

اداره کل طرح‌ها و مطالعات شهری شهرداری مشهد

طرح تفصیلی حوزه‌های برنامه‌ریزی شهر مشهد

(ضوابط و مقررات طرح)

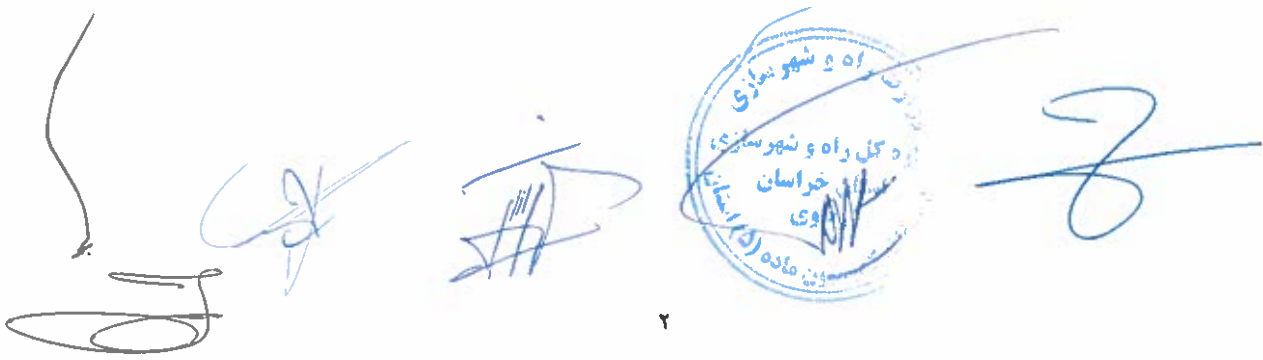
دی ماه ۱۴۰۱



مهندسان مشاور نقش پیراوش

فهرست

- ۱- ارائه ضوابط و مقررات طراحی و احداث بنا در کاربری مسکونی ۴
- ۱-۱- تعاریف، مفاهیم و اصطلاحات ۴
- ۱-۱-۱- تعاریف پایه ۴
- ۱-۱-۲- تعاریف ساختار عملکرد و فعالیت (کاربری زمین) ۹
- ۱-۱-۳- جدول طبقه بندی کاربری اراضی ۹
- ۱-۱-۴- بام سبز ۲۳
- ۱-۲- ضوابط و مقررات نحوه استفاده از اراضی مسکونی ۲۴
- ۱-۲-۱- گونه‌های مسکونی تیپ ۱ ۲۵
- ۱-۲-۲- گونه‌های مسکونی تیپ ۲ ۶۱
- ۱-۲-۳- گونه‌های مسکونی تیپ ۳ ۱۰۱
- ۱-۲-۴- گونه‌های مسکونی ویژه بازآفرینی ۱۴۱
- ۱-۲-۵- سایر گونه‌های مسکونی ۱۷۳



۲

تدوین ضوابط و معیارهای طراحی و احداث بنا در گونه‌های سکونت

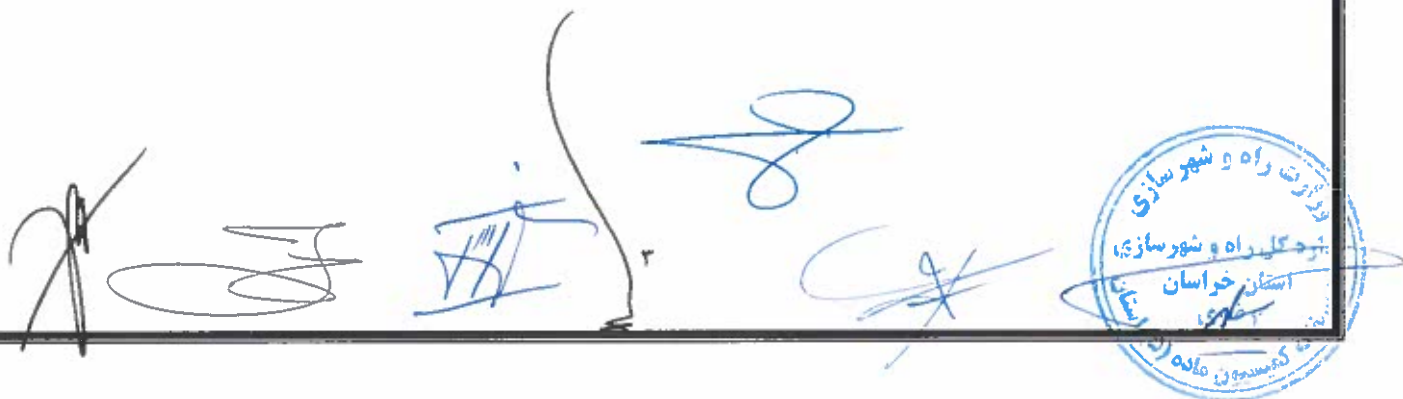
پروژه‌های طرح تفصیلی، حاوی اسنادی است که برای اجرایی شدن، نیازمند تضمین‌های حقوقی و قانونی است. از این رو تحقق‌پذیری اجرای پروژه‌های طرح تفصیلی، نیازمند تعیین چارچوب‌ها، اصول و رویکردی روشن و واضح است که در قالب ضوابط و مقررات کنترل توسعه تدوین می‌گردند. بدیهی است ضوابط و مقررات طرح بایستی به نحوی تنظیم گردد تا در جریان اجرای پروژه‌ها، از اهداف، سیاست‌ها و رویکردهای طرح فاصله پیدا نکرده و در راستای آن گام بردارد.

با این مقدمه در ادامه به تدوین ضوابط و مقررات طرح تفصیلی حوزه‌های برنامه‌ریزی شهر مشهد می‌پردازیم. لازم به ذکر است که در فرآیند تدوین این ضوابط، ضوابط و مقررات طرح جامع مشهد به‌عنوان سند فرادست، ملاک عمل قرار گرفته و تلاش شده است تا مغایرت و تناقضی با سند طرح جامع شهر مشهد وجود نداشته باشد. به همین اعتبار مطابق سند فرادست، این گزارش با توجه به ویژگی‌های هر کاربری به تعیین و توصیف عوامل مختلف کالبدی (شامل میزان تراکم، طبقات، سطح اشغال و ...) و عملکردی (کاربری‌ها و کارکردها و فعالیت‌های مجاز به استقرار) می‌پردازد.

لازم به ذکر است رعایت ضوابط و استانداردهای ساختمانی کشوری از جمله "ضوابط و مقررات شهرسازی و معماری برای افراد معلول جسمی حرکتی" تهیه‌شده توسط مرکز تحقیقات ساختمان و مسکن وزارت راه و شهرسازی همچنین سایر ضوابط مصوب و قانونی کشور (میراث فرهنگی، نوسازی مدارس، علوم پزشکی و ...) در کلیه طرح‌های توسعه شهری و از جمله طرح تفصیلی حاضر لازم‌الاجرا است.

بر اساس پیشنهادهای طرح جامع اسناد ضوابط و مقررات در یک نظام سه سطحی شامل "سطح اول (کلان): هدایت و کنترل فراگیر"، "سطح دوم (میانی): الگوی توسعه حوزه‌های برنامه‌ریزی" و "سطح سوم (خرد): طرح‌های تفصیلی" تهیه می‌گردد که گزارش‌های موجود منعکس‌کننده بخش سوم این نظام محسوب می‌گردند. بر این اساس کنترل تداوم سیاست‌ها و راهبردهای طرح‌های تفصیلی حوزه‌ها متناسب با خط‌مشی‌ها و جهت‌گیری‌های کلان طرح جامع مهم‌ترین وظیفه سند در این سطح است.

لازم به ذکر است سند ضوابط و مقررات طرح تفصیلی حوزه‌های برنامه‌ریزی شهر مشهد در قالب چهار تیپ مسکونی و گونه مختلف تراکمی تدوین گردیده که به توجه به ویژگی‌های اجتماعی، اقتصادی، فرهنگی، زیست‌محیطی، کالبدی و کارکردی بافت، ترافیکی و ... هر پهنه مسکونی در شهر مشهد مشمول تیپ‌های سکونت و گونه‌های تراکمی مختلف مسکونی خواهد گردید.



The bottom section of the document contains several handwritten signatures in black and blue ink. On the right side, there is a prominent blue circular official stamp. The text within the stamp, read from top to bottom, includes: "وزارت راه و شهرسازی" (Ministry of Road and Urban Planning), "بخش کلانراه و شهرسازی" (Department of Major Roads and Urban Planning), "استان خراسان" (Mazandaran Province), "شهر مشهد" (Mashhad City), and "ماده ۱۸" (Article 18). The stamp also features a central emblem and some illegible text at the bottom.

۱-ارائه ضوابط و مقررات طراحی و احداث بنا در کاربری مسکونی

۱-۱- تعاریف، مفاهیم و اصطلاحات

در این بند مفاهیم و اصطلاحاتی که در مجموعه اسناد طرح تفصیلی و به‌ویژه در سند ضوابط و مقررات به‌کاررفته، تعریف شده است.

۱-۱-۱- تعاریف پایه

طرح تفصیلی: طبق ماده یک قانون تغییر نام وزارت مسکن، طرح تفصیلی، طرحی است که بر اساس معیارها و ضوابط کلی طرح جامع شهر به تعیین مشخصات عناصر و عوامل مختلف شهری شامل نحوه استفاده از اراضی در سطح محلات و پهنه‌های مختلف، وضعیت مشروح و تفصیلی شبکه عبور و مرور، میزان تراکم جمعیت و تراکم ساختمانی، ضوابط کامل احداث بنا و اولویت‌های مربوط به مناطق بهسازی و نوسازی توسعه و حل مشکلات شهری می‌پردازد.

محدوده شهر مشهد: محدوده طرح تفصیلی شهر مشهد بالغ بر ۳۰۵۷۷ هکتار است که از این پس در ضوابط و مقررات ارائه شده به‌عنوان "شهر" ذکر می‌شود.

قطعه زمین: قطعه‌ای که دارای سند مالکیت شش‌دانگ (و یا تائید حدود مالکیت وسط مراجع قانون ذیربط) بوده و به‌وسیله معبر عمومی مجزا نشده باشد اما حداقل به یک معبر عمومی دسترسی دارد.

پلاک ثبتی: عبارت است از زمین محدود با ابعاد و مساحت معین با امکان وجود یک یا چند معبر که از داخل یا مجاور آن عبور می‌کند و دارای شماره ثبتی مستقل و دارای سند رسمی شش‌دانگ است.

ساختمان: عبارت است از هر نوع مستحقات سرپوشیده که مورد استفاده سکونت یا فعالیت اداری، تجاری، خدماتی، صنعتی، کارگاهی و امثال آن قرار می‌گیرد.

عرصه: محدوده زمین دارای چهار جهت اصلی و فرعی که دارای مالکیت است را عرصه گویند.

اعیان: هرگونه ساختمان یا مستحقات واقع در یک زمین که دارای خصیصه‌هایی چون ابعاد، حجم و فرم است

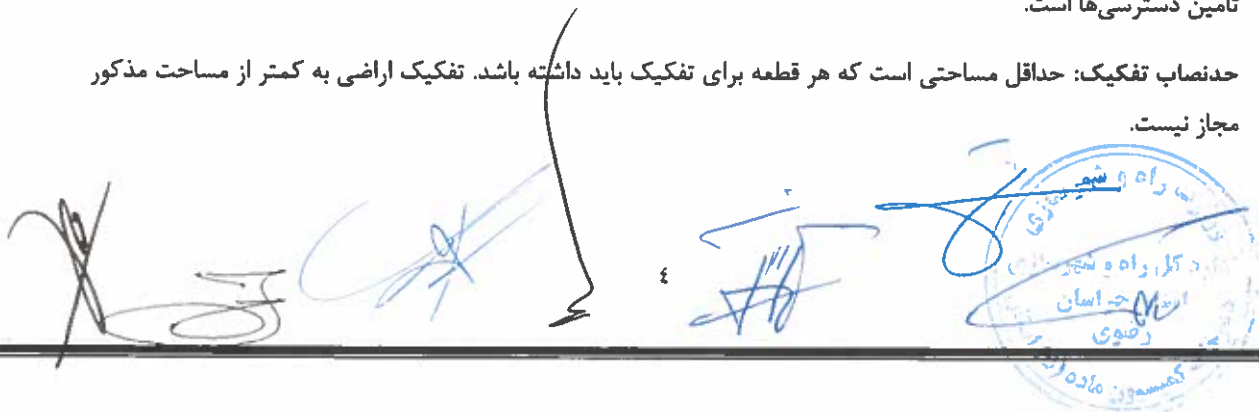
بلوک شهری: کوچک‌ترین واحد تقسیم کالبدی حوزه که مجموعه‌ای از قطعات زمین ساخته نشده یا ساخته شده است که از هر طرف توسط مسیر بن‌باز یا بن‌یست یا مسیل (کال) محصور شده است.

پاكت جمعی (لغاف فضایی): حجم ساده‌شده‌ای است که کل بنا بر اساس ضوابط مصوب در آن محاط می‌گردد.

تفکیک زمین (عرصه). عملی است ثبتی مبین تقسیم یک قطعه زمین به دو یا چند قطعه کوچک‌تر بر اساس ضوابط و مقررات و برنامه‌های طرح تفصیلی است. هر قطعه و پلاک تفکیکی الزاماً می‌بایست دارای یک دسترسی مطابق طرح تفصیلی و ضوابط طرح باشد مقررات تفکیک دربرگیرنده اندازه و شکل قطعات زمین، عرض و طول آن‌ها و جهت تفکیک و همچنین چگونگی تأمین دسترسی‌ها است.

حدنصاب تفکیک: حداقل مساحتی است که هر قطعه برای تفکیک باید داشته باشد. تفکیک اراضی به کمتر از مساحت مذکور مجاز نیست.

۴



تجمع. یکپارچه نمودن چند قطعه زمین مجاور به هم به صورت یک قطعه. تجمیع قانونی و رسمی وقتی انجام می شود که طبق ضوابط قانونی، اسناد قطعات مجاور لغو و یک سند مشترک برای مجموع قطعات تنظیم می گردد.

واحد مسکونی. ساختمان یا بخشی مستقل از یک ساختمان است که برای سکونت یک خانوار منظور شده است. به تعریف دیگر، یک واحد مجزای مستقل برای اشغال دائمی یک خانواده با تجهیزات لازم چون آشپزخانه، توالت، حمام و ورودی مستقل جهت زندگی ساکنان آن باشد.

طبقه همکف. عبارت است از طبقه ای که سطح آن هم تراز معبر (کف متوسط) و یا حداکثر $1/50$ متر بلندتر از کف متوسط آن باشد.

نیم طبقه. طبقه ای واقع در بین هریک از طبقات اصلی ساختمان که مساحت و ضوابط حاکم بر آن در ضوابط و مقررات مورداشاره قرار گرفته است.

زیرزمین. قسمتی از ساختمان که پایین تر از سطح طبقه همکف قرار گرفته و ارتفاع مفید آن (تراز بالای سقف) حداکثر از کف معبر مجاور (تراز پیاده رو) 1.50 متر باشد.

طبقات فوقانی: کلیه طبقات بر روی طبقه همکف که به ترتیب طبقه اول و دوم و ... نامیده شوند.

بالکن. سطحی است که از دو یا سه طرف به طور مستقیم در مجاورت هوای آزاد قرار گرفته است.

ایوان (تراس). قسمتی از ساختمان در طبقات که حداقل از یک طرف به فضای باز دسترسی دارد و فاقد سقف است.

فضای نیمه باز: در طرح تفصیلی منظور از فضای نیمه باز در ساختمان بالکن یا تراس می باشد.

پیلوت. قسمتی از ساختمان شامل ستون ها و بدون دیوار جداکننده است که صرفاً در قالب سطح اشغال مجاز، قابل احداث بوده و به منظور پارکینگ، انباری و موتورخانه و سایر مشاعات عمومی استفاده می گردد.

در کاربری مسکونی در صورتی که فضای مازاد بر موارد گفته شده در پیلوت موجود باشد (مشروط بر اینکه موارد مذکور طبق ضوابط طرح تفصیلی در زیرزمین تأمین شده باشد)، قابل تخصیص به لابی، استخر، سالن اجتماعات اختصاصی (بر اساس ضوابط طرح تفصیلی) نیز است.

حیاط. سطحی از زمین به صورت فضای باز و بیرون سطح زیربناست که در سطح و زیر آن ساختمانی (به استثنای مستحذات مجاز به استقرار در ضوابط و مقررات طرح تفصیلی) احداث نشده و برای استفاده های محوطه سازی و کاشت درختان و فضای سبز و سایر استفاده های مجاز اختصاص داده شده باشد.

حیاط در ارتفاع: سطحی است که از دو یا سه طرف به طور مستقیم در مجاورت هوای آزاد قرار گرفته است و فاقد سقف یا دارای سقف با حداقل ارتفاع 6 متر نسبت به سقف طبقه فوقانی باشد.

پیشخوان (فضای باز نیمه عمومی). فضای باز نیمه عمومی یا پیشخوان فضایی است که به واسطه عقب نشینی کاربری تجاری و خدماتی (فرهنگی و ...) در ارتباط با پیاده رو عمومی ایجاد می شود. این فضا علیرغم آنکه می تواند دارای مالکیت خصوصی باشد مورداستفاده عموم نیز قرار می گیرد.

حیاط خلوت. فضایی است باز، کوچکتر از حیاط اصلی ساختمان و معمولاً در منتهی الیه دیگر ساختمان که ممکن است در تمام عرض یا قسمتی از آن قرار گیرد و به عنوان نورگیری و تهویه ساختمان در نظر گرفته شده است.

تراکم پایه تراکم تخصیص یافته به اراضی شهری پس از اعمال کلیه قوانین ذی ربط مشمول (مانند تبصره ۴ ماده واحد قانون تعیین وضعیت املاک واقع در طرح های دولتی و شهرداری ها، اصلاحیه ماده ۱۰۱ قانون شهرداری ها و ... برای املاکی که در حوزه شمول آن قرار می گیرند) می باشد. این عدد بر اساس محاسبات صورت گرفته در شهر مشهد معادل ۱۰۰ است.

تراکم مجاز: حداکثر قابلیت تراکمی است که هر زمین با توجه به مطالعات و سیاست ها و ملاحظات طرح تفصیلی (نظیر معبر هم جوار و محل استقرار، خدمات مورد نیاز، اندازه تعریف شده برای هر واحد، ملاحظات ترافیکی و منظر شهری، ملاحظات زیست محیطی، پدافندی، تأمین تأسیسات زیربنایی) بر اساس طرح تفصیلی و ضوابط و مقررات مربوطه می تواند داشته باشد.

سطح ناخالص کل زیربنا: عبارت است از مجموع مساحت زیربنای کلیه طبقات در ساختمان به صورت ناخالص.

سرانه زمین: مقدار زمینی که به طور متوسط به هر نفر از جمعیت آن شهر یا حوزه اختصاص می یابد.

سرانه زیربنای مسکونی: مقدار مساحتی از زیربنای واحد مسکونی که به طور متوسط به هر نفر از افراد ساکن در واحد مسکونی اختصاص می یابد.

نمای ساختمان: کلیه سطوح خارجی ساختمان که مشرف به فضاهای باز، حیاط های اصلی، فرعی یا خلوت همان ساختمان و مشرف به فضاهای باز مربوط به گذرگاه و خیابان عمومی می باشند. نما سازی وفق ضوابط و مقررات سیما و منظر الزامی است. صدور پایان کار بعد از اتمام عملیات ساختمانی اعم از قسمت های داخلی و کلیه نماهای ساختمان امکان پذیر است.

نمای اصلی ساختمان: نمای اصلی ساختمان عبارت است از نمایی که سمت خیابان و معابر و فضاهای عمومی است.

نمای فرعی یا جانبی ساختمان: نمای فرعی ساختمان عبارت است از نمایی که مشرف به حیاط های فرعی، جانبی یا حیاط خلوت است.

پارکینگ: فضایی است جهت توقف و نگهداری وسایل نقلیه که می تواند (بر اساس ضوابط و مقررات طرح تفصیلی) در فضای باز مازاد و یا داخل ساختمان (فضای بسته) قرار گیرد. پیش بینی مساحت هر جای پارک بر اساس مقررات ملی ساختمان الزامی است.

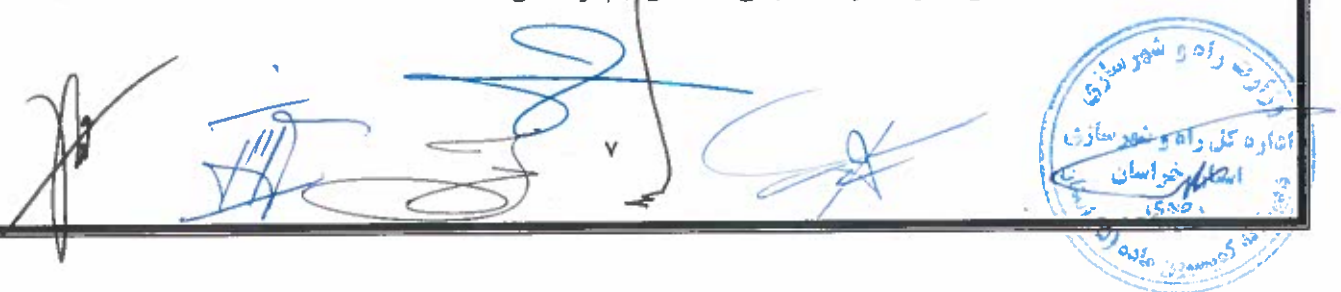
زیربنای مفید (خالص): واحد مسکونی: عبارت است از سطح زیربنای آن واحد که در آن سطح مشاعات و سایر فضاهایی نظیر انباری (خارج از ساختمان) و پارکینگ محاسبه نمی گردد.

عقب نشینی جانبی: میزان عقب رفتگی جرم از بر یا اضلاع مجاور معبر یا پلاک های مجاور که برای ساختمان های خاص، از طبقاتی با ارتفاع معین به بعد لحاظ می گردد.

جان پناه: دیواری است با ارتفاع حداقل ۱.۱۰ متر در محیط بام و دیگر پرتگاه ها (نورگیر، حیاط خلوت و ...) احداث می گردد.

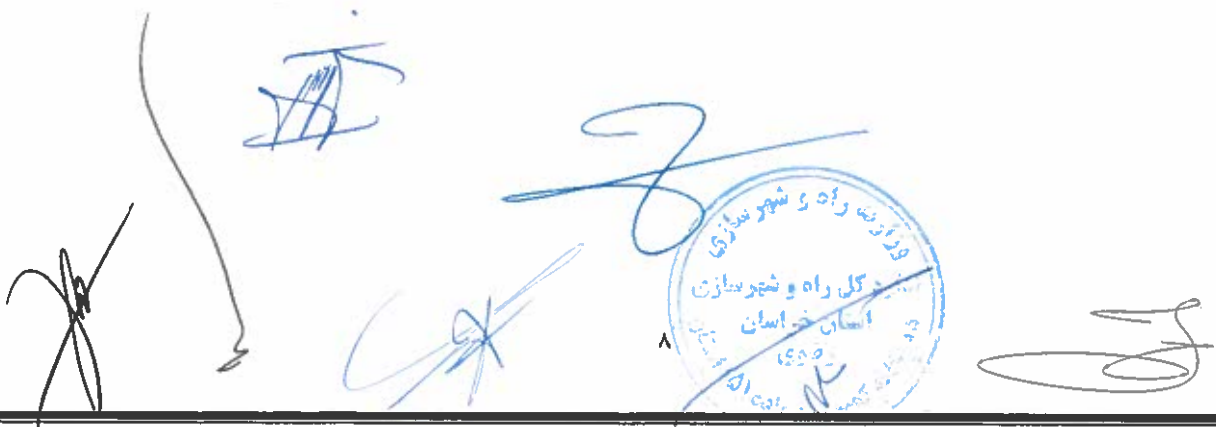
مشاعات: سطوحی از قطعه زمین یا زیربنا که به صورت مشترک توسط ساکنان دو یا چند واحد مسکونی قابل استفاده است. آسانسور، راه پله، راهرو، پیلوت، پارکینگ، سالن های بازی و اجتماعات و استخر اختصاصی مجموعه های مسکونی (بر اساس ضوابط خاص هر گونه)، انبارها، فضای باز، تأسیسات عمومی و زیربنایی (فاضلاب، لوله کشی های اصلی، برق، آب و گاز عمومی و ...) و اتاق سرایدار و ... جزو مشاعات به حساب می آیند.

خط آسمان: محل تلاقی خطوط بصری حد نهایی ساختمان (بام) و آسمان.



The bottom of the page contains several handwritten signatures in blue ink. To the right, there is a circular official stamp in blue ink. The stamp contains the text: 'وزارت راه و شهرسازی' (Ministry of Roads and Urban Planning), 'شماره کل راه و شهرسازی' (Road and Urban Planning Number), 'استان خراسان' (Khorasan Province), and 'شماره ۱۰۰' (Number 100). At the bottom of the stamp, it says 'شهر مشهد' (Mashhad City).

باهمستان محله: باهمستان های محله فضاهای همگانی و جمعی هستند که از سطح محلی تا ناحیه‌ای را پوشش می‌دهد و در برخی مناطق به دلیل هم‌جواری با عارضه طبیعی چشمه نقشی فراتر از پارک به خود می‌گیرد و رسالت عرصه‌های مکث ورود را ایفا می‌نماید.



The bottom section of the page contains several handwritten signatures in blue ink. A prominent circular official stamp is located in the lower right quadrant. The stamp contains the following text in Persian: "وزارت راه و شهرسازی" (Ministry of Road and Urban Planning) at the top, "کل راه و شهرسازی" (General Road and Urban Planning) in the middle, and "استان خراسان" (Khorasan Province) at the bottom. The stamp is partially obscured by a signature.

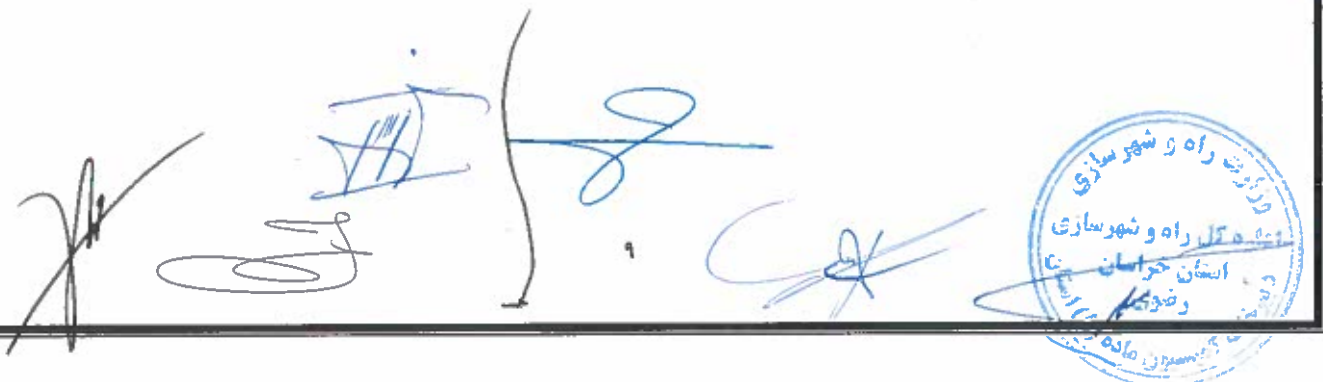
۱-۱-۲- تعاریف ساختار عملکرد و فعالیت (کاربری زمین)

کاربری: نحوه استفاده از زمین در وضع موجود و یا نوع استفاده پیش‌بینی‌شده برای آن، کاربری زمین نامیده می‌شود. استفاده مجاز: فعالیت‌های قابل بهره‌برداری است که در یک کاربری یا رعایت ضوابط و مقررات مربوطه قابل انجام است. استفاده مجاز در یک کاربری به معنای استقرار بدون قید و شرط آن نخواهد بود، بلکه همچنان استقرار فعالیت تابع ضوابط و مقررات طرح خواهد بود.

مقیاس عملکردی: سطح عملکردی یک کاربری است که بنا به حوزه نفوذ و تأثیر فعالیت‌ها در حوزه پیرامون، تعریف می‌شود. کوچک‌ترین مقیاس عملکردی، واحد همسایگی و محله و به ترتیب ناحیه، منطقه، شهر و فراشهر بزرگ‌ترین مقیاس عملکردی هستند.

۱-۱-۳- جدول طبقه‌بندی کاربری اراضی

با توجه به منطقه بندی کاربری اراضی بر اساس ویژگی پهنه‌ها و محورها و مقیاس عملکردی آن‌ها لازم است فعالیت‌های مجاز به استقرار در این پهنه‌ها شناسایی گردد. بر این پایه جدول زیر بر اساس معیارها و ضوابط طرح جامع همین‌طور بر اساس مصوبه شورای عالی شهرسازی و معماری و در انطباق با شرایط و ویژگی‌های حوزه‌های برنامه‌ریزی شهر مشهد، باهدف ایجاد امکان برنامه‌ریزی کاربری اراضی در سطوح مختلف توسعه، با ترتیب کارکرد اصلی، کاربری، عملکرد و فعالیت تهیه شده است. این نظام در قالب یک جدول کدگذاری شده چهار سطحی تدوین شده و مبنای تدوین ضوابط و مقررات قرار گرفته است.

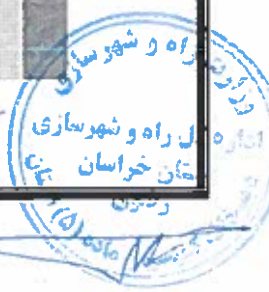


وزارت راه و شهرسازی
شهرستان خراسان
مجلس شورای اسلامی
ماده ۱۰۰

| رمز | کارکرد اصلی | رمز | کاربری | رمز | عملکرد | رمز | تفصیلات | رمز |
|------|-------------|------|------------|------|--------------------|------|--|------|
| | | | | | | | تیب ۱ گونه تراکمی | ۱۱۱۱ |
| | | | | | تیب یک مسکونی | ۱۱۱۰ | تیب ۱ گونه تراکمی | ۱۱۱۳ |
| | | | | | | | تیب ۱ گونه تراکمی | ۱۱۱۳ |
| | | | | | | | تیب ۲ گونه تراکمی | ۱۱۳۱ |
| | | | | | تیب دو مسکونی | ۱۱۳۰ | تیب ۲ گونه تراکمی | ۱۱۳۳ |
| | | | | | | | تیب ۳ گونه تراکمی | ۱۱۳۳ |
| | | | | | | | تیب ۳ گونه تراکمی | ۱۱۳۱ |
| | | | | | تیب سه مسکونی | ۱۱۳۰ | تیب ۳ گونه تراکمی | ۱۱۳۲ |
| | | | | | | | تیب ۳ گونه تراکمی | ۱۱۳۳ |
| | | | | | | | ویژه بازاریابی گونه تراکمی | ۱۱۳۱ |
| ۱۰۰۰ | مسکونی | ۱۱۰۰ | سکونت دائم | ۱۱۴۰ | تیب ویژه بازاریابی | | ویژه بازاریابی گونه تراکمی | ۱۱۳۲ |
| | | | | | | | مسکونی ویژه و لابی پلت ارزشمند معاصر | ۱۱۵۱ |
| | | | | | | | مسکونی ویژه ارزشمند معاصر | ۱۱۵۲ |
| | | | | | | | مسکونی تراکم ویژه پلات روستایی | ۱۱۵۳ |
| | | | | | | | مسکونی تراکم ویژه با محدودیت ارتفاعی | ۱۱۵۴ |
| | | | | | | | مسکونی تراکم ویژه حاشیه ارتفاعات | ۱۱۵۵ |
| | | | | | مسکونی ویژه | ۱۱۵۰ | مسکونی تراکم کم ارزشمند معاصر | ۱۱۵۶ |
| | | | | | | | پنلنمبر تپه | ۱۱۵۷ |
| | | | | | | | مجموعه‌های مسکونی و شهرک‌های ویژه | ۱۱۵۸ |
| | | | | | | | خوابگاه دانشجویی خارج از محوطه دانشگاه | ۱۳۱۱ |
| | | | | | | | پانسیون و خوابگاه خصوصی | ۱۳۱۲ |
| | | | | | | | مسکونی موقت (استفاده فله‌ای) | ۱۳۱۳ |



| | | | | | | |
|--|------|---------------------|------|-------------------------|------|-----------------------|
| مدارس عالی | ۲۱۱۱ | آموزش عالی | ۲۱۱۰ | آموزش، تحقیقات و فناوری | ۲۱۰۰ | |
| مراکز آموزش علمی و کاربردی | ۲۱۱۳ | علوم دینی | ۲۱۲۰ | | | |
| دانشگاه، دانشسرا، دانشکده | ۲۱۱۳ | مراکز علمی و پژوهشی | ۲۱۳۰ | | | |
| حوزه‌های علمی | ۲۱۳۱ | | | | | |
| پژوهش‌های علمی و کاربردی | ۲۱۳۱ | | | | | |
| پژوهش‌های مذهبی | ۲۱۳۳ | | | | | |
| پارک‌های علم و فناوری | ۲۱۳۳ | | | | | |
| آموزش‌های پیش‌دبستانی (مهدکودک، آمادگی و پیش‌دبستانی) | ۲۲۲۱ | بجمله | ۲۲۱۰ | | | |
| دبستان | ۲۲۱۲ | باحیوه | ۲۲۲۰ | | | |
| متوسطه اول | ۲۲۲۲ | | | | | |
| کلاس‌های نهضت سوادآموزی و امثال آن | ۲۲۲۲ | | | | | |
| متوسطه دوم | ۲۲۳۳ | منطقه | ۲۲۳۰ | آموزش | ۲۲۰۰ | خدمات رفاهی و اجتماعی |
| هنرستان‌های صنعتی وابسته به آموزش و پرورش، مجتمع‌های آموزشی فنی و حرفه‌ای وزارت کار و امور اجتماعی و کارکنانش | ۲۲۳۱ | | | | | |
| شبکات تحصیلی تخصصی (کودکان استثنایی، استعدادهای فوق‌العاده، مدارس شلند و یا مدرسی که با تولید انبوه کل آموزش و پرورش آموزش خاص برای کل شهر تلقی می‌گردد) | ۲۲۳۱ | شهر و فرانشهر | ۲۲۴۰ | | | |
| مدارس اتباع خارجی | ۲۲۴۲ | | | | | |
| | | | | | | |
| ۱-۳۳۱۱ شهرهای نواحی | ۳۳۱۱ | | | | | |
| ۱-۳۳۱۲ شهرهای مناطق | | | | | | |
| ۲-۳۳۱۲ سازمان‌های فیت‌حوال و ایستاد | | | | | | |
| ۳-۳۳۱۲ دفاتر پست منطقه‌ای | | | | | | |
| ۴-۳۳۱۲ ادارات آب، برق، گاز و مخابرات | | | | | | |
| ۵-۳۳۱۲ آموزش و پرورش | | | | | | |
| ۶-۳۳۱۲ تامین اجتماعی | | | | | | |



| | | | | | |
|---|--|---------------|------|-------|------|
| ۷-۲۳۱۳ | امور اقتصادی و مالیاتی | شهر و فرانشهر | ۲۳۱۳ | | |
| ۱-۲۳۱۳ | شورای اسلامی، شهرداری شهر و سازمان‌های تابعه | | | | |
| ۲-۲۳۱۳ | سرپرستی بانکها | | | | |
| ۳-۲۳۱۳ | سازمان‌ها و ادارات کل استانی یا وابسته به وزیرخانه | | | | |
| ۵-۲۳۱۳ | سفارتخانه، کنسولگری و سازمان‌های بین‌المللی | | | | |
| ۶-۲۳۱۳ | بنیادها و نهادهای صومعه (بنیاد شهید، بنیاد مسکن، کمیته اسناد، ستادی بسیج، نیروهای مسلح و...) | | | | |
| | سمن‌ها و تشکل‌های غیردولتی مردم‌نهاد با فعالیت غیراقتصادی و غیرانتفاعی | ۲۳۲۱ | | | |
| | بخاطر وکالت | ۲۳۲۲ | | | |
| | دفاتر اسناد رسمی و ازدواج و طلاق | ۲۳۲۳ | | | ۲۳۳۰ |
| | بخاطر روزنامه و مجله | ۲۳۲۴ | | | |
| | دفاتر مهندسی و ... | ۲۳۲۵ | | | |
| | شرکت‌های دانش‌بنیان و مراکز رشد فناوری | ۲۳۲۶ | | | |
| ۱-۲۳۳۱ | شورای حل اختلاف | ناحیه | ۲۳۳۱ | | |
| ۱-۲۳۳۲ | انجمنی، کلاتری، پانگه | | | | |
| ۲-۲۳۳۲ | پایگاه بسیج | منطقه | ۲۳۳۲ | | |
| ۳-۲۳۳۲ | بانگه | | | | |
| ۱-۲۳۳۳ | پژشکی قانونی | | | | ۲۳۳۰ |
| ۲-۲۳۳۳ | مراکز اسلامی (زبان موجود و سایر مراکز اسلامی موجود) | | | | |
| ۳-۲۳۳۳ | ساختمان‌های ادارات نیروی انتظامی | شهر و فرانشهر | ۲۳۳۳ | | |
| ۴-۲۳۳۳ | راهنمایی و رانندگی | | | | |
| ۵-۲۳۳۳ | مجمع قضایی | | | | |
| ۶-۲۳۳۳ | بلادگستری | | | | |
| بادگان‌ها و آمارگاه‌های موجود نیروی انتظامی | | | ۲۳۴۱ | نظامی | ۲۳۴۰ |

وزارت راه و شهرسازی
 استان خراسان
 مشهد
 مسئولین

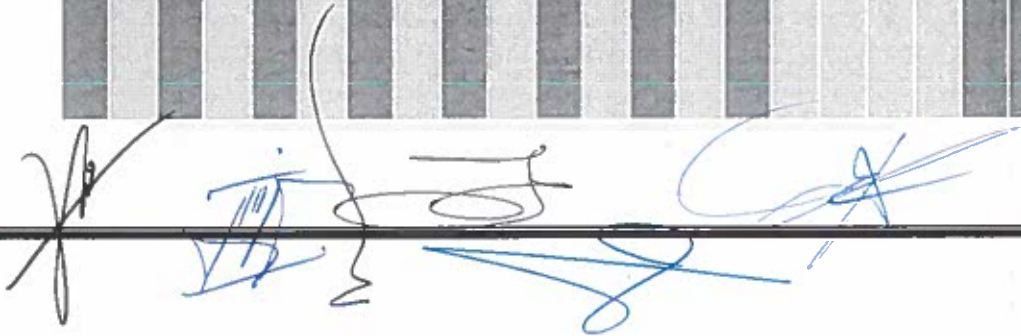
| | | | | | |
|------|---|---------------|------|--|-------------|
| ۲۴۱۱ | زمین های بازی کوچک | محل | ۲۴۱۰ | | |
| ۲۴۱۲ | باشگاه ورزشی کوچک GYM | | | | |
| ۲۴۲۱ | زمین های ورزشی | باصیه | ۲۴۲۰ | | |
| ۲۴۲۲ | سالن های کوچک ورزشی | | | | |
| ۲۴۳۳ | استخر و سونا | | | | |
| ۲۴۳۱ | زمین های ورزشی | | | | |
| ۲۴۳۴ | سالن های ورزشی | منطقه | ۲۴۳۰ | | ورزشی ۲۴۰۰ |
| ۲۴۳۳ | استخر و سونا | | | | |
| ۲۴۴۱ | مجموعه های بزرگ ورزشی (تلفیق زمین و سالن های ورزشی) | | | | |
| ۲۴۴۲ | استادیومها | شهر و فرانشیز | ۲۴۴۰ | | |
| ۲۴۴۳ | زورخانه ها | | | | |
| ۲۴۴۴ | پست های ورزشی، دوچرخه و اسکیت | | | | |
| ۲۵۱۱ | ترمناگه و مراکز بهداشت و درمان | محل | ۲۵۱۰ | | |
| ۲۵۱۲ | مراکز تنظیم خانواده | | | | |
| ۲۵۲۱ | کلیینیکها و مراکز درمانی تخصصی | باصیه | ۲۵۲۰ | | |
| ۲۵۲۲ | پایگاه های اورژانس و فوریت های پزشکی | | | | |
| ۲۵۳۱ | بیمارستان های کمتر از ۶۴ تخت | منطقه | ۲۵۳۰ | | فرمانی ۲۵۰۰ |
| ۲۵۳۲ | مراکز انتقال خون و بانک خون | | | | |
| ۲۵۴۱ | بیمارستان های اصلی شهر | شهر | ۲۵۴۰ | | |
| ۲۵۴۲ | مراکز نگهداری کودکان بی سرپرست (شیرخوارگاه، پرورشگاه) | | | | |
| ۲۵۴۳ | بیمارستان | | | | |
| ۲۵۴۴ | خانه سالمندان | | | | |
| ۲۵۴۵ | مرکزهای معتادپروری، معلولین و مراکز توان بخشی | | | | |

راهنمای راه و شهرسازی
 کلان و شهرسازی
 شهرداری
 رضوی
 واحد (۵) ارتقاء

| | | | | | | |
|------|---|--------------------------|------|--------|------|-----------------|
| ۲۵۵۱ | کلینیک‌ها و پلی کلینیک‌های دامپزشکی | مراکز دامپزشکی | ۲۵۵۰ | | | |
| ۲۵۵۰ | بیمارستان‌های دامپزشکی | | | | | |
| ۲۶۱۱ | کتابخانه‌ها و قرآن‌خانه‌های کوچک | محل | ۲۶۱۰ | | | |
| ۲۶۲۱ | کتابخانه‌ها و سالن‌های اجتماعات کوچک کلون‌های پرورش فکری کودکان و نوجوانان خانه فرهنگ | ناحیه | ۲۶۲۰ | | | |
| ۲۶۳۱ | آموزشگاه‌های هنرهای تجسمی نمایشی و موسیقی | | | | | |
| ۲۶۳۲ | آموزشگاه‌های خیاطی، گلدوزی و هنرهای دستی کالری‌ها و نگارخانه‌ها، سینما و تئاتر | منطقه | ۲۶۳۰ | | | |
| ۲۶۴۱ | فرهنگسراها | | | | | |
| ۲۶۴۲ | کتابخانه‌های مرکزی تخصصی | | | | | |
| ۲۶۴۳ | مجموع‌های فرهنگی | | | | | |
| ۲۶۴۴ | سالن اجتماعات | شهر | ۲۶۴۰ | | | |
| ۲۶۴۵ | سینما | | | | | |
| ۲۶۴۶ | تئاتر | | | | | |
| ۲۶۴۷ | سالن کنسرت | | | | | |
| ۲۶۵۱ | موزه‌های آثار هنری و نمایشگاه‌های بهار باغ کتاب، باغ موزه باغ فرهنگ، باغ سینما بناهای تاریخی ثبتی یا در حال ثبت | فرهنگی با طبیه سبز و باز | ۲۶۵۰ | | | |
| ۲۷۱۰ | موزه‌های تاریخی | | ۲۷۱۰ | تاریخی | ۲۷۰۰ | |
| ۲۸۱۱ | مسجد، حسینیه و فاطمیه | محل | ۲۸۱۰ | مذهبی | ۲۸۰۰ | |
| ۲۸۱۲ | مسجد، حسینیه و فاطمیه | ناحیه | | | | |
| ۲۸۱۳ | کلیسا، کتیبه، سایر عبادتگاه‌های اقلیت‌های دینی، مسجد جامع، مصلی مهدیه | شهر | | | | |
| ۳۱۱۱ | کمرپندی، بزرگراه | اترالی درجه یک | ۳۱۱۰ | معماری | ۳۱۰۰ | سهولت شهری ۴۰۰۰ |



| | | | | | |
|------|---|---------------------|------|--|----------------------|
| ۳۱۴۱ | شیرانی درجه یک اصلی | شیرانی درجه دو اصلی | ۳۱۲۰ | | |
| ۳۱۴۲ | شیرانی درجه یک فرعی | | | | |
| ۳۱۴۳ | شیرانی درجه دو اصلی | | | | |
| ۳۱۴۴ | شیرانی درجه دو فرعی | | | | |
| ۳۱۴۵ | شیرانی درجه دو سوزن مرکزی | شیرانی درجه دو فرعی | ۳۱۳۰ | | |
| ۳۱۴۶ | جمع و بخش کننده | | | | |
| ۳۱۴۷ | مسترسی اصلی | محلی اصلی | ۳۱۴۰ | | |
| ۳۱۵۱ | محورهای پیاده ویژه، پیاده راه | پیاده ملار | ۳۱۵۰ | | |
| ۳۳۱۱ | پارکینگهای محلی | محل | ۳۳۱۰ | | |
| ۳۳۲۱ | ایستگاه مترو، تراموا، قطار شهری و ... | | | | |
| ۳۳۲۲ | ایستگاه تاکسی، اتوبوس و خودروهای سبک | | | | |
| ۳۳۲۳ | پارکینگهای عمومی، روزن (اتوبوس، اتوبوس) | ناحیه | ۳۳۲۰ | | |
| ۳۳۳۴ | پارکینگهای مکانیزه | | | | |
| ۳۳۳۵ | پارکسوار | | | | |
| ۳۳۳۶ | پارکینگ طبقاتی عمومی | | | | |
| ۳۳۳۷ | پایانه اتوبوس درون شهری | منطقه | ۳۳۳۰ | | خدمات حمل و نقل ۳۳۰۰ |
| ۳۳۳۸ | پایانه تاکسی | | | | |
| ۳۳۳۹ | ایستگاههای بار غیر حاشیهای | | | | |
| ۳۳۴۰ | پایانههای مینی بوس، اتوبوس | | | | |
| ۳۳۴۱ | پایانههای جانبی مسافر خودروهای درستی | | | | |
| ۳۳۴۲ | پایانههای اصلی خطوط قطار شهری و تأسیسات مرتبط | | | | |
| ۳۳۴۳ | توقفگاههای اتوبوسهای شهری | شهر | ۳۳۴۰ | | |
| ۳۳۴۴ | پایانههای اتوبوس بین شهری | | | | |
| ۳۳۴۵ | پایانه بار | | | | |





| | | | | | |
|------|--|-------------|------|--------------|------|
| ۳۴۱۱ | ایستگاههای جمع آوری زباله | محل | ۳۴۱۰ | تجهیزات شهری | ۳۲۰۰ |
| ۳۴۲۱ | ایستگاههای سنجش آلودگی هوا | | | | |
| ۳۴۲۲ | ایستگاههای آتش نشانی | | | | |
| ۳۴۲۳ | اورژانس ۱۱۵ | ناحیه | ۳۴۲۰ | | |
| ۳۴۲۴ | مراکز سوخت (پمپبنزین، CNG و...) شارژ خودروهای برقی و همبریدی | | | | |
| ۳۴۲۵ | سوله بهران | | | | |
| ۳۴۳۱ | میادین میوه و ترهبار منطقه‌ای | منطقه | ۳۴۳۰ | | |
| ۳۴۴۲ | گورستان موجود | | | | |
| ۳۴۴۳ | مراکز امداد و نجات هلال احمر | شهر | ۳۴۴۰ | | |
| ۳۴۴۴ | امپلیمانت دائمی | | | | |
| ۳۵۱۱ | ایستگاههای تنظیم فشار گاز | | | تاسیسات شهری | ۳۵۰۰ |
| ۳۵۱۲ | ترانس و پست برق | | | | |
| ۳۵۱۳ | بهزارن آب زمینی و هوایی | | | | |
| ۳۵۱۴ | ایستگاهها و دکل‌های مخابراتی | محل و ناحیه | ۳۵۱۰ | | |
| ۳۵۱۵ | سرویس‌های بهداشتی عمومی | | | | |
| ۳۵۱۶ | حمام‌های عمومی | | | | |
| ۳۵۱۷ | مراکز بهداشت محلی | | | | |
| ۳۵۲۱ | تصفیه‌خانه آب | | | | |
| ۳۵۲۲ | تصفیه‌خانه فاضلاب | | | | |
| ۳۵۲۳ | نیروگاه موجود | منطقه | ۳۵۲۰ | | |
| ۳۵۲۴ | ایستگاه تنظیم فشار گاز | | | | |
| ۳۵۲۵ | مراکز پسماند | | | | |

The bottom of the page contains several handwritten signatures in blue ink. On the right side, there is a circular official stamp in blue ink. The stamp contains the text: "شهرستان اهواز" (Ahvaz County), "اداره کل راه و شور" (General Directorate of Roads and Urban Planning), "استان خراسان رضوی" (Razavi Khorasan Province), and "تاسیسات شهری" (Urban Infrastructure).

| | | | | | | |
|------|--|-------------------|------|-------|------|------------------|
| ۴۱۱۱ | پارکهای محلی (پارکهای محلی، بوستان‌های محلی، باغستان‌ها، پارک‌های ویژه مسافری) | محل | ۴۱۱۰ | پارک | ۴۱۰۰ | |
| ۴۱۲۱ | پارک نواحی (بوستان‌های محلی) | ناحیه | ۴۱۲۰ | | | |
| ۴۱۳۱ | پارک شهری - بوستان‌های اصلی شهر، پارکهای جنگلی و کوهستان | شهر | ۴۱۳۰ | | | |
| ۴۲۱۱ | بستر و حریم آبراهه‌ها و محورهای ارتباطی | عوارض طبیعی | ۴۲۱۰ | | | |
| ۴۲۱۲ | بستر و حریم کال‌ها و مسیل‌ها | | | | | |
| ۴۲۱۳ | بستر و حریم قنوت | | | | | |
| ۴۲۲۱ | حریم شبکه راه‌ها و محورهای ارتباطی | | | | ۴۲۰۰ | سبز و طبیعی |
| ۴۲۲۲ | حریم شبکه آب و تأسیسات مربوطه | شبکه‌های زیربنایی | ۴۲۲۰ | | | |
| ۴۲۲۳ | حریم شبکه فاضلاب | | | | | |
| ۴۲۲۴ | حریم شبکه برق و تأسیسات مربوطه | | | | | |
| ۴۲۲۵ | حریم شبکه گاز و تأسیسات مربوطه | | | | | |
| | اراضی کوهستان پارک طبیعی حفاظتی ویژه | | ۴۳۱۰ | طبیعی | ۴۳۰۰ | |
| | گمرک سبز و جنگل‌های دست‌کاشت | | ۴۳۲۰ | | | |
| ۴۴۱۱ | مزارع کشاورزی و پرورش گل و گیاه | کشاورزی | ۴۴۱۰ | | | |
| ۴۴۱۲ | گلخانه‌ها | | | | | |
| ۴۴۲۱ | باغات مشرف | | | | | |
| ۴۴۲۲ | باغات آستان‌های رسمی | باغات | ۴۴۲۰ | | | |
| ۴۴۲۳ | باغات گیاهشناسی | | | | | |
| ۵۱۱۱ | تفریحی مقیاس محله، خانه فراز، پیست بال، حمام عمومی ویژه | محل | ۵۱۱۰ | | | |
| ۵۱۲۱ | آکواریوم | | | | | |
| ۵۱۲۲ | شهربازی | شهر | ۵۱۲۰ | | | |
| ۵۱۳۳ | باغات موضوعی | | | | | |
| ۵۱۳۴ | مجموعه‌ها و مراکز تفریحی ورزشی | | | | | |
| | | | | | | تفریحی و گردشگری |
| | | | | | | ۵۱۰۰ |
| | | | | | | تفریحی |
| | | | | | | ۵۰۰۰ |



| | | | | | | | |
|------|--|------|---------------|-------------------|------|------|-------|
| ۵۱۲۵ | باغ تالار | ۵۱۲۵ | تهران - تجاری | | | | |
| ۵۱۳۱ | کافی شاپ، کافه میوه، کافه کتبخ، کتاب فروشی | ۵۱۳۰ | | | | | |
| ۶۱۱۱ | هتل | | | | | | |
| ۶۱۱۲ | مotel | | | | | | |
| ۶۱۱۳ | هتل آپارتمان | ۶۱۱۰ | شهر و فرانشهر | مراکز اقامتی | ۶۱۰۰ | | اقامت |
| ۶۱۱۴ | سایر خانه و مهمانپذیر | | | | | | |
| ۶۱۱۵ | خانه زواری | | | | | | |
| ۶۱۱۶ | شورنگاه ابزارت و شرکتها و همسایر آنها و زائرسراهای ادارات | | | | | | |
| ۶۱۱۷ | خانه بوم گردی و هتل بوتیک | | | | | | |
| ۶۲۱۱ | کمپها | ۶۲۱۰ | شهر و فرانشهر | بیموطلعمای اقامتی | ۶۲۰۰ | | |
| ۶۲۱۲ | اردوگاهها | | | | | | |
| ۶۲۱۳ | مجموعه اقامتی با غلبه فضای باز | | | | | | |
| ۷۱۱۱ | خواربارفروشی، سوپرمارکت، نانوا، بقالی، قصابی، عرضه مواد پروتئینی، لبنیاتی، میوه و سبزی فروشی، کالاهای خوراکی ویژه (قهوه، شیرینی، شکلات) و سایر مایحتاج اولیه | | | | | | |
| ۷۱۱۲ | فروش خدمات، خدمات فنی و تعمیرات محلی (کفشی، خیاطی، تعمیرات دوچرخه، خشکشویی، کلبهسازی، لوازمالتعمیر و...) | ۷۱۱۰ | محله | | | ۷۱۰۰ | |
| ۷۱۱۳ | آرایشگاهها و آلتیه عکاسی | | | | | | |
| ۷۱۱۴ | مطب پزشک | | | | | | |
| ۷۱۲۱ | فروش، خدمات و تعمیرات موتورسیکلت فروش و عرضه لوازم و قطعات یدکی الوسیل کارواش | ۷۱۲۰ | ناحیه | انتفاعی | | | تجاری |
| ۷۱۲۲ | فروش تجهیزات و تأسیسات ساختمانی | | | | | | |

فعالیههای مذکور با توجه به ضوابط و مقررات طرح تفصیلی و ضرورت استقرار در حاشیه برخی محورهای ویژه در زیرمجموعه کاربری تفریحی ذکر گردیدند و تغییر کاربری آن به تجاری مجاز نمی باشد.

شماره پروانه: ۵۰۴
تاریخ: ۱۳۹۵/۰۵/۰۵
محل: تهران - خیابان...
مهر و امضا: ...
مهر: ...

| | | | | | | | | | |
|---|------|--|--|--|--|--|--|--|--|
| فروش و خدمات مرتبط با تجهیزات الکترونیک | | | | | | | | | |
| شعبه فروش نفت، پیکنیک بوکس | | | | | | | | | |
| فروش خدمات کامپیوتر (نرم افزار و سخت افزار) | | | | | | | | | |
| فروش و خدمات دوربین و گوشی های موبایل | | | | | | | | | |
| فروش پوشاک، کفش، طلا و جواهر، منسوجات و وسایل خرازی، کفش، سلامت | | | | | | | | | |
| سرماسری و ایمنی فروش | | | | | | | | | |
| فروش ظروف آشپزخانه و لوازم کادویی | | | | | | | | | |
| عرضه توزیع انواع فیلم و نوار و نرم افزار | | | | | | | | | |
| کالاهای خوراکی، ویژه (قهوه، شیرینی، شکلات و...) | | | | | | | | | |
| صنایع و ادویه فروش | | | | | | | | | |
| داروخانه و درآگ استور | | | | | | | | | |
| لوازم آرایشی و زیبایی | | | | | | | | | |
| انواع خدمات طبخ و عرضه مواد غذایی آشامیدنی | | | | | | | | | |
| شعب بانکهای دولتی و خصوصی | ۷۱۳۳ | | | | | | | | |
| بنگاه معاملاتی و فروش اتومبیل | | | | | | | | | |
| بنگاههای معاملاتی ملکی (زمین و مستغلات) | | | | | | | | | |
| اجاره و کرایه کالای اداری، تفریحی و مجالس | ۷۱۳۴ | | | | | | | | |
| اجاره و کرایه انواع وسایل نقلیه | | | | | | | | | |
| خدمات مسافرتی | | | | | | | | | |
| خدمات حمل و نقل | | | | | | | | | |
| دفاتر فنی (تابلونویسی، پارچه نویسی، فتوکپی، تایپ، زیراکس، صحافی، پلات و پرینت و...) | ۷۱۳۵ | | | | | | | | |

فروش و خدمات خرید و فروش یا فروش

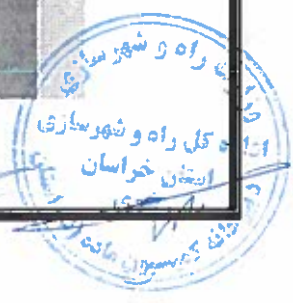


Handwritten signatures in blue ink at the bottom of the page.


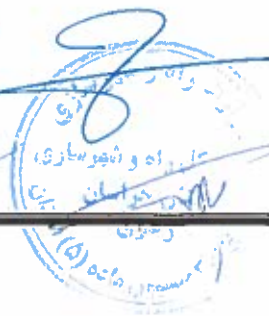
| | | | | | |
|--|---------------------------|--|--|--|--|
| قابلیت‌های صنیعی و مشاوره‌ای در کسب‌وکار و حرفه | | | | | |
| خدمات تبلیغاتی و مؤسسات کارایی، دفاتر شرکت‌های خصوصی | | | | | |
| عکاسی‌ها | | | | | |
| دفاتر امور مشترکین، دفاتر تلفن راه دور | | | | | |
| خدمات سرایداری، نظافت، شستشو | | | | | |
| مؤسسات ترمیم مو و زیبایی | | | | | |
| فروش قالی و قالیچه و گبه و گلیم | | | | | |
| فروش کالاهای ورزشی، سرگرمی | | | | | |
| فروش لوستر و آپنشمندان | | | | | |
| فروش کتاب، مجله، ابزار تحریر و هندسی | | | | | |
| فروش صنایع دستی | | | | | |
| فروش تابلو، مجسمه، عتیقه و بناهای محصولات هنری | | | | | |
| لوازم مربوط به چشم و عینک | | | | | |
| خدمات | | | | | |
| خدمات خرید و فروش یا فروش | | | | | |
| خدمات | | | | | |
| منطقه | | | | | |
| ۷۱۳۰ | | | | | |
| ۷۱۳۱ | | | | | |
| ۷۱۳۲ | امور مالی | | | | |
| ۷۱۳۳ | خدمات فنی، علمی و حرفه‌ای | | | | |
| ۷۱۳۴ | رسانه‌های دیجیتال | | | | |

استان خراسان جنوبی
 اداره کل بازرگانی و صنایع
 استان خراسان جنوبی
 اداره کل بازرگانی و صنایع
 استان خراسان جنوبی

| | | | |
|--|------|----------------------------------|------|
| فروش میلان (انواع میز و صندلی، پرده و موکت و ...) | ۷۱۳۵ | سرگودگان | ۷۱۳۵ |
| فروش و خدمات مرتبط با لوازم و تجهیزات الکترونیکی (لوازم و تجهیزات پزشکی) | ۷۱۳۶ | امیرکلا | ۷۱۳۶ |
| فروش و تعمیر لوازم و ماشین آلات صنعتی (پمپ، ماشین آلات کشاورزی و ...) | ۷۱۳۷ | ارائه خدمات اینترنت | ۷۱۳۷ |
| تعمیر لوازم خانگی | ۷۱۳۸ | دفتر حسابداری | ۷۱۳۸ |
| فروش لوازم خودرو | ۷۱۳۹ | همکاران خدماتی خرید و فروش خدمات | ۷۱۳۹ |
| سرما | ۷۱۴۰ | | ۷۱۴۰ |
| عرضه اوراق بهادار و سهام و مدیریت کارگزاری ها و خدمات تبادل اوراق بهادار | ۷۱۴۱ | | ۷۱۴۱ |
| موسسات مالی، اعتباری، شعب مرکزی بانکها | ۷۱۴۲ | امور مالی | ۷۱۴۲ |
| شرکت های بازرگانی و تجاری، مؤسسات واردات و صادرات | ۷۱۴۳ | | ۷۱۴۳ |
| دفتر نمایندگی های بانک های خارجی | ۷۱۴۴ | | ۷۱۴۴ |
| عمده فروشی کالاهای بادوام | ۷۱۴۵ | | ۷۱۴۵ |
| استعماری صنوبر و بوس لوازم | ۷۱۴۶ | | ۷۱۴۶ |
| بازارها | ۷۱۴۷ | | ۷۱۴۷ |
| تالارهای پذیرایی | ۷۱۴۸ | | ۷۱۴۸ |
| فروشگاه های صنایع دستی و فرش | ۷۱۴۹ | | ۷۱۴۹ |



| | | | | | | |
|--|------|--|--|------|--|------------------|
| شرکتهای وابسته به وزارتخانه | | | | | | |
| خدمات و پزشکی | ۷۱۴۴ | | | | | |
| سلامتی (آزمایشگاههای طبی، رادیولوژی، دامپزشکی و ...) | | | | | | |
| بنایر احزاب | | | | ۷۲۱۰ | | |
| تشکل های مردم نهاد | | | | ۷۲۲۰ | | |
| مؤسسات خیریه | | | | ۷۲۳۰ | | |
| اتحادیه ها، مجامع، انجمن ها و تعاونی ها | | | | ۷۲۴۰ | | |
| رسانه های دیجیتال خبری | | | | ۷۲۵۰ | | |
| هیتهای ورزشی | | | | ۷۲۶۰ | | ۷۲۰۰ غیر انتفاعی |
| موزنگاهای بهداشت، سلامت و زیبایی | ۷۲۷۱ | | | | | |
| آموزشگاههای مدیریت تجارت حسابداری و نقشه کشی | ۷۲۷۲ | | | | | |
| آموزشگاههای کامپیوتر و ارتباطات | ۷۲۷۳ | | | | | |
| آموزشگاههای رانندگی | ۷۲۷۴ | | | | | آموزشگاههای ویژه |
| آموزشگاههای زبان خارجی | ۷۲۷۵ | | | | | |
| آموزشگاههای علوم قرآنی (بمغیر از حوزه های علمیه) | ۷۲۷۶ | | | | | |



 وزارت بهداشت، درمان و آموزش پزشکی
 معاونت بهداشتی
 مرکز بهداشت...
 شماره پرونده: ...

الف) تعاریف

بام سبز: بام سبز، بامی است که بر سطح آن گیاهان رشد می‌کنند و یا با احداث باغچه‌های ثابت (یا گلدان بزرگ) امکان رشد گیاهان فراهم گردیده است. و یا آنکه جهت استفاده از انرژی خورشیدی یا سایر انرژی‌های پاک مورد استفاده قرار می‌گیرد. حداقل ۴۰٪ از مساحت بام باید به فضای سبز یا تأسیسات انرژی‌های پاک اختصاص یافته باشد

سیستم بام سبز گسترده: بام‌های سبز گسترده، محیط کشت سطحی و کم‌عمقی دارد. عمق محیط کشت حداکثر تا ۱۲ سانتی‌متر است. سیستم بام سبز فشرده: بام‌های متراکم یا فشرده، محیط کشت ژرف و عمقی دارند و می‌توانند به‌عنوان یک فضای باز در نظر گرفته شوند. عمق محیط کشت در این نوع بام‌ها بین ۲۰ تا ۹۰ سانتی‌متر است.

سیستم بام سبز نیمه فشرده: بام سبز نیمه فشرده، نوعی از بام سبز است که محیط کشت آن بین بام سبز فشرده و گسترده است عمق محیط کشت در این نوع بام بین ۱۲ تا ۲۰ سانتی‌متر است.

بام سبز فعال: در بام‌های سبز فعال امکان انجام فعالیت وجود دارد فعالیت‌های قابل انجام بر بام سبز به فعالیت‌های تفریحی فراغتی (نظیر رستوران، کافه، کافه کتاب) و کشاورزی تقسیم‌بندی می‌شوند و در کاربری‌های مختلط تجاری و خدماتی قابل استقرار است. بام سبز غیرفعال: در بام‌های سبز غیرفعال انجام هرگونه فعالیتی ممنوع است این نوع از بام‌ها فقط جهت کمک به افزایش فضای سبز شهری مؤثرند و در کاربری مسکونی قابل استقرار است

ب) ضوابط و مقررات مرتبط

۱. حداقل ۴۰٪ از مساحت بام باید به فضای سبز یا تأسیسات انرژی‌های پاک اختصاص یافته باشد. همچنین به ازای هر ۴۰ مترمربع از فضای سبز در بام می‌بایست حداقل یک اصله درخت وفق جزئیات اجرایی مورد تایید، کاشت گردد. در صورتی که مساحت فضای سبز بام کمتر از ۴۰ مترمربع باشد، کاشت حداقل یک درخت الزامی است.

تبصره: برای ساختمان‌های موجود یا در حال ساخت، حصول شرایط سازه‌ای مورد تایید مهندس سازه، لازم است.

۲. انجام هرگونه فعالیت مورد استفاده غیر ساکنین بر روی بام در پلاک‌های مسکونی ممنوع است.

۳. در ساختمان‌های غیر مسکونی^۱، بهره برداری بام سبز در قالب فعالیت‌های تفریحی فراغتی یا انتفاعی از جمله رستوران، کافه و کافه کتاب (در صورت حصول شرایط بام سبز) بر اساس ضوابط و مقررات طرح تفصیلی مجاز است. بر این مبنا در صورت احداث بام سبز حداکثر ۱۰ درصد سطح بام می‌تواند به زیربنای مرتبط با فعالیت با سازه‌های سبک و قابل جمع‌آوری اختصاص یابد که این زیربنا جزء تراکم محسوب نمی‌گردد.

۴. جهت تشویق و افزایش انگیزه ساخت بام سبز و افزایش سرانه، فضای سبز شهر، توصیه می‌گردد در صورت حصول شرایط بام سبز نسبت به اعطای تخفیف عوارض قانونی اقدام گردد. همچنین توصیه می‌گردد در صورت حفظ و احیای بام سبز توسط مالکین، عوارض سالیانه پلاک‌های مسکونی شامل بخشودگی یا تخفیف گردد.

۵. در صورت حصول شرایط بام سبز احداث گلخانه حداکثر به میزان ۱۰ درصد سطح بام با سازه‌های سبک و قابل جمع‌آوری و همچنین احداث آلاچیق حداکثر به میزان ۱۰ مترمربع مجاز است. ضمناً احداث سایه بان بر روی گیاهان به منظور کنترل تابش بلامانع است.

۶. در صورت احداث بام سبز، مستحقات مرتبط از جمله سرویس بهداشتی، انباری به میزان حداکثر ۱۰ درصد سطح اشغال مجاز (طبقه همکف) در بام مجاز است.

۷. احداث باغ بام در مجتمع‌های تجاری‌گونه "ج"، "د" و ساختمان‌های بلندمرتبه الزامی است و در سایر پلاک‌ها اختیاری می‌باشد.

۱. با توجه به نیاز بودن احداث فعالیت مسکونی در محورهای مختلط، منظور از کاربری غیر مسکونی، پلاک‌هایی است که در اختلاط کاربری آنها مسکونی وجود ندارد.



۱-۲- ضوابط و مقررات نحوه استفاده از اراضی مسکونی

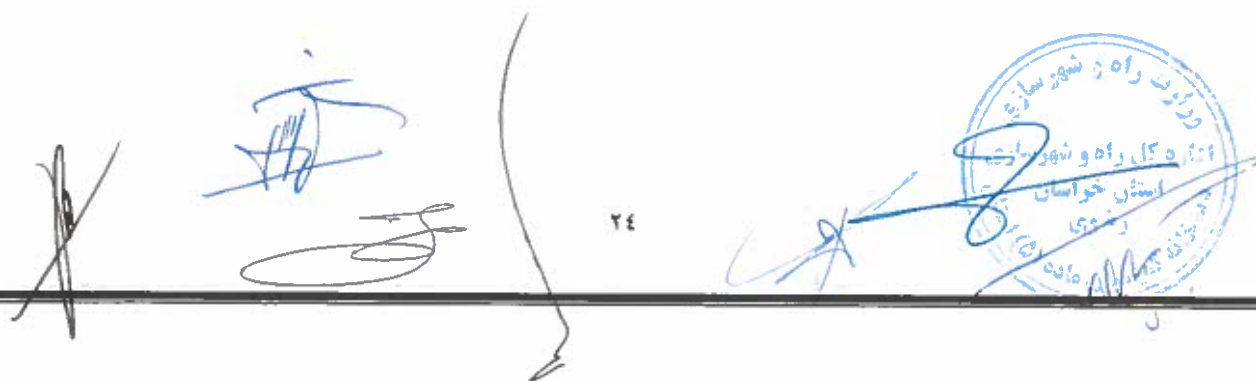
کاربری‌های مسکونی، محدوده‌هایی از شهر هستند که با فعالیت سکونت تعریف گردیده است. کاربری مسکونی در سطح شهر مشهد با در نظر گرفتن پیشنهاد‌های طرح جامع و طرح‌های ملاک عمل و در قالب سه تیپ مسکونی، صورت گرفته است. در طبقه‌بندی تیپ‌های سکونتی، ویژگی‌های فرهنگی، اجتماعی، اقتصادی، کالبدی، اندازه واحدها، اندازه قطعات، قیمت زمین، پیشنهاد‌های طرح ملاک عمل پیشین و حقوق مکتسبه و ... نقش داشته‌اند.

در کاربری مسکونیشهر مشهد با توجه به ویژگی‌های خاصی که هر گونه دارد، فعالیت‌های مجاز و ضوابط استقرار آن نیز مشخص شده است. این فعالیت‌ها به منظور کاهش و تعدیل تقاضای سفر، رفع برخی کمبودهای خدماتی موجود و افزایش سرزندگی در محیط‌های مسکونی، پیش‌بینی گردیده‌اند.

همانطور که اشاره گردید در طرح تفصیلی حوزه‌های برنامه‌ریزی شهر مشهدسه تیپ مسکونیا توجه به ویژگی‌های اجتماعی، اقتصادی، فرهنگی، کالبدی معرفی شده است که هر کدام از این تیپ‌های مسکونی گونه‌های مختلف سکونت را در خود جای داده‌اند.

در ادامه به معرفی تیپ‌های مسکونی و گونه‌های سکونت در هر یک از این تیپ‌ها می‌پردازیم.

۲۴



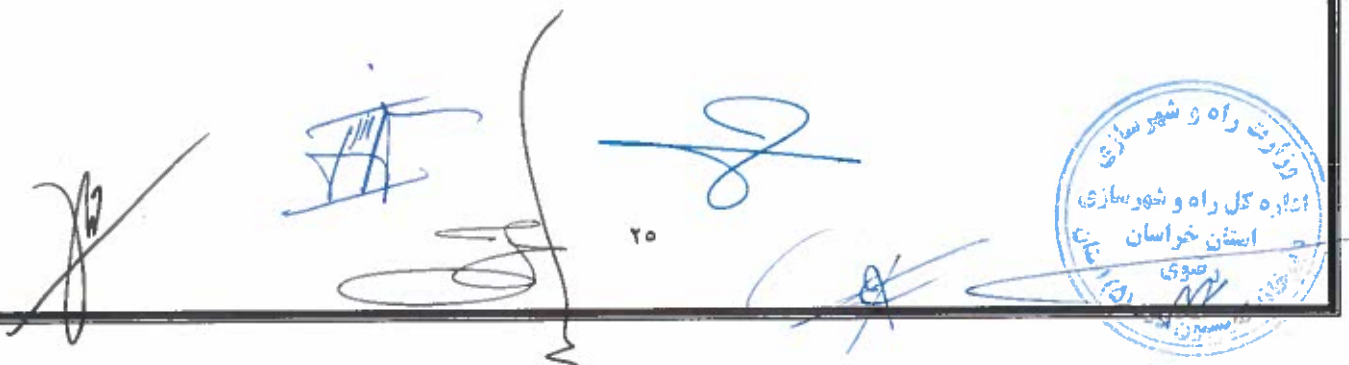
۱-۲-۱- گونه‌های مسکونی تیپ ۱

گونه مسکونی تیپ ۱ عمدتاً شامل پلاک‌های مسکونی با اندازه واحدهای درشت دانه است که برای اقشار اجتماعی اقتصادی که این گونه واحدها را طلب می‌نمایند پیش‌بینی گردیده است. با توجه به پهنه‌های پیشنهادی این تیپ سکونتی، گونه‌های مختلف مسکونی برای این تیپ مسکونی پیشنهاد گردیده که عبارت‌اند از:

۱. مسکونی تراکم کم گونه یک
۲. مسکونی تراکم متوسط گونه یک
۳. مسکونی تراکم متوسط گونه دو
۴. مسکونی تراکم زیاد گونه یک
۵. مسکونی تراکم زیاد گونه دو
۶. مجتمع مسکونی موجود
۷. مجتمع مسکونی پیشنهادی

نحوه ساخت‌وساز در کاربری مسکونی تیپ ۱ (شامل میزان تراکم، سطح اشغال و تعداد طبقات مجاز ساختمانی و سایر ضوابط مطروحه) با توجه به دسته‌بندی هفت گانه فوق‌الاجرا است. لازم به ذکر است رعایت ضوابط حریم گسل، حریم کال‌ها و حریم سازمانهای تاسیساتی (گاز، برق، مخابرات و آب و فاضلاب) در محدوده‌های واقع در حریم بر اساس ضوابط شورای عالی شهرسازی و معماری الزامی است

۲۵



وزارت راه و شهرسازی
انباره گل راه و شهرسازی
استان خراسان
شماره ۱۵۰
تاریخ ۱۳۹۰/۰۵/۰۵

| کارکرد اصلی | کاربری | عملکرد | فصلیت | کارکرد اصلی |
|-------------|--------|--------|-------|-------------|
| عنوان | عنوان | عنوان | عنوان | عنوان |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |

شورایط و مقررات ساختمانی

فصلیت های مجاز به استقرار و شورایط استقرار، فصلیت مجاز فرعی

ترجمی است. حداکثر ۱۰ درصد سطح اشغال می تواند به کاربری تجاری (بدون تفکیک پلاک) اختصاص یابد.
 (ب) تفریحی: بهره برداری به صورت یک واحد تفریحی معیاس محله (کد ۵۱۱۱) و تفریحی - تجاری (کد ۵۱۲۰) شامل کافی شاپ، کافه موزه، کافه کتاب، کافه فروشی، کافه موزه در این گونه مسکونی در کل پلاک و یا در یک واحد از پلاک با رعایت قوانین تسلک آپارتمان ها و با دسترسی مجزا و رعایت کلیه شورایط مسکونی گونه پلانچ است.
 (ج) خانه سالمندان : بهره برداری به صورت خانه سالمندان در کل پلاک با رعایت شورایط تراکمی مسکونی گونه در بر معیار بیش از ۱۲ متر پلانچ است. رعایت سایر شورایط و مقررات از جمله مقررات پارکینگ و غیره بر اساس شورایط و مقررات فصلیت مربوطه الزامی است.

