی و قالب سازی بدون ریخته گری و آبکاری حداکثر تا سه دستگاه تراش  
واحد تولید درب و پنجره آهنی و آلومینیومی (صرفاً درمناطق صنعتی درون شهری)  
واحد تولید کانال کولر، لوله بخاری (صرفاً درمناطق صنعتی درون شهری)  
واحد های طراحی و مونتاژ حداکثر تا سه دستگاه تراش  
واحد صنعتی تولید ظروف آلومینیوم از ورق آماده با یک دستگاه خم کن حداکثر ۱۰۰ تن درسال (صرفاً مناطق صنعتی درون شهری)  
واحد مونتاژ تجهیزات گردو غبار گیر از قطعات آماده  
واحد تولید اتصالات هیدرولیک (پرس بست فلزی به دو انتهای شیلنگ فشارقوی)  
واحد طراحی و مونتاژ کولر اتومبیل  
واحد طراحی و مونتاژ کاربراتور گازسوز  
واحد تولید ترموستات

کانی غیرفلزی:

واحد تولید مصنوعات شیشه ای بدون کوره روب

واحد تولید آینه ، پوکه آمپول، شیشه آزمایشگاهی بدون کوره

واحد تولید مصنوعات تزئینی سنگی(صنایع دستی)

واحد تولید پودر جوشکاری

شیمیایی:

واحد تولید آب مقطر

واحد تولید نایلون و نایلکس و سلوفان (بااستفاده از رول آماده)

واحد صرفاً برش اسکاچ ظرفشویی

واحد طراحی و مونتاژ لنت ترمز

دارویی، آرایشی و بهداشتی

واحد تولید مواد بهداشتی و آرایشی (فرمولاسیون)

واحد اختلاط و بسته بندی پودر ازاله مو

واحد تولدی قرص و پودر اکسیژنه

واحد تولید اکسیدان، کرم بهداشتی و صنعتی و پودر بلوندراکسیژن

واحد تولید اسانس، تنطور، الکالوئید از مواد شیمیایی و طبیعی

واحد تولید هورمون و آنتی بیوتیک

برق و الکترونیک:

واحد تولید لوازم برقی کوچک به صورت مونتاژ(نظیر رنگ اخبار و دربازکن)

واحد تولید آنتن تلویزیون بدون آبکاری و لوستر از قطعات آماده

واحد طراحی و تولید لوازم برقی و الکترونیکی به صورت مونتاژ مشروط بر اینکه عملیات کوره ای و عملیات تر نداشته باشد.

واحد تولید لوازم پزشکی، آزمایشگاهی و آموزشی ، قطعات الکترونیک

واحد تولید ترانزیستور و مقاومت و غیره

واحد تولید انکوباتور و سایر لوازم آزمایشگاهی بدون آبکاری

واحد تولید انواع ساعت

واحد طراحی و تولید تقویت کننده صوت نظیر بلندگو و آمپی فایر به صورت مونتاژ

واحد تولید رادیو و تلویزیون و لوازم صوتی و تصویری

واحد تولید دستگاههای برقی علامت دهنده سمعی و بصری

واحد تولید سیستم های مخابراتی مراکز تلفن

واحد تولید لوازم الکترونیکی(کامپیوتر، لوازم اداری و لوازم دقیق الکترونیکی)



واحد تولید کنترل های ولتاژ و فرکانس

واحد تولید آفتمات

واحد تولید مودم و میکروکنترل

واحد طراحی و مونتاژ تایمر

واحد تولید کارت و بردهای کامپیوتری

کشاوری:

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

واحد پرورش پرندگان زینتی تا ۱۰۰ قطعه

واحد پرورش کرم ابریشم

واحد پرورش ماهی زینتی

آزمایشگاه دامپزشکی

ماشین سازی:

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

واحد تجهیزات شبکه آب و فاضلاب (پمپهای دیاگرامی، کف کش ، لجن کش و تجهیزات تصفیه )

واحد ماشین آلات و تجهیزات حمل و نقل مکانیکی(آسانسور و قطعات آسانسور، پله برقی بالاتراک، جرثقیل سقفی ،

جرثقیل پشت کامیونی، جک پالت بالابر و قطعات مربوطه ، نوارنقاله و ... جرثقیل)

واحد پمپ و کمپرسور(پمپهای خلاء وکیوم آتش نشانی ، آب ، کمپرسورهای صنعتی و مصرفی، گارازای و مواد فله و

تلمبه های بادی)

## ۲- ملاحظات پدافند غیر عامل

در این بخش از ضوابط ملاحظات پدافند غیرعامل در شهر به اختصار آمده است. علاوه بر ملاحظات ذیل، مبحث ۲۱ مقررات ملی ساختمان نیز در این زمینه بایستی مورد توجه قرار گیرد.

**پدافند غیر عامل:** در ردیف (ب)، ماده (۱) از این نامه اجرایی بند (۱۱) ماده (۱۲۱) قانون برنامه چهارم توسعه تعریف پدافند غیر عامل بدین شرح ارائه شده است «مجموعه اقدامات غیرمسلحانه ای که موجب کاهش آسیب پذیری نیروی انسانی، ساختمان ها و تاسیسات، تجهیزات و شریان های کشور در مقابل عملیات خصمانه و مخرب دشمن و با کاهش مخاطرات ناشی از سوانح غیر طبیعی می گردد، پدافند غیر عامل نامیده می شود.»