(د) خرابگاه خصوصی و خرابگاه دانشجویی: بهره برداری کل پلاک به صورت خرابگاه خصوصی یا خرابگاه دانشجویی با رعایت شورایط تراکمی مسکونی گونه در بر معیار بیش از ۱۲ متر پلانچ است. رعایت شورایط و مقررات پارکینگ بر اساس شورایط مربوطه الزامی است.

تیمبره ۱: در خصوص فصلیت های مجاز در کاربری مسکونی آپارتمانی تراکم کم گونه یک سطح اشغال، تراکم، طبقات و ارتفاع ساختمان (که در شورایط استقرار فصلیت ذکر نگردیده باشد) از شورایط گونه یا شورایط اشاره شده در هر بند تبعیت می کند.
 تیمبره ۲: رعایت سایر شورایط و مقررات از جمله مقررات پارکینگ و غیره بر اساس شورایط و مقررات فصلیت مربوطه الزامی است.



شروط و مقررات ساختمانی

| ریز فعالیت | محدوده | میزان | رمز |
|--|----------------------------------|---|---|
| حداقل اندازه قطعه* صدور پروانه ساختمانی در اراضی دارای سند یا اراضی ساخته شده و تجدید بنای اراضی کمتر از ۷۵ مترمربع یا حداکثر سطح اشغال ۱۰۰ درصد و حداکثر تراکم ۱۰۰ متر به صورت ارتفاع ۲ متر به صورت حداکثر یک واحد تجاری مجاز است. | حداقل اندازه معماری مسکونی | حداکثر تعداد واحد حداکثر سطح اشغال (درصد) حداکثر تراکم | حداکثر تعداد طبقات حداکثر ارتفاع از پایه واحد |
| ۱۰۰>S>۲۵ | ۲۵ | ۱ | ۷ |
| ۱۰۰>S>۱۰۰ | ۵۰ | ۲ | ۱۲ |
| ۲۰۰>S>۱۵۰ | ۷۵ | ۳ | ۱۵ |
| ۱۱۱۱ | مشخص شده بر روی نقشه | مجلسه تعداد واحد از تقسیم فضای باز قطعه ۷۵ بر اندازه فضای باز به ازای هر واحد به دست می آید | حداقل مساحت تفکیک ۵۰۰ مترمربع است. در بازتفکیک قطعات موجود، حفظ دانه بندی وضع موجود بر دانه بندی و تفکیک طولی قطعات ارجحیت داشته و الزامی می باشد با بررسی نحوه جرم گذاری قطعات اطراف صورت پذیرد توصیه می گردد این تفکیک به صورت صورت گیرد که موجب انسداد در برخورداری از نور و ایجاد اشرافیت برای قطعات مجاور نباشد. |

• در تخصیص تراکم به قطعات، تا ۵ درصد پایین تر از حد مجاز مساحت حداقلی (روکاری) برای تخصیص تراکم تعیین شده، قابل قبول است.
•• در مواردی که تعداد طبقات بیش از تعداد واحد مسکونی باشد، رعایت حداقل فضای باز به منظور استفاده از تعداد واحد مجاز الزامی است.
••• فضای باز هر قطعه در این گونه معادل مساحت عرصه منهای " ۶۰ درصد مساحت قطعه به علاوه دو متر بیش روی طولی در عرض " منبسط به تأمین حداقل ۸ متر تراکم یا با لکن است.

• تعداد واحد از تقسیم زیربنا بر حداقل اندازه واحد مسکونی محاسبه نمی گردد بلکه حداقل اندازه واحد، صرفاً بازه مساحتی برای تعداد واحد مجاز را تعیین می کنند به عنوان مثال در یک قطعه دارای مساحت ۲۰۰ متر مربع صرفاً سه واحد مجاز می باشد ولیکن یکی از این واحدها می تواند مساحتی حداقل معادل ۷۵ متر مربع داشته باشد.



Handwritten signature in blue ink over the stamp.

| ردیف | موضوع | شرح | توضیحات |
|------|-------|--|---|
| ۱۱۱ | موضوع | <p>محل استقرار ساختمان</p> | <p>ردیف</p> |
| | موضوع | <p>محل استقرار ساختمان (توده گدازی) در تمامی قطعات با رعایت حداکثر سطح اشغال و طبقات مجاز، صرفاً در حوزه ساختی مناطق شمال به علاوه ده درصد مساحت قطعه از سمت شمال در طول قطعه (در قطعات شمالی-جنوبی) و از سمت غرب (در قطعات شرقی-غربی) مجاز است.</p> <p>تیمبره: در صورت عدم امکان استقرار بنا در چپبه شمالی (یا غربی) زمین به دلیل وجود تروفوگرافی زمین و یا استقرار توده در جهات دیگر زمین در طرفین قطعه مذکور، تغییر جهت استقرار ساختمان، با رعایت موارد مذکور، منوط به اخذ مجوز از شهرداری منطقه مجاز است.</p> <p>• چپبندی سطح اشغال (مجاز) در طبقات در حوزه ساخت مجاز بلا مانع است.</p> <p>• در قطعات با مساحت کمتر از ۱۵۰ مترمربع با حداکثر سطح اشغال ۷۰ درصد، حوزه ساخت پس از رعایت حیاط خلوت (مجاز) منادل ۷۰ درصد است.</p> <p>• در قطعات شمالی رعایت دو متر عقب‌نشینی بابت تأمین عرض حیاط خلوت در بر شمال قطعات شمالی الزامی است. (به استثنای املاک دو بر داری محور شمالی و جنوبی)</p> <p>• در قطعات شرقی رعایت دو متر عقب‌نشینی بابت عرض حیاط خلوت در بر غربی قطعات غربی الزامی است. (به استثنای املاک دو بر داری محور شرقی و غربی)</p> <p>• تأکید می‌گردد رعایت حداکثر سطح اشغال مجاز هر گونه الزامی بوده و افزایش آن به هیچ عنوان مجاز نیست.</p> | <p>رعایت حداقل فضای باز به ازای هر واحد بر اساس جدول ضوابط اختصاصی، سطح اشغال و تعداد واحد.</p> <p>• رعایت حداقل فضای باز به ازای هر واحد بر اساس جدول ضوابط اختصاصی، سطح اشغال و تعداد واحد، مسکونی، کلاسه خواهد شد.</p> <p>• سطح فضای باز مربوطه از تعداد واحد مسکونی کلاسه خواهد شد.</p> <p>• سطح پیلت و زیرزمین تا و بام مربوط به رعایت ضوابط جدول مناسبات، جزء تراکم ساختمانی محسوب نمی‌شود.</p> <p>• احداث فضای نیمه‌باز (تراس یا بالکن) در واحدهای مسکونی بیش از یک طبقه با رعایت مقررات ملی ساختمان الزامی است.</p> <p>• احداث فضای نیمه‌باز (تراس یا بالکن) می‌باید در محدوده سطح اشغال مجاز صورت پذیرد و هر گونه افزایش سطح اشغال پیش‌بینی شده فضای نیمه‌باز (تراس یا بالکن) برای هر واحد مسکونی، برابر با ۳ مترمربع با حداقل عرض ۱.۵ متر است.</p> <p>• مساحت فضای نیمه‌باز (تراس، بالکن و حیاط در ارتفاع) جزء تراکم ساختمانی محسوب نمی‌گردد. لازم به ذکر است فضای تخصیص یافته به واحد نیز در سطح فضای باز جزو تراکم محسوب نمی‌گردد. بدیهی است سطح دارای زیربنا جزو تراکم محسوب می‌گردد.</p> <p>• در راستای عدم اشغال حداقل فاصله ترانس از هر یک از محاور یک متر می‌باشد.</p> <p>• مساحت حیاط خلوت منوط به رعایت حداقل عرض (۲ متر) و طولی برابر عرض ساختمان جزو سطح اشغال محسوب نمی‌گردد مشروط بر آنکه در محدوده ۷۰ درصد مجاز شمال (یا غرب) قطعه واقع گردد. در صورت عدم رعایت عرض و طول فوق سطح فضای مذکور جز سطح اشغال (در یک طبقه) محاسبه می‌گردد.</p> <p>• مبنای محاسبه سطح اشغال و تراکم ساختمانی مساحت ملک بر اساس سند یا وضع موجود (هر کدام کمتر باشد) است.</p> <p>• تیمبره: برای املاک دارای عرصه واقع در مسیر طرح‌های شهرداری مبنای محاسبه سطح اشغال و تراکم ساختمانی، مساحت ملک قبل از تخریب است. لازم به ذکر است در صورت خرید و ربالی کردن میزان در مسیر توسط شهرداری، پلاک مذکور شامل بند مذکور نخواهد گردید و سطح اشغال و تراکم بر اساس محدوده باقیمانده محاسبه خواهد گردید.</p> <p>• تیمبره: در خصوص تعیین تعداد واحد املاک واقع در عقب نشینی ناشی از تخریب، ملاک تعیین واحد، مجموع فضای باز باقیمانده و مساحت تخریب شده "مستند به مساحت قبل از تخریب" است.</p> <p>• احداث زیرزمین در طبقات زیر همکف جهت پارکینگ و مشاعات صرفاً در محدوده سطح اشغال پلاک در طبقه همکف (تنها در صورتی که احداث شیب‌راه بر اساس استاندارد و در محدوده سطح اشغال ممکن باشد) مجاز است. افزایش سطح اشغال زیرزمین مزایا بر سطح اشغال مجاز در کلیه طبقات زیر همکف ممنوع است.</p> <p>• تیمبره: در قطعات شمالی احداث شیب‌راه در حیاط در حداکثر ۱۰ درصد سطح عرصه مشمول سطح اشغال نمی‌گردد.</p> |




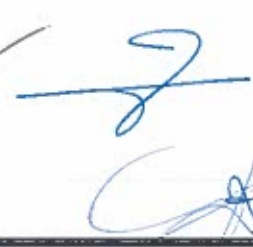


| ردیف | شرح | ملاحظات | رابطه | |
|------|---|--|--|--------------|
| | | | معمول | استثنای |
| ۱۱۱۱ | <p>حداکثر ارتفاع ساختمان</p> <ul style="list-style-type: none"> ارتفاع مستقیم‌ترین طبقه یا جان‌پناهها از سطح پام در دسترس، باید حداقل ۱۰ متر و حداکثر ۲ متر باشد. ارتفاع خارجی (دورهای اطراف منازل) یا توجه به کف معابر حداکثر ۷/۵ متر است و در صورت لزوم ارتفاع بیش از ۷/۵ متر به صورت توده خواهد بود. حداکثر ارتفاع تمام شده پیلوت ۲/۴۰ متر است. حداکثر ارتفاع هر طبقه از کف تا کف ۲/۲۰ متر است و حداکثر ارتفاع کل بنا بر اساس حداکثر ارتفاع تعیین شده در جدول (با رعایت طبقات و تراکم مجاز) می‌باشد. احداث عناصری چون توده، وسائل تهرود، محله اتاق آسانسور، خریشته و خروجی بلكان مشروط بر اینکه ارتفاع آن‌ها از ۲/۵ متر تجاوز ننماید. حداکثر ارتفاع بنا محاسبه نخواهد شد. تصویر: در صورت احداث توقف آسانسور بر روی پام، حداکثر ارتفاع خریشته و اتاق آسانسور تا ۶ متر مجاز بوده و در حداکثر ارتفاع بنا محاسبه نخواهد شد. حداکثر ارتفاع تمام شده ریزش ۷/۵ متر بالاتر از کف معبر مجاور تا کف طبقه همکف قرار می‌گیرد. در صورت احداث استخر، سونا، سالن استخر و حمامی و کاربری‌های خدماتی نظیر آن حداکثر عمق زیرزمین می‌تواند تا هر میزان افزایش یابد. | <p>پیش‌آمدگی ساختمان</p> <ul style="list-style-type: none"> ایجاد پیش‌آمدگی در معابر یا عرض ۱۰ متر و بالاتر، تا حداکثر ۶۰ سانتیمتر بلائاج است. حداکثر ارتفاع پیش‌آمدگی ۲ متر تعیین می‌گردد. تخصیص پیش‌آمدگی در طبقات واقع در دوربرگردان و در حرزایه کال‌ها و قنوت و فضای سبز (به استثنای پیاده راه) ممنوع است. | <p>معمود استقرار مشاعات و شرایط مربوطه</p> <p>بر اساس پیوست شماره ۱</p> | <p>رابطه</p> |

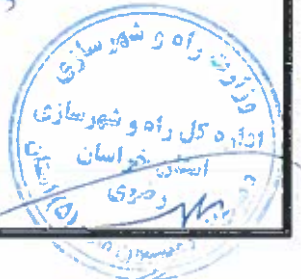
| ردیف | شرح | ملاحظات | رابطه | |
|------|--|--|---|--------------|
| | | | معمول | استثنای |
| ۱۱۱۱ | <p>شیبای مربوط به بازشوها، نورگیرها و تهرودها</p> <ul style="list-style-type: none"> شیبای اصلی ساختمان (اتاق‌های خانه و تسمین) باید از نور طبیعی برخوردار باشند. در کلیه طبقات، بازشو به سمت معبر و یا حیاط ساختمان (در صورتی که کف آن فلزا در ارتفاع بیش از ۰/۷ متر نسبت به زمین و یا فضای مجاور قرار داشته و پنجره به بلكن یا تراش مشرف نباشد) می‌بایست در ارتفاع ۱/۱۰ متر از کف فضا نصب شود یا دارای جان پناهی به ارتفاع ۱/۱۰ متر از کف فضا باشد. در طبقات شمالی و غربی با توجه به رعایت عرض حیاط خلوت (حداکثر ۲ متر) نصب بازشو در ارتفاع ۱/۷۰ متر از کف مجاز است. از ک نورگیری از طریق بلك شیشه‌ای مات و نشکن و ثابت بلائاج است. رعایت سایر شرایط مربوط به بازشوها و نورگیری و تهرودها فضاها بر اساس شرایط محیط چهارم مقررات ملی ساختمان در کلیه بناها الزامی است. | <p>شیبای مربوط به فضاهای آواز تهرودها</p> <ul style="list-style-type: none"> حداقل فضای باز هر بلاک ۲/۲۰٪ از سطح زمین است. تصویر: در قطعات با سطح اشغال ۶۰ درصد به علاوه فضای باز پس از اتصال ۲ متر بیش روی محاسبه می‌گردد و نمی‌بایست از ۲/۲۰٪ کمتر باشد. احداث الاچین به منظور تجهیز فضای سبز حیاط با مصالح سبک و قابل برچیده شدن همچون چوب و شیشه تا مساحت حداکثر ده درصد حیاط یا حداکثر مساحت ۲۰ مترمربع بلائاج است و مسئول سطح اشغال و تراکم نمی‌گردد. حداقل ۲۰ درصد سطح عرصه باید به فضای سبز اختصاص داده شود. تصویر: در قطعات با سطح اشغال ۷۰ درصد و قطعات با سطح اشغال ۶۰ درصد به علاوه ۲ متر بیش روی میزان سطح عرصه اختصاص یافته به فضای سبز تا ۱۰ درصد کاهش می‌یابد. به ازای هر ۱۰ مترمربع فضای سبز باید یک درخت کاشته شود. همچنین به ازای هر تک‌درخت کاشته شده (چدا از سطح فضای سبز) سطحی معادل ۵ مترمربع (به عنوان سطح سایه‌انداز) در محاسبه فضای سبز منظور خواهد شد. فاصله هر درخت می‌بایست حداقل ۱/۲ متر از درخت مجاور باشد. صدور پلانکار منوط به کاشت درخت است. مشخصات ایندرختان در گواهی پلانکار ساختمان درج شود. به منظور افزایش سرانه فضای سبز کاشت یک درخت به ازای هر ۵ متر بر لبه پیاپی‌های معابر ده متر و بیشتر توصیه می‌گردد. | <p>سکونی آپارتمانی تراکم کم گروه یک</p> | <p>رابطه</p> |

در این سند هیچگونه امضای رسمی و مهری درج نشده است. این سند صرفاً جهت اطلاع و آشنایی می‌باشد.

مهر و امضای مسئول دفتر:

| شماره پرونده به نام | شماره پرونده به ارزشیاد، نورگیرها و کابینه فضا | شماره پرونده به فضاهای باز و نیمه باز | ردیف | |
|--|--|---------------------------------------|-------|-------|
| | | | شماره | تاریخ |
| <ul style="list-style-type: none"> • هماهنگی کلی خطوط نما با اینچه مجاور الزامی است. طراحی نمای ساختمان زمانی قابل پذیرش است که در طراحی آن نمای دو سمت ساختمان نیز آورده شده و نمای طراحی شده، حداقل دارای هماهنگی با نمای ساختمان‌های مجاور باشد. • صدور پایانکار ساختمان مشروط به انجام نوسازی نهادهای اصلی و جانبی است. • رعایت سایر شرایط مشروط به نما اشاره شده در مجتهد چهارم مقررات ملی ساختمان الزامی است. | | | | |





| روز | تاریخ اتمام عنوان | شرحیه شرایط به تفصیلات و تاسیسات روی بام | شرحیه پارکینگ |
|------|---|--|----------------------|
| ۱۱۱۱ | <ul style="list-style-type: none">در قطعات مسکونی آپارتمانی تراکم کم احداث بام سبز بر اساس ضوابط مربوطه توصیه می گردد.احداث خزه نشنه به مساحت حداکثر ۲۵ مترمربع با احتساب زیربنای دیوارها بلا مانع است.حداقل مساحت مورد نیاز جهت تاسیسات اطفا حریق در بام ۱۲ مترمربع به ارتفاع حداکثر ۲ متر می باشد.احداث الایچی (یا سایر) تا میزان ۴ درصد سطح عرصه و گلخانه تا میزان حداکثر ۱۰ درصد سطح اشغال مجاز در پشت بام بلا مانع است. مجموع مستحذات مشاعات روی بام (الایچی، آبیاری، گلخانه، تاسیسات مرتبط با باغ بام، خزه نشنه، تاسیسات منبع آب و آتش نشانی و...) نمی بایستی از ۴۰ درصد سطح اشغال مجاز بام فراتر رود. | <ul style="list-style-type: none">تأمین یک واحد پارکینگ با دسترسی بدون مزاحمت به ازای هر واحد مسکونی الزامی است.نیمه ۱: به ازای هر واحد مسکونی با مساحت بیش از ۲۵۰ تأمین حداقل ۲ پارکینگ در محدوده سطح اشغال الزامی است.نیمه ۲: بلاک های واقع در مجاورت ۴ متر و کمتر از آن و قطعات با مساحت کمتر از ۱۰۰ مترمربع با حداکثر تعداد یک واحد معاف از احداث پارکینگ می باشند. در صورت افزایش تعداد واحد مسکونی معافیت مذکور کان کم یک نفر تلقی می گردد. در صورت عدم امکان تأمین یک پارکینگ در قطعه، پیش بینی پارکینگ با مدیریت شهرداری و از محل منابع مالی مالکینی که امکان تأمین پارکینگ ندارند، مجاز است.تماسی جای پارک باید زیرزمین ساخته شده قرار گیرد. هرگونه توقف در زیرزمین مجاز نباشد.از هر مبدا یکبار دسترسی پیاده به پهنای عرض درب حداکثر ۱.۵ متر و یکبار ورودی اتوبوس به پارکینگ به عرض حداقل ۳ متر و حداکثر ۲.۵ متر مجاز است.در صورتی که طول هر قطعه در مجاورت گذر دسترسی بیش از ۲۰ متر باشد، احداث دسترسی سواره دوم، به عرض حداقل ۳ متر و حداکثر ۲.۵ متر بلا مانع است.قطع درخت به منظور تأمین دسترسی سواره پارکینگ مجاز نیست.قرارگیری درب ورودی سواره می بایست بر اساس موقعیت درختها صورت پذیرد. همچنین احداث درب اتوبوسرور به ساختمان در قسمت پنج ساختمان آتش دو محور سواره) ممنوع است.ارتفاع ورودی پارکینگ نباید کمتر از ۲.۲۰ متر باشد.باز نشین در ورودی واحدهای مسکونی و در ورودی پارکینگها به سمت محور عمومی ممنوع است.چیدمان پارکینگ در فضاهای مربوطه، باید به گونه ای باشد که امکان تردد و استفاده از آسانسور توسط ناتوانان جسمی و حرکتی، مطابق مقررات ملی ساختمان و رعایت مصوبات شورای عالی شهرسازی و معماری ایران، به سهولت انجام پذیرد.احداث شیب راه (رسم) و پله در محدوده پیاده روی و منظور دسترسی به داخل قطعه ممنوع است. تراز کف پیاده روی توسط شهرداری و با توجه به تراز خیابان تعیینی گردد و چنانچه اختلاف سطح بین تراز پیاده روی و سطح تمام شده داخل قطعه تکنیکی وجود داشته باشد، باید توسط پیمانکار یا پله در محدوده داخل قطعه تکنیکی اجرا گردد. تغییر تراز کف پیاده روی توسط مالکان امکان مجاور ممنوع است.در مواردی که شیب طولی یا عرضی مسیر، اجرای پله (و رسم) را در محدوده پیاده روی الزامی نماید، شهرداری نسبت به تهیه نقشه و اجرای پله (و رسم) اقدام خواهد نمود. در کلیه پیاده رویها و فضاهای عمومی که نیاز به احداث پله وجود داشته باشد، باید پیش بینی رسم برای عبور صندلی چرخدار معلولان و سایر وسایلی که دارای چرخ هستند (کالسکه کودکان، دوچرخه، چرخ دستی و...) در کنار پله با شیب مناسب (برابر با مقررات ملی) صورت گیرد. در مواردی که به دلیل عرض کم پیاده روی واحدها ترافیک رسم و پله امکان پذیر نیست، احداث رسم در اولویت بوده و الزامی است. | <p>شرحیه پارکینگ</p> |

| سایر ضوابط | ضوابط مربوط به تجمیع | ضوابط مربوط به تلاکب | ضوابط باز واحد | حداکثر ارتفاع | حداکثر تعداد طبقات | حداکثر تراکم | حداکثر سطح (درصد) | حداکثر تعداد واحد مسکونی در هر قطعه | حداکثر اندازه نامشغول مسکونی | اندازه قطعه | محدوده | نوع | باز |
|---|--|--|----------------|---------------|--------------------|--------------|---|-------------------------------------|----------------------------------|---|----------------------|----------------------------|------|
| • حداقل عرض معبر دسترسی ۸ متر است • در قطعات یا دسترسی کمتر از ۸ متر تا ۶ متر، حداکثر تعداد طبقات معادل سه طبقه روی پیلوت یا زیرزمین است. • قطعات یا دسترسی کمتر از ۶ متر، حداکثر تعداد طبقات معادل دو طبقه روی پیلوت یا زیرزمین است. • با توجه به تقابل تراکم ناشی از عرض معبر در تراکم های مسکونی، تعداد واحد از تقسیم فضای باز قطعه بر حداقل فضای باز هر واحد مسکونی محاسبه می گردد. همچنین حداکثر سطح اشغال در این پلاکها برابر با حداکثر سطح اشغال معیار بهینه مسکونی مربوطه بوده و حداکثر تراکم و تعداد طبقات مشمول تقابل می گردند. سایر ضوابط از ضوابط گونه مربوطه تبعیت می کنند. لازم به ذکر است رعایت مساحت حداقل اندازه ناخالص واحد مسکونی در هر گونه مسکونی الزامی است. • در مواردی که تقابل تراکم ناشی از عرض معبر و مساحت کمتر از حد تصالح هودمان باشد، ملاک تعیین تراکم، تراکم کمتر است. • در راضی دو مسر واقع بر توده گرانی که اختلاف تراز ارتفاع دو مسر آن دو مسر بیشتر می باشد، امتداد پارکینگ در معبر تراز زمین و تبدیل تراز مسر به مسکونی (مراود بر تراکم معیار) بدون افزایش تعداد واحد و مشروط به تأمین پارکینگ معیار است. | • به منظور کاهش ریزشگویی بابت مسکونی و تشویق شهروندان به تجمیع قطعات افزایش در پلاکهای واقع در حاشیه معابر در صورت تجمیع کل پلاکهای داخل کوچه، در صورتی که واگناری معبر به مالکین اختصاصی در دسترسی سایر پلاکها ایجاد ننماید، واگناری معبر به مالکین توصیه می گردد. • ضروری است از تجمیع قطعات به نحوی که هنمنه نامناسب ایجاد ننماید، اجتناب گشته و تجمیع به تالیف هیئت فنی شهرداری برسد. • تجمیع کاربری مسکونی با کاربری های خدمات غیر انتفاعی، معیار نمی باشد. در صورت تجمیع مسکونی با خدمات غیرانتفاعی یا مسکونی پلاک به صورت خدمات غیرانتفاعی است. | • تلاکب تراکم مسکونی یا مساحت معادل ۵۰۰ مترمربع معیار است. • متفرق است حد نصاب تکنیک شامل قطعات تکنیک موجود کمتر از ۵۰۰ مترمربع نمی گردد. • در بازتفکیک قطعات موجود، حفظ دانه بندی وضع موجود بر دانه بندی و تفکیک طولی قطعات ارجحیت داشته و الزاماً می بایستی با بررسی نحوه جرم گذاری قطعات اطراف صورت پذیرد. توصیه می گردد این تفکیک به نحوی صورت گیرد که موجب انسداد در برخورداری از نور و یا ایجاد اشرفیت برای قطعات مجاور نباشد. | ۱۵ | ۱۲ ۱۵.۵ | ۲ ۳ | ۱۴۰ ۱۴۰ | ۶۰ درصد (دو متر پیش روی طولی ماراد بر درصد متوسط به تانسین حداقل ۸ مترمربع تراکم یا بر اساس بالکن با عرض حداکثر طبقات و حداقل ۲ متر در سطح اشغال معیار) طبقه بالای محاسبه می گردد. (با همکف خواهد اصول ۲ متر پیش روی طولی ماراد بر ۶۰ درصد طول مساحت های طرح تفصیلی و تانسین حداقل ۸ متر تراکم معیار یا بالکن) طرح، مجموع مساحت اشغال ۶۰ درصد بناوه ۲ متر نمی بایستی از ۷۰ درصد سطح عرصه بیشتر شود. | ۲ ۲ | ۲۵ ۶۰ ۲۰۰ > ۱۵۰ > ۱۰۰ > ۳۵ | ۲۵ > ۱۵۰ > ۱۰۰ > ۳۵ ۲۰۰ > ۱۵۰ > ۱۰۰ > ۳۵ ۲۵۰ > ۲۰۰ > ۱۵۰ > ۳۵ | مختص شده بر روی نقشه | مسکونی تراکم متوسط گونه یک | ۱۱۱۲ |

• در تخصیص تراکم به قطعات، تا ۵ درصد پایین تر از حد مجاز مساحت حداقلی (رواداری) برای تخصیص تراکم تعیین شده قابل قبول است.
• در مواردی که تعداد طبقات بیش از تعداد واحد مسکونی باشد، رعایت حداقل فضای باز به منظور استناد از تعداد واحد معیار الزامی است.
• فضای باز هر قطعه در این گونه معادل مساحت عرصه منهای "۶۰ درصد مساحت قطعه به علاوه دو متر پیش روی طولی در عرض" متوسط به تأمین حداقل ۸ متر تراکم یا بالکن است.
• تعداد واحد از تقسیم زیربنا بر حداقل اندازه واحد مسکونی محاسبه نمی گردد بلکه حداقل اندازه واحد، صرفاً بازه مساحتی برای تعداد واحد معیار را تعیین می کند. به عنوان مثال در یک قطعه دارای مساحت ۲۵۰ متر مربع صرفاً چهار واحد معیار می باشد ولیکن یکی از این واحدها میتواند مساحتی حداقل معادل ۷۵ متر مربع داشته باشد.



Handwritten signature and official stamp in blue ink at the bottom right of the page.

| ریز ضلعیت | مدیون | حداقل عرض گذر مستثنی | |
|--------------------------------|---|---|---|
| | | محل استقرار ساختمان | <p>محل استقرار ساختمان (توده گلزاری) در تمامی قطعات با رعایت حداکثر سطح اشغال و طبقات مجاز صرفاً در حوزه ساختی مداخل سطح اشغال به علاوه ده درصد مساحت قطعه از سمت شمال در طول قطعه (در قطعات شمالی-جنوبی) از سمت غرب در قطعات شرقی-غربی مجاز است.</p> <p>تیمسره ۱: در صورت عدم امکان استقرار بنا در جنبه شمالی (یا غربی) زمین به دلیل وجود توپوگرافی زمین و یا استقرار توده در جهات دیگر زمین در طرفین قطعه مذکوره تغییر جهت استقرار ساختمان، با رعایت موارد مذکوره، منوط به اخذ مجوز از شهرداری منطقه مجاز است.</p> <ul style="list-style-type: none"> • جابه‌جایی سطح اشغال (مجاز) در طبقات در حوزه ساخت مجاز بلا مانع است. • تیمسره ۲: در قطعات با مساحت بیش از ۵۰۰۰ مترمربع و یا در قطعاتی که یک پارک را شامل می‌شود حوزه ساخت مداخل کل پلاک است. • در قطعات شمالی رعایت دو متر عقب‌نشینی بابت تأمین عرض حیاط خلوت در بر شمال قطعات شمالی الزامی است. (به استثنای املاک دو بر داری محور شمالی و جنوبی) • در قطعات شرقی-غربی رعایت دو متر عقب‌نشینی بابت عرض حیاط خلوت در بر غربی قطعات غربی الزامی است. (به استثنای املاک دو بر داری محور شرقی و غربی) • تأکید می‌گردد؛ رعایت حداکثر سطح اشغال مجاز هر گونه الزامی بوده و افزایش آن به هیچ عنوان مجاز نیست. • در ۲ متر بیش روی مجاز تراکم مسکونی، رعایت پنج ۲۵ درصد نسبت به املاک مجاور الزامی نیست |
| <p>موضوع و مقررات ساختمانی</p> | <p>سایر ضوابط مرتبط با تراکم ساختمانی، سطح اشغال و تعداد واحد</p> | <p>رعایت حداقل فضای باز به ازای هر واحد بر اساس جدول ضوابط ساختمانی الزامی است. بدیهی است در صورت عدم امکان تأمین سطح فضای باز مربوطه از تعداد واحد مسکونی کسخته خواهد شد.</p> <ul style="list-style-type: none"> • سطح مساحت و زیرزمین‌ها و پام مشروط به رعایت ضوابط جدول مشاعات، جزء تراکم ساختمانی محسوب نمی‌شود. • احداث فضای نیمه‌باز (تراس یا بالکن) در واحدهای مسکونی بیش از یک طبقه با رعایت مقررات ملی ساختمان الزامی است. • احداث فضای نیمه‌باز (تراس یا بالکن) می‌بایست در محدوده سطح اشغال مجاز صورت پذیرد و هر گونه افزایش سطح اشغال بیش‌بیشی شده ممنوع است. • حداقل مساحت فضای نیمه باز الزامی برای هر واحد مسکونی، برابر با ۳ مترمربع با حداقل عرض ۱.۵ متر است. • مساحت فضای نیمه‌باز (تراس، بالکن و حیاط) جزو تراکم ساختمانی محسوب نمی‌گردد. لازم به ذکر است فضای تخصیص یافته به وید تیر در مساحت فضای باز جزو تراکم محسوب نمی‌گردد. بدیهی است سطح دارای زیربنا جزو تراکم محسوب می‌گردد. • در راستای عدم اشتراکیت حداقل فاصله تراس از بر پلاک مجاور یک متر می‌باشد. • مساحت حیاط خلوت در قطعات شمالی منوط به رعایت حداقل عرض (۲ متر) و طولی برابر عرض ساختمان جزو سطح اشغال محسوب نمی‌گردد. مشروط بر آنکه در محدوده شمال (یا غرب) قطعه واقع گردد. در صورت عدم رعایت عرض و طول فوق سطح فضای مذکور جزو سطح اشغال (در یک طبقه) محاسبه می‌گردد. • سطح پی‌لوت و زیرزمین‌ها مشروط بر آنکه صرفاً برای مشاعات (موارد مندرج در جدول) استفاده گردد، جزء تراکم ساختمانی محسوب نمی‌شود. • مبنای محاسبه سطح اشغال و تراکم ساختمانی مساحت ملک بر اساس سند یا وضع موجود (هر کدام کمتر باشد) است. • تیمسره ۱: برای املاک دارای عرصه واقع در مسیر طرح‌های شهرداری مبنای محاسبه سطح اشغال و تراکم ساختمانی، مساحت ملک قبل از تهریص است. لازم به ذکر است در صورت خرید و رهایی کردن میزان در مسیر توسط شهرداری، پلاک مذکور شامل بند مذکور نخواهد گردید و سطح اشغال و تراکم بر اساس محدوده باقیمانده محاسبه خواهد گردید. • تیمسره ۲: در خصوص تعیین تعداد واحد املاک واقع در عقب نشینی ناشی از تهریص، ملاک تعیین واحد، مجموع فضای باز باقیمانده و مساحت تهریص نیمه مستند به مساحت قبل از تهریص است. • احداث زیرزمین در طبقات زیر همکف جهت احداث پارکینگ و مشاعات صرفاً در محدوده سطح اشغال پلاک در طبقه همکف (تنها در صورتی که احداث شبیره بر اساس استاندارد و در محدوده سطح اشغال ممکن باشد) مجاز است. افزایش سطح اشغال زیرزمین مزاد بر سطح اشغال مجاز در کلیه طبقات زیر همکف ممنوع است. | <p>تیمسره ۱: در قطعات شمالی احداث شبیره در حیاط در حداکثر ۱۰ درصد سطح عرصه مشمول سطح اشغال نمی‌گردد.</p> |



Handwritten signatures and stamps in blue ink at the bottom of the page.

| | | |
|------|------------------|------------------|
| ردیف | ردیف | |
| | موضوع | موضوع |
| ۱۱۱۲ | تعمیرات ساختمانی | تعمیرات ساختمانی |
| ۱۱۱۲ | تعمیرات ساختمانی | تعمیرات ساختمانی |

| | | |
|------|------------------|------------------|
| ردیف | ردیف | |
| | موضوع | موضوع |
| ۱۱۱۲ | تعمیرات ساختمانی | تعمیرات ساختمانی |
| ۱۱۱۲ | تعمیرات ساختمانی | تعمیرات ساختمانی |





Handwritten signatures and stamps in blue ink at the bottom of the page.

| روز فعالیت | شورای مربوط به فضاها و تأسیسات روی بام | شورای پارکینگ |
|------------|---|---|
| ۱۱۱۲ | <p>در قطعات مسکونی آپارتمانی تراکم متوسط گونه یک احداث بام سبز بر اساس شرایط مربوطه توصیه می گردد.</p> <p>احداث خربشته به مساحت حداکثر ۲۵ مترمربع با احتساب زیربنای دیوارها پلانچ است.</p> <p>حفاظت مساحت مورد نیاز جهت تأسیسات اطفاء حریق در بام ۱۲ مترمربع به ارتفاع حداکثر ۲ متر می باشد.</p> <p>احداث لابیچق (یا سایبان) تا میزان ۴ درصد سطح عرصه و گلخانه تا میزان حداکثر ۱۰ درصد سطح اشغال مجاز در پشت بام پلانچ است. مجموع مستحقات شایعات روی بام (لابیچق، انباری، گلخانه، تأسیسات مرتبط با باغ بام، خربشته، تأسیسات منبع آب و آتش نشانی و...) نمی بایستی از ۲۰ درصد سطح اشغال مجاز بام فراتر رود.</p> | <p>تأمین یک واحد پارکینگ با دسترسی بدون مزاحمت به ازای هر واحد مسکونی الزامی است.</p> <p>تیمبره ۱: به ازای هر واحد مسکونی ۱ مساحت بیش از ۲۵۰ تأمین حداقل ۲ پارکینگ در محدوده سطح اشغال الزامی است.</p> <p>تیمبره ۲: در صورت وقوع شرایط هفتگانه (معافیت پارکینگ) احداث پارکینگ الزامی نیست. لازم به ذکر است در این قطعات حداکثر تراکم و سطح اشغال بر اساس ضوابط طرح تفصیلی بوده و مشمول کاهش نمیگردد.</p> <p>تیمبره ۳: پلاک های واقع در معابر ۴ متر و کمتر از آن و قطعات با مساحت کمتر از ۱۰۰ مترمربع با حداکثر تعداد یک واحد معاف از احداث پارکینگ می باشند. در صورت افزایش تعداد واحد مسکونی معافیت مذکور کان لم یکن تلقی می گردد. در صورت عدم امکان تأمین پارکینگ در قطعه، پیش بینی پارکینگ با مدیریت شهرداری و از محل منابع مالی مالکینی که امکان تأمین پارکینگ ندارند، مجاز است.</p> <p>توقف خودروها در پارکینگ نباید مزاحمتی برای باز شدن درها و استفاده از فضاهای انباری و تأسیسات و دسترسی به راه پله ها و آسانسور ایجاد کند.</p> <p>از هر معبر یکراه دسترسی پیاده به بنایه عرض درب حداکثر ۱.۵ متر و یکراه ورودی اتوبوس به پارکینگ به عرض حداقل ۳ متر و حداکثر ۲.۵ متر مجاز است.</p> <p>در صورتی که طول بر قطعه در مجاورت گذر دسترسی بیش از ۲۰ متر باشد احداث دسترسی سواره دوم، به عرض حداقل ۳ متر و حداکثر ۲.۵ متر پلانچ است.</p> <p>قطع درخت به منظور تأمین دسترسی سواره پارکینگ مجاز نیست.</p> <p>توسعه می گردد. قرارگیری درب ورودی سواره بر اساس موقعیت درختها صورت پذیرد. همچنین احداث درب اتوبوس رو به ساختمان در قسمت بچ ساختمان ممنوع است.</p> <p>ارتفاع ورودی پارکینگ نباید کمتر از ۲.۲۰ متر باشد.</p> <p>باز شدن در ورودی واحدهای مسکونی و در ورودی پارکینگها به سمت معبر عمومی ممنوع است.</p> <p>چپمان پارکینگ در فضاهای مربوطه، باید به گونه ای باشد که امکان تردد و استفاده از آسانسور توسط ناتوانان جسمی و حرکتی، مطابق مقررات ملی ساختمان و رعایت معیارات شورای عالی شهرسازی و معماری ایران، به سهولت انجام پذیرد.</p> <p>احداث شیب راه (رسم) و پله در محدوده پیاده روی منظور دسترسی به داخل قطعه ممنوع است. تراز کف پیاده رو توسط شهرداری و با توجه به تراز خیابان تعیین می گردد و چنانچه اختلاف سطح بین تراز پیاده رو و سطح تمام شده داخل قطعه فنیکی وجود داشته باشد، باید رسم یا پله در محدوده داخل قطعه فنیکی اجرا گردد. تغییر تراز کف پیاده رو توسط مالکان املاک مجاور ممنوع است.</p> <p>در مواردی که شیب طولی یا عرضی مسیر، اجزای پله (و رسم) را در محدوده پیاده رو الزامی نماید شهرداری نسبت به تهیه نقشه و اجرای پله (و رسم) اقدام خواهد نمود. در کلیه پیاده روها و فضاهای عمومی که نیاز به احداث پله وجود داشته باشد باید پیش بینی رسم برای عبور صندلی چرخ دار معلولان و سایر وسایلی که دارای چرخ هستند (کالسکه کودکان، دوچرخه، چرخ دستی و...) در کنار پله یا شیب مناسب (بزرگ یا مقرر ملی) صورت گیرد. در مواردی که به دلیل عرض کم پیاده رو احداث نوبان رسم و پله امکان پذیر نیست، احداث رسم در اولویت بوده و الزامی است.</p> |

| نوع کاربرد اصلی | کاربری | مسئله | | قابلیت | مکان |
|-----------------|--------|-------|----------------|--------|---------------------|
| | | روز | محدود | | |
| روز | روز | روز | محدود | محدود | محدود |
| سکونی | سکونی | ۱۱۱۰ | تعمیر یک سکونی | ۱۱۱۲ | تراکم متوسط گونه دو |
| ۱۰۰۰ | ۱۱۰۰ | ۱۱۱۰ | تعمیر یک سکونی | ۱۱۱۲ | تراکم متوسط گونه دو |

مکان: تهران

شبه‌بیت و مقررات ساختمانی

شبه‌بیت های مجاز، استاندار و شبه‌بیت استاندارد با قابلیت مجاز فروش

الف) تجاری محله ۳۱: بهره‌برداری به صورت تجاری محله ۳۱ (کد: ۷۱۱۱ و ۷۱۱۲) و همین طور آرایانه‌ها، آلبه، عکاسی، کالاهای خوراکی ویژه (قهوه، شیرینی، شکلات و...)، عطاری و ادویه فروشی، لوازم آرایشی و زیبایی، کتاب فروشی و گل فروشی در این محدوده مشروط بر دارا بودن شرایط زیر مجاز است:

- حداقل مساحت: پلاک: ۲۵۰ مترمربع (با در نظر گرفتن ۵ درصد روایتی)

فرزگیری پلاک در محل سطح اشغال مجاز قطعه در مجاورت دو معبر مجزا ((به استثنای معابر شریانی یا معابر دارای ویژگی عبوری مشخص شده در طرح تفصیلی مانند امام علی، آزادی، پانظر و...) به طوری که حداقل یک معبر ۱۲ تا ۲۰ متر عرض و نقش معنی اصلی به بالا (برابر نقشه سلسله مراتب دسترسی شبکه معابر) داشته باشد. (منظور از دو معبر، صرفاً قطعات واقع در تقاطع (قطعات واقع در نبش) است و احداث تجاری می‌بایست در بر معبر اصلی صورت پذیرد.)

- حداقل مساحت: ۲۰ مترمربع و حداکثر تا ۱۰۰ درصد سطح پلاک و حداقل عرض ۲.۵ متر

- به ازای واحد تجاری تا ۰.۵ مترمربع تا زمین یک واحد جای پارک (مجاز در پارکینگ مسکونی) با دسترسی بدون مزاحمت الزامی است احداث پارکینگ به ازای واحد تجاری از ۰.۵ مترمربع تا ۱۰۰ مترمربع ۲ واحد است. به ازای هر ۰.۵ مترمربع افزایش مساحت یک پارکینگ اضافه می‌شود. در صورت عدم امکان تأمین پارکینگ در قطعه در خصوص بیش‌بیتی پارکینگ با مدیریت شهرداری و از محل منابع مالی مالکیتی که امکان تأمین پارکینگ ندارند، اقدام گردد.

تیسره ۱: در پلاک‌های مسکونی بهره‌برداری تجاری فقط در طبقه همکف بوده و باقی‌مانده سطح اشغال در همکف به پارکینگ و انباری و تأسیسات مرتبط اختصاص دارد.

تیسره ۲: در هر قطعه مالکیتی صرفاً یک واحد تجاری قابل استقرار است و به‌صورت یک واحد مزاد بر تعداد واحد مجاز مسکونی محاسبه می‌گردد.

تیسره ۳: پلاک‌های دارای کاربری مسکونی که تا قبل از پلاغ طرح تفصیلی دارای واحد تجاری (پورته یا پان کار یا مجوز قانونی) هستند واحد تجاری مشمول حقوق تکسبه خواهند بود.

ب) آموزشی: بهره‌برداری به‌صورت مهدکودک و کودکستان و دبستان غیردولتی در پلاک‌های با حداقل مساحت ۵۰۰ مترمربع با رعایت سطح اشغال گونه و حداکثر تعداد طبقات ۲ طبقه روی ریززمین در بر معابر ۱۶ تا ۱۶ متر ۲۰ تا ۲۰ متر و نقش عملکردی معنی اصلی و بالاتر، مجاز است.

بهره‌برداری به‌صورت واحد آموزشی راهشایی (متوسطه اول) غیردولتی در پلاک‌های با حداقل مساحت ۷۵۰ مترمربع با رعایت سطح اشغال گونه و حداکثر تعداد طبقات ۲ طبقه روی ریززمین در بر معابر ۱۶ تا ۲۲ متر و نقش عملکردی معنی اصلی و بالاتر، مجاز است.

بهره برداری به صورت واحد آموزشی دبیرستان (متوسطه دوم) غیردولتی در پلاک‌های با حداقل مساحت ۱۰۰۰ مترمربع با رعایت سطح اشغال گونه و حداکثر تعداد طبقات ۲ طبقه روی ریززمین در بر معابر ۱۶ تا ۲۴ متر و نقش عملکردی معنی اصلی و بالاتر، مجاز است.

تیسره ۱: لازم به ذکر است در بهره برداری آموزشی تراکم و سطح اشغال و طبقات بر اساس ضوابط فوق و سایر ضوابط بر اساس ضوابط کاربری آموزشی است.

ب) دارای ویژه: بهره‌برداری به صورت یک واحد دارای غیردولتی و انواع دفاتر شرکتی قانونی (دفاتر کار) و واحدهای فناوری و نوآوری، دفاتر اجزای (کد: ۷۲۱۰)، مؤسسات خیریه (کد: ۷۲۳۰)، رسانه‌های دیجیتال خبری (کد: ۷۲۵۰) در کل پلاک و یا در یک واحد یا رعایت قوانین تسلک آپارتمان‌ها و رعایت ضوابط تراکم مسکونی گونه در بر معابر بیش از ۱۶ متر و نقش عملکردی معنی اصلی به بالا (بلامانع است).

رعایت سایر ضوابط و مقررات از جمله مقررات پارکینگ و غیره بر اساس ضوابط و مقررات کاربری جاری ویژه الزامی است.

ث) ورزشی: بهره‌برداری به صورت باشگاه‌های ورزشی (GYM) (کد: ۷۴۱۱) در پلاک یا رعایت ضوابط تراکم گونه مربوطه در کل پلاک و یا در یک واحد یا رعایت قوانین تسلک آپارتمان‌ها در بر معابر ۱۲ متر و بیش‌تر (بلامانع است).

ث) بهره‌برداری به صورت کتابخانه - قرائت‌خانه - کوچک و کتاب فروشی (کد: ۷۴۶۱)، خانه فرهنگ، کتابخانه‌ها و سالن های اجتماعات کوچک، آموزشگاه‌های هنرهای تجسمی نمایشی و موسیقی، (کد: ۷۴۶۱) و گالری - نگارخانه (کد: ۷۴۶۳) در پلاک‌های با حداقل مساحت ۲۵۰ مترمربع و با رعایت ضوابط تراکم گونه در بر معابر ۱۲ متر و بیش‌تر و نقش عملکردی معنی اصلی و بالاتر در کل پلاک و یا در یک واحد یا رعایت قانون تسلک آپارتمانها مجاز است.

ج) آتش‌نشانی: در صورت نیازسنجی و مکان‌یابی ایستگاه‌های آتش‌نشانی در این محدوده، احداث ایستگاه آتش‌نشانی کوچک در صورت رعایت کلیه ضوابط آتش‌نشانی در معابر با عرض ۱۶ متر و بالاتر با تقص عملکردی معنی اصلی و بالاتر (بلامانع است).

خ) گلخانه: احداث گلخانه شهری در این محدوده با سازه سبک در سطح اشغال و حداکثر ارتفاع مجاز گونه در بر معابر بیش از ۱۲ متر (بلامانع است).

د) مذهبی: بهره‌برداری به صورت مسجد، حسینیه و فاطمیه (کد: ۲۸۱۱) در پلاک‌های با حداقل مساحت ۲۵۰ مترمربع و با رعایت حداکثر تراکم ساختمانی ۱۲۰ درصد، حداکثر سطح اشغال طبقه همکف ۲۰ درصد و طبقه اول ۵۰ درصد، حداکثر تعداد طبقات ۲ طبقه روی ریززمین در بر معابر ۱۲ متر تا ۲۰ متر و نقش عملکردی معنی اصلی و بالاتر مجاز است. رعایت ۳ متر عقب‌نشینی برای تأمین پیشخوان الزامی است. حداکثر ۱۰ درصد سطح اشغال می‌تواند به کاربری تجاری (به‌عنوان تکبک پلاک) اختصاص یابد.

ذ) تفریحی: بهره‌برداری به صورت یک واحد تفریحی مقیاس محله (کد: ۵۱۱۱) و تفریحی - تجاری (کد: ۵۱۲۰) شامل کافی‌شاپ، کافه موزه، کافه کتاب، کافه فروشی، کافه موزه در این گونه مسکونی در کل پلاک

| کارکرد نسبی | کاربری | | مشکله | | نهایت | | معموره |
|-------------|--|-----|-------|-----|-------|-----|--------|
| | عنوان | رمز | عنوان | رمز | عنوان | رمز | |
| | <p>شویب و مقررات ساختمانی</p> <p>نهایت های مجاریه استقرار و شویب استقرار نهایت مجاریه</p> <p>و یا در یک واحد از بلاک یا رعایت قوانین تسلک آپارتمان ها و با دسترسی مجزا و رعایت کلیه شویب مسکونی گونه پلانج است. (خانه سالمندان : بهره داری به صورت خانه سالمندان در کل بلاک یا رعایت شویب تراکمی مسکونی گونه در بر معابر بیش از ۱۲ متر پلانج است. رعایت سایر شویب و مقررات از جمله مقررات پارکینگ و غیره بر اساس شویب و مقررات نهایت مربوطه الزامی است. (ز) خوابگاه خصوصی و خوابگاه دانشجویی: بهره داری کل بلاک به صورت خوابگاه خصوصی یا خوابگاه دانشجویی یا رعایت شویب تراکمی مسکونی گونه در بر معابر بیش از ۱۲ متر پلانج است. رعایت شویب و مقررات پارکینگ بر اساس شویب مربوطه الزامی است.</p> | | | | | | |

نیمه ۱: در خصوص فعالیت های مجاز در کاربری مسکونی آپارتمانی تراکم متوسط گونه دو سطح اشغال، تراکم، طبقات و ارتفاع ساختمان (که در شویب استقرار نهایت ذکر نگردیده باشد) از شویب گونه یا شویب فوق الذکر در جدول تمیث می کند
 نیمه ۲: رعایت سایر شویب و مقررات از جمله مقررات پارکینگ و غیره بر اساس شویب و مقررات نهایت مربوطه الزامی است.

(Handwritten signatures and stamps)

وزارت راه و شهرسازی
 استان خراسان
 مشهد
 (Official stamps and signatures)

| رمز | عنوان | محدوده | تعداد قطعه | حداقل اندازه تفصیلی واحد مسکونی | حداکثر تعداد واحد مسکونی در هر قطعه | حداکثر سطح اشغال (درصد) | حداکثر تراکم | حداکثر تعداد طبقات | حداکثر ارتفاع | فصلی باز به از آن پس مسکونی | شروط مربوط به تفکیک | شروط مربوط به جمعیت | سایر شروط | | | | | | |
|------|--|-----------------------|--------------------|---------------------------------------|---|----------------------------|--------------|--------------------|------------------|-----------------------------------|---|---|--|----|---|------|----|----|----|
| ۱۱۱۳ | مسکونی آرمانی تراکم متوسط گروه ۲ | شده بر روی نقشه | ۵۰۰>S<۲۰۰ بیشتر | ۱۲۰ | ۶۰ | ۷۰ | ۱۴۰ | ۲ طبقه روی بیلوت | ۷ | ۱۵ | تفکیک از آن پس شده بر روی نقشه گروه ۲ | • با توجه به بافت مشکل گرفته تا ۸ متر، حداکثر تعداد طبقات معادل ۴ در این محدوده تصحیح قطعات مسکونی در راستای رسیدن به سفر، حداکثر تعداد طبقات معادل ۲ طبقه تعداد طبقات معادل دو طبقه روی بیلوت یا تعداد طبقات معادل دو طبقه روی بیلوت است. • با توجه به تفکیک تراکم ناشی از عرض معمور در تراکم های مسکونی، تعداد واحد از تقسیم فضای باز قطعه به حداقل فضای باز به ازای هر واحد مسکونی محاسبه می گردد. • در تراکم های مسکونی، تعداد واحد از تقسیم فضای باز قطعه به حداقل فضای باز به ازای هر واحد مسکونی محاسبه می گردد. • در تراکم های مسکونی، تعداد واحد از تقسیم فضای باز قطعه به حداقل فضای باز به ازای هر واحد مسکونی محاسبه می گردد. • در تراکم های مسکونی، تعداد واحد از تقسیم فضای باز قطعه به حداقل فضای باز به ازای هر واحد مسکونی محاسبه می گردد. | • در تراکم های مسکونی، تعداد واحد از تقسیم فضای باز قطعه به حداقل فضای باز به ازای هر واحد مسکونی محاسبه می گردد. • در تراکم های مسکونی، تعداد واحد از تقسیم فضای باز قطعه به حداقل فضای باز به ازای هر واحد مسکونی محاسبه می گردد. • در تراکم های مسکونی، تعداد واحد از تقسیم فضای باز قطعه به حداقل فضای باز به ازای هر واحد مسکونی محاسبه می گردد. • در تراکم های مسکونی، تعداد واحد از تقسیم فضای باز قطعه به حداقل فضای باز به ازای هر واحد مسکونی محاسبه می گردد. | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | ۶۰ | ۲ | ۶۰ | ۷ | ۱۲ | ۱۵ |
| | | | | | | | | | | | | | | ۷۵ | ۳ | ۱۵.۵ | ۱۵ | ۱۵ | ۱۵ |
| | | | | | | | | | | | | | | ۹۰ | ۴ | ۱۹ | ۱۵ | ۱۵ | ۱۵ |
| | | | | | | | | | | | | | | ۹۰ | ۴ | ۱۹ | ۱۵ | ۱۵ | ۱۵ |
| | | | | | | | | | | | | | | ۹۰ | ۴ | ۱۹ | ۱۵ | ۱۵ | ۱۵ |

• در تخصیص تراکم به قطعات تا ۵ متر باید تراکم را از حد مجاز ساخت حداقل (روباری) برای تخصیص تراکم تعیین شده قابل قبول است.
• در مواردی که تعداد طبقات پیش از تعداد واحد مسکونی باشد، کاهش سطح اشغال تا دستمای به حداقل فضای باز به ازای هر واحد به منظور استفاده از تعداد واحد برابر تعداد طبقات الزامی است.
• فضای باز هر قطعه در این گروه شامل مساحت عرصه متناهی " ۶۰ درصد مساحت قطعه به علاوه دو متر بیش روی ملولی در عرض " متوسط به تأمین حداقل ۸ متر تراکم یا بالکن است.
• حداکثر یک واحد در هر پلاک این گروه مسکونی می تواند با حداقل مساحت ۶۰ متر مربع جهت ایجاد تنوع سکونت (سکونت مستقل، موقت، مسلمان و...) احداث گردد.
• تعداد واحد از تقسیم زیرپلاک بر حداقل اندازه واحد مسکونی محاسبه نمی گردد بلکه حداقل اندازه واحد، صرفاً از به مساحتی برای تعداد واحد مجاز را تعیین می کنند. به عنوان مثال در یک قطعه دارای مساحت ۲۵۰ متر مربع صرفاً پنج واحد مجاز می باشد و بقیه یک پلاک از این واحدها میتواند ساختنی حداقل معادل ۹۰ متر مربع داشته باشد.

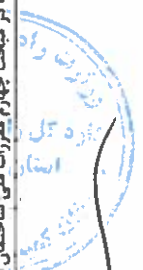


Handwritten signatures and stamps at the bottom of the page, including a large blue signature and a smaller one to its right.

| روز فعالیت | محل | حاصل برش کار دستی | محل استقرار ماشینهای |
|-----------------------|---|---|----------------------|
| <p>۱۱۱۳</p> <p>۱۲</p> | <p>محل استقرار ساختمان (توده گذاری) در تمامی قطعات با رعایت حداکثر سطح اشغال و طبقات مجاز، صرفاً در حوزه ساختی منازل سطح اشغال به علاوه در قسمت مساحت قطعه از سمت شمال در طول قطعه (در قطعات شمالی-جنوبی) و از سمت غرب در قطعات شرقی-غربی مجاز است.</p> <ul style="list-style-type: none"> • جایجایی سطح اشغال (مجاز) در طبقات در حوزه ساخت مجاز پلانها است. • تبصره: در قطعات با مساحت بیش از ۵۰۰ مترمربع و یا در قطعاتی که یک بلوک را شامل می شود حوزه ساخت منازل کل پلاک است. • در قطعات شمالی رعایت دو متر عقبنشینی بابت تأمین عرض حیاط خلوت در بر شمال قطعات شمالی الزامی است. (به استثنای املاک دو بر دارای محور شمالی و جنوبی) • در قطعات شرقی-غربی رعایت دو متر عقبنشینی بابت عرض حیاط خلوت در بر غربی قطعات غربی الزامی است. (به استثنای املاک دو بر دارای محور شرقی و غربی) • تأکید می گردد رعایت حداکثر سطح اشغال مجاز در کلیه طبقات و زیر زمین الزامی بوده و افزایش آن به هیچ عنوان مجاز نیست. | <p>رعایت حداقل فضای باز به ازای هر واحد بر اساس جدول ضوابط اختصاصی الزامی است. بدینهی است در صورت عدم امکان تأمین سطح فضای باز مربوطه از تعداد واحد مسکونی کاسته خواهد شد.</p> <ul style="list-style-type: none"> • سطح پیلات و زیرزمین ها و پام مشروط به رعایت ضوابط جدول مشاعات، جزء تراکم ساختمانی محسوب نمی شود • احداث فضای نیمه باز (تراس یا بالکن) در واحدهای مسکونی بیش از یک طبقه با رعایت مقررات ملی ساختمان الزامی است. • در صورت عدم تأمین ۸ متر فضای نیمه باز-تراس یا بالکن به ازای هر واحد مسکونی وفق ضوابط مندرج در جدول، استفاده از ۲ متر بیش روی طولی مراد بر ۶۰ درصد مجاز نمی باشد. • احداث فضای نیمه باز (تراس یا بالکن) می بایست در محدوده سطح اشغال مجاز (به سمت حیاط، حیاط خلوت و منبر) صورت پذیرد و هر گونه افزایش سطح اشغال پیش-بینی شده ممنوع است. حداقل مساحت فضای نیمه باز الزامی برای هر واحد مسکونی، برابر با ۳ مترمربع با حداقل عرض ۱.۵ متر است. لازم به ذکر است در قطعات مشمول سطح اشغال ۶۰ درصد به علاوه دو متر بیش روی، حداقل مساحت فضای نیمه باز ۸ مترمربع است. • مساحت فضای نیمه باز (تراس، بالکن و حیاط در ارتفاع) جزو تراکم ساختمانی محسوب نمی گردد. لازم به ذکر است فضای تخصیص یافته به وید نیز در سطح فضای باز جزو تراکم محسوب نمی گردد. بدینهی است سطح دارای زیربنا جزو تراکم محسوب می گردد. • در راستای عدم انحرافیت حداقل فاصله تراس از بر پلاک مجاور یک متر می باشد. • مساحت حیاط خلوت در قطعات شمالی منوط به رعایت حداقل عرض (۲ متر) و طولی برابر عرض ساختمان جزو سطح اشغال محسوب نمی گردد مشروط بر آنکه در محدوده شمال (یا غرب) قطعه واقع گردد در صورت عدم رعایت عرض و طول فوق سطح فضای مذکور جز سطح اشغال (در یک طبقه) محاسبه می گردد. • سطح پیلات و زیرزمین ها مشروط بر آنکه صرفاً برای مشاعات (موزه مندرج در جدول) استفاده گردد، جزء تراکم ساختمانی محسوب نمی شود. • مبنای محاسبه سطح اشغال و تراکم ساختمانی مساحت ملک بر اساس سند یا وضع موجود (هر کدام کمتر باشد) است. • تبصره ۱: برای املاک دارای عرصه واقع در مسیر طرح های شهرداری مبنای محاسبه سطح اشغال و تراکم ساختمانی، مساحت ملک قبل از تخریب است. لازم به ذکر است در صورت خرید و ریالی کردن میوزان در مسیر توسط شهرداری، پلاک مذکور شامل بند مذکور نخواهد گردید و سطح اشغال و تراکم بر اساس محدوده باقیمانده محاسبه خواهد گردید. • تبصره ۲: در خصوص تعیین تعداد واحد املاک واقع در عقب نشینی ناشی از تخریب، ملاک تعیین واحد، مجموع فضای باز باقیمانده و مساحت تخریب شده "مستند به مساحت قبل از تخریب" است. • احداث زیرزمین در طبقات زیر همکف جهت احداث پارکینگ و مشاعات صرفاً در محدوده سطح اشغال پلاک در طبقه همکف آنها در صورتی که احداث شیب راه بر اساس استاندارد و در محدوده سطح اشغال ممکن باشد) مجاز است. افزایش سطح اشغال زیرزمین مراد بر سطح اشغال مجاز در کلیه طبقات زیر همکف ممنوع است. • تبصره: در قطعات شمالی احداث شیب راه در حیاط در حداکثر ۱۰ درصد سطح عرصه مشمول سطح اشغال نمی گردد. | |

| ردیف فعالیت | نوع و استوار مشاغل و شرایط مربوطه | پیش آمدگی ساختمان | محداکتر ارتفاع ساختمان |
|-------------|-----------------------------------|--|---|
| ۱۱۱۳ | بر اساس بیوست شماره ۱ | <ul style="list-style-type: none"> • ایجاد پیش آمدگی در معابر با عرض ۱۰ متر و بالاتر، تا حداکثر ۶۰ سانتیمتر بالاتر است. • حداقل ارتفاع پیش آمدگی ۲ متر تعیین می گردد • تخصیص پیش آمدگی در قطعات واقع در دوربر گردان و در خزانه کال ها و قنوت و فضای سبز (به استثنای پیاده راه) ممنوع است. | <p>محداکتر ارتفاع ساختمان</p> <ul style="list-style-type: none"> • ارتفاع دستماندها یا جان پناهها یا سطح پام در دسترس، باید حداقل ۱.۱۰ متر و حداکثر ۲ متر باشد. • ارتفاع خارجی (دیدهای اطراف منازل) با توجه به کف معابر حداکثر ۲/۵ متر است و در صورت لزوم ارتفاع بیش از ۲/۵ متر به صورت توده خواهد بود. • حداقل ارتفاع تمام شده بیوت ۲/۳۰ متر است. • حداقل ارتفاع هر طبقه از کف تا کف ۲.۲۰ متر است و حداکثر ارتفاع کل بنا بر اساس حداکثر ارتفاع تعیین شده در جدول (با رعایت حداکثر طبقات و تراکم مجاز) می باشد. • احداث عناصری چون زرده، وسایل تپویه، محل اتاق آسانسور، خریشته و خروجی پلکان مشروط بر اینکه ارتفاع آن ها از ۲.۵ متر تجاوز نمایند حداکثر ارتفاع بنا محاسبه نخواهد شد. • تبصره: در صورت احداث توقف آسانسور بر روی پام، حداکثر ارتفاع خریشته و اتاق آسانسور تا ۶ متر مجاز بوده و در حداکثر ارتفاع بنا محاسبه نخواهد شد. • حداقل ارتفاع تمام شده زیرزمین ۲/۳ متر است که حداکثر ۱/۵ متر بالاتر از کف ممر مجاور تا کف طبقه همکف قرار می گیرد. در صورت احداث استخر، سونا، سالن سینمای اختصاصی و کاربری های خدماتی نظیر آن حداکثر عمق زیرزمین می تواند افزایش یابد. |

| ردیف فعالیت | شرایط مربوط به فضاهای باز ایستگاه | شرایط مربوط به بازشوها، نورگیرها و تپویه فلزا | شرایط مربوط به فلزا |
|-------------|---|--|--|
| ۱۱۱۳ | <ul style="list-style-type: none"> • حداقل فضای باز هر پلاک ۳/۳۰ از سطح زمین است. • تبصره: در قطعات با سطح اشغال ۶۰ درصد به علاوه ۲ متر پیش روی، حداقل فضای باز پس از اعمال ۲ متر پیش روی محاسبه می گردد و نمی بایست از ۳/۲۰ کسر باشد. • احداث الچین و سایبان به منظور تجهیز فضای سبز حیاط با مصالح سبک و قابل برچیده شدن همچون چوب و شیشه تا مساحت حداکثر ده درصد حیاط با حداکثر مساحت ۲۰ مترمربع بلامانع است و مشمول سطح اشغال و تراکم نمی گردد. • حداقل ۲۰ درصد سطح عرصه باید به فضای سبز اختصاص داده شود. • تبصره: در قطعات با حداقل فضای باز ۳۰ درصد میزان سطح عرصه اختصاص یافته به فضای سبز تا ۱۰ درصد کاهش می یابد. • به ازای هر ۱۰ مترمربع فضای سبز باید یک درخت کاشته شود. همچنین به ازای هر تکدرخت کاشته شده (جدا از سطح فضای سبز) سطحی معادل ۵ مترمربع (به عنوان سطح سایباندار) در محاسبه فضای سبز منظور خواهد شد. نامله هر درخت می بایست حداقل ۱.۲ متر از درخت مجاور باشد. • صدور پاناکار مشروط به کاشت درخت است. مشخصات ایندرختان در گواهی پاناکار ساختمان درج شود. • به منظور افزایش سرانه فضای سبز کاشت یک درخت به ازای هر ۵ متر بر در لبه پیاده روهای معابر ده متر و بیشتر توصیه می گردد. | <ul style="list-style-type: none"> • فضاهای اصلی ساختمان (اتاق های خانه و نشیمن) باید از نور طبیعی برخوردار باشند. • در کلیه قطعات، بازشو به سمت معبر و یا حیاط ساختمان (در صورتی که کف آن فضا در ارتفاع بیش از ۰.۷ متر نسبت به زمین و یا فضای مجاور قرار داشته و پنجره به بالکن یا تراس مشرف نباشد) می بایست در ارتفاع ۱.۱۰ متر از کف فضا نصب شود یا دارای جان پناهی به ارتفاع ۱.۱۰ متر از کف فضا باشد. • در قطعات شمالی و غربی با توجه به رعایت عرض حیاط خلوت (حداقل ۲ متر) نصب بازشو در ارتفاع ۱.۷۰ متر از کف مجاز است. از ک نورگیری از طریق بولک شیشه ای مات و نشکن و ثابت بلامانع است. • رعایت سایر شرایط مربوط به بازشوها و نورگیری و تپویه فلزا بر اساس شرایط مسحت چهارم مقررات ملی ساختمان در کلیه بناها الزامی است. | <ul style="list-style-type: none"> • کلیه سطوح قابل رویت ساختمان های واقع در حاشیه خیابان های اصلی و فرعی بایستی با استفاده از مصالح مناسب نماسازی شود. • نمای ساختمان ها بایستی به نحوی طراحی شود که شکل، مقیاس، رنگ و تناسب حجم آنها همگام با محیط پیرامون باشد و از مصالح بوم آلود برای نماسازی آن ها استفاده گردد. • وجه غالب سطوح باید حتی الامکان با مصالح روشن مانند رنگ کرم، زرد آخرا یا رنگ های از قرمز (رنگ آجر و خاکرسی) نماسازی گردد. • استفاده از رنگ های تیره ای تیره و روشن، آخری، قرمز رس، گلپه، آبی فیروزه ای و لاجوردی، با مصالح بوم آلود و مناسب به عنوان رنگ مکمل و برای تنوع تر نما و بدنه ساختمان ها، مجاز و بلامانع است. • استفاده از رنگ های تیره و سیاه و ناشادرف و تند، با هر نوع مصالح (آجر، سنگ و ...) ممنوع و غیرمجاز است. (استفاده از رنگ های تیره، حداکثر تا پنج درصد سطح نمای ساختمان مجاز است) • استفاده از نمای کامپوزیت و آلومینیومی مشروط به رعایت مسحت چهارم مقررات ملی ساختمان ایران و به صورت محدود و حداکثر در حد ۱۰٪ سطح کلی نمای ساختمان صرفاً برای ساختمان های مسکونی قابل قبول است هر چند که اساساً این نوع مصالح توصیه نمی شود. • طراحی و اجرای سطوح سیمانی یکدست در نمای ساختمان ها ممنوع است. • نمای بدنه شمالی ساختمان که در مجاورت مالکیت غیر است، می بایست در محدوده مالکیت، نماسازی گردد. • پنجره ها و بازشوها در نمای ساختمان می بایست هماهنگ و در تناسب با خطوط نمای مجاوران باشد. • نصب تأسیسات گرمایشی، سرمایشی و غیره در نمای بیرونی ساختمان ممنوع است و در صورتی که در تراس واقع شده باشد می بایستی با پوسته منبسط نماسازی و مخفی گردد. • هماهنگی کلی خطوط نما با اینبه مجاور الزامی است. طراحی نمای ساختمان زمانی قابل پذیرش است که در طراحی آن نمای دو سمت ساختمان نیز آورده شده و نمای طراحی شده، حداقل دارای هماهنگی با نمای ساختمان های مجاور باشد. • صدور پاناکار ساختمان مشروط به انجام نماسازی نمای اصلی و جان پناهی است. • رعایت سایر شرایط مربوط به نما اشاره شده در مسحت چهارم مقررات ملی ساختمان الزامی است. |



| روز فعالیت | شهریه پارکینگ | شرحیه پارکینگ |
|------------|---------------|---|
| روز عنوان | روز بام | <ul style="list-style-type: none"> • تأمین یک واحد پارکینگ با دسترسی بدون مزاحمت به ازای هر واحد مسکونی الزامی است. • تبصره ۱: به ازای هر واحد مسکونی مساحت بیش از ۲۵۰ تأمین حداقل ۲ پارکینگ در محدوده سطح اشغال الزامی است. • تبصره ۲: در صورت وقوع شرایط هفتگانه (مقاومت پارکینگ) احداث پارکینگ الزامی نیست. لازم به ذکر است در این قطعات حداکثر تراکم و سطح اشغال بر اساس ضوابط طرح تفصیلی بوده و مشمول کاهش نمیکرد. • تبصره ۳: بلاک های واقع در سایر ۳ متر و کمتر از آن و قطعات با مساحت کمتر از ۱۰۰ مترمربع با مدیریت شهرداری و از محل منابع مالی مالکیتی که امکان تأمین پارکینگ ندارند، مجاز است. • توقف خودروها در پارکینگ نباید مزاحمتی برای باز شدن درها و استفاده از فضاهای انباری و تأسیسات و دسترسی به راهپلهها و آسانسور ایجاد کند. • از هر متر یکراه دسترسی پهنه به پهنه عرض درب حداکثر ۱.۵ متر و یکراه ورودی اتوبوس به پارکینگ به عرض حداقل ۳ متر و حداکثر ۲.۵ متر مجاز است. • در صورتی که طول بر قطعه در مجاورت گذر دسترسی بیش از ۲۰ متر باشد احداث دسترسی سواره دوم، به عرض حداقل ۳ متر و حداکثر ۳.۵ متر بلامانع است. • قطع درخت پسنظور تأمین دسترسی سواره پارکینگ مجاز نیست. • توسیه می گردد قرارگیری درب ورودی سواره بر اساس موقعیت درختها صورت پذیرد. همچنین احداث درب اتوبوس به ساختمان در قسمت پنج ساختمان ممنوع است. • ارتفاع ورودی پارکینگ نباید کمتر از ۲.۲۰ متر باشد. • باز شدن در ورودی واحدهای مسکونی و در ورودی پارکینگها به سمت معبر عمومی ممنوع است. • چیدمان پارکینگ در فضاهای مربوطه، باید به گونه ای باشد که امکان تردد و استفاده از آسانسور توسط ناتوانان جسمی و حرکتی، مطابق مقررات ملی ساختمان و رعایت معومات شورای عالی شهرداری و معماری ایران، به سهولت انجام پذیرد. • احداث شب راه (رسم) و پله در محدوده پهنه و پهنه دسترسی به داخل قطعه ممنوع است. تراز کف پیاده رو توسط شهرداری و با توجه به تراز خیابان تعیینی گردد و چنانچه اختلاف سطح بین تراز پیاده رو و سطح تمام شده داخل قطعه تفکیکی وجود داشته باشد، باید رسم یا پله در محدوده داخل قطعه تفکیکی اجرا گردد. تغییر تراز کف پیاده رو توسط مالکان مجاور ممنوع است. • در مواردی که شب طولی یا عرضی مسیر، اجرای پله (و رسم) را در محدوده پیاده رو الزامی نماید، شهرداری نسبت به تهیه نقشه و اجرای پله (و رسم) اقدام خواهد نمود. در کلیه پیاده روها و فضاهای عمومی که نیاز به احداث پله وجود داشته باشد باید پیش بینی رسم برای عبور سندانج خراج ملولان و سایر وسایلی که دارای چرخ هستند (کالسکه کودکان، دوچرخه، چرخ دستی و...) در کنار پله با شب مناسب (برابر با مقررات ملی) صورت گیرد. در مواردی که به دلیل عرض کم پیاده رو احداث توامان رسم و پله امکان پذیر نیست، احداث پهنه در لولوت بوده و الزامی است. |
| روز عنوان | روز بام | <ul style="list-style-type: none"> • در قطعات مسکونی آپارتمانی تراکم متوسط گونه ۲ احداث بام سبز بر اساس ضوابط توسیه می گردد. • احداث خریخته به مساحت حداکثر ۲۵ مترمربع با احتساب زیربنای دیوارها بلامانع است. • حداقل مساحت مورد نیاز جهت تأسیسات اطفا حریق در بام ۱۲ مترمربع به ارتفاع حداکثر ۳ متر می باشد. • احداث الاچین (یا سایبان) تا میزان ۴ درصد سطح عرصه و گلخانه تا میزان حداکثر ۱۰ درصد سطح اشغال مجاز در پشت بام بلامانع است. • مجموع مستحقات مشاعات روی بام (الاجین، انباری، گلخانه، تأسیسات مرتبط با باغ بام، خریخته، تأسیسات منبع آب و آتش نشانی و...) نمی بایستی از ۲۰ درصد سطح اشغال مجاز بام فراتر رود. |
| روز عنوان | روز بام | <ul style="list-style-type: none"> • ۱۱۱۲ |



Handwritten signatures and initials in blue ink are present below the stamp, including a large signature and several smaller initials.

| کد ثبت | محل وقوع | مساحت | کشور | کارتون اصلی | |
|------------------|----------|-------|-------|-------------|-------|
| | | | | رمز | عنوان |
| سکونی | سکونت | ۱۱۱۰ | سکونی | سکونی | ۱۰۰۰ |
| سکونی تراکم زیاد | سکونت | ۱۱۱۰ | سکونت | سکونی | ۱۰۰۰ |

شرایط و مقررات ساختمانی

مالکیت های مجاوره استوار و شرایط استوار شرایط مجاز فرمی

الف) تجاری محله ۳- بهره برداری به صورت تجاری محله ۳ (کد ۷۱۱۱ و ۷۱۱۲) و همین طور آرایگاه ها، اتاقه عکاسی، کالاهای خوراکی ویژه (قهوه، شیرینی، شکلات و...) عطاری و اندوه فروشی، لوازم آرایشی و زیبایی، کتاب فروشی و گل فروشی در این محدوده مشروط بر دارا بودن شرایط زیر مجاز است:

- حداقل مساحت پلاک: ۲۵۰ مترمربع (با هر نظر کمتر ۵۰ مترمربع رانندگی)

- قرارگیری پلاک در محل سطح اشغال مجاز قطعه تر مجاورت دو متر مجزا (به استثنای منابر شرایطی یا منابر دارای ویژگی عبوری مشخص شده در طرح تفصیلی مانند امام علی، آزادی، پانظفر و...) به طوری که حداقل یک متر ۱۲ تا ۲۰ متر عرض و نقش محلی اصلی به بالا (برابر نقشه سلسله مراتب دسترسی شبکه منابر) داشته باشد. (منظر از دو مسیر صرفاً قطعات واقع در تقاطع (قطعات واقع در نبش) است و احداث تجاری می بایست در هر مسیر اصلی صورت پذیرد.)