### اهداف پدافند غیر عامل :

- کاهش قابلیت و توانایی سامانه های شناسایی، هدف یابی و دقت هدف گیری تسلیحات آفندی دشمن.
- بالا رفتن قابلیت بقا، استمرار عملیات و فعالیت های حیاتی و خدمات رسانی مراکز حیاتی، حساس مهم و مهم نظامی و غیر نظامی کشور در شرایط وقوع تهدید، بحران و جنگ.
- تقلیل آسیب پذیری و کاهش خسارت و صدمات تاسیسات، تجهیزات و نیروی انسانی مراکز حیاتی.
- صرفه جویی در هزینه ها و نیروی انسانی .
- افزایش آستانه مقاومت مردم و نیروهای خودی در برابر تهدیدات

### کاربرد روش های پدافندی در مقیاس شهر و بخش های آن:

ویرانی شهرها را با به کار بستن روش های پدافندی در ساختار شهر می توان به کمترین میزان رسانید. از این رو در طرح شهرسازی و الگوی توسعه شهر باید پراکندگی بخش های ساختمانی و برنامه ساخت پناهگاه های دسته جمعی را پیش بینی کرد. می توان به طور موقت طبقات زیرین ساختمان ها یا پارکینگ ها را به عنوان پناهگاه بکار بست.

**انواع پناهگاه:** پناهگاه ها معمولاً یک یا دو نفره و یا بزرگ دسته جمعی است.

- **پناهگاه های یک یا دو نفره:** ساده ترین نوع پناهگاه است که برای مدتی کوتاه از آن می شود استفاده کرد. این گونه پناهگاه ها معمولاً چاله ای است که گنجایش یک یا دو نفر را دارد و در پس آثر خطر هوایی از آن استفاده می شود و برای جلوگیری از اصابت ترکش و موج انفجار سودمند است.

- **پناهگاه های گروهی:** ویژه یک ساختمان است. گنجایش این گونه پناهگاه ها به اندازه افرادی است که درون ساختمان زندگی و کار می کنند و معمولاً در طبقه زیرین ساختمان پیش بینی می شود؛ افراد به آسانی به آن دسترسی دارند. برای این پناهگاه ها دست کم دو راه ورودی و خروجی جداگانه باید در نظر گرفته شود تا در صورت بسته شدن یکی از آنها امکان خروج از راه دوم وجود داشته باشد. برای هر پناهگاه باید تهویه، روشنایی، دستشویی و توالت و ذخیره آب نیز پیش بینی کرد.

- **پناهگاه ویژه:** برای ساختمان هایی که کاربرد ویژه ای دارند، ساخته می شود. گنجایش این پناهگاه ها بستگی به نوع عملکرد ساختمان ها دارد. این پناهگاه ها باید تداوم وظایف و کار پرسنل را فراهم سازند و برای زیست شبانه روزی آنان دارای تسهیلاتی باشند.

- **پناهگاه‌های همگانی:** این پناهگاه‌ها ویژه اماکن عمومی است. این نوع پناهگاه‌ها باید دارای راه‌های ورودی و خروجی متعدد باشند و برای هر کدام نیز باید تهویه، روشنایی، ذخیره آب، دستشویی و توالت در نظر گرفته شود و از هواکش‌های قوی و موثر برخوردار باشند.

با توجه به آنچه گفته شد فضاهایی در مقیاس شهری و منطقه‌ای وجود دارد که می‌تواند در هنگام سوانح و خطر به عنوان فضاهای چند منظوره استفاده گردد که از آن جمله می‌توان به فضاهای سبز عمومی، زمین‌های روباز و فضاهای ورزشی سرپوشیده اشاره نمود که در مواقع بحران و قبل از وقوع هر حادثه می‌توان از آنها جهت احداث پناهگاه‌ها و سایر اقدامات پیشگیرانه استفاده نمود.

از جمله مهمترین نکاتی که باید در رابطه با مکان‌گزینی و استقرار پناهگاه‌های شهری بدان‌ها توجه نمود می‌توان به موارد زیر اشاره کرد:

- پناهگاه‌های شهری باید متناسب با موقعیت قرارگیری و بالتبع جمعیت بهره‌بردار طراحی و ایجاد گردند. بدین ترتیب در مراکز شلوغ و پرجمعیت شهری، و نیز در هسته‌های مختلف اداری، تجاری و فعالیتی شهرها، پناهگاه‌هایی با مقیاس و درجه عملکردی متفاوتی از پناهگاه‌های تعبیه شده در یک حوزه محلی نیاز می‌باشد.
- شعاع‌های دسترسی این پناهگاه‌ها همواره باید به گونه‌ای برآورد گردد که در مواقع بحران و شرایط اضطراری بتوانند مورد استفاده به موقع حجم زیادی از افراد قرار گیرند.
- مطلوب‌ترین موقعیت قرارگیری پناهگاه‌ها در مراکز حوزه‌های کالبدی-فضایی آنها می‌باشد. برای مثال در یک محله، با قرارگیری پناهگاه در مرکزیت محله با شعاع دسترسی متوسط ۳۰۰ تا ۳۷۵ متر (فاصله دسترسی ۳ تا ۴ دقیقه) از کلیه ساختمان‌ها امکان دسترسی به پناهگاه به خوبی میسر می‌گردد.
- این شعاع دسترسی باید تا حداکثر فاصله ۵۰۰ متر و زمان دسترسی ۵ دقیقه از دیگر مرکزیت‌ها (نظیر مراکز واحدهای همسایگی، مراکز ناحیه‌ای، و مراکز منطقه‌ای) لحاظ گردد تا افراد بتوانند در کوتاه‌ترین زمان ممکن خود را بدان‌جا برسانند.
- پراکنش و نحوه توزیع پناهگاه در سطح شهر در مقیاس‌های متفاوت می‌باید به گونه‌ای باشد که پناهگاه‌ها بتوانند با حوزه‌های تحت پوشش یکدیگر، همپوشانی مشترک داشته باشند.

**گروه بندی ساختمان‌ها از دید کاربری و نیازمندی پناهگاه:**

#### ۱: ساختمان‌های مسکونی

این ساختمان‌ها برای زیست و استراحت ساکنان آن ساخته می‌شود و همه گونه تسهیلات زیستی در آن پیش بینی می‌گردد. تنها بخشی از ساکنان این ساختمان‌ها ساعت‌های کار روزانه را در خارج از خانه می‌گذرانند. لذا در این ساختمان‌ها، پناهگاه‌های گروهی که گنجایش همه افراد مجموعه را داشته باشد ضروری است، زیرا ساکنان مجموعه از این پناهگاه برای زیست موقت به ویژه در شب استفاده می‌کنند و باید سکوهایی برای استراحت همه افراد پیش بینی شود.

تهویه، روشنایی، ذخیره آب، دستشویی و توالت از نیازمندی‌های نخستین این گونه پناهگاه‌ها می‌باشد. چنانچه وضع زمین اجازه دهد، می‌توان چنین پناهگاه‌هایی را در زیر زمین و بیرون از ساختمان پیش بینی کرد.



- یک خط تلفن نیز باید برای ارتباط با خارج از پناهگاه و در صورت لزوم برای درخواست کمک پیش بینی شود.
- در پناهگاه وسایل کمک‌های اولیه باید در دسترس باشد. همچنین باید برای گرم نگاه داشتن هوای پناهگاه در زمستان، پیش بینی‌های لازم صورت گیرد.

## ۲: ساختمان‌های مراکز آموزشی

در این ساختمان‌ها، پناهگاه برای ساعت‌های کار روزانه مورد نیاز است و گنجایش آن نیز به تعداد افراد بستگی دارد. پناهگاه را می‌توان در زیر ساختمان‌ها و یا چنانچه وضع زمین اجازه دهد در زیر زمین و بین ساختمان‌ها پیش بینی کرد. تهویه روشنایی، ذخیره آب، و وسایل کمک‌های اولیه، تلفن برای ارتباط با خارج از پناهگاه، دستشویی و توالی و نیازمندی‌های اولیه پناهگاه به شمار می‌آید. راه‌های ورودی و خروجی باید به تعداد مورد نیاز پیش بینی شده تا همزمان مورد استفاده قرار گیرد و افراد بتوانند هر چه زودتر خود را به پناهگاه برسانند.

## ۳: ساختمان‌های مراکز درمانی

در این مراکز مانند ساختمان‌های مسکونی، به پناهگاه‌هایی که در طول شبانه روز بتواند مورد استفاده بیماران و کارکنان قرار گیرد نیاز است. پناهگاه‌هایی که برای بخش‌ها پیشنهاد می‌شود به دو گونه‌اند:

۱- پناهگاه همگانی: برای بیماران و کارکنانی که بتوانند شخصاً خود را به پناهگاه برسانند. این پناهگاه‌ها مانند پناهگاه‌های مراکز آموزشی ساخته می‌شود.

۲- پناهگاه ویژه: که فعالیت‌های جاری درمانگاه یا بیمارستان بتواند در آن ادامه یابد. از این رو چنین پناهگاهی دارای بخش‌های جداگانه باشد که با یک راهروی زیرزمینی به هم مربوط شوند.

چنانچه وضع زمین اجازه دهد، این گونه پناهگاه‌ها در زیرزمین و بیرون از ساختمان پیش بینی می‌گردد. راه‌های ورودی و خروجی این پناهگاه‌ها باید به گونه‌ای در نظر گرفت که مانع ادامه فعالیت اصلی درمانگاه یا بیمارستان نگردد.

## ۴: ساختمان‌های مراکز تجاری

در این مراکز، به جز فروشندگان و پیشه‌وران، تعداد زیادی از ساکنان شهر نیز رفت و آمد دارند. پناهگاه همگانی‌ای برای این مراکز مناسب است که جا به اندازه لازم برای فروشندگان و پیشه‌وران و خریداران در آن‌ها پیش بینی شده باشد. این پناهگاه‌ها باید دارای چندین ورودی و خروجی باشند که همزمان تعداد زیادی از افراد بتوانند از آن استفاده کنند. گرچه پناهگاه‌های این مراکز، بیشتر برای ساعت‌های کار روزانه پیش بینی می‌شود ولی باید، تهویه، روشنایی، منبع ذخیره آب، کمک‌های اولیه، دستشویی و توالی نیز در آن‌ها پیش بینی شود.

برای فروشگاه‌های جدا و منفرد که تنها یک یا دو فروشنده دارند، می‌توان پناهگاه یک یا دو نفره پیش بینی کرد.

## ۵: مراکز مذهبی و تفریحی

در این مراکز، از پناهگاه‌ها ممکن است تنها برای ساعت‌های محدودی از روز یا شب استفاده شود. این پناهگاه‌ها مانند پناهگاه‌های همگانی است و گنجایش آن بستگی به نوع فعالیت همان مراکز دارد. در این پناهگاه‌ها نیز باید، تهویه، روشنایی، راه‌های ورودی و خروجی ذخیره آب، دستشویی و توالی و کمک‌های اولیه پیش بینی شود. چنانچه موزه‌ها، کتابخانه‌ها و مراکز نگهداری اسناد به شکل طبقات زیر زمینی ساخته شوند، دیگر نیازی به پناهگاه نخواهد بود و سطح بیرونی آن نیز به فضای سبز شهر افزوده خواهد شد.

## ۶: مراکز اداری

از این مراکز در ساعات‌های محدودی از روز استفاده می‌شود و پناهگاه نیز برای همان ساعات‌ها کاربرد دارد. پناهگاه‌های این مراکز را می‌توان در زیر ساختمان یا در زیر زمین و بیرون از ساختمان در نظر گرفت. گنجایش پناهگاه نیز به اندازه تعداد کارکنان بخش اداری و چند درصد هم برای مراجعه کنندگان به آن بخش خواهد بود.