- حداقل مساحت ۲۰ مترمربع و حداکثر تا ۱۰۰ مترمربع و حداقل عرض پلاک و حداقل سطح عرض ۲٫۵ متر

- به ازای واحد تجاری تا ۵۰ مترمربع تأمین یک واحد جای پارک (مجاز بر پارکینگ مسکونی) با دسترسی بدون مزاحمت الزامی است احداث پارکینگ به ازای واحد تجاری از ۵۰ مترمربع تا ۱۰۰ مترمربع ۲ واحد است. به ازای هر ۵۰ مترمربع افزایش مساحت یک پارکینگ اضافه می شود. در صورت عدم امکان تأمین پارکینگ در قطعه، در خصوص پیش بینی پارکینگ با مدیریت شهرداری و از محل منابع مالی مالکینی که امکان تأمین پارکینگ ندارند، اقدام گردد.

تیمبره ۱: در پلاک های مسکونی بهره برداری تجاری فقط در طبقه همکف بوده و باقیمانده سطح اشغال در همکف به پارکینگ و انباری و تأسیسات مرتبط اختصاص دارد.

تیمبره ۲: در هر قطعه مالکیتی صرفاً یک واحد تجاری قابل استقرار است و به صورت یک واحد مجزا مسکونی محاسبه می گردد.

تیمبره ۳: پلاک های دارای کاربری مسکونی که تا قبل از ابلاغ طرح تفصیلی دارای واحد تجاری (هویت یا پایان کار یا مجوز قانونی) هستند واحد تجاری مشمول حقوق متکسب خواهند بود.

ب) آموزشی: بهره برداری به صورت مهدکودک و کودکانستان و دبستان غیردولتی در پلاک های با حداقل مساحت ۵۰۰ مترمربع یا رعایت سطح اشغال گونه و حداکثر تعداد طبقات ۲ طبقه روی زیرزمین در هر معابر ۱۶ تا ۲۰ متر و نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر، مجاز است.

بهرپرداری به صورت واحد آموزشی راهنمایی (متوسطه اول) غیردولتی در پلاک های با حداقل مساحت ۷۵۰ مترمربع یا رعایت سطح اشغال گونه و حداکثر تعداد طبقات ۲ طبقه روی زیرزمین در هر معابر ۱۶ تا ۲۴ متر و نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر، مجاز است.

بهرپرداری به صورت واحد آموزشی دبیرستان (متوسطه دوم) غیردولتی در پلاک های با حداقل مساحت ۱۰۰۰ مترمربع یا رعایت سطح اشغال گونه و حداکثر تعداد طبقات ۲ طبقه روی زیرزمین در هر معابر ۱۶ تا ۲۴ متر و نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر، مجاز است.

تیمبره ۱: لازم به ذکر است در بهره برداری آموزشی تراکم و سطح اشغال و طبقات بر اساس شرایط فوق و سایر شرایط بر اساس شرایط کاربری آموزشی است.

ب) دارای ویژه بهره برداری به صورت یک واحد اداری غیردولتی و انواع دفاتر شرکت های قانونی (دفاتر کار) و واحدهای فناوری و نوآوری، دفاتر احزاب (کد ۷۲۱۰)، مؤسسات خیریه (کد ۷۲۲۰)، رسانه های دیجیتال خبری (کد ۷۲۵۰) در کل پلاک و یا در یک پلاک و یا در یک واحد یا رعایت قوانین ملک آپارتمان ها و رعایت شرایط تراکم مسکونی گونه در هر معابر پیش از ۱۶ متر و نقش عملکردی محلی اصلی به بالا پلاک است. رعایت سایر شرایط و مقررات از جمله مقررات پارکینگ و غیره بر اساس شرایط و مقررات کاربری اجاری ویژه الزامی است.

ث) ورزشی: بهره برداری به صورت باشگاه های ورزشی (GYM) (کد ۷۳۱۱) در پلاک یا رعایت شرایط تراکم گونه مربوطه در کل پلاک و یا در یک واحد یا رعایت قوانین ملک آپارتمان ها در هر معابر ۱۲ متر و بیشتر پلاک است.

ث) بهره برداری به صورت کتابخانه و قرآنتخانه کوچک و کتاب فروشی (کد ۷۴۱۱)، خانه فرهنگ، کتابخانه ها و سالن های اجتماعات کوچک، آموزشگاه های هنرهای تجسمی، نمایشی و موسیقی، (کد ۷۴۲۱) و گلاری و نگارخانه (کد ۷۴۳۱) در پلاک های با حداقل مساحت ۲۵۰ مترمربع یا رعایت شرایط تراکم گونه در هر معابر ۱۲ تا ۲۰ متر و نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر در کل پلاک و یا در یک واحد یا رعایت قانونی ملک آپارتمانها مجاز است.

ج) آتش نشانی: در صورت نیازسنجی و مکان یابی ایستگاه های آتش نشانی در این محدوده، احداث ایستگاه آتش نشانی کوچک در صورت رعایت کلیه شرایط آتش نشانی در معابر با عرض ۱۶ متر و بالاتر با نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر پلاک است.

ع) گلخانه: احداث گلخانه شهری در این محدوده با سازه سبک در سطح اشغال و حداکثر ارتفاع مجاز گونه در هر معابر پیش از ۱۲ متر پلاک است.

د) مذهبی: بهره برداری به صورت مسجد، حسینیه و قلمسینه (کد ۷۸۱۱) در پلاک های با حداقل مساحت ۲۵۰ مترمربع یا رعایت حداکثر تراکم ساختمانی ۱۲۰ درصد حداکثر سطح اشغال طبقه همکف ۷۰ درصد و طبقه اول ۵۰ درصد، حداکثر تعداد طبقات ۲ طبقه (روی زیرزمین در هر معابر ۱۲ متر تا ۲۰ متر و نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر مجاز است. رعایت ۳ متر عقب نشینی برای تأمین پیشخوان الزامی است. حداکثر ۱۰ درصد سطح اشغال می تواند به کاربری تجاری (نظیر تکنیک پلاک) اختصاص یابد.

و) تفریحی: بهره برداری به صورت یک واحد تفریحی مناسب محله (کد ۵۱۱۱) و تفریحی - تجاری (کد ۵۱۲۰) شامل کافی شاپ، کافه موزه، کافه کتاب، کتاب فروشی، کافه موزه در این گونه مسکونی در کل پلاک و یا در یک واحد از پلاک یا رعایت قوانین ملک آپارتمان ها و با دسترسی مجزا و رعایت کلیه شرایط مسکونی گونه پلاک است.

| کترده فنی | کاربری | | مملکته | | فصلیت | | توضیحات و مقررات ساختمانی |
|-----------|--------|-------|--------|-------|-------|-------|---|
| | رمز | عنوان | رمز | عنوان | رمز | عنوان | |
| | | | | | | | <p>فصلیت های مجازیه استقرار و ضوابط استقرار فصلیت مجاز لرزه ای</p> <p>(ر خانه سالمندان : بهره برداری به صورت خانه سالمندان در کل پلاک با رعایت ضوابط تراکمی مسکونی گونه در بر معابر بیش از ۱۲ متر پلانچ است. رعایت سایر ضوابط و مقررات از جمله مقررات پارکینگ و غیره بر اساس ضوابط و مقررات فصلیت مربوطه الزامی است.</p> <p>(ر خوابگاه خصوصی و خوابگاه دانشجویی: بهره برداری کل پلاک به صورت خوابگاه خصوصی یا خوابگاه دانشجویی با رعایت ضوابط تراکمی مسکونی گونه در بر معابر بیش از ۱۲ متر پلانچ است. رعایت ضوابط و مقررات پارکینگ بر اساس ضوابط مربوطه الزامی است.</p> |

تیمبره ۱: در خصوص فعالیت های مجاز در کاربری مسکونی آپارتمانی تراکم متوسط گونه دو سطح اشغال، تراکم، طبقات و ارتفاع ساختمان (که در ضوابط استقرار فصلیت ذکر نگردیده باشد) از ضوابط گونه یا ضوابط اشاره شده در هر بند تبعیت می کند.

تیمبره ۲: رعایت سایر ضوابط و مقررات از جمله مقررات پارکینگ و غیره بر اساس ضوابط و مقررات فصلیت مربوطه الزامی است.








تعداد واحد از تقسیم زیربنا بر حداقل اندازه واحد مسکونی محاسبه نمی گردد بلکه حداقل اندازه واحد حداقل تعداد واحد مسکونی محاسبه می کنند. به عنوان مثال در یک قطعه دارای مساحت ۲۰۰ متر مربع صرفاً شش واحد مسکونی می باشد ولیکن یکی از این واحدها میتواند مساحتی حداقل معادل ۹۰ متر مربع داشته باشد.

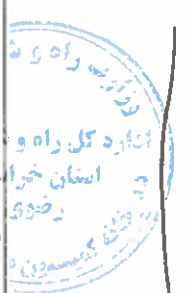
| روز شایستگی | عنوان | حداقل عرض مجاز دسترسی | محل استقرار ساختمان | ملاحظات و مقررات ساختمانی |
|-------------|--|-----------------------|---|---|
| ۱۱۱۲ | ۱- ۲- ۳- ۴- ۵- ۶- ۷- ۸- ۹- ۱۰- ۱۱- ۱۲- ۱۳- ۱۴- ۱۵- ۱۶- ۱۷- ۱۸- ۱۹- ۲۰- ۲۱- ۲۲- ۲۳- ۲۴- ۲۵- ۲۶- ۲۷- ۲۸- ۲۹- ۳۰- ۳۱- ۳۲- ۳۳- ۳۴- ۳۵- ۳۶- ۳۷- ۳۸- ۳۹- ۴۰- ۴۱- ۴۲- ۴۳- ۴۴- ۴۵- ۴۶- ۴۷- ۴۸- ۴۹- ۵۰- ۵۱- ۵۲- ۵۳- ۵۴- ۵۵- ۵۶- ۵۷- ۵۸- ۵۹- ۶۰- ۶۱- ۶۲- ۶۳- ۶۴- ۶۵- ۶۶- ۶۷- ۶۸- ۶۹- ۷۰- ۷۱- ۷۲- ۷۳- ۷۴- ۷۵- ۷۶- ۷۷- ۷۸- ۷۹- ۸۰- ۸۱- ۸۲- ۸۳- ۸۴- ۸۵- ۸۶- ۸۷- ۸۸- ۸۹- ۹۰- ۹۱- ۹۲- ۹۳- ۹۴- ۹۵- ۹۶- ۹۷- ۹۸- ۹۹- ۱۰۰- | ۱۴ | محل استقرار ساختمان <ul style="list-style-type: none"> محل استقرار ساختمان (توده کلاری) در تمامی قطعات با رعایت حداکثر سطح اشغال و طبقات مجاز، صرفاً در حوزه ساختی معادل سطح اشغال به علاوه ده درصد مساحت قطعه از سمت شمال در طول قطعه (در قطعات شمالی-جنوبی) و از سمت غرب در قطعات شرقی-غربی مجاز است. جابجایی سطح اشغال (مجاز) در طبقات در حوزه ساخت مجاز بلامانع است. تیمبره در قطعات با مساحت بیش از ۵۰۰ مترمربع و یا در قطعاتی که یک پارک را شامل می شود حوزه ساخت معادل کل پلاک است. در قطعات شمالی رعایت دو متر عقب نشینی بابت تأمین عرش حیاط خلوت در بر شمال قطعات شمالی الزامی است. (به استثنای املاک دارای دو بر دارای محور شمالی و جنوبی) در قطعات شرقی-غربی رعایت دو متر عقب نشینی بابت عرش حیاط خلوت در بر غربی قطعات غربی الزامی است. (به استثنای املاک دارای دو بر دارای محور شرقی غربی) ناکید می گردد؛ رعایت حداکثر سطح اشغال مجاز در کلیه طبقات رو و زیر زمین الزامی بوده و افزایش آن به هیچ عنوان مجاز نیست. | <ul style="list-style-type: none"> رعایت حداقل فضای باز به ازای هر واحد بر اساس جدول ضوابط اختصاصی الزامی است. بدیهی است در صورت عدم امکان تأمین سطح فضای باز مربوطه از تعداد واحد مسکونی کاسته خواهد شد. سطح پیوت و زیرزمین ها و پارک مشروط به رعایت ضوابط جدول مساعیات، جزء تراکم ساختمانی محسوب نمی شود. احداث فضای نیمه باز (تراس یا بالکن) در واحدهای مسکونی بیش از یک طبقه با رعایت مقررات ملی ساختمان الزامی است. در صورت عدم تأمین ۸ متر فضای نیمه باز-تراس یا بالکن ضروری مندرج در ضوابط، استفاده از ۲ متر بیش روی طولی مازاد بر ۶۰ درصد مجاز نمی باشد. احداث فضای نیمه باز (تراس یا بالکن) می بایست در محدوده سطح اشغال مجاز صورت پذیرد و هر گونه افزایش سطح اشغال بیش بینی شده ممنوع است. حداقل مساحت فضای نیمه باز الزامی برای هر واحد مسکونی، برابر با ۲ مترمربع با حداقل عرض ۱.۵ متر است. لازم به ذکر است در قطعات مشمول سطح اشغال ۶۰ درصد به علاوه دو متر بیش روی، حداقل مساحت فضای نیمه باز ۸ مترمربع است. مساحت فضای نیمه باز (تراس، بالکن و حیاط در ارتفاع) جزو تراکم ساختمانی محسوب نمی گردد. لازم به ذکر است فضای تخصیص یافته به وید نیز در سطح فضای باز جزو تراکم محسوب نمی گردد. بدیهی است سطح دارای زیربنا جزو تراکم محسوب می گردد. در راستای عدم اشرفیت حداقل فاصله تراس از بر پلاک مجاور یک متر می باشد. مساحت حیاط خلوت در قطعات شمالی منوط به رعایت حداقل عرض (۲ متر) و طولی برابر عرض ساختمان جزو سطح اشغال محسوب نمی-گردد مشروط بر آنکه در محدوده شمال (یا غرب) قطعه واقع گردد. در صورت عدم رعایت عرض و طول فوق سطح فضای مذکور جز سطح اشغال (در یک طبقه) محاسبه می گردد. سطح پیوت و زیرزمین ها مشروط بر آنکه صرفاً برای مشاعات (مورد مندرج در جدول) استفاده گردد، جزء تراکم ساختمانی محسوب نمی شود. مبنای محاسبه سطح اشغال و تراکم ساختمانی مساحت ملک بر اساس سند یا وضع موجود (هر کدام کمتر باشد) است. تیمبره ۱: برای املاک دارای عرصه واقع در مسیر طرح های شهرداری مبنای محاسبه سطح اشغال و تراکم ساختمانی، مساحت ملک قبل از تفریق است. لازم به ذکر است در صورت خرید و ریالی کردن میزبان در مسیر توسط شهرداری، پلاک مذکور شامل بند مذکور نخواهد گردید و سطح اشغال و تراکم بر اساس محدوده باقیمانده محاسبه خواهد گردید. تیمبره ۲: در خصوص تعیین تعداد واحد املاک واقع در عقب نشینی ناشی از تفریق، ملاک تعیین واحد، مجموع فضای باز باقیمانده و مساحت تفریق شده "مستند به مساحت قبل از تفریق" است. احداث زیرزمین در طبقات زیر همکف جهت احداث پارکینگ و مشاعات صرفاً در محدوده سطح اشغال پلاک در طبقه همکف (تنها در صورتی که احداث شیب راه بر اساس استانداردها و در محدوده سطح اشغال ممکن باشد) مجاز است. افزایش سطح اشغال زیرزمین مازاد بر سطح اشغال مجاز در کلیه طبقات زیر همکف ممنوع است. تیمبره: در قطعات شمالی احداث شیب راه در حیاط در حداکثر ۱۰ درصد سطح عرصه مشمول سطح اشغال نمی گردد. |



 وزارت راه و شهرسازی
 استان خراسان رضوی
 اداره کل راه و شهرسازی
 دبیرخانه کمیسیون ماده (۵۰) اشغال

| روز فعالیت | نوعه استقرار مشاهدات و ضوابط مربوطه | پیش آمدگی ساختمان | حداکثر ارتفاع ساختمان |
|------------|-------------------------------------|--|---|
| ۱۱۱۲ | بر اساس پیوست شماره ۱ | <ul style="list-style-type: none"> • ایجاد پیش آمدگی در معابر با عرض ۱۰ متر و بالاتر، تا حداکثر ۶۰ سانتیمتر بلاذراج است. • حداقل ارتفاع پیش آمدگی ۲ متر تعیین می گردد. • تخصیص پیش آمدگی در قطعات واقع در دوربر گرجان و در حریمه کال ها و قیوتات و فضای سبز (به استثنای پیاده راه) ممنوع است. | <ul style="list-style-type: none"> • ارتفاع دست اندازها یا جان پناه ها از سطح پام در دسترس، باید حداقل ۱.۱۰ متر و حداکثر ۲ متر باشد. • ارتفاع خارجی (دیوارهای اطراف منازل) با توجه به کف معابر حداکثر ۲/۱۵ متر است و در صورت لزوم ارتفاع بیش از ۲/۱۵ متر به صورت توده خواهد بود. • حداقل ارتفاع تمام شده پیلوت ۲/۲۰ متر است. • حداقل ارتفاع هر طبقه از کف تا کف ۲.۲۰ متر است و حداکثر ارتفاع کل بنا بر اساس حداکثر ارتفاع تعیین شده در جدول (با رعایت حداکثر طبقات و تراکم مجاز) می باشد. • احداث عناصری چون زرده، وسایل تهویه، محل اتاق آسانسور، خریشته و خروجی بلکان مشروط بر اینکه ارتفاع آن ها از ۲.۵ متر تجاوز ننمایند حداکثر ارتفاع بنا محاسبه نخواهد شد. • تبصره: در صورت احداث توقف آسانسور بر روی پام، حداکثر ارتفاع خریشته و اتاق آسانسور تا ۶ متر مجاز بوده و در حداکثر ارتفاع بنا محاسبه نخواهد شد. • حداقل ارتفاع تمام شده زیرزمین ۲/۴ متر است که حداکثر ۱/۵ متر بالاتر از کف معبر مجاور تا کف طبقه همکف قرار می گیرد. در صورت احداث استخر، سونا، سالن سینمایی اختصاصی و کاربری های خدماتی نظیر آن حداکثر عمق زیرزمین می تواند افزایش یابد. |

| روز فعالیت | ضوابط مربوط به فضاهای باز، لیمدها | ضوابط مربوط به پارکینگها، لورگیرها و تهریه فضا | ضوابط مربوط به نما |
|------------|--|---|---|
| ۱۱۱۲ | <ul style="list-style-type: none"> • حداقل فضای باز هر بلاک ۳۰٪ از سطح زمین است. تبصره: در قطعات با سطح اشغال ۶۰ درصد به علاوه ۲ متر بیش روی، حداقل فضای باز پس از اعمال ۲ متر بیش روی محاسبه می گردد و نمی بایست از ۳۰٪ کمتر باشد. • احداث آلاچیق به منظور تجهیز فضای سبز حیاط با مصالح سبک و قابل برچیده شدن همچون چوب و شیشه تا مساحت حداکثر ده درصد حیاط با حداکثر مساحت ۲۰ مترمربع بلاذراج است و مشمول سطح اشغال و تراکم نمی گردد. • حداقل ۲۰ درصد سطح عرصه باید به فضای سبز اختصاص داده شود. تبصره: در قطعات با حداقل فضای باز ۲۰ درصد میزان سطح عرصه اختصاص یافته به فضای سبز تا ۱۰ درصد کاهش می یابد. • به ازای هر ۱۰ مترمربع فضای سبز باید یک درخت کاشته شود. همچنین به ازای هر تکدرخت کاشته شده (جدید از سطح فضای سبز) سطحی معادل ۵ مترمربع (به عنوان سطح سایه انداز) در محاسبه فضای سبز منظور خواهد شد. فاصله هر درخت می بایست حداقل ۱.۲ متر از درخت مجاور باشد. • صدور پاناکار منوط به کاشت درخت است. مشخصات ایندرختان در گرامی پاناکار ساختمان درج شود. • به منظور افزایش سرانه فضای سبز کاشت یک درخت به ازای هر ۵ متر بر در لبه پیادهروهای معابر ده متر و بیشتر توصیه می گردد. | <ul style="list-style-type: none"> • فضاهای اصلی ساختمان (اتاق های خانه و نشیمن) باید از نور طبیعی برخوردار باشند. • در کلیه قطعات، بازتو به سمت معبر و یا حیاط ساختمان (در صورتی که کف آن فضا در ارتفاع بیش از ۰.۷ متر نسبت به زمین و یا فضای مجاور قرار داشته و پنجره به بالکن یا تراس مشرف نباشد) می بایست در ارتفاع ۱.۱۰ متر از کف فضا نصب شود یا دارای جان پناهی به ارتفاع ۱.۱۰ متر از کف فضا باشد. • در قطعات شمالی و غربی با توجه به رعایت عرض حیاط خلوت (حداقل ۲ متر) نصب بازتو در ارتفاع ۱.۷۰ متر از کف مجاز است. از کف نورگیری از طریق بلوک شیشه ای مات و نشکن و ثابت بلاذراج است. • رعایت سایر ضوابط مربوط به پارکینگها و نورگیری و تهویه فضاهای بر اساس ضوابط هیئت چهارم مقررات ملی ساختمان در کلیه بناها الزامی است. | <ul style="list-style-type: none"> • کلیه سطوح قابل رؤیت ساختمان های واقع در حاشیه خیابان های اصلی و فرعی بایستی با استفاده از مصالح مناسب نماسازی شود. • نمای ساختمان ها بایستی به نحوی طراحی شود که شکل، مقیاس، مصالح، رنگ و تناسب حجم آنها همگام با محیط پیرامون باشد و از مصالح بوم آورد برای نماسازی آن ها استفاده گردد. • وجه غالب سطوح باید حتی الامکان با مصالح روشن مانند رنگ زرد، زرد آخرا یا رگه های قرمز (رنگ اجر و خاک کرس) نماسازی گردد. • استفاده از رنگ های تیره ای تیره و روشن، آخرازی، قرمز رس، گلبهی، آبی فیروزه ای و لاجوردی، با مصالح بوم آورد و مناسب، به عنوان رنگ مکمل و برای تنوع در نما و بدنه ساختمان ها، مجاز و بلاذراج است. • استفاده از رنگ های تیره و سیاه و نامتعارف و تند، در هر نوع مصالح (اجر، سنگ و ...) ممنوع و غیر مجاز است. (استفاده از رنگ های تیره، حداکثر تا پنج درصد سطح نمای ساختمان مجاز است) • استفاده از نمای کامپوزیت و آلومینیومی مشروط به رعایت هیئت چهارم مقررات ملی ساختمان اتایران و به صورت محدود و حداکثر در حد ۱۰٪ سطح کلی نمای ساختمان صرفاً برای ساختمان های مسکونی قابل قبول است هر چند که اساساً این نوع مصالح توصیه نمی شود. • طراحی و اجرای سطوح سیاهی یکدست در نمای ساختمان ها ممنوع است. • نمای بدنه شمالی ساختمان که در مجاورت مالکیت غیر است، می بایست در محدوده مالکیت، نماسازی گردد. • پنجره ها و بازتوها در نمای ساختمان می بایست هماهنگ و در تناسب با خطوط نمای مجاوران باشد. • نصب تابلوسیات گرمایشی، سرمایشی و غیره در نمای بیرونی ساختمان ممنوع است و در صورتی که در تراس واقع شده باشد می بایستی با پوسته مجوف نماسازی و محفی گردد. • هماهنگی کلی خطوط نما با ائینه مجاور الزامی است. طراحی نمای ساختمان زمانی قابل پذیرش است که در طراحی آن نمای دو سمت ساختمان نیز آورده شده و نمای طراحی شده، حداقل، دارای هماهنگی با نمای ساختمان های مجاور باشد. • صدور پاناکار ساختمان مشروط به انجام نماسازی تنه های اصلی و جانبی است. • رعایت سایر ضوابط مربوط به نما اشاره شده در هیئت چهارم مقررات ملی ساختمان الزامی است. |



Handwritten signatures and blue ink marks at the bottom of the page, including a large signature on the right and several smaller ones on the left.

| ردیف | شرح | شرح | شرح |
|------|--|--|----------------------|
| ۱۱۱۴ | <ul style="list-style-type: none"> در قطعات مسکونی ابرنمایی تراکم زیاد گونه احداث بام سبز بر اساس شرایط توصیه می گردد. احداث خریشته به مساحت حداکثر ۲۵ مترمربع با احتساب زیربنای دیوارها بلا مانع است. حداقل مساحت مورد نیاز جهت تأسیسات اطفا حریق در بام ۱۲ مترمربع به ارتفاع حداکثر ۲ متر می باشد. احداث الاجین (یا سایبان) تا میزان ۲ درصد سطح عرصه و گلخانه تا میزان حداکثر ۱۰ درصد سطح اشغال مجاز در پشت بام بلا مانع است. مجموع مستحقات مشاعات روی بام (الاجین، انباری، گلخانه، تأسیسات مرتبط با باغ بام، خریشته، تأسیسات منبع آب و آتش نشانی و...) نمی بایستی از ۳۰ درصد سطح اشغال مجاز بام فراتر رود. | <ul style="list-style-type: none"> تأمین یک واحد پارکینگ با دسترسی بدون مزاحمت به آرای هر واحد مسکونی الزامی است. تیمبر ۱: به ازای هر واحد مسکونی با مساحت بیش از ۲۵۰ تا ۳۵۰ مترمربع حداقل ۲ پارکینگ در محدوده سطح اشغال الزامی است. تیمبر ۲: در صورت وقوع شرایط هفتگانه (مفادیم پارکینگ) احداث پارکینگ الزامی نیست. لازم به ذکر است در این قطعات حداکثر تراکم و سطح اشغال بر اساس شرایط طرح تفصیلی بوده و مشمول کاهش نیگردد. تیمبر ۳: برای های واقع در معابر ۲ متر و کمتر از آن و قطعات با مساحت کمتر از ۱۰۰ مترمربع با حداکثر تعداد یک واحد متعلق از احداث پارکینگ می باشند. در صورت افزایش تعداد واحد مسکونی مطابق مذکور کتان کم تکن تقفی می گردد. در صورت عدم امکان تأمین پارکینگ در قطعه، پیش بینی پارکینگ با مدیریت شهرداری و از محل منابع مالی مالکینی که امکان تأمین پارکینگ ندارند، مجاز است. توقف خودروها در پارکینگ نباید مزاحمتی برای باز شدن درها و استفاده از فضاهای انباری و تأسیسات و دسترسی به راه پله ها و آسانسور ایجاد کند. از هر متر مربع یکراه دسترسی پیاده به پناهی عرض درب حداکثر ۱.۵ متر و یکراه ورودی اتوبوس به پارکینگ به عرض حداقل ۳ متر و حداکثر ۲.۵ متر مجاز است. در صورتی که طول هر قطعه در مجاورت گذر دسترسی بیش از ۲۰ متر باشد احداث دسترسی سواره دوم، به عرض حداقل ۳ متر و حداکثر ۲.۵ متر بلا مانع است. قطع درخت به منظور تأمین دسترسی سواره بر اساس موقعیت درختان صورت پذیرد. همچنین احداث درب اتوبیلرو به ساختمان در قسمت پخ ساختمان ممنوع است. توسیه می گردد قرارگیری درب ورودی سواره بر اساس موقعیت درختان صورت پذیرد. همچنین احداث درب اتوبیلرو به ساختمان در قسمت پخ ساختمان ممنوع است. ارتفاع ورودی پارکینگ نباید کمتر از ۲.۳۰ متر باشد. باز شدن درب ورودی واحدهای مسکونی و حر ورودی پارکینگها به سمت معبر عمومی ممنوع است. چهارم پارکینگ در فضاهای مربوطه باید به گونه ای باشد که امکان تردد و استفاده از آسانسور توسط ناتوانان جسمی و حرکتی، مطابق مقررات ملی ساختمان رعایت مصوبات شورای عالی شهرداری و معماری ایران، به سهولت انجام پذیرد. احداث شیب راهه (رسم) و پله در محدوده پیاده روی منظور دسترسی به داخل قطعه ممنوع است. تراز کف پیاده رو توسط شهرداری و با توجه به تراز خیابان تعیینی گردد و جنبه اخلاف سطح بین تراز پیاده رو و سطح تماشنده داخل قطعه تکنیکی وجود داشته باشد. پایدروپ یا پله در محدوده داخل قطعه تکنیکی اجرا گردد. تغییر تراز کف پیاده رو توسط مالکان مجاور ممنوع است. در مواردی که شیب طولی یا عرضی مسیر، اجرای پله (و رسم) را در محدوده پیاده روی الزامی نماید، شهرداری نسبت به تهیه نقشه و اجرای پله (و رسم) اقدام خواهد نمود. در کلیه پیاده روها و فضاهای عمومی که نیاز به احداث پله وجود داشته باشد باید پیش بینی رومپ برای عبور صندلی چرخ دار معلولان و سایر وسایلی که دارای چرخ هستند (کالسکه کودکان، دوچرخه، چرخ دستی و...) در کنار پله با شیب مناسب (برابر با مقررات ملی) صورت گیرد. در مواردی که به دلیل عرض کم پیاده رو امکان پذیر نباشد، احداث رومپ در اولویت بوده و الزامی است. | <p>شهریه پارکینگ</p> |



Handwritten signatures and stamps in blue ink at the bottom of the page.

| کودر اصلی | مکان | روز | کاربری | مکان | روز | معلود | شایبیت | |
|---|-------|------|------------|------|------|-------------|--------|-------------------------------------|
| | | | | | | | مکان | روز |
| ۱۰۰۰ | سکونی | ۱۱۰۰ | سکونت دائم | ۱۱۱۰ | ۱۱۱۰ | تیمپک سکونی | ۱۱۱۵ | سکونی آبار صنعتی تراکم زیاد گونه دو |
| <p>شایبیت های مجاوره اسفندبار و شویبیت اسفندبار شایبیت مجاور فروسی</p> <p>شایبیت های مجاوره اسفندبار و شویبیت اسفندبار شایبیت مجاور فروسی</p> <p>۱- تجاری محله ای- بهره برداری به صورت تجاری محله ای (کد ۷۱۱۱ و ۷۱۱۲) و همین طور (آریه گاهها، آلبه عکاسی، کالاهای خوراکی ویژه (قهوه، شیرینی، شکلات و...) عطاری و آمودیه فروسی، لوازم آرایشی و زیبایی، کتاب فروشی و کل فروسی در این محدوده مشروط بر دارا بودن شرایط زیر مجاز است:</p> <p>- حداقل مساحت پلاک: ۲۵۰ مترمربع (با در نظر گرفتن ۵ درصد رواداری)</p> <p>- قرارگیری پلاک در محل سطح اشغال مجاور قطعه در مجاورت در مسیر مجزا (به استثنای سایر شرایطی یا معابر دارای ویژگی عبوری مشخص شده در طرح تفصیلی مانند امام علی، آزادی، پانظفر) به طوری که حداقل یک مسیر ۱۲ تا ۲۰ متر عرض و نقش محلی اصلی به بالا (ازبره نقشه سلسله مراتب دسترسی شبکه معابر) داشته باشند. (منظور از دو مسیر، صرفاً قطعات واقع بر تقاطع (قطعات واقع در نبش) است و احداث تجاری می بایست در هر مسیر اصلی صورت پذیرد.)</p> <p>- حداقل مساحت ۲۰ مترمربع و حداکثر تا ۱۰ درصد سطح پلاک و حداقل عرض ۲.۵ متر</p> <p>- به ازای واحد تجاری تا ۵۰ مترمربع تا مین یک واحد جای پارک (مبادا بر پارکینگ سکونی) یا دسترسی بدون مزاحمت الزامی است احداث پارکینگ به ازای واحد تجاری از ۵۰ مترمربع تا ۱۰۰ مترمربع ۲ واحد است. به ازای هر ۵۰ مترمربع افزایش مساحت یک پارکینگ اضافه می شود. در صورت عدم امکان تامین پارکینگ در قطعه، در خصوص بیشترین پارکینگ با مدیریت شهرداری و از محل منابع مالی مالکیتی که امکان تامین پارکینگ ندارد، اقدام گردد.</p> <p>تیمبره ۱: در پلاکهای سکونی بهره برداری تجاری فقط در طبقه همکف بوده و باقیمانده سطح اشغال در همکف به پارکینگ و انباری و تأسیسات مرتبط اختصاص دارد.</p> <p>تیمبره ۲: در هر قطعه مالکیتی صرفاً یک واحد تجاری قابل استقرار است و به صورت یک واحد مازاد بر تعداد واحد مجاز سکونی محاسبه می گردد.</p> <p>تیمبره ۳: پلاکهای دارای کاربری سکونی که تا قبل از ابلاغ طرح تفصیلی دارای واحد تجاری (پروانه یا پایان کار یا مجوز قانونی) هستند واحد تجاری مشمول حقوق مکعبه خواهند بود.</p> <p>(ب) آموزشی: بهره برداری به صورت مهدکودک و کودکانستان و دبستان غیردولتی در پلاکهای با حداقل مساحت ۵۰۰ مترمربع و رعایت سطح اشغال گونه و حداکثر تعداد طبقات ۲ طبقه روی زیرزمین در هر معابر ۱۶ تا ۲۰ متر و نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر مجاز است.</p> <p>بهره برداری به صورت واحد آموزشی راهسازی (متوسطه اول) غیردولتی در پلاکهای با حداقل مساحت ۷۵۰ مترمربع با رعایت سطح اشغال گونه و حداکثر تعداد طبقات ۲ طبقه روی زیرزمین در هر معابر ۱۶ تا ۲۴ متر و نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر مجاز است.</p> <p>بهره برداری به صورت واحد آموزشی دبیرستان (متوسطه دوم) غیردولتی در پلاکهای با حداقل مساحت ۱۰۰۰ مترمربع با رعایت سطح اشغال گونه و حداکثر تعداد طبقات ۲ طبقه روی زیرزمین در هر معابر ۱۶ تا ۲۴ متر و نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر مجاز است.</p> <p>تیمبره ۱: لازم به ذکر است در بهره برداری آموزشی تراکم و سطح اشغال و طبقات بر اساس ضوابط فوق و سایر ضوابط بر اساس ضوابط کاربری آموزشی است.</p> <p>(ب) اداری ویژه بهره برداری به صورت یک واحد اداری غیردولتی و انواع دفاتر شرکتی قانونی (دفاتر کار) و واحدهای مشاور و مشاوران (کد: ۷۲۱۰)، موسسات خبریه (کد: ۷۲۲۰)، رسانه های دیجیتال خبری (کد: ۷۲۵۰) در کل پلاک و یا در یک واحد با رعایت قوانین منکم آبار صنعتی ها و رعایت ضوابط تراکمی سکونی گونه در هر معابر بیش از ۱۶ متر و نقش عملکردی محلی اصلی به بالا پلان معین رعایت سایر ضوابط و مقررات از جمله مقررات پارکینگ و غیره بر اساس ضوابط و مقررات کاربری اداری ویژه الزامی است.</p> <p>(ت) ورزشی: بهره برداری به صورت باشگاه های ورزشی (GYM) (کد: ۷۲۴۱) در پلاک با رعایت ضوابط تراکمی گونه مربوطه در کل پلاک و یا در یک واحد با رعایت قوانین منکم آبار صنعتی ها در هر معابر ۱۲ متر و بیشتر پلان معین است.</p> <p>(ث) بهره برداری به صورت کتابخانه، قرآنی خانه، کوچک و کتاب فروشی (کد: ۷۲۶۱)، خانه فرهنگ، کتابخانه ها و سالن های اجتماعات کوچک، آموزشگاه های هنرهای تجسمی نمایشی و موسیقی، (کد: ۷۲۶۲) و گالری و نگارخانه (کد: ۷۲۶۳) در پلاکهای با حداقل مساحت ۲۵۰ مترمربع و با رعایت ضوابط تراکمی گونه در هر معابر ۱۲ تا ۲۰ متر و نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر در کل پلاک و یا در یک واحد با رعایت قانون منکم آبار صنعتی ها مجاز است.</p> <p>(ج) آتش نشانی: در صورت نیازسنجی و مکان یابی ایستگاه های آتش نشانی در این محدوده، احداث ایستگاه آتش نشانی کوچک در صورت رعایت کلیه ضوابط آتش نشانی در معابر با عرض ۱۶ متر و بالاتر با نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر پلان معین است.</p> <p>(خ) گانه: احداث گانه شهری در این محدوده با سازه سبک در سطح اشغال و حداکثر ارتفاع مجاز گونه در هر معابر بیش از ۱۲ متر پلان معین است.</p> <p>(د) مذهبی: بهره برداری به صورت مسجد، حسینیه و قلمبه (کد: ۷۲۸۱) در پلاکهای با حداقل مساحت ۲۵۰ مترمربع و با رعایت حداکثر تراکم ساختمانی ۱۲۰ درصد، حداکثر سطح اشغال طبقه همکف ۷۰ درصد و طبقه اول ۵۰ درصد، حداکثر تعداد طبقات ۲ طبقه روی زیرزمین در هر معابر ۱۲ متر تا ۲۰ متر و نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر مجاز است. رعایت ۲ متر عقب نشینی برای تأمین پیشخوان الزامی است. حداکثر ۱۰ درصد سطح اشغال می تواند به کاربری تجاری (بدون تفکیک پلاک) اختصاص یابد.</p> <p>(ذ) تفریحی: بهره برداری به صورت یک واحد تفریحی مقیاس محله (کد: ۵۱۱۱) و تفریحی - تجاری (کد: ۵۱۲۰) شامل کافی شاپ، کافه موزه، کافه کتاب، کتاب فروشی، کافه موزه در این گونه سکونی در</p> | | | | | | | | |



Handwritten signatures and official stamps at the bottom of the page.

| شماره اصلی | کاربری | عملکرد | ملکیت | | شماره اصلی | کاربری | عملکرد |
|---|--------|--------|-------|-----|------------|--------|--------|
| | | | عنوان | رمز | | | |
| شواپط و مقررات ساختمانی | | | | | | | |
| <p>فصلیت های مجازیه استغفار و فویلیط استغفار فصلیت مجاز کریمی</p> <p>کل بلاک و یا در یک واحد از بلاک با رعایت قوانین مسلک آپارتمان-ها و با دسترسی مجزا و رعایت کلیه شواپط مسکونی گونه بلاذایع است.</p> <p>(خانه سالنندان : بهره برداری به صورت خانه سالنندان در کل بلاک با رعایت شواپط تراکمی مسکونی گونه در بر معابر بیش از ۱۲ متر بلاذایع است. رعایت سایر شواپط و مقررات از جمله مقررات پارکینگ و غیره بر اساس شواپط و مقررات فصلیت مربوطه الزامی است.</p> <p>(خوابگاه خصوصی و خوابگاه دانشجویی: بهره برداری کل بلاک به صورت خوابگاه خصوصی یا خوابگاه دانشجویی با رعایت شواپط تراکمی مسکونی گونه در بر معابر بیش از ۱۲ متر بلاذایع است. رعایت شواپط و مقررات پارکینگ بر اساس شواپط مربوطه الزامی است.</p> | | | | | | | |

تصوه ۱: در خصوص فصلیت های مجاز در کاربری مسکونی آپارتمانی تراکم زاده گونه در سطح اشغال، طبق، طبقات و ارتفاع ساختمان (که در شواپط استغفار فصلیت ذکر نگردیده باشد) از شواپط گونه با شواپط اشاره شده در هر بند تبعیت می کند.

تصوه ۲: رعایت سایر شواپط و مقررات از جمله مقررات پارکینگ و غیره بر اساس شواپط و مقررات فصلیت مربوطه الزامی است.



Handwritten signatures in blue ink, including a large signature on the left and several smaller ones on the right, some with vertical lines extending upwards.

| ردم | عنوان | محدوده | الذاه قلعه | حداقل اندازه ناخالص واحد مسکونی | حداکثر تعداد واحد مسکونی در هر قلعه | حداکثر مساحت اشغال (مترمربع) | حداکثر تراکم | حداکثر تعداد طبقات | حداکثر ارتفاع از سطح واحد | مساحت شهری مربوط به تکلیف | مساحت شهری مربوط به تجمع | مساحت شهری | ردم |
|------|---|--------------------------------|--|---------------------------------------|---|---------------------------------|--------------------------|--|---------------------------------|------------------------------------|-----------------------------------|---------------|------|
| ۱۱۱۵ | مسکونی آپارتمانی تراکم زیاد گونه دو روی نقشه | مشخص نشده بر روی نقشه | ۲۵ > ۱۰۰ > ۲۵ ۱۵۰ > ۱۰۰ ۲۰۰ > ۱۵۰ ۲۵۰ > ۲۰۰ | ۲۵ ۶۰ ۷۵ ۹۰ | یک واحد دولتی ۲ ۲ ۲ | ۷۰ ۷۰ ۷۰ ۵۰ > ۳۵ | ۱۴۰ ۱۴۰ ۱۴۰ ۱۴۰ | ۲ طبقه روی زمین ۲ طبقه روی پیوت ۳ طبقه روی پیوت ۴ طبقه روی پیوت | ۷ ۱۲ ۱۵.۵ ۱۶ | ۱۵ | ۱۸ متر | ۲۷ متر | ۱۱۱۵ |
| | | | | | | | | | | | | | |

مساحت پروانه ساختمانی در اراضی دارای سند یا اراضی ساخته شده و تجدید بنای اراضی کمتر از ۲۵ مترمربع با حداکثر مساحت اشغال ۱۰۰ درصد و حداکثر تراکم ۱۰۰ و حداکثر ارتفاع ۴ متر به صورت حداکثر یک واحد تجاری مجاز است.

در تخصیص تراکم به قطعات تا ۵ درصد پایین تر از حد مجاز مساحت حداکثر (روادری) برای تخصیص تراکم تعیین شده قابل قبول است.

در مواردی که تعداد طبقات بیش از تعداد واحد مسکونی باشد رعایت حداقل فضای باز به منظور استفاده از تعداد واحد مسکونی مجاز الزامی است.


تقاضای باز هر قطعه در این گونه معادل مساحت عرصه منتهای ۶۰ درصد مساحت قطعه به علاوه دو متر بیش روی طولی در عرض ۸ متر تراکم یا بالاتر است.

حداکثر یک واحد در هر پلاک این گونه مسکونی می تواند با حداقل مساحت ۶۰ مترمربع جهت ایجاد تنوع سکونت (سکونت مستقل، جوانان، سالمندان و ...) ایجاد گردد.



مستند واحد از تقسیم زیرینا بر حداقل اندازه واحد سکونی مجلسیه نمی گردد بلکه حداقل اندازه واحد صرفا بزرگ مساحتی برای تباد واحد مجار را تعیین می کنند. به عنوان مثال هر یک قطعه دارای مساحت ۳۰۰ متر مربع صرفا تقسیم واحد مجار می باشد ولیکن یکی از این واحدها میتواند مساحتی حداقل ۱۲۰ متر مربع داشته باشد.



Handwritten signatures and marks in blue ink, including a large scribble, a signature with a stamp, and several other signatures.

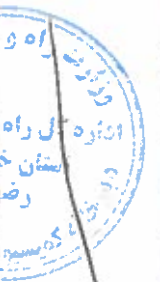
| ردیف | موضوع | شرح و توضیحات | تاریخ |
|---|---------------------|---|-------------|
| ۱۱۱۵ | محل استقرار ساختمان | <ul style="list-style-type: none"> محل استقرار ساختمان (توده گلزاری) در تمامی قطعات با رعایت حداکثر سطح اشغال و طبقات مجاز، صرفاً در حوزه ساختی محال سطح اشغال به علاوه ده درصد مساحت قطعه از سمت شمال در طول قطعه (در قطعات شمالی-جنوبی) و از سمت غرب در قطعات شرقی غربی مجاز است. جابجایی سطح اشغال (مجاز) در طبقات در حوزه ساخت مجاز بلا مانع است. تیسره: در قطعات با مساحت بیش از ۵۰۰ مترمربع و یا در قطعاتی که یک پارک را شامل می شود حوزه ساخت محال کل بلاک است. در قطعات شمالی رعایت دو متر عقب نشینی بابت تأمین عرض حیاط خلوت در بر شمال قطعات شمالی الزامی است. (به استثنای املاک دارای دو بر دارای محور شمالی و جنوبی) در قطعات شرقی-غربی رعایت دو متر عقب نشینی بابت عرض حیاط خلوت در بر غربی قطعات غربی الزامی است. (به استثنای املاک دارای دو بر دارای محور شرقی-غربی) تاکید می گردد: رعایت حداکثر سطح اشغال مجاز در کلیه طبقات رو و زیر زمین الزامی بوده و افزایش آن به هیچ عنوان مجاز نیست. در قطعات ریزشده با حداکثر سطح اشغال و تراکم ۷۰ درصد، حوزه ساخت پس از رعایت حیاط خلوت (مجاز) محال ۷۰ درصد است. | <p>۱۱۱۵</p> |
|  | | | |

۱۱

| روز شایستگی | عنوان | نوع و استناد مشاهدات و ضوابط مربوطه | پیش آمدگی ساختمان |
|-------------|---|--|--|
| ۱۱۱۵ | ۱. چگونگی اجرای کار ۲. چگونگی اجرای کار ۳. چگونگی اجرای کار | احداث سازه بارها از هر پلاک ۲/۳۰ از سطح زمین است. تیسره در قطعات با مساحت کمتر از ۱۰۰ مترمربع حداقل فضای باز هر پلاک ۲/۳۰ از سطح زمین است. تیسره در قطعات با مساحت ۶۰ درصد به علاوه ۲ متر بیش روی حداقل فضای باز پس از اتصال ۲ متر بیش روی محاسبه می گردد و نمی بایست از ۲/۳۰ کمتر باشد. احداث لایق به منظور تجهیز فضای سبز حیاط با مصالح سبک و قابل برچیده شدن همچون چوب و شیشه تا مساحت حداکثر ده درصد حیاط و حداکثر مساحت ۲۰ مترمربع پلانهاست و مشمول سطح اشغال و تراکم نمی گردد. حداقل ۲۰ درصد سطح عرصه باید به فضای سبز اختصاص داده شود. تیسره در قطعات با حداقل فضای باز ۲۰ درصد میزان سطح عرصه اختصاص یافته به فضای سبز تا ۱۰ درصد کاهش می یابد. به ازای هر ۱۰ مترمربع فضای سبز باید یک درخت کاشته شود. همچنین به ازای هر تک درخت کاشته شده (چند از سطح فضای سبز) سطحی معادل ۵ مترمربع (به عنوان سطح سایهانداز) در محاسبه فضای سبز منظور خواهد شد. فاصله هر درخت می بایست حداقل ۱.۲ متر از درخت مجاور باشد. صدور پاناکار منوط به کاشت درخت است. مشخصات ایندرختان در گواهی پاناکار ساختمان درج شود. به منظور افزایش سرانه فضای سبز کاشت یک درخت به ازای هر ۵ متر بر در لبه پیاده‌روهای مابین ده متر و بیشتر توصیه می گردد. | <ul style="list-style-type: none"> ایجاد پیش آمدگی در مابین عرض ۱۰ متر و بالاتر، تا حداکثر ۶۰ سانتیمتر پلانهاست. حداقل ارتفاع پیش آمدگی ۲ متر تعیین می گردد. تخصیص پیش آمدگی در قطعات واقع در دورگردان و در حراب کال ها و قنوت و فضای سبز (به استثنای پیاده راه) ممنوع است. |

| روز شایستگی | عنوان | ضوابط مربوط به فضاهای باز، پیش‌باز | ضوابط مربوط به پارکینگها، نورگیرها و تهره فضا | ضوابط مربوط به نما |
|-------------|---|--|---|--------------------|
| ۱۱۱۵ | ۱. چگونگی اجرای کار ۲. چگونگی اجرای کار ۳. چگونگی اجرای کار | <ul style="list-style-type: none"> فضاهای اصلی ساختمان (اتاق‌های خنثی و نشیمن) باید از نور طبیعی برخوردار باشند. در کلیه قطعات، زاویه نور به سمت مسیر و یا حیاط ساختمان (در صورتی که کف آن فضا در ارتفاع بیش از ۰.۷ متر نسبت به زمین و یا فضای مجاور قرار داشته و پنجره به پلان یا تراش منصرف باشد) می بایست در ارتفاع ۱.۱۰ متر از کف فضا نصب شود یا دارای جان پناهی به ارتفاع ۱.۱۰ متر از کف فضا باشد. در قطعات شمالی و غربی با توجه به رعایت عرض حیاط خلوت (حداقل ۲ متر) نصب بازشو در ارتفاع ۱.۷۰ متر از کف مجاز است. از ک تورگیری از طریق پارک شیشه‌ای مات و نشکن و ثابت پلانهاست. رعایت سایر ضوابط مربوط به بازوها و نورگیری و تهویه فضاها بر اساس ضوابط مساحت چهارم مترکن ملی ساختمان در کلیه بناها الزامی است. | <ul style="list-style-type: none"> کلیه سطوح قابل رویت ساختمان‌های واقع در حاشیه خیابان‌های اصلی و فرعی بایستی با استفاده از مصالح مناسب نماسازی شود. نمای ساختمان‌ها بایستی به نحوی طراحی شود که شکل، مقیاس، مصالح، رنگ و تناسب حجم آنها همگ با محیط پیرامون باشد و از مصالح پرم‌آورد برای نماسازی آن‌ها استفاده نگردد. وجه غالب سطوح باید حتی‌الامکان با مصالح روشن مانند رنگ کرم، زرد آخرا یا رگه‌هایی از قرمز (رنگ آجبر و خاکرس) نماسازی گردد. استفاده از رنگ‌های تیره و روشن، آخرا، قرمز رسی، گلپهن، آبی فیروزه‌ای و لاجوردی، با مصالح پرم‌آورد و مناسب، به عنوان رنگ مکمل و برای تنوع در نما و بدنه ساختمان‌ها، مجاز و پلانهاست. استفاده از رنگ‌های تیره و سیاه و نامشرف و تند با توجه مصالح (آجر، سنگ و...)، ممنوع و غیرمجاز است. (استفاده از رنگ‌های تیره، حداکثر تا پنج درصد سطح نمای ساختمان مجاز است) استفاده از نمای کامپوزیت و آلومینیومی مشروط به رعایت مساحت چهارم مترکن ملی ساختمان‌ها و به صورت محدود و حداکثر در حد ۱۰٪ سطح کلی نمای ساختمان صرفاً برای ساختمان‌های مسکونی قابل قبول است. مرجمند که اساساً این نوع مصالح توصیه نمی‌شود. طراحی و اجرای سطوح سیمانی یکدست در نمای ساختمان‌ها ممنوع است. نمای بدنه شمالی ساختمان که در مجاورت مالکیت غیر است، می بایست در محدوده مالکیت، نماسازی گردد. پنجره‌ها و بازوها در نمای ساختمان می بایست هماهنگ و در تناسب با خطوط نمای مجاوران باشد. نصب تالسمات گرمایشی، سرمایشی و غیره در نمای بیرونی ساختمان ممنوع است و در صورتی که در تراش واقع شده باشد می بایستی با پوسته مجوف نماسازی و مخفی گردد. هماهنگی کلی خطوط نما با اینبه مجاوران الزامی است. طراحی نمای ساختمان زمانی قابل پذیرش است که در طراحی آن نمای دو سمت ساختمان نیز آورده شده و نمای طراحی شده، حداقل دارای هماهنگی با نمای ساختمان‌های مجاور باشد. صدور پاناکار ساختمان مشروط به انجام نماسازی نهایی اصلی و چاقویی است. رعایت سایر ضوابط مربوط به نما اشاره شده در مساحت چهارم مترکن ملی ساختمان الزامی است. | |



| روز شایستگی | موضوعات مربوط به فضاها و تأسیسات | موضوعات مربوط به فضاها و تأسیسات |
|-------------|--|--|
| رتبه | عنوان | موضوعات مربوط به فضاها و تأسیسات |
| ۱۱۱۵ | <ul style="list-style-type: none"> در قطعات مسکونی آپارتمانی تراکم زیاد گونه دو احداث پام سبز بر اساس ضوابط مربوطه توصیه می‌گردد. احداث خربشته به مساحت حداکثر ۲۵ مترمربع با احتساب زیربنای دیوارها بلاصانع است. با توجه به استانداردهای سازمان آتش نشانی افزایش حداکثر ارتفاع خربشته اول و دوم تا هفتر مجاز است. حداقل مساحت موردنیاز جهت تأسیسات اطفا حریق در پام ۱۲ مترمربع به ارتفاع حداکثر کمتر می‌باشد. احداث الچیق (یا سایبان) تا میزان ۴ درصد سطح عرصه و گلخانه تا میزان حداکثر ۱۰ درصد سطح اشغال مجاز در پشت پام بلاصانع است. مجموع مستحقات مشاعات روی پام (الچیق، انباری، گلخانه، تأسیسات مرتبط با باغ پام، خربشته، تأسیسات منبع آب و آنتن نشانی و...) نمی‌بایستی از ۳۰ درصد سطح اشغال مجاز پام فراتر رود. | <ul style="list-style-type: none"> تأمین یک واحد پارکینگ با دسترسی بدون مزاحمت به ازای هر واحد مسکونی الزامی است. تصویر ۱: به ازای هر واحد مسکونی مساحت بیش از ۲۵۰ تا ۳۰۰ مترمربع در محدوده سطح اشغال الزامی است. تصویر ۲: در صورت وقوع شرایط هفتگانه (معاقت پارکینگ) احداث پارکینگ الزامی نیست. لازم به ذکر است در این قطعات حداکثر تراکم و سطح اشغال بر اساس ضوابط طرح تفصیلی بوده و مشمول کاهش تصاعد گردند. تصویر ۳: پلاک‌های واقع در معابر ۲ متر و کمتر از آن و قطعات با مساحت کمتر از ۱۰۰ مترمربع با حداکثر تصاعد یک واحد مسکونی می‌باشند. در صورت افزایش تصاعد واحد مسکونی مذکور کان لم یکن تلقی می‌گردد. در صورت عدم امکان تأمین پارکینگ در قطعه، پیش‌بینی پارکینگ با مدیریت شهرداری و از محل منابع مالی مالکین می‌گردد. توقف خودروها در پارکینگ نباید مزاحمتی برای بارشمن درها و استفاده از فضاهای انباری و تأسیسات و دسترسی به راه‌پله‌ها و آسانسور ایجاد کند. از هر معبر یکراه دسترسی پیاده به بنایه عرض درب حداکثر ۱.۵ متر و یکراه ورودی اتومبیل به پارکینگ به عرض حداقل ۳ متر و حداکثر ۲.۵ متر مجاز است. در صورتی که طول هر قطعه در مجاورت گذر دسترسی بیش از ۲۰ متر باشد احداث دسترسی سواره دوم، به عرض حداقل ۳ متر و حداکثر ۲.۵ متر بلاصانع است. قطع درخت به‌منظور تأمین دسترسی سواره پارکینگ مجاز نیست. توسیه می‌گردد فرارگیری درب ورودی سواره بر اساس موقعیت درخت‌ها صورت پذیرد. همچنین احداث درب اتومبیل‌رو به ساختمان در قسمت پخ ساختمان ممنوع است. ارتفاع ورودی پارکینگ نباید کمتر از ۲.۴۰ متر باشد. بارشمن در ورودی واحدهای مسکونی و در ورودی پارکینگها به سمت معبر عمومی ممنوع است. چیدمان پارکینگ در فضاهای مربوطه، باید به گونه‌ای باشد که امکان تردد و استفاده از آسانسور توسط ناتوانان جسمی و حرکتی، مطابق مقررات ملی ساختمان و رعایت ضوابط شورای عالی شهرسازی و معماری ایران، به سهولت انجام پذیرد. احداث شیب راه (رسمب) و پله در محدوده پیاده‌رو به‌منظور دسترسی به داخل قطعه ممنوع است. تراز کف پیاده‌رو توسط شهرداری و با توجه به تراز خیابان تعیینی گردد و چنانچه اختلاف سطح بین تراز پیاده‌رو و سطح نشاءده داخل قطعه تفکیکی وجود داشته باشد، باید ریب یا پله در محدوده داخل قطعه تفکیکی اجرا گردد. تغییر تراز کف پیاده‌رو توسط مالکان املاک مجاور ممنوع است. در مواردی که شیب طولی یا عرضی مسیر اجرایی پله (او ریب) را در محدوده پیاده‌رو الزامی نماید، شهرداری نسبت به تهیه نقشه و اجرای پله (او ریب) اقدام خواهد نمود. در کلیه پیاده‌روها و فضاهای عمومی که نیاز به احداث پله وجود داشته باشد باید پیش‌بینی رسمب برای عبور مستدلی چرخ‌دار معلولان و سایر وسایلی که دارای چرخ هستند (کالسکه کودکان، دوچرخه، دوچرخه‌سواری و...) در کنار پله با شیب مناسب (برابر با مقررات ملی) صورت گیرد. در مواردی که به دلیل عرض کم پیاده‌رو احداث توالمان رسمب و پله امکان‌پذیر نیست، احداث رسمب در اولویت بوده و الزامی است. |



۱-۲-۱-۶- مجتمع های مسکونی موجود

- کلیه مجتمع های مسکونی موجود در سطح شهر مشهد (که بر اساس ضوابط و مقررات قانونی احداث گردیده اند) در ضوابط و مقررات طرح تفصیلی تئیت می گردند. افزاین سطح اشغال و تراکم مجتمع های موجود در محدوده شهر مشهد مجاز نمی باشد.
- تفکیک پلاک در مجتمع های مسکونی موجود ممنوع است.
- تجدید بنا در مجتمع های مسکونی موجود (مشخص شده بر روی نقشه) با تراکم و سطح اشغال پیشنهادی طرح تفصیلی (مجتمع های پیشنهادی) مجاز است. در این حالت حفظ درختان و خدمات موجود الزامی است.

۱-۲-۱-۷- مجتمع های مسکونی پیشنهادی

در طرح تفصیلی شهر مشهد مرا مجتمع های مسکونی موجود تئیت گردیده است. در این طرح مجتمع مسکونی پیشنهاد نگردیده لذا ضوابط حاسر برای پلاک های درشت دانه موجود بیش بینی گردیده است که سهم انتفاع مسکونی آنها می تواند در قالب مجتمع مسکونی طراحی گردد. (به منظور حفظ دانه بندی بافت های مسکونی شکل گرفته، تجمیع پلاک های موجود در بافت های مسکونی موجود و استفاده از ضوابط مجتمع مسر نیست).

| کلاسه اصلی | کالبری | | مشارکه | نظیت | شعبه و مقررات ساختمانی | |
|-------------|--------|------------|--------|------------------|------------------------|---|
| | عنوان | رمز | | | عنوان | رمز |
| مسکونی ۱۰۰۰ | ۱۱۰ | مکونت دائم | ۱۱۱۰ | مجتمع های مسکونی | ۱۱۱۷ | <p>شعبه ۱: احداث فعالیت تجاری محلهای (کد: ۷۱۱۱ و ۷۱۱۲) و همین طور از ایستگاهها، آتیه عکاسی، کالاهای خوراکی ویژه (قهوه، شیرینی، شکلات و...)، عطاری و ادویه فروشی، لوازم آرایشی و زیبایی، کافه، کتاب، فروشی و گل فروشی در مجتمع های مسکونی بدون دسترسی از بیرون مجموعه جهت استفاده ساکنان تا حداکثر ۸ واحد و مجموعا با مساحت ۲۰۰ مترمربع مجاز است. مساحت این واحدها جزء سطح اشغال محاسبه نمی گردد ولی جزو تراکم ساختمانی محاسبه می شود. بیش بینی یک واحد پارکینگ به ازای هر واحد تجاری در داخل مجتمع الزامی است. (ب) آموزش: احداث مهدکودک و کودکانستان با مساحت حداقل ۱۵۰ مترمربع زیربنا با حداکثر تعداد طبقات ۲ طبقه روی زیرزمین در مجتمع های با مساحت بیش از ۵۰۰ مترمربع الزامی است و جزو سطح اشغال و تراکم محسوب نمی گردد.</p> <p>لازم به ذکر است در کلیه پروژه های با بیش از ۲۰۰ واحد مسکونی - به استناد قانون مصوب مجلس شورای اسلامی - احداث یک واحد آموزشی دستان مطابق ضوابط سازمان تجهیز و نوسازی مدارس کشور الزامی است.</p> <p>(ب) ورزشی: بیش بینی زمین های بازی کوچک (۲۴۱۱) با حداقل مساحت ۲۵۰ مترمربع در محوطه مجتمع مسکونی در مجتمع های با مساحت بیش از ۵۰۰ مترمربع یا پروژه های بیش از ۵۰ واحد الزامی است. بیش بینی باشگاه های ورزشی (GYM) (کد: ۳۴۱۱) در مجتمع با رعایت قوانین تملک اپارتمان ها برای استفاده ساکنین پلان منع است.</p> <p>(ت) فرهنگی: بهره برداری به صورت کتابخانه ۷ و قرائت خانه ۷ کوچک، خانه فرهنگ، کتابخانه ها و سالن های سینما کوچک، با مساحت حداقل زیربنا ۱۵۰ متر مربع و حداکثر ۱۰ درصد سطح عرصه با حداکثر تعداد طبقات ۲ طبقه روی زیرزمین با رعایت قانون تملک اپارتمانها برای استفاده ساکنین مجاز است. در صورت احداث مجموعه مذکور مجزا از بلوک های مسکونی، سطح زیربنا مذکور جزو سطح اشغال و تراکم مجموعه به شمار نمی آید.</p> <p>(ث) تأسیسات شهری: احداث تأسیسات شهری مقیاس ناحیه و محله شامل ایستگاه تنظیم فشار گاز (کد: ۳۵۱۱)، ترانس و پست برق (کد: ۳۵۱۲) و ایستگاه ها و دکل های مخابراتی (کد: ۳۵۱۴) مجاز است.</p> <p>(ج) مذهبی: بهره برداری به صورت مسجد (کد: ۳۸۱۱) در مجتمع های مسکونی با مساحت ۱۵۰ مترمربع و حداکثر تعداد طبقات ۲ طبقه روی زیرزمین برای استفاده ساکنین مجاز است در صورت احداث مجموعه مذکور مجزا از بلوک های مسکونی، سطح زیربنا مذکور جزو سطح اشغال و تراکم مجموعه به شمار نمی آید.</p> <p>لازم به ذکر است مجموع مستعدانات مجتمع مسکونی نمی بایستی از ۵۰ درصد سطح اشغال کل عرصه فراتر باشد.</p> |





| شهری و غیرشهری | | | | | | | | | | |
|----------------|-------|---------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| شماره پرونده | شهری | غیرشهری | مساحت | مساحت | مساحت | مساحت | مساحت | مساحت | مساحت | مساحت |
| ۲۵ | مجموع | مجموع | ۲۵۰۰ | ۲۵ | ۲۷ | ۷ | ۲۸۰ | ۴۰ | ۷۵ | ۲۵۰۰ |
| ۱۱۱۷ | مجموع | مجموع | ۲۵۰۰ | ۲۵ | ۲۷ | ۷ | ۲۸۰ | ۴۰ | ۷۵ | ۲۵۰۰ |

• در تخصیص تراکم به قطعات، حدود مساحتی تعیین شده برای تراکم اختصاصی مشمول بازه ۵ درصدی در حد پایین مساحت است. به عبارتی تا ۵ درصد پایین تر از حد مجاز مساحت حداقلی برای تخصیص تراکم تعیین شده، قابل قبول است.

• حداکثر ده درصد واحدها در هر پلاک این گونه مسکونی می تواند با حداقل مساحت ۵۰ مترمربع جهت ایجاد تنوع سکونت (سکونت مستقل، چولان، سالنجان و...) احداث گردد.

• تعداد واحد از تقسیم زیربنا بر حداقل اندازه واحد مسکونی محاسبه نمی گردد بلکه تعداد واحد از تقسیم فضای باز بر عدد ۲۵ متر محاسبه می شود. به عنوان مثال در یک مجتمع دارای مساحت ۲۵۰۰ متر مربع (با حداقل فضای باز ۵۰ درصد) حداکثر ۵۰ واحد مجاز می باشد.

| روز فعالیت | | محل استقرار ساختمان | |
|------------------------------------|---------|---|---|
| عنوان | محل عرض | محل عرض | محل عرض |
| مجموع های مسکونی تراکم زیاد گونه ۲ | ۱۶ | محل استقرار ساختمان (توده گلزاری) در مجتمع های مسکونی با رعایت اصول سازه اندازی و تهیه طرح اجرایی مورد تایید شهرداری منطقه در قالب حداکثر مساحت اشغال مجاز در هر جای زمین مجاز است. | محل استقرار ساختمان (توده گلزاری) در مجتمع های مسکونی با رعایت اصول سازه اندازی و تهیه طرح اجرایی مورد تایید شهرداری منطقه در قالب حداکثر مساحت اشغال مجاز در هر جای زمین مجاز است. |

• رعایت حداقل فضای باز برای هر واحد الزامی است. بدینجهت است در صورت عدم امکان تأمین سطح فضای باز مربوطه از تعداد واحد مسکونی کاسته خواهد شد.

• سطح بیلوت و زیرزمین ها مشروط بر آنکه صرفاً برای مشاعات (مورد مندرج در جدول) استفاده گردد، جزء تراکم ساختمانی محسوب نمی شود.

• احداث فضای نیمه باز (تراس یا بالکن) می بایست در محدوده سطح اشغال مجاز صورت پذیرد و هر گونه افزایش سطح اشغال پیش بینی شده ممنوع است.

• حداقل مساحت فضای نیمه باز الزامی برای هر واحد مسکونی برابر با ۲ مترمربع با حداقل عرض ۱.۵ متر است.

• مساحت فضای نیمه باز (تراس، بالکن و حیاط در ارتفاع) جزو تراکم ساختمانی محسوب نمی گردد. لازم به ذکر است فضای تخصیص یافته به روید نیز در سطح فضای باز جزو تراکم محسوب نمی گردد. بدینجهت است سطح دارای زیربنا جزو تراکم محسوب می گردد.

• حداقل فاصله ترانس از هر پلاک مجاور در راستای عدم اشغال یک متر می باشد.

• مساحت حیاط خلوت مشروط به رعایت حداقل عرض (۲ متر) و طولی برابر عرض ساختمان جزو سطح اشغال محسوب نمی گردد. در صورت عدم رعایت عرض و طول فوق سطح فضای مدکور جز سطح اشغال (در یک طبقه) محاسبه می گردد.

• مبنای محاسبه سطح اشغال و تراکم ساختمانی مساحت ملک بر اساس سند یا وضع موجود (هر کدام کمتر باشد) است.

• احداث زیرزمین در طبقات زیر همکف جهت احداث پارکینگ و مشاعات صرفاً در محدوده سطح اشغال پلاک در طبقه همکف (در صورتی که احداث شبیراه بر اساس استاندارد و در محدوده سطح اشغال ممکن باشد) مجاز است. افزایش سطح اشغال زیرزمین مزاد بر سطح اشغال مجاز در کلیه طبقات زیر همکف ممنوع است.