## ۷: مراکز انتظامی و آتش نشانی

کار این مراکز شبانه روزی است. در مرکز و پاسگاه‌های انتظامی در ساعات‌هایی از روز همه کارکنان حضور دارند و در باقی ساعات‌ها به صورت نوبتی کار می‌کنند. از این رو گنجایش پناهگاه باید به تعداد همه ی کارکنان پیش بینی شود. گذشته از آن، باید برای افرادی که در ساعات‌های دیگر در آن جا می‌مانند (بعد از ساعات کار رسمی)، تسهیلات زیست و استراحت و محل کار و به طور کلی مانند موارد تهویه، روشنایی، وسایل ارتباطی (تلفن و رادیو) ورودی و خروجی مناسب، آب، دستشویی و توالت و حمام، جای تهیه یا گرم کردن غذا پیش بینی شود. از سوی دیگر چنانچه وضع زمین اجازه دهد، می‌توان پناهگاه را در زیر زمین و بیرون از ساختمان پیش بینی کرد و بخش‌های جداگانه را با یک راهروی اصلی در زیر زمین به یکدیگر پیوند داد. برای اداره مرکزی و ایستگاه‌های آتش نشانی که همانند نیروی انتظامی است، پناهگاه متنا سب با فعالیت‌هایشان باید پیش بینی کرد. پیش بینی و سایل آتش نشانی در زیر زمین ساختمان و پیش بینی پارکینگ با راه‌های ورودی و خروجی مناسب ضروری می‌باشد.

## ۸: مراکز صنعتی

پناهگاه‌های این مراکز باید مانند مراکز اداری، گنجایش پذیرش همه کارکنان و کارگران را داشته باشند. چنانچه کارگاه‌ها یا کارخانه‌ها، کار شبانه روزی انجام دهند، برای افرادی که در نوبت‌های دیگر در کارخانه یا کارگاه می‌مانند، باید تسهیلات زیست و استراحت و ایمنی در نظر گرفته شود.

## ۹: مراکز ترابری

در این مراکز، به جز کارکنان آن که تعدادی مشخص هستند، تعداد زیادی مراجعه کننده نیز دارند که باید برای پناه دادن آن‌ها نیز فضا در نظر گرفته شود. برای این بخش‌ها که معمولاً عملکرد آن‌ها شبانه روزی است، دو گونه پناهگاه باید پیش بینی شود:

- پناهگاه برای کارکنان، به نحوی که ورودی و خروجی آن تداوم کار شبانه روزی آن‌ها را میسر سازد (مانند پناهگاه‌های نیروهای انتظامی و آتش نشانی).
- پناهگاه همگانی، برای مسافران و همراهان که شرایط پناهگاه‌های همگانی مراکز تجاری را دارد.

## ملاحظات پدافند غیرعامل در طرح‌های توسعه و عمران

### ۱. ملاحظات مکان‌یابی

هدف: انتخاب بهینه‌ی مکان استقرار فعالیت‌ها جهت کاهش خسارات ناشی از تهدیدات راه‌های تحقق هدف:

- انتخاب بهینه‌ی مکان مراکز حیاتی، حساس و مهم و مرکزی مانند ایستگاه‌های گاز، ترانسفورماتورهای برق، مراکز مخابراتی، بیمارستان‌ها و مراکز اورژانس، ایستگاه‌های پمپاژ و ذخیره‌ی آب و... می‌تواند باعث کاهش

آسیب‌پذیری آنان گردد. برخی از تأسیسات و فعالیت‌ها دارای کارکردی در سطح ملی، فراملی و جهانی می‌باشند لذا تأمین نیاز امنیتی و رعایت پدافند غیرعامل در این مراکز بایستی با دقت و مطالعات جامع انجام پذیرد.

- با توجه به منطقه‌بندی کاربری اراضی بعضی از فعالیت‌ها وابستگی مطلق مکانی دارند و از انعطاف در جایگزینی مکانی برخوردار نیستند (مانند فعالیت‌های معدن پایه یا انرژی پایه) بنابراین استفاده از روش‌های ویژه پدافند غیرعامل از جمله ایمن‌سازی سازه‌ای در کنار استفاده از طبیعت و همچنین موانع می‌تواند ضمانت بیشتری را برای استمرار عملکرد آنها باشد.

- شناسایی و پیش‌بینی مکان‌های مناسب و امن در سطح ناحیه جهت اسکان موقت جمعیت و فعالیت‌های ضروری هنگام وقوع حوادث طبیعی و یا زمان بحران می‌تواند در کاهش آسیب‌ها مثرتر باشد.

- پیش‌بینی فضاها و اماکن مناسب (با مشورت کارشناسان نظامی) به منظور استقرارهای موقت نظامی که در شرایط بحران جهت دفاع از جمعیت و فعالیت‌ها ضرورت دارد.

- حتی‌المقدور اجتناب از مکان‌یابی و احداث تأسیسات حیاتی و حساس در دشت‌های مسطح و هم‌جوار با عوارض مصنوعی شاخص نظیر بزرگراه‌ها و جاده‌های اصلی که موجب افزایش آسیب‌پذیری این مراکز در برابر تهدیدات دشمن می‌گردد.

## ۲. ملاحظات پراکندگی و توزیع متعادل

هدف: تمرکز زدایی و توزیع بهینه جهت کاهش خسارت ناشی از تهدیدات.

راه‌های تحقق هدف:

- عدم تمرکز مراکز و تأسیسات حیاتی و مهم در یک محدوده و همچنین تمرکززدایی جمعیتی تدبیر مهمی برای کاهش آسیب‌پذیری در مواقع بحران می‌باشد لذا مراکز و تأسیسات در معرض خطر (فعالیت‌های نزدیک نقاط بحران خیز) بایستی ضمن رعایت حرایم به صورت پراکنده و با حداقل تراکم قابل قبول پیش‌بینی گردد.

- ایجاد مجتمع‌های عظیم صنعتی، تأسیسات بندری و وسیع، نیروگاه‌های بزرگ و غیره از بعد پدافند غیرعامل به صلاح نبوده و در این مورد لازم است اصل تمرکززدایی و پراکندگی در حد ممکن رعایت و مراکز متعدد با ظرفیت کمتر (انتخاب مقیاس بهینه) ایجاد گردند، تا در یک حمله هوایی یا موشکی به یک‌باره خسارت هنگفت و غیرقابل جبرانی به کشور وارد نگردد.

## ۳. مطالعات پدافند غیرعامل در شبکه‌های زیربنایی

هدف: طراحی شبکه‌های خدمات‌رسانی و زیربنایی در جهت تداوم برقراری خدمات مربوطه در زمان بحران و عدم استفاده دشمن در زمان اشغال.

راه‌های تحقق اهداف:

- در مطالعات طراحی و توسعه شبکه‌های زیربنایی، بایستی مقاومت لازم در مقابل تهدیدات مورد توجه قرار گیرد (مقاوم بودن خطوط اصلی، کابل‌های زیرزمینی، فاضلاب‌های صنعتی، خطوط نفت و گاز، پل‌های با عرض‌های متناسب و تعریف شده در شرایط خاص به ویژه در مناطق مرزی و...) همچنین راه‌ها، پل‌ها، تونل‌ها، خطوط انتقال برق، نفت و گاز و نظایر این‌ها بایستی به گونه‌ای پیش‌بینی شود که در صورت آسیب دیدن در زمان



- بحران، باعث بسته شدن طولانی شبکه نگردیده و به سرعت قابل بازسازی باشد. همچنین مسیر عبور شبکه‌ها به طریقی در نظر گرفته شود که در صورت اشغال توسط دشمن قابلیت بهره‌برداری از آن برای وی میسر نگردد.
- تونل‌ها، پل‌ها، تقاطع‌ها و زیرگذرهای استراتژیک و حساس، راه‌های احداث شده موجود در ناحیه که لازم است در شرایط بحران و یا ایجاد تخریب سریعاً بازسازی و بازگشایی شود. بایستی شناسایی شده و راه‌حلهای منطقی برای تداوم بهره‌برداری از آن در زمان بحران پیش‌بینی شود.
- مطالعه و پیشنهاد بخشی از طول بزرگ‌راه‌ها و جاده‌های مناسب به عنوان فرودگاه اضطراری.
- مطالعه و بررسی ایستگاههای تقلیل و تبدیل ولتاژ برق و ایستگاههای تقلیل فشار گاز موجود در سطح ناحیه و تأکید بر مقاوم‌سازی آنها و پیش‌بینی‌های لازم ایمنی و مکان‌یابی بهینه برای ایستگاههای در دست مطالعه و جدید.
- پیش‌بینی فضاهای توسعه‌ای به صورت چندمنظوره و یا دارای قابلیت تغییر کاربری که در زمان بحران نیز بتواند پاسخ‌گوی نیازهای شرایط بحران باشد.
- توجه به انرژی‌های پایان ناپذیر (انرژی خورشیدی و...) در طرح‌های توسعه مناطق شهری و روستایی به منظور کاهش وابستگی به انرژی فسیلی و لزوم خودکفایی و همچنین توسعه پایدار در این نواحی.

#### ۴. کنترل آسیب‌های ناشی از تخریب

- هدف: کنترل و کاهش آسیب ناشی از تخریب تأسیسات و مراکز خطر ساز  
راه‌های تحقق اهداف:
- شناسایی محدوده‌های آسیب‌پذیر و پرخطر و دارای پیامدهای تخریبی وسیع نظیر سدها، نیروگاه‌ها، پلایشگاه‌ها، مراکز صنعتی، مناطق در معرض خطرات خاص (مواد شیمیایی و تشعشعات و...) و مراکز خاص نظامی که در زمان بحران احتمال آتش‌سوزی‌های وسیع و یا پیامدهای زیست‌محیطی را به دنبال داشته باشد.
  - محدود نمودن توسعه‌ی مراکز جمعیتی و زیستی و فعالیت‌های در مناطق پرخطر و لزوم رعایت ملاحظات و ایمنی‌های لازم.
  - جلوگیری عبور شبکه‌های زیربنایی از برخی نقاط که در صورت تخریب تبعات زیادی را به همراه خواهد داشت (مانند عبور خطوط لوله نفت از مراکز جمعیتی)
  - اجتناب از تمرکز و تجمع زیرساخت‌ها در یک محدوده به منظور جلوگیری از افزایش ریسک آسیب‌پذیری.

#### ۵. امداد رسانی

- هدف: بازیابی و برقراری تسهیلات و خدمات به تأسیسات و جمعیت آسیب دیده از بحران  
راه‌های تحقق هدف:
- بررسی و مطالعه به منظور ایجاد سیستم‌های پشتیبان و جایگزین در سطح ناحیه با توزیع متعادل امکانات جهت امداد رسانی در زمان بحران.
  - مطالعه و پیش‌بینی مراکز معین کمک‌رسانی به نواحی هم‌جوار در زمان بحران.

- سیاست‌گذاری و پیشنهاد ایجاد پناه‌گاههای عمومی در سطح ناحیه با پیش‌بینی عملکرد مناسب در زمان صلح (پناه‌گاهها در زمان می‌تواند به عنوان مرکز نمایشگاهی، خدماتی و ورزش و امثالهم مورد استفاده قرار گیرد)
- پیش‌بینی فضاهای لازم جهت ذخیره‌ی مواد و وسایل ضروری شهروندان در سطح ناحیه برای بحران (طبیعی و غیرطبیعی).