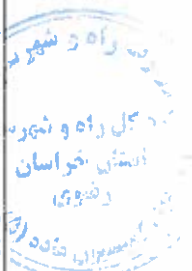
| ردم | باز شناخت | نحوه استقرار مشاهدات و ضوابط مربوطه | پیش آمدگی ساختمان | حداکثر ارتفاع ساختمان | |
|------|-----------------------------------|-------------------------------------|--|---|---|
| | | | | مختص | مختص |
| ۱۱۱۷ | مختص های مسکونی تراکم زیاد گونه ۲ | بر اساس پوست شماره یک | <ul style="list-style-type: none"> • ایجاد پیشامدگی • در مختص های مسکونی مجاز نمی باشد | <ul style="list-style-type: none"> • ارتفاع دست اندازها یا جان پناهها از سطح پام در مسترس باید حداقل ۱.۱۰ متر و حداکثر ۲ متر باشد. • ارتفاع خارجی (دیوارهای اطراف سالن) با توجه به کف سایر حداکثر ۲.۱۵ متر است و در صورت لزوم ارتفاع بیش از ۲.۱۵ متر به صورت نرده خواهد بود. • توصیه می گردد دیوارهای اطراف مختص ها تا حداکثر یک متر دیوارچینی گردیده و مابقی از نرده و فضای سبز استفاده گردد. • حداکثر ارتفاع بلبوت از کف تا کف ۲.۵ متر و ارتفاع تمام شده بلبوت از کف تا زیر سقف حداقل ۲.۴۰ متر است. • حداقل ارتفاع هر طبقه از کف تا کف ۲.۲۰ متر است و حداکثر ارتفاع کل بنا بر اساس حداکثر ارتفاع تعیین شده در جدول (با رعایت حداکثر طبقات و تراکم مجاز) می باشد. • اجداث عناصری چون نرده، وسایل تزیینی، محل اتاق آسانسور، خریشته و خروجی پلکان مشروط بر اینکه ارتفاع آن ها از ۲.۵ متر تجاوز نمایند در حداکثر ارتفاع بنا محاسبه نخواهد شد. | <p>تیسره: در صورت اجداث توقف آسانسور بر روی پام، حداکثر ارتفاع خریشته و اتاق آسانسور تا ۶ متر مجاز بوده و در حداکثر ارتفاع بنا محاسبه نخواهد شد.</p> <p>حداقل ارتفاع تمام شده زیرزمین ۲.۴۴ متر است که حداکثر ۱/۲ متر بالاتر از کف محاسبه می گردد. در صورت اجداث استخر، سوله، سالن سینمای اختصاصی و کاربری های خدماتی نظیر آن حداکثر عمق زیرزمین می تواند افزایش یابد.</p> |

| ردم | باز شناخت | نحوه استقرار مشاهدات و ضوابط مربوطه | پیش آمدگی ساختمان | ضوابط مربوط به بازگشای نورگیرها و کپوره فلزا | |
|------|-----------------------------------|--|--|--|--------------------|
| | | | | ضوابط مربوط به بازگشای نورگیرها و کپوره فلزا | ضوابط مربوط به نما |
| ۱۱۱۷ | مختص های مسکونی تراکم زیاد گونه ۲ | <ul style="list-style-type: none"> • حداقل فضای باز مختص مسکونی ۵۰ درصد از سطح زمین است. • اجداث حداکثر ۲ سرویس بهداشتی در محوطه مختص به مساحت حداکثر ۲۰ مترمربع بلامانع است و مساحت آن جزو زیربنای مجاز محسوب نمی گردد. • اجداث الایچو (چپا) از سطح فضای سبز (مطابق با مصالح سبک و قابل برچیده شدن همچون چوب و شیشه) مساحت حداکثر دو درصد محوطه باز مختص به حداکثر مساحت ۱۰۰ مترمربع بلامانع است و مشمول سطح اشغال و تراکم نمی گردد. • تیسره: مزاد مساحت الایچو بیش از میزان ۲ درصد محوطه باز مختص یا ۱۰۰ مترمربع جز سطح اشغال محسوب می گردد. • حداقل ۲۰ درصد سطح عرصه مختص باید به فضای سبز اختصاص داده شود. • به ازای هر ۱۰ مترمربع فضای سبز باید یک درخت کاشته شود. همچنین به ازای هر تکدرخت (چپا) از سطح فضای سبز (مطابق با مصالح سبک و قابل برچیده شدن) در محاسبه فضای سبز منظور خواهد شد. فاصله هر درخت می بایست حداقل ۱.۲ متر از درخت مجاور باشد. • صدور بایانکار متوسط به کاشت درخت است. مشخصات ایندرختان در گواهی بایانکار ساختمان درج شود. • به منظور افزایش سرانه فضای سبز کاشت یک درخت به ازای هر ۵ متر بر در لیه پناهروهای ملایر ده متر و بیشتر توصیه می گردد. | <ul style="list-style-type: none"> • فضاهای اصلی ساختمان (اتاق های خانه و نشیمن) باید از نور طبیعی برخوردار باشند. • در کلیه قطعات، بازگشای نور به سمت مسیر و یا حیاط ساختمان (در صورتی که کف آن فلزا در ارتفاع بیش از ۷.۰ متر نسبت به زمین یا فضای مجاور قرار داشته و پنجره به بالکن یا تراس مشرف نباشد) می بایست در ارتفاع ۱.۱۰ متر از کف فلزا نصب شود یا دارای جان پناهی به ارتفاع ۱.۱۰ متر از کف فلزا باشد. • در قطعات شمالی و غربی یا توجه به رعایت عرض حیاط خلوت (حداقل ۲ متر) نصب بازگشای در ارتفاع ۱.۷۰ متر از کف مجاز است. از ک نورگیری از طریق پاروک شیشه ای مان و نشکن و ثابت بلامانع است. • رعایت سایر ضوابط مربوط به بازگشای نورگیری و تزیینات فلزی ضوابط محیط چهارم مقررات ملی ساختمان در کلیه بناها الزامی است. | <ul style="list-style-type: none"> • کلیه سطوح قابل رویت ساختمان های واقع در حاشیه خیابان های اصلی و فرعی بایستی با استفاده از مصالح مناسب نما سازی شود. • نمای ساختمان ها بایستی به نحوی طراحی شود که شکل، مقیاس، رنگ و تناسبات حجم آنها همگام با محیط پیرامون باشد و از مصالح بوم آلود برای نما سازی آن ها استفاده گردد. • وجه غالب سطوح باید حتی الامکان با مصالح روشن مانند رنگ کرم، زرد آخرا یا رنگ های از قمرز رنگ آجر و خاکرس) نما سازی گردد. • استفاده از رنگ های قهوه ای تیره و روشن، آجری، قرمز رس، گلخه، آبی فیروزه ای و لاجوردی، با مصالح بوم آلود و مناسب، به عنوان رنگ مکمل و برای تنوع در نما و پهنه ساختمان ها، مجاز و بلامانع است. • استفاده از رنگ های تیره و سیاه و نامتعارف و تند، با هر نوع مصالح (آجر، سنگ و...) ممنوع و غیر مجاز است (استفاده از رنگ های تیره، حداکثر تا پنج درصد سطح نمای ساختمان مجاز است). • استفاده از نمای کامپوزیت و آلومینیوم در مختص های مسکونی مجاز نمی باشد. • طراحی و اجرای سطوح سیمانی یکدست در نمای ساختمان ها ممنوع است. • نمای پهنه شمالی ساختمان که در مجاورت مالکیت غیر است، می بایست در محدوده مالکیت، نما سازی گردد. • پنجره ها و بازگشای در نمای ساختمان می بایست هماهنگ و در تناسب با خطوط نمای مجاوران باشد. • نصب تالسیسات گرمایشی، سرمایشی و غیره در نمای بیرونی ساختمان ممنوع است و در صورتی که در تراس واقع شده باشد می بایستی با پوسته مجوف نما سازی و مخفی گردد. • هماهنگی کلی خطوط نما با پهنه مجاور الزامی است. طراحی نمای ساختمان زمانی قابل پذیرش است که در طراحی آن نمای در سمت ساختمان نیز آورده شده و نمای طراحی شده، حداقل دارای هماهنگی با نمای ساختمان های مجاور باشد. • صدور بایانکار ساختمان مشروط به انجام نما سازی نهایی اصلی و جانبی است. • رعایت سایر ضوابط مربوط به نما اشاره شده در صحت چهارم مقررات ملی ساختمان الزامی است. | |



Handwritten signatures and blue ink marks at the bottom of the page, including a large signature on the left and several smaller ones on the right.

| رئیس هیئت مدیره | موضوع | شرح |
|-----------------|-------|--|
| موضوع | موضوع | <p>شروط مربوط به فضاها و تأسیسات روی پام</p> <ul style="list-style-type: none"> در مجتمع های مسکونی احداث پام سبز بر اساس شرایط مربوطه توصیه می گردد. احداث خزه نشنه به مساحت حداکثر ۲۵ مترمربع با احتساب زیربنای دیوارها پلانچ است. حداقل مساحت مورد نیاز جهت تأسیسات اطفاء حریق در پام ۱۲ مترمربع به ارتفاع حداکثر ۲ متر می باشد. احداث (الاجتیق یا سایبان) تا میزان ۲ درصد سطح عرصه و گلخانه تا میزان حداکثر ۱۰ درصد سطح اشغال مجاز در پشت پام پلانچ است. مجموع مستعدانات مساعیات روی پام (الاجتیق، انباری، گلخانه، تأسیسات مرتبط با باغ پام، خزه نشنه، تأسیسات منبع آب و آتش نشانی و...) نمی بایستی از ۲۰ درصد سطح اشغال مجاز پام فراتر رود. |
| موضوع | موضوع | <p>شروط پارکینگ</p> <ul style="list-style-type: none"> تأمین یک واحد پارکینگ با دسترسی بدون مراجعت به ازای هر واحد مسکونی الزامی است. تیمبره ۱: به ازای هر واحد مسکونی در قطعات بیش از ۲۵۰ مترمربع تأمین حداقل ۲ پارکینگ در محدوده سطح اشغال الزامی است. تیمبره ۲: بیش از ۱۰ واحد جای پارکینگ همان به ازای هر ۵ واحد مسکونی در پارکینگ یا فضای باز مجتمع مسکونی الزامی است. در صورت عدم امکان تأمین پارکینگ از تعداد واحدهای ساختمان احداثی کاسته خواهد شد. حداکثر ۱۰ درصد از سطح عرصه مجتمع می تواند به فضای پارکینگ همان اختصاص یابد و مابقی می بایست به فضای سبز و باز اختصاص یابد. توقف خودروها در پارکینگ نباید مزاحمتی برای باز شدن درها و استفاده از فضاهای انباری و تأسیسات دسترسی به راه پله ها و آسانسور ایجاد کند. از هر مسیر یکراه دسترسی پیاده به مجتمع به عرض درب حداکثر ۱.۵ متر و یکراه ورودی اتومبیل به پارکینگ به عرض حداقل ۳ متر و حداکثر ۲.۵ متر مجاز است. در صورتی که طول هر مجتمع در مجاورت گذر دسترسی بیش از ۲۰ متر باشد احداث دسترسی سواره دوطرفه به عرض حداقل ۳ متر و حداکثر ۲.۵ متر پلانچ است. قطع درخت به منظور تأمین دسترسی سواره پارکینگ مجاز نیست. توسعه می گردد قرارگیری درب ورودی سواره بر اساس موقعیت درخت ها صورت پذیرد. همچنین احداث درب اتومبیل رو به مجتمع در قسمت بچ ساختمان ممنوع است. ارتفاع ورودی پارکینگ نباید کمتر از ۲.۴۰ متر باشد. باز نشدن در ورودی مجتمع سمت منبر عمومی ممنوع است. چیدمان پارکینگ در فضاهای مربوطه باید به گونه ای باشد که امکان تردد و استفاده از آسانسور توسط ناتوانان جسمی و حرکتی مطابق مقررات ملی ساختمان و رعایت مصوبات شورای عالی شهرسازی و معماری ایران، به سهولت انجام پذیرد. احداث شیب راه (رومب) و پله در محدوده پیاده رو به منظور دسترسی به داخل قطعه ممنوع است. تراز کف پیاده رو توسط شهرداری و با توجه به تراز خیابان تعیینی گردد و چنانچه اختلاف سطح بین تراز پیاده رو و سطح تمام شده داخل قطعه تکنیکی وجود داشته باشد، باید رومب یا پله در محدوده داخل قطعه تکنیکی اجرا گردد. تغییر تراز کف پیاده رو توسط مالکان املاک مجاور ممنوع است. در مواردی که شیب طولی یا عرضی مسیر اجرای پله (رومب) را در محدوده پیاده رو الزامی نماید شهرداری نسبت به تهیه نقشه و اجرای پله (رومب) اقدام خواهد نمود. در کلیه پیاده روها و فضاهای عمومی که نیاز به احداث پله وجود داشته باشد باید پیش بینی رومب برای عبور متدلی جریخ دار مسولان و سایر وسایلی که دارای چرخ هستند (کالسکه کودکان، دوچرخه، چرخ دستی و...) در کنار پله با شیب مناسب (برابر با مقررات ملی) صورت گیرد. در مواردی که به دلیل عرض کم پیاده رو احداث تیرمان رومب و پله امکان پذیر نیست، احداث رومب در اولویت بوده و الزامی است. |



Handwritten signatures in blue ink, including a large signature at the bottom right and several smaller ones on the left and middle.

۱-۲-۲- گونه‌های مسکونی تیپ ۲

گونه مسکونی تیپ ۲ عمدتاً شامل پلاک های مسکونی با اندازه واحدهای متوسط است که برای اقشار اجتماعی اقتصادی که این گونه واحدها را طلب می نمایند پیش بینی گردیده است. با توجه به پهنه های پیشنهادی این تیپ سکونتی، گونه‌های مختلف مسکونی برای این تیپ مسکونی پیشنهاد گردیده که عبارت‌اند از:

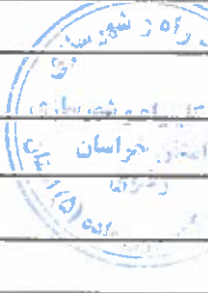
۱. مسکونی تراکم کم گونه یک
۲. مسکونی تراکم متوسط گونه یک
۳. مسکونی تراکم متوسط گونه دو
۴. مسکونی تراکم زیاد گونه یک
۵. مسکونی تراکم زیاد گونه دو
۶. مجتمع مسکونی متوسط گونه ۲
۷. مجتمع مسکونی زیاد گونه ۱



نحوه ساخت و ساز در کاربری مسکونی تیپ ۲ (شامل میزان تراکم، سطح اشغال و تعداد طبقات مجاز ساختمانی و سایر ضوابط مطروحه) با توجه به دسته‌بندی هفت گانه فوق لازم‌الاجرا است. لازم به ذکر است رعایت ضوابط حریم گسل، حریم کال ها و حریم سازمانهای تاسیساتی (گاز، برق، مخابرات و آب و فاضلاب) در محدوده های واقع در حریم بر اساس ضوابط شورای عالی شهرسازی و معماری الزامی است

Handwritten signatures and initials in blue ink at the bottom of the page. There are several distinct signatures, some appearing to be official or professional, and some more casual. The signatures are scattered across the bottom half of the page, with some overlapping.

| کارگرد اصلی | کابری | عملکرد | ضایعات | رمز | رمز | رمز | رمز | رمز |
|---|-------|--------|--------|-----|-----|-----|-----|-----|
| اهل تجاری محله‌های ۱: بهره‌برداری به صورت تجاری محله‌های (کد: ۷۱۱۱ و ۷۱۱۲) و همین طور آرایگاه‌ها، آبیه عکاسی، کالاهای خوراکی ویژه (قهوه، شیرینی، شکلات و...)، عطاری و لوبه فروشی، بازار آرایشی و زیبایی، کتاب فروشی و گل فروشی در این محدوده مشروط بر دارا بودن شرایط زیر مجاز است: | | | | | | | | |
| - حداقل مساحت پلاک: ۲۵۰ مترمربع (با در نظر گرفتن ۵ درصد رهاکاری) | | | | | | | | |
| - قرارگیری پلاک در محل سطح انشغال مجاز قطعه در مجاورت دو مسیر مجزا (به استثنای مسیر شریانی یا معابر دارای ویژگی عبوری مشخص شده در طرح تفصیلی مانند امام علی، آزادی، پانز و ...) به طوری که حداقل یک متر ۱۲ تا ۲۰ متر عرض و نقش محلی اصلی به بالا (برابر نقشه سلسله مراتب دسترسی شبکه معابر) داشته باشند. (منظر از دو مسیر، صرفاً قطعات واقع در قاطع (قطعات واقع در نبش) است و احداث تجاری می‌بایست در بر مسیر اصلی صورت پذیرد.) | | | | | | | | |
| - حداقل مساحت: ۲۰ مترمربع و حداکثر تا ۱۰۰ درصد سطح پلاک و حداقل عرض ۲۵ متر | | | | | | | | |
| - به ازای واحد تجاری تا ۵۰ مترمربع تأمین یک واحد جای پارک (مجاز در پارکینگ مسکونی) با دسترسی بدون مزاحمت الزامی است احداث پارکینگ به ازای واحد تجاری از ۵۰ مترمربع تا ۱۰۰ مترمربع ۲ واحد است، به ازای هر ۵۰ مترمربع افزایش مساحت یک پارکینگ اضافه می‌شود. در صورت عدم امکان تأمین پارکینگ در قطعه، در خصوص بیش‌ترین پارکینگ با مدیریت شهرداری و از محل منابع مالی مالکیتی که امکان تأمین پارکینگ ندارند اقدام گردد. | | | | | | | | |
| تیمبره ۱: در پلاک‌های مسکونی بهره‌برداری تجاری فقط در طبقه همکف بوده و باقی‌مانده سطح انشغال در همکف، به پارکینگ و انباری و تأسیسات مرتبط اختصاص دارد. | | | | | | | | |
| تیمبره ۲: در هر قطعه مالکیتی صرفاً یک واحد تجاری قابل‌استقرار است و به‌صورت یک واحد مزاد بر تعداد واحد مجاز مسکونی محاسبه می‌گردد. | | | | | | | | |
| تیمبره ۳: پلاک‌هایی که بر اساس طرح تفصیلی مصوب پیشین دارای مجوز بهره‌برداری تجاری (در قالب شرایط قانونی شرایط طرح مذکور) بوده‌اند و در زمان اعتبار طرح موصوف اقدام به اخذ پروانه یا پایان کار نموده‌اند و یا واحدهای ساخته شده‌ای هستند که مطابق با شرایط مصوب پیشین در زمان اعتبار آن طرح، استناد به این بند ممکن نخواهد بود. | | | | | | | | |
| تیمبره ۴: پلاک‌های دارای کاربری مسکونی که تا قبل از ابلاغ طرح تفصیلی دارای واحد تجاری (به‌ویژه یا پایان کار یا مجوز قانونی) هستند واحد تجاری مشمول حقوق منکبه خواهند بود. | | | | | | | | |
| (ب) آموزش: بهره‌برداری به‌صورت مهد کودک و کودکان و دبستان غیردولتی در پلاک‌های با حداقل مساحت ۵۰۰ مترمربع یا رعایت سطح انشغال گونه و حداکثر تعداد طبقات ۲ طبقه روی زیرزمین در بر معابر ۱۶ تا ۲۴ متر و نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر، مجاز است. | | | | | | | | |
| بهره‌برداری به‌صورت واحد آموزشی (متوسطه اول) غیردولتی در پلاک‌های با حداقل مساحت ۷۵۰ مترمربع یا رعایت سطح انشغال گونه و حداکثر تعداد طبقات ۲ طبقه روی زیرزمین در بر معابر ۱۶ تا ۲۴ متر و نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر، مجاز است. | | | | | | | | |
| بهره‌برداری به صورت واحد آموزشی دبیرستان (متوسطه دوم) غیردولتی در پلاک‌های با حداقل مساحت ۱۰۰۰ مترمربع یا رعایت سطح انشغال گونه و حداکثر تعداد طبقات ۲ طبقه روی زیرزمین در بر معابر ۱۶ تا ۲۴ متر و نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر، مجاز است. | | | | | | | | |
| تیمبره ۵: لازم به ذکر است در بهره‌برداری آموزشی تراکم و سطح انشغال و طبقات بر اساس ضوابط فوق و سایر ضوابط بر اساس ضوابط کاربری آموزشی است. | | | | | | | | |
| (پ) انباری ویژه: بهره‌برداری به صورت یک واحد انباری غیردولتی و انواع دفاتر شرکت‌های قانونی (دفاتر کار) و واحدهای فناوری و نوآوری، دفاتر احزاب (کد: ۷۲۱۰)، مؤسسات خیریه (کد: ۷۲۲۰)، رسانه‌های دیجیتال خبری (کد: ۷۲۵۰) در کل پلاک و یا در یک واحد یا رعایت قوانین تملک آپارتمان‌ها و رعایت ضوابط تراکم مسکونی گونه در بر معابر بیش از ۱۶ متر و نقش عملکردی محلی اصلی به بالا بلا مانع است. | | | | | | | | |
| رعایت سایر ضوابط و مقررات از جمله مقررات پارکینگ و غیره بر اساس ضوابط و مقررات کاربری انباری ویژه الزامی است. | | | | | | | | |
| (ت) ورزش: بهره‌برداری به صورت باشگاه‌های ورزشی (GYM) (کد: ۷۳۱۱) در پلاک یا رعایت ضوابط تراکم گونه مربوطه و یا رعایت قوانین تملک آپارتمان‌ها در بر معابر ۱۲ متر و بیشتر بلا مانع است. | | | | | | | | |
| (ث) بهره‌برداری به صورت کتابخانه ۷ - قرآنت‌خانه ۷ - کوچه و کتاب فروشی (کد: ۷۴۱۱)، خانه فرهنگ، کتابخانه‌ها و سالن‌های اجتماعات کوچک، آموزشگاه‌های هنرهای تجسمی نمایشی و موسیقی، (کد: ۷۴۲۱) و گالری ۷ و نگارخانه (کد: ۷۴۳۱) در پلاک‌های با حداقل مساحت ۲۵۰ مترمربع و یا رعایت ضوابط تراکم گونه در بر معابر ۱۲ تا ۲۰ متر و نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر در کل پلاک و یا در یک واحد یا رعایت قانون تملک آپارتمانها مجاز است. | | | | | | | | |
| (ج) آتش نشانی: در صورت نیازسنجی و مکان‌یابی ایستگاه‌های آتش‌نشانی در این محدوده، احداث ایستگاه آتش‌نشانی کوچک در صورت رعایت کلیه ضوابط آتش‌نشانی در معابر با عرض ۱۶ متر و بالاتر با نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر بلا مانع است. | | | | | | | | |
| (خ) گلخانه: احداث گلخانه شهری در این محدوده با سازه مسبک در سطح انشغال و حداکثر ارتفاع مجاز گونه در بر معابر بیش از ۱۲ متر بلا مانع است. | | | | | | | | |
| (د) مذهبی: بهره‌برداری به صورت مسجد، حسینیه و قاعقه (کد: ۷۸۱۱) در پلاک‌های با حداقل مساحت ۲۵۰ مترمربع و یا رعایت حداکثر تراکم ساختمانی ۱۲۰ درصد، حداکثر سطح انشغال طبقه همکف ۷۰ درصد و طبقه اول ۵۰ درصد، حداکثر تعداد طبقات ۲ طبقه روی زیرزمین در بر معابر ۱۲ متر تا ۲۰ متر و نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر مجاز است. رعایت ۲ متر عقب‌نشینی برای تأمین پیشنهاد | | | | | | | | |

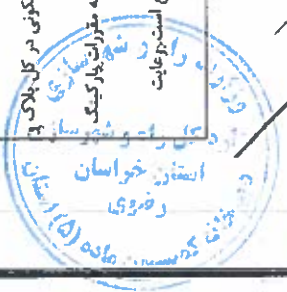


| کارگرد اصلی | عنوان | روز | عملکرد | فصلیت | |
|-------------|-------|-----|--------|-------|-----|
| | | | | عنوان | روز |
| | | | | | |

فصلیت های مجازیه استقرار و ضوابط استقرار فعالیت مجاز لری

الزامی است. حداکثر ۱۰ درصد سطح اشغال می تواند به کاربری تجاری (بدون تفکیک پلاک) اختصاص یابد.
 (۵) تفریحی: بهره برداری به صورت یک واحد تفریحی معیاس محله (کد: ۵۱۱۱) و تفریحی - تجاری (کد: ۵۱۲۰) شامل کافی شاپ، کافی موزه، کافی کتب، کتاب فروشی، کافی موزه در این گونه مسکونی در کل پلاک و یا در یک واحد از پلاک با رعایت قوانین تسلک آپارتمان ها و با دسترسی مجزا و رعایت کلیه ضوابط مسکونی گونه پلانج است.
 (۶) خانه سالمندان: بهره برداری به صورت خانه سالمندان در کل پلاک با رعایت ضوابط تراکمی مسکونی گونه در بر معابر بیش از ۱۲ متر پلانج است. مقررات از جمله مقررات پارکینگ و غیره بر اساس ضوابط و مقررات فصلیت مربوطه الزامی است.
 (۷) خوابگاه خصوصی و خوابگاه دانشجویی: بهره برداری کل پلاک به صورت خوابگاه خصوصی یا خوابگاه دانشجویی با رعایت ضوابط تراکمی مسکونی گونه در بر معابر بیش از ۱۲ متر پلانج است. رعایت ضوابط و مقررات از جمله مقررات پارکینگ و ضوابط و مقررات پارکینگ بر اساس ضوابط مربوطه الزامی است.

تیمبره ۱: در خصوص فصلیت های مجاز در کاربری مسکونی آپارتمانی تراکم کم گونه یک سطح اشغال، طبقات و ارتفاع ساختمان (که در ضوابط استقرار فصلیت ذکر نگردیده باشد) از ضوابط گونه یا ضوابط اشاره شده در هر بند تبعیت می کند.
 تیمبره ۲: رعایت سایر ضوابط و مقررات از جمله مقررات پارکینگ و غیره بر اساس ضوابط و مقررات فصلیت مربوطه الزامی است.



Handwritten signatures in blue ink, including a large signature at the bottom right and several smaller ones above it.



| ردم | عنوان | محدوده | اندازه قلده | حداقل انداز واحد مسکونی | حداکثر تعداد واحد مسکونی | حداکثر مساحت اشغال (درصد) | حداکثر تراکم | حداکثر تعداد طبقات | حداکثر ارتفاع | فضای باز از هر واحد | شواهد مربوط به تفکیک | شواهد مربوط به تجمیع | سایر شواهد | | | | | | |
|-----|---------------|--------------|---------------|-------------------------|--------------------------|---------------------------|--------------|--------------------|---------------|---------------------|----------------------|---|--|---|---|--|--|--|--|
| ۱۱۱ | راه و شهرسازی | استان خراسان | ۱۰۰ > S > ۲۵ | ۲۵ | ۱ | ۷۰ | ۱۴۰ | ۲ طبقه روی زمین | ۷ | - | تفکیک از روی زمین | با توجه به بافت شکل گرفته در این محدوده تجمیع قطعات مسکونی در راستای رسیدن به حداقل مساحت با قرار بندی قطعات مجاور آن قطعه توصیه می گردد. | به منظور کاهش ریزش بافت مسکونی و تشویق به حذف معابر مسکونی، تعداد واحد از تقسیم فضای باز قطعه بر حداقل فضای باز هر واحد مسکونی محاسبه می گردد. | حداکثر تعداد طبقات مسکونی در این محدوده ۲۵ مترمربع است. | با توجه به تقابل تراکم ناشی از عرض معبر تر تراکم های مسکونی، تعداد واحد از تقسیم فضای باز قطعه بر حداقل فضای باز هر واحد مسکونی محاسبه می گردد. | حداکثر تراکم مسکونی در این محدوده ۱۴۰ مترمربع است. | حداکثر ارتفاع مسکونی در این محدوده ۲ طبقه است. | حداکثر مساحت اشغال مسکونی در این محدوده ۷۰ درصد است. | حداکثر تعداد واحد مسکونی در این محدوده ۱ واحد است. |
| | | | ۱۰۰ > S > ۱۰۰ | ۶۰ | ۲ | | | | | ۱۰ | تفکیک از زمین | تفکیک از زمین | تفکیک از زمین | | | | | | |
| | | | ۱۵۰ > S > ۲۰۰ | ۷۵ | ۲ | | | | | ۱۵ | تفکیک از زمین | تفکیک از زمین | تفکیک از زمین | | | | | | |

در تخصیص تراکم به قطعات، تا ۵ درصد پایین تر از حد مجاز مساحت حداقلی (روانباری) برای تخصیص تراکم تعیین شده، قابل قبول است.

در مواردی که تعداد طبقات بیش از تعداد واحد مسکونی باشد، رعایت حداقل فضای باز به منظور استفاده از تعداد واحد مجاز الزامی است.

فضای باز هر قطعه در این گونه منازل مساحت عرصه منتهای " ۶۰ درصد مساحت قطعه به علاوه دو متر بیش روی طولی در عرض " متوسط به نامین ۴ درصد مساحت هر واحد (با حداقل ۳ مترمربع) تراکم یا بالکن باشد.

تعداد واحد از تقسیم زیربنا بر حداقل اندازه واحد مسکونی محاسبه نمی گردد بلکه حداقل اندازه واحد، صرفاً باز مساحتی برای تعداد واحد مجاز را تعیین می کنند. به عنوان مثال در یک قطعه دارای مساحت ۲۰۰ متر مربع صرفاً سه واحد مجاز می باشد ولیکن یکی از این واحدها می تواند مساحتی حداقل معادل ۷۵ متر مربع داشته باشد.

Handwritten signature in blue ink.

| ردیف فعالیت | عنوان | محل استقرار ساختمان | شواهد و مقررات ساختمانی |
|-------------|-------|---------------------|-------------------------|
| رمز | عنوان | محل استقرار ساختمان | شواهد و مقررات ساختمانی |
| | عنوان | محل استقرار ساختمان | شواهد و مقررات ساختمانی |
| | عنوان | محل استقرار ساختمان | شواهد و مقررات ساختمانی |
| | عنوان | محل استقرار ساختمان | شواهد و مقررات ساختمانی |
| | عنوان | محل استقرار ساختمان | شواهد و مقررات ساختمانی |
| | عنوان | محل استقرار ساختمان | شواهد و مقررات ساختمانی |
| | عنوان | محل استقرار ساختمان | شواهد و مقررات ساختمانی |
| | عنوان | محل استقرار ساختمان | شواهد و مقررات ساختمانی |
| | عنوان | محل استقرار ساختمان | شواهد و مقررات ساختمانی |
| | عنوان | محل استقرار ساختمان | شواهد و مقررات ساختمانی |
| | عنوان | محل استقرار ساختمان | شواهد و مقررات ساختمانی |
| | عنوان | محل استقرار ساختمان | شواهد و مقررات ساختمانی |
| | عنوان | محل استقرار ساختمان | شواهد و مقررات ساختمانی |
| | عنوان | محل استقرار ساختمان | شواهد و مقررات ساختمانی |
| | عنوان | محل استقرار ساختمان | شواهد و مقررات ساختمانی |
| | عنوان | محل استقرار ساختمان | شواهد و مقررات ساختمانی |
| | عنوان | محل استقرار ساختمان | شواهد و مقررات ساختمانی |
| | عنوان | محل استقرار ساختمان | شواهد و مقررات ساختمانی |
| | عنوان | محل استقرار ساختمان | شواهد و مقررات ساختمانی |
| | عنوان | محل استقرار ساختمان | شواهد و مقررات ساختمانی |
| | عنوان | محل استقرار ساختمان | شواهد و مقررات ساختمانی |
| | عنوان | محل استقرار ساختمان | شواهد و مقررات ساختمانی |
| | عنوان | محل استقرار ساختمان | شواهد و مقررات ساختمانی |
| | عنوان | محل استقرار ساختمان | شواهد و مقررات ساختمانی |
| | عنوان | محل استقرار ساختمان | شواهد و مقررات ساختمانی |
| | عنوان | محل استقرار ساختمان | شواهد و مقررات ساختمانی |
| | عنوان | محل استقرار ساختمان | شواهد و مقررات ساختمانی |



Handwritten signatures and stamps in blue ink, including a large signature and a smaller stamp.

۱۱۲۱

مسکونی
آپارتمانی
تراکم کم
گونه یک

حداقل عرض گذر
دسترسی جهت آتاریک

محل استقرار ساختمان

شواهد و مقررات ساختمانی

سایر شواهد مرتبط با تراکم ساختمانی، سطح اشغال و تعداد واحد

رعایت حداقل فضای باز به ازای هر واحد بر اساس جدول شواهد اختصاصی گونه الزامی است. بدیهی است در صورت عدم امکان تأمین سطح فضای باز مربوطه از تعداد واحد مسکونی خواهد شد.

رعایت حداقل فضای باز به ازای هر واحد بر اساس جدول شواهد اختصاصی گونه الزامی است. بدیهی است در صورت عدم امکان تأمین سطح فضای باز مربوطه از تعداد واحد مسکونی خواهد شد.

مساحت پیوست و زیرزمین‌ها و پام مشروط به رعایت شرایط جدول مشاعات، جزء تراکم ساختمانی محسوب نمی‌شود.

احداث فضایی نیمه‌باز (تراس یا بالکن) در واحدهای مسکونی پیش از یک طبقه با رعایت مقررات ملی ساختمان الزامی است.

احداث فضایی نیمه‌باز (تراس یا بالکن) می‌بایست در محدوده سطح اشغال مجاز صورت پذیرد و هر گونه افزایش سطح اشغال پیش‌بینی شده ممنوع است.

حداقل مساحت فضای نیمه‌باز برای هر واحد مسکونی، برابر با ۴ درصد مساحت هر واحد (حداقل مساحت ۴ مترمربع) با حداقل عرض ۱.۵ متر است.

مساحت فضای نیمه‌باز (تراس، بالکن و حیاط در ارتفاع) جزو تراکم ساختمانی محسوب نمی‌گردد. لازم به ذکر است فضای تخصیص‌یافته به روند نیز در سطح فضای باز جزو تراکم محسوب نمی‌گردد. بدیهی است سطح دارای زیربنا جزو تراکم محسوب می‌گردد.

در راستای عدم انحراف حداقل فاصله ترانس از هر پلاک مجاور یک متر می‌باشد.

مساحت حیاط‌خلوت منوط به رعایت حداقل عرض (۲ متر) و طولی برابر عرض ساختمان جزو سطح اشغال محسوب نمی‌گردد. مشروط بر آنکه در محدوده ۷۰ درصد مجاز شمال (یا غرب) قطعه واقع گردد. در صورت عدم رعایت عرض و طول فوق سطح فضای مذکور جزو سطح اشغال (در یک طبقه) محاسبه می‌گردد.

مبنای محاسبه سطح اشغال و تراکم ساختمانی مساحت ملک بر اساس سند یا وضع موجود (هر کدام کمتر باشد) است.

تیمبره ۱: برای املاک دارای عرصه واقع در مسیر طرح‌های شهرداری مبنای محاسبه سطح اشغال و تراکم ساختمانی، مساحت ملک قبل از تخریب است. لازم به ذکر است در صورت خرید و رهایی کردن میزان در مسیر توسط شهرداری، پلاک مذکور شامل بند مذکور نخواهد گردید و سطح اشغال و تراکم بر اساس محدوده باقیمانده محاسبه خواهد گردید.

تیمبره ۲: در خصوص تعیین تعداد واحد املاک واقع در عقب نشینی ناشی از تخریب، ملاک تعیین واحد، مجموع فضای باز باقیمانده باقیمانده و مساحت تخریب شده است. مستند به مساحت قبل از تخریب است.

احداث زیرزمین در طبقات زیر سقف جهت احداث پارکینگ و مشاعات صرفاً در محدوده سطح اشغال پلاک در طبقه سقف (تنها در صورتی که احداث شیب‌راه بر اساس استاندارد و در محدوده سطح اشغال ممکن باشد) مجاز است. افزایش سطح اشغال زیرزمین ملزم بر سطح اشغال مجاز در کلیه طبقات زیر سقف مسعود است.

تیمبره ۳: در قطعات شمالی احداث شیب‌راه در حیاط در حداکثر ۱۰ درصد سطح عرصه مشمول سطح اشغال نمی‌گردد.

| روز فعالیت | نوع استقرار مشاعات | پیش آمدگی ساختمان | شرح فعالیت |
|------------|-----------------------|--|---|
| ۱۱۲۲ | بر اساس پیوست شماره ۱ | <ul style="list-style-type: none"> • ایجاد پیش آمدگی در معابر با عرض ۱۰ متر و بالاتر، تا حداکثر ۶۰ سانتیمتر پلانچ است. • حداقل ارتفاع پیش آمدگی ۲ متر تعیین می گردد • تخصیص پیش آمدگی در قطعات واقع در دوربرگردان و در حرابه کال ها و قنوت و فضای سبز (به استثنای پیاده راه) ممنوع است. | <ul style="list-style-type: none"> • ارتفاع دستاندازها یا جان پناهها از سطح پام در دسترس، باید حداقل ۱.۱۰ متر و حداکثر ۱.۲۰ متر باشد.^{۱۱} • ارتفاع خارجی (دوربراهای اطراف منازل) با توجه به کف معابر حداکثر ۷/۵ متر است و در صورت لزوم ارتفاع پیش از ۷/۵ متر به صورت نرده خواهد بود. • حداقل ارتفاع تمام شده پیوت ۲/۴۰ متر است. • حداقل ارتفاع هر طبقه از کف تا کف ۲.۲۰ متر است و حداکثر ارتفاع کل بنا بر اساس حداکثر ارتفاع تعیین شده در جدول (با رعایت حداکثر طبقات و تراکم مجاز) می باشد. • احداث عناصری چون نرده، وسایل تهیه، محل اتاق آسانسور، خریشته و خروجی پلکان مشروط بر اینکه ارتفاع آن ها از ۲.۵ متر تجاوز ننمایند حداکثر ارتفاع بنا محاسبه نخواهد شد. • تیسره، در صورت احداث توقف آسانسور بر روی پام، حداکثر ارتفاع خریشته و اتاق آسانسور تا ۶ متر مجاز بوده و در حداکثر ارتفاع بنا محاسبه نخواهد شد. • حداقل ارتفاع تمام شده زیرزمین ۲/۴ متر است که حداکثر ۱/۵ متر بالاتر از کف معبر مجاور تا کف طبقه همکف قرار می گیرد. در صورت احداث استخر، سونا، سالن سنیما یا اختصاصی و کاربری های خدماتی نظیر آن حداکثر عمق زیرزمین می تواند تا هر میزان افزایش یابد. |

حداکثر ارتفاع ساختمان

| روز فعالیت | شرح فعالیت | شرح فعالیت | شرح فعالیت |
|------------|--|---|--|
| ۱۱۲۱ | <ul style="list-style-type: none"> • حداقل فضای باز هر پلاک ۲۰٪ از سطح زمین است. • تیسره، در قطعات با سطح اشغال ۶۰ درصد به علاوه ۲ متر پیش روی، حداقل فضای باز پس از اتصال ۲ متر پیش روی محاسبه می گردد و نمی بایست از ۲۰٪ کمتر باشد • احداث الاچیق به منظور تجهیز فضای سبز حیاط با مصالح سبک و قابل برچیده شدن همچون چوب و شیشه تا مساحت حداکثر ده درصد حیاط یا حداکثر مساحت ۲۰ مترمربع پلانچ است و مشمول سطح اشغال و تراکم نمی گردد. • حداقل ۲۰ درصد سطح عرصه باید به فضای سبز اختصاص داده شود. • تیسره، در قطعات با سطح اشغال ۷۰ درصد و قطعات با سطح اشغال ۶۰ درصد به علاوه ۲ متر پیش روی، میزان فضای عرصه اختصاص یافته به فضای سبز تا ۱۰ درصد کاهش می یابد • به ازای هر ۱۰ مترمربع فضای سبز باید یک درخت کاشته شود. همچنین به ازای هر تکدرخت کاشته شده (جدا از سطح فضای سبز) سطحی معادل ۵ مترمربع (به عنوان سطح سایه انداز) در محاسبه فضای سبز منظور خواهد شد. فاصله هر درخت می بایست حداقل ۱.۲ متر از درخت مجاور باشد. • صدور پایتکار مشروط به کاشت درخت است. مشخصات ایندرختان در گواهی پایتکار ساختمان درج شود. • به منظور افزایش سرانه فضای سبز کاشت یک درخت به ازای هر ۵ متر بر در لبه پیاده روهای معابر ده متر و بیشتر توصیه می گردد. | <p>فضای سبز</p> <ul style="list-style-type: none"> • فضای اصلی ساختمان (اتاق های خانه و نشیمن) باید با نور طبیعی برخوردار باشند. • در کلیه قطعات، بازتوسعه به سمت معبر و یا حیاط ساختمان (در صورتی که کف آن فضا در ارتفاع بیش از ۰.۷ متر نسبت به زمین و یا فضای مجاور قرار داشته و پیچیده یا بالکن یا تراس مشرف نباشد) می بایست در ارتفاع ۱.۱۰ متر از کف فضا نصب شود یا دارای جان پناهی به ارتفاع ۱.۱۰ متر از کف فضا باشد. • در قطعات شمالی و غربی با توجه به رعایت عرض حیاط (حداقل ۲ متر) نصب بازتوسعه در ارتفاع ۱.۷۰ متر از کف مجاز است. از کف نورگیری از طریق بلوک شیشه ای مات و نشکن و ثابت پلانچ است. • رعایت سایر ضوابط مربوط به بازتوسعه نورگیری و تهیه فضاها بر اساس ضوابط محیط چهارم مقررات ملی ساختمان در کلیه بناها الزامی است. | <p>ضوابط مربوط به بازتوسعه نورگیرها و لپه به لپه</p> <ul style="list-style-type: none"> • کلیه سطوح قابل رویت ساختمان های واقع در حاشیه خیابان های اصلی و فرعی بایستی با استفاده از مصالح مناسب نماسازی شود. • نمای ساختمان ها بایستی به نوبه طراحی شود که شکل، مقیاس، مصالح، رنگ و تزیینات حجم آنها همگام با محیط پیرامون باشد و از مصالح بوم آلود برای نماسازی آن ها استفاده گردد. • وجه غالب سطوح باید حتی الامکان با مصالح روشن مانند رنگ کرم، زرد کمرا یا رنگ های از قرمز رنگ امبر و ماکرس) نماسازی گردد. • استفاده از رنگ های قهوه ای تیره و روشن، آبی، قرمز رس، گلپوش، این فیروزه ای و لاجوردی، با مصالح بوم آلود و مناسب به عنوان رنگ مکمل و برای تنوع در نما و بدنه ساختمان ها، مجاز و بلا مانع است. • استفاده از رنگ های تیره و سیاه و ناشادرف و تند با هر نوع مصالح (آجر، سنگ و...) ممنوع و غیر مجاز است. (استفاده از رنگ های تیره، حداکثر تا پنج درصد سطح نمای ساختمان مجاز است) • استفاده از نمای کامپوزیت آلومینیومی مشروط به رعایت محیط چهارم مقررات ملی ساختمانیان و به صورت محدود و حداکثر تیره، حداکثر تا پنج درصد سطح نمای ساختمان مجاز است) • استفاده از نمای کامپوزیت آلومینیومی مشروط به رعایت محیط چهارم مقررات ملی ساختمانیان و به صورت محدود و حداکثر در حد ۱۰٪ سطح کلی نمای ساختمان صرفاً برای ساختمان های مسکونی قابل قبول است هر چند که لیسلا این نوع مصالح توصیه نمی شود. • طراحی و اجرای سطوح سیمانی یکدست در نمای ساختمان ها ممنوع است. • نمای بدنه شمالی ساختمان که در مجاورت مالکیت غیر است، می بایست در محدوده مالکیت نماسازی نگردد. • پنجره ها و بازتوسعه در نمای ساختمان می بایست هماهنگ و در تناسب با خطوط نمای مجاوران باشد. • نصب تابلوهای گرافیکی، سرمایی و غیره در نمای بیرونی ساختمان ممنوع است و در صورتی که در تراس واقع شده باشد می بایستی با پوسته منجر نماسازی و مخفی گردد. • هماهنگی کل خطوط نما با لپه مجاور الزامی است. طراحی نمای ساختمان زمانی قابل پذیرش است که در طراحی آن نمای دو قسمت ساختمان نیز آورده شده و نمای طراحی شده، حداقل دارای هماهنگی با نمای ساختمان های مجاور باشد. • صدور پایتکار ساختمان مشروط به انجام نماسازی نمای اصلی و جانبی است. • رعایت سایر ضوابط مربوط به نما اشاره شده در محیط چهارم مقررات ملی ساختمان الزامی است. |

ضوابط مربوط به فضاهای باز، نیمه باز

| ریمز | ریمز فعالیت |
|---|--|
| <p>شرایط مربوط به فضاها و تأسیسات روی بام</p> <ul style="list-style-type: none"> در قطعات مسکونی آپارتمانی تراکم کم احداث بام سبز بر اساس شرایط مربوطه توصیه می‌گردد. احداث خریشته به مساحت حداکثر ۲۵ مترمربع با احتساب زیربنای دیوارها بلا مانع است. حداقل مساحت مورد نیاز جهت تأسیسات لطفاً حریق در بام ۱۲ مترمربع به ارتفاع حداکثر ۱ متر می‌باشد. احداث لاجب (یا سایبان) تا میزان ۴ درصد سطح عرصه و گلخانه تا میزان حداکثر ۱۰ درصد سطح اشغال مجاز در پشت بام بلا مانع است. مجموع مستحقات مساعیات روی بام (لاجب، انباری، گلخانه، تأسیسات مرتبط با باغ بام، خریشته، تأسیسات منبع آب و آنتن نشانی و...) نمی‌بایستی از ۳۰ درصد سطح اشغال مجاز بام فراتر رود. | <p>۱۱۴۱</p> <p>مسکونی آپارتمانی تراکم کم گونه یک</p> |
| <p>شرایط پارکینگ</p> <ul style="list-style-type: none"> تأمین یک واحد پارکینگ با دسترسی بدون مزاحمت به ازای هر واحد مسکونی الزامی است. نیمه ۱: به ازای هر واحد مسکونی ۱ مساحت بیش از ۲۵۰ تا ۳۰۰ مترمربع حداقل ۲ پارکینگ در محدوده سطح اشغال الزامی است. نیمه ۲: در صورت وقوع شرایط هفتگانه (مقاومت پارکینگ) احداث پارکینگ الزامی نیست. لازم به ذکر است در این قطعات حداکثر تراکم و سطح اشغال بر اساس شرایط طرح تفصیلی بوده و مشمول کاهش نیگردد. نیمه ۳: پلاک‌های واقع در معابر ۴ متر و کمتر از آن و قطعات با مساحت کمتر از ۱۰۰ مترمربع با حداکثر تعداد یک واحد معاف از احداث پارکینگ می‌باشند. در صورت افزایش تعداد واحد مسکونی معافیت مذکور کلاً لغو می‌گردد. نیمه ۴: در صورت عدم امکان تأمین پارکینگ در قطعات مشمول هفتگانه معافیت پارکینگ، پیش‌بینی پارکینگ با مدیریت شهرداری و از محل منابع مالی مالکین می‌تواند انجام پذیرد. تأمین جای پارک‌ها باید زیربنای ساختمان قرار گیرند و هر گونه توقف در زیربنای مجاز نمی‌باشد. از هر معبر یکبار دسترسی پیاده به بنابه عرض درب حداکثر ۱.۵ متر و یکبار ورودی اتوبوس به پارکینگ به عرض حداقل ۳ متر و حداکثر ۳.۵ متر مجاز است. در صورتی که طول هر قطعه در مجاورت گذر دسترسی بیش از ۲۰ متر باشد احداث دسترسی سواره دوم، به عرض حداقل ۲ متر و حداکثر ۲.۵ متر بلا مانع است. قطع درخت به منظور تأمین دسترسی سواره پارکینگ مجاز نیست. قرارگیری درب ورودی سواره می‌بایست بر اساس موقعیت درختها صورت پذیرد. همچنین احداث درب اتوبوس‌رو به ساختمان در قسمت پخ ساختمان (بیش دو محور سواره) ممنوع است. ارتفاع ورودی پارکینگ نباید کمتر از ۲.۲۰ متر باشد. باز شدن در ورودی واحدهای مسکونی و در ورودی پارکینگها به سمت معبر عمومی ممنوع است. چیدمان پارکینگ در فضاهای مربوطه، باید به گونه‌ای باشد که امکان تردد و استفاده از آسانسور توسط ناتوانان جسمی و حرکتی، مطابق مقررات ملی ساختمان و رعایت مصوبات شورای عالی شهرسازی و معماری ایران، به سهولت انجام پذیرد. احداث شیب راه (رسم) و پله در محدوده پیاده‌رو به منظور دسترسی به داخل قطعه ممنوع است. تراز تک پیاده‌رو توسط شهرداری و با توجه به تراز خیابان تعیینی گردد و چنانچه اختلاف سطح بین تراز پیاده‌رو و سطح شاه‌شده داخل قطعه تکنیکی وجود داشته باشد، باید در محدوده داخل قطعه تکنیکی اجرا گردد. تغییر تراز تک پیاده‌رو توسط مالکان املاک مجاز ممنوع است. در مواردی که شیب طولی یا عرضی مسیر، اجرای پله (در رسم) یا در محدوده پیاده‌رو الزامی نباشد، شهرداری نسبت به تهیه نقشه و اجرای پله (در رسم) اقدام خواهد نمود. در کلیه پیاده‌روها و فضاهای عمومی که نیاز به احداث پله وجود داشته باشد باید پیش‌بینی رسم برای عبور صندلی چرخ‌دار معلولان و سایر وسایلی که دارای چرخ هستند (کالسکه کودکان، دوچرخه، چرخ‌دستی و...) در کنار پله با شیب مناسب از برابر با مقررات ملی صورت گیرد. در مواردی که به دلیل عرض کم پیاده‌رو احداث تراسم رسم و پله امکان‌پذیر نیست، احداث رسم در اولویت بوده و الزامی است. | <p>۱۱۴۱</p> <p>مسکونی آپارتمانی تراکم کم گونه یک</p> |



| کتاب در دسترس | کاربری | مملکت | محل | محل | محل |
|--|--------|-------|-------|-------|-------|
| عنوان | عنوان | عنوان | عنوان | عنوان | عنوان |
| الف) تجاری محله‌ای: بهر برداری به صورت تجاری محله‌ای (کد: ۷۱۱۲ و ۷۱۱۳) و همین طور (آریستارخا، اقله عکسکی، کلاه‌های خنجر آرمی ووزه (قوه سبیری، شکلات وس)، عطاری و ادویه فروشی، لوازم آرایشی و زیبایی، کافه کافه کتاب فروشی و گل فروشی در این محدوده مشروط بر دوازدهم شرایط زیر مجاز است: | | | | | |
| - حداقل مساحت پلاک: ۲۵۰ مترمربع (با در نظر گرفتن ۵ درصد رواداری) | | | | | |
| - قرزگیری پلاک در محل سطح اشغال مجاز طبقه در مجاورت دو مسیر مجزا (به استثنای مسیر شرقی یا سایر دارای ویژگی منحصر شخصی شده در طرح تفصیلی مانند امام علی، آزادی، با نظر وس) به طوری که حداقل یک مسیر ۱۲ تا ۲۰ متر عرض و نقش محلی اصلی به بالا (زیر نقشه سلسله مراتب دسترسی شبکه ملابر) داشته باشد. (منظور از دو مسیر، صرفاً قطعات واقع در تقاطع (قطعات واقع در نیش) است و احدات تجاری می‌بایست بر هر مسیر اصلی صورت پذیرد). | | | | | |
| - حداقل مساحت ۲۰ مترمربع و حداکثر تا ۱۰۰ درصد سطح پلاک و حداقل عرض ۲.۵ متر | | | | | |
| - به ازای واحد تجاری تا ۵۰ مترمربع تأمین یک واحد جانی پاک (ملازم بر پارکینگ مسکونی) یا دسترسی بدون مزاحمت آژانس است احدات پارکینگ به ازای واحد تجاری از ۵۰ مترمربع تا ۱۰۰ مترمربع تا ۲ واحد است. به ازای هر ۵۰ مترمربع افزایش مساحت یک پارکینگ اضافه می‌شود. در صورت عدم امکان تأمین پارکینگ با محدودیت شهرداری و از محل منابع مالی مالکیتی که امکان تأمین پارکینگ ندارند، اقدام گردد. | | | | | |
| تیمبره ۱: در پلاکهای مسکونی بهر برداری تجاری فقط در طبقه همکف بوده و باقی‌مانده سطح اشغال در همکف به پارکینگ و انباری و تأسیسات مرتبط اختصاصی دارد. | | | | | |
| تیمبره ۲: در هر طبقه مالکیتی صرفاً یک واحد تجاری (بروفا یا پاپان کار یا مجوز قانونی) هستند و واحد تجاری مشمول حقوق منکبه خواهند بود. | | | | | |
| تیمبره ۳: پلاکهای دارای کاربری مسکونی که تا قبل از ابلاغ طرح تفصیلی دارای واحد تجاری (بروفا یا پاپان کار یا مجوز قانونی) هستند و واحد تجاری مشمول حقوق منکبه خواهند بود. | | | | | |
| ب) آموزشی: بهر برداری به صورت مهد کودک و کودکان و دبستان غیر دولتی در پلاکهای با حداقل مساحت ۵۰۰ مترمربع یا رعایت سطح اشغال گونه و حداکثر تعداد طبقات ۳ طبقه روی زیرزمین در هر متر ۱۶ تا ۲۴ متر و نقش عملکردی محلی آموزشی، محلی اصلی و بالاتر، مجاز است. | | | | | |
| بهر برداری به صورت واحد آموزشی دبیرستان (متوسطه اول) غیر دولتی در پلاکهای با حداقل مساحت ۷۵۰ مترمربع یا رعایت سطح اشغال گونه و حداکثر تعداد طبقات ۳ طبقه روی زیرزمین در هر متر ۱۶ تا ۲۴ متر و نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر، مجاز است. | | | | | |
| بهر برداری به صورت واحد آموزشی دبیرستان (متوسطه دوم) غیر دولتی در پلاکهای با حداقل مساحت ۱۰۰۰ مترمربع یا رعایت سطح اشغال گونه و حداکثر تعداد طبقات ۳ طبقه روی زیرزمین در هر متر ۱۶ تا ۲۴ متر و نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر، مجاز است. | | | | | |
| تیمبره ۱: از هر یک به ذمه است در بهره برداری آموزشی تراکم و سطح اشغال و طبقات بر اساس ضوابط فوق و سایر ضوابط بر اساس ضوابط کاربری آموزشی است. | | | | | |
| ب) انباری ویژه: بهر برداری به صورت یک واحد انباری غیر دولتی (دفاتر کار) و واحدهای فناوری و نوآوری، دفاتر امیرال (کد: ۴۲۱۰)، مؤسسات غیره (کد: ۴۲۲۰)، رساله‌های دیجیتال خبری (کد: ۴۲۳۰) در کل پلاک و یا در یک واحد یا رعایت قوانین تمکک آپارتمان‌ها - ها و رعایت ضوابط تراکم مسکونی گونه در هر متر بیش از ۱۶ متر و نقش عملکردی محلی اصلی به بالا بلا مانع است. رعایت سایر ضوابط و مقررات از جمله مقررات پارکینگ و غیره بر اساس ضوابط و مقررات کاربری انباری ویژه الزامی است. | | | | | |
| ت) ورزشی: بهر برداری به صورت باشگاه ورزشی (GYM) (کد: ۴۲۱۱) در پلاک یا رعایت ضوابط تراکم گونه مربوطه در کل پلاک و یا در یک واحد یا رعایت قوانین تمکک آپارتمان‌ها - ها در هر متر ۱۲ متر و بیشتر بلا مانع است. | | | | | |
| ث) بهر برداری به صورت کتابخانه: کویک و کتاب فروشی (کد: ۴۲۱۱)، خفته فرهنگ کتابخانه‌ها و سازمان‌های اجتماعات کویک آموزشگاههای هنرهای جسمی نمایشی و موسیقی، (کد: ۴۲۱۲) و گالری و نگارخانه (کد: ۴۲۲۱) در پلاکهای با حداقل مساحت ۲۵۰ مترمربع و یا رعایت ضوابط تراکم گونه در هر متر ۲۰ تا ۳۰ متر و نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر در کل پلاک و یا در یک واحد یا رعایت قوانین تمکک آپارتمانها مجاز است. | | | | | |
| ج) آتیش نشانی: در صورت نیاز استیج و مکان‌یابی ایستگاههای آتیش نشانی در این محدوده احدات آتیش نشانی کویک در صورت رعایت ضوابط کلیه ضوابط آتیش نشانی در برابر با عرض ۱۶ متر و بالاتر یا نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر بلا مانع است. | | | | | |
| غ) گلخانه: احدات گلخانه شهری در این محدوده با سازه سبک در سطح اشغال و حداکثر ارتفاع مجاز گونه در هر متر بیش از ۱۲ متر بلا مانع است. | | | | | |
| د) مذهبی: بهر برداری به صورت مسجد، حسینیه و فلکمه (کد: ۴۲۱۱) در پلاکهای با حداقل مساحت ۲۵۰ مترمربع و یا رعایت حداکثر تراکم ساختمانی ۱۲۰ درصد، حداکثر سطح طبقه همکف ۷۰ درصد و طبقه اول ۵۰ درصد، حداکثر تعداد طبقات ۳ طبقه روی زیرزمین در هر متر ۲۰ تا ۳۰ متر و نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر مجاز است. رعایت ۳ متر عقب نشینی برای تأمین پیشخوان آژانس است. حداکثر ۱۰ درصد سطح اشغال می‌تواند به کاربری تجاری (بدون تشکیل پلاک) اختصاصی یابد. | | | | | |
| ذ) تفریحی: بهر برداری به صورت یک واحد تفریحی، قیاس محله (کد: ۵۱۱۱) و تفریحی - تجاری (کد: ۵۱۲۰) شامل کافی شاپ، کافه موزه، کافه کتاب، کتاب فروشی، کافه موزه در این گونه مسکونی در کل پلاک و یا در یک واحد از پلاک یا رعایت قوانین تمکک آپارتمان‌ها - ها و با دسترسی مجزا و رعایت کلیه ضوابط مسکونی گونه بلا مانع است. | | | | | |
| ر) خانه سالمندان: بهر برداری به صورت خانه سالمندان در کل پلاک یا رعایت ضوابط تراکم مسکونی گونه در هر متر بیش از ۱۲ متر بلا مانع است. رعایت سایر ضوابط و مقررات از جمله مقررات پارکینگ و غیره بر اساس ضوابط و مقررات فعالیت مربوطه الزامی است. | | | | | |
| ز) خرابگاه خصوصی: خرابگاه دانشجویی، بهر برداری کل پلاک به صورت خرابگاه خصوصی یا خرابگاه دانشجویی یا رعایت ضوابط تراکم مسکونی گونه در هر متر بیش از ۱۲ متر بلا مانع است. رعایت ضوابط و مقررات پارکینگ بر اساس ضوابط مربوطه الزامی است. | | | | | |

تیمبره ۱: در خصوص احدات محلی در کاربری مسکونی آپارتمانی تراکم متوسط گونه یک سطح طبقات ارتفاع ساختمان (که در ضوابط استوار فعالیت ذکر نموده باشد) از ضوابط گونه یا ضوابط اشاره شده در هر بند تبعیت می‌گردد.
تیمبره ۲: رعایت سایر ضوابط و مقررات از جمله مقررات پارکینگ و غیره بر اساس ضوابط و مقررات فعالیت مربوطه الزامی است.



(Handwritten signature and initials in blue ink)

| ردیف | عنوان | موضوع | اندازه فقهه | حداقل اندازه تقاضای واحد مسکونی | حداقل اندازه واحد مسکونی | حداقل تعداد واحد مسکونی در هر قطعه | حداقل تراکم | حداقل تراکم (درصد) | حداقل تراکم (درصد) | حداقل تراکم (درصد) | حداقل تراکم (درصد) | حداقل تراکم (درصد) | حداقل تراکم (درصد) | حداقل تراکم (درصد) | حداقل تراکم (درصد) | حداقل تراکم (درصد) | حداقل تراکم (درصد) | حداقل تراکم (درصد) | حداقل تراکم (درصد) |
|------|------------------------|------------------------|---------------|---------------------------------|--------------------------|------------------------------------|-------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| ۱۱۲۲ | تعمیرات اساسی و تکمیلی | تعمیرات اساسی و تکمیلی | ۵۰۰ > S > ۲۰۰ | ۷۵ | ۷۰ | ۱۴۰ | ۲ | ۱۲ | ۱۵ | ۷ | ۱۱ | ۱۵ | ۲۰ | ۲۰ | ۲۰ | ۲۰ | ۲۰ | ۲۰ | ۲۰ |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

در تخصیص تراکم به قطعات، تا ۵ درصد پایین تر از حد مجاز مساحت حداقل (روزماری) برای تخصیص تراکم تعیین شده، قابل قبول است.
 در مواردی که تعداد طبقات پیش از تعداد واحد مسکونی باشد، رعایت حداقل فضای باز به منظور استفاده از تعداد واحد مجاز الزامی است.
 فضای باز هر قطعه در این گونه معادل مساحت عرصه منتهای ۶۰ درصد مساحت قطعه به علاوه دو متر بیش روی طولی در عرض "منوط به تأمین حداقل ۳ متر تراکم یا پلانک است

تعداد واحد از تقسیم زیر بنا بر حداقل اندازه واحد مسکونی محاسب نمی گردد بلکه حداقل اندازه واحد مساحتی برای تعداد واحد مجاز را تعیین می کنند. به عنوان مثال در یک قطعه دارای مساحت ۲۰۰ متر مربع صرفاً چهار واحد مجاز می باشد ولیکن یکی از این واحدها می تواند مساحتی حداقل معادل ۷۵ متر مربع داشته باشد.

مجاز نمی باشد.
 • با توجه به بافت شکل گرفته در این محدوده، تجمیع قطعات مسکونی در راستای رسیدن به حداقل مساحت با فواره بندی قطعات مجاور آن قطعه توصیه می گردد.
 • به منظور کاهش ریزدانه گی بافت مسکونی و تشویق به حذف معابر ناشی از تکیه، در صورت تجمیع کل پلاک های داخل کوچه به نحوی که کوچه مذکور قابلیت حداثی داشته باشد و آگتاری معبر به مالکین احتمالی در دسترس سایر پلاکها ایجاد نماید، آگتاری معبر به مالکین پلاکهای مجاور ایجاد ضروری است از تجمیع قطعات معنوی که هندسه نامناسب ایجاد نماید اجتناب گردد.
 • تجمیع کاربوری مسکونی با کاربری های خدمات غیر انتفاعی، ۱۵ درجه نسبت به اطلاق مجاور الزامی نیست

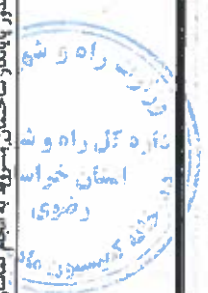
| روز | روز تعطیل | محل استقرار ساختمان | محل استقرار ساختمان |
|------|-----------|---|--|
| ۱۱۲۲ | چهارشنبه | <ul style="list-style-type: none"> • محل استقرار ساختمان (توده گنبدی) در تمامی قطعات با رعایت حداکثر سطح اشغال و طبقات مجاز، صرفاً در حوزه ساختی معادل سطح اشغال به علاوه ده درصد مساحت قطعه از سمت شمال در طول قطعه (در قطعات شمالی-جنوبی) و از سمت غرب در قطعات شرقی-غربی مجاز است. • تبصره ۱: در صورت عدم امکان استقرار بنا در چپه شمالی (یا غربی) زمین به دلیل وجود کوپروگرافی زمین و یا استقرار توده در جهات دیگر زمین در طرفین قطعه مذکور، تغییر جهت استقرار ساختمان، با رعایت موارد مذکور، منوط به اخذ مجوز از شهرداری منطقه مجاز است. • جابجایی سطح اشغال (مجاز) در طبقات در حوزه ساخت مجاز بلاذرع است. • تبصره ۲: در قطعات با مساحت بیش از ۵۰۰ مترمربع و یا در قطعاتی که یک بلوک را شامل می شود حوزه ساخت معادل کل بلوک است. • در قطعات شمالی رعایت دو متر عقب نشینی بابت تأمین عرض حیاط خلوت در بر شمال قطعات شمالی الزامی است. (به استثنای املاک دو بر دارای محور شمالی و جنوبی) • در قطعات شرقی-غربی رعایت دو متر عقب نشینی بابت عرض حیاط خلوت در بر غربی قطعات غربی الزامی است. (به استثنای املاک دو بر دارای محور شرقی و غربی) • تأکید می گردد، رعایت حداکثر سطح اشغال مجاز هر گونه الزامی بوده و افزایش آن به هیچ عنوان مجاز نیست. • در ۲ متر بیش روی مجاز تراکم مسکونی، رعایت پنج ۴۵ درصد نسبت به املاک مجاور الزامی نیست | <p>رعایت حداقل فضای باز به ازای هر واحد بر اساس جدول ضوابط اختصاصی الزامی است. بدیهی است در صورت عدم امکان تأمین سطح فضای باز مربوطه از تعداد واحد مسکونی کاسته خواهد شد.</p> <ul style="list-style-type: none"> • سطح بیپلوت و زیرزمین ها و دام مشروط به رعایت ضوابط جدول مساعانات، جزء تراکم ساختمانی محسوب نمی شود. • احداث فضای نیمه باز (تراس یا بالکن) در واحدهای مسکونی بیش از یک طبقه با رعایت مقررات ملی ساختمان الزامی است. • احداث فضای نیمه باز (تراس یا بالکن) می بایست در محدوده سطح اشغال مجاز صورت پذیرد و هر گونه افزایش سطح اشغال بیش از حد ممنوع است. • مساحت فضای نیمه باز (تراس، بالکن و حیاط در ارتفاع) جزو تراکم ساختمانی محسوب نمی گردد. لازم به ذکر است فضای تخصیص یافته به وید نیز در سطح فضای باز جزو تراکم محسوب نمی گردد. بدیهی است سطح دارای زیربنا جزو تراکم محسوب می گردد. • در راستای عدم اشغال فاصله ترانس از بر بلاک مجاور یک متر می باشد. • مساحت حیاط خلوت در قطعات شمالی منوط به رعایت حداقل عرض (۲ متر) و طولی برابر عرض ساختمان جزو سطح اشغال محسوب نمی گردد مشروط بر آنکه در محدوده شمال (یا غرب) قطعه واقع گردد. در صورت عدم رعایت عرض و طول فوق سطح فضای مذکور جزو سطح اشغال (در یک طبقه) محاسبه می گردد. • سطح بیپلوت و زیرزمین ها مشروط بر آنکه صرفاً برای مشاعات (موارد مندرج در جدول) استفاده گردد، جزء تراکم ساختمانی محسوب نمی شود. • مبنای محاسبه سطح اشغال و تراکم ساختمانی مساحت ملک یا وضع موجود (هر کدام کمتر باشد) است. • تبصره ۱: برای املاک دارای عرصه واقع در مسیر طرح های شهرداری مبنای محاسبه سطح اشغال و تراکم ساختمانی، مساحت ملک قبل از تخریب است. لازم به ذکر است در صورت خرید و ریالی کردن میزان در مسیر توسط شهرداری، بلاک مذکور شامل بند مذکور نخواهد گردید و سطح اشغال و تراکم بر اساس محدوده باقیمانده محاسبه خواهد گردید. • تبصره ۲: در خصوص تعیین تعداد واحد املاک واقع در عقب نشینی ناشی از تخریب، ملاک تعیین واحد مجموع فضای باز باقیمانده و مساحت تخریب شده "مستند به مساحت قبل از تخریب" است. • احداث زیرزمین در طبقات زیر سقف جهت احداث پارکینگ و مشاعات صرفاً در محدوده سطح اشغال املاک در طبقه سقف (تنها در صورتی که احداث شیبراه بر اساس استاندارد و در محدوده سطح اشغال ممکن باشد) مجاز است. افزایش سطح اشغال زیرزمین ملابرد بر سطح اشغال مجاز در کلیه طبقات زیر سقف ممنوع است. |



تبصره: در قطعات شمالی احداث شیبراه در حیاط در حداکثر ۱۰ درصد سطح عرصه مشمول سطح اشغال نمی گردد.

| روز ثبت | عنوان | نموده استقرار مشاهدات و ضوابط مربوطه | پیش آمدگی ساختمان | حداکثر ارتفاع ساختمان |
|---------|-------|--------------------------------------|--|--|
| ۱۳۳۲ | راه | بر اساس پیوست شماره ۱ | <ul style="list-style-type: none"> • ایجاد پیش آمدگی در معابر با عرض ۱۰ متر و بالاتر، تا حداکثر ۶۰ سانتیمتر پلانچ است. • حداقل ارتفاع پیش آمدگی ۲ متر تعیین می گردد • تخصیص پیش آمدگی در قطعات واقع بر دوربرگرازان و در حرزایم کال ها و قنوت و فضای سبز (به استثنای پیاده راه) ممنوع است. | <ul style="list-style-type: none"> • ارتفاع دستاندازها یا خان بناها از سطح بام در دسترس، باید حداقل ۱.۱۰ متر و حداکثر ۲ متر باشد. ۱۲ • ارتفاع خارجی (دیوارهای اطراف منازل) یا توده به کف معابر حداکثر ۲/۵ متر است و در صورت لزوم ارتفاع بیش از ۲/۵ متر به صورت زرده خواهد بود. • حداقل ارتفاع تمام شده بنیاد ۲/۴۰ متر است. • حداقل ارتفاع در طبقه از کف تا کف ۲.۲۰ متر است و حداکثر ارتفاع کل بنا بر اساس حداکثر ارتفاع تعیین شده در جدول (با رعایت ضوابط و تراکم مجاز) می باشد. • احداث عناصری چون تزه، وسائل تهویه، محل اتاق آماسور، خریشته و خروجی پلکان مشروط بر اینکه ارتفاع آن ها از ۲.۵ متر تجاوز ننماید. حداکثر ارتفاع بنا محاسبه نخواهد شد. • تیسره در صورت احداث توقف آماسور بر روی بام، حداکثر ارتفاع خریشته و اتاق آماسور تا ۶ متر مجاز بوده و در حداکثر ارتفاع بنا محاسبه نخواهد شد. • حداقل ارتفاع تمام شده زیرزمین ۱/۵ متر بالاتر از کف معبر مجاور تا کف طبقه همکف قرار می گیرد. در صورت احداث استخر، سوا، سالن سینمایی اختصاصی و کاربری های خدماتی نظیر آن حداکثر عمق زیرزمین می تواند افزایش یابد. |

| روز ثبت | عنوان | ضوابط مربوط به فضاهای باز پهنه یاز | ضوابط مربوط به پارکینگها و تپه های فضا | ضوابط مربوط به نما |
|---------|-------|--|--|--|
| ۱۳۳۲ | راه | <ul style="list-style-type: none"> • حداقل فضای باز هر پلاک ۲۰٪ از سطح زمین است. • تیسره در قطعات با سطح اشغال ۶۰ درصد به علاوه ۲ متر پیش روی، حداقل فضای باز پس از اعمال ۲ متر پیش روی محاسبه می گردد و نمی یابست از ۲۰٪ کمتر باشد • احداث آلاچیق به منظور تجهیز فضای سبز حیاط با مصالح سبک و قابل برچیده شدن همچون چوب و شیشه تا مساحت حداکثر ده درصد حیاط با حداکثر مساحت ۲۰ مترمربع بلا مانع است و مشمول سطح اشغال و تراکم نمی گردد. • حداقل ۲۰ درصد سطح عرصه باید به فضای سبز اختصاص داده شود. • تیسره در قطعات با سطح اشغال ۶۰ درصد و قطعات با سطح اشغال ۶۰ درصد به علاوه ۲ متر پیش روی، میزان سطح عرصه اختصاص یافته به فضای سبز تا ۱۰ درصد کاهش می یابد. • به ازای هر ۱۰ مترمربع فضای سبز باید یک درخت کاشته شود. همچنین به ازای هر یک درخت کاشته شده (چما از سطح فضای سبز) سطحی معادل ۵ مترمربع (به عنوان سطح سایه انداز) در محاسبه فضای سبز منظور خواهد شد. فاصله هر درخت می یابست حداقل ۱.۲ متر از درخت مجاور باشد. • دستور پلانکار منوط به کاشت درخت است. مشخصات ایندرختان در گراهی پلانکار ساختمان درج شود. • به منظور افزایش سرانه فضای سبز کاشت یک درخت به ازای هر ۵ متر بر در لبه پیاده روی معابر ده متر و بیشتر توصیه می گردد. | <ul style="list-style-type: none"> • فضاهای اصلی ساختمان (اتاق های خانه و نشیمن) باید از نور طبیعی برخوردار باشند. • در کلیه قطعات، بازو به سمت معبر و یا حیاط ساختمان (در صورتی که کف آن فضا در ارتفاع بیش از ۰.۷ متر نسبت به زمین و یا فضای مجاور قرار داشته و پنجره به بالکن یا تراس مشرف نباشد) می یابست در ارتفاع ۱.۱۰ متر از کف فضا نصب شود یا دارای جان بنایی به ارتفاع ۱.۱۰ متر از کف فضا باشد. • در قطعات شمالی و غربی با توجه به رعایت عرض حیاط خلوت (حداقل ۲ متر) نصب بازو در ارتفاع ۱.۷۰ متر از کف مجاز است. از کف نورگیری در طرف بلوک شیشه ای مات و نشکن و ثابت پلانچ است. • رعایت سایر ضوابط مربوط به بازوها و نورگیری و تهویه فضاها بر اساس ضوابط مبحث چهارم مقررات ملی ساختمان در کلیه بناها الزامی است. | <ul style="list-style-type: none"> • کلیه سطوح قابل رویت ساختمان های واقع در حاشیه خیابان های اصلی و فرعی یابستی با استفاده از مصالح مناسب نما سازی شود. • نمای ساختمان ها یابستی به نحوی طراحی شود که شکل، مقیاس، رنگ و تناسب حجم آنها همگ با محیط پیرامون باشد و از مصالح بوم آورد برای نما سازی آن ها استفاده گردد. • وجه غالب سطوح باید حتی الامکان با مصالح روشن مانند رنگ کرم، زرد آفتاب یا رگه های از قرمز (رنگ اجبر و خاکرس) نما سازی گردد. • استفاده از رنگ های قهوه ای تیره و روشن، آبی، قرمز رس، گلپهن، این فیروزه ای و لاجوردی، با مصالح بوم آورد و مناسب، به عنوان رنگ مکمل و برای تنوع در نما و بدنه ساختمان ها، مجاز و بلا مانع است. • استفاده از رنگ های تیره و سیاه و نامشرف و تند، با هر نوع مصالح (اجبر، سنگ و...) ممنوع و غیر مجاز است. (استفاده از رنگ های تیره، حداکثر تا پنج درصد سطح نمای ساختمان مجاز است) • استفاده از نمای کامپوزیت و الومینومی مشروط به رعایت مبحث چهارم مقررات ملی ساختمان ایران و به صورت محدود و حداکثر در حد ۱۰٪ سطح کلی نمای ساختمان صرفاً برای ساختمان های مسکونی قابل قبول است هر چند که اساساً این نوع مصالح توصیه نمی شود. • طراحی و اجرای سطوح سیمابین کمدت در نمای ساختمان ها ممنوع است. • نمای بدنه شمالی ساختمان که در مجاورت مالکیت غیر است، می یابست در محدوده مالکیت نما سازی گردد. • پنجره ها و بازوها در نمای ساختمان می یابست هماهنگ و در تناسب با خطوط نمای مجاوران باشد. • نصب تأسیسات گرمایشی، سرمایشی و غیره در نمای بیرونی ساختمان ممنوع است و در صورتی که در تراس واقع شده باشد می یابستی با پوسته مجوف نما سازی و مخفی گردد. • هماهنگی کلی خطوط نما با مجاور الزامی است. طراحی نمای ساختمان زمانی قابل پذیرش است که در طراحی آن نمای در سمت ساختمان نیز آورده شده و نمای طراحی شده، حداقل دارای هماهنگی با نمای ساختمان های مجاور باشد. • دستور پلانکار ساختمان مشروط به انجام نما سازی نمای اصلی و جانبی است. |



Handwritten signature and official stamp of the Urban Planning and Construction Department, Tehran Municipality.

| | | | |
|---|--|------------------------------------|------------|
| شورای مربوط به فضای | شورای مربوط به بازسازی، ترمیم و تهبه لفا | شورای مربوط به فضای باز، آسمانخراش | روز فعالیت |
| | | | عنوان |
| رعایت سایر شرایط مربوط به نشانه شده در مجت چهارم مقررات ملی ساختمان الزامی است. | | | روز |
| | | | عنوان |

| | | | |
|---------------|--|---|------|
| شورای پارکینگ | <ul style="list-style-type: none"> تأمین یک واحد پارکینگ یا دسترسی بدون مزاحمت به آرای هر واحد مسکونی الزامی است. تیمبره ۱: به ازای هر واحد مسکونی مساحت بیش از ۲۵۰ تأمین حداقل ۲ پارکینگ در محدوده سطح اشغال الزامی است. تیمبره ۲: در صورت وقوع شرایط هفتگانه (معافیت پارکینگ) احداث پارکینگ الزامی نیست. لازم به ذکر است در این قطعات حداکثر تراکم و سطح اشغال بر اساس شرایط طرح تفصیلی بوده و مشمول کاهش نمیگردد. تیمبره ۳: پلاک های واقع در معابر ۴ متر و کستر از آن و قطعات با مساحت کمتر از ۱۰۰ مترمربع با حداکثر تعداد یک واحد معاف از احداث پارکینگ می باشند. در صورت افزایش تعداد واحد مسکونی معافیت مذکور کال لم یکن تلقی می گردد. در صورت عدم امکان تأمین پارکینگ در قطعه، پیش‌بینی پارکینگ با مدیریت شهرداری و از محل منابع مالی مالکینی که امکان تأمین پارکینگ ندارند، مجاز است. توقف خودروها در پارکینگ نباید مزاحمتی برای باز شدن درها و استفاده از فضاهای انباری و دسترسی به راه پله‌ها و آسانسور ایجاد کند. از هر معبر یکراه دسترسی پیاده به بنایه عرض درب حداکثر ۱.۵ متر و یکراه ورودی اتوبوس به پارکینگ به عرض حداقل ۳ متر و حداکثر ۲.۵ متر مجاز است. در صورتی که طول در قطعه در مجاورت گذر دسترسی بیش از ۲۰ متر باشد احداث دسترسی سواره دوم، به عرض حداقل ۲ متر و حداکثر ۲.۵ متر بلا مانع است. قطع درخت به منظور تأمین دسترسی سواره پارکینگ مجاز نیست. توصیه می گردد قرارگیری درب ورودی سواره بر اساس موقعیت درخت‌ها صورت پذیرد. همچنین احداث درب اتوبوس‌رو به ساختمان در قسمت بچ ساختمان ممنوع است. ارتفاع ورودی پارکینگ نباید کمتر از ۲/۲۰ متر باشد. باز شدن در ورودی واحدهای مسکونی و در ورودی پارکینگ‌ها به سمت معبر عمومی ممنوع است. چیدمان پارکینگ در فضاهای مربوطه باید به گونه‌ای باشد که امکان تردد و استفاده از آسانسور توسط ناتوانان جسمی و حرکتی، مطابق مقررات ملی ساختمان و رعایت مصوبات شورای عالی شهرسازی و معماری ایران، به سهولت انجام پذیرد. احداث شیب‌راه (رسم) و پله در محدوده پیاده‌رو به منظور دسترسی به داخل قطعه ممنوع است. تراز کف پیاده‌رو توسط شهرداری و با توجه به تراز خیابان تعیین می گردد و چنانچه اختلاف سطح بین تراز پیاده‌رو و سطح تماشنده داخل قطعه تکنیکی وجود داشته باشد، باید پله یا پله در محدوده داخل قطعه تکنیکی اجرا گردد. تغییر تراز کف پیاده‌رو توسط مالکان ملای مجاور ممنوع است. در مواردی که شیب طولی یا عرضی مسیر اجزای پله (و رسم) را در محدوده پیاده‌رو الزامی نماید شهرداری نسبت به تهیه نقشه و اجزای پله (و رسم) اقدام خواهد نمود. در کلیه پیاده‌روها و فضاهای عمومی که نیاز به احداث پله وجود داشته باشد باید پیش‌بینی رسم برای عبور صندلی چرخ‌دار معلولان و سایر وسایلی که دارای چرخ هستند (کالسکه کودکان، دوچرخه، چرخ‌دستی و...) در کنار پله با شیب مناسب (برابر با مقررات ملی) صورت گیرد. در مواردی که به دلیل عرض کم پیاده‌رو احداث ترامپ و رسم و پله امکان‌پذیر نیست، احداث رسم در اول پله بوده و الزامی است. | <ul style="list-style-type: none"> در قطعات مسکونی آپارتمانی تراکم متوسط گونه یک احداث پام سبز بر اساس شرایط مربوطه توصیه می گردد. احداث خرنش به مساحت حداکثر ۲۵ مترمربع با احتساب زیربنای دیوارها بلا مانع است. حداقل مساحت مورخیز جهت تأسیسات اطفاء حریق در پام ۱۲ مترمربع به ارتفاع حداکثر ۲ متر می‌باشد. احداث الایچ (یا سایبان) تا میزان ۴ درصد سطح عرصه و گلخانه تا میزان حداکثر ۱۰ درصد سطح اشغال مجاز در پشت پام بلا مانع است. مجموع مستحدثات مشاعات روی پام (الایچ، انباری، گلخانه، تأسیسات مرتبط با باغ پام، خرنش، تأسیسات متع آب و آتش نشانی و...) نمی‌بایستی از ۴۰ درصد سطح اشغال مجاز پام فراتر رود. | ۱۱۲۲ |
|---------------|--|---|------|



| شرح ملک | شماره | | مساحت | | کاربری | | کارکرد اصلی | | |
|---|--------|-----------|-------------|---------|--------|----------------|-------------|-------------|------|
| | ردیف | عنوان | ردیف | عنوان | ردیف | عنوان | ردیف | عنوان | |
| <p>شویب و مقورات ساختمانی</p> <p>شعبه های مجاری استخر و شویب استخر و فعالیت مجاری</p> <p>الف) تجاری محله ۳- بهربرداری به صورت تجاری محله ۳- (کد: ۷۱۱ و ۷۱۲) و همین طور (آرشیوها، آتیه عکاسی، کالاهای خوراکی ویژه (قهوه، شیرینی، شکلات و...)، عطاری و ادویه فروشی، لوازم آرایشی و زیبایی، کتاب فروشی و گل فروشی در این محدوده مشروط بر دارا بودن شرایط زیر مجاز است:</p> <p>- حداقل مساحت پلاک: ۲۵۰ مترمربع (با در نظر گرفتن ۵ درصد رواداری)</p> <p>قرارگیری پلاک در محل سطح اشغال مجاز قطعه در مجاورت دو مسیر مجزا (به استثنای مدارب شریانی یا مدارب دارای ویژگی عبوری مشخص شده در طرح تفصیلی مانند امام علی، آزادی، پانظفر و...) به طوری که حداقل یک مسیر ۱۲ تا ۲۰ متر عرض و نقش محلی اصلی به بالا (برابر نقشه سلسله مراتب دسترسی شبکه مدارب داشته باشد) متقاطع از دو مسیر، صرفاً قطعات واقع در تقاطع (قطعات واقع در نبش) است و احداث تجاری می بایست در بر مسیر اصلی صورت پذیرد.</p> <p>- حداقل مساحت: ۲۰ مترمربع و حداکثر تا ۱۰۰ درصد سطح پلاک و حداقل عرضی ۳.۵ متر</p> <p>- به ازای واحد تجاری تا ۵۰ مترمربع تأمین یک واحد جای پارک (مجاز بر پارکینگ مسکونی) با دسترسی بدون مزاحمت الزامی است احداث پارکینگ به ازای واحد تجاری از ۵۰ مترمربع تا ۱۰۰ مترمربع تا ۲ واحد است. به ازای هر ۵۰ مترمربع افزایش مساحت یک پارکینگ اضافه می شود. در صورت عدم تأمین پارکینگ در قطعه، در خصوص پیش بینی پارکینگ با مدیریت شهرداری و از محل منابع مالی مالکیتی که امکان تأمین پارکینگ ندارند، اقدام گردد.</p> <p>تیمبر ۱: در پلاکهای مسکونی بهربرداری تجاری فقط در طبقه همکف بوده و باقیمانده سطح اشغال در همکف به پارکینگ و انباری و تأسیسات مرتبط اختصاص دارد.</p> <p>تیمبر ۲: در هر قطعه مالکیتی صرفاً یک واحد تجاری قابل استقراریست و به صورت یک واحد مجاز مسکونی محاسبه می گردد.</p> <p>تیمبر ۳: پلاکهای دارای کاربری مسکونی که تا قبل از ابلاغ طرح تفصیلی دارای واحد تجاری (پورته یا پانار کل یا مجوز قانونی) هستند واحد تجاری مشمول حقوق مکاتبه خواهند بود.</p> <p>ب) آموزشی: بهربرداری به صورت مهد کودک و کودکانستان و دبستان غیردولتی در پلاکهای با حداقل مساحت ۵۰۰ مترمربع با رعایت سطح اشغال گونه و حداکثر تعداد طبقات ۲ طبقه روی زیرزمین در بر مدارب ۱۶ تا ۲۰ متر و نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر، مجاز است.</p> <p>بهربرداری به صورت واحد آموزشی راهنمایی (متوسطه اول) غیردولتی در پلاکهای با حداقل مساحت ۷۵۰ مترمربع با رعایت سطح اشغال گونه و حداکثر تعداد طبقات ۳ طبقه روی زیرزمین در بر مدارب ۱۶ تا ۲۴ متر و نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر، مجاز است.</p> <p>بهر بر داری به صورت واحد آموزشی دبیرستان (متوسطه دوم) غیردولتی در پلاکهای با حداقل مساحت ۱۰۰۰ مترمربع با رعایت سطح اشغال گونه و حداکثر تعداد طبقات ۳ طبقه روی زیرزمین در بر مدارب ۱۶ تا ۲۴ متر و نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر، مجاز است.</p> <p>تیمبر ۱: لازم به ذکر است در بهره برداری آموزشی تراکم و سطح اشغال و طبقات بر اساس ضوابط فوق و سایر ضوابط بر اساس ضوابط کاربری آموزشی است.</p> <p>ب) انباری ویژه: بهربرداری به صورت یک واحد انباری غیردولتی و انواع دفاتر شرکتی قانونی (دفاتر کار) و واحدهای فناوری و نوآوری، دفاتر احزاب (کد: ۷۲۱۰)، مؤسسات خیریه (کد: ۷۲۳۰)، رسانه ها و دیجیتال خیریه (کد: ۷۲۵۰) در کل پلاک و یا در یک واحد با رعایت قوانین تسلک آپارتمان ها و رعایت ضوابط تراکمی مسکونی گونه در بر مدارب بیش از ۱۶ متر و نقش عملکردی محلی اصلی به بالا بلا مانع است.</p> <p>رعایت سایر ضوابط و مقورات از جمله مقورات پارکینگ و غیره بر اساس ضوابط و مقورات کاربری انباری ویژه الزامی است.</p> <p>ت) ورزشی: بهربرداری به صورت باشگاه های ورزشی (GYM) (کد: ۲۴۱۱) در پلاک با رعایت ضوابط تراکمی گونه مربوطه در کل پلاک و یا در یک واحد با رعایت قوانین تسلک آپارتمان ها در بر مدارب ۱۲ متر و بیشتر بلا مانع است.</p> <p>ث) بهربرداری به صورت کتابخانه ۷- فرانسخانه ۷- کوچک و کتاب فروشی (کد: ۲۴۱۱)، خانه فرهنگ، کتابخانه ها و سالن های اجتماعات کوچک، آموزشگاه های هنرهای تجسمی نمایشی و موسیقی، (کد: ۲۴۲۱) و گالری ۷- نگارخانه (کد: ۲۴۳۱) در پلاکهای با حداقل مساحت ۷۵۰ مترمربع و با رعایت ضوابط تراکمی گونه در بر مدارب ۱۲ متر و بیشتر و نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر در کل پلاک و یا در یک واحد با رعایت قانون تسلک آپارتمانها مجاز است.</p> <p>ج) آتشنشانی: در صورت تیارسنجی و مکان یابی ایستگاههای آتشنشانی در این محدوده، احداث ایستگاه آتشنشانی کوچک در صورت رعایت کلیه ضوابط آتشنشانی در مدارب با عرض ۱۶ متر و بالاتر با نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر بلا مانع است.</p> <p>خ) گلخانه: احداث گلخانه شهری در این محدوده با سازه سبک در سطح اشغال و حداکثر ارتفاع مجاز گونه در بر مدارب بیش از ۱۲ متر بلا مانع است.</p> <p>د) مذهبی: بهربرداری به صورت مسجد، حسینیه و قلمبه (کد: ۲۸۱۱) در پلاکهای با حداقل مساحت ۲۵۰ مترمربع و با رعایت حداکثر تراکم ساختمانی ۱۲۰ درصد، حداکثر سطح اشغال طبقه همکف ۷۰ درصد و طبقه اول ۵۰ درصد، حداکثر تعداد طبقات ۲ طبقه روی زیرزمین در بر مدارب ۱۲ متر تا ۲۰ متر و نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر مجاز است. رعایت ۳ متر عقب نشینی برای تأمین پیشخوان الزامی است. حداکثر ۱۰ درصد سطح اشغال می تواند به کاربری تجاری (بدون تفکیک پلاک) اختصاص یابد.</p> <p>ذ) تفریحی: بهره برداری به صورت یک واحد تفریحی مقیاس محله (کد: ۵۱۲۰) شامل کافی شاپ، کافه موزه، کافه کتاب، کتاب فروشی، کافه موزه در این گونه مسکونی در کل</p> | مسکونی | آپارتمانی | تراکم متوسط | گونه دو | ۱۱۲۳ | نیمه دو مسکونی | ۱۱۲۰ | دبیر مسکونی | ۱۱۰۰ |



| کارگروه اصلی | کاربری | | مسلک | | فصلیت | | | | | | |
|--------------|--|-----|-------|-----|-------|-----|--|--|--|--|--|
| | عنوان | رمز | عنوان | رمز | عنوان | رمز | | | | | |
| | <p>شویب و مقررات ساختمانی</p> <p>فصلیت های مجاز استقرا و شویب استقرار فعالیت مجاز لرزه</p> <p>پلاک و یا در یک واحد از پلاک با رعایت قوانین تسلک اپارتمان ۶ها و با دسترسی مجزا و رعایت کلیه شویب مسکونی گونه بلادانج است. (ر) خانه سالمندان : بهره برداری به صورت خانه سالمندان در کل پلاک با رعایت شویب تراکمی مسکونی گونه در بر معیار بیش از ۱۲ متر بلادانج است. رعایت سایر شویب و مقررات از جمله مقررات پارکینگ و غیره بر اساس شویب و مقررات فعالیت مربوطه الزامی است. (ز) خوابگاه خصوصی و خوابگاه دانشجویی: بهره برداری کل پلاک به صورت خوابگاه خصوصی یا خوابگاه دانشجویی با رعایت شویب تراکمی مسکونی گونه در بر معیار بیش از ۱۲ متر بلادانج است. رعایت شویب و مقررات پارکینگ بر اساس شویب مربوطه الزامی است.</p> | | | | | | | | | | |

تصوه ۱: در خصوص فعالیت های مجاز در کاربری مسکونی اپارتمانی تراکم متوسط گونه دو سطح انشال، تراکم، طبقات و ارتفاع ساختمان (که در شویب استقرار فعالیت ذکر نگردیده باشد) از شویب گونه یا شویب فوق الذکر در جدول تبیین می کند.
 تصوه ۲: رعایت سایر شویب و مقررات از جمله مقررات پارکینگ و غیره بر اساس شویب و مقررات فعالیت مربوطه الزامی است.



Handwritten signatures in blue ink, including a large signature on the left and a smaller one on the right, with a long horizontal line extending from the right signature.

| روز فعالیت | محل | محل | محل استقرار ساختمان |
|------------|-----|-----|---|
| روز | محل | محل | <p>محل استقرار ساختمان (توده گذاری) در تمامی قطعات با رعایت حداکثر سطح اشغال و طبقات مجاز، صرفاً در حوزه ساختی معادل سطح اشغال به علاوه ده درصد مساحت قطعه از سمت شمال در طول قطعه (در قطعات شمالی-جنوبی) و از سمت غرب در قطعات شرقی-غربی مجاز است.</p> <ul style="list-style-type: none"> • جابجایی سطح اشغال (مجاز) در طبقات در حوزه ساخت مجاز بلا مانع است. • تبصره: در قطعات با مساحت بیش از ۵۰۰ مترمربع و یا در قطعاتی که یک بلوک را شامل می شود حوزه ساخت معادل کل بلوک است. • در قطعات شمالی رعایت دو متر عقب نشینی بابت تأمین عرض حیاط خلوت در بر شمال قطعات شمالی الزامی است. (به استثنای املاک دو بر دارای محور شمالی و جنوبی) • در قطعات شرقی-غربی رعایت دو متر عقب نشینی بابت عرض حیاط خلوت در بر غربی قطعات غربی الزامی است. (به استثنای املاک دو بر دارای محور شرقی و غربی) • تأکید می گردد رعایت حداکثر سطح اشغال مجاز در کلیه طبقات و زیر زمین الزامی بوده و افزایش آن به هیچ عنوان مجاز نیست. |
| روز فعالیت | محل | محل | <p>شوراب و مغزولات ساختمانی</p> <ul style="list-style-type: none"> • رعایت حداقل فضای باز به ازای هر واحد بر اساس جدول ضوابط اختصاصی الزامی است. بدینوسیله در صورت عدم امکان تأمین سطح فضای باز مربوطه از تعداد واحد مسکونی کاسته خواهد شد. • سطح پیلوت و زیرزمین ها و بام مشروط به رعایت ضوابط جدول مشاعات، جزء تراکم ساختمانی محسوب نمی شود. • احداث فضای نیمه باز (تراکم یا بالکن) در واحدهای مسکونی بیش از یک طبقه با رعایت مقررات ملی ساختمان الزامی است. • در صورت عدم تأمین ۴ متر فضای نیمه باز-تراکم یا بالکن به ازای هر واحد مسکونی وفق ضوابط مندرج در جدول، استفاده از ۲ متر بیش روی طولی مجاز بر ۶۰ درصد مجاز نمی باشد. • احداث فضای نیمه باز (تراکم یا بالکن) می بایست در محدوده سطح اشغال مجاز (به سمت حیاط، حیاط خلوت و مسیر) صورت پذیرد و هر گونه افزایش سطح اشغال پیش بینی شده ممنوع است. حداقل مساحت فضای نیمه باز الزامی برای هر واحد مسکونی، برابر با ۴ مترمربع یا حداقل عرض ۱.۵ متر است. لازم به ذکر است در قطعات مشمول سطح اشغال ۶۰ درصد به علاوه دو متر بیش روی، حداقل مساحت فضای نیمه باز ۸ مترمربع است. • مساحت فضای نیمه باز (تراکم، بالکن و حیاط در ارتفاع) جزو تراکم ساختمانی محسوب نمی گردد. لازم به ذکر است فضای تخصیص یافته به وید نیز در سطح فضای باز جزو تراکم محسوب نمی گردد. بدینوسیله است دارای زیربنا جزو تراکم محسوب می گردد. • در راستای عدم اشغال حداقل فاصله تراکم از بر پلاک مجاور یک متر می باشد. • مساحت حیاط خلوت در قطعات شمالی منوط به رعایت حداقل عرض (۲ متر) و طولی برابر عرض ساختمان جزو سطح اشغال محسوب نمی گردد مشروط بر آنکه در محدوده شمال (یا غرب) قطعه واقع گردد. در صورت عدم رعایت عرض و طول فوق سطح مذکور جزو سطح اشغال (در یک طبقه) محاسبه می گردد. • سطح پیلوت و زیرزمین ها مشروط بر آنکه صرفاً برای مشاعات (موزه مندرج در جدول) استفاده گردد، جزء تراکم ساختمانی محسوب نمی شود. • مبنای محاسبه سطح اشغال و تراکم ساختمانی، مساحت ملک یا وضع موجود (هر کدام کمتر باشد) است. • تبصره ۱: برای املاک دارای عرصه واقع در مسیر طرح های شهرداری مبنای محاسبه سطح اشغال و تراکم ساختمانی، مساحت ملک قبل از تخریب است. لازم به ذکر است در صورت خرید و رهایی کردن میزان در مسیر توسط شهرداری، پلاک مذکور شامل بند مذکور نخواهد گردید و سطح اشغال و تراکم بر اساس محدوده باقی مانده محاسبه خواهد گردید. • تبصره ۲: در خصوص تعیین تعداد واحد املاک واقع در عقب نشینی ناشی از تخریب، ملاک تعیین واحد، مجموع فضای باز باقی مانده و مساحت تخریب شده است. مستند به مساحت قبل از تخریب است. • احداث زیرزمین در طبقات زیر همکف جهت احداث پارکینگ و مشاعات صرفاً در محدوده سطح اشغال پلاک در طبقه همکف (تنها در صورتی که احداث شیب راه بر اساس استاندارد و در محدوده سطح اشغال ممکن باشد) مجاز است. افزایش سطح اشغال زیرزمین مجاز بر سطح اشغال مجاز در کلیه طبقات زیر همکف ممنوع است. • تبصره: در قطعات شمالی احداث شیب راه در حیاط در حداکثر ۱۰ درصد سطح عرصه مشمول سطح اشغال نمی گردد. |

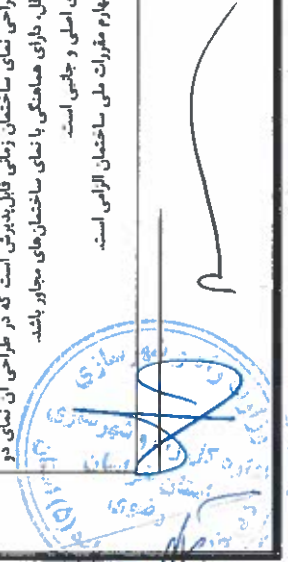


 راه کل راه و شهرسازی
 استان خراسان
 ۱۳۹۵
 (۱۵) استان



| روز شایسته | نوع و استقرا مشاعات و شویب مربوطه | پیش آمدگی ساختمان | حداکثر ارتفاع ساختمان |
|------------|-----------------------------------|--|--|
| ۱۱۳۳ | تعمیر اساس پیوست شماره ۱ | <ul style="list-style-type: none"> ایجاد پیش‌آمدگی در سایر با عرض ۱۰ متر و بالاتر، تا حداکثر ۶۰ سانتیمتر بلاذیج است. حداقل ارتفاع پیش آمدگی ۲ متر تعیین می‌گردد تخصیص پیش آمدگی در قطعات واقع در دوربر گردان و در حزام کال ها و قیوت و فضای سبز (به استثنای پیاده راه) ممنوع است. | <ul style="list-style-type: none"> ارتفاع دست‌انداها یا جان‌پناهها از سطح پام در دسترس، باید حداقل ۱.۱۰ متر و حداکثر ۲ متر باشد. ارتفاع خارجی (دیوارهای اطراف منازل) با توجه به کف سایر حداکثر ۲.۵ متر است و در صورت لزوم ارتفاع بیش از ۲.۵ متر به‌صورت نرده خواهد بود. حداقل ارتفاع تمام شده پیوست ۲۲۰ متر است. حداقل ارتفاع هر طبقه از کف تا کف ۲.۲۰ متر است و حداکثر ارتفاع کل بنا بر اساس حداکثر ارتفاع تعیین شده در جدول (با رعایت حداکثر طبقات و تراکم مجاز) می‌باشد. احداث عناصری چون نرده، وسایل تهنویه، محل اتاق آسانسور، خربشته و خروجی پلکان مشروط بر اینکه ارتفاع آن‌ها از ۲.۵ متر تجاوز ننماید. حداکثر ارتفاع بنا محاسبه نخواهد شد. تیمبر: در صورت احداث توقف آسانسور بر روی بام، حداکثر ارتفاع خربشته و اتاق آسانسور تا ۶ متر مجاز بوده و در حداکثر ارتفاع بنا محاسبه نخواهد شد. حداقل ارتفاع تمام شده زیرزمین ۲.۴ متر است که حداکثر ۱/۵ متر بالاتر از کف ممبر مجاور تا کف طبقه همکف قرار می‌گیرد. در صورت احداث استخر، سونا، سالن سیمای اختصاصی و کاربری‌های خدماتی نظیر آن حداکثر عمق زیرزمین می‌تواند افزایش یابد. |

| روز شایسته | شویب مربوط به فضاهای باز، نیمه‌باز | شویب مربوط به بازشوها، نورگیرها و تهنویه فضا | شویب مربوط به نما |
|------------|---|--|---|
| ۱۱۳۳ | <ul style="list-style-type: none"> حداقل فضای باز هر پلاک ۲/۴۰ از سطح زمین است. تیمبر: در صورتی که سطح اشغال طبق شرایط اختصاصی کمتر و یا بیشتر از ۶۰ درصد عنوان گردیده است حداقل فضای باز برابر است با : مساحت عرصه منهای سطح اشغال مندرج در جدول تیمبر: در قطعات با سطح اشغال ۶۰ درصد به علاوه ۲ متر بیش روی، حداقل فضای باز پس از اعمال ۲ متر بیش روی محاسبه می‌گردد و نمی‌بایست از ۲/۲۰ کمتر باشد احداث لاجچق و سایبان به‌منظور تجهیز فضای سبز حیاط یا مصالح سبک و قابل برگزیده شدن همچون چوب و شیشه تا مساحت حداکثر ده درصد حیاط یا حداکثر مساحت ۲۰ مترمربع بلاذیج است و مشمول سطح اشغال و تراکم نمی‌گردد. حداقل ۲۰ درصد سطح عرصه باید به فضای سبز اختصاص داده شود. تیمبر: در قطعات با حداقل فضای باز ۲۰ درصد میزان سطح عرصه اختصاص یافته به فضای سبز تا ۱۰ درصد کاهش می‌یابد. به ازای هر ۱۰ مترمربع فضای سبز باید یک درخت کاشته شود. همچنین به ازای هر یک درخت کاشته شده (جدای از سطح فضای سبز) سطحی معادل ۵ مترمربع (به‌عنوان سطح سایباندار) در محاسبه فضای سبز منظور خواهد شد. فاصله هر درخت می‌بایست حداقل ۱.۲ متر از درخت مجاور باشد. مردور پایتاکر مشروط به کاشت درخت است. مشخصات ایندرختان در گواهی پایتاکر ساختمان درج شود. به‌منظور افزایش سرانه فضای سبز کاشت یک درخت به ازای هر ۵ متر بر در لبه پیاده‌روهای معابر ده متر و بیشتر توصیه می‌گردد. | <ul style="list-style-type: none"> فضاهای اصلی ساختمان (اتاق‌های خانه و نشیمن) نباید از نور طبیعی برخوردار باشند. در کلیه قطعات، بازشو به سمت ممبر و یا حیاط ساختمان (در صورتی که کف آن فضا در ارتفاع بیش از ۰.۷ متر نسبت به زمین و یا فضای مجاور قرار داشته و پنجره به بالکن یا تراس مشرف نباشد) می‌بایست در ارتفاع ۱.۱۰ متر از کف فضا نصب شود یا دارای جان پناهی به ارتفاع ۱.۱۰ متر از کف فضا باشد. در قطعات شمالی و غربی یا توجه به رعایت عرض حیاط خلوت (حداقل ۲ متر) نصب بازشو در ارتفاع ۱.۷۰ متر از کف مجاز است. از کف نورگیری از طریق بلوک شیشه‌ای مات و نشکن و ثابت بلاذیج است. رعایت سایر شویب مربوط به بازشوها و نورگیری و تهنویه فضاها بر اساس شویب مبحث چهارم مقررات ملی ساختمان در کلیه بناها الزامی است. | <ul style="list-style-type: none"> کلیه سطوح قابل‌زیوت ساختمان‌های واقع در حاشیه خیابان‌های اصلی و فرعی با پستی یا استغاده از مصالح مناسب نماسازی شود. نمای ساختمان‌ها با پستی به نحوی طراحی شود که شکل، مفصل، مصالح، رنگ و تناسب حجم آنها همگام با محیط پیرامون باشد و از مصالح بوم‌آورد برای نماسازی آن‌ها استفاده گردد. وجه غالب سطوح باید حتی‌الامکان با مصالح روشن مانند رنگ گرم، زرد اخرا یا رگه‌هایی از قرمز (رنگ اجر و خاکرس) نماسازی گردد. استغاده از رنگ‌های تیره و روشن، آخرین، قرمز رس، گلپهن، آبی فیروزه‌ای و لاجوردی، با مصالح بوم‌آورد و مناسب، به‌عنوان رنگ مکمل و برای تنوع در نما و بدنه ساختمان‌ها، مجاز و بلاذیج است. استغاده از رنگ‌های تیره و سیاه و ناشادرف و تند، با هر نوع مصالح (اجر، سنگ و...) ممنوع و غیرمجاز است. استغاده از رنگ‌های تیره، حداکثر تا پنج درصد سطح نمای ساختمان مجاز است. استغاده از نمای کلام‌بوزیت و الوستوموسی مشروط به رعایت مبحث چهارم مقررات ملی ساختمان‌نایران و به‌صورت محدود و حداکثر در حد ۱۰٪ سطح کلی نمای ساختمان صرفاً برای ساختمان‌های مسکونی قابل‌قبول است هرچند که اساساً این نوع مصالح توصیه نمی‌شود. طراحی و اجرای سطوح سیمانی یکدست در نمای ساختمان‌ها ممنوع است. نمای بدنه ششای ساختمان که در مجاورت ملکیت غیر است، می‌بایست در محدوده ملکیت، نماسازی گردد. پنجره‌ها و بازشوها در نمای ساختمان می‌بایست هماهنگ و در تناسب با خطوط نمای مجاوران باشد. نصب تاسیسات گرمایشی، سرمایشی و غیره در نمای بدنه ساختمان ممنوع است و در صورتی که در تراس واقع شده باشد می‌بایستی با پوسته سفید نماسازی و مخفی گردد. هماهنگی کلی خطوط نما با فنیه مجاور الزامی است. طراحی نمای ساختمان زمانی قابل‌پذیرش است که در طراحی آن سای دو سمت ساختمان نیز آلوده شده و نمای طراحی شده، حداقل، دارای هماهنگی با نمای ساختمان‌های مجاور باشد. مردور پایتاکر ساختمان مشروط به انجام نماسازی نهایی اصلی و چشبی است. رعایت سایر شویب مربوط به نما اشاره شده در مبحث چهارم مقررات ملی ساختمان الزامی است. |



| ردم | شویب مربوط به لغها و تاسیسات | شویب پارکیگ |
|----------------------------|---|--|
| ریز نمکیت عنوان ۱۱۳۳ | <ul style="list-style-type: none"> در قطعات مسکونی ابرازمانی تراکم متوسط گونه ۲ احداث نام سبز بر اساس شویب توصیه می گردد. احداث خروشته به مساحت حداکثر ۲۵ مترمربع با احتساب زیربنای دیوارها بلا مانع است. حفاظت مساحت مورد نیاز جهت تاسیسات ایمناء حقوق در نام ۱۲ مترمربع به ارتفاع حداکثر ۲ متر می باشد. احداث الیچتی (یا سایرین) تا میزان ۴ درصد سطح عرصه و گلخانه تا میزان حداکثر ۱۰ درصد سطح اشغال مجاز در پشت نام بلا مانع است. مجموع مستحقات مشاعات روی نام (الیچتی، انباری، گلخانه، تاسیسات مرتبط با باغ نام، خروشته، تاسیسات منبع آب و آتش نشانی و...) نمی بایستی از ۴۰ درصد سطح اشغال مجاز نام فراتر رود. | <ul style="list-style-type: none"> تأمین یک واحد پارکیگ با دسترسی بدون مزاحمت به ازای هر واحد مسکونی الزامی است. تیمبر ۱ به ازای هر واحد مسکونی مساحت بیش از ۲۵۰ تا ۳۵۰ مترمربع حداقل ۲ پارکیگ در محدوده سطح اشغال الزامی است. تیمبر ۲: در صورت وقوع شرایط هفتگانه (معافیت پارکیگ) احداث پارکیگ الزامی نیست. لازم به ذکر است در این قطعات حداکثر تراکم و سطح اشغال بر اساس ضوابط طرح تفصیلی بوده و مشمول کاهش نمیکرد. تیمبر ۳: پلاک های واقع در معیار ۴ متر و کمتر از آن و قطعات با مساحت کمتر از ۱۰۰ مترمربع با حداکثر تعداد یک واحد معاف از احداث پارکیگ می باشند. در صورت افزایش تعداد واحد مسکونی معافیت مذکور کان لم یکن تلقی می گردد. در صورت عدم امکان تأمین پارکیگ در قطعه، پیش بینی پارکیگ با مدیریت شهرداری و از محل منابع مالی مالکینی که امکان تأمین پارکیگ ندارد، مجاز است. توقف خودروها در پارکیگ نباید مزاحمتی برای بارشمن درها و استفاده از فضاهای انباری و تاسیسات و دسترسی به راه پله ها و آسانسور ایجاد کند. از هر متر یکبار دسترسی پهنه به بنایه عرض درب حداکثر ۱.۵ متر و یکبار ورودی اتومبیل به پارکیگ به عرض حداقل ۲ متر و حداکثر ۲.۵ متر مجاز است. در صورتی که طول هر قطعه در مجاورت گذر دسترسی بیش از ۲۰ متر باشد احداث دسترسی سواره نوب، به عرض حداقل ۳ متر و حداکثر ۲.۵ متر بلا مانع است. قطع درخت به منظور تأمین دسترسی سواره پارکیگ مجاز نیست. توصیه می گردد قرارگیری درب ورودی سواره بر اساس موقعیت درختها صورت پذیرد. همچنین احداث درب اتومبیل رو به ساختمان در قسمت پنج ساختمان ممنوع است. ارتفاع پارکیگ در صورتی که کمتر از ۲.۲۰ متر باشد. بارشمن در ورودی واحدهای مسکونی و در ورودی پارکیگها به سمت معبر عمومی ممنوع است. چیدمان پارکیگ در فضاهای مربوطه باید به گونه ای باشد که امکان تردد و استفاده از آسانسور توسط ناتوانان جسمی و حرکتی، مطابق مقررات ملی ساختمان و رعایت معمورات شورای عالی شهرسازی و معماری ایران، به سهولت انجام پذیرد. احداث شیب راهه (رسم) و پله در محدوده پیاده روی به منظور دسترسی به داخل قطعه ممنوع است. تراز کف پیاده روی توسط شهرداری و با توجه به تراز خیابان تعیینی گردد و چنانچه اختلاف سطح بین تراز پیاده روی و سطح تمام شده داخل قطعه تفکیکی وجود داشته باشد، باید ریب یا پله در محدوده داخل قطعه تفکیکی اجرا گردد. تغییر تراز کف پیاده روی توسط مالکان املاک مجاور ممنوع است. در مواردی که شیب طولی یا عرضی مسیر، اجرای پله (او رسم) را در محدوده پیاده روی الزامی نماید، شهرداری نسبت به تهیه نقشه و اجرای پله (او رسم) اقدام خواهد نمود. در کلیه پیاده رویها و فضاهای عمومی که نیاز به احداث پله وجود داشته باشد باید پیش بینی رسم برای عبور صندلی چرخ دار معلولان و سایر وسایلی که دارای چرخ هستند (گالکسکه کودکان، دوچرخه، چرخ دستی و...) در کنار پله با شیب مناسب (برابر با مقررات ملی) صورت گیرد. در مواردی که به دلیل عرض کم پیاده روی احداث پله تا امکان پذیر نیست، احداث رسم در اوپویت بوده و الزامی است. |



 ۲۵ شهریور ۱۳۹۷
 شهرداری و شهرداری
 بخش شهرسازی
 (۱۳۹۷)

| توضیحات | مسکود | | تعمیری | | متر کرد اصلی |
|--|-------|----------------|--------|----------------|----------------|
| | زیر | میان | زیر | میان | |
| <p>سهلاب و مقررات مسکونانی</p> <p>سهلاب های مجاوره استخوان و سهلاب استخوانی سهلاب فروشی:</p> <p>الف) تجاری محله ۳۰: بهره برداری به صورت تجاری محله ۱ (کد: ۷۱۱ و ۷۱۲) و همین طور آرایشگاهها، آلبه، عکاسی، کالاهای خوراکی ویژه (قهوه، شیرینی، شکلات و...)، عطار و... انبوه فروشی، لوازم آرایشی و زیبایی، کتاب فروشی و گل فروشی در این محدوده مشروط بر دایر بودن شرایط زیر مجاز است.</p> <p>- حداقل مساحت پلاک: ۲۵۰ مترمربع (با در نظر گرفتن ۵ درصد راهبری)</p> <p>- قرارگیری پلاک در محل سطح اشغال مجاز قطعه در مجاورت دو معبر مجزا (به استثنای معابر شترانی یا معابر دارای ویژگی عبوری مشخص شده در طرح تفصیلی مانند امام علی، آزادی، پانظرف و...) به طوری که حداقل یک معبر ۱۲ تا ۲۰ متر عرض و نقش معنی اصلی به بالا (برابر نقشه سلسله مراتب دسترسی شبکه معابر) داشته باشد. (منظور از دو معبر، صرفاً قطعات واقع در تقاطع قطعات واقع در نشی است) احداث تجاری می بایست در بر معبر اصلی صورت پذیرد.</p> <p>- حداقل مساحت: ۲۰ مترمربع و حداکثر تا ۱۰ درصد سطح پلاک و حداقل عرض ۲.۵ متر</p> <p>- به ازای واحد تجاری تا ۵۰ مترمربع تأمین یک واحد جای پارک (مزارد) با پارکینگ مسکونی) با دسترسی بدون مزاحمت از آسانی است احداث پارکینگ به ازای واحد تجاری از ۵۰ مترمربع تا ۱۰۰ مترمربع ۲ واحد است. به ازای هر ۵۰ مترمربع افزایش مساحت، یک پارکینگ اضافه می شود. در صورت عدم امکان تأمین پارکینگ در قطعه، در خصوص پیش بینی پارکینگ با مدیریت شهرداری و از محل منابع مالی مالکینی که امکان تأمین پارکینگ ندارند، اقدام گردد.</p> <p>تبصره ۱: در پلاکهای مسکونی بهره برداری تجاری فقط در طبقه همکف بوده و باقی مانده سطح اشغال در همکف به پارکینگ و انباری و تأسیسات مرتبط اختصاص دارد.</p> <p>تبصره ۲: در هر قطعه مالکینی صرفاً یک واحد تجاری قابل استقرار است و به صورت یک واحد مازاد بر تعداد واحد مجاز مسکونی محاسبه می گردد.</p> <p>تبصره ۳: پلاکهای دارای کاربری مسکونی که تا قبل از ابلاغ طرح تفصیلی دارای واحد تجاری (برهه یا پایان کار یا مجوز قانونی) هستند واحد تجاری مشمول حقوق مکنتیه خواهند بود.</p> <p>ب) آموزشی: بهره برداری به صورت مهد کودک و کودکستان و دبستان غیردولتی در پلاکهای در حداقل مساحت ۵۰۰ مترمربع با رعایت سطح اشغال گونه و حداکثر تعداد طبقات ۲ طبقه روی زیرزمین در بر معابر ۱۶ تا ۲۰ متر و نقش عمکردی معنی اصلی و بالاتر، مجاز است.</p> <p>بهره برداری به صورت واحد آموزشی راهنمایی (موسسه اول) غیردولتی در پلاکهای با حداقل مساحت ۷۵۰ مترمربع با رعایت سطح اشغال گونه و حداکثر تعداد طبقات ۲ طبقه روی زیرزمین در بر معابر ۱۶ تا ۲۴ متر و نقش عمکردی معنی اصلی و بالاتر، مجاز است.</p> <p>بهره برداری به صورت واحد آموزشی دبیرستان (متوسطه دوم) غیردولتی در پلاکهای با حداقل مساحت ۱۰۰۰ مترمربع با رعایت سطح اشغال گونه و حداکثر تعداد طبقات ۲ طبقه روی زیرزمین در بر معابر ۱۶ تا ۲۴ متر و نقش عمکردی معنی اصلی و بالاتر، مجاز است.</p> <p>تبصره ۱: لازم به ذکر است در بهره برداری آموزشی تراکم و سطح اشغال و طبقات بر اساس سهلاب فوق و سایر سهلاب بر اساس سهلاب کاربری آموزشی است.</p> <p>پ) انباری ویژه بهره برداری به صورت یک واحد انباری غیردولتی و انواع دفاتر شرکتی قانونی (دفاتر کار) و واحدهای فنآوری و بازاری، دفاتر احزاب (کد: ۷۲۱۰)، مؤسسات خیریه (کد: ۷۲۲۰)، رسانه های دیجیتال خیری (کد: ۷۲۵۰) در کل پلاک و یا در یک واحد با رعایت قوانین تملک آرایشگاه ها و رعایت سهلاب تراکم مسکونی گونه در بر معابر بیش از ۱۶ متر و نقش عمکردی معنی اصلی به بالا بلافاصله رعایت سایر سهلاب و مقررات از جمله مقررات پارکینگ و غیره بر اساس سهلاب و مقررات کاربری انباری ویژه الزامی است.</p> <p>ت) ورزشی: بهره برداری به صورت باشگاه های ورزشی (GYM) (کد: ۷۳۱۱) در پلاک با رعایت سهلاب تراکم گونه مربوطه در کل پلاک و یا در یک واحد با رعایت قوانین تملک آرایشگاه ها در بر معابر ۱۲ متر و بیشتر بلافاصله است.</p> <p>ث) بهره برداری به صورت کتابخانه ۷- قرآنی، خانه کودک و کتاب فروشی (کد: ۷۳۶۱)، خانه فرهنگ، کتابخانه ها و سالی های اجتهادات کوچک، آموزشگاه های هنرهای تجسمی نمایشی و موسیقی، (کد: ۷۳۶۲) و گلری ۷- و نگارخانه (کد: ۷۳۶۳) در پلاکهای در حداقل مساحت ۲۵۰ مترمربع و با رعایت سهلاب تراکم گونه در بر معابر ۱۲ تا ۲۰ متر و نقش عمکردی معنی اصلی و بالاتر در کل پلاک و یا در یک واحد با رعایت قانون تملک آرایشگاهها مجاز است.</p> <p>ج) آتش نشانی: در صورت نیازسنجی و مکان یابی ایستگاه های آتش نشانی در این محدوده، احداث ایستگاه آتش نشانی کوچک در صورت رعایت کلیه سهلاب آتش نشانی در معابر با عرض ۱۶ متر و بالاتر با نقش عمکردی معنی اصلی و بالاتر بلافاصله است.</p> <p>خ) گلخانه، احداث گلخانه شهری در این محدوده با سازه سبک در سطح اشغال و حداکثر ارتفاع مجاز گونه در بر معابر بیش از ۱۲ متر بلافاصله است.</p> <p>د) مذهبی: بهره برداری به صورت مسجد، حسینیه و قلهبیه (کد: ۷۳۸۱) در پلاکهای با حداقل مساحت ۲۵۰ مترمربع و با رعایت حداکثر تراکم ساختمانی ۱۲۰ درصد، حداکثر سطح اشغال طبقه همکف ۷۰ درصد و طبقه اول ۵۰ درصد، حداکثر تعداد طبقات ۲ طبقه روی زیرزمین در بر معابر ۱۲ متر و ۲۰ متر و نقش عمکردی معنی اصلی و بالاتر مجاز است. رعایت ۳ متر عقب نشینی برای تأمین پیشخوان آرایشی است. حداکثر ۱۰ درصد سطح اشغال می تواند به کاربری تجاری (بدون تکلیف پلاک) اختصاص یابد.</p> <p>ذ) تفریحی: بهره برداری به صورت یک واحد تفریحی میلاس محله (کد: ۵۱۱۱) و تفریحی - تفریحی (کد: ۵۱۲۰)، شامل کافی شاپ، کافه، موزه، کتب، کتاب فروشی، کافه موزه در این گونه مسکوئی در کل پلاک و یا</p> | | | | | |
| <p>مسکونی آرایشگاه تراکم زیاد گروهیک</p> | ۱۱۲۴ | نیمه مسکونی | ۱۱۲۰ | مسکونت دایم | ۱۱۰۰ مسکونی |

| کارکرد اصلی | کاربری | | مملکت | | نوعیت | |
|---|--------|-------|-------|-------|-------|-------|
| | رمز | عنوان | رمز | عنوان | رمز | عنوان |
| شویب و مقررات ساختمانی | | | | | | |
| <p>نوعیت های دهانه استقرار و شویب استقرار نوعیت مجاز فرمی</p> <p>در یک واحد از پلاک با رعایت قوانین تسلک آپارتمان ها و با دسترسی مجزا و رعایت کلیه شویب مسکونی گونه بلا مانع است.</p> <p>را خانه سالنهای : بهره برداری به صورت خانه سالنهای در کل پلاک با رعایت شویب تراکمی مسکونی گونه در بر معابر بیش از ۱۲ متر بلا مانع است. رعایت سایر شویب و مقررات از جمله مقررات پارکینگ و غیره بر اساس شویب و مقررات نوعیت مربوطه الزامی است.</p> <p>را خوابگاه خصوصی و خوابگاه دانشجویی: بهره برداری کل پلاک به صورت خوابگاه خصوصی یا خوابگاه دانشجویی با رعایت شویب تراکمی مسکونی گونه در بر معابر بیش از ۱۲ متر بلا مانع است. رعایت شویب و مقررات پارکینگ بر اساس شویب مربوطه الزامی است.</p> | | | | | | |

تیمبره ۱: در خصوص فعالیت های مجاز در کاربری مسکونی آپارتمانی تراکم متوسط گونه دو سطح اشغال، تراکم طبقات و ارتفاع ساختمان (که در شویب استقرار فعالیت ذکر نگردیده باشد) از شویب گونه یا شویب اشاره شده در هر بند تعیین می گردد.

تیمبره ۲: رعایت سایر شویب و مقررات از جمله مقررات پارکینگ و غیره بر اساس شویب و مقررات نوعیت مربوطه الزامی است.



| سایز فصولها | فصولها مربوط به تصویب | فصولها مربوط به فلکیک | فصولها مربوط به افزایش مساحت | فصلی باز به ازای هر واحد مسکونی | حداکثر تعداد واحدها | حداکثر ارتفاع | حداکثر تراکم | حداکثر مساحت اشغال (درصد) | حداکثر متراکم واحد مسکونی | حداکثر اندازه واحد مسکونی | اندازه قطعه | محدوده | عنوان | رمز |
|---|---|--|---|---------------------------------|---------------------|---------------|--------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------|--|-------|-----|
| سایز فصولها | فصولها مربوط به تصویب | فصولها مربوط به فلکیک | فصولها مربوط به افزایش مساحت | فصلی باز به ازای هر واحد مسکونی | حداکثر تعداد واحدها | حداکثر ارتفاع | حداکثر تراکم | حداکثر مساحت اشغال (درصد) | حداکثر متراکم واحد مسکونی | حداکثر اندازه واحد مسکونی | اندازه قطعه | محدوده | عنوان | رمز |
| در قطعات با دسترسی ۱۲ متر و بیشتر، حداکثر تعداد طبقات مساوی ۶ طبقه روی پیوت یا زیرزمین است. | با توجه به بافت شکل گرفته در این محدوده تصویب قطعات مسکونی در راستای رسیدن به حداقل مساحت با قواره بندی قطعات مجاور آن توصیه می گردد. | تفکیک ازین در بنه تراکم زیاد گونه ۱ تیب ۲ با مساحت حداقل ۵۰۰ مترمربع مجاز است. | با توجه به بافت شکل گرفته در این محدوده تصویب قطعات مسکونی در راستای رسیدن به حداقل مساحت با قواره بندی قطعات مجاور آن توصیه می گردد. | - | ۲ طبقه روی زمین | ۱۲٪ | حداکثر تراکم | ۷۰ | ۱ | ۳۵ | ۱۰۰ > S > ۲۵ | محدوده پروژه ساختمانی در اراضی دارای سند یا اراضی ساخته شده و تجدید بنای اراضی کمتر از ۲۵ مترمربع با حداکثر مساحت اشغال ۱۰۰ درصد و تراکم ۱۲٪ | ۱۱۲۲ | |
| در قطعات با دسترسی ۸ تا ۱۰ متر، حداکثر تعداد طبقات مساوی ۴ طبقه روی پیوت یا زیرزمین است. | به منظور کاهش ریزدانی بافت مسکونی و تشویق به حذف مایلر مساحت دو طبقه روی پیوت است. | تفکیک ازین در بنه تراکم زیاد گونه ۱ تیب ۲ با مساحت حداقل ۵۰۰ مترمربع مجاز است. | با توجه به بافت شکل گرفته در این محدوده تصویب قطعات مسکونی در راستای رسیدن به حداقل مساحت با قواره بندی قطعات مجاور آن توصیه می گردد. | ۱۲ | ۲ | ۱۵٪ | حداکثر تراکم | ۶۰ | ۲ | ۴۰ | ۱۵۰ > S > ۱۰۰ | محدوده پروژه ساختمانی در اراضی دارای سند یا اراضی ساخته شده و تجدید بنای اراضی کمتر از ۲۵ مترمربع با حداکثر مساحت اشغال ۱۰۰ درصد و تراکم ۱۲٪ | ۱۱۲۲ | |
| در قطعات با دسترسی ۶ تا ۸ متر، حداکثر تعداد طبقات مساوی ۳ طبقه روی پیوت یا زیرزمین است. | به منظور کاهش ریزدانی بافت مسکونی و تشویق به حذف مایلر مساحت دو طبقه روی پیوت است. | تفکیک ازین در بنه تراکم زیاد گونه ۱ تیب ۲ با مساحت حداقل ۵۰۰ مترمربع مجاز است. | با توجه به بافت شکل گرفته در این محدوده تصویب قطعات مسکونی در راستای رسیدن به حداقل مساحت با قواره بندی قطعات مجاور آن توصیه می گردد. | ۱۲ | ۲ | ۱۶٪ | حداکثر تراکم | ۶۰ | ۲ | ۴۰ | ۱۵۰ > S > ۱۰۰ | محدوده پروژه ساختمانی در اراضی دارای سند یا اراضی ساخته شده و تجدید بنای اراضی کمتر از ۲۵ مترمربع با حداکثر مساحت اشغال ۱۰۰ درصد و تراکم ۱۲٪ | ۱۱۲۲ | |
| در قطعات با دسترسی ۴ تا ۶ متر، حداکثر تعداد طبقات مساوی ۲ طبقه روی پیوت یا زیرزمین است. | به منظور کاهش ریزدانی بافت مسکونی و تشویق به حذف مایلر مساحت دو طبقه روی پیوت است. | تفکیک ازین در بنه تراکم زیاد گونه ۱ تیب ۲ با مساحت حداقل ۵۰۰ مترمربع مجاز است. | با توجه به بافت شکل گرفته در این محدوده تصویب قطعات مسکونی در راستای رسیدن به حداقل مساحت با قواره بندی قطعات مجاور آن توصیه می گردد. | ۱۲ | ۲ | ۱۶٪ | حداکثر تراکم | ۶۰ | ۲ | ۴۰ | ۱۵۰ > S > ۱۰۰ | محدوده پروژه ساختمانی در اراضی دارای سند یا اراضی ساخته شده و تجدید بنای اراضی کمتر از ۲۵ مترمربع با حداکثر مساحت اشغال ۱۰۰ درصد و تراکم ۱۲٪ | ۱۱۲۲ | |
| در قطعات با دسترسی ۲ تا ۴ متر، حداکثر تعداد طبقات مساوی ۱ طبقه روی پیوت یا زیرزمین است. | به منظور کاهش ریزدانی بافت مسکونی و تشویق به حذف مایلر مساحت دو طبقه روی پیوت است. | تفکیک ازین در بنه تراکم زیاد گونه ۱ تیب ۲ با مساحت حداقل ۵۰۰ مترمربع مجاز است. | با توجه به بافت شکل گرفته در این محدوده تصویب قطعات مسکونی در راستای رسیدن به حداقل مساحت با قواره بندی قطعات مجاور آن توصیه می گردد. | ۱۲ | ۲ | ۱۶٪ | حداکثر تراکم | ۶۰ | ۲ | ۴۰ | ۱۵۰ > S > ۱۰۰ | محدوده پروژه ساختمانی در اراضی دارای سند یا اراضی ساخته شده و تجدید بنای اراضی کمتر از ۲۵ مترمربع با حداکثر مساحت اشغال ۱۰۰ درصد و تراکم ۱۲٪ | ۱۱۲۲ | |
| در قطعات با دسترسی ۱ تا ۲ متر، حداکثر تعداد طبقات مساوی ۰ طبقه روی پیوت یا زیرزمین است. | به منظور کاهش ریزدانی بافت مسکونی و تشویق به حذف مایلر مساحت دو طبقه روی پیوت است. | تفکیک ازین در بنه تراکم زیاد گونه ۱ تیب ۲ با مساحت حداقل ۵۰۰ مترمربع مجاز است. | با توجه به بافت شکل گرفته در این محدوده تصویب قطعات مسکونی در راستای رسیدن به حداقل مساحت با قواره بندی قطعات مجاور آن توصیه می گردد. | ۱۲ | ۲ | ۱۶٪ | حداکثر تراکم | ۶۰ | ۲ | ۴۰ | ۱۵۰ > S > ۱۰۰ | محدوده پروژه ساختمانی در اراضی دارای سند یا اراضی ساخته شده و تجدید بنای اراضی کمتر از ۲۵ مترمربع با حداکثر مساحت اشغال ۱۰۰ درصد و تراکم ۱۲٪ | ۱۱۲۲ | |

در تخصیص تراکم به قطعات، حدود مساحت تعیین شده برای تراکم اختصاصی مشمول بازه ۵ درصدی در حد پایین مساحت است. به عبارتی تا ۵ درصد پایین تر از حد مجاز مساحت حداقلی برای تخصیص تراکم تعیین شده، قابل قبول است.

در مواردی که تعداد طبقات بیش از تعداد واحد مسکونی باشد، رعایت حداقل فضای باز به منظور استفاده از تعداد واحد مجاز الزامی است.

فصلی باز هر قطعه در این گونه مسائل مساحت عرضه مساوی ۶۰ درصد مساحت قطعه به علاوه دو متر بیش روی طولی در عرض "منوط به تأمین حداقل ۳ متر تراکم یا باکن است"

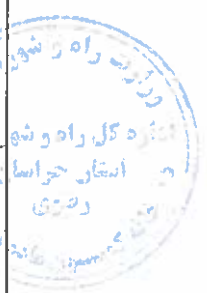
تعداد واحد از تقسیم زیربنا بر حداقل اندازه واحد مسکونی محاسبه نمی گردد، بلکه حداقل اندازه واحد، صرفاً بازه مساحتی برای تعداد واحد مجاز را تعیین می کنند. به عنوان مثال در یک قطعه دارای مساحت ۲۵۰ متر مربع صرفاً نشاء واحد مساحتی می باشد و این واحد مساحتی می تواند حداقل مساحتی حداقل معادل ۹۰ متر مربع داشته باشد.

در این گونه تراکمی در عرض محدوده های مشخص شده در نقشه پروژه شمال غربی (مناطق ۱۰ و ۱۱) حداکثر مساحت اشغال مساوی ۶۰ درصد تعیین می گردد. در این اکثر حداقل مساحت فضای باز به ازای هر واحد برای پلاکهای کمتر از ۵۰۰ مترمربع معادل ۱۵ متر و برای پلاکهای با مساحت بیش از ۵۰۰ مترمربع معادل ۲۰ متر تعیین می گردد.

۸۱

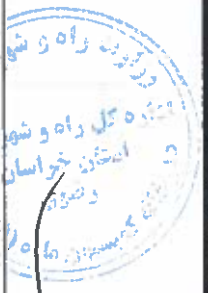


| روز ماهیت | محل استقرار ساختمان | محل استقرار ساختمان | توضیحات و مقررات ساختمانی |
|-------------------------|--|---|--|
| <p>روز</p> <p>عنوان</p> | <p>جهت عرض گذر دسترسی جهت تلگرافیک</p> | <p>محل استقرار ساختمان (توده گذازی) در تمامی قطعات با رعایت حداکثر سطح اشغال و طبقات مجاز، صرفاً در حوزه ساختی معادل سطح اشغال به علاوه ده درصد مساحت قطعه از سمت شمال در طول قطعه (در قطعات شمالی-جنوبی) و از سمت غرب در قطعات شرقی-غربی مجاز است.</p> <ul style="list-style-type: none"> • جابجایی سطح اشغال (مجاز) در طبقات در حوزه ساخت مجاز بلا مانع است. • تبصره: در قطعات با مساحت بیش از ۵۰۰۰ مترمربع و یا در قطعاتی که یک بلوک را شامل می شود، حوزه ساخت معادل کل پلاک است. • در قطعات شمالی رعایت دو متر عقب نشینی بابت تأمین عرض حیاط خلوت در بر شمال قطعات شمالی الزامی است. (به استثنای املاک دارای دو بر دارای محور شمالی و جنوبی) • در قطعات شرقی-غربی رعایت دو متر عقب نشینی بابت عرض حیاط خلوت در بر غربی قطعات غربی الزامی است. (به استثنای املاک دارای دو بر دارای محور شرقی غربی) • تأکید می گردد، رعایت حداکثر سطح اشغال مجاز در کلیه طبقات رو و زیر زمین الزامی بوده و افزایش آن به هیچ عنوان مجاز نیست. | <p>۱۱۲۲</p> |
| | | | <p>• رعایت حداقل فضای باز به ازای هر واحد بر اساس جدول ضوابط اختصاصی الزامی است. بدینوسیله در صورت عدم امکان تأمین سطح فضای باز مربوطه از تعداد واحد مسکونی کاسته خواهد شد.</p> <ul style="list-style-type: none"> • سطح پیوست و زیرزمین ها، با مشروط به رعایت ضوابط جدول مشاعات، جزء تراکم ساختمانی محسوب نمی شود. • احداث فضای نیمه باز (تراس یا بالکن) در واحدهای مسکونی بیش از یک طبقه با رعایت مقررات ملی ساختمان الزامی است. • در صورت عدم تأمین ۴ متر فضای نیمه باز تراس یا بالکن ضروری، مندرج در ضوابط، استفاده از ۲ متر بیش روی طولی مازاد بر ۶۰ درصد مجاز نمی باشد. • احداث فضای نیمه باز (تراس یا بالکن) می بایست در محدوده سطح اشغال مجاز صورت پذیرد و هر گونه افزایش سطح اشغال پیش بینی شده ممنوع است. حداقل مساحت فضای نیمه باز الزامی برای هر واحد مسکونی، برابر با ۲ مترمربع یا حداقل عرض ۱.۵ متر است. لازم به ذکر است در قطعات مشمول سطح اشغال ۶۰ درصد به علاوه دو متر بیش روی، حداقل مساحت فضای نیمه باز ۲ مترمربع است. • مساحت فضای نیمه باز (تراس، بالکن و حیاط در ارتفاع) جزو تراکم ساختمانی محسوب نمی گردد. لازم به ذکر است فضای تخصیص یافته به وند نیز در سطح فضای باز جزو تراکم محسوب نمی گردد. بدینوسیله است سطح دارای زیر بنا جزو تراکم محسوب می گردد. • در راستای عدم انحرافیت حداقل فاصله تراس از بر پلاک مجاور یک متر می باشد. • مساحت حیاط خلوت در قطعات شمالی منوط به رعایت حداقل عرض (۲ متر) و طولی برابر عرض ساختمان جزو سطح اشغال محسوب نمی گردد مشروط بر آنکه در محدوده شمال (یا غرب) قطعه واقع گردد. در صورت عدم رعایت عرض و طول فوق سطح مذکور جزو سطح اشغال (در یک طبقه) محاسبه می گردد. • سطح پیوست و زیرزمین ها مشروط بر آنکه صرفاً برای مشاعات (مواز مندرج در جدول) استفاده گردد، جزء تراکم ساختمانی محسوب نمی شود. • منای محاسبه سطح اشغال و تراکم ساختمانی مساحت ملک بر اساس سند یا وضع موجود (هر کدام کمتر باشد) است. • تبصره: ۱- برای املاک دارای عرصه واقع در مسیر طرح های شهرداری، منای محاسبه سطح اشغال و تراکم ساختمانی، مساحت ملک قبل از تفریح است. لازم به ذکر است در صورت خرید و رسانی کردن میزان در مسیر توسط شهرداری، پلاک مذکور شامل بند مذکور نخواهد گردید و سطح اشغال و تراکم بر اساس محدوده باقی مانده محاسبه خواهد گردید. • تبصره: ۲- در خصوص تعیین تعداد واحد املاک واقع در عقب نشینی ناشی از تفریح، ملاک تعیین واحد، مجموع فضای باز باقی مانده و مساحت تفریح شده " مستند به مساحت قبل از تفریح " است. • احداث زیرزمین در طبقات زیر همکف جهت احداث پارکینگ و مشاعات صرفاً در محدوده سطح اشغال پلاک در طبقه همکف (تنها در صورتی که احداث شیرابه بر اساس استاندارد و در محدوده سطح اشغال ممکن باشد) مجاز است. افزایش سطح اشغال زیرزمین مازاد بر سطح اشغال مجاز در کلیه طبقات زیر همکف ممنوع است. • تبصره: در قطعات شمالی احداث شیرابه در حیاط در حداکثر ۱۰ درصد سطح عرصه مشمول سطح اشغال نمی گردد. |



| روز شایستگی | روز | نوع و مشخصات مشاغل و شرایط مربوطه | پیش‌آمدگی ساختمان | ملاحظات | روز شایستگی | روز |
|-------------|-----|--|--|---------|-------------|-----|
| | | | | | | |
| | | بر اساس پیوست شماره ۱ | | | | |
| ۱۳۹۷ | | <ul style="list-style-type: none"> ایجاد پیش‌آمدگی در معابر با عرض ۱۰ متر و بالاتر تا حداکثر ۶۰ سانتیمتر بلافاصله است. حداقل ارتفاع پیش‌آمدگی ۲ متر تعیین می‌گردد. تخصیص پیش‌آمدگی در قطعات واقع در دوربرگردان و در حریم کال ها و قیوت و فضای سبز (به استثنای پیاده راه) ممنوع است. | <ul style="list-style-type: none"> ارتفاع دست‌اندازها یا جان‌پناه‌ها از سطح پام در دسترس، باید حداقل ۱۱۰ سانتی‌متر باشد. ارتفاع خارجی (دوارهای اطراف منازل) یا توجیه به کف معابر حداکثر ۲۱۵ سانتی‌متر است و در صورت لزوم ارتفاع بیش از ۲۱۵ متر به‌صورت زوده خواهد بود. حداقل ارتفاع تمام شده پیلوت ۲۴۰ سانتی‌متر است. حداقل ارتفاع هر طبقه از کف تا کف ۲۲۰ سانتی‌متر است و حداکثر ارتفاع کل بنا بر اساس حداکثر ارتفاع تعیین شده در جدول (با رعایت حداکثر طبقات و تراکم مجاز) می‌باشد. احداث عناصری چون نرده، وسایل تزیینی، محل آفاق آسانسور، خورشینه و خروجی پلکان مشروط بر اینکه ارتفاع آن‌ها از ۲۵ سانتی‌متر تجاوز ننمایند حداکثر ارتفاع بنا محاسبه نخواهد شد. تیمبره در صورت احداث توقف آسانسور بر روی پام، حداکثر ارتفاع خورشینه و آفاق آسانسور تا ۶ متر مجاز بوده و در حداکثر ارتفاع بنا محاسبه نخواهد شد. حداقل ارتفاع تمام شده زیرزمین ۲۴ متر است که حداکثر ۱۵ متر بالاتر از کف معبر مجاز تا کف طبقه همکف قرار می‌گیرد. در صورت احداث استخر، سونا، سالن سینمایی اختصاصی و کاربری‌های خدماتی نظیر آن حداکثر عمق زیرزمین می‌تواند افزایش یابد. | | | |

| روز شایستگی | روز | شرایط مربوط به فعالیت‌های باز-نیمه‌باز. | شرایط مربوط به بازسازی، ترمیم‌ها و تهیه لدا | شرایط مربوط به نما | روز شایستگی | روز |
|-------------|-----|--|---|--|-------------|-----|
| | | | | | | |
| | | <ul style="list-style-type: none"> حداقل فضای باز هر پلاک ۲۰٪ از سطح زمین است. تیمبره در قطعات با سطح اشغال ۶۰ درصد به علاوه ۲ متر بیش روی، حداقل فضای باز پس از اعمال ۲ متر بیش روی محاسبه می‌گردد و نمی‌بایست از ۳۰٪ کمتر باشد. احداث آلاچین به منظور تجهیز فضای سبز حیاط یا مصالح سبک و قابل برچیده شدن همچون چوب و شیشه تا مساحت حداکثر ده درصد حیاط یا حداکثر مساحت ۲۰ مترمربع بلافاصله است و مشمول سطح اشغال و تراکم نمی‌گردد. حداقل ۲۰ درصد سطح عرصه باید به فضای سبز اختصاص داده شود. تیمبره در قطعات با حداقل فضای باز ۲۰ درصد میزان سطح عرصه اختصاص یافته به فضای سبز تا ۱۰ درصد کاهش می‌یابد. به ازای هر ۱۰ مترمربع فضای سبز باید یک درخت کاشته شود. همچنین به ازای هر تک‌درخت کاشته شده (جدداً از سطح فضای سبز) سطحی معادل ۵ مترمربع (به‌عنوان سطح سایه‌انداز) در محاسبه فضای سبز منظور خواهد شد. فاصله هر درخت می‌بایست حداقل ۱.۲ متر از درخت مجاور باشد. صدور پاناکار مشروط به کاشت درخت است. مشخصات ایندختان در گواهی پاناکار ساختمان درج شود. به‌منظور افزایش سرانه فضای سبز کاشت یک درخت به ازای هر ۵ متر بر در لبه پیاده‌روهای معابر ده متر و بیشتر توصیه می‌گردد. | <ul style="list-style-type: none"> فضاهای اصلی ساختمان (اتاق‌های خانه و نشیمن) باید از نور طبیعی برخوردار باشند. در کلیه قطعات، بازو به سمت معبر و یا حیاط ساختمان (در صورتی که کف آن فضای در ارتفاع بیش از ۰.۷ متر نسبت به زمین و یا فضای مجاور قرار داشته و پنجره به بالکن یا تراس مشرف نباشد) می‌بایست در ارتفاع ۱.۱۰ متر از کف نما نصب شود یا دارای جان پناهی به ارتفاع ۱.۱۰ متر از کف فضا باشد. در قطعات شش‌گویی و غیره یا توجیه به رعایت عرض حیاط خلوت (حداقل ۲ متر) نصب بازو در ارتفاع ۱.۷۰ متر از کف مجاز است. از کف نورگیری از طریق بوک شیشه‌ای مات و نشکن و ثابت بلافاصله است. رعایت سایر شرایط مربوط به بازو و نورگیری و تهیه فضاهای بر اساس شرایط محبت چهارم مقررات ملی ساختمان در کلیه بناها الزامی است. | <ul style="list-style-type: none"> کلیه سطوح قابل‌رویت ساختمان‌های واقع در حاشیه خیابان‌های اصلی و فرعی بایستی با استفاده از مصالح مناسب نماسازی شود. نمای ساختمان‌ها بایستی به‌نوعی طراحی شود که شکل، مقیاس، مصالح، رنگ و تناسبات حجم آنها همگام با محیط پیرامون باشد و از مصالح بوم آورد برای نماسازی آن‌ها استفاده گردد. وجه غالب سطوح باید حتی‌الامکان با مصالح مانند رنگ کرم، زرد آخرا یا رگه‌هایی از قرمز رنگ آجر و خاکرسی نماسازی گردد. استفاده از رنگ‌های قهوه‌ای تیره و روشن، آخری، قرمز رس، گلپه‌ی، آبی فیروزه‌ای و لاجوردی، با مصالح بوم آورد و مناسب، به‌عنوان رنگ مکمل و برای تنوع در نما و بدنه ساختمان‌ها، مجاز و بلافاصله است. استفاده از رنگ‌های تیره و سیاه و ناستارف و تند، با هر نوع مصالح (آجر، سنگ و...) ممنوع و غیرمجاز است. (استفاده از رنگ‌های تیره، حداکثر تا پنج درصد سطح نمای ساختمان مجاز است) استفاده از نمای کامپوزیت و آلومینیومی مشروط به رعایت محبت چهارم مقررات ملی ساختمان‌انباران و به‌صورت محدود و حداکثر در حد ۱۰٪ سطح کلی نمای ساختمان صرفاً برای ساختمان‌های اسکلتی قابل‌قبول است هر چند که اساساً این نوع مصالح توصیه نمی‌شود. طراحی و اجرای سطوح سیاه‌نمایی یکدست در نمای ساختمان‌ها ممنوع است. نمای بدنه شمالی ساختمان که در مجاورت مالکیت غیر است، می‌بایست در محدوده مالکیت، نماسازی گردد. پنجره‌ها و بازو‌ها در نمای ساختمان می‌بایست هماهنگ و در تناسب با خطوط نمای مجاوران باشد. نصب تلمیسات گرمایشی، سرمایشی و غیره در نمای بیرونی ساختمان ممنوع است و در صورتی که در تراس واقع شده باشد می‌بایستی با پوسته مجوف نماسازی و مخفی گردد. هماهنگی کلی خطوط نما با اینچه مجاور الزامی است. طراحی نمای ساختمان زمانی قابل‌پذیرش است که در طراحی آن نمای دو سمت ساختمان نیز آورده شده و نمای طراحی شده، حداقل، دارای هماهنگی با نمای ساختمان‌های مجاور باشد. صدور پاناکار ساختمان مشروط به انجام نماسازی نهایی اصلی و جانپناهی است. رعایت سایر شرایط مربوط به نما اشاره شده در محبت چهارم مقررات ملی ساختمان الزامی است. | | |
| ۱۳۹۷ | | <ul style="list-style-type: none"> حداقل فضای باز هر پلاک ۲۰٪ از سطح زمین است. تیمبره در قطعات با سطح اشغال ۶۰ درصد به علاوه ۲ متر بیش روی، حداقل فضای باز پس از اعمال ۲ متر بیش روی محاسبه می‌گردد و نمی‌بایست از ۳۰٪ کمتر باشد. احداث آلاچین به منظور تجهیز فضای سبز حیاط یا مصالح سبک و قابل برچیده شدن همچون چوب و شیشه تا مساحت حداکثر ده درصد حیاط یا حداکثر مساحت ۲۰ مترمربع بلافاصله است و مشمول سطح اشغال و تراکم نمی‌گردد. حداقل ۲۰ درصد سطح عرصه باید به فضای سبز اختصاص داده شود. تیمبره در قطعات با حداقل فضای باز ۲۰ درصد میزان سطح عرصه اختصاص یافته به فضای سبز تا ۱۰ درصد کاهش می‌یابد. به ازای هر ۱۰ مترمربع فضای سبز باید یک درخت کاشته شود. همچنین به ازای هر تک‌درخت کاشته شده (جدداً از سطح فضای سبز) سطحی معادل ۵ مترمربع (به‌عنوان سطح سایه‌انداز) در محاسبه فضای سبز منظور خواهد شد. فاصله هر درخت می‌بایست حداقل ۱.۲ متر از درخت مجاور باشد. صدور پاناکار مشروط به کاشت درخت است. مشخصات ایندختان در گواهی پاناکار ساختمان درج شود. به‌منظور افزایش سرانه فضای سبز کاشت یک درخت به ازای هر ۵ متر بر در لبه پیاده‌روهای معابر ده متر و بیشتر توصیه می‌گردد. | <ul style="list-style-type: none"> فضاهای اصلی ساختمان (اتاق‌های خانه و نشیمن) باید از نور طبیعی برخوردار باشند. در کلیه قطعات، بازو به سمت معبر و یا حیاط ساختمان (در صورتی که کف آن فضای در ارتفاع بیش از ۰.۷ متر نسبت به زمین و یا فضای مجاور قرار داشته و پنجره به بالکن یا تراس مشرف نباشد) می‌بایست در ارتفاع ۱.۱۰ متر از کف نما نصب شود یا دارای جان پناهی به ارتفاع ۱.۱۰ متر از کف فضا باشد. در قطعات شش‌گویی و غیره یا توجیه به رعایت عرض حیاط خلوت (حداقل ۲ متر) نصب بازو در ارتفاع ۱.۷۰ متر از کف مجاز است. از کف نورگیری از طریق بوک شیشه‌ای مات و نشکن و ثابت بلافاصله است. رعایت سایر شرایط مربوط به بازو و نورگیری و تهیه فضاهای بر اساس شرایط محبت چهارم مقررات ملی ساختمان در کلیه بناها الزامی است. | <ul style="list-style-type: none"> کلیه سطوح قابل‌رویت ساختمان‌های واقع در حاشیه خیابان‌های اصلی و فرعی بایستی با استفاده از مصالح مناسب نماسازی شود. نمای ساختمان‌ها بایستی به‌نوعی طراحی شود که شکل، مقیاس، مصالح، رنگ و تناسبات حجم آنها همگام با محیط پیرامون باشد و از مصالح بوم آورد برای نماسازی آن‌ها استفاده گردد. وجه غالب سطوح باید حتی‌الامکان با مصالح مانند رنگ کرم، زرد آخرا یا رگه‌هایی از قرمز رنگ آجر و خاکرسی نماسازی گردد. استفاده از رنگ‌های قهوه‌ای تیره و روشن، آخری، قرمز رس، گلپه‌ی، آبی فیروزه‌ای و لاجوردی، با مصالح بوم آورد و مناسب، به‌عنوان رنگ مکمل و برای تنوع در نما و بدنه ساختمان‌ها، مجاز و بلافاصله است. استفاده از رنگ‌های تیره و سیاه و ناستارف و تند، با هر نوع مصالح (آجر، سنگ و...) ممنوع و غیرمجاز است. (استفاده از رنگ‌های تیره، حداکثر تا پنج درصد سطح نمای ساختمان مجاز است) استفاده از نمای کامپوزیت و آلومینیومی مشروط به رعایت محبت چهارم مقررات ملی ساختمان‌انباران و به‌صورت محدود و حداکثر در حد ۱۰٪ سطح کلی نمای ساختمان صرفاً برای ساختمان‌های اسکلتی قابل‌قبول است هر چند که اساساً این نوع مصالح توصیه نمی‌شود. طراحی و اجرای سطوح سیاه‌نمایی یکدست در نمای ساختمان‌ها ممنوع است. نمای بدنه شمالی ساختمان که در مجاورت مالکیت غیر است، می‌بایست در محدوده مالکیت، نماسازی گردد. پنجره‌ها و بازو‌ها در نمای ساختمان می‌بایست هماهنگ و در تناسب با خطوط نمای مجاوران باشد. نصب تلمیسات گرمایشی، سرمایشی و غیره در نمای بیرونی ساختمان ممنوع است و در صورتی که در تراس واقع شده باشد می‌بایستی با پوسته مجوف نماسازی و مخفی گردد. هماهنگی کلی خطوط نما با اینچه مجاور الزامی است. طراحی نمای ساختمان زمانی قابل‌پذیرش است که در طراحی آن نمای دو سمت ساختمان نیز آورده شده و نمای طراحی شده، حداقل، دارای هماهنگی با نمای ساختمان‌های مجاور باشد. صدور پاناکار ساختمان مشروط به انجام نماسازی نهایی اصلی و جانپناهی است. رعایت سایر شرایط مربوط به نما اشاره شده در محبت چهارم مقررات ملی ساختمان الزامی است. | | |



Handwritten signature and official stamp of the responsible official.

| روز ماهیت | شروط مربوط به فضای و تأسیسات | شروط مربوط به فضای و تأسیسات |
|-------------|---|--|
| روز میان | <ul style="list-style-type: none"> در قطعات مسکونی (پارتمانی تراکم زیاد) گزینگی احداث بام سبز بر اساس شرایط توصیه می گردد. احداث خورشینه به مساحت حداکثر ۲۵ مترمربع با احتساب زیربنای دیوارها بلا مانع است. حداقل مساحت مورد نیاز جهت تأسیسات لطفاً حریق در بام ۱۲ مترمربع به ارتفاع حداکثر ۳ متر می باشد. احداث (الاجتیق یا سایرین) تا میزان ۲ درصد سطح عرصه و گلخانه تا میزان حداکثر ۱۰ درصد سطح اشغال مجاز در پشت بام بلا مانع است. مجموع مستعدانات مشاعات روی بام (الاجتیق، انباری، گلخانه، تأسیسات مرتبط با باغ بام، خورشینه، تأسیسات منبع آب و آتش نشانی و...) نمی بایستی از ۲۰ درصد سطح اشغال مجاز بام فراتر رود. | <ul style="list-style-type: none"> تأمین یک واحد پارکینگ با دسترسی بدون مزاحمت به ازای هر واحد مسکونی الزامی است. تیمبر ۱: به ازای هر واحد مسکونی با مساحت بیش از ۲۵۰ تا ۳۵۰ مترمربع حداقل ۲ پارکینگ در محدوده سطح اشغال الزامی است. تیمبر ۲: در صورت وقوع شرایط هفتگانه (معافیت پارکینگ) احداث پارکینگ الزامی نیست. لازم به ذکر است در این قطعات حداکثر تراکم و سطح اشغال بر اساس شرایط طرح تفصیلی بوده و مشمول کاهش نمیگردد. تیمبر ۳: بلاک های واقع در معیار ۴ متر و کمتر از آن و قطعات با مساحت کمتر از ۱۰۰ مترمربع با حداکثر تعداد یک واحد معاف از احداث پارکینگ می باشند. در صورت افزایش تعداد واحد مسکونی معافیت مذکور کار نمیکنند. می گردد. در صورت عدم امکان تأمین پارکینگ در قطعه، پیش بینی پارکینگ با مدیریت شهرداری و از محل منابع مالی مالکینی که امکان تأمین پارکینگ ندارند، مجاز است. توقف خودروها در پارکینگ نباید مزاحمتی برای باز شدن درها و استفاده از فضاهای انباری و تأسیسات و دسترسی به راه پله ها و آسانسور ایجاد کند. از هر ممبر یکبار دسترسی پیاده به بنایه عرض درب حداکثر ۱.۵ متر و یکبار ورودی اتومبیل به پارکینگ به عرض حداقل ۲ متر و حداکثر ۲.۵ متر مجاز است. در صورتی که طول هر قطعه در مجاورت گذر دسترسی بیش از ۲۰ متر باشد احداث دسترسی سواره دوم، به عرض حداقل ۲ متر و حداکثر ۲.۵ متر بلا مانع است. قطع درخت به منظور تأمین دسترسی سواره پارکینگ مجاز نیست. توصیه می گردد قرارگیری درب ورودی سواره بر اساس موقعیت درخت ها صورت پذیرد. همچنین احداث درب اتومبیل رو به ساختمان در قسمت بچ ساختمان ممنوع است. ارتفاع ورودی پارکینگ نباید کمتر از ۲.۲۰ متر باشد. باز شدن در ورودی واحدهای مسکونی و در ورودی پارکینگها به سمت معبر عمومی ممنوع است. چیدمان پارکینگ در فضاهای مربوطه، باید به گونه ای باشد که امکان تردد و استفاده از آسانسور توسط ناتوانان جسمی و حرکتی، مطابق مقررات ملی ساختمان و رعایت معیارات شورای عالی شهرسازی و معماری ایران، به سهولت انجام پذیرد. احداث شیب راه (رسم) و پله در محدوده پیاده رو، به منظور دسترسی به داخل قطعه ممنوع است. تراز کف پیاده رو توسط شهرداری و با توجه به تراز خیابان تعیین می گردد و چنانچه اختلاف سطح بین تراز پیاده رو و سطح تمام شده داخل قطعه تفکیکی وجود داشته باشد، باید رصپ یا پله در محدوده داخل قطعه تفکیکی اجرا گردد. تغییر تراز کف پیاده رو توسط مالکان مجاور ممنوع است. در مواردی که شیب طولی یا عرضی مسیر، اجرای پله (و رسم) را در محدوده پیاده رو الزامی نماید، شهرداری نسبت به تهیه نقشه و اجرای پله (و رسم) اقدام خواهد نمود. در کالیه پیاده روها و فضاهای عمومی که نیاز به احداث پله وجود داشته باشد باید پیش بینی رسم برای عبور صندلی چرخ دار معلولان و سایر وسایلی که دارای چرخ هستند (کالسکه کودکان، دوچرخه، چرخ دستی و...) در کنار پله با شیب مناسب (برابر با مقررات ملی) صورت گیرد. در مواردی که به دلیل عرض کم پیاده رو احداث پله و رسم امکان پذیر نیست، احداث رسم در اولویت بوده و الزامی است. |
| ۱۱۲۲ | <ul style="list-style-type: none"> ۱ ۲ ۳ ۴ ۵ ۶ ۷ ۸ ۹ ۱۰ ۱۱ ۱۲ ۱۳ ۱۴ ۱۵ ۱۶ ۱۷ ۱۸ ۱۹ ۲۰ ۲۱ ۲۲ ۲۳ ۲۴ ۲۵ ۲۶ ۲۷ ۲۸ ۲۹ ۳۰ ۳۱ | <p>شماره پارکینگ</p> |



Handwritten signatures and initials in blue ink are present below the stamp, including a large signature and several smaller initials.

| کاربرد اصلی | مکان | مکان | مکان | مکان | مکان | مکان | مکان | مکان | |
|-------------|------------|-------|------|-------|------|-------|------|-------|------|
| | | | | | | | | مکان | مکان |
| مسکنی | ۱۱۰۰ | سکونت | ۱۱۲۰ | سکونت | ۱۱۲۰ | سکونت | ۱۱۲۰ | سکونت | ۱۱۲۰ |
| آبار تماشای | تراکم زیاد | سکونت | ۱۱۲۰ | سکونت | ۱۱۲۰ | سکونت | ۱۱۲۰ | سکونت | ۱۱۲۰ |
| مسکنی | ۱۱۰۰ | سکونت | ۱۱۲۰ | سکونت | ۱۱۲۰ | سکونت | ۱۱۲۰ | سکونت | ۱۱۲۰ |

شویب و مقررات ماندگاری

مکانیت های مجاز به استنوز و تزیین استنوز مکانیت مجاز فرعی

الف) تجاری محله ۳- بهر برداری به صورت تجاری محله ۳- (کد: ۷۱۱۱ و ۷۱۱۲) و همین طور [آرشیوها، آتیه عکاسی، کالاهای خوراکی ویژه، شیرینی، شکلات و...]. عطاری و ادویه فروشی (کد: ۷۱۱۱) و تزیینات، کتاب فروشی و گل فروشی در این محدوده مشروط بر دارا بودن شرایط زیر مجاز است:

- حداقل مساحت پلاک: ۲۵۰ مترمربع (با در نظر گرفتن ۵ درصد رواداری)

- قرارگیری پلاک در محل سطح اشغال مجاز قطعه در مجاورت دو مسیر مجزا (به استثنای معابر شریانی یا معابر دارای ویژگی عبوری مشخص شده در طرح تفصیلی مانند امام علی، آزادی، باباخانی) به طوری که حداقل یک مسیر ۱۲ تا ۲۰ متر عرض و نقش محلی اصلی به بالا (بهرابر نقشه سلسله مراتب دسترسی شبکه معابر) داشته باشد. (منظور از دو مسیر، صرفاً قطعات واقع در تقاطع قطعات واقع در نبش است و احداث تجاری می باشد در بر مسیر اصلی صورت پذیرد.)