### الزامات معماری در دفاع غیرعامل

طراح معماری و شهرسازی باید اصولی را در نظر بگیرد تا بتوان ژ دفاع را در سوژه‌ی خود به کار برد، طرح‌واره‌ی این اصول به شرح زیر است:

- مکان‌یابی: استفاده مطلوب از طبیعت در جهت دفاع (دفاع غیرعامل طبیعی)
- پراکندگی: کم کردن خطر سرمایه‌گذاری (مرئی و نامرئی)
- استتار، اختفاء، فریب: استفاده از طبیعت و مواد و مصالح ساختمانی ویژه و ایجاد فرم ساختمانی مناسب برای دفاع غیرعامل
- اغتشاش در دید دشمن (CS): استفاده از جنگ الکترونیک و حتی دیگر تمهیدات ساده (دودزایی) در حوزه دفاع عامل برای تقویت (ccd)
- استحکامات: ایجاد تأسیسات ویژه انعطاف‌پذیر در مقابل ضربه و حرارت
- طراحی مبلمان شهری: چگونگی استفاده از عناصر شهری برای جلوگیری از آسیب ناشی از انفجار.
- طراحی معماری داخلی: چگونگی استفاده از عناصر داخلی فضای معماری، برای جلوگیری از آسیب ناشی از انفجار.
- قدرت مرمت‌پذیری: استفاده از ژوئن درزهای ساختمانی و مفصل‌های تأسیساتی و مدولار کردن، طراحی برای کم کردن آسیب انفجار و مرمت سریع و ارزان پس از اصابت بمب.
- طراحی شبکه‌های زیر ساخت: طراحی شبکه‌ها به گونه‌ای پس از انفجار باعث بسته شدن طولانی شبکه‌ها (پل، تونل، کانال‌های تأسیساتی، ابزار انتقال نیرو) نشود.
- طراحی ورودی‌ها و خروجی‌های اضطراری: طراحی به منظور حبس نشدن افراد در ساختمان‌ها پس از اصابت بمب (جلوگیری از تله مرگ شدن ساختمان‌های مستحکم)
- چند عملکردی فضاها: استفاده از فضاهای شهری و معماری در زمان جنگ و صلح.
- میزان حفاظت: برنامه‌ریزی برای محاسبه هزینه‌ی لازم برای اعمال تمهیدات معمارانه فوق با هدف رسیدن به میزان حفاظت مورد نظر.

### برنامه‌ریزی و الگوی پیشنهادی پدافند غیرعامل شهر

با در نظر گیری پدافند غیرعامل، اقدامات گسترده‌ای را می‌توان در سه مرحله از بحران (مدیریت قبل، زمان وقوع، بعد از وقوع) انجام داد. اگر چنانچه پدافند غیرعامل در دفاع از جان مورد بی‌توجهی قرار گیرد وقوع تهاجم‌های ناگهانی چه از طریق نیروهای نظامی چه از طریق بلایای طبیعی می‌تواند فاجعه‌ای را دربر خواهد داشت. لذا برنامه‌ریزی پدافند غیرعامل شهر را می‌توانیم به ترتیب اولویت به شرح زیر در مناطق مسکونی شهر طراحی و اجرا کنیم:

۱. در نظر گرفتن و ساخت فضاهایی که به صورت چندمنظوره عملکرد داشته باشد، و بتوان از آن به عنوان اسکان موقت آسیب دیدگان استفاده کرد مانند پارک و فضای تجهیز شده یا ورزشگاه
۲. رعایت استاندارد ۲۸۰۰ مربوط به مقاومت ساختمان در برابر زلزله برای ساخت و سازها و رعایت عرض مناسب معابر
۳. برگزاری کلاسها و دوره های آموزشی جهت آمادگی های لازم برای ساکنین شهر جهت مقابله با حوادث طبیعی و غیرطبیعی (مصنوعی)
۴. تعیین چند نقطه از شهر جهت فرود آمدن بالگردهای امدادی
۵. اختصاص چند نقطه از شهر جهت ایجاد پایگاه مدیریت بحران و پست های امدادی
۶. ایجاد پناه گاه در فضاهایی از مناطق مسکونی
۷. پیش بینی و احداث انبارهای ذخیره سازی مواد دارویی، غذایی، پوشاک و سایر تجهیزات که می تواند در زمان بحران و پس از بحران موثر باشند.
۸. ایجاد شبکه های ارتباطی ویژه با سایر شهرها جهت پشتیبانی های لازم
۹. ایجاد شبکه های جاده ای در اطراف شهر که خیابان های اصلی به آن متصل باشند تا دسترسی هایی از درون شهر در کمترین زمان ممکن، جهت خروج و تخلیه امکان پذیر باشد.
۱۰. ساخت انبارهای ذخیره سوخت وسایل نقلیه و سایر موارد در بیرون از محدوده شهر.

#### ملاحظات پدافند غیرعامل پیشنهادی طرح جامع

نظام دفاعی یک کشور به دو نوع عامل و غیر عامل تقسیم می شود که پدافند غیر عامل به مجموعه اقدامات غیرمسلحانه ای گفته می شود که موجب کاهش آسیب پذیری نیروی انسانی، ساختمان ها، تاسیسات، تجهیزات، سرمایه ها و شریان های کشور در مقابل عملیات خصمانه و مخرب دشمن می گردد.

امنیت و عوامل امنیتی به عنوان یکی از مولفه های مهم در تعیین مکان کاربری های شهری است. مسئله حفاظت از پدیده ها و تاسیسات و تجهیزات شهری و دفاع از شهروندان در برابر مخاطرات طبیعی و غیر طبیعی (به ویژه در مقابل حمله در زمان جنگ) در شهرها از اهمیتی خاص برخوردار است.

در محیط بسیار پرشتاب جنگ مدرن می توان انتظار داشت که آسیب های وارده بر انواع ساختمان های عمومی منتخب در صورت مساعد بودن روند جنگ از نظر مهاجم، در حد صفر باشند و اصلاً مورد حمله قرار نگیرند. چون همانگونه که کلاوزویتس گفته است: "هرگونه صرف غیرضروری زمان و هرگونه انحراف از مسیر اصلی، تلف کردن نیرو محسوب شده و با تدبیر استراتژیک ناسازگار است"

اما در صورت ناکامی مهاجم در نیل به اهداف مورد نظر، حمله به مناطق شهری و همچنین ساختمان های عمومی نیز محتمل است. زیرا همانگونه که گیولیو دوهت در تأیید اهمیت عنصر سرعت در تخریب گفته است، مهاجم باید تلاش کند که "بیشترین خسارت را در کوتاه ترین زمان ممکن وارد آورد." حال این تخریب ممکن است فیزیکی، انسانی، روانی، و یا ترکیبی از تمام آنها باشد. (حسینی، ۱۳۸۶: ۱۸)

نکته مهم آن است که در صورت تصمیم مهاجم به حمله، هدف به سرعت، بدقت، و به شدت بمباران می شود. روش مقابله با این نوع آسیب پذیری تابع نوع و رده عملکردی هر یک از کاربری های شهری است. به طوری که اگر دارای ارزش نظامی باشند، حتماً مورد حمله قرار می گیرند. (همان)



طبق مدل جنگ مدرن (جنگ موازی و متقارن)، اصلی ترین اهدافی که در حمله به یک کشور باید به سرعت نابود شوند و دارای ارزش نظامی زیادی هستند به ترتیب زیر عبارتند از:

- ☐ مراکز فرماندهی (سیاسی، اداری، اقتصادی، نظامی و انتظامی).
- ☐ مراکز ارتباطی (فرودگاه ها، پایانه ها، راه آهن، بنادر، جاده ها، پل ها، شبکه های مخابراتی.. مراکز صدا و سیما).

☐ زیربنایها شامل:

- ☐ مخابرات، صنایع و کارخانه ها، نیروگاه ها، پالایشگاه ها و پست های فشار قوی، انبارهای صنعتی، تاسیسات شهری: بدلیل عدم رعایت اصول مکانیابی آنها بر اساس الزامات و ملاحظات دفاعی و امنیتی و زیست محیطی، بسیاری از اینگونه مراکز در درون یا کنار شهرها احداث شده و توسعه یافته اند.
- ☐ تصفیه خانه ها، مخازن ذخیره سوخت و آب: این تاسیسات که بسیار حیاتی و حساس هستند، در برابر حملات نظامی بسیار آسیب پذیرند.

اهداف سه گانه فوق را می توان به عنوان اهداف گروه اول معرفی نمود که دارای عملکرد فراملی و ملی هستند. اما بسیاری از اینگونه مراکز در درون مناطق شهری جای گرفته اند و وجود آنها در زمان جنگ حمله به شهرها را توجیه می کند و اغلب موجب آسیب دیدن بخش های غیرنظامی شهرها نیز می گردد. از اینرو به سادگی می توان جنگ های مدرن را جنگ هایی مبتنی بر مجموعه ای از حملات سلسله مراتبی معرفی نمود. بدین ترتیب، در موج اول حملات، کلیه کاربری های سیاسی، نظامی، اقتصادی، ارتباطی با مقیاس عملکردی فراملی و ملی مورد حمله قرار می گیرند. در موج های بعدی، کاربری های یاد شده با مقیاس عملکردی منطقه ای، ناحیه ای و شهری مورد هجوم قرار می گیرند. انتظار حمله به دیگر انواع کاربری ها، متناسب با اهداف مهاجم و در مراحل بعدی قابل پیش بینی است. (حسینی، ۱۳۸۶: ۲۱)

از آنجا که عمده ترین کانون تمرکز کاربری ها و عملکردها، مناطق شهری است، بنابراین بلافاصله با آغاز جنگ، شهرها در شرایط جنگی و بحرانی قرار می گیرند. از اینرو بر پایه چنین فرضیه ای استنباط می شود که در دوران جنگ های مدرن کاربری های رده های ناحیه و محله مواجه با کمترین سطح تهدید و احتمال آسیب پذیری در برابر حملات نظامی دشمن هستند. از اینرو بهترین محیط برای اتخاذ تدابیر و طرح های پدافند غیرعامل و نیز تمرکز بارگذاری های محیطی به ویژه در ایام بحرانی محسوب می شوند. صرب ها با درک صحیح این موضوع توانستند در طول مدت حملات نظامی نیروهای ناتو، نیروها و امکانات خود در درون مدارس و منازل و مانند آن پخش نمایند. اما بهره برداری موفق از چنین مزیتی مشروط به عدم استقرار یا مجاورت کاربری ها و ساختمان های حساس (دارای ارزش نظامی) با محیط تمرکز و توسعه کاربری های محله ای و ناحیه ای در شهر است. بررسی ویژگی کاربری ها و عملکردهای شهری در هنگام جنگ از دو حیث زیر مهم می باشد:

- ☐ تشخیص نقاط هدف دشمن و از اینرو شناسایی نقاط آسیب پذیر
- ☐ تشخیص عملکردها و مکان هایی که بتوان از آنها جهت تأمین خدمات پشتیبان در نسبت با پناهگاه ها