- حداقل مساحت: ۲۰ مترمربع و حداکثر تا ۱۰ درصد سطح پلاک و حداقل عرض ۲.۵ متر

- به ازای واحد تجاری تا ۵۰ مترمربع تأمین یک واحد جای پارک (مجاز بر پارکینگ مسکنی) با دسترسی الزامی بدون مزاحمت الزامی است. احداث پارکینگ به ازای واحد تجاری از ۵۰ مترمربع تا ۱۰۰ مترمربع مالی واحد است. به ازای هر ۵۰ مترمربع افزایش مساحت یک پارکینگ اضافه می شود. در صورت عدم امکان تأمین پارکینگ در قطعه، در خصوص بیش بینی پارکینگ با مدیریت شهرداری و از محل منابع مالی مالکیتی که امکان تأمین پارکینگ ندارند، اقدام گردد.

تبصره ۱: در پلاک های مسکنی، بهر برداری تجاری فقط در طبقه همکف بوده و باقیمانده سطح اشغال در همکف به پارکینگ و انباری و تأسیسات مرتبط اختصاص دارد.

تبصره ۲: در هر قطعه مالکیتی صرفاً یک واحد تجاری قابل استنوز است و به صورت یک واحد تجاری مجاز مسکنی محاسبه می گردد.

تبصره ۳: پلاک های دارای کاربری مسکنی که تا قبل از ایجاد طرح تفصیلی دارای واحد تجاری (بهرابه یا پایان کار یا مجوز قانونی) هستند واحد تجاری مشمول حقوق مکتبه خوانند بود.

ب) آموزشی: بهر برداری به صورت مهد کودک و کودکان دبستان غیردولتی در پلاک های در حداقل مساحت ۵۰۰ مترمربع با رعایت سطح اشغال گونه و حداکثر تعداد طبقات ۲ طبقه روی زیرزمین در بر معابر ۱۶ تا ۲۰ متر و نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر، مجاز است.

بهر برداری به صورت واحد آموزشی راهنمایی (متوسطه اول) غیردولتی در پلاک های با حداقل مساحت ۷۵۰ مترمربع با رعایت سطح اشغال گونه و حداکثر تعداد طبقات ۲ طبقه روی زیرزمین در بر معابر ۱۶ تا ۲۴ متر و نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر، مجاز است.

بهر برداری به صورت واحد آموزشی دبیرستان (متوسطه دوم) غیردولتی در پلاک های با حداقل مساحت ۱۰۰۰ مترمربع با رعایت سطح اشغال گونه و حداکثر تعداد طبقات ۳ طبقه روی زیرزمین در بر معابر ۱۶ تا ۲۴ متر و نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر، مجاز است.

تبصره ۱: لازم به ذکر است در بهره برداری آموزشی تراکم و سطح اشغال و طبقات بر اساس ضوابط فوق و سایر ضوابط بر اساس ضوابط کاربری آموزشی است.

پ) انباری ویژه: بهر برداری به صورت یک واحد انباری غیردولتی و انواع دفاتر شرکت های قانونی (دفاتر کار و واحدهای فناوری و نوآوری، دفاتر اجزای (کد: ۷۲۱۰)، مؤسسات خیریه (کد: ۷۲۳۰)، رسانه های دیجیتال خیریه (کد: ۷۲۵۰) در کل پلاک و یا در یک واحد با رعایت قوانین تسلک آپارتمان ها و رعایت ضوابط تراکمی مسکنی گونه در بر معابر بیش از ۱۶ متر و نقش عملکردی محلی اصلی به بالا پلان معین است. رعایت سایر ضوابط و مقررات از جمله مقررات پارکینگ و غیره بر اساس ضوابط و مقررات کاربری انباری ویژه الزامی است.

ت) ورزشی: بهر برداری به صورت باشگاه های ورزشی (GYM) (کد: ۷۳۱۱) در پلاک با رعایت ضوابط تراکمی گونه مربوطه در کل پلاک و یا در یک واحد با رعایت قوانین تسلک آپارتمان ها در بر معابر ۱۲ متر و بیشتر پلان معین است.

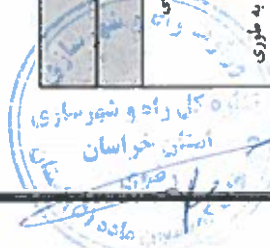
ث) بهر برداری به صورت کتابخانه ۷- قرآنی خانه ۷- کوچک و کتاب فروشی (کد: ۷۳۱۱)، خانه فرهنگ، کتابخانه ها و سالن های اجتماعات کوچک، آموزشگاه های هنرهای تجسمی نمایشی و موسیقی، (کد: ۷۳۲۱) و گالری ۷- نگارخانه (کد: ۷۳۳۱) در پلاک های با حداقل مساحت ۲۵۰ مترمربع و با رعایت ضوابط تراکمی گونه در بر معابر ۱۲ تا ۲۰ متر و نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر در کل پلاک و یا در یک واحد با رعایت قانون تسلک آپارتمانها مجاز است.

ج) آتش نشانی: در صورت نیاز نسبی و مکان یابی ایستگاه های آتش نشانی در این محدوده، احداث ایستگاه آتش نشانی کوچک در صورت رعایت کلیه ضوابط آتش نشانی در معابر با عرض ۱۶ متر و بالاتر با نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر پلان معین است.

خ) گلخانه: احداث گلخانه شهری در این محدوده با سازه سبک در سطح اشغال و حداکثر ارتفاع مجاز گونه در بر معابر بیش از ۱۲ متر پلان معین است.

د) مذهبی: بهر برداری به صورت مسجد، حسینیه و ناظمیه (کد: ۷۳۱۱) در پلاک های با حداقل مساحت ۲۵۰ مترمربع و با رعایت حداکثر تراکم ساختمانی ۱۲۰ درصد، حداکثر سطح اشغال طبقه همکف ۷۰ درصد و طبقه اول ۵۰ درصد، حداکثر تعداد طبقات ۲ طبقه روی زیرزمین در بر معابر ۱۲ متر تا ۲۰ متر و نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر مجاز است. رعایت ۳ متر عقب نشینی برای تأمین پیشنهاد الزامی است. حداکثر ۱۰ درصد سطح اشغال می تواند به کاربری تجاری (بدون تکنیک پلاک) اختصاص یابد.

ذ) تفریحی: بهر برداری به صورت یک واحد تفریحی مقیاس محله (کد: ۵۱۱۱) و تفریحی - تجاری (کد: ۵۱۲۰) شامل کافی شاپ، کافه، موزه، کافه، کتاب فروشی، کافه موزه در این گونه مسکنی در کل پلاک و



Handwritten signatures and blue ink marks at the bottom of the page, including a large signature and some scribbles.

| موضوع | مملکت | | کارت | | کارت اصلی | |
|--|-------|------|-------|------|-----------|------|
| | عنوان | ردیف | عنوان | ردیف | عنوان | ردیف |
| <p>شواهد و مقررات ساختمانی</p> <p>فعالیت های معاینه استقرار و شریک استقرار فعالیت بهای نوبی</p> <p>با در یک واحد از پلاک با رعایت قوانین تملک آپارتمان ها و با دسترسی مجزا و رعایت کلیه شواهد مسکنی گونه بلاذنج است. را خانه سالمندان : بهره برداری به صورت خانه سالمندان در کل پلاک با رعایت شواهد تراکمی مسکنی گونه در بر معابر بیش از ۱۲ متر بلاذنج است. رعایت سایر شواهد و مقررات از جمله مقررات پارکینگ و غیره بر اساس شواهد و مقررات فعالیت مربوطه الزامی است. را خوابگاه خصوصی و خوابگاه دانشجویی: بهره برداری کل پلاک به صورت خوابگاه خصوصی یا خوابگاه دانشجویی با رعایت شواهد تراکمی مسکنی گونه در بر معابر بیش از ۱۲ متر بلاذنج است. رعایت شواهد و مقررات پارکینگ بر اساس شواهد مربوطه الزامی است.</p> | | | | | | |

تصوه ۱: در خصوص فعالیت های مجاز تر کاربری مسکنی (آپارتمانی تراکم زیاد گونه دو سطح اشغال تراکم، طبقات و ارتفاع ساختمان که در شواهد استقرار فعالیت ذکر نگردیده باشد) از شواهد گونه یا شواهد اشاره شده در هر بند تبعیت می کند
 تصوه ۲: رعایت سایر شواهد و مقررات از جمله مقررات پارکینگ و غیره بر اساس شواهد و مقررات فعالیت مربوطه الزامی است.



Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature and several smaller ones.

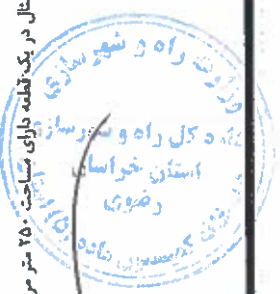
| سایز ضوابط | ضوابط مربوط به تصویب | ضوابط مربوط به تداکب | شروطی که باید رعایت شود | ملاحظات | حداکثر تعداد طبقات | حداکثر تراکم | حداکثر سطح اشغال (درصد) | حداکثر تعداد واحد مسکونی | حداکثر ارتفاع | حداکثر فاصله | محدوده | منطقه | ردیف |
|--------------|--|---|--|-----------------|--------------------|--------------|-------------------------|--------------------------|---------------|--------------|--------|-------|------|
| ۱۰۰ متر مربع | حداکثر ارتفاع ۴ متر به صورت حداکثر یک واحد تجاری مجاز است. | حداکثر تراکم ۱۰۰ درصد و حداکثر تراکم ۱۰۰ درصد و حداکثر ارتفاع ۱۰۰ متر | تفکیک ازین در بنه تراکم زیاد گونه ۲ با مساحت حداقل ۵۰۰ مترمربع مجاز است. | ۲ طبقه روی زمین | ۱۴۰ | ۷۰ | ۱۰۰٪ | ۲۵ | ۱۰۰٪ | ۱۰۰٪ | ۱ | ۱ | ۱ |
| ۱۲۰ متر مربع | با توجه به بافت شکل گرفته در این محدوده تصویب قطعات مسکونی در راستای رسیدن به حداقل مساحت با قواره بندی قطعات مجاور آن قطعه توصیه می گردد. | تفکیک شامل قطعات تفکیکی می گردد. | تفکیک ازین در بنه تراکم زیاد گونه ۲ با مساحت حداقل ۵۰۰ مترمربع مجاز است. | ۲ طبقه | ۱۵۰ | ۱۵ | ۱۰۰٪ | ۳۰ | ۱۰۰٪ | ۱۰۰٪ | ۲ | ۲ | ۲ |
| ۱۴۰ متر مربع | با توجه به بافت شکل گرفته در این محدوده تصویب قطعات مسکونی در راستای رسیدن به حداقل مساحت با قواره بندی قطعات مجاور آن قطعه توصیه می گردد. | تفکیک شامل قطعات تفکیکی می گردد. | تفکیک ازین در بنه تراکم زیاد گونه ۲ با مساحت حداقل ۵۰۰ مترمربع مجاز است. | ۲ طبقه | ۱۶۰ | ۱۶ | ۱۰۰٪ | ۳۵ | ۱۰۰٪ | ۱۰۰٪ | ۳ | ۳ | ۳ |
| ۱۶۰ متر مربع | با توجه به بافت شکل گرفته در این محدوده تصویب قطعات مسکونی در راستای رسیدن به حداقل مساحت با قواره بندی قطعات مجاور آن قطعه توصیه می گردد. | تفکیک شامل قطعات تفکیکی می گردد. | تفکیک ازین در بنه تراکم زیاد گونه ۲ با مساحت حداقل ۵۰۰ مترمربع مجاز است. | ۲ طبقه | ۱۷۰ | ۱۷ | ۱۰۰٪ | ۴۰ | ۱۰۰٪ | ۱۰۰٪ | ۴ | ۴ | ۴ |
| ۱۸۰ متر مربع | با توجه به بافت شکل گرفته در این محدوده تصویب قطعات مسکونی در راستای رسیدن به حداقل مساحت با قواره بندی قطعات مجاور آن قطعه توصیه می گردد. | تفکیک شامل قطعات تفکیکی می گردد. | تفکیک ازین در بنه تراکم زیاد گونه ۲ با مساحت حداقل ۵۰۰ مترمربع مجاز است. | ۲ طبقه | ۱۸۰ | ۱۸ | ۱۰۰٪ | ۴۵ | ۱۰۰٪ | ۱۰۰٪ | ۵ | ۵ | ۵ |
| ۲۰۰ متر مربع | با توجه به بافت شکل گرفته در این محدوده تصویب قطعات مسکونی در راستای رسیدن به حداقل مساحت با قواره بندی قطعات مجاور آن قطعه توصیه می گردد. | تفکیک شامل قطعات تفکیکی می گردد. | تفکیک ازین در بنه تراکم زیاد گونه ۲ با مساحت حداقل ۵۰۰ مترمربع مجاز است. | ۲ طبقه | ۲۰۰ | ۲۰ | ۱۰۰٪ | ۵۰ | ۱۰۰٪ | ۱۰۰٪ | ۶ | ۶ | ۶ |
| ۲۵۰ متر مربع | با توجه به بافت شکل گرفته در این محدوده تصویب قطعات مسکونی در راستای رسیدن به حداقل مساحت با قواره بندی قطعات مجاور آن قطعه توصیه می گردد. | تفکیک شامل قطعات تفکیکی می گردد. | تفکیک ازین در بنه تراکم زیاد گونه ۲ با مساحت حداقل ۵۰۰ مترمربع مجاز است. | ۲ طبقه | ۲۵۰ | ۲۵ | ۱۰۰٪ | ۶۰ | ۱۰۰٪ | ۱۰۰٪ | ۷ | ۷ | ۷ |
| ۳۰۰ متر مربع | با توجه به بافت شکل گرفته در این محدوده تصویب قطعات مسکونی در راستای رسیدن به حداقل مساحت با قواره بندی قطعات مجاور آن قطعه توصیه می گردد. | تفکیک شامل قطعات تفکیکی می گردد. | تفکیک ازین در بنه تراکم زیاد گونه ۲ با مساحت حداقل ۵۰۰ مترمربع مجاز است. | ۲ طبقه | ۳۰۰ | ۳۰ | ۱۰۰٪ | ۷۰ | ۱۰۰٪ | ۱۰۰٪ | ۸ | ۸ | ۸ |
| ۳۵۰ متر مربع | با توجه به بافت شکل گرفته در این محدوده تصویب قطعات مسکونی در راستای رسیدن به حداقل مساحت با قواره بندی قطعات مجاور آن قطعه توصیه می گردد. | تفکیک شامل قطعات تفکیکی می گردد. | تفکیک ازین در بنه تراکم زیاد گونه ۲ با مساحت حداقل ۵۰۰ مترمربع مجاز است. | ۲ طبقه | ۳۵۰ | ۳۵ | ۱۰۰٪ | ۸۰ | ۱۰۰٪ | ۱۰۰٪ | ۹ | ۹ | ۹ |

در تخصیص تراکم به قطعات، تا ۵ درصد پایین تر از حد مجاز مساحت حداقل (رواداری) برای تخصیص تراکم تعیین شده، قابل قبول است.

در مواردی که تعداد طبقات بیش از تعداد واحد مسکونی باشد رعایت حداقل فضای باز به منظور استفاده از تعداد واحد مجاز الزامی است.

فضای باز هر قطعه در این گونه معادل مساحت عرصه منهای " ۶۰ درصد مساحت قطعه به علاوه دو متر بیش روی طولی در عرض " منوط به تأمین حداقل ۳ متر تراکم یا بالکن باشد.

تعداد واحد از تقسیم زیر بنا بر حداقل اندازه واحد مسکونی محاسبه نمی گردد بلکه حداقل اندازه واحد صرفا باز مساحتی برای تعداد واحد مجاز را تعیین می کنند. به عنوان مثال در یک قطعه دارای مساحت ۲۵۰ متر مربع صرفا شش واحد مجاز می باشد ولیکن یکی از این واحدها می تواند مساحتی حداقل معادل ۹۰ متر مربع داشته باشد.



تاریخ: ۱۳۹۴/۰۵/۱۵
 مقام: مدیرکل راه و شهرسازی
 استان خراسان رضوی
 شهرستان اصفهان

| روز | روز شنبه | روز شنبه | روز شنبه | |
|------|----------|---|---|-------------|
| ۱۱۷۵ | ۱۶ | <p>محل استقرار ساختمان</p> <ul style="list-style-type: none"> محل استقرار ساختمان (توده کناری) در تمامی قطعات با رعایت حداکثر سطح اشغال و طبقات مجاز، صرفاً در حوزه ساختی معادل سطح اشغال به علاوه ده درصد مساحت قطعه از سمت شمال در طول قطعه (در قطعات شمالی-جنوبی) و از سمت غرب در قطعات شرقی-غربی مجاز است. جابجایی سطح اشغال (مجاز) در طبقات در حوزه ساخت مجاز پلانج است. تیسره در قطعات با مساحت بیش از ۵۰۰ مترمربع و یا در قطعاتی که یک بلوک را شامل می شود حوزه ساخت معادل کل پلاک است. در قطعات شمالی رعایت دو متر عقب نشینی بابت تأمین عرض حیاط خلوت در بر شمال قطعات شمالی الزامی است. (به استثنای املاک دارای دو بر دارای محور شمالی و جنوبی) در قطعات شرقی-غربی رعایت دو متر عقب نشینی بابت عرض حیاط خلوت در بر غربی قطعات غربی الزامی است. (به استثنای املاک دارای دو بر دارای محور شرقی غربی) تأکید می گردد، رعایت حداکثر سطح اشغال مجاز در کلیه طبقات رو و زیر زمین الزامی بوده و افزایش آن به هیچ عنوان مجاز نیست. در قطعات مربوطه با حداکثر سطح اشغال و تراکم ۷۰ درصد، حوز مساحت پس از رعایت حیاط خلوت (مجاز) معادل ۷۰ درصد است. | <p>شواهد و مقررات ساختمانی</p> <ul style="list-style-type: none"> رعایت حداقل فضای باز به ازای هر واحد بر اساس جدول ضوابط اختصاصی الزامی است. بدیهی است در صورت عدم امکان تأمین سطح فضای باز مربوطه از تعداد واحد مسکونی کاسته خواهد شد. سطح پیلوت و زیرزمین ها و پام مشروط به رعایت ضوابط جدول مشاعات، جزء تراکم ساختمانی محسوب نمی شود. احداث فضای نیمه باز (تراس یا بالکن) در واحدهای مسکونی بیش از یک طبقه با رعایت مقررات ملی ساختمان الزامی است. در صورت عدم تأمین ۴ متر فضای نیمه باز-تراس یا بالکن ضروری مندرج در ضوابط، استفاده از ۲ متر بیش روی مازاد بر ۶۰ درصد مجاز نمی باشد. احداث فضای نیمه باز (تراس یا بالکن) می بایست در محدوده سطح اشغال مجاز صورت پذیرد و هر گونه افزایش سطح اشغال بیش از حد ممنوع است. حداقل مساحت فضای نیمه باز الزامی برای هر واحد مسکونی برابر با ۳ مترمربع با حداقل عرض ۱.۵ متر است. لازم به ذکر است در قطعات مشمول سطح اشغال ۶۰ درصد به علاوه دو متر بیش روی، حداقل مساحت فضای نیمه باز ۲ مترمربع است. مساحت فضای نیمه باز (تراس، بالکن و حیاط در ارتفاع) جزو تراکم ساختمانی محسوب نمی گردد. لازم به ذکر است فضای تخصیص یافته به وید نیز در سطح فضای باز جزو تراکم محسوب نمی گردد. بدیهی است سطح دارای زیربنا جزو تراکم محسوب می گردد. در راستای عدم اشرفیت حداقل فاصله تراس از بر پلاک مجاور یک متر می باشد. مساحت حیاط خلوت در قطعات شمالی منوط به رعایت حداقل عرض (۲ متر) و طولی برابر عرض ساختمان جزو سطح اشغال محسوب نمی گردد مشروط بر آنکه در محدوده شمال (یا غرب) قطعه واقع گردد. در صورت عدم رعایت عرض و طول فوق سطح فضای مذکور جز سطح اشغال (در یک طبقه) محاسبه می گردد. سطح پیلوت و زیرزمین ها مشروط بر آنکه صرفاً برای مشاعات (موارد مندرج در جدول) استفاده گردد، جزء تراکم ساختمانی محسوب نمی شود. مبنای محاسبه سطح اشغال و تراکم ساختمانی مساحت ملک بر اساس سند یا وضع موجود (هر کدام کمتر باشد) است. تیسره ۱: برای املاک دارای عرصه واقع در مسیر طرح های شهرداری مبنای محاسبه سطح اشغال و تراکم ساختمانی، مساحت ملک قبل از تخریب است. لازم به ذکر است در صورت خرید و ریالی کردن میزان در مسیر توسط شهرداری، پلاک مذکور شامل بند مذکور نخواهد گردید و سطح اشغال و تراکم بر اساس محدوده باقی مانده محاسبه خواهد گردید. تیسره ۲: در خصوص تعیین تعداد واحد املاک واقع در عقب نشینی ناشی از تخریب، ملاک تعیین واحد، مجموع فضای باز باقی مانده و مساحت تخریب شده "مستند به مساحت قبل از تخریب" است. احداث زیرزمین در طبقات زیر سقف جهت احداث پارکینگ و مشاعات صرفاً در محدوده سطح اشغال پلاک در طبقه سقف (تنها) در صورتی که احداث شیب راه بر اساس استاندارد و در محدوده سطح اشغال ممکن باشد) مجاز است. افزایش سطح اشغال زیرزمین مازاد بر سطح اشغال مجاز در کلیه طبقات زیر سقف ممنوع است. تیسره ۳: در قطعات شمالی احداث شیب راه در حیاط در حداکثر ۱۰ درصد سطح عرصه مشمول سطح اشغال نمی گردد. | <p>۱۱۷۵</p> |



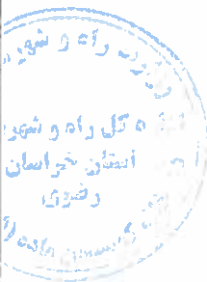
Handwritten signature in blue ink, likely of an official from the Urban Planning and Construction Department.

| روز فعالیت | نوعه استقرار مشاعات و شرایط مربوطه | پیش‌آمدگی ساختمان | حداکثر ارتفاع ساختمان |
|--------------|------------------------------------|--|--|
| روز عنوان | بر اساس پیوست شماره ۱ | <ul style="list-style-type: none"> • ایجاد پیش‌آمدگی در مقابل با عرض ۱۰ متر و بالاتر، تا حداکثر ۶۰ سانتیمتر پلانچ است. • حداقل ارتفاع پیش‌آمدگی ۳ متر تعیین می‌گردد • تخصیص پیش‌آمدگی در قطعات واقع در دوربرگردان و در حرایم کال ها و قنوت و فضای سبز (به استثنای پیاده راه) ممنوع است. | حداکثر ارتفاع ساختمان <ul style="list-style-type: none"> • ارتفاع دست‌انداختن یا جان‌پناهها از سطح پام در دسترس، باید حداقل ۱.۱۰ متر و حداکثر ۲ متر باشد. • ارتفاع خارجی (دیوارهای اطراف منازل) با توجه به کف معابر حداکثر ۲/۵ متر است و در صورت لزوم ارتفاع بیش از ۲/۵ متر به صورت توده خواهد بود. • حداقل ارتفاع تمام شده بیلوت ۲/۴۰ متر است. • حداقل ارتفاع هر طبقه از کف تا کف ۲.۲۰ متر است و حداکثر ارتفاع کل بنا بر اساس حداکثر ارتفاع تعیین شده در جدول (با رعایت حداکثر طبقات و تراکم مجاز) می‌باشد. • احداث عناصری چون توده، وسایل تهویه، محل اتاق آسانسور، خورشینه و خروجی نیکان مشروط بر اینکه ارتفاع آن‌ها از ۲.۵ متر تجاوز نماید در حداکثر ارتفاع بنا محاسبه نخواهد شد. • تیسره: در صورت احداث توقف آسانسور بر روی پام، حداکثر ارتفاع خورشینه و اتاق آسانسور تا ۶ متر مجاز بوده و در حداکثر ارتفاع بنا محاسبه نخواهد شد. • حداقل ارتفاع تمام شده زیرزمین ۲/۴ متر است که حداکثر ۱/۵ متر بالاتر از کف معبر مجاور تا کف طبقه همکف قرار می‌گیرد در صورت احداث استخر، سونا، سالن سینمای اختصاصی و کاربری‌های خدماتی نظیر آن حداکثر عمق زیرزمین می‌تواند افزایش یابد. |
| روز عنوان | ۱۱۲۵ | | |

| روز فعالیت | شرایط مربوط به فضاهای باز نیمه‌باز | شرایط مربوط به بازشوها، نورگیرها و تهریه‌ها | شرایط مربوط به نما |
|--------------|---|---|---|
| روز عنوان | <ul style="list-style-type: none"> • حداقل فضای باز هر بلاک ۴۰٪ از سطح زمین است. • تیسره: در قطعات با مساحت کمتر از ۱۰۰ مترمربع حداقل فضای باز هر بلاک ۴۰٪ از سطح زمین است. • تیسره: در قطعات با سطح اشغال ۶۰ درصد به علاوه ۲ متر بیش روی حداقل فضای باز پس از اعمال ۲ متر بیش روی محاسبه می‌گردد و نمی‌بایست از ۳۰٪ کمتر باشد • احداث لاجینی به منظور تهویه فضای سبز حیاط با مصالح سبک و قابل برچیده شدن همچون چوب و شیشه تا مساحت حداکثر ده درصد حیاط با حداکثر مساحت ۲۰ مترمربع پلانچ است و مشمول سطح اشغال و تراکم نمی‌گردد. • حداقل ۲۰ درصد سطح عرصه باید به فضای سبز اختصاص داده شود. • تیسره: در قطعات با حداقل فضای باز ۳۰ درصد میزان سطح عرصه اختصاص یافته به فضای سبز تا ۱۰ درصد کاهش می‌یابد. • به ازای هر ۱۰ مترمربع فضای سبز باید یک درخت کاشته شود. همچنین به ازای هر یکدرخت کاشته شده (چند از سطح فضای سبز) سطحی معادل ۵ مترمربع (به‌عنوان سطح سایه‌انداز) در محاسبه فضای سبز منظور خواهد شد. • فاصله هر درخت می‌بایست حداقل ۱.۲ متر از درخت مجاور باشد. • صدور پاناکار منوط به کاشت درخت است. مشخصات اینترکتان در گواهی پاناکار ساختمان درج شود. | <ul style="list-style-type: none"> • فضاهای اصلی ساختمان (اتاق‌های خانه و نشیمن) باید با نور طبیعی برخوردار باشند. • در کلیه قطعات، بازشو به سمت معبر و یا حیاط ساختمان ادر صورتی که کف آن فضا در ارتفاع بیش از ۰.۷ متر نسبت به زمین و یا فضای مجاور قرار داشته و پنجره به بالکن یا تراس مشرف نباشد) می‌بایست در ارتفاع ۱.۱۰ متر از کف فضا نصب شود یا دارای جان‌پناهی به ارتفاع ۱.۱۰ متر از کف فضا باشد. • در قطعات ششگونی و غیره با توجه به رعایت عرض حیاط خلوت (حداقل ۲ متر) نصب بازشو در ارتفاع ۱.۷۰ متر از کف مجاز است. از کف نورگیری از طریق بلوک شیشه‌ای مات و نشکن و ثابت پلانچ است. • رعایت سایر شرایط مربوط به بازشوها و نورگیری و تهویه فضاها بر اساس شرایط محبت چهارم مقررات ملی ساختمان در کلیه بناها الزامی است. | <ul style="list-style-type: none"> • کلیه سطوح قابل‌رویت ساختمان‌های واقع در حاشیه خیابان‌های اصلی و فرعی بایستی با استفاده از مصالح مناسب نماسازی شود. • نمای ساختمان‌ها بایستی به نحوی طراحی شود که شکل، مقیاس، مصالح، رنگ و تناسبات حجم آنها همگام با محیط پیرامون باشد. • و از مصالح بوم‌آورد برای نماسازی آن‌ها استفاده گردد. • وجه غالب سطوح باید حتی‌الامکان با مصالح روشن مانند رنگ کرم، زرد، آخرا یا رنگ‌هایی از قریب (رنگ اجبر و خاک‌رنگ) نماسازی گردد. • استفاده از رنگ‌های قهوه‌ای تیره و روشن، آخرا، قرمز رس، گلپویی، آبی فیروزه‌ای و لاجوردی، با مصالح بوم‌آورد و مناسب به‌عنوان رنگ مکمل در نما و بدنه ساختمان‌ها، مجاز و پلانچ است. • استفاده از رنگ‌های تیره و سیاه و نامتعارف و تند، با هر نوع مصالح (اجبر، سنگ و ...)، ممنوع و غیرمجاز است. (استفاده از رنگ‌های تیره، حداکثر تا پنج درصد سطح نمای ساختمان مجاز است) • استفاده از نمای کامپوزیت و آلومینیومی مشروط به رعایت محبت چهارم مقررات ملی ساختمان‌اندازان و به‌صورت محدود و حداکثر در حد ۱۰٪ سطح کلی نمای ساختمان صرفاً برای ساختمان‌های بسکونی قابل‌قبول است هر چند که اساساً این نوع مصالح توصیه نمی‌شود. • طراحی و اجرای سطوح سیمانی یکمست در نمای ساختمان‌ها ممنوع است. • نمای بدنه شمالی ساختمان که در مجاورت مالکیت غیر است، می‌بایست در محدوده مالکیت، نماسازی گردد. • پنجره‌ها و بازشوها در نمای ساختمان می‌بایست هماهنگ و در تناسب با خطوط نمای مجاوران باشد. • نصب تالسیات گرمایی، سرمایشی و غیره در نمای بیرونی ساختمان ممنوع است و در صورتی که در تراس واقع شده باشد می‌بایستی با پوسته چغوف نماسازی و مخفی گردد. • هماهنگی کلی خطوط نما با ابنیه مجاور الزامی است. طراحی نمای ساختمان زمانی قابل‌پذیرش است که در طراحی آن نمای دو سنت ساختمان نیز آورده شده و نمای طراحی‌شده، حداقل، دارای هماهنگی با نمای ساختمان‌های مجاور باشد. |
| روز عنوان | ۱۱۲۵ | | |

| | | | | |
|--|--|-------------------|-------------|-----|
| شروط مربوط به فضای باز، آبیمنار | شروط مربوط به بازشوها، نورگیرها و تپهوه فلزا | شروط مربوط به نما | روز سه شنبه | روز |
| | | | عنوان | |
| <ul style="list-style-type: none"> • به منظور افزایش سرانه فضای سبز کاشت یک درخت به ازای هر ۵ متر بر در لبه پیادهروهای معابر ده متر و بیشتر توصیه می گردد. | | | | |
| <ul style="list-style-type: none"> • صدور بایانکار ساختمان مشروط به انجام تماسازی نماهای اصلی و جانبی است. • رعایت سایر شروط مربوط به نما اشاره شده در مبحث چهارم مقررات ملی ساختمان الزامی است. | | | | |

| | | | | |
|--|--------------|--|-------------|------|
| شروط مربوط به فضاهای و تأسیسات روبی پام | شروط پارکینگ | <ul style="list-style-type: none"> • تأمین یک واحد پارکینگ با دسترسی بدون مزاحمت به ازای هر واحد مسکونی الزامی است. • تبصره ۱: به ازای هر واحد مسکونی ۱ مساحت بیش از ۷۵۰ تأمین حداقل ۲ پارکینگ در محدوده سطح اشغال الزامی است. • تبصره ۲: در صورت وقوع شرایط متناگانه (مسافت پارکینگ) حداقل پارکینگ الزامی نیست. لازم به ذکر است در این قطعات حداکثر تراکم و سطح اشغال بر اساس شروط طرح تفصیلی بوده و مشمول کاهش نسبیگرد تبصره ۳: پلاک های واقع در معابر ۳ متر و کمتر از آن و قطعات با مساحت کمتر از ۱۰۰ مترمربع یا حداکثر تعداد یک واحد معاف از احداث پارکینگ می باشند. در صورت افزایش تعداد واحد مسکونی مخالفت مذکور کلاً لم یکن تلقی می گردد. در صورت عدم امکان تأمین پارکینگ در قطعه، پیشبینی پارکینگ با مدیریت شهرداری و از محل منابع مالی مالکینی که امکان تأمین پارکینگ ندارند، مجاز است. • توقف خودروها در پارکینگ نباید مزاحمتی برای باز شدن درها و استفاده از فضاهای انباری و تأسیسات و دسترسی به راهپلهها و آسانسور ایجاد کند. • از هر مسیر یکراه دسترسی پیاده به پناه عرش درب حداکثر ۱.۵ متر و یکراه ورودی اتوبیل به پارکینگ به عرض حداقل ۲ متر و حداکثر ۲.۵ متر مجاز است. • در صورتی که طول هر قطعه در مجاورت گذر دسترسی بیش از ۲۰ متر باشد احداث دسترسی سواره دوم، به عرض حداقل ۳ متر و حداکثر ۲.۵ متر بلا مانع است. • قطع درخت به منظور تأمین دسترسی سواره پارکینگ مجاز نیست. • توصیه می گردد قرارگیری درب ورودی و سواره بر آسب موقعیت درختها صورت پذیرد. همچنین احداث درب اتوبیلرو به ساختمان در قسمت پخ ساختمان ممنوع است. • ارتفاع ورودی پارکینگ نباید کمتر از ۲.۳۰ متر باشد. • باز شدن در ورودی واحدهای مسکونی و در ورودی پارکینگها به سمت معبر عمومی ممنوع است. • چیدمان پارکینگ در فضاهای مربوطه باید به گونه ای باشد که امکان تردد و استفاده از آسانسور توسط ناتوانان جسمی و حرکتی، سلفاق، مقررات ملی ساختمان و رعایت مهربات شورای عالی شهرسازی و معماری ایران، به سهولت انجام پذیرد. • احداث شیب راهه (روپ) و پله در محدوده پیادهرو به منظور دسترسی به داخل قطعه ممنوع است. تراز کف پیادهرو توسط شهرداری و با توجه به تراز خیابان تعیینی گردد و چنانچه اختلاف سطح بین تراز پیادهرو و سطح تپه شده داخل قطعه تکنیکی وجود داشته باشد، باید رومپ یا پله در محدوده داخل قطعه تکنیکی اجرا گردد. تغییر تراز کف پیادهرو توسط مالکان املاک مجاور ممنوع است. • در مواردی که شیب طولی یا عرضی مسیر اجرایی پله (روپ) را در محدوده پیادهرو الزامی نماید، شهرداری نسبت به تهیه نقشه و اجرای پله (روپ) اقدام خواهد نمود. در کلیه پیاده روها و فضاهای عمومی که نیاز به احداث پله وجود داشته باشد باید پیشبینی رومپ برای عبور صندلی چرخدار معلولان و سایر وسایلی که دارای چرخ هستند (کالسکه کودکان، دوچرخه، چرخ دستی و...) در کنار پله با شیب مناسب (برابر با مقررات ملی) صورت گیرد. در مواردی که به دلیل عرض کم پیادهرو احداث تالمان رومپ و پله امکان پذیر نیست، احداث رومپ در اولویت بوده و الزامی است. | روز سه شنبه | روز |
| | | | عنوان | ۱۱۷۵ |



Handwritten signatures and stamps in blue ink, including a large signature and a smaller circular stamp, located at the bottom right of the page.

۱-۲-۶-۱ مجتمع های مسکونی متوسط گونه ۲

در طرح تفصیلی شهر مشهد صرفاً مجتمع های مسکونی موجود تثبیت گردیده است. در این طرح مجتمع مسکونی پیشنهاد نگردیده لذا ضوابط حاصر برای پلاک های درست داده موجود بیش از حد است که سهم انتفاع مسکونی آنها می تواند در قالب مجتمع مسکونی طراحی گردد. (به منظور حفظ دانه بندی بافتنهای مسکونی شکل گرفته، تصحیح پلاک های موجود در بافتنهای مسکونی موجود و استفاده از ضوابط مجتمع مسیر نیست).

| شرح فعالیت | مساحت | | مسکندر | | کاربری | | مترکز اصلی |
|---|-------|------|--------|------|--------|------|-------------|
| | مردم | مردم | مردم | مردم | مردم | مردم | |
| <p>فعالیت های معیاره استاندارد و ضوابط استاندارد فعالیت مجاز فرعی</p> <p>الف) تجاری: احداث فعالیت تجاری محلی (کد: ۷۱۱۱ و ۷۱۱۲) و همین طور آرایشگاهها، انبار عکاسی، کالاهای خوراکی ویژه (قهوه شیرینی، شکلات و...)، عطاری و ادویه فروشی، لوازم آرایشی و زیبایی، کافه، کافه کتاب، کتاب فروشی و گل فروشی در مجتمع های مسکونی بدون دسترسی از بیرون مجموعه جهت استفاده ساکنان تا حداکثر ۸ واحد و مجموعاً با مساحت ۲۰۰ مترمربع مجاز است. مساحت این واحدها جزو سطح اشغال مسکونی (۴۰ درصد) محاسبه نمی گردد ولی جزو تراکم ساختمانی محاسبه می شوند. بیش از یک واحد پارکینگ به ازای هر واحد تجاری در داخل مجتمع الزامی است. (ب) آموزشی: احداث مهدکودک و کودکانستان با مساحت حداکثر ۱۵۰ مترمربع زیربنا یا حداکثر تعداد طبقات ۲ طبقه روی زیرزمین در مجتمع های با مساحت بیش از ۵۰۰ مترمربع الزامی است و جزو سطح اشغال مسکونی و تراکم مسکونی محسوب نمی گردد.</p> <p>لازم به ذکر است در کلیه پروژه های با بیش از ۲۰۰ واحد مسکونی - به استناد قانون مصوب مجلس شورای اسلامی - احداث یک واحد آموزشی دبستان مطابق ضوابط سازمان تجهیزات و توسلاری مدارس کشور الزامی است.</p> <p>پ) ورزشی: بیش از یک زمین بازی بزرگ (۴۴۱۱) یا حداقل مساحت ۲۵۰ مترمربع در محوطه مجتمع مسکونی در مجتمع های با مساحت بیش از ۵۰۰ مترمربع یا پروژه های بیش از ۵۰ واحد الزامی است. بیش از یک باشگاه های ورزشی (GYM) (کد: ۲۲۱۱) در مجتمع برای استفاده ساکنین بلا مانع است.</p> <p>ت) فرهنگی: بهره برداری به صورت کتابخانه، کورجک، خانه فرهنگ، کتابخانه ها و سالن های سینما کوچک، با مساحت حداقل زیربنا ۱۵۰ متر مربع و حداکثر ۱۰ درصد سطح عرصه با حداکثر تعداد طبقات ۲ طبقه روی زیرزمین برای استفاده ساکنین مجاز است. در صورت احداث مجموعه مذکور مجاز از پلاک های مسکونی، سطح زیربنا، مذکور جزو سطح اشغال و تراکم مجموعه مسکونی به شمار نمی آید.</p> <p>ث) تأسیسات شهری: احداث تأسیسات شهری مقیاس ناحیه و محله شامل ایستگاه تنظیم فشار گاز (کد: ۳۵۱۱)، ترانس و پست برق (کد: ۳۵۱۲) و ایستگاه ها و دکل های مخابراتی (کد: ۳۵۱۴) مجاز است. سطح زیربنا، مذکور جزو سطح اشغال و تراکم مجموعه مسکونی به شمار نمی آید.</p> <p>ج) مذهبی: بهره برداری به صورت مسجد، (کد: ۲۸۱۱) در مجتمع های مسکونی با مساحت ۱۵۰ مترمربع و حداکثر تعداد طبقات ۲ طبقه روی زیرزمین برای استفاده ساکنین مجاز است در صورت احداث مجموعه مذکور مجاز از پلاک های مسکونی، سطح زیربنا، مذکور جزو سطح اشغال و تراکم مجموعه مسکونی به شمار نمی آید.</p> <p><u>لازم به ذکر است مجموع مستحقات مجتمع مسکونی و خدمات وابسته نمی بایستی از ۵۰ درصد سطح اشغال کل عرصه (کلیه فعالیتها) فراتر باشد همچنین مجموع تراکم فعالیتها) نمی بایستی از ۲۰۰ درصد فراتر باشد. بدینهمی است سطح اشغال و تراکم مسکونی نمی بایستی از جدول زیر بیشتر باشد.</u></p> | مردم | مردم | مردم | مردم | مردم | مردم | مسکونی ۱۰۰۰ |



| شروط و مقررات ساختمانی | | | | | | | | | | شماره ضوابط | | |
|------------------------|--|----------|----------|-------------|--------|--------------------|----------------------------|---------------------------|--------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------|
| شماره ضوابط | تعمیرات | مربوط به | مربوط به | شماره ضوابط | ارتفاع | حداکثر تعداد طبقات | حداکثر تراکم مسکونی (درصد) | حداکثر مساحت اشغال مسکونی | حداکثر تعداد واحد مسکونی | حداکثر فاصله از راه پله | حداکثر فاصله از راه پله | شماره ضوابط |
| ۱ | احداث فضای ورودی و انتظار (لابی) و سالن اجتماعات برای مجتمع‌های بیش از ۲۵ واحد مسکونی با مساحت حداقل ۲۵ مترمربع الزامی است. | تعمیرات | تعمیرات | ۲۵۰۰ | ۲۰ | ۵ | ۲۰ | ۷۵ | ۲۵۰۰ | | | ۱۱۲۶ |
| ۲ | سطوح زیربنای نگهداری با مساحت حداکثر ۹ مترمربع و فضای بازی و تفریحی کودکان مشمول تراکم و سطح اشغال نمی‌باشد. مجموع سطوح تحت اشغال زیربنای مجتمع‌های مسکونی به‌علاوه سطح اشغال خدمات مورد نیاز نباید از ۵۰ درصد سطح کل زمین بیشتر باشد. | تعمیرات | تعمیرات | ۲۵۰۰ | ۲۱ | ۵ | ۲۰ | ۷۵ | ۲۵۰۰ | | | ۱۱۲۶ |
| ۳ | سطح اشغال زیرزمین برابر با سطح اشغال مجموعه است و در زیر سطوح ساخته شده احداث می‌گردد. احداث زیرزمین دوم و بیشتر برای تأمین پارکینگ مجاز است. | تعمیرات | تعمیرات | ۲۵۰۰ | ۲۱ | ۵ | ۲۰ | ۷۵ | ۲۵۰۰ | | | ۱۱۲۶ |
| ۴ | در ساختمان‌های بیش از ۱۲ متر ارتفاع از روی فونداسیون رعایت فاصله جانبی (درز ارتعاش) از ساختمان‌های هم‌چوار برابر آیین‌نامه ملی ساختمان الزامی می‌باشد. | تعمیرات | تعمیرات | ۲۵۰۰ | ۲۱ | ۵ | ۲۰ | ۷۵ | ۲۵۰۰ | | | ۱۱۲۶ |
| ۵ | حداقل فضای باز هر مجموعه (مجموعه مجتمع مسکونی) برابر با ۵۰ درصد است. | تعمیرات | تعمیرات | ۲۵۰۰ | ۲۱ | ۵ | ۲۰ | ۷۵ | ۲۵۰۰ | | | ۱۱۲۶ |
| ۶ | تهیه و اجرای طرح متوسط‌سازی برای مجتمع‌های مسکونی الزامی است. | تعمیرات | تعمیرات | ۲۵۰۰ | ۲۱ | ۵ | ۲۰ | ۷۵ | ۲۵۰۰ | | | ۱۱۲۶ |

• در تخصیص تراکم به قطعات، حدود مساحتی تعیین شده برای تراکم اختصاصی مشمول بازه ۵ درصدی در حد پایین مساحت است. به عبارتی تا ۵ درصد پایین تر از حد مجاز مساحت حداقلی برای تخصیص تراکم تعیین شده، قابل قبول است.

• حداکثر ده درصد واحدها در هر پلاک این گونه مسکونی می‌تواند با حداقل مساحت ۵۰ مترمربع جهت ایجاد تنوع سکونت (سکونت مستقل جوتان، سالن‌ها و...) احداث گردد.

• تعداد واحد از تقسیم زیربنا بر حداقل اندازه واحد مسکونی محاسبه نمی‌گردد بلکه تعداد واحد از تقسیم فضای باز بر عدد ۳۰ متر محاسبه می‌شود. به عنوان مثال در یک مجتمع دارای مساحت ۲۵۰۰ متر مربع (با فضای باز ۵۰ درصد) حداکثر ۴۲ واحد مجاز می‌باشد.

| باز قابلیت | | محل استقرار ساختمان | | محل استقرار | | باز قابلیت | |
|------------|--|---------------------|-------------|-------------|-------------|------------|--------------------------------|
| شماره | شرح | محل استقرار | محل استقرار | محل استقرار | محل استقرار | شماره | شرح |
| ۱ | محل استقرار ساختمان (توده گذاری) در مجتمع‌های مسکونی با رعایت اصول سازه‌های و تهیه طرح اجرایی مورد تأیید شهرداری منطقه در قالب حداکثر مساحت اشغال مجاز در هر جای زمین مجاز است. | محل استقرار | محل استقرار | محل استقرار | محل استقرار | ۱۱۲۶ | مجموعه های مسکونی متوسط گونه ۲ |
| ۲ | استقرار چند توده ساختمانی در داخل یک قطعه و تجمیع از الگوی ساختمان‌های منفصل و مجزا (در مورد مجتمع‌های مسکونی که به‌صورت پلوك‌های مجزا در کنار یکدیگر قرار گرفته‌اند) تنها در صورتی مجاز است که: | محل استقرار | محل استقرار | محل استقرار | محل استقرار | ۱۱۲۶ | مجموعه های مسکونی متوسط گونه ۲ |
| ۳ | الف- فاصله پلوك‌های ساختمانی از مرز قطعات مجاور آن حداقل ۵ متر باشد. ب- فاصله دو پلوكی که در امتداد شمالی - جنوبی قرار گرفته‌اند به اندازه ارتفاع ساختمان جنوبی باشد. | محل استقرار | محل استقرار | محل استقرار | محل استقرار | ۱۱۲۶ | مجموعه های مسکونی متوسط گونه ۲ |
| ۴ | ج- فاصله دو پلوكی که در امتداد شرقی - غربی قرار گرفته‌اند حداقل ۵ متر باشد. | محل استقرار | محل استقرار | محل استقرار | محل استقرار | ۱۱۲۶ | مجموعه های مسکونی متوسط گونه ۲ |

شماره ضوابط مرتبط با تراکم ساختمانی، سطح اشغال و تعداد واحد

رعایت حداقل فضای باز هر واحد الزامی است. بدین‌جهت است در صورت عدم امکان تأمین سطح فضای باز مربوطه از تعداد واحد مسکونی کاسته خواهد شد.

سطح پیوست و زیرزمین‌ها مشروط بر آنکه صرفاً برای مشاغل (موارد مندرج در جدول) استفاده گردد، جزء تراکم ساختمانی محسوب نمی‌شود.

احداث فضای نیمه‌باز (تراس یا بالکن) می‌بایست در محدوده سطح اشغال مجاز صورت پذیرد و هر گونه افزایش سطح اشغال بیش‌تر ممنوع است.

حداقل مساحت فضای نیمه‌باز برای هر واحد مسکونی برابر با ۲ مترمربع یا حداقل عرض ۱.۵ متر است.

مساحت فضای نیمه‌باز (تراس، بالکن و حیاط در ارتفاع) جزو تراکم ساختمانی محسوب نمی‌گردد. لازم به ذکر است فضای تخصیص‌یافته به وید نیز برابر سطح فضای باز جزو تراکم محسوب نمی‌گردد. بدین‌جهت است سطح دارای زیربنا جزو تراکم محسوب می‌گردد.

حداقل فاصله تراس از هر پلاک مجاور در راستای عدم اشتراکیت یک متر می‌باشد.

مساحت حیاط‌خاک‌ریخت مشروط به رعایت حداقل عرض (۲ متر) و طولی برابر عرض ساختمان جزو سطح اشغال محسوب نمی‌گردد. در صورت عدم رعایت عرض و طول فوق سطح فضای مذکور جزو سطح اشغال (در یک طبقه) محاسبه می‌گردد.

مبنای محاسبه سطح اشغال و تراکم ساختمانی مساحت ملک بر اساس سند یا وضع موجود (هر کدام کمتر باشد) است.

احداث زیرزمین در طبقات زیر همگف جهت پارکینگ و مشاعات صرفاً در محدوده سطح اشغال پلاک در طبقه همگف (در صورتی که احداث شیب‌راه بر اساس استاندارد و در محدوده سطح اشغال ممکن باشد) مجاز است. افزایش سطح اشغال زیرزمین یازاد بر سطح اشغال مجاز در کلیه طبقات زیر همگف ممنوع است.

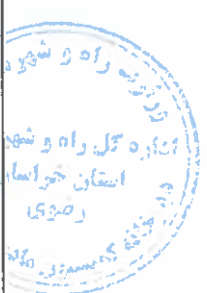
| ردیف | ردیف شایستگی | |
|--|---------------------------------------|-------------------------------------|
| | عنوان | نحوه استقرار مشاهدات و شرایط مربوطه |
| ۱۱۲۴ | مبتنی بر مسکونی متوسط گروه ۲ | بر اساس پیوست شماره یک |
| <p>بیش آمدگی ساختمان</p> <p>• ایجاد بیش آمدگی در مجتمع های مسکونی مجاز نمی باشد.</p> | | |
| <p>حداکثر ارتفاع ساختمان</p> <p>• ارتفاع مسکونیها یا چارنانهها از سطح پام فر دسترس، باید حداقل ۱۰ متر و حداکثر ۲ متر باشد. ۱۸</p> <p>• ارتفاع خارجی (دیوارهای اطراف منازل) یا توجه به کف معابر حداکثر ۷۵ متر است و در صورت لزوم ارتفاع بیش از ۷۵ متر به صورت نرده خواهد بود.</p> <p>• تومبه می گردد دیوارهای اطراف مجتمع ها تا حداکثر یک متر دیوارچینی گردیده و مابقی از نرده و فضای سبز استفاده گردد.</p> <p>• حداقل ارتفاع تمامشده پیلوت از کف تا زیر سقف حداقل ۷۴۰ متر است.</p> <p>• حداقل ارتفاع هر طبقه از کف تا کف ۲۶۰ متر است و حداکثر ارتفاع کل بنا بر اساس حداکثر ارتفاع تعیین شده در جدول (با رعایت حداکثر طبقات و تراکم مجاز) می باشد.</p> <p>• احداث عناصری چون نرده، وسایل تزیینی، محل اتاق آسانسور، خریشته و خروجی بلکان مشروط بر اینکه ارتفاع آن ها از ۲۵ متر تجاوز نمایند در حداکثر ارتفاع بنا محاسبه نخواهد شد.</p> <p>تبصره: در صورت احداث توقف آسانسور بر روی پام، حداکثر ارتفاع خریشته و اتاق آسانسور تا ۶ متر مجاز بوده و در حداکثر ارتفاع بنا محاسبه نخواهد شد.</p> <p>کلیه بنده های آسانسور می بایستی با پوسته مجوف نسازری و مخفی گردد</p> <p>• حداقل ارتفاع تمام شده زیرزمین ۲۴ متر است که حداکثر ۱۳ متر بالاتر از کف معبر مجاور تا کف طبقه همکف قرار می گیرد. در صورت احداث استخر، سوله سالن سینمای اختصاصی و کاربری های خدماتی نظیر آن حداکثر عمق زیرزمین می تواند افزایش یابد.</p> | | |



| روز فعالیت | عنوان | شرح | ملاحظات |
|------------|---------------------------------|---|--|
| روز | شروط مربوط به فضای باز، تپه‌ساز | <ul style="list-style-type: none"> حاصل فضای باز مجتمع مسکونی ۵۰ درصد سطح زمین است. احداث حداکثر ۲ سرویس بهداشتی در محوطه مجتمع به مساحت حداکثر ۲۰ مترمربع بلا مانع است و مساحت آن جزو زیربنای محسوب نمی‌گردد. احداث لاجیچ به منظور تجهیز فضای سبز حیاط با مصالح سبک و قابل برچیده شدن همچون چوب و شیشه تا مساحت حداکثر دو درصد محوطه باز مجتمع با حداکثر مساحت ۱۰۰ مترمربع بلا مانع است و مشمول سطح اشغال و تراکم نمی‌گردد. تیمبره، مازاد مساحت لاجیچ بیش از میزان ۲ درصد محوطه باز مجتمع با ۱۰۰ مترمربع جز سطح اشغال محسوب می‌گردد. حداقل ۲۰ درصد سطح عرصه مجتمع باید به فضای سبز اختصاص داده شود. به ازای هر ۱۰ مترمربع فضای سبز باید یک درخت کاشته شود. همچنین به ازای هر تک‌درخت (جدداً از سطح فضای سبز) سطحی معادل ۵ مترمربع به عنوان سطح سایه‌انداز، در محاسبه فضای سبز منظور خواهد شد. فاصله هر درخت می‌بایست حداقل ۱.۲ متر از درخت مجاور باشد. صدور پلانکار منوط به کاشت درخت است. مشخصات ایندرختان در گواهی پلانکار ساختمان درج شود. به منظور افزایش سرانه فضای سبز کاشت یک درخت به ازای هر ۵ متر بر در لبه پدیدارهای معابر ده متر و بیشتر توصیه می‌گردد. | <ul style="list-style-type: none"> فضاهای اصلی ساختمان (اتاق‌های خانه و نشیمن) باید از نور طبیعی برخوردار باشند. رعایت سایر ضوابط مربوط به بازشوها و نورگیری و تهویه فضاها بر اساس ضوابط مجمت چهارم مقررات ملی ساختمان در کلیه بناها الزامی است. |
| روز | شروط مربوط به فضای باز، تپه‌ساز | <ul style="list-style-type: none"> کلیه سطوح قابل رویت ساختمان‌های واقع در حاشیه خیابان‌های اصلی و فرعی بایستی با استفاده از مصالح مناسب نماسازی شود. نمای ساختمان‌ها بایستی به نحوی طراحی شود که شکل، مقیاس، مصالح، رنگ و تناسب حجم آن هماهنگ با محیط پیرامون باشد و از مصالح بوم آورد برای نماسازی آن‌ها استفاده گردد. وجه غالب سطوح باید حتی‌الامکان با مصالح روشن مانند رنگ کرم، زرد آبر یا رگه‌هایی از قرمز (رنگ آجر و خاک‌کوب) نماسازی گردد. استفاده از رنگ‌های تیره و تیره و روشن، آبی، سبز، قرمز، آبی فیروزه‌ای و لاجوردی، با مصالح بوم آورد و مناسب، به عنوان رنگ مکمل و برای تنوع در نما و بدنه ساختمان‌ها، مجاز و بلا مانع است. استفاده از رنگ‌های تیره و سیاه و نامتعارف و تند، با هر نوع مصالح (آجر، سنگ و ...) ممنوع و غیرمجاز است. (استفاده از رنگ‌های تیره، حداکثر تا پنج درصد سطح نمای ساختمان مجاز است) استفاده از نمای کامپوزیت و آلومینیوم در مجتمع‌های مسکونی مجاز نمی‌باشد. طراحی و اجرای سطوح سیمابینگست در نمای ساختمان‌ها ممنوع است. نمای بدنه شمالی ساختمان که در مجاورت مالکیت غیر است، می‌بایست در محدوده مالکیت، نماسازی گردد. بنجره‌ها و بازشوها در نمای ساختمان می‌بایست هماهنگ و در تناسب با خطوط نمای مجاوران باشد. در خصوص جان‌پناه فضای نیمه باز (تراس و بازشوها به سمت حیاط خلوت) استفاده از مصالح نیمه شفاف (نظیر بلوک شیشه‌ای، شیشه مشجر و ...) با رعایت اصول مشربیت و ضوابط فنی از کف طبقه مجاز است. نصب تلسیسات گرمایی، سرمایشی و غیره در نمای بیرونی ساختمان ممنوع است و در صورتی که در ترانس واقع شده باشد می‌بایستی با پوسته عایق نماسازی و مخفی گردد. هماهنگی کلی خطوط نما با انبیه مجاور الزامی است. طراحی نمای ساختمان زمانی قابل پذیرش است که در طراحی آن نمای دو سمت ساختمان نیز آورده شده و نمای طراحی‌شده، حداقل، دارای هماهنگی با نمای ساختمان‌های مجاور باشد. صدور پلانکار ساختمان مشروط به انجام نماسازی نمای اصلی و جانسی است. رعایت سایر ضوابط مربوط به نما اشاره شده در مجمت چهارم مقررات ملی ساختمان الزامی است. | <ul style="list-style-type: none"> شروط مربوط به بازشوها، نورگیری و تهویه فضا نورگیریها و تهویه فضا |



| روز فعالیت | روز | موضوع | شرح |
|------------|-------|-------|-------|
| موضوع | موضوع | موضوع | موضوع |
| موضوع | موضوع | موضوع | موضوع |
| موضوع | موضوع | موضوع | موضوع |
| موضوع | موضوع | موضوع | موضوع |
| موضوع | موضوع | موضوع | موضوع |
| موضوع | موضوع | موضوع | موضوع |
| موضوع | موضوع | موضوع | موضوع |
| موضوع | موضوع | موضوع | موضوع |
| موضوع | موضوع | موضوع | موضوع |
| موضوع | موضوع | موضوع | موضوع |
| موضوع | موضوع | موضوع | موضوع |
| موضوع | موضوع | موضوع | موضوع |
| موضوع | موضوع | موضوع | موضوع |
| موضوع | موضوع | موضوع | موضوع |
| موضوع | موضوع | موضوع | موضوع |
| موضوع | موضوع | موضوع | موضوع |
| موضوع | موضوع | موضوع | موضوع |

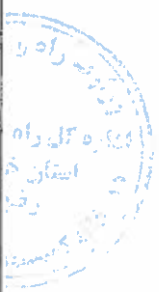


Handwritten signatures and notes in blue ink, including a large signature at the bottom left and several smaller ones to the right.

۱-۲-۲-۷- مجتمع های مسکونی زاده گونه ۱

در طرح تفصیلی شهر مشهد صرفاً مجتمع های مسکونی موجود ثبت گردیده است. در این طرح مجتمع پیشهاد نگردیده لذا ضوابط حاضر برای پلاک های درشت دانه موجود بیش‌ترین گردیده است که سهم انتفاع مسکونی آنها می تواند در قالب مجتمع مسکونی طراحی گردد. (به منظور حفظ دانه بندی بافت‌های مسکونی شکل گرفته، تجزیه پلاک های موجود در بافت‌های مسکونی موجود و استفاده از ضوابط مجتمع مبصر نیست).

| توضیحات | ملکود | | کادری | | کارکرد اصلی |
|---|-------|------|-------|------|-------------|
| | میلون | مترم | میلون | مترم | |
| <p>فهرست و مقررات ساختمانی</p> <p>فصلت های مجاری، استخر و فونداسیون، استخر، فعالیت مجاری</p> <p>(الف) تجاری: احداث فعالیت تجاری محلی (کد: ۷۱۱۱ و ۴۱۱۲) و زمین طور آریستامه، آتیه عکاسی، کالاهای خوراکی ویژه (قهوه، شیرینی، شکلات و...)، عطاری و ادویه فروشی، لوازم آرایشی و زیبایی، کافه، کافه کتاب، فروش و گل فروشی در مجتمع های مسکونی بدون دسترسی از بیرون مجموعه جهت استفاده ساکنان تا حداکثر ۸ واحد و مجموعاً با مساحت ۲۰۰ مترمربع مجاز است، مساحت این واحدها جزء سطح اشغال مسکونی (۴۰ درصد) محاسبه نمی گردد ولی جزو تراکم ساختمانی محاسبه می شود. بیش‌ترین یک واحد پارکینگ به ازای هر واحد تجاری در داخل مجتمع الزامی است. (ب) آموزشی: احداث مهدکودک و کودکانستان با مساحت حداقل ۱۵۰ مترمربع زیر بنا یا حداکثر تعداد طبقات ۲ طبقه روی زیرزمین در مجتمع های با مساحت بیش از ۵۰۰۰ مترمربع الزامی است و جزو سطح اشغال مسکونی و تراکم مسکونی محسوب نمی گردد.</p> <p>لازم به ذکر است در کلیه پروژه های با بیش از ۲۰۰ واحد مسکونی - به استناد قانون مصوب مجلس شورای اسلامی - احداث یک واحد آموزشی در مکان مطابق ضوابط سازمان تجهیز و نوسازی مدارس کشور الزامی است.</p> <p>(پ) ورزشی: بیش‌ترین زمین های بازی کوچک (۴۴۱۱) با حداقل مساحت ۲۵۰ مترمربع در مجموعه مجتمع مسکونی در مجتمع های با مساحت بیش از ۵۰۰۰ مترمربع یا پروژه های بیش از ۵۰ واحد الزامی است. بیش‌ترین باشگاه های ورزشی (GYM) (کد: ۴۴۱۱) در مجتمع برای استفاده ساکنین بلامانع است.</p> <p>(ت) فرهنگی: بهره برداری به صورت کتابخانه - قرائتخانه - کوچک، خانه فرهنگ، کتابخانه ها و سالن های سینما کوچک، با مساحت حداقل زیربنای ۱۵۰ مترمربع و حداکثر ۱۰ درصد سطح عرصه یا حداکثر تعداد طبقات ۲ طبقه روی زیرزمین برای استفاده ساکنین مجاز است. در صورت احداث مجموعه مذکور مجازاً از پلاک های مسکونی، سطح زیربنای مذکور، جزو سطح اشغال و تراکم مجموعه مسکونی به شمار نمی آید.</p> <p>(ث) تاسیسات شهری: احداث تاسیسات شهری مقیاس ناحیه و محله شامل ایستگاه تنظیم فشار گاز (کد: ۴۵۱۱)، ترانس و بست برق (کد: ۴۵۱۲) و ایستگاه ها و دکل های مخابراتی (کد: ۴۵۱۴) مجاز است. سطح زیربنای مذکور جزو سطح اشغال و تراکم مجموعه مسکونی به شمار نمی آید.</p> <p>(ج) مذهبی: بهره برداری به صورت مسجد، (کد: ۲۸۱۱) در مجتمع های مسکونی با مساحت ۱۵۰ مترمربع و حداکثر تعداد طبقات ۲ طبقه روی زیرزمین برای استفاده ساکنین مجاز است در صورت احداث مجموعه مذکور مجازاً از پلاک های مسکونی، سطح زیربنای مذکور جزو سطح اشغال و تراکم مجموعه مسکونی به شمار نمی آید.</p> <p>لازم به ذکر است مجموع مستعدانات مجتمع مسکونی و خدمات وابسته نمی بایستی از ۵۰ درصد سطح اشغال کل عرصه (کلیه فعالیت ها) فراتر باشد همچنین مجموع تراکم (کلیه فعالیت ها) نمی بایستی از ۳۰۰ درصد فراتر باشد. بدینهمی است سطح اشغال و تراکم مسکونی نمی بایستی از جدول زیر بیشتر باشد.</p> | ۱۱۲۷ | ۱۱۲۰ | ۱۱۰ | ۱۰۰۰ | مسکونی |



Handwritten signatures and stamps in blue ink, including a large signature and a smaller stamp with a checkmark.

| شماره پرونده | | | | | | | |
|--------------|-----------------------------|------------------|-------------------------------|--------------|------------|-----------|------------|
| شماره پرونده | موضوع پرونده | تاریخ ثبت پرونده | محل وقوع پرونده | مساحت پرونده | مساحت زمین | مساحت بنا | تاریخ ساخت |
| ۱۱۳۷ | مجموعه مسکن های زیاده کوربه | ۱۱/۳/۷۵ | بلوار شهید بهشتی، مجتمع مسکنی | ۲۵۰۰ | ۲۵ | ۲۴ | ۲۴۰ |
| ۱۱۳۷ | مجموعه مسکن های زیاده کوربه | ۱۱/۳/۷۵ | بلوار شهید بهشتی، مجتمع مسکنی | ۲۵۰۰ | ۲۵ | ۲۴ | ۲۴۰ |

در تخصیص تراکم به قطعات، حدود ساختی تعیین شده برای تراکم اختصاصی مشمول بازه ۵ درصدی در حد پایین مساحت است. به عبارتی تا ۵ درصد پایین تر از حد مجاز مساحت حداقلی برای تخصیص تراکم تعیین شده، قابل قبول است.

حداکثر ده درصد واحدها در هر پلاک این گروه مسکنی می تواند با حداقل مساحت ۵۰ مترمربع جهت ایجاد تنوع سکونت (سکونت مستقل جوانان، سالمندان و...) احداث گردد.

تعداد واحد از تقسیم زیرینا بر حداقل اندازه واحد مسکنی محاسبه نمی گردد، بلکه تعداد واحد از تقسیم فضای باز بر عدد ۲۵ متر محاسبه می شود. به عنوان مثال در یک مجتمع دارای مساحت ۲۵۰۰ متر مربع (با فضای باز ۵۰ درصد) صرفاً ۵۰ واحد مجاز می باشد.

| ریز تفصیلات | |
|-------------|---------------------|
| ردیف | عنوان |
| ۱ | محل استقرار سازه ها |
| ۲ | محل استقرار سازه ها |
| ۳ | محل استقرار سازه ها |
| ۴ | محل استقرار سازه ها |
| ۵ | محل استقرار سازه ها |
| ۶ | محل استقرار سازه ها |
| ۷ | محل استقرار سازه ها |
| ۸ | محل استقرار سازه ها |
| ۹ | محل استقرار سازه ها |
| ۱۰ | محل استقرار سازه ها |
| ۱۱ | محل استقرار سازه ها |
| ۱۲ | محل استقرار سازه ها |
| ۱۳ | محل استقرار سازه ها |
| ۱۴ | محل استقرار سازه ها |
| ۱۵ | محل استقرار سازه ها |
| ۱۶ | محل استقرار سازه ها |
| ۱۷ | محل استقرار سازه ها |
| ۱۸ | محل استقرار سازه ها |
| ۱۹ | محل استقرار سازه ها |
| ۲۰ | محل استقرار سازه ها |
| ۲۱ | محل استقرار سازه ها |
| ۲۲ | محل استقرار سازه ها |
| ۲۳ | محل استقرار سازه ها |
| ۲۴ | محل استقرار سازه ها |
| ۲۵ | محل استقرار سازه ها |
| ۲۶ | محل استقرار سازه ها |
| ۲۷ | محل استقرار سازه ها |
| ۲۸ | محل استقرار سازه ها |
| ۲۹ | محل استقرار سازه ها |
| ۳۰ | محل استقرار سازه ها |
| ۳۱ | محل استقرار سازه ها |
| ۳۲ | محل استقرار سازه ها |
| ۳۳ | محل استقرار سازه ها |
| ۳۴ | محل استقرار سازه ها |
| ۳۵ | محل استقرار سازه ها |
| ۳۶ | محل استقرار سازه ها |
| ۳۷ | محل استقرار سازه ها |
| ۳۸ | محل استقرار سازه ها |
| ۳۹ | محل استقرار سازه ها |
| ۴۰ | محل استقرار سازه ها |
| ۴۱ | محل استقرار سازه ها |
| ۴۲ | محل استقرار سازه ها |
| ۴۳ | محل استقرار سازه ها |
| ۴۴ | محل استقرار سازه ها |
| ۴۵ | محل استقرار سازه ها |
| ۴۶ | محل استقرار سازه ها |
| ۴۷ | محل استقرار سازه ها |
| ۴۸ | محل استقرار سازه ها |
| ۴۹ | محل استقرار سازه ها |
| ۵۰ | محل استقرار سازه ها |

رعایت حداقل فضای باز در فضای واحد الزامی است. بدینوسیله در صورت عدم امکان تأمین سطح فضای باز مربوطه از تعداد واحد مسکنی کاسته خواهد شد.