بهره جست

کاربری های شهری اهمیت خود را از دو جنبه ی کالبد و عملکرد بازمی یابند و برحسب این دو ویژگی، اولویت سنجی می شوند. عموماً سه رویکرد در نسبت با اولویت های حمله وجود دارد:

- ☐ کاربری هایی که جزء اهداف استراتژیک بوده و اولویت اول حمله می باشند
- ☐ کاربری هایی که جزء اهداف جنگ روانی بوده و اولویت دوم حمله می باشند

□ کاربری‌هایی که فاقد ارزش حمله‌ی نظامی می‌باشند

در این بین کاربری‌های وجود دارند که در هنگام حملات تغییر نقش داده و بعنوان کاربری‌های واجد نقش پشتیبان از آن‌ها استفاده می‌شود که در سه سطح قابل دسته‌بندی هستند. خدمات پشتیبان سطح ۱ (بیمارستان، دبیرستان، هنرستان، ورزشگاه، رستوران - سالن بزرگ هتل، مسافرخانه، پارکینگ‌ها، کتابخانه، سینما، موزه) خدمات پشتیبان سطح ۲ (مراکز آموزشی راهنمایی و تجهیزات شهری مراکز امدادی آتش‌نشانی) خدمات پشتیبان سطح ۳ (درمانگاه و مراکز بهداشتی درمانی، مراکز آموزشی ابتدایی، ورزشی) همچنین فضاهای سبز شهری یکی از کاربری‌هایی است که می‌توان برای کاربردهای متعدد دفاعی و غیردفاعی از آن بهره‌برد. توجه به توسعه فضای سبز مصنوع در درون شهر و پیرامون آن جهت اختفای ساکنین در مواقع پرواز جنگنده‌های دشمن با هدف بمباران سکونتگاه و یافتن استقرار تجمعات انسانی، سبب کاهش تلفات و خسارات وارده می‌شود. بر این اساس در تعیین نیازمندیها می‌بایست به گسترش فضاهای باز و سبز شهری و مکانیابی پراکنده این فضاها به طوریکه بتوان در مواقع وقوع جنگ و یا تهدید دشمن دسترسی سریع داشت، توجه نمود.

جدول شماره ۱: اولویت بندی دشمن در حمله برحسب کاربری‌های شهری

کاربری	اولویت دشمن		اولویت اول حمله (هدف استراتژیک)		اولویت دوم حمله (هدف: جنگ روانی)		فاقد ارزش حمله	
	کالبد	عملکرد	کالبد	عملکرد	کالبد	عملکرد	کالبد	عملکرد
اداری	بانک						*	
	ساختمان‌های دولتی و وزارت‌خانه‌ها		*	*				
	شرکت‌های خصوصی						*	*
تجاری	مراکز خرید، پاساژها			*	*	*		
	نانوایی‌ها			*			*	
فرهنگی و مذهبی	فرهنگسرا، موزه، کتابخانه، سینما، نمایشگاه‌ها			*	*	*	*	*
	مساجد و حسینیه‌ها			*				
ورزشی	باشگاه‌های سرپوشیده						*	*
آموزشی	مدارس و دانشگاه‌ها					*	*	*
صنعتی	کارگاه‌ها						*	*
	انبارها (صنعتی)		*	*				
	کارخانه‌ها		*	*				
بهداشتی و درمانی	بیمارستان‌ها و دیگر ابنیه‌ی درمانی			*	*	*		
	راه‌آهن و فرودگاه		*	*				
حمل و نقل	مترو			*	*		*	*
	پایانه اتوبوس بین شهری				*	*		
	پایانه اتوبوس و متروی درون شهری				*	*		
	پارکینگ‌ها				*	*		
جهانگردی	هتل‌ها و مسافرخانه‌ها				*	*	*	*
	اردوگاه‌ها				*	*		
	رستوران‌ها و سالن‌های بزرگ				*	*	*	*
تاسیسات شهری	آتش‌نشانی			*	*			
	پست برق و گاز و منابع آب		*	*				
نظامی	پادگان‌ها و مراکز نظامی		*	*				
رسانه و ارتباط جمعی	مرکز صدا و سیما		*	*				
	مخابرات		*	*				

کاربری‌ها برپایه‌ی نوع فعالیت و مقیاس عملکردی که دارند واجد اهمیت متفاوتی در نزد دشمن می‌باشند. این کاربری‌ها برپایه‌ی میزان اهمیتشان به دو اولویت اول و دوم حمله دشمن تقسیم می‌شوند. عدم دستیابی دشمن به اهداف مورد نظر او را در مراحل بعدی جنگ وارد مرحله‌ی جدیدی خواهد نمود که به واسطه‌ی آن برخی از

عملکرد‌ها-ی عمومی(اگرچه این کاربری ها در اولویت های حمله نیستند ولی هنگامی که دشمن در پی جنگ روانی باشد، مورد حمله قرار می‌گیرند) را مورد هدف قرار خواهد داد عملکردهایی هستند در وضعیت‌های جنگی مورد هدف نیستند و به دلیل ویژگی‌هایی که دارند می‌توان از آن‌ها به عنوان خدمات پشتیبان برای پناهندگان بهره گرفت. این عملکردها برپایه نوع و شعاع عملکرد فعلی و مساحت به سه سطح تقسیم می‌شوند. به منظور کنترل بحران و پیشگیری از شرایط بحرانی طبیعی و مصنوعی، مراکز اسکان موقت، اسکان اولیه، درمانی، واحدهای پشتیبانی و تدارکات و مراکز نگهداری دارو و غذا و بیمارستانهای موقت در نظر گرفته شده که در نقشه ذیل آمده است. شهرداری نسبت به تجهیز این اماکن قبل از وقوع حوادث می بایست اقدام نماید.