سطح پیوسته و زیرزمین ها مشروط بر آنکه صرفاً برای مساحات (موزاد مندرج در جدول) استفاده گردد. جزء تراکم ساختمانی محسوب نمی شود.

احداث فضای نیمه باز (تراکم یا بالکن) می بایست در محدوده سطح اشغال مجاز صورت پذیرد و هر گونه افزایش سطح اشغال بیش از حد ممنوع است.

حداقل مساحت فضای نیمه باز الزامی برای هر واحد مسکنی، برابر با ۲ مترمربع یا حداقل عرض ۱.۵ متر است.

مساحت فضای نیمه باز (تراکم، بالکن و حیاط در ارتفاع) جزو تراکم ساختمانی محسوب نمی گردد. لازم به ذکر است فضای تخصیص یافته به وید نیز در سطح فضای باز جزو تراکم محسوب نمی گردد. بدینوسیله در صورت افزایش فضای اشغال بیش از حد تراکم محسوب می گردد.

حداقل فاصله تراکم از پلاک مجاور در راستای عدم اشتراکیت یک متر می باشد.

مساحت حیاط خلوت مشروط بر رعایت حداقل عرض (۲ متر) و طولی برابر عرض ساختمان جزو سطح اشغال محسوب نمی گردد. در صورت عدم رعایت عرض و طول فوق سطح مذکور جزو سطح اشغال (در یک طبقه) محاسبه می گردد.

مبنای محاسبه سطح اشغال و تراکم ساختمانی مساحت ملک بر اساس سند یا وضع موجود (هر کدام کمتر باشد) است.

احداث زیرزمین در طبقات زیر همکف جهت احداث پارکینگ و مساحات صرفاً در محدوده سطح اشغال پلاک در طبقه همکف (در صورتی که احداث سبزه راه بر اساس استاندارد و در محدوده سطح اشغال ممکن باشد) مجاز است. افزایش سطح اشغال زیرزمین مزاد بر سطح اشغال مجاز در کلیه طبقات زیر همکف ممنوع است.

شماره پرونده: ۱۱۳۷

تاریخ ثبت پرونده: ۱۱/۳/۷۵

محل وقوع پرونده: بلوار شهید بهشتی، مجتمع مسکنی

مساحت پرونده: ۲۵۰۰

مساحت زمین: ۲۵

مساحت بنا: ۲۴

تاریخ ساخت: ۲۴۰

شماره پرونده: ۱۱۳۷

تاریخ ثبت پرونده: ۱۱/۳/۷۵

محل وقوع پرونده: بلوار شهید بهشتی، مجتمع مسکنی

مساحت پرونده: ۲۵۰۰

مساحت زمین: ۲۵

مساحت بنا: ۲۴

تاریخ ساخت: ۲۴۰

شماره پرونده: ۱۱۳۷

تاریخ ثبت پرونده: ۱۱/۳/۷۵

محل وقوع پرونده: بلوار شهید بهشتی، مجتمع مسکنی

مساحت پرونده: ۲۵۰۰

مساحت زمین: ۲۵

مساحت بنا: ۲۴

تاریخ ساخت: ۲۴۰

| ردیف فعالیت | نوع و اسطرلاب مضامعات و ضوابط مربوطه | | پیش آمدگی ساختمان | محداکتر ارتفاع ساختمان |
|-------------|--------------------------------------|-----|--|---|
| | عنوان | رمز | | |
| ۱۱۲۷ | مجمع های مسکونی زیاد گونه ۱ | | <ul style="list-style-type: none"> • ایجاد پیش آمدگی در مجمع های مسکونی مجاز نمی باشد | <p>محداکتر ارتفاع ساختمان</p> <ul style="list-style-type: none"> • ارتفاع دستاندازها یا جان پناه ها از سطح پام در دسترس، باید حداقل ۱.۱۰ متر و حداکثر ۲ متر باشد. ۱۹ • ارتفاع خارجی (دیوارهای اطراف منازل) با توجه به کف معابر حداکثر ۲.۵ متر است و در صورت لزوم ارتفاع بیش از ۲.۵ متر به صورت نرده خواهد بود. • توسعه می گردد دیوارهای اطراف مجمع ها تا حداکثر یک متر دیوارچینی گردیده و مابقی از نرده و فضای سبز استفاده گردد. • حداقل ارتفاع تمام شده بیلوت از کف تا زیر سقف حداقل ۲.۴۰ متر است. • حداقل ارتفاع هر طبقه از کف تا کف ۲.۲۰ متر است و حداکثر ارتفاع کل بنا بر اساس حداکثر ارتفاع تعیین شده در جدول (با رعایت حداکثر طبقات و تراکم مجاز) می باشد. • احداث عناصری چون نرده، وسایل تهنیه، محل اتاق آسانسور، خربشته و خروجی پلکان مشروط بر اینکه ارتفاع آن ها از ۲.۵ متر تجاوز ننمایند. حداکثر ارتفاع بنا محاسبه نخواهد شد. • تیسره: در صورت احداث توقف آسانسور بر روی پام، حداکثر ارتفاع خربشته و اتاق آسانسور تا ۶ متر مجاز بوده و در حداکثر ارتفاع بنا محاسبه نخواهد شد. کلیه پدنه های آسانسور می تواند با پوسته مجوف نما سازی و مخفی گردد. • حداقل ارتفاع تمام شده زهبر زمین ۲.۴ متر است که حداکثر ۱.۲ متر بالاتر از کف معبر مجاور تا کف طبقه همکف قرار می گیرد. در صورت احداث استخر، سونا، سالن سینمای اختصاصی و کاربری های خدماتی نظیر آن حداکثر عمق زهبر زمین می تواند افزایش یابد. |

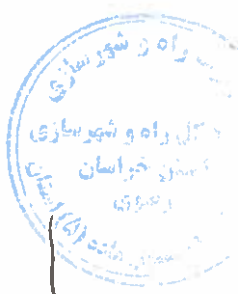


Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature and several smaller ones, likely representing the approval of the project.

| ربر فعالیت | شواهد مربوط به فعالیت | شواهد مربوط به بازبویها | شواهد مربوط به نما |
|----------------------------------|--|--|---|
| عنوان | شواهد مربوط به فضاهای باز، نیمه باز | شواهد مربوط به بازبویها تورگیرها و تهیه فضا | شواهد مربوط به نما |
| رمز | ۱۱۲۷ | | |
| مجموع های مکونی زیاد کند ۱ | <ul style="list-style-type: none"> • حداقل فضای باز مجتمع مسکونی ۵۰ درصد از سطح زمین است. • احداث حداکثر ۴ سرویس بهداشتی در محوطه مجتمع به مساحت حداکثر ۲۰ مترمربع بلافاصله است و مساحت آن جزء زیربنای مجاز محسوب نمی گردد. • احداث ایچپه، منظور تجهیز فضای سبز حیاط یا مصالح سبک و قابل برچیده شدن همچون چوب و شیشه تا مساحت حداکثر دو درصد محوطه باز مجتمع یا حداکثر مساحت ۱۰۰ مترمربع بلافاصله است و مشمول سطح اشغال و تراکم نمی گردد. • تصویر: مزاد مساحت ایچپه بیش از میزان ۲ درصد محوطه باز مجتمع یا ۱۰۰ مترمربع جز سطح اشغال محسوب می گردد. • حداقل ۲۰ درصد سطح عرصه مجتمع باید به فضای سبز اختصاص داده شود. • به ازای هر ۱۰ مترمربع فضای سبز باید یک درخت کاشته شود. همچنین به ازای هر یک درخت (جدان سطح فضای سبز) سطحی معادل ۵ مترمربع به عنوان سطح سایه بان، در محاسبه فضای سبز منظور خواهد شد. فاصله هر درخت می بایست حداقل ۱.۲ متر از درخت مجاور باشد. • صدور پانانکار منوط به کاشت درخت است. مشخصات ایندرختان در گواهی پانانکار ساختمان درج شود. • به منظور افزایش سرانه فضای سبز کلنت یک درخت به ازای هر ۵ متر بر در لبه پیاده روهای معابر ده متر و بیشتر توصیه می گردد. | <ul style="list-style-type: none"> • فضاهای اصلی ساختمان (اتاق های خانه و نشیمن) باید از نور طبیعی برخوردار باشند. • رعایت سایر شواهد مربوط به بازبویها و تورگیری و تهیه فضاهای چهارم مقررات ملی ساختمان در کلیه بناها الزامی است. | <ul style="list-style-type: none"> • کلیه سطوح قابل رویت ساختمان های واقع در حاشیه خیابان های اصلی و فرعی بایستی با استفاده از مصالح مناسب نما سازی شود. • نمای ساختمان ها بایستی به نموی طراحی شود که شکل، مقیاس، مصالح، رنگ و تناسب حجم آن هماهنگ با محیط پیرامون باشد و از مصالح بوم آورد برای نما سازی آن ها استفاده گردد. • وجه غالب سطوح باید حتی الامکان با مصالح روشن مانند رنگ کرم، زرد آخرا یا رنگ های از قرمز رنگ آجر و خاک رس) نما سازی گردد. • استفاده از رنگ های قهوه ای تیره و روشن، آخرا، قرمز رس، گلشن، این فیروزه ای و لاجوردی، با مصالح بوم آورد و مناسب، به عنوان رنگ مکمل و برای تنوع در نما و بدنه ساختمان ها، مجاز و بلافاصله است. • استفاده از رنگ های تیره و سیاه و ناشعارف و تند، با هر نوع مصالح (آجر، سنگ و ...) ممنوع و غیر مجاز است. (استفاده از رنگ های تیره، حداکثر تا پنج درصد سطح نمای ساختمان مجاز است) • استفاده از نمای کامپوزیت و آلومینیومی در مجتمع های مسکونی مجاز نمی باشد. • طراحی و اجرای سطوح سیمانی کدکست در نمای ساختمان ها ممنوع است. • نمای بدنه شمالی ساختمان که در مجاورت مالکیت غیر است، می بایست در محدوده مالکیت، نما سازی گردد. • پنجره ها و بازبویها در نمای ساختمان می بایست هماهنگ و در تناسب با خطوط نمای مجاوران باشد. • در خصوص جان پناه فضای نیمه باز (تراس و بازبویها به سمت حیاط خلوت) استفاده از مصالح نیمه شفاف (نظیر بلوک شیشه ای، شیشه مشجر و ...) با رعایت اصول شرفیت و شواهد فنی از کف طبقه مجاز است. • نصب تابلوسیات گرمایشی، سرمایشی و غیره در نمای بیرونی ساختمان ممنوع است و در صورتی که در تراس واقع شده باشد می بایستی با پوسته مجوف نما سازی و مخفی گردد. • هماهنگی کلی خطوط نما با اینبه مجاور الزامی است. طراحی نمای ساختمان زمانی قابل پذیرش است که در طراحی آن نمای دو سمت ساختمان نیز آورده شده و نمای طراحی شده، حداقل دارای هماهنگی با نمای ساختمان های مجاور باشد. • صدور پانانکار ساختمان مشروط به انجام نما سازی نهایی اصلی و چابنی است. • رعایت سایر شواهد مربوط به نما اشاره شده در بحث چهارم مقررات ملی ساختمان الزامی است. |



Handwritten signatures and dates in blue ink, including a date '۱۳۹۷/۰۵/۰۵' and a signature 'مهندس ...'.



Handwritten signatures and stamps in blue ink at the bottom of the page.

| روز فعالیت | | شرحیات |
|--|-------|---|
| روز | موضوع | |
| شروط مربوط به فضاها و تأسیسات روی بام | | |
| | | <ul style="list-style-type: none"> • تأمین یک واحد پارکینگ با دسترسی بدون مزاحمت به ازای هر واحد مسکونی الزامی است. • تبصره ۱: به ازای هر واحد مسکونی در قطعات بیش از ۲۵۰ مترمربع تأمین حداقل ۲ پارکینگ در محدوده سطح اشغال الزامی است. • تبصره ۲: بیش از ۱ واحد جای پارکینگ همگام به ازای هر ۵ واحد مسکونی در پارکینگ با فضای باز مجتمع مسکونی الزامی است. در صورت عدم امکان تأمین پارکینگ از تعداد واحدهای ساختمان احداثی گالسه خواهد شد. • حداکثر ۱۰ درصد از سطح عرصه مجتمع می تواند به فضای پارکینگ همگام اختصاص یابد و مابقی می بایست به فضای سبز و باز اختصاص یابد. • توقف خودروها در پارکینگ نباید مزاحمتی برای باز شدن درها و استفاده از فضاهای انباری و تأسیسات و دسترسی به راه پله ها و آسانسور ایجاد کند. • از هر متر یکراه دسترسی پیاده به مجتمع به عرض درب حداکثر ۱.۵ متر و یکراه ورودی اتوبوس به پارکینگ به عرض حداقل ۳ متر و حداکثر ۲.۵ متر مجاز است. • در صورتی که طول هر مجتمع در مجاورت گذر دسترسی بیش از ۲۰ متر باشد احداث دسترسی سواره دوم به عرض حداقل ۳ متر و حداکثر ۲.۵ متر بلائیع است. • قطع درخت به منظور تأمین دسترسی سواره پارکینگ مجاز نیست. • توصیه می گردد ترافیک در ورودی سواره بر اساس موقعیت درختها صورت پذیرد. همچنین احداث درب اتوبوس رو به مجتمع در قسمت بچ ساختمان ممنوع است. • ارتفاع ورودی پارکینگ نباید کمتر از ۲.۲۰ متر باشد. • باز شدن در ورودی مجتمع مستقیم باید به گونه ای باشد که امکان تردد و استفاده از آسانسور توسط ناتوانان جسمی و حرکتی مطابق مقررات ملی ساختمان و رعایت معیارات شورای عالی شهرسازی و معماری ایران به سهولت انجام پذیرد. • احداث شیب راه (رسم) و پله در محدوده پیاده رو به منظور دسترسی به داخل قطعه ممنوع است. تراز کف پیاده رو توسط شهرسازی و با توجه به تراز خیابان تعیین می گردد چنانچه اختلاف سطح بین تراز پیاده رو و سطح تمام شده داخل قطعه تکنیکی وجود داشته باشد، باید رصپ یا پله در محدوده داخل قطعه تکنیکی اجرا گردد. تغییر تراز کف پیاده رو توسط مالکان املاک مجاور ممنوع است. • در مواردی که شیب طولی یا عرضی مسیر، اجرای پله (و رسم) را در محدوده پیاده رو الزامی نماید شهرسازی نسبت به تهیه نقشه و اجرای پله (و رسم) اقدام خواهد نمود. در کلیه پیاده روها و فضاهای عمومی که نیاز به احداث پله وجود داشته باشد باید بیش از رصپ برای عبور مسدود جرح نادر معلولان و سایر وسایلی که دارای جرح هستند (کالسکه کودکان، دوچرخه، دوچرخه دستی و...) در کنار پله با شیب مناسب (برابر با مقررات ملی) صورت گیرد. در مواردی که به دلیل عرض کم پیاده رو احداث توالمان رصپ و پله امکان پذیر نیست، احداث رصپ در اولویت بوده و الزامی است. |
| | ۱۱۲۷ | <ul style="list-style-type: none"> • ارتفاع کمتر می باشد. • احداث الاینچ (یا سایرین) تا میزان ۴ درصد • سطح عرصه و گالخانه تا میزان حداکثر ۱۰ درصد • در صد سطح اشغال در پشت بام مجاز است. • مجموع مستعدنات مشاعات روی بام (الاینچ، انباری، گالخانه، تأسیسات مرتبط با باغ بام، خربشته، تأسیسات منبع آب و آتش نشانی و...) نمی بایستی از ۳۰ درصد سطح اشغال مجاز بام فراتر رود و می بایست حداقل ۲ متر از لبه بام فاصله داشته باشد. |
| | | <ul style="list-style-type: none"> • مجتمع های مسکونی زیاد • گونه ۱ |

شروط پارکینگ

۳-۲-۱- گونه‌های مسکونی تیپ ۳

گونه مسکونی تیپ ۳ عمدتاً شامل پلاک‌های مسکونی با اندازه واحدهای کوچک است که برای اقشار اجتماعی اقتصادی که این گونه واحدها را طلب می‌نمایند پیش‌بینی گردیده است. با توجه به پهنه‌های پیشنهادی این تیپ سکونتی، گونه‌های مختلف مسکونی برای این تیپ مسکونی پیشنهاد گردیده که عبارت‌اند از:

۱. مسکونی تراکم کم گونه یک
۲. مسکونی تراکم متوسط گونه یک
۳. مسکن تراکم متوسط گونه دو
۴. مسکونی تراکم زیاد گونه یک
۵. مسکونی تراکم زیاد گونه دو
۶. مجتمع مسکونی متوسط گونه ۲
۷. مجتمع مسکونی زیاد گونه ۱

نحوه ساخت و ساز در کاربری مسکونی تیپ ۳ (شامل میزان تراکم، سطح اشغال و تعداد طبقات مجاز ساختمانی و سایر ضوابط مطروحه) با توجه به دسته‌بندی هفت گانه فوق لازم‌الاجرا است. لازم به ذکر است رعایت ضوابط حریم غسل، حریم کال‌ها و حریم سازمانهای تاسیساتی (گاز، برق، مخابرات و آب و فاضلاب) در محدوده‌های واقع در حریم بر اساس ضوابط شورای عالی شهرسازی و معماری الزامی است



۱۰۱

| کارکرد اصلی | کاربری | عملکرد | شماره | عنوان | مساحت | عنوان | مساحت |
|-------------|--------|--------|-------|-------|-------|------------------|-------|
| مسکونی | بازیم | مسکونی | ۱۱۳۰ | تیمسه | ۱۱۳۱ | تراکم کم گونه یک | ۱۰۰۰ |



شرایط و مقررات ساختمانی

شماره های مجاز استعلام و شرایط استعلام فعالیت مجاز فرشی

الف) تجاری محله ای: بهره برداری به صورت تجاری محله ای (کد: ۷۱۱۱ و ۷۱۱۲) و همین طور (آرکس، آتلیه عکاسی، کالاهای خوراکی ویژه (قهوه، شیرینی، شکلات و...)، عطاری و انبوه فروشی، لوازم آرایشی و زیبایی، کتاب فروشی و گل فروشی در این محدوده مشروط بر دارا بودن شرایط زیر مجاز است:

- حداقل مساحت پلاک: ۲۵۰ مترمربع (با در نظر گرفتن ۵ درصد رهاکاری)

- قرارگیری پلاک در محل سطح اشغال مجاز قطعه در مجاورت دو مسیر مجزا (به استثنای مسیر شریان یا معابر دارای ویژگی عبوری مشخص شده در طرح تفصیلی مانند امام علی، آزادی، بیا نظر و...) به طوری که حداقل یک معبر ۱۲ تا ۲۰ متر عرض و نقش محلی اصلی به بالا (برابر نقشه سلسله مراتب دسترسی شبکه معابر) داشته باشد. (منظر از دو مسیر، صرفاً قطعات واقع در تقاطع (قطعات واقع در نبش) است و احداث تجاری می بایست در بر معبر اصلی صورت پذیرد.)

- حداقل مساحت: ۲۰ مترمربع و حداکثر تا ۱۰۰ درصد سطح پلاک و حداقل عرض ۲.۵ متر

- به ازای واحد تجاری تا ۵۰ مترمربع تا ۵۰ مترمربع تا ۵۰ مترمربع (مرازد) بر پارکینگ مسکونی) با دسترسی بدون مزاحمت الزامی است احداث پارکینگ به ازای واحد تجاری تا ۵۰ مترمربع تا ۱۰۰ مترمربع ۲ واحد است. به ازای هر ۵۰ مترمربع افزایش مساحت یک پارکینگ اضافه می شود. در صورت عدم امکان تأمین پارکینگ در قطعه، در خصوص پیش بینی پارکینگ با مدیریت شهری و از محل منابع مالی مالکیتی که امکان تأمین پارکینگ نیازمند اقدام گردد.

تیمسه ۱: در پلاکهای مسکونی بهره برداری تجاری فقط در طبقه همکف بوده و باقیمانده سطح اشغال در همکف به پارکینگ و انباری و تأسیسات مرتبط اختصاص دارد.

تیمسه ۲: در هر قطعه مالکیتی صرفاً یک واحد تجاری قابل استعلام است و به صورت یک واحد مزاد بر تعداد واحد مجاز مسکونی محاسبه می گردد.

تیمسه ۳: پلاکهایی که بر اساس طرح تفصیلی مصوب پیشین دارای مجوز بهره برداری تجاری (در قالب شرایط قانونی شرایط طرح مذکور) بوده اند و در زمان اعتبار طرح مصوب اقدام به اخذ پروانه یا پایان کار نموده اند و یا واحدهای ساخته شده ای هستند که منطبق با شرایط مصوب پیشین در زمان اعتبار آن طرح، استناد به این بند ممکن نخواهد بود.

تیمسه ۴: پلاکهای دارای کاربری مسکونی که تا قبل از ابلاغ طرح تفصیلی دارای واحد تجاری (پروانه یا پایان کار یا مجوز قانونی) هستند واحد تجاری مشمول حقوق مکشبه خواهند بود.

ب) آموزشی: بهره برداری به صورت مهدکودک و کودکستان و دبستان غیرنوبتی در پلاکهای با حداقل مساحت ۵۰۰ مترمربع با رعایت سطح اشغال گونه و حداکثر تعداد طبقات ۲ طبقه روی زیرزمین در بر معابر معابر ۱۶ تا ۲۰ متر و نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر، مجاز است.

بهره برداری به صورت واحد آموزشی (موسسه نوم) غیرنوبتی در پلاکهای با حداقل مساحت ۱۰۰۰ مترمربع با رعایت سطح اشغال گونه و حداکثر تعداد طبقات ۲ طبقه روی زیرزمین در بر معابر ۱۶ تا ۲۴ متر و نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر، مجاز است.

تیمسه ۵: لازم به ذکر است در بهره برداری آموزشی تراکم و سطح اشغال و طبقات بر اساس شرایط فوق و سایر شرایط بر اساس شرایط کاربری آموزشی است.

پ) اداری ویژه: بهره برداری به صورت یک واحد اداری غیرنوبتی و انواع دفاتر شرکتی قانونی (دفاتر کار) و واحدهای فناوری و نوآوری، دفاتر اجزای (کد: ۷۲۱۰)، مؤسسات خیریه (کد: ۷۲۲۰)، رسانه های دیجیتال خبری (کد: ۷۲۵۰) در کل پلاک و یا در یک واحد یا رعایت قوانین تملک آپارتمان ها و رعایت شرایط تراکم مسکونی گونه در بر معابر بیش از ۱۶ متر و نقش عملکردی محلی اصلی به بالا بلامانع است. رعایت سایر شرایط و مقررات از جمله مقررات پارکینگ و غیره بر اساس شرایط و مقررات کاربری اداری ویژه الزامی است.

ت) ورزشی: بهره برداری به صورت باشگاه های ورزشی (GYM) (کد: ۷۳۱۱) در پلاک یا رعایت شرایط تراکم گونه مربوطه و یا رعایت قوانین تملک آپارتمان ها در بر معابر ۱۲ متر و بیشتر بلامانع است.

ث) بهره برداری به صورت کتابخانه و قرآنخانه و کوچه و کتاب فروشی (کد: ۷۳۶۱)، خانه فرهنگ، کتابخانه ها و سالن های اجتماعات کوچک، آموزشگاه های هنرهای تجسمی نمایشی و موسیقی، (کد: ۷۳۶۲) و گالری و نگارخانه (کد: ۷۳۶۳) در پلاکهای با حداقل مساحت ۲۵۰ مترمربع و با رعایت شرایط تراکم گونه در بر معابر ۱۲ تا ۲۰ متر و نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر در کل پلاک و یا در یک واحد یا رعایت قانون تملک آپارتمانها مجاز است.

ج) آتش نشانی: در صورت نیازسنجی و مکان یابی ایستگاه های آتش نشانی در این محدوده، احداث ایستگاه آتش نشانی کوچک در صورت رعایت کلیه شرایط آتش نشانی در معابر با عرض ۱۶ متر و بالاتر با نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر بلامانع است.

د) گلخانه احداث گلخانه شهری در این محدوده با سازه مسک در سطح اشغال و حداکثر ارتفاع مجاز گونه در بر معابر بیش از ۱۲ متر بلامانع است.

ه) مذهبی: بهره برداری به صورت مسجد، حسینیه و فانوسیه (کد: ۷۴۱۱) در پلاکهای با حداقل مساحت ۲۵۰ مترمربع و با رعایت حداکثر تراکم ساختمانی ۱۲۰ درصد، حداکثر سطح اشغال طبقه همکف ۷۰ درصد و طبقه اول ۵۰ درصد، حداکثر تعداد طبقات ۲ طبقه روی زیرزمین در بر معابر ۱۲ متر تا ۲۰ متر و نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر مجاز است. رعایت ۳ متر عقب نشینی برای تأمین پیشخوان الزامی است. حداکثر ۱۰ درصد سطح اشغال می تواند به کاربری تجاری (بوم) تفکیک پلاک) اختصاص یابد.

ز) تفریحی: بهره برداری به صورت یک واحد تفریحی مناسب محله (کد: ۵۱۱۱) و تفریحی - تجاری (کد: ۵۱۳۰) شامل کافی شاپ، کافه، موزه، کافه کتاب، کتاب فروشی، کافه موزه در این گونه مسکونی در کل پلاک و

| کارکرد اصلی | کاربری | معلکود | | فنايلت | |
|-------------|--------|--------|-----|--------|-----|
| | | عنوان | رمز | عنوان | رمز |
| | | | | | |

شوايپ و مقررات ساختگاملي

فنايلت هاي مجاز به استقرار و شوايپ استقرار فنايلت مجاز فرعي

با در يك واحد از پلاك با رعايلت قوانين تملك ايارتمان 76ها و با دسترسي مجزا و رعايلت كليي شوايپ مسكوني گونه بلانج است.
 (خانه سالنندان : بهره برداري به صورت خانه سالنندان در كل پلاك با رعايلت شوايپ تراكمي مسكوني گونه در بر معابر بيش از 12 متر بلانج است. رعايلت ساير شوايپ و مقررات ارجمله مقررات پاركيگ و غيره بر اساس شوايپ و مقررات فنايلت مربوطه الزامي است.
 (خوابگاه خصوصي و خوابگاه دانشجوئي: بهره برداري كل پلاك به صورت خوابگاه خصوصي يا خوابگاه دانشجوئي با رعايلت شوايپ تراكمي مسكوني گونه در بر معابر بيش از 12 متر بلانج است. رعايلت شوايپ و مقررات پاركيگ بر اساس شوايپ مربوطه الزامي است.

تيمره 1: در خصوص فنايلت هاي مجاز در کاربري مسكوني ايارتماني تراكم كم گونه يك سطح اشغال، تراكم، طبقات و ارتفاع ساختمان (كه در شوايپ استقرار فنايلت ذكر نگرديده باشد) از شوايپ گونه يا خوابگاه اشاره شده در هر بند تميمت مي گنجد.
 تيمره 2: رعايلت ساير شوايپ و مقررات ارجمله مقررات پاركيگ و غيره بر اساس شوايپ و مقررات فنايلت مربوطه الزامي است.



Handwritten signatures and stamps in blue ink at the bottom of the page.

| سایر ضوابط | ضوابط مربوط به اجمیع | ضوابط مربوط به تفکیک | ضوابط پایه | حداکثر ارتفاع | حداکثر تعداد طبقات | حداکثر تراکم | حداکثر سطح اشغال (درصد) | حداکثر تعداد واحد مسکونی در هر قطعه | حداکثر اندازه واحد مسکونی | اندازه قطعه | محدوده | عنوان | ردم |
|---|--|---|--|---------------|--------------------|--------------|---|---|---------------------------|----------------------|--|-------|-----|
| <ul style="list-style-type: none"> قطعات با دسترسی ۸ تا ۶ متر حداکثر تعداد طبقات مجاز است قطعات ۳ طبقه روی پلوت یا زیرزمین است قطعات با دسترسی زیر ۶ متر حداکثر تعداد طبقات مجاز است | <ul style="list-style-type: none"> با توجه به بافت شکل گرفته در این محدوده اجمیع قطعات مسکونی در راستای رسیدن به حداقل مساحت با فاصله بندی قطعات مجاور آن قطعه توصیه می گردد به منظور کاهش ریزندگی بافت مسکونی و تشویق به حذف معابر ناشی از تفکیک، در صورت اجمیع کل پلاکهای داخل کوچه به نحوی که کوچه مذکور قابلیت حذف داشته باشد و امکانی معبر به تراکم و تعداد طبقات مشمول تقلیل می گردند. سایر ضوابط تراکم و تعداد طبقات مشمول تقلیل می گردند. لازم به ذکر است رعایت مساحت حداقل اندازه ناخالصی واحد مسکونی بر هر گونه مسکونی الزامی است. در مواردی که تقلیل تراکم ناشی از عرض معبر و مساحت کمتر از حد نصاب همزمان باشد ملاک تعیین تراکم تراکم کمتر است. در ۲ متر پیش مجاز تراکم مسکونی رعایت رعایت رعایت ۲۵ درصد نسبت به ابعاد مجاور الزامی نیست | <ul style="list-style-type: none"> تفکیک ازلی در پهنه تراکم کم گونه ۱ تیب ۳ یا مساحت حداقل ۲۵۰ مترمربع مجاز است. بدیهی است حد نصاب تفکیک شامل قطعات تفکیکی موجود کمتر از ۲۵۰ مترمربع نمی گردد. در بازتفکیک قطعات مساحت حقله دانه بندی وسیع موجود بر دانه بندی و تفکیک مساحت تفکیک ارجحیت داشته الزامی می بایستی با بررسی نحوه جرم گذاری قطعات اطراف و به نحوی صورت پذیرد که موجب انسداد در برخورداری از نور و یا ایجاد اشتراکیت برای قطعات مجاور نباشد. تجمیع کاربری مسکونی با کاربری های خدمات غیر انتفاعی، مجاز نمی باشد. | <ul style="list-style-type: none"> ۲ طبقه روی زمین ۲ طبقه روی پلوت | ۷ | ۱۲ | ۱۵ | ۱۲۰ | ۶۰ درصد (دو متر بیش روزی طولی مازاد بر ۶۰ درصد منوط به تفسیح تراکم ۳ مترمربع تراکم یا بالکن) ۱۵ متر تراکم یا بالکن با توجه به سیاست های طرح تفصیلی و رویکردهای زیست محیطی طرح، مجموع سطح اشغال ۶۰ درصد بنیاد ۲ متر نمی بایستی از ۷۰ درصد سطح عرصه بیشتر شود | ۲۵ ۵۵ ۲۰۰ | ۱۰۰۰ ۱۵۰۰ ۲۰۰۰ | محدوده پروانه ساختمانی در اراضی دارای سند یا اراضی ساخته شده و تجدید بانای اراضی کمتر از ۲۵ مترمربع با حداکثر سطح اشغال ۱۰۰ درصد و حداکثر ارتفاع ۴ متر به صورت حداکثر یک واحد تجاری مجاز است | | |
| | | | ۱۵ | | | | <ul style="list-style-type: none"> ۶۰ درصد (دو متر بیش روزی طولی مازاد بر ۶۰ درصد منوط به تفسیح تراکم ۳ مترمربع تراکم یا بالکن) ۱۵ متر تراکم یا بالکن با توجه به سیاست های طرح تفصیلی و رویکردهای زیست محیطی طرح، مجموع سطح اشغال ۶۰ درصد بنیاد ۲ متر نمی بایستی از ۷۰ درصد سطح عرصه بیشتر شود | ۶۵ | ۲۰۰ مترمربع و بیشتر | | ۱۱۳۱ | | |

• در تخصیص تراکم به قطعات تا ۵ درصد پایین تر از حد مجاز مساحت حداقلی (روادری) برای تخصیص تراکم تعیین شده، قابل قبول است.
 •• در مواردی که تعداد طبقات بیش از تعداد واحد مسکونی باشد، رعایت حداقل فضای باز به منظور استفاده از تعداد واحد مجاز الزامی است.
 ••• فضای باز هر قطعه در این گونه محامل مساحت عرصه منهای " ۶۰ درصد مساحت قطعه به علاوه دو متر پیش روی طولی در عرض " منوط به تأمین حداقل ۳ متر تراکم یا بالکن است

تعداد واحد از تقسیم زیربنا بر حداقل اندازه واحد مسکونی محاسبه نمی گردد بلکه حداقل اندازه واحد، صرفا بازه مساحتی برای تعداد واحد مجاز را تعیین می کنند. به عنوان مثال در یک قطعه دارای مساحت ۲۰۰ متر مربع چهار واحد مجاز می باشد.



Handwritten signatures and blue ink marks at the bottom of the page.



Handwritten signatures and stamps in blue ink, including a large signature and a smaller one with a star symbol.

| ردیف فعالیت | عنوان | محدلات عرضی گذر دولتی | محل استقرار ساختمان | شورای و مقررات ساختمانی | سایر شرایط مرتبط با تراکم ساختمانی، سطح اشغال و تعداد واحد |
|-------------|--|-----------------------|--|--|--|
| ۱۱۲۱ | مسکونی آپارتمانی تراکم کم گونه یک | ۶ | <ul style="list-style-type: none"> محل استقرار ساختمان (توده‌گذاری) در تمامی قطعات با رعایت حداکثر سطح اشغال و طبقات مجاز صرفاً در حوزه ساختی محدلات سطح اشغال به علاوه ده درصد مساحت قطعه از سمت شمال در طول قطعه (در قطعات شمالی-جنوبی) و از سمت غرب (در قطعات شرقی-غربی) مجاز است. تیسره: در صورت عدم امکان استقرار بنا در جهت شمالی (یا غربی) زمین به دلیل وجود تزیینات زمینی و یا استقرار توده در جهات دیگر زمین در طرفین قطعه مذکور، تغییر جهت استقرار ساختمان، با رعایت موارد مذکور، منوط به اخذ مجوز از شهرداری منطقه مجاز است. چهارم: سطح اشغال (مجاز) در طبقات در حوزه ساخت مجاز پلانج است. تیسره: در قطعات با مساحت بیش از ۵۰۰ مترمربع و یا در قطعاتی که یک بلوک را شامل می‌شود حوزه ساخت معادل کل پلاک است. در قطعات با مساحت کمتر از ۱۰۰ مترمربع یا حداکثر سطح اشغال ۷۰ درصد، حوزه ساخت پس از رعایت ضوابط خلوت (مجاز) معادل ۷۰ درصد است. در قطعات شمالی رعایت دو متر عقب‌نشینی بابت تأمین عرض حیاط خلوت در بر شمال قطعات شمالی الزامی است. (به استثنای املاک دو بر دارای محور شمالی و جنوبی) در قطعات شرقی-غربی رعایت دو متر عقب‌نشینی بابت تأمین عرض حیاط خلوت در بر غربی قطعات غربی الزامی است. (به استثنای املاک دو بر دارای محور شرقی و غربی) تاکید می‌گردد رعایت حداکثر سطح اشغال مجاز هر گونه الزامی بوده و افزایش آن به هیچ عنوان مجاز نیست. | <ul style="list-style-type: none"> رعایت حداقل فضای باز به ازای هر واحد بر اساس جدول ضوابط اختصاصی گونه الزامی است. بدنبین است در صورت عدم امکان تأمین سطح فضای باز مربوطه از تعداد واحد مسکونی کاسته خواهد شد. سطح بنیاد و زیرزمین ها و یا نام مشروط به رعایت ضوابط جدول مشاعات، جزء تراکم ساختمانی محسوب نمی‌شود. احداث فضای نیمه‌باز (تراکم یا بالکن) در واحدهای مسکونی بیش از یک طبقه با رعایت مقررات ملی ساختمان الزامی است. احداث فضای نیمه‌باز (تراکم یا بالکن) می‌بایست در محدوده سطح اشغال مجاز صورت پذیرد و هر گونه افزایش سطح اشغال پیش‌بینی شده ممنوع است. حداقل مساحت فضای نیمه باز الزامی برای هر واحد مسکونی، برابر با ۲ مترمربع با حداقل عرض ۱.۵ متر است. مساحت فضای نیمه‌باز (تراکم، بالکن و حیاط در ارتفاع) جزو تراکم ساختمانی محسوب نمی‌گردد. لایم به ذکر است فضای تخصیص یافته به وید نیز در سطح فضای باز جزو تراکم محسوب نمی‌گردد. بدنبین است سطح دارای زیربنا جزو تراکم محسوب می‌گردد. در راستای عدم اشغال حداکثر فاصله تراکم از بر پلاک مجاور یک متر می‌باشد. مساحت حیاط خلوت منوط به رعایت حداقل عرض (۲ متر) و طولی برابر عرض ساختمان جزو سطح اشغال محسوب نمی‌گردد مشروط بر آنکه در محدوده ۷۰ درصد مجاز شمال (یا غرب) قطعه واقع گردید. در صورت عدم رعایت عرض و طول فوق سطح فضای مذکور جزو سطح اشغال (در یک طبقه) محاسبه می‌گردد. مبنای محاسبه سطح اشغال و تراکم ساختمانی مساحت ملک بر اساس سند یا وضع موجود (هر کدام کمتر باشد) است. تیسره: ۱) برای املاک دارای عرصه واقع در مسیر طرح‌های شهرداری مبنای محاسبه سطح اشغال و تراکم ساختمانی، مساحت ملک قبل از تخریب است. لایم به ذکر است در صورت خرید و رفتی کردن میزان در مسیر توسط شهرداری، پلاک مذکور شامل بند مذکور نخواهد گردید و سطح اشغال و تراکم بر اساس محدوده باقیمانده محاسبه خواهد گردید. تیسره: ۲) در خصوص تعیین تعداد واحد املاک واقع در عقب نشینی ناشی از تخریب، ملاک تعیین واحد، مجموع فضای باز باقیمانده و مساحت تخریب شده "گستند به مساحت قبل از تخریب" است. احداث زیرزمین در طبقات زیر همکف جهت احداث پارکینگ و مشاعات صرفاً در محدوده سطح اشغال پلاک در طبقه همکف (تنها در صورتی که احداث شیراز بر اساس استاندارد و در محدوده سطح اشغال ممکن باشد) مجاز است. افزایش سطح اشغال زیرزمین مترادف بر سطح اشغال مجاز در کلیه طبقات زیر همکف ممنوع است. تیسره: در قطعات شمالی احداث شیراز در حیاط در حداکثر ۱۰ درصد سطح عرصه مشمول سطح اشغال نمی‌گردد. | |

| ردیف | نموده استقرار مشاهدات | | پیش‌آزمایی ساختمان | حداکثر ارتفاع ساختمان | نوع و مشخصات | ریز فلانیت |
|------|-----------------------|-----------------------|---|---|---|------------|
| | ردیف | عنوان | | | | |
| ۱۱۳۱ | | بر اساس بیوست شماره ۱ | <ul style="list-style-type: none"> ایجاد پیش‌آمدگی در معابر با عرض ۱۰ متر و بالاتر، تا حداکثر ۶۰ سانتیمتر پلانچ است. حداقل ارتفاع پیش‌آمدگی ۳ متر تعیین می‌گردد. تخصیص پیش‌آمدگی در قطعات واقع در دوربر گردان و در حریم کال ها و فنوبات و فضای سبز (به استثنای پیاده راه) ممنوع است. | <ul style="list-style-type: none"> ارتفاع مستانداها یا جان‌پناه از سطح پام در دسترس، باید حداقل ۱۱۰ متر و حداکثر ۲ متر باشد. ارتفاع خارجی (دیوارهای اطراف منازل) با توجه به کف معابر حداکثر ۲۱۵ متر است و در صورت لزوم ارتفاع بیش از ۲۱۵ متر به‌صورت زرد خواهد بود. حداقل ارتفاع تمام شده پیلوت ۲۴۰ متر است. حداقل ارتفاع هر طبقه از کف تا کف ۳.۲۰ متر است و حداکثر ارتفاع کل بنا بر اساس حداکثر ارتفاع تعیین شده در جدول (با رعایت حداکثر طبقات و تراکم مجاز) می‌باشد. احداث عناصری چون ترمزه، وسایل تهنویه، محل اتاق آسانسور، خزیرشته و خزروخی بلكان مشروط بر اینکه ارتفاع آنها از ۲.۵ متر تجاوز ننماید. حداکثر ارتفاع بنا محاسبه نخواهد شد. تیمبره در صورت احداث توقف آسانسور بر روی پام، حداکثر ارتفاع خرپشته و اتاق آسانسور تا ۶ متر مجاز بوده و در حداکثر ارتفاع بنا محاسبه نخواهد شد. حداقل ارتفاع تمام شده زیرزمین ۲۴ متر است که حداکثر ۱/۵ متر بالاتر از کف معبر مجاور تا کف طبقه همکف قرار می‌گیرد. در صورت احداث استخر، سوله، سالن سینمایی اختصاصی و کاربری‌های خدماتی نظیر آن حداکثر عمق زیرزمین می‌تواند تا هر میزان افزایش یابد. | <ul style="list-style-type: none"> کلیه سطح قابل‌رؤیت ساختمان‌های واقع در حلیه خیابان‌های اصلی و فرعی بایستی با استفاده از مصالح مناسب نسلبازی شود. نمای ساختمان‌ها بایستی به نحوی طراحی شود که شکل، مناسبت، رنگ و تالیفات حجم آنها همگام با محیط پیرامون باشد و از مصالح بوم‌آورد برای نسلبازی آن‌ها استفاده گردد. وجه قالب سطح باید حتی‌الامکان از مصالح روشن مانند رنگ کرم، زرد، آبی یا هم‌هایی از قرمز، زرد، آبی و خاکستری نسلبازی گردد. استفاده از رنگ‌های قهوه‌ای تیره و روشن، آبی‌سبز، قرمز، سفید، آبی فیروزه‌ای و لاجوردی، با مصالح بوم‌آورد و مناسب، به‌عنوان رنگ مکمل و برای تنوع در نما و بدنه ساختمان‌ها، مجاز و بلائع است. استفاده از رنگ‌های تیره و سیاه و نلشارف و تند، با هر نوع مصالح (اجبر، سنگ و ...)، ممنوع و غیرمجاز است. (استفاده از رنگ‌های تیره، حداکثر تا پنج درصد سطح نمای ساختمان مجاز است) استفاده از نمای کامپوزیت و الومینومی مشروط به رعایت سبقت چهار مترات علمی ساختمان‌ها و به‌صورت محدود و حداکثر در حد ۱۰٪ سطح کلی نمای ساختمان صرفاً برای ساختمان‌های مسکونی قابل‌قبول است هرچند که اساساً این نوع مصالح توصیه نمی‌شود. طراحی و اجرای سطوح سه‌پایه یکدمت در نمای ساختمان‌ها ممنوع است. نمای بدنه شمالی ساختمان که در مجاورت ملاکیت غیر است، می‌بایست در محدوده ملاکیت نسلبازی گردد. پنجره‌ها و بازووها در نمای ساختمان می‌بایست هماهنگ و در تناسب با خطوط نمای مجاوران باشد. نصب تالیفات گرمایی، سرمایشی و غیره در نمای بیرونی ساختمان ممنوع است و در صورتی که در تراش واقع شده باشد می‌بایستی با پوسته مجوف نسلبازی و مخفی گردد. همه‌لنگی کلی خطوط نما با نایب مجاور الزامی است. طراحی نمای ساختمان زمانی قابل‌پذیرش است که در طراحی آن نمای دو سبقت ساختمان نیز آورده شده و نمای طراحی شده، حداقل دارای همه‌لنگی با نمای ساختمان‌های مجاور باشد. محدور پایتکار ساختمان مشروط به انجام نسلبازی نمای اصلی و جانبی است. رعایت سایر ضوابط مربوط به نما اشاره شده در سبقت چهارم مقررات علمی ساختمان الزامی است. | |

| ردیف | شواهد مربوط به نشانه‌های بارز تهنویه‌ها | | ضوابط مربوط به بازووها، نورگیرها و تهنویه‌ها | نوع و مشخصات | ریز فلانیت |
|------|---|---|---|---|------------|
| | ردیف | عنوان | | | |
| ۱۱۳۱ | | <ul style="list-style-type: none"> حداقل فضای باز هر پلاک ۷۳۰٪ از سطح زمین است. تیمبره در قطعات با سطح اشغال ۶۰ درصد به علاوه ۲ متر بیش روی، حداقل فضای باز پس از اعمال ۲ متر بیش روی محاسبه می‌گردد و نمی‌بایست از ۷۲۰٪ کمتر باشد. احداث‌الاجتیبه به منظور تجهیز فضای سبز حیاط با مصالح سبک و قابل برچیده شدن همچون چوب و شیشه تا مساحت حداکثر ده درصد حیاط یا حداکثر مساحت ۲۰ مترمربع بلائع است و مشمول سطح اشغال و تراکم نمی‌گردد. حداقل ۲۰ درصد سطح عرصه باید به فضای سبز اختصاص داده شود. تیمبره در قطعات با سطح اشغال ۷۰ درصد و قطعات با سطح اشغال ۶۰ درصد به علاوه ۲ متر بیش روی، میزان سطح عرصه اختصاص یافته به فضای سبز تا ۱۰ درصد کاهش می‌یابد. به ازای هر ۱۰ مترمربع فضای سبز باید یک درخت کاشته شود. همچنین به ازای هر یکمترمربع کاشته شده (چند از سطح فضای سبز) سطحی معادل ۵ مترمربع (به‌عنوان سطح سایه‌انداز) در محاسبه فضای سبز منظور خواهد شد. فاصله هر درخت می‌بایست حداقل ۱.۲ متر از درخت مجاور باشد. محدور پایتکار مشروط به کاشت درخت است. مشخصات ایندرختان در گراهی پایتکار ساختمان درج شود. | <ul style="list-style-type: none"> فضاهای اصلی ساختمان (اتاق‌های خانه و نشیمن) باید از نور طبیعی برخوردار باشند. در کلیه قطعات، بازتسو به سمت معبر و یا حیاط ساختمان (در صورتی که کف آن فضا در ارتفاع بیش از ۰.۷ متر نسبت به زمین و یا فضای مجاور قرار داشته و پنجره به بالکن یا تراش مشرف نباشد) می‌بایست در ارتفاع ۱.۱۰ متر از کف فضا نصب شود یا دارای جان پناهی به ارتفاع ۱.۱۰ متر از کف فضا باشد. در قطعات شمالی و غربی با توجه به رعایت عرض حیاط خلوت (حداقل ۳ متر) نصب بازتسو در ارتفاع ۱.۷۰ متر از کف مجاز است. از کف نورگیری از طریق بلوک شیشه‌ای مات و نشکن و ثابت بلائع است. رعایت سایر ضوابط مربوط به بازووها و نورگیری و تهنویه‌ها بر اساس ضوابط سبقت | <ul style="list-style-type: none"> کلیه سطح قابل‌رؤیت ساختمان‌های واقع در حلیه خیابان‌های اصلی و فرعی بایستی با استفاده از مصالح مناسب نسلبازی شود. نمای ساختمان‌ها بایستی به نحوی طراحی شود که شکل، مناسبت، رنگ و تالیفات حجم آنها همگام با محیط پیرامون باشد و از مصالح بوم‌آورد برای نسلبازی آن‌ها استفاده گردد. وجه قالب سطح باید حتی‌الامکان از مصالح روشن مانند رنگ کرم، زرد، آبی یا هم‌هایی از قرمز، زرد، آبی و خاکستری نسلبازی گردد. استفاده از رنگ‌های قهوه‌ای تیره و روشن، آبی‌سبز، قرمز، سفید، آبی فیروزه‌ای و لاجوردی، با مصالح بوم‌آورد و مناسب، به‌عنوان رنگ مکمل و برای تنوع در نما و بدنه ساختمان‌ها، مجاز و بلائع است. استفاده از رنگ‌های تیره و سیاه و نلشارف و تند، با هر نوع مصالح (اجبر، سنگ و ...)، ممنوع و غیرمجاز است. (استفاده از رنگ‌های تیره، حداکثر تا پنج درصد سطح نمای ساختمان مجاز است) استفاده از نمای کامپوزیت و الومینومی مشروط به رعایت سبقت چهار مترات علمی ساختمان‌ها و به‌صورت محدود و حداکثر در حد ۱۰٪ سطح کلی نمای ساختمان صرفاً برای ساختمان‌های مسکونی قابل‌قبول است هرچند که اساساً این نوع مصالح توصیه نمی‌شود. طراحی و اجرای سطوح سه‌پایه یکدمت در نمای ساختمان‌ها ممنوع است. نمای بدنه شمالی ساختمان که در مجاورت ملاکیت غیر است، می‌بایست در محدوده ملاکیت نسلبازی گردد. پنجره‌ها و بازووها در نمای ساختمان می‌بایست هماهنگ و در تناسب با خطوط نمای مجاوران باشد. نصب تالیفات گرمایی، سرمایشی و غیره در نمای بیرونی ساختمان ممنوع است و در صورتی که در تراش واقع شده باشد می‌بایستی با پوسته مجوف نسلبازی و مخفی گردد. همه‌لنگی کلی خطوط نما با نایب مجاور الزامی است. طراحی نمای ساختمان زمانی قابل‌پذیرش است که در طراحی آن نمای دو سبقت ساختمان نیز آورده شده و نمای طراحی شده، حداقل دارای همه‌لنگی با نمای ساختمان‌های مجاور باشد. محدور پایتکار ساختمان مشروط به انجام نسلبازی نمای اصلی و جانبی است. رعایت سایر ضوابط مربوط به نما اشاره شده در سبقت چهارم مقررات علمی ساختمان الزامی است. | |

| | | | |
|--------------------|--|---|------------|
| شورای مربوط به نما | شورای مربوط به بازسازی، نورگیرها و تهویه فضا | شورای مربوط به فضاهای باز، نیمه‌باز | روز فعالیت |
| | | | مدت |
| | چهارم مقررات ملی ساختمان در کلیه بناها الزامی است. | <ul style="list-style-type: none"> بمستطور افزایش سرانه فضای سبز کانتینت یک درخت به ازای هر ۵ متر بر در بله پیاده‌روهای معابر ده متر و بیشتر توسعه می‌گردد. | |

| | | | |
|---------------|---|--|------------|
| شورای پارکینگ | شورای مربوط به فضاهای باز، نیمه‌باز | شورای مربوط به فضاهای باز، نیمه‌باز | روز فعالیت |
| | | | مدت |
| | <p>تأمین یک واحد پارکینگ با دسترسی بدون مزاحمت به ازای هر واحد مسکونی الزامی است.</p> <p>تیمبره ۱: به ازای هر واحد مسکونی مساحت بیش از ۲۵۰ تا ۳۵۰ متر مربع حداقل ۲ پارکینگ در محدوده مسطح اشغال الزامی است.</p> <p>تیمبره ۲: در صورت وقوع شرایط هفتگانه (زمانی که پارکینگ) حداقل یک پارکینگ الزامی نیست. لازم به ذکر است در این قطعات حداقل یک تراکم و مسطح اشغال بر اساس ضوابط طرح تفصیلی بوده و مسئول کاهش نمیگردد.</p> <p>تیمبره ۳: پلاک‌های واقع در معابر ۴ متر و کمتر از آن و قطعات با مساحت کمتر از ۱۰۰ مترمربع با حداقل تعداد یک واحد معاف از احداث پارکینگ می‌باشند. در صورت افزایش تعداد واحد مسکونی معافیت مذکور کان لم یکن تلقی می‌گردد.</p> <p>تیمبره ۴: در صورت عدم امکان تأمین پارکینگ در محدوده، پیش‌بینی پارکینگ با مدیریت شهرداری و از محل منابع مالی مالکیتی که امکان تأمین پارکینگ ندارند، مجاز است.</p> <p>تیمبره ۵: جای پارکها باید زیرزمین ساختمان قرار گیرد و هرگونه توقف در زیرزمین مجاز نیست.</p> <p>از هر متر مربع یک واحد مسکونی پیاده به بنای عرض درب حداقل ۱.۵ متر و یکراه ورودی آتومبیل به پارکینگ به عرض حداقل ۳ متر و حداکثر ۳.۵ متر مجاز است.</p> <p>در صورتی که طول هر قطعه در مجاورت گذر دسترسی بیش از ۲۰ متر باشد، احداث دسترسی سواره دوم، به عرض حداقل ۳ متر و حداکثر ۳.۵ متر بلافاصله است.</p> <p>قطع درخت به‌منظور تأمین دسترسی سواره پارکینگ مجاز نیست.</p> <p>قرارگیری درب ورودی سواره می‌بایست بر اساس موقعیت درختها صورت پذیرد. همچنین احداث درب آتومبیل‌رو به ساختمان در قسمت بچ ساختمان (نبش دو محور سواره) ممنوع است.</p> <p>ارتفاع ورودی پارکینگ نباید کمتر از ۲.۲۰ متر باشد.</p> <p>پارکینگ در ورودی واحدهای مسکونی و در ورودی پارکینگها به سمت معبر عمومی ممنوع است.</p> <p>چشم‌انداز پارکینگ در فضاهای مربوطه، باید به گونه‌ای باشد که امکان تردد و استفاده از آسانسور توسط ناتوانان جسمی و حرکتی، مطابق مقررات ملی ساختمان و رعایت مصوبات شورای عالی شهرسازی و معماری ایران، به سهولت انجام پذیرد.</p> <p>احداث شیب راه (رسم) و پله در محدوده پیاده‌رو به‌منظور دسترسی به داخل قطعه ممنوع است. تراز کف پیاده‌رو توسط شهرداری و با توجه به تراز خیابان تعیین می‌گردد و چنانچه اختلاف سطح بین تراز پیاده‌رو و سطح تمام‌بند داخل قطعه تفکیکی وجود داشته باشد، باید پله در محدوده داخل قطعه تفکیکی اجرا گردد. تغییر تراز کف پیاده‌رو توسط مالکان ملای مجاور ممنوع است.</p> <p>در مواردی که شیب طولی یا عرضی سبزه‌آبراه (و رسم) را در محدوده پیاده‌رو الزامی نماید، شهرداری نسبت به تهیه نقشه و اجرای پله (و رسم) اقدام خواهد نمود. در کلیه پیاده‌روها و فضاهای عمومی که نیاز به احداث پله وجود داشته باشد باید پیش‌بینی رسم برای عبور صندلی چرخ‌دار معلولان و سایر وسایلی که دارای چرخ هستند (کالسکه کودکان، دوچرخه، چرخ‌بندی و...) در کنار پله با شیب مناسب (بزرگ یا مقررات ملی) صورت گیرد. در مواردی که به دلیل عرض کم پیاده‌رو احداث نولمان رسم و پله امکان‌پذیر نیست، احداث رسم در ارتفاع بوده و الزامی است.</p> | <p>۱۳۳۱</p> <p>مسکونی آپارتمانی تراکم کم گونه یک</p> | |



| روز | ردیف | محل استقرار ساختمان | شرح و توضیحات |
|-----|------|---------------------|--|
| روز | ردیف | محل استقرار ساختمان | <p>رعایت حداقل فضای باز به ازای هر واحد بر اساس جدول ضوابط اختصاصی الزامی است. بدینوسیله در صورت عدم تأمین سطح فضای باز مربوطه از تعداد واحد مسکونی کاسته خواهد شد.</p> <ul style="list-style-type: none"> • رعایت حداقل فضای باز به ازای هر واحد بر اساس جدول ضوابط اختصاصی الزامی است. بدینوسیله در صورت عدم تأمین سطح فضای باز مربوطه از تعداد واحد مسکونی کاسته خواهد شد. • سطح پیلوت و زیرزمین ها و پام مشروط به رعایت ضوابط جدول مشاعات، جزء تراکم ساختمانی محسوب نمی شود. • احداث فضای نیمه باز (تراس یا بالکن) در واحدهای مسکونی بیش از یک طبقه با رعایت مقررات ملی ساختمان الزامی است. • احداث فضای نیمه باز (تراس یا بالکن) می بایست در محدوده سطح اشغال مجاز صورت پذیرد و هر گونه افزایش سطح اشغال بیش از حد ممنوع است. • حداقل مساحت فضای نیمه باز الزامی برای هر واحد مسکونی، برابر با ۳ مترمربع با حداقل عرض ۱.۵ متر است. • مساحت فضای نیمه باز (تراس، بالکن و حیاط در ارتفاع) جزو تراکم ساختمانی محسوب نمی گردد. لازم به ذکر است فضای تخصیص یافته به وید نیز در سطح فضای باز جزو تراکم محسوب نمی گردد. بدینوسیله سطح دارای زیربنا جزو تراکم محسوب می گردد. • در راستای عدم اشراقیت حداقل ناصله تراس از هر پلاک مجاور یک متر می باشد. • مساحت حیاط خلوت در قطعات شمالی مشروط به رعایت حداقل عرض (۲ متر) و طولی برابر عرض ساختمان جزو سطح اشغال محسوب نمی گردد مشروط بر آنکه در محدوده شمال (یا غرب) قطعه واقع گردد. در صورت عدم رعایت عرض و طول فوق سطح فضای مذکور جزو سطح اشغال (در یک طبقه) محاسبه می گردد. • سطح پیلوت و زیرزمین ها مشروط بر آنکه صرفاً برای مشاعات (موارد مندرج در جدول) استفاده گردد، جزء تراکم ساختمانی محسوب نمی شود. • مبنای محاسبه سطح اشغال و تراکم ساختمانی مساحت ملک بر اساس سند یا وضع موجود (هر کدام کمتر باشد) است. • تبصره ۱: برای املاک دارای عرصه واقع در مسیر طرح های شهرداری مبنای محاسبه سطح اشغال و تراکم ساختمانی، مساحت ملک قبل از تخریب است. لازم به ذکر است در صورت خرید و ریالی کردن میزان در مسیر توسط شهرداری، پلاک مذکور شامل بند مذکور نخواهد گردید و سطح اشغال و تراکم بر اساس محدوده باقیمانده محاسبه خواهد گردید. • تبصره ۲: در خصوص تعیین تعداد واحد املاک واقع در عقب نشینی ناشی از تخریب، ملک تعیین واحد، مجموع فضای باز باقیمانده و مساحت تخریب شده "مستند به مساحت قبل از تخریب" است. • احداث زیرزمین در طبقات زیر همکف جهت احداث پارکینگ و مشاعات صرفاً در محدوده سطح اشغال پلاک در طبقه همکف (تنها در صورتی که احداث شیبراه بر اساس استاندارد و در محدوده سطح اشغال ممکن باشد) مجاز است. افزایش سطح اشغال زیرزمین مازاد بر سطح اشغال مجاز در کلاس طبقات زیر همکف ممنوع است. <p>تبصره: در قطعات شمالی احداث شیبراه در حیاط در حداکثر ۱۰ درصد سطح عرصه مشمول سطح اشغال نمی گردد.</p> |
| روز | ردیف | محل استقرار ساختمان | <p>رعایت حداقل فضای باز به ازای هر واحد بر اساس جدول ضوابط اختصاصی الزامی است. بدینوسیله در صورت عدم تأمین سطح فضای باز مربوطه از تعداد واحد مسکونی کاسته خواهد شد.</p> <ul style="list-style-type: none"> • رعایت حداقل فضای باز به ازای هر واحد بر اساس جدول ضوابط اختصاصی الزامی است. بدینوسیله در صورت عدم تأمین سطح فضای باز مربوطه از تعداد واحد مسکونی کاسته خواهد شد. • سطح پیلوت و زیرزمین ها و پام مشروط به رعایت ضوابط جدول مشاعات، جزء تراکم ساختمانی محسوب نمی شود. • احداث فضای نیمه باز (تراس یا بالکن) در واحدهای مسکونی بیش از یک طبقه با رعایت مقررات ملی ساختمان الزامی است. • احداث فضای نیمه باز (تراس یا بالکن) می بایست در محدوده سطح اشغال مجاز صورت پذیرد و هر گونه افزایش سطح اشغال بیش از حد ممنوع است. • حداقل مساحت فضای نیمه باز الزامی برای هر واحد مسکونی، برابر با ۳ مترمربع با حداقل عرض ۱.۵ متر است. • مساحت فضای نیمه باز (تراس، بالکن و حیاط در ارتفاع) جزو تراکم ساختمانی محسوب نمی گردد. لازم به ذکر است فضای تخصیص یافته به وید نیز در سطح فضای باز جزو تراکم محسوب نمی گردد. بدینوسیله سطح دارای زیربنا جزو تراکم محسوب می گردد. • در راستای عدم اشراقیت حداقل ناصله تراس از هر پلاک مجاور یک متر می باشد. • مساحت حیاط خلوت در قطعات شمالی مشروط به رعایت حداقل عرض (۲ متر) و طولی برابر عرض ساختمان جزو سطح اشغال محسوب نمی گردد مشروط بر آنکه در محدوده شمال (یا غرب) قطعه واقع گردد. در صورت عدم رعایت عرض و طول فوق سطح فضای مذکور جزو سطح اشغال (در یک طبقه) محاسبه می گردد. • سطح پیلوت و زیرزمین ها مشروط بر آنکه صرفاً برای مشاعات (موارد مندرج در جدول) استفاده گردد، جزء تراکم ساختمانی محسوب نمی شود. • مبنای محاسبه سطح اشغال و تراکم ساختمانی مساحت ملک بر اساس سند یا وضع موجود (هر کدام کمتر باشد) است. • تبصره ۱: برای املاک دارای عرصه واقع در مسیر طرح های شهرداری مبنای محاسبه سطح اشغال و تراکم ساختمانی، مساحت ملک قبل از تخریب است. لازم به ذکر است در صورت خرید و ریالی کردن میزان در مسیر توسط شهرداری، پلاک مذکور شامل بند مذکور نخواهد گردید و سطح اشغال و تراکم بر اساس محدوده باقیمانده محاسبه خواهد گردید. • تبصره ۲: در خصوص تعیین تعداد واحد املاک واقع در عقب نشینی ناشی از تخریب، ملک تعیین واحد، مجموع فضای باز باقیمانده و مساحت تخریب شده "مستند به مساحت قبل از تخریب" است. • احداث زیرزمین در طبقات زیر همکف جهت احداث پارکینگ و مشاعات صرفاً در محدوده سطح اشغال پلاک در طبقه همکف (تنها در صورتی که احداث شیبراه بر اساس استاندارد و در محدوده سطح اشغال ممکن باشد) مجاز است. افزایش سطح اشغال زیرزمین مازاد بر سطح اشغال مجاز در کلاس طبقات زیر همکف ممنوع است. <p>تبصره: در قطعات شمالی احداث شیبراه در حیاط در حداکثر ۱۰ درصد سطح عرصه مشمول سطح اشغال نمی گردد.</p> |



| ردیف | نوع و مشخصات مشاغل و مشاغل مربوطه | پیش‌آمدگی ساختمان | پیش‌آمدگی | نوع مشاغل |
|------|-----------------------------------|---|--|--|
| ۱۱۲۲ | بر اساس پوست شماره ۱ | <ul style="list-style-type: none"> ارتفاع دستپانها یا جان‌پناه‌ها از سطح پام در دسترس، باید حداقل ۱.۱۰ متر و حداکثر ۲ متر باشد. ارتفاع خارجی دیوارهای اطراف منازل یا توجه به کف معیار حداکثر ۲/۵ متر است و در صورت لزوم ارتفاع بیش از ۲/۵ متر به صورت توده خواهد بود. حداقل ارتفاع تمام شده بنیاد ۲/۴۰ متر است. حداقل ارتفاع هر طبقه از کف تا کف ۲.۲۰ متر است و حداکثر ارتفاع کل بنا بر اساس حداکثر ارتفاع تعیین شده در جدول (با رعایت طبقات و تراکم مجاز) می‌باشد. احداث عناصری چون توده، وسایل تهویه، محل اتاق آسانسور، خریشته و خروجی پلکان مشروط بر اینکه ارتفاع آن‌ها از ۲.۵ متر تجاوز ننماید. حداکثر ارتفاع بنا محاسبه نخواهد شد. تیمبر در صورت احداث توقف آسانسور بر روی پام، حداکثر ارتفاع خریشته و اتاق آسانسور تا ۶ متر مجاز بوده و در حداکثر ارتفاع بنا محاسبه نخواهد شد. حداقل ارتفاع تمام شده زیرزمین ۲/۴ متر است که حداکثر ۱/۵ متر بالاتر از کف معیار مجاور تا کف طبقه همکف قرار می‌گیرد. در صورت احداث استخر، سونا، سالن سینه‌ای اختصاصی و کاربری‌های خدماتی نظیر آن حداکثر عمق زیرزمین می‌تواند افزایش یابد. | <ul style="list-style-type: none"> ایجاد پیش‌آمدگی در معیار با عرض ۱۰ متر و بالاتر، تا حداکثر ۶۰ سانتیمتر پلانج است. حداقل ارتفاع پیش‌آمدگی ۲ متر تعیین می‌گردد. تخصیص پیش‌آمدگی در قطعات واقع در دوربرگردان و در حرابه کال‌ها و قنوات و فضای سبز (به استثنای پیاده راه) ممنوع است. | <ul style="list-style-type: none"> ایجاد پیش‌آمدگی در معیار با عرض ۱۰ متر و بالاتر، تا حداکثر ۶۰ سانتیمتر پلانج است. حداقل ارتفاع پیش‌آمدگی ۲ متر تعیین می‌گردد. تخصیص پیش‌آمدگی در قطعات واقع در دوربرگردان و در حرابه کال‌ها و قنوات و فضای سبز (به استثنای پیاده راه) ممنوع است. |

| ردیف | مشاغل مربوط به نما | مشاغل مربوط به بلاشوها، نورگیرها و تپوچه نما | مشاغل مربوط به فضاهای باز، نیمه‌باز | نوع مشاغل |
|------|---|--|---|---|
| ۱۱۲۳ | <ul style="list-style-type: none"> کلیه سطوح قابل‌رؤیت ساختمان‌های واقع در حاشیه خیابان‌های اصلی و فرعی بایستی با استفاده از مصالح مناسب نماسازی شود. نمای ساختمان‌ها بایستی به نحوی طراحی شود که شکل، مقیاس، مصالح، رنگ و تناسبات حجم آنها همگام با محیط پیرامون باشد و از مصالح بوم‌آورد برای نماسازی آن‌ها استفاده گردد. وجه غالب سطوح باید حتی‌الامکان با مصالح روشن مانند رنگ کرم، زرد آخرا یا رنگ‌هایی از قمرز رنگ آجر و خاکرس) نماسازی گردد. استفاده از رنگ‌های قهوه‌ای تیره و روشن، آخراکری، قمرز رس، گلپهنی، آبی فیروزه‌ای و لاجوردی، با مصالح بوم‌آورد و متناسب، به‌عنوان رنگ مکمل و برای تنوع در نما و بدنه ساختمان‌ها، مجاز و پلانج است. استفاده از رنگ‌های تیره و سیاه و نامشرف و تند، با هر نوع مصالح (آجر، سنگ و...) ممنوع و غیرمجاز است. (استفاده از رنگ‌های تیره، حداکثر تا پنج درصد سطح نمای ساختمان مجاز است) استفاده از نمای کلبوزیت و آلومینیومی مشروط به رعایت مبحث چهارم مقررات ملی ساختمان‌ها و به‌صورت محدود و حداکثر در حد ۱۰٪ سطح کلی نمای ساختمان صرفاً برای ساختمان‌های مسکونی قابل‌قبول است هرچند که اساساً این نوع مصالح توصیه نمی‌شود. طراحی و اجرای سطوح سیمابین‌بکست در نما ساختمان‌ها ممنوع است. نمای بدنه شمالی ساختمان که در مجاورت مالکیت غیر است، می‌بایست در محدوده مالکیت، نماسازی گردد. بنجرها و بازشوها در نمای ساختمان می‌بایست هم‌هنگم و در تناسب با خطوط نمای مجاوران باشد. نصب تلمبه‌ها، گرمایشی، سرمایشی و غیره در نمای بیرونی ساختمان ممنوع است و در صورتی که در تراس واقع شده باشد می‌بایستی با پوسته منجوف نماسازی و مخفی گردد. همه‌انگلی کلی خطوط نما یا انبیه مجاور الزامی است. طراحی نمای ساختمان زمانی قابل‌پذیرش است که در طراحی آن نمای دو سمت ساختمان نیز (آروده شده و نمای طراحی‌شده، حداقل، دارای همه‌انگلی با نمای ساختمان‌های مجاور باشد. صنوبر یا پاناکار ساختمان مشروط به انجام نماسازی نهایی اصلی و جانبی است. رعایت سایر ضوابط مربوط به نما اشاره شده در مبحث چهارم مقررات ملی ساختمان الزامی است. | <ul style="list-style-type: none"> فضاهای اصلی ساختمان (اتاق‌های خانه و نشیمن) باید با نور طبیعی برخوردار باشند. در کلیه قطعات، بازشو به سمت معبر و یا حیاط ساختمان (در صورتی که کف آن فضا در ارتفاع بیش از ۰.۷ متر نسبت به زمین و یا فضای مجاور قرار داشته و پنجره به پالک یا تراس مشرف نباشد) می‌بایست در ارتفاع ۱.۱۰ متر از کف فضا نصب شود یا دارای چار بنامی به ارتفاع ۱.۱۰ متر از کف فضا باشد. در قطعات شمالی و غربی با توجه به رعایت عرض حیاط خلوت (حداقل ۲ متر) نصب بازشو در ارتفاع ۱.۷۰ متر از کف مجاز است. از ک نورگیری از طریق بلوک شیشه‌ای مات و نشکن و ثابت پلانج است. رعایت سایر ضوابط مربوط به بازشوها و نورگیری و تهویه فضاها بر اساس ضوابط مبحث چهارم مقررات ملی ساختمان در کلیه بناها الزامی است. | <ul style="list-style-type: none"> حداقل فضای باز هر پلاک ۲/۲۰ از سطح زمین است. تیمبر در قطعات با سطح اشغال ۶۰ درصد به علاوه ۲ متر بیش روی، حداکثر فضای باز از اشغال ۲/۲۰٪ کمتر باشد. احداث الاچین به منظور تجهیز فضای سبز حیاط یا مصالح سبک و قابل‌برچیده شدن همچون چوب و شیشه تا مساحت حداکثر ده درصد حیاط یا حداکثر مساحت ۲۰ مترمربع پلانج است و مشمول سطح اشغال و تراکم نمی‌گردد. حداقل ۳۰ درصد سطح عرصه باید به فضای سبز اختصاص داده شود. تیمبر در قطعات با سطح اشغال ۷۰ درصد و قطعات با سطح اشغال ۶۰ درصد به علاوه ۲ متر بیش روی میزان سطح عرصه اختصاص یافته به فضای سبز تا ۱۰ درصد کاهش می‌یابد. به ازای هر ۱۰ مترمربع فضای سبز باید یک درخت کاشته شود. همچنین به ازای هر یکدرخت کاشته شده (جدا از سطح فضای سبز) سطحی معادل ۵ مترمربع (به‌عنوان سطح سایه‌انداز) در محاسبه فضای سبز منظور خواهد شد. فاصله هر درخت می‌بایست حداقل ۱.۲ متر از درخت مجاور باشد. صنوبر یا پاناکار صنوبر در کاشت درخت است. مشخصات ایندرختان در گواهی پاناکار ساختمان درج شود. به‌منظور افزایش سازه فضای سبز کاشت یک درخت به ازای هر ۵ متر در هر لبه پاناکارهای معیار ده متر و بیشتر توصیه می‌گردد. | <ul style="list-style-type: none"> حداقل فضای باز هر پلاک ۲/۲۰ از سطح زمین است. تیمبر در قطعات با سطح اشغال ۶۰ درصد به علاوه ۲ متر بیش روی، حداکثر فضای باز از اشغال ۲/۲۰٪ کمتر باشد. احداث الاچین به منظور تجهیز فضای سبز حیاط یا مصالح سبک و قابل‌برچیده شدن همچون چوب و شیشه تا مساحت حداکثر ده درصد حیاط یا حداکثر مساحت ۲۰ مترمربع پلانج است و مشمول سطح اشغال و تراکم نمی‌گردد. حداقل ۳۰ درصد سطح عرصه باید به فضای سبز اختصاص داده شود. تیمبر در قطعات با سطح اشغال ۷۰ درصد و قطعات با سطح اشغال ۶۰ درصد به علاوه ۲ متر بیش روی میزان سطح عرصه اختصاص یافته به فضای سبز تا ۱۰ درصد کاهش می‌یابد. به ازای هر ۱۰ مترمربع فضای سبز باید یک درخت کاشته شود. همچنین به ازای هر یکدرخت کاشته شده (جدا از سطح فضای سبز) سطحی معادل ۵ مترمربع (به‌عنوان سطح سایه‌انداز) در محاسبه فضای سبز منظور خواهد شد. فاصله هر درخت می‌بایست حداقل ۱.۲ متر از درخت مجاور باشد. صنوبر یا پاناکار صنوبر در کاشت درخت است. مشخصات ایندرختان در گواهی پاناکار ساختمان درج شود. به‌منظور افزایش سازه فضای سبز کاشت یک درخت به ازای هر ۵ متر در هر لبه پاناکارهای معیار ده متر و بیشتر توصیه می‌گردد. |



Handwritten signatures and stamps in blue ink at the bottom right of the page.

| ربر فضیلت عنوان | شواهد مربوط به فضاها و تأسیسات روی بام | شواهد پارکینگ |
|--|--|--|
| <p>۱۱۲۲</p> <p>۱. ۱.۱ ۱.۲ ۱.۳ ۲. ۱ ۲.۲ ۲.۳</p> | <ul style="list-style-type: none"> در قطعات مسکونی آپارتمانی تراکم متوسط گونه یک احداث بام سبز بر اساس شواهد مربوطه توصیه می گردد. احداث خریشته به مساحت حداکثر ۲۵ مترمربع با احتساب زیربنای دیوارها پلانچ است. حفاظت مساحت موروثیاز جهت تأسیسات اطفا حریق در بام ۱۲ مترمربع به ارتفاع حداکثر ۲ متر می باشد. احداث الایچ (یا ساین) تا میزان ۲ درصد سطح عرصه و گلخانه تا میزان حداکثر ۱۰ درصد سطح اشغال مجاز در پشت بام پلانچ است. مجموع مستحقات مشاعات روی بام (الایچ، انباری، گلخانه، تأسیسات مرتبط با باغ بام، خریشته، تأسیسات منبع آب و آتش نشانی و...) نمی بایستی از ۲۰ درصد سطح اشغال مجاز بام فراتر رود. | <ul style="list-style-type: none"> تأمین یک واحد پارکینگ با دسترسی بدون مزاحمت به ازای هر واحد مسکونی الزامی است. تیمبره ۱: به ازای هر واحد مسکونی ۱ مساحت بیش از ۲۵۰ تأمین حداقل ۲ پارکینگ در محدوده سطح اشغال الزامی است. تیمبره ۲: در صورت وقوع ضرایب متفاوت (مقایسه پارکینگ) احداث پارکینگ الزامی نیست. لازم به ذکر است در این قطعات حداکثر تراکم و سطح اشغال بر اساس شواهد طرح تفصیلی بوده و مشمول کاهش نمیگردد. تیمبره ۳: پلاک های واقع در معابر ۴ متر و کمتر از آن و قطعات با مساحت کمتر از ۱۰۰ مترمربع با حداکثر تعداد یک واحد معاف از احداث پارکینگ می باشند. در صورت افزایش تعداد واحد مسکونی مقابله مذکور کان لم یکن تلقی می گردد. در صورت عدم اشکان تأمین پارکینگ در قطعه، پیش بینی پارکینگ با مدیریت شهرداری و از محل منابع مالی مالکینی که اشکان تأمین پارکینگ ندارند، مجاز است. توقف خودروها در پارکینگ نباید مزاحمتی برای باز نشن درها و استفاده از فضاهای انباری و تأسیسات و دسترسی به راه پله ها و آسانسور ایجاد کند. از هر معبر یکراه دسترسی پیاده به بنابه عرض درب حداکثر ۱.۵ متر و یکراه ورودی اتوبوس به پارکینگ به عرض حداقل ۳ متر و حداکثر ۲.۵ متر مجاز است. در صورتی که طول هر قطعه در مجاورت گذر دسترسی بیش از ۲۰ متر باشد احداث دسترسی سواره دوم، به عرض حداقل ۳ متر و حداکثر ۲.۵ متر پلانچ است. قطع درخت به منظور تأمین دسترسی سواره پارکینگ مجاز نیست. توسیه می گردد فراموشی درب ورودی سواره بر اساس موقعیت درخت ها صورت پذیرد. همچنین احداث درب اتوبوس رو به ساختمان در قسمت پخ ساختمان ممنوع است. ارتفاع ورودی پارکینگ نباید کمتر از ۲.۲۰ متر باشد. باز نشن در ورودی واحدهای مسکونی و در ورودی پارکینگها به سمت معبر عمومی ممنوع است. چیدمان پارکینگ در فضاهای مربوطه باید به گونه ای باشد که اشکان تردد و استفاده از آسانسور توسط ناتوانان جسمی و حرکتی، مطابق مقررات ملی ساختمان و رعایت مصوبات شورای عالی شهرسازی و معماری ایران، به سهولت انجام پذیرد. احداث شیب راه (روپ) و پله در محدوده پیاده رو به منظور دسترسی به داخل قطعه ممنوع است. تراز یک پیاده رو توسط شهرداری و با توجه به تراز خیابان تعیین می گردد و چنانچه اختلاف سطح بین تراز پیاده رو و سطح تماشنده داخل قطعه تکنیکی وجود داشته باشد، باید ریب یا پله در محدوده داخل قطعه تکنیکی اجرا گردد. تغییر تراز یک پیاده رو توسط مالکان املاک مجاور ممنوع است. در مواردی که شیب طولی یا عرضی مسیر، اجزای پله (و روپ) را در محدوده پیاده رو الزامی نماید، شهرداری نسبت به تهیه نقشه و اجرای پله (و روپ) اقدام خواهد نمود. در کلیه پیاده روها و فضاهای عمومی که نیاز به احداث پله وجود داشته باشد باید پیش بینی روپ برای عبور صندلی چرخ دار معلولان و سایر وسایلی که دارای چرخ هستند (کالسکه کودکان، دوچرخه، چرخ دستی و...) در کنار پله با شیب مناسب (برابر با مقررات ملی) صورت گیرد. در مواردی که به دلیل عرض کم پیاده رو احداث تیرمان روپ و پله اشکان پذیر نیست، احداث روپ در لولوت بوده و الزامی است. |



Handwritten signatures in blue ink, including a large signature at the bottom and several smaller ones above it, likely representing the officials involved in the approval process.



| تاکرد اصلی | کاربری | | محلکرد | | نشاطیت | |
|---|------------|------|--------|------|-------------|------|
| | مکان | رزم | مکان | رزم | مکان | رزم |
| تجاری محله‌ای، بهره‌برداری به صورت تجاری محله‌ای (کد: ۷۱۱۱ و ۷۱۱۲) و مسین طور آرایشگاه، آتلی عکاسی، کالاهای خوراکی ویژه (قهوه، شیرینی، شکلات و...) عطاری و انوبه فروشی، لوازم آرایشی و زیبایی، کتبخانه، فروشگاه و گل فروشی در این محدوده مشروط بر دار بودن شرایط زیر مجاز است: | | | | | | |
| - حداقل مساحت پلاک: ۲۵۰ مترمربع (با در نظر گرفتن ۵ درصد راندری) - قرارگیری پلاک در محل سطح اشغال مجاز قطعه در مجاورت دو مسیر مجزا (به استثنای سایر شرایطی یا سایر دارای ویژگی عبوری مشخص شده در طرح تفصیلی مانند امام علی، آزادی، بافکر و...) به طوری که حداقل یک مسیر ۱۲ تا ۲۰ متر عرض و نقش محلی اصلی به بالا (برابر نقشه سلسله مراتب دسترسی شبکه مابین) داشته باشد. (منظور از دو مسیر، صرفاً قطعات واقع در تقاطع (قطعات واقع در نبش) است و احدک تجاری می‌بایست در بر مسیر اصلی صورت پذیرد.) | | | | | | |
| - حداقل مساحت: ۲۰ مترمربع و حداکثر تا ۱۰۰ درصد سطح پلاک و حداقل عرض ۲.۵ متر - به ازای واحد تجاری تا ۵۰ مترمربع تأمین یک واحد جای پارک (مازاد بر پارکینگ مسکونی) با دسترسی بدون مزاحمت انزال است احدات پارکینگ به ازای واحد تجاری از ۵۰ مترمربع تا ۱۰۰ مترمربع ۲ واحد است. به ازای هر ۵۰ مترمربع افزایش مساحت یک پارکینگ اضافه می‌شود. در صورت عدم امکان تأمین پارکینگ در قطعه، در خصوص پیش‌بینی پارکینگ با مدیریت شهرداری و از محل منابع مالی مالکینی که امکان تأمین پارکینگ ندارند، اقدام گردد. | | | | | | |
| تیمبره ۱: در پلاکهای مسکونی بهره‌برداری تجاری فقط در طبقه همکف بوده و باقیمانده سطح اشغال در همکف به پارکینگ و انباری و تأسیسات مرتبط اختصاص دارد. | | | | | | |
| تیمبره ۲: در هر قطعه مالکیتی صرفاً یک واحد تجاری قابل استقرائست و به صورت یک واحد مازاد بر تعداد واحد مجاز مسکونی محاسبه می‌گردد. | | | | | | |
| تیمبره ۳: پلاکهای دارای کاربری مسکونی که تا قبل از بلاغ طرح تفصیلی دارای واحد تجاری (بروبه یا پان کل یا مجوز قانونی) هستند واحد تجاری مشمول حقوق منکته خواهند بود. | | | | | | |
| ب) آموزشی: بهره‌برداری به صورت مهد کودک و کودکانستان و دبستان غیردولتی در پلاکهای با حداقل مساحت ۵۰۰ مترمربع یا رعایت سطح اشغال گونه و حداکثر تعداد طبقات ۲ طبقه روی زیرزمین در بر معابر ۱۶ تا ۲۰ متر و نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر، مجاز است. | مسکونی | | | | | |
| بهره‌برداری به صورت واحد آموزشی راهمایی (متوسطه اول) غیردولتی در پلاکهای با حداقل مساحت ۷۵۰ مترمربع یا رعایت سطح اشغال گونه و حداکثر تعداد طبقات ۲ طبقه روی زیرزمین در بر معابر ۱۶ تا ۲۴ متر و نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر، مجاز است. | آپارتمانی | | | | | |
| بهره برداری به صورت واحد آموزشی دبیرستان (متوسطه دوم) غیردولتی در پلاکهای با حداقل مساحت ۱۰۰۰ مترمربع یا رعایت سطح اشغال گونه و حداکثر تعداد طبقات ۲ طبقه روی زیرزمین در بر معابر ۱۶ تا ۲۴ متر و نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر، مجاز است. | سکونت دائم | ۱۱۰۰ | سکونی | ۱۱۲۰ | تیمبو سکونی | ۱۱۳۳ |
| تیمبره ۱: لازم به ذکر است در بهره برداری آموزشی تراکم و سطح اشغال و طبقات بر اساس ضوابط فوق و سایر ضوابط بر اساس ضوابط کاربری آموزشی است. | | | | | | |
| ب) دارای ویژگی بهره‌برداری به صورت یک واحد اجاری غیردولتی و انواع دفاتر شرکتی قانونی (دفاتر کار) و واحدهای فناوری و نوآوری، دفاتر احزاب (کد: ۷۲۱۰)، مؤسسات خیریه (کد: ۷۲۲۰)، رسانه‌های دیجیتال خیریه (کد: ۷۲۲۵) در کل پلاک و یا در یک واحد یا رعایت قوانین تسلک آپارتمان‌ها و رعایت ضوابط تراکمی مسکونی گونه در بر معابر بیش از ۱۶ متر و نقش عملکردی محلی اصلی به بالا پلان مع است. رعایت سایر ضوابط و مقررات از جمله مقررات پارکینگ و غیره بر اساس ضوابط و مقررات کاربری اجاری ویژه الزامی است. | | | | | | |
| ت) ورزشی: بهره‌برداری به صورت باشگاه‌های ورزشی (GYM) (کد: ۷۲۳۱) در پلاک یا رعایت ضوابط تراکمی گونه مربوطه در کل پلاک و یا در یک واحد یا رعایت قوانین تسلک آپارتمان‌ها در بر معابر ۱۲ متر و بیشتر پلان مع است. | | | | | | |
| ت) بهره‌برداری به صورت کتابخانه-قرآنخانه-کتاب کوچک و کتاب فروشگاه-قرآنخانه-کتابخانه‌ها و سالن‌های اجتماعات کوچک، آموزشگاه‌های هنرهای تجسمی نمایشی و موسیقی، (کد: ۷۲۴۱) و گالری و نگارخانه (کد: ۷۲۴۳) در پلاکهای با حداقل مساحت ۲۵۰ مترمربع و با رعایت ضوابط تراکمی گونه در بر معابر ۱۲ متر و بیشتر و نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر در کل پلاک و یا در یک واحد یا رعایت قانون تسلک آپارتمانها مجاز است. | | | | | | |
| ج) انشعاشی: در صورت تیراستگی و مکان‌یابی ایستگاههای انشعاشی در این محدوده احدات ایستگاه انشعاشی کوچک در صورت رعایت کلیه ضوابط انشعاشی در معابر با عرض ۱۶ متر و بالاتر با نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر پلان مع است. | | | | | | |
| غ) گلخانه: احدات گلخانه شهری در این محدوده با سازه سبک در سطح اشغال و حداکثر ارتفاع مجاز گونه در بر معابر بیش از ۱۲ متر پلان مع است. | | | | | | |
| د) مذهبی: بهره‌برداری به صورت مسجد، حسینیه و فانوسیه (کد: ۷۲۸۱) در پلاکهای با حداقل مساحت ۲۵۰ مترمربع و با رعایت حداکثر تراکم تراکم ساختنشانی ۱۲۰ درصد، حداکثر سطح اشغال طبقه همکف ۴۰ درصد و طبقه اول ۵۰ درصد، حداکثر تعداد طبقات ۲ طبقه روی زیرزمین در بر معابر ۱۲ متر تا ۲۰ متر و نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر مجاز است. رعایت ۲ متر عقب‌نشینی برای تأمین پیشخوان الزامی است. حداکثر ۱۰ درصد سطح اشغال می‌تواند به کاربری تجاری (بدون تکنیک پلاک) اختصاص یابد. | | | | | | |
| د) تفریحی: بهره‌برداری به صورت یک واحد تفریحی مقیاس محله (کد: ۵۱۱۱) و تفریحی - (کد: ۵۱۲۰) شامل کافی‌شاپ، کافه موزه، کافه کتاب، کتاب فروشی، کافه موزه در این گونه مسکونی در کل | | | | | | |

ضوابط و مقررات ساختمانی

نشاطیت های مجاز به استقرار و ضوابط استقرار نشاطیت مجاز فرعی

| کارکرد اصلی | کاربری | مغکود | فعالیت | |
|---|--------|-------|--------|--|
| | | | ردیف | عنوان |
| شویب و مقررات ساختمانی | | | | |
| فعالیت های مجاز به استقرار و شویب استقرار فعالیت مجاز فرعی | | | | |
| ردیف | ردیف | ردیف | ردیف | عنوان |
| | | | | پلاک و یا در یک واحد از پلاک با رعایت قوانین تسلک آپارتمان ها و با دسترسی مجزا و رعایت کلیه شویب مسکونی گونه پلانچ است. (را خانه سالمندان : بهره برداری به صورت خانه سالمندان در کل پلاک با رعایت شویب تراکمی مسکونی گونه در بر مدار بیش از ۱۲ متر پلانچ است. رعایت سایر شویب و مقررات از جمله مقررات پارکینگ و غیره بر اساس شویب و مقررات فعالیت مربوطه الزامی است. (را خوابگاه خصوصی و خوابگاه دانشجویی: بهره برداری کل پلاک به صورت خوابگاه خصوصی یا خوابگاه دانشجویی با رعایت شویب تراکمی مسکونی گونه در بر مدار بیش از ۱۲ متر پلانچ است. رعایت شویب و مقررات پارکینگ بر اساس شویب مربوطه الزامی است. |

تبصره ۱: در خصوص فعالیت های مجاز در کاربری مسکونی آپارتمانی تراکم متوسط گونه دو سطح اشغال، تراکم، طبقات و ارتفاع ساختمان (که در شویب استقرار فعالیت ذکر نگردیده باشد) از شویب گونه یا شویب فوق الذکر در جدول تبعیت می کند.
 تبصره ۲: رعایت سایر شویب و مقررات از جمله مقررات پارکینگ و غیره بر اساس شویب و مقررات فعالیت مربوطه الزامی است.



Handwritten signatures in blue ink, including a large signature on the left and several smaller ones on the right, some with initials.

| ردم | عنوان | محدوده | اندازه قطعه* | حداقل اندازه باقی‌مانده واحد مسکونی | حداکثر تعداد واحد مسکونی در هر طبقه | حداکثر تراکم | حداکثر وسعت مسکونی | حداکثر ارتفاع | حداکثر وسعت مسکونی | حداکثر تراکم | حداکثر وسعت مسکونی | حداکثر ارتفاع | حداکثر وسعت مسکونی | حداکثر تراکم | حداکثر وسعت مسکونی | حداکثر ارتفاع | حداکثر وسعت مسکونی | حداکثر تراکم | حداکثر وسعت مسکونی | |
|------|----------|----------|---------------|-------------------------------------|-------------------------------------|--------------|--------------------|---------------|--------------------|--------------|--------------------|---------------|--------------------|--------------|--------------------|---------------|--------------------|--------------|--------------------|----|
| ۱۱۳۳ | محدوده ۱ | محدوده ۱ | ۱۰۰ > S > ۲۵ | ۲۵ | ۱ | ۱۴۰ | ۲ طبقه روی زمین | ۷ | ۱۲ | ۱۴۰ | ۲ طبقه روی زمین | ۷ | ۱۲ | ۱۴۰ | ۲ طبقه روی زمین | ۷ | ۱۲ | ۱۴۰ | ۲ طبقه روی زمین | |
| | | | ۱۵۰ > S > ۱۰۰ | ۵۵ | ۲ | | ۲ | ۱۵ | ۱۲ | | ۲ | ۱۵ | ۱۲ | | ۲ | ۱۵ | ۱۲ | | ۲ | |
| | | | ۲۰۰ > S > ۱۵۰ | | ۲ | | ۲ | ۱۹ | ۱۲ | | ۲ | ۱۹ | ۱۲ | | ۲ | ۱۹ | ۱۲ | | ۲ | |
| | | | ۲۵۰ > S > ۲۰۰ | | | | | | ۱۲ | | | | ۱۲ | | | | ۱۲ | | | ۱۲ |
| | | | ۵۰۰ > S > ۲۵۰ | ۶۵ | | | | | ۱۰ | | | | ۱۰ | | | | ۱۰ | | | ۱۰ |

در تفصیل تراکم به قطعات تا ۵ درصد پایین تر از حد مجاز مساحت حداقل (برابری برای تفصیل تراکم تعیین شده قابل قبول است.

در مواردی که تعداد طبقات بیش از تعداد واحد مسکونی باشد، کاهش سطح اشغال تا دستیابی به حداقل فضای باز برای هر واحد به منظور استفاده از تعداد واحد برابر تعداد طبقات الزامی است.

در فضای باز هر قطعه بر این گونه مسائل مساحت عرصه سهای ۶۰ درصد مساحت قطعه به علاوه دو متر عرض "منوط به تأمین حداقل ۳ متر عرض یا بالکن است

تعداد واحد از تقسیم زیربنا بر حداقل اندازه واحد مسکونی محاسبه نمی گردد بلکه حداقل اندازه واحد، صرفاً بازه مساحتی برای تعداد واحد مجاز را تعیین می کند. به عنوان مثال در یک قطعه دارای مساحت ۲۰۰ متر مربع صرفاً پنج واحد مجاز می باشد ولیکن یکی از این واحدها می تواند مساحتی حداقل معادل ۶۵ متر مربع داشته باشد.



| روز فعالیت | عنوان | حاصل عرض کار مسترس | محل استقرار ساختمان |
|------------|--------------------------------|--------------------|--|
| ۱۱۳۳ | ۸. چاه های آب و چاه های فاضلاب | ۱۰. | <ul style="list-style-type: none"> • محل استقرار ساختمان (توده گلزاری) در تمامی قطعات با رعایت حداکثر سطح اشغال و طبقات مجاز، صرفاً در حوزه ساختی معادل سطح اشغال به علاوه درصدها مساحت قطعه از سمت شمال در طول قطعه (در قطعات شمالی جنوبی) و از سمت غرب در قطعات شرقی غربی مجاز است. • جابهجایی سطح اشغال (مجاز) در طبقات در حوزه ساخت مجاز بلا مانع است. • تبصره: در قطعات با مساحت بیش از ۵۰۰ مترمربع و یا در قطعاتی که یک بلوک را شامل می شود حوزه ساخت معادل کل بلاک است. • در قطعات شمالی رعایت دو متر عقب نشینی بابت تأمین عرض حیاط خلوت در بر شمال قطعات شمالی الزامی است. (به استثنای املاک دو بر داری محور شرقی و جنوبی) • در قطعات شرقی رعایت دو متر عقب نشینی بابت عرض حیاط خلوت در بر غربی قطعات غربی الزامی است. (به استثنای املاک دو بر داری محور شرقی و غربی) • ناکید می گردد رعایت حداکثر سطح اشغال مجاز در کلیه طبقات و زیر زمین الزامی بوده و افزایش آن به هیچ عنوان مجاز نیست. |







| ردیف | عنوان | توضیحات | پیش‌اندازی | توجه استقرار مشاعات و شرایط مربوطه | بازتاب |
|------|---|--|---|------------------------------------|--------|
| ۱۱۳۳ | ۱. چگونگی استقرار مشاعات و شرایط مربوطه | <ul style="list-style-type: none"> ارتفاع دست‌اندازها یا جان‌پناه‌ها از سطح پام در دسترس، باید حداقل ۱.۱۰ متر و حداکثر ۲ متر باشد. ارتفاع خارجی (دیوارهای اطراف منازل) یا توجیه به کف معیار حداکثر ۲/۵ متر است و در صورت لزوم ارتفاع بیش از ۲/۵ متر بصورت زرده خواهد بود. حداقل ارتفاع تمام شده پیولوت ۲/۴۰ متر است. حداقل ارتفاع هر طبقه از کف تا کف ۲.۲۰ متر است و حداکثر ارتفاع کل بنا بر اساس حداکثر ارتفاع تعیین شده در جدول (با رعایت حداکثر طبقات و تراکم مجاز) می‌باشد. احداث عناصری چون برده، وسایل تهویه، محل اتاق آسانسور، خربشته و خروجی بلکن مشروط بر اینکه ارتفاع آن‌ها از ۲.۵ متر تجاوز ننماید. حداکثر ارتفاع بنا محاسبه نخواهد شد. تصوره در صورت احداث توقف آسانسور بر روی پام، حداکثر ارتفاع خربشته و اتاق آسانسور تا ۶ متر مجاز بوده و در حداکثر ارتفاع بنا محاسبه نخواهد شد. حداقل ارتفاع تمام شده زیرزمین ۲/۴ متر است که حداکثر ۱/۵ متر بالاتر از کف معیار مجاور تا کف طبقه همکف قرار می‌گیرد. در صورت احداث استخر، سونا، سالن سینمایی اختصاصی و کاربری‌های خدماتی نظیر آن حداکثر عمق زیرزمین می‌تواند افزایش یابد. | <ul style="list-style-type: none"> ایجاد پیش‌اندازی در معابر یا عرض ۱۰ متر و بالاتر، تا حداکثر ۶۰ سانتیمتر بلا مانع است. حداقل ارتفاع پیش‌اندازی ۲ متر تعیین می‌گردد. تخصیص پیش‌اندازی در قطعات واقع در دوربر گردان و در حزام کال‌ها و قنوت و فضای سبز (به استثنای پیاده راه) ممنوع است. | <p>اساس پیوست شماره ۱</p> | ردیف |

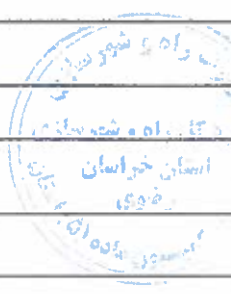
| ردیف | عنوان | توضیحات | پیش‌اندازی | توجه استقرار مشاعات و شرایط مربوطه | بازتاب |
|------|---|--|--|---|--------|
| ۱۱۳۴ | ۱. چگونگی استقرار مشاعات و شرایط مربوطه | <ul style="list-style-type: none"> حداقل فضای باز هر بلاک ۲/۴۰ از سطح زمین است. تصوره در صورتی که سطح اشغال طبق ضوابط اختصاصی کمتر و یا بیشتر از ۶۰ درصد عنوان گردیده است حداقل فضای باز برابر است با: مساحت عرصه منهای سطح اشغال مندرج در جدول تصوره در قطعات با سطح اشغال ۶۰ درصد به علاوه ۲ متر پیش روی، حداقل فضای باز پس از اصال ۲ متر پیش روی محاسبه می‌گردد و نمی‌بایست از ۲/۳۰ کمتر باشد. احداث لاجینی و سایبان به منظور تجهیز فضای سبز حیاط یا مصالح سنگ و قابل برچیده شدن همچون چوب و شیشه تا مساحت حداکثر در ۶۰ درصد حیاط با حداکثر مساحت ۲۰ مترمربع بلا مانع است و مشمول سطح اشغال و تراکم نمی‌گردد. حداقل ۲۰ درصد سطح عرصه باید به فضای سبز اختصاص داده شود. تصوره در قطعات یا حداقل فضای باز ۳۰ درصد میزان سطح عرصه اختصاص یافته به فضای سبز تا ۱۰ درصد کاهش می‌یابد. به ازای هر ۱۰ مترمربع فضای سبز باید یک درخت کاشته شود. همچنین به ازای هر یکدرخت کاشته شده (جداز سطح فضای سبز) سطحی حداقل ۵ مترمربع (به عنوان سطح سایبان) در محاسبه فضای سبز منظور خواهد شد. فاصله هر درخت می‌بایست حداقل ۱.۲ متر از درخت مجاور باشد. صنوبر یا پاناکار منوط به کاشت درخت است. مشخصات ایندرختان در گواهی پاناکار ساختمان درج شود. به منظور افزایش سرانه فضای سبز کاشت یک درخت به ازای هر ۵ متر بر لبه پیاده‌روهای معابر ده متر و بیشتر توصیه می‌گردد. | <ul style="list-style-type: none"> فضاهای اصلی ساختمان (اتاق‌های خانه و نشیمن) باید از نور طبیعی برخوردار باشند. در کلیه قطعات، بازشو به سمت معبر و یا حیاط ساختمان (در صورتی که کف آن فضا از ارتفاع بیش از ۰.۷ متر نسبت به زمین و یا فضا مجاور قرار داشته و پنجره به با لگن یا ترانس مشرف نباشد) می‌بایست در ارتفاع ۱.۱۰ متر از کف فضا نصب شود یا دارای جان پناهی به ارتفاع ۱.۱۰ متر از کف فضا باشد. در قطعات شمالی و غربی با توجیه به رعایت عرض حیاط خلوت (حداقل ۲ متر) نصب بازشو در ارتفاع ۱.۷۰ متر از کف مجاز است. از ک نورگیری از طریق بلوک شیشه‌ای مات و نسکین و ثابت بلا مانع است. رعایت سایر ضوابط مربوط به بازشوها و نورگیری و تهویه فضاها بر اساس ضوابط مساحت چهارم مقررات ملی ساختمان در کلیه بناها الزامی است. | <p>اساس پیوست شماره ۱</p> | ردیف |
| | | <p>ضوابط مربوط به فضاهای باز نیمه‌باز</p> | <p>ضوابط مربوط به بازشوها، نورگیری و تهویه فضا</p> | <p>ضوابط مربوط به بازشوها، نورگیری و تهویه فضا</p> | |
| | | <ul style="list-style-type: none"> کلیه سطح قابل‌زیوت ساختمان‌های واقع در حاشیه خیابان‌های اصلی و فرعی باستی با استفاده از مصالح مناسب نماسازی شود. نمای ساختمان‌ها باستی به نحوی طراحی شود که شکل، مقیاس، رنگ و تناسب حجم آن‌ها با محیط پیرامون باشد و از مصالح بوم‌آورد برای نماسازی آن‌ها استفاده گردد. وجه غالب سطح باید حتی‌الامکان با مصالح روشن مانند رنگ کرم، زرد، آخرا یا رنگ‌های از قهوه‌ای (رنگ آجر و خاکرس) نماسازی گردد. استفاده از رنگ‌های قهوه‌ای تیره و روشن، آخرا، قهوه‌ای، کلبه‌ای، آبی فیروزه‌ای و لاجوردی، با مصالح بوم‌آورد و مناسب، به عنوان رنگ مکمل و برای تنوع در نما و بدنه ساختمان‌ها، مجاز و بلا مانع است. استفاده از رنگ‌های تیره و سیاه و نامتعارف و تند، با هر نوع مصالح (آجر، سنگ و...) ممنوع و غیرمجاز است. (استفاده از رنگ‌های تیره، حداکثر تا پنج درصد سطح نمای ساختمان مجاز است) استفاده از نمای کامپوزیت و آلومینیومی مشروط به رعایت مساحت چهارم مقررات ملی ساختمان‌های و به صورت محدود و حداکثر در حد ۱۰٪ سطح کلی نمای ساختمان صرفاً برای ساختمان‌های مسکونی قابل‌قبول است هرچند که اساساً این نوع مصالح توصیه نمی‌شود. طراحی و اجرای سطح سیمانی یکدست در نمای ساختمان‌ها ممنوع است. نمای بدنه شمالی ساختمان که در مجاورت مالکیت غیر است، می‌بایست در محدوده مالکیت، نماسازی گردد. پنجره‌ها و بازشوها در نمای ساختمان می‌بایست هماهنگ و در تناسب با خطوط نمای مجاوران باشد. نصب تالسیسات گرمایشی، سرمایشی و غیره در نمای بیرونی ساختمان ممنوع است و در صورتی که در واقع واقع شده، باید می‌بایست با پوسته عیوب نماسازی و مخفی گردد. هماهنگی کلی خطوط نما با لایه مجاور الزامی است. طراحی نمای ساختمان زمانی قابل‌پذیرش است که در طراحی آن نمای دو مست ساختمان نیز آورده شده و نمای طراحی شده، حداقل دارای هماهنگی با نمای ساختمان‌های مجاور باشد. مدور پاناکار ساختمان مشروط به انجام نماسازی نهایی اصلی و چسبی است. رعایت سایر ضوابط مربوط به نما اشاره شده در مساحت چهارم مقررات ملی ساختمان الزامی است. | | | |

| روز فعالیت | شرح شرایط مربوط به فعالیتها و تأسیسات روزی پام | شرح شرایط مربوط به فعالیتها و تأسیسات روزی پام |
|-------------|---|---|
| <p>۱۱۳۳</p> | <ul style="list-style-type: none"> در قطعات مسکونی آپارتمانی تراکم متوسط گونه ۲ احداث پام سبز بر اساس ضوابط ترمیم می گردد. احداث خربشته به مساحت حداکثر ۲۵ مترمربع با احتساب زیربنای دیوارها بلامانع است. حداقل مساحت موردنیاز جهت تأسیسات اطفا حریق در پام ۱۲ مترمربع به ارتفاع حداکثر ۳ متر می باشد. احداث حداکثر ۱۰ درصد سطح اشغال مجاز در پشت پام بلامانع است. میزان حداکثر ۱۰ درصد سطح اشغال مجاز در پشت پام بلامانع است. مجموع مستحقات مشاعات روی پام (الاجتی، اناری، گلخانه، تأسیسات مرتبط با باغ پام، خربشته، تأسیسات منبع آب و آتش نشانی و...) نمی بایستی از ۲۰ درصد سطح اشغال مجاز پام فراتر رود. | <ul style="list-style-type: none"> تأمین یک واحد پارکینگ با دسترسی بدون مزاحمت به ازای هر واحد مسکونی الزامی است. تیمبره ۱: به ازای هر واحد مسکونی ۱ مساحت بیش از ۲۵۰ تا ۳۵۰ مترمربع حداقل ۲ پارکینگ در محدوده سطح اشغال الزامی است. تیمبره ۲: در صورت وقوع شرایط هفتگانه (مقاومت پارکینگ) احداث پارکینگ الزامی نیست، لازم به ذکر است در این قطعات حداکثر تراکم و سطح اشغال بر اساس ضوابط طرح تفصیلی بوده و مشمول کاهش تسکیرده تیمبره ۳: پارک های واقع در معابر ۴ متر و کمتر از آن و قطعات با مساحت کمتر از ۱۰۰ مترمربع با حداکثر تعداد یک واحد معاف از احداث پارکینگ می باشند. در صورت افزایش تعداد واحد مسکونی مقاومت مذکور کان لم یکن تلقی می گردد. در صورت عدم امکان تأمین پارکینگ در قطعه، پیش بینی پارکینگ با مدیریت شهرداری و از محل منابع مالی مالکیتی که امکان تأمین پارکینگ ندارد، مجاز است. توقف خودروها در پارکینگ نباید مزاحمتی برای باز شدن درها و استفاده از فضاهای انباری و تأسیسات و دسترسی به راه پلهها و آسانسور ایجاد کند. از هر معبر یکراه دسترسی پیاده به پناه عرض درب حداکثر ۱.۵ متر و یکراه ورودی اتومبیل به پارکینگ به عرض حداقل ۲ متر و حداکثر ۲.۵ متر مجاز است. در صورتی که طول هر قطعه در مجاورت گذر دسترسی بیش از ۲۰ متر باشد احداث دسترسی سواره دوم، به عرض حداقل ۲ متر و حداکثر ۲.۵ متر بلامانع است. قطع درخت به منظور تأمین دسترسی سواره پارکینگ مجاز نیست. توصیه می گردد فراگیری درب ورودی سواره بر اساس موقعیت درختها صورت پذیرد. همچنین احداث درب اتومبیلرو به ساختمان در قسمت پخ ساختمان ممنوع است. ارتفاع ورودی پارکینگ نباید کمتر از ۲.۱۰ متر باشد. باز شدن در ورودی واحدهای مسکونی و در ورودی پارکینگها به سمت معبر عمومی ممنوع است. چیدمان پارکینگ در فضاهای مربوطه، باید به گونه ای باشد که امکان تردد و استفاده از آسانسور توسط ناآشناان جسمی و حرکتی، مطابق مقررات ملی ساختمان و رعایت مصوبات شورای عالی شهرسازی و معماری ایران، به سهولت انجام پذیرد. احداث شیب راه (رسمب) و پله در محدوده پیادهرو به منظور دسترسی به داخل قطعه ممنوع است. نراز کف پیادهرو توسط شهرداری و یا توجه به نراز خیابان تعیین می گردد و چنانچه اختلاف سطح بین نراز پیادهرو و سطح تمام شده داخل قطعه تکنیکی وجود داشته باشد، باید رسمب یا پله در محدوده داخل قطعه تکنیکی اجرا گردد. تغییر نراز کف پیادهرو توسط مالکان املاک مجاور ممنوع است. در مولدی که شیب طولی یا عرضی مسیر، اجرای پله (و رسمب) را در محدوده پیادهرو الزامی نماید، شهرداری نسبت به تهیه نقشه و اجرای پله (و رسمب) اقدام خواهد نمود. در کلیه پیاده رواها و فضاهای عمومی که نیاز به احداث پله وجود داشته باشد باید پیش بینی رسمب برای عبور صندلی چرخ دار، سابلان و سایر وسایلی که دارای چرخ هستند (کالسکه کودکان، دوچرخه، چرخ دستی و...) در کنار پله یا شیب مناسب (برابر یا مقررات ملی) صورت گیرد. در مولدی که به دلیل عرض کم پیادهرو احداث طولان رسمب و پله امکان پذیر نیست، احداث رسمب در اولویت بوده و الزامی است. |



Handwritten signatures and stamps in blue ink, including a large signature and a smaller one with a stamp.

| کاورکرد اصلی | مکانگره | کاربری | شماره | | شماره | شماره | شماره |
|--------------|---------|--------|-------|-------|-------|-------|-------|
| | | | روز | روز | | | |
| ۱۰۰۰ | مکونی | ۱۱۰۰ | مکونی | ۱۱۲۰ | نیمه | ۱۱۳۴ | مکونی |
| تراکم زیاد | مکونی | مکونی | مکونی | مکونی | مکونی | مکونی | مکونی |
| گونییک | مکونی | مکونی | مکونی | مکونی | مکونی | مکونی | مکونی |



شماره ۱: در پلاک‌های مسکونی بهره‌برداری تجاری فقط در طبقه همکف بوده و باقی‌مانده سطح اشغال در همکف به پارکینگ و انباری و تأسیسات مرتباً اختصاص دارد.

شماره ۲: در هر قطعه مالکیتی صرفاً یک واحد تجاری قابل استقرار است و به‌صورت یک واحد مازاد بر تعداد واحد مسکونی محاسبه می‌گردد.

شماره ۳: پلاک‌های دارای کاربری مسکونی که تا قبل از بلایح طرح تفصیلی دارای واحد تجاری (پارکینگ یا پارکینگ) هستند واحد تجاری مشمول حقوق متکسب خواهند بود.

شماره ۴: بهره‌برداری به‌صورت مهد کودک و کودکانستان و دبستان غیردولتی در پلاک‌های با حداقل مساحت ۵۰۰ مترمربع با رعایت سطح اشغال گونه ۲ حداکثر تعداد طبقات ۲ طبقه روی زیرزمین در برابر ۱۶ متر و نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر، مجاز است.

شماره ۵: بهره‌برداری به‌صورت واحد آموزشی راهشمالی (متوسطه اول) غیردولتی در پلاک‌های با حداقل مساحت ۷۵۰ مترمربع با رعایت سطح اشغال گونه ۲ حداکثر تعداد طبقات ۲ طبقه روی زیرزمین در برابر ۱۶ متر و نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر، مجاز است.

شماره ۶: بهره‌برداری به‌صورت واحد آموزشی دبیرستان (متوسطه دوم) غیردولتی در پلاک‌های با حداقل مساحت ۱۰۰۰ مترمربع با رعایت سطح اشغال گونه ۲ حداکثر تعداد طبقات ۲ طبقه روی زیرزمین در برابر ۱۶ متر و نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر، مجاز است.

شماره ۷: لازم به ذکر است در بهره‌برداری آموزشی تراکم و سطح اشغال و طبقات بر اساس ضوابط فوق و سایر ضوابط بر اساس ضوابط کاربری آموزشی است.

شماره ۸: در پلاک‌های بهره‌برداری به‌صورت یک واحد اداری غیردولتی و انواع دفاتر شرکتی قانونی (دفاتر کار) و واحدهای فناوری و نوآوری، دفاتر احزاب (کد: ۳۲۱۰)، مؤسسات خیریه (کد: ۳۲۲۰)، رسانه‌های دیجیتال خبری (کد: ۳۲۵۰) در کل پلاک و یا در یک واحد با رعایت قوانین تسلک آپارتمان‌ها و رعایت ضوابط تراکمی مسکونی گونه ۲ بر سایر بیش از ۱۶ متر و نقش عملکردی محلی اصلی به بالا پلان است. رعایت سایر ضوابط و مقررات از جمله مقررات پارکینگ و غیره بر اساس ضوابط و مقررات کاربری اداری ویژه الزامی است.

شماره ۹: ورزشی: بهره‌برداری به‌صورت باشگاه‌های ورزشی (GYM) (کد: ۳۲۴۱) در پلاک با رعایت ضوابط تراکمی گونه مربوطه در کل پلاک و یا در یک واحد با رعایت قوانین تسلک آپارتمان‌ها در برابر ۱۲ متر و بیشتر پلان است.

شماره ۱۰: بهره‌برداری به‌صورت کتابخانه، فرهنگ، خانه فرهنگ، کتابخانه‌ها و سالن‌های اجتماعات کوچک، آموزشگاه‌های هنرهای تجسمی نمایشی و موسیقی، (کد: ۳۲۶۱) و گالری و نگارخانه (کد: ۳۲۶۲) در پلاک‌های با حداقل مساحت ۲۵۰ مترمربع و با رعایت ضوابط تراکمی گونه ۲ بر سایر ۱۲ تا ۲۰ متر و نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر در کل پلاک و یا در یک واحد با رعایت قانون تسلک آپارتمانها مجاز است.

شماره ۱۱: آتش‌نشانی: در صورت نیازسنجی و مکان‌یابی ایستگاه‌های آتش‌نشانی در این محدوده، احداث ایستگاه آتش‌نشانی کوچک در صورت رعایت کلیه ضوابط آتش‌نشانی در برابر با عرض ۱۶ متر و بالاتر با نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر پلان است.

شماره ۱۲: گلخانه: احداث گلخانه شهری در این محدوده با سازه سبک در سطح اشغال و حداکثر ارتفاع مجاز گونه ۲ بر سایر بیش از ۱۲ متر پلان است.

شماره ۱۳: مذهبی: بهره‌برداری به‌صورت مسجد، حسینیه و فانوسیه (کد: ۳۲۸۱) در پلاک‌های با حداقل مساحت ۲۵۰ مترمربع و با رعایت حداکثر تراکم ساختمانی ۱۲۰ درصد، حداکثر سطح اشغال طبقه همکف ۷۰ درصد و طبقه اول ۵۰ درصد، حداکثر تعداد طبقات ۲ طبقه روی زیرزمین در برابر ۱۲ متر تا ۲۰ متر و نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر مجاز است. رعایت ۳ متر عقب‌نشینی برای تأمین پیشخوان الزامی است. حداکثر ۱۰ درصد سطح اشغال می‌تواند به کاربری تجاری (بدون تکنیک پلاک) اختصاص یابد.

شماره ۱۴: بهره‌برداری به‌صورت یک واحد تفریحی مقیاس محله (کد: ۵۱۱۱) و تفریحی - تجاری (کد: ۵۱۲۰) شامل کافی‌شاپ، کافه، موزه، کافه کتاب، کافه فروش، کافه موزه در این گونه مسکونی در کل پلاک و

ضوابط و مقررات ساختمانی

ضوابط های مجاز به استعمار و ضوابط استعمار ضوابط مجاز فروش

الف) تجاری محله ۳: بهره‌برداری به‌صورت تجاری محله ۳ (کد: ۷۱۱۱ و ۷۱۱۲) و همین طور آرایشگاه‌ها، آتیه عکاسی، کالاهای خوراکی ویژه (قهوه، شیرینی، شکلات، ...)، عطاری و ادویه فروشی، لوازم آرایشی و زیبایی، کتاب فروشی و گل فروشی در این محدوده مشروط بر دارا بودن شرایط زیر مجاز است:

- حداقل مساحت پلاک: ۲۵۰ مترمربع (با هر نظر گرفتن ۵ درصد روانداری)

- قرارگیری پلاک در محل سطح اشغال مجاز قطعه در مجاورت دو مسیر مجزا (به استثنای سایر شرایطی یا سایر دارای ویژگی عمومی مشخص شده در طرح تفصیلی مانند امام علی، آزادی، بانظر و ...) به طوری که حداقل یک مسیر ۱۲ تا ۲۰ متر عرض و نقش محلی اصلی به بالا (پارکینگ) تسهله سلسله مراتب دسترسی شبکه معابر) داشته باشد. (مشاور از دو مسیر، صرفاً قطعات واقع در تقاطع (قطعات واقع در نبش) است و احداث تجاری می‌بایست در هر مسیر اصلی صورت پذیرد).

- حداقل مساحت ۲۰ مترمربع و حداکثر تا ۱۰ درصد سطح پلاک و حداقل عرض ۲.۵ متر

- به ازای واحد تجاری تا ۵۰ مترمربع تأمین یک واحد جانی پارک (مجاز بر پارکینگ مسکونی) با دسترسی بدون مزاحمت الزامی است احداث پارکینگ به ازای واحد تجاری از ۵۰ مترمربع تا ۱۰۰ مترمربع ۲ واحد است. به ازای هر ۵۰ مترمربع افزایش مساحت یک پارکینگ اضافه می‌شود. در صورت عدم امکان تأمین پارکینگ در قطعه، در خصوص بیش‌بیشی پارکینگ با مدیریت شهری و از محل منابع مالی مالکیتی که امکان تأمین پارکینگ ندارند، اقدام گردد.

شماره ۱: در پلاک‌های مسکونی بهره‌برداری تجاری فقط در طبقه همکف بوده و باقی‌مانده سطح اشغال در همکف به پارکینگ و انباری و تأسیسات مرتباً اختصاص دارد.

شماره ۲: در هر قطعه مالکیتی صرفاً یک واحد تجاری قابل استقرار است و به‌صورت یک واحد مازاد بر تعداد واحد مسکونی محاسبه می‌گردد.

شماره ۳: پلاک‌های دارای کاربری مسکونی که تا قبل از بلایح طرح تفصیلی دارای واحد تجاری (پارکینگ یا پارکینگ) هستند واحد تجاری مشمول حقوق متکسب خواهند بود.

شماره ۴: بهره‌برداری به‌صورت مهد کودک و کودکانستان و دبستان غیردولتی در پلاک‌های با حداقل مساحت ۵۰۰ مترمربع با رعایت سطح اشغال گونه ۲ حداکثر تعداد طبقات ۲ طبقه روی زیرزمین در برابر ۱۶ متر و نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر، مجاز است.

شماره ۵: بهره‌برداری به‌صورت واحد آموزشی راهشمالی (متوسطه اول) غیردولتی در پلاک‌های با حداقل مساحت ۷۵۰ مترمربع با رعایت سطح اشغال گونه ۲ حداکثر تعداد طبقات ۲ طبقه روی زیرزمین در برابر ۱۶ متر و نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر، مجاز است.

شماره ۶: بهره‌برداری به‌صورت واحد آموزشی دبیرستان (متوسطه دوم) غیردولتی در پلاک‌های با حداقل مساحت ۱۰۰۰ مترمربع با رعایت سطح اشغال گونه ۲ حداکثر تعداد طبقات ۲ طبقه روی زیرزمین در برابر ۱۶ متر و نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر، مجاز است.

شماره ۷: لازم به ذکر است در بهره‌برداری آموزشی تراکم و سطح اشغال و طبقات بر اساس ضوابط فوق و سایر ضوابط بر اساس ضوابط کاربری آموزشی است.

شماره ۸: در پلاک‌های بهره‌برداری به‌صورت یک واحد اداری غیردولتی و انواع دفاتر شرکتی قانونی (دفاتر کار) و واحدهای فناوری و نوآوری، دفاتر احزاب (کد: ۳۲۱۰)، مؤسسات خیریه (کد: ۳۲۲۰)، رسانه‌های دیجیتال خبری (کد: ۳۲۵۰) در کل پلاک و یا در یک واحد با رعایت قوانین تسلک آپارتمان‌ها و رعایت ضوابط تراکمی مسکونی گونه ۲ بر سایر بیش از ۱۶ متر و نقش عملکردی محلی اصلی به بالا پلان است. رعایت سایر ضوابط و مقررات از جمله مقررات پارکینگ و غیره بر اساس ضوابط و مقررات کاربری اداری ویژه الزامی است.

شماره ۹: ورزشی: بهره‌برداری به‌صورت باشگاه‌های ورزشی (GYM) (کد: ۳۲۴۱) در پلاک با رعایت ضوابط تراکمی گونه مربوطه در کل پلاک و یا در یک واحد با رعایت قوانین تسلک آپارتمان‌ها در برابر ۱۲ متر و بیشتر پلان است.

شماره ۱۰: بهره‌برداری به‌صورت کتابخانه، فرهنگ، خانه فرهنگ، کتابخانه‌ها و سالن‌های اجتماعات کوچک، آموزشگاه‌های هنرهای تجسمی نمایشی و موسیقی، (کد: ۳۲۶۱) و گالری و نگارخانه (کد: ۳۲۶۲) در پلاک‌های با حداقل مساحت ۲۵۰ مترمربع و با رعایت ضوابط تراکمی گونه ۲ بر سایر ۱۲ تا ۲۰ متر و نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر در کل پلاک و یا در یک واحد با رعایت قانون تسلک آپارتمانها مجاز است.

شماره ۱۱: آتش‌نشانی: در صورت نیازسنجی و مکان‌یابی ایستگاه‌های آتش‌نشانی در این محدوده، احداث ایستگاه آتش‌نشانی کوچک در صورت رعایت کلیه ضوابط آتش‌نشانی در برابر با عرض ۱۶ متر و بالاتر با نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر پلان است.

شماره ۱۲: گلخانه: احداث گلخانه شهری در این محدوده با سازه سبک در سطح اشغال و حداکثر ارتفاع مجاز گونه ۲ بر سایر بیش از ۱۲ متر پلان است.

شماره ۱۳: مذهبی: بهره‌برداری به‌صورت مسجد، حسینیه و فانوسیه (کد: ۳۲۸۱) در پلاک‌های با حداقل مساحت ۲۵۰ مترمربع و با رعایت حداکثر تراکم ساختمانی ۱۲۰ درصد، حداکثر سطح اشغال طبقه همکف ۷۰ درصد و طبقه اول ۵۰ درصد، حداکثر تعداد طبقات ۲ طبقه روی زیرزمین در برابر ۱۲ متر تا ۲۰ متر و نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر مجاز است. رعایت ۳ متر عقب‌نشینی برای تأمین پیشخوان الزامی است. حداکثر ۱۰ درصد سطح اشغال می‌تواند به کاربری تجاری (بدون تکنیک پلاک) اختصاص یابد.

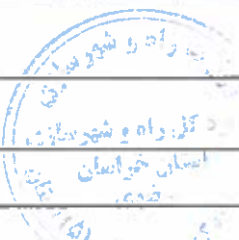
شماره ۱۴: بهره‌برداری به‌صورت یک واحد تفریحی مقیاس محله (کد: ۵۱۱۱) و تفریحی - تجاری (کد: ۵۱۲۰) شامل کافی‌شاپ، کافه، موزه، کافه کتاب، کافه موزه در این گونه مسکونی در کل پلاک و

| کارکرد اصلی | کاربری | | عملکرد | | فعالیت | |
|---|--------|-------|--------|-------|--------|-------|
| | روز | عنوان | روز | عنوان | روز | عنوان |
| شویب و مقررات ساختمانی | | | | | | |
| فعالیت های معاینه استقرار و شویب استقرار فعالیت معیار فرضی | | | | | | |
| در یک واحد از پلاک با رعایت قوانین تسلک (پارتمان 7ها و با دسترسی مجزا و رعایت کلیه شویب مسکونی گونه پلانچ است. (خانه سالمندان : بهره‌برداری به صورت خانه سالمندان در کل پلاک با رعایت شویب تراکمی مسکونی گونه در بر معابر بیش از ۱۲ متر پلانچ است. رعایت سایر شویب و مقررات از جمله مقررات پارکینگ و غیره بر اساس شویب و مقررات فعالیت مربوطه الزامی است. (ز) خوابگاه خصوصی و خوابگاه دانشجویی: بهره‌برداری کل پلاک به صورت خوابگاه خصوصی یا خوابگاه دانشجویی با رعایت شویب تراکمی مسکونی گونه در بر معابر بیش از ۱۲ متر پلانچ است. رعایت شویب و مقررات پارکینگ بر اساس شویب مربوطه الزامی است. | | | | | | |

نسخه ۱: در خصوص فعالیت‌های مجاز در کاربری مسکونی (پارتمانی تراکم متوسط گونه دو سطح اشغال، تراکم، طبقات و ارتفاع ساختمان) که در شویب استقرار فعالیت دکتر نگرینده باشد) از شویب گونه یا شویب اشاره شده در هر بند تبعیت می‌کند.
نسخه ۲: رعایت سایر شویب و مقررات از جمله مقررات پارکینگ و غیره بر اساس شویب و مقررات فعالیت مربوطه الزامی است.



Handwritten signatures in blue ink, including a large signature on the left and several smaller ones on the right, some with circular stamps.



| ردم | موضوع | محدوده | اندره قطعه | حداقل اندازه باقاعی واحد مسکونی | حداکثر تعداد واحد مسکونی | حداکثر تراکم (درصد) | حداکثر ارتفاع (متر) | حداکثر تعداد طبقات | حداکثر ابعاد | نسبت مساحت زمین به مساحت ساختمان | نسبت مساحت زمین به مساحت محوطه | نسبت مساحت زمین به مساحت محوطه | نسبت مساحت زمین به مساحت محوطه | نسبت مساحت زمین به مساحت محوطه | نسبت مساحت زمین به مساحت محوطه | نسبت مساحت زمین به مساحت محوطه |
|------|-----------------|----------|-----------------|---------------------------------|--------------------------|---------------------|---------------------|--------------------|--------------|----------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| ۱۱۳۳ | تعمیر و بازسازی | محدوده ۱ | ۱۰۰۰۰ > S > ۲۵ | ۲۵ | ۱ | ۱۴۰ | ۷ | ۲ | ۱۲ | ۷ | ۱۲ | ۷ | ۱۲ | ۷ | ۱۲ | ۷ |
| | | | ۱۵۰۰۰ > S > ۱۰۰ | ۵۵ | ۲ | | ۱۵ | ۲ | ۱۵ | | ۱۵ | | ۱۵ | | ۱۵ | |
| | | | ۲۰۰۰۰ > S > ۱۵۰ | | ۲ | | ۱۹ | ۲ | ۱۹ | | ۱۹ | | ۱۹ | | ۱۹ | |
| | | | ۲۵۰۰۰ > S > ۲۰۰ | | | | ۲۳ | ۵ | ۲۳ | | ۲۳ | | ۲۳ | | ۲۳ | |
| | | | | | | | | | ۱۲ | | ۱۲ | | ۱۲ | | ۱۲ | |

در تخصیص تراکم به قطعات، حدود مساحتی تعیین شده برای تراکم اختصاصی مشمول بازه ۵ درصدی در حد پایین مساحت است. به عبارتی تا ۵ درصد پایین تر از حد مجاز مساحت حداقلی برای تخصیص تراکم تعیین شده، قابل قبول است.

در مواردی که تعداد طبقات پیش از تعداد واحد مسکونی باشد، رعایت حداقل فضای باز به منظور استفاده از تعداد واحد مجاز الزامی است.

فضای باز هر قطعه در این گونه محاسبات مساحت عرصه منتهای ۶۰ درصد مساحت قطعه به علاوه دو متر بیش روی طولی در عرض "منوط به تأمین حداقل ۲ متر تراکم یا بالکن است

- تعداد واحد از تقسیم زیربنا بر حداقل اندازه واحد مسکونی محاسبه نمی گردد بلکه حداقل اندازه واحد صرفا بازه مساحتی برای تعداد واحد مجاز را تعیین می کنند. به عنوان مثال در یک قطعه کل مساحت ۲۰۰ متر مربع صرفا پنج واحد مجاز می باشد. لیکن یکی از این واحدها می تواند مساحتی حداقل محاسبات ۴۵ متر مربع داشته باشد.



| روز فعالیت | موضوع | محل استقرار ساختمان | شرحیه و مقررات ساختمانی |
|------------|-------|---|---|
| روز | موضوع | <ul style="list-style-type: none"> محل استقرار ساختمان (نوده گذاری) در تمامی قطعات با رعایت حداکثر سطح اشغال و طبقات مجاز، صرفاً در حوزه ساختی معادل سطح اشغال به علاوه درود مساحت قطعه از سمت شمال در طول قطعه (در قطعات شمالی-جنوبی) و از سمت غرب در قطعات شرقی-غربی مجاز است. جابجایی سطح اشغال (مجاز) در طبقات در حوزه ساخت مجاز بلا مانع است. تصوره در قطعات با مساحت بیش از ۵۰۰ مترمربع و یا در قطعاتی که یک بلوک را شامل می شود حوزه ساخت معادل کل پلاک است. در قطعات شمالی رعایت دو متر عقب نشینی بابت تأمین عرض حیاط خلوت در بر شمال قطعات شمالی الزامی است. (به استثنای املاک دارای دو بر دارای محور شمالی و جنوبی) در قطعات شرقی-غربی رعایت دو متر عقب نشینی بابت عرض حیاط خلوت در بر غربی قطعات غربی الزامی است. (به استثنای املاک دارای دو بر دارای محور شرقی غربی) تأکید می گردد، رعایت حداکثر سطح اشغال مجاز در کلیه طبقات رو و زیر زمین الزامی بوده و افزایش آن به هیچ عنوان مجاز نیست. | <ul style="list-style-type: none"> رعایت حداقل فضای باز به ازای هر واحد بر اساس جدول اختصاصی الزامی است. بدینهی است در صورت عدم امکان تأمین سطح فضای باز مربوطه از تعداد واحد مسکونی کاسته خواهد شد. سطح پیلوت و زیرزمین ها و پام مشروط به رعایت ضوابط جدول مشاعات، جزء تراکم ساختمانی محسوب نمی شود. احداث فضای نیمه باز (تراکم یا بالکن) در واحدهای مسکونی بیش از یک طبقه با رعایت مقررات ملی ساختمان الزامی است. در صورت عدم تأمین ۳ متر فضای نیمه باز-تراکم یا بالکن ضروری منفرج در ضوابط، استفاده از ۲ متر بیش روی طولی مازاد بر ۶۰ درصد مجاز نمی باشد. احداث فضای نیمه باز (تراکم یا بالکن) می بایست در محدوده سطح اشغال مجاز صورت پذیرد و هر گونه افزایش سطح اشغال بیش از حد ممنوع است. حداقل مساحت فضای نیمه باز الزامی برای هر واحد مسکونی، برابر با ۳ مترمربع یا حداقل عرض ۱.۵ متر است. لازم به ذکر است در قطعات مشمول سطح اشغال ۶۰ درصد به علاوه دو متر بیش روی، حداقل مساحت فضای نیمه باز ۳ مترمربع است. مساحت فضای نیمه باز (تراکم یا بالکن و حیاط در ارتفاع) جزو تراکم ساختمانی محسوب نمی گردد. لازم به ذکر است فضای تخصیص یافته به وید نیز در سطح فضای باز جزو تراکم محسوب نمی گردد. بدینهی است سطح دارای زیربنا جزو تراکم محسوب می گردد. در راستای عدم اشغال حداقل فاصله تراکم از بر پلاک مجاور یک متر می باشد. مساحت حیاط خلوت در قطعات شمالی منوط به رعایت حداقل عرض (۲ متر) و طولی برابر عرض ساختمان جزو سطح اشغال محسوب نمی - گردد مشروط بر آنکه در محدوده شمال (یا غرب) قطعه واقع گردد. در صورت عدم رعایت عرض و طول فوق سطح مذکور جز سطح اشغال (در یک طبقه) محاسبه می گردد. سطح پیلوت و زیرزمین ها مشروط بر آنکه صرفاً برای مشاعات (موز منفرج در جدول) استفاده گردد، جزء تراکم ساختمانی محسوب نمی شود. مبنای محاسبه سطح اشغال و تراکم ساختمانی مساحت ملک بر اساس سند یا وضع موجود (هر کدام کمتر باشد) است. تصوره ۱) برای املاک دارای عرصه واقع در مسیر طرح های شهرداری مبنای محاسبه سطح اشغال و تراکم ساختمانی، مساحت ملک قبل از تفریق است. لازم به ذکر است در صورت خرید و رهایی کردن میزان در مسیر توسط شهرداری، پلاک مذکور شامل بند مذکور نخواهد گردید و سطح اشغال و تراکم بر اساس محدوده باقیمانده محاسبه خواهد گردید. تصوره ۲) در خصوص تعیین تعداد واحد املاک واقع در عقب نشینی ناشی از تفریق، ملاک تعیین واحد، مجموع فضای باز باقیمانده و مساحت تفریق شده "مستند به مساحت قبل از تفریق" است. احداث زیرزمین در طبقات زیر همکف جهت احداث پارکینگ و مشاعات صرفاً در محدوده سطح اشغال پلاک در طبقه همکف تنها در صورتی که احداث ششراه بر اساس استاندارد و در محدوده سطح اشغال ممکن باشد) مجاز است. افزایش سطح اشغال زیرزمین مازاد بر سطح اشغال مجاز در کلیه طبقات زیر همکف ممنوع است. تصوره، در قطعات شمالی احداث ششراه در حیاط در حداکثر ۱۰ درصد سطح عرصه مشمول سطح اشغال نمی گردد. |

۱. طبقه همکف، ۲. طبقه اول، ۳. طبقه دوم، ۴. طبقه سوم، ۵. طبقه چهارم، ۶. طبقه پنجم، ۷. طبقه ششم، ۸. طبقه هفتم، ۹. طبقه هشتم، ۱۰. طبقه نهم، ۱۱. طبقه دهم، ۱۲. طبقه یازدهم، ۱۳. طبقه بیستم

۱۲

۱۱۳۳



Handwritten signatures and stamps in blue ink, including a large signature at the bottom and a smaller one in the middle right.



تاریخ: ۱۳۹۷/۰۹/۱۴
محل: چهارم شرقی ملای ساختمان، تهران سال ۱۳۹۷

| ردیف | نوع و استوار مشارکت و ضوابط مربوطه | پیش‌اندگی ساختمان | حداکثر ارتفاع ساختمان | روز | ملاحظات |
|------|------------------------------------|--|---|-----------------------|--|
| ۱۱۳۳ | بر اساس پروتست شماره ۱ | <ul style="list-style-type: none"> ایجاد پیش‌اندگی در معابر با عرض ۱۰ متر و بالاتر، تا حداکثر ۶۰ سانتیمتر بالاتر از سطح. حداقل ارتفاع پیش‌اندگی ۲ متر تعیین می‌گردد. تخصیص پیش‌اندگی در قطعات واقع در دوربر گردان و در حرایم کال ها و قنوت و فضای سبز (به استثنای پیاده راه) ممنوع است. | <ul style="list-style-type: none"> ارتفاع دست‌اندازها یا جان‌پناهها با سطح بام در مسترس، باید حداقل ۱.۱۰ متر و حداکثر ۲ متر باشد. ارتفاع خارجی (دیوارهای اطراف منازل) با توجه به کف معابر حداکثر ۲/۵ متر است و در صورت لزوم ارتفاع بیش از ۲/۵ متر به‌صورت زنده خواهد بود. حداقل ارتفاع تمام شده پیوت ۲۴۰ متر است. حداقل ارتفاع هر طبقه از کف تا کف ۳.۲۰ متر است و حداکثر ارتفاع کل بنا بر اساس حداکثر ارتفاع تعیین شده در جدول (با رعایت حداکثر طبقات و تراکم مجازی) می‌باشد. احداث عناصری چون توده، وسایل تهبویه، محل اتاق آسانسور، خورشینه و خروجی بلکان مشروط بر اینکه ارتفاع آن‌ها از ۲.۵ متر تجاوز ننماید. حداکثر ارتفاع بنا محاسبه نخواهد شد. تیسره در صورت احداث توقف آسانسور بر روی بام، حداکثر ارتفاع خورشینه و اتاق آسانسور تا ۶ متر مجاز بوده و در حداکثر ارتفاع بنا محاسبه نخواهد شد. حداقل ارتفاع تمام شده زیرزمین ۲/۴ متر است که حداکثر ۱/۵ متر بالاتر از کف منبر معابر تا کف طبقه همکف قرار می‌گیرد. در صورت احداث استخر، سونا، سالن سیمانی اختصاصی و کاربری‌های خدماتی نظیر آن، حداکثر عمق زیرزمین می‌تواند افزایش یابد. | حداکثر ارتفاع ساختمان | <ul style="list-style-type: none"> ۱ ۲ ۳ ۴ ۵ ۶ ۷ ۸ ۹ ۱۰ ۱۱ ۱۲ ۱۳ ۱۴ ۱۵ ۱۶ ۱۷ ۱۸ ۱۹ ۲۰ ۲۱ ۲۲ ۲۳ ۲۴ ۲۵ ۲۶ ۲۷ ۲۸ ۲۹ ۳۰ ۳۱ ۳۲ ۳۳ ۳۴ ۳۵ ۳۶ ۳۷ ۳۸ ۳۹ ۴۰ ۴۱ ۴۲ ۴۳ ۴۴ ۴۵ ۴۶ ۴۷ ۴۸ ۴۹ ۵۰ ۵۱ ۵۲ ۵۳ ۵۴ ۵۵ ۵۶ ۵۷ ۵۸ ۵۹ ۶۰ ۶۱ ۶۲ ۶۳ ۶۴ ۶۵ ۶۶ ۶۷ ۶۸ ۶۹ ۷۰ ۷۱ ۷۲ ۷۳ ۷۴ ۷۵ ۷۶ ۷۷ ۷۸ ۷۹ ۸۰ ۸۱ ۸۲ ۸۳ ۸۴ ۸۵ ۸۶ ۸۷ ۸۸ ۸۹ ۹۰ ۹۱ ۹۲ ۹۳ ۹۴ ۹۵ ۹۶ ۹۷ ۹۸ ۹۹ ۱۰۰ |

| ردیف | نوع و استوار مشارکت و ضوابط مربوطه | پیش‌اندگی ساختمان | حداکثر ارتفاع ساختمان | روز | ملاحظات |
|------|------------------------------------|--|---|-----------------------|--|
| ۱۱۳۴ | بر اساس پروتست شماره ۱ | <ul style="list-style-type: none"> ایجاد پیش‌اندگی در معابر با عرض ۱۰ متر و بالاتر، تا حداکثر ۶۰ سانتیمتر بالاتر از سطح. حداقل ارتفاع پیش‌اندگی ۲ متر تعیین می‌گردد. تخصیص پیش‌اندگی در قطعات واقع در دوربر گردان و در حرایم کال ها و قنوت و فضای سبز (به استثنای پیاده راه) ممنوع است. | <ul style="list-style-type: none"> ارتفاع دست‌اندازها یا جان‌پناهها با سطح بام در مسترس، باید حداقل ۱.۱۰ متر و حداکثر ۲ متر باشد. ارتفاع خارجی (دیوارهای اطراف منازل) با توجه به کف معابر حداکثر ۲/۵ متر است و در صورت لزوم ارتفاع بیش از ۲/۵ متر به‌صورت زنده خواهد بود. حداقل ارتفاع تمام شده پیوت ۲۴۰ متر است. حداقل ارتفاع هر طبقه از کف تا کف ۳.۲۰ متر است و حداکثر ارتفاع کل بنا بر اساس حداکثر ارتفاع تعیین شده در جدول (با رعایت حداکثر طبقات و تراکم مجازی) می‌باشد. احداث عناصری چون توده، وسایل تهبویه، محل اتاق آسانسور، خورشینه و خروجی بلکان مشروط بر اینکه ارتفاع آن‌ها از ۲.۵ متر تجاوز ننماید. حداکثر ارتفاع بنا محاسبه نخواهد شد. تیسره در صورت احداث توقف آسانسور بر روی بام، حداکثر ارتفاع خورشینه و اتاق آسانسور تا ۶ متر مجاز بوده و در حداکثر ارتفاع بنا محاسبه نخواهد شد. حداقل ارتفاع تمام شده زیرزمین ۲/۴ متر است که حداکثر ۱/۵ متر بالاتر از کف منبر معابر تا کف طبقه همکف قرار می‌گیرد. در صورت احداث استخر، سونا، سالن سیمانی اختصاصی و کاربری‌های خدماتی نظیر آن، حداکثر عمق زیرزمین می‌تواند افزایش یابد. | حداکثر ارتفاع ساختمان | <ul style="list-style-type: none"> ۱ ۲ ۳ ۴ ۵ ۶ ۷ ۸ ۹ ۱۰ ۱۱ ۱۲ ۱۳ ۱۴ ۱۵ ۱۶ ۱۷ ۱۸ ۱۹ ۲۰ ۲۱ ۲۲ ۲۳ ۲۴ ۲۵ ۲۶ ۲۷ ۲۸ ۲۹ ۳۰ ۳۱ ۳۲ ۳۳ ۳۴ ۳۵ ۳۶ ۳۷ ۳۸ ۳۹ ۴۰ ۴۱ ۴۲ ۴۳ ۴۴ ۴۵ ۴۶ ۴۷ ۴۸ ۴۹ ۵۰ ۵۱ ۵۲ ۵۳ ۵۴ ۵۵ ۵۶ ۵۷ ۵۸ ۵۹ ۶۰ ۶۱ ۶۲ ۶۳ ۶۴ ۶۵ ۶۶ ۶۷ ۶۸ ۶۹ ۷۰ ۷۱ ۷۲ ۷۳ ۷۴ ۷۵ ۷۶ ۷۷ ۷۸ ۷۹ ۸۰ ۸۱ ۸۲ ۸۳ ۸۴ ۸۵ ۸۶ ۸۷ ۸۸ ۸۹ ۹۰ ۹۱ ۹۲ ۹۳ ۹۴ ۹۵ ۹۶ ۹۷ ۹۸ ۹۹ ۱۰۰ |

مهر و امضاء:



| روز شلیت | عنوان | شرح |
|----------|------------------------------|---|
| روز نام | شویب مربوط به فضاهای تأسیسات | شویب پارکینگ |
| روز | ۱۱۳۳ | <ul style="list-style-type: none"> تأمین یک واحد پارکینگ با دسترسی بدون مزاحمت به ازای هر واحد مسکونی الزامی است. تیمبره ۱: به ازای هر واحد مسکونی با مساحت بیش از ۲۵۰ تا ۳۰۰ مترمربع حداقل ۲ پارکینگ در محدوده سطح اشغال الزامی است. تیمبره ۲: در صورت وقوع شرایط همتاکنه (مقاومت پارکینگ) احداث پارکینگ الزامی نیست. لازم به ذکر است در این قطعات حداکثر تراکم و سطح اشغال بر اساس شویب طرح تفصیلی بوده و مشمول کاهش نمیکرد. تیمبره ۳: برای های واقع در مساحت ۴ متر و کمتر از آن و قطعات با مساحت کمتر از ۱۰۰ مترمربع با حداکثر تعداد یک واحد معاف از احداث پارکینگ می باشند. در صورت افزایش تعداد واحد مسکونی مقاومت مذکور کان کم یکن تلقی می گردد. در صورت عدم امکان تأمین پارکینگ در قطعه، پیش‌بینی پارکینگ با مدیریت شهرداری و از محل منابع مالی مالکینی که امکان تأمین پارکینگ ندارند؛ مجاز است. توقف خودروها در پارکینگ نباید مزاحمتی برای باز شدن دروا و استفاده از فضاهای انباری و تأسیسات و دسترسی به رابینوها و آسانسور ایجاد کند. از هر منبر یکباره دسترسی پیاده به پناهیه عرض درب حداکثر ۱.۵ متر و یکراه ورودی آتومبیل به پارکینگ به عرض حداقل ۲ متر و حداکثر ۲.۵ متر مجاز است. در صورتی که طول بر قطعه در مجاورت گذر دسترسی بیش از ۲۰ متر باشد احداث دسترسی سواره دوم، به عرض حداقل ۲ متر و حداکثر ۲.۵ متر بلامانع است. قطع درخت به‌منظور تأمین دسترسی سواره پارکینگ مجاز نیست. توصیه می گردد قرارگیری درب ورودی سواره بر اساس موقعیت درخت‌ها صورت پذیرد همچنین احداث درب آتومبیل‌رو به ساختمان در قسمت بچ ساختمان ممنوع است. ارتفاع ورودی پارکینگ نباید کمتر از ۲.۲۰ متر باشد. باز شدن در ورودی واحدهای مسکونی و در ورودی پارکینگ‌ها به سمت معبر عمومی ممنوع است. چیدمان پارکینگ در فضاهای مربوطه، باید به گونه‌ای باشد که امکان تردد و استفاده از آسانسور توسط ناآنان جسمی و حرکتی، مطابق مقررات ملی ساختمان و رعایت مصوبات شورای عالی شهرسازی و معماری ایران، به سهولت انجام پذیرد. احداث شیب راه (رسم) و پله در محدوده پیاده‌رو به‌منظور دسترسی به داخل قطعه ممنوع است. تراز یک پیاده‌رو توسط شهرداری و با توجه به تراز خیابان تعیینی گردد و چنانچه اختلاف سطح بین تراز پیاده‌رو و سطح تمام‌شده داخل قطعه تکنیکی وجود داشته باشد، باید رص یا پله در محدوده داخل قطعه تکنیکی اجرا گردد. تغییر تراز یک پیاده‌رو توسط مالکان، املاک مجاور ممنوع است. در مواردی که شیب طولی یا عرضی، اجزای پله (او رسم) را در محدوده پیاده‌رو الزامی نماید، شهرداری نسبت به تهیه نقشه و اجزای پله (او رسم) اقدام خواهد نمود. در کلیه پیاده‌روها و فضاهای عمومی که نیاز به احداث پله وجود داشته باشد باید پیش‌بینی رص برای عبور سندانج‌خیزان و سایر وسایلی که دارای چرخ هستند (کالسکه کودکان، دوچرخه، دوچرخه‌دستی و...) در کنار پله یا شیب مناسب (برابر با مقررات ملی) صورت گیرد. در مواردی که به دلیل عرض کم پیاده‌رو احداث توالمان رص یا پله امکان‌پذیر نیست، احداث رص در اولویت بوده و الزامی است. |

| تاریخ اصلی | مکان | کاربری | مساحت | ملکیت | |
|--|------|--------|-------|-------|--|
| | | | | مکان | رمز |
| ۱۰۰۰ مسکونی | مکان | ۱۱۰۰ | ۱۱۲۰ | ۱۱۲۵ | مسکونی آبار تجمعی تراکم زیاد گونه دو |
| <p>الف) تجاری محله ۳- بهرپرداری به صورت تجاری محله ۳ (کد: ۷۱۱۱ و ۷۱۱۲) و زمین طور آرایشگاهها، اقلیه عکاسی، کالاهای خوراکی ویژه (قهوه، شیرینی، شکلات و...)، عطاری و آندوبه فروش، لوازم آرایشی و زیبایی، کتاب فروشی و گل فروشی در این محدوده مشروط بر دارا بودن شرایط زیر مجاز است:</p> <p>- حداقل مساحت پلاک: ۲۵۰ مترمربع (با نظر گرفتن ۵ درصد رانندگی)</p> <p>- قرارگیری پلاک در محل سطح اشغال مجاز قطعه در مجاورت دو معبر مجزا (به استثنای معابر شریانی یا معابر دارای ویژگی عبوری مشخص شده در طرح تفصیلی مانند امام علی، آزادی، باهنر) به طوری که حداقل یک معبر ۱۲ تا ۲۰ متر عرض و نقش محلی اصلی به بالا (برابر نقشه سلسله مراتب دسترسی شبکه معابر) داشته باشد. (منظور از دو معبر، صرفاً قطعات واقع در تقاطع (قطعات واقع در نبش) است و احداث تجاری می بایست در بر معبر اصلی صورت پذیرد).</p> <p>- حداقل مساحت: ۲۰ مترمربع و حداکثر تا ۱۰ درصد سطح پلاک و حداقل عرض ۲.۵ متر</p> <p>- به ازای واحد تجاری تا ۵۰ مترمربع تأمین یک واحد جای پارک (مجاز بر پارکینگ مسکونی) با دسترسی الزامی بدون مزاحمت الزامی است احداث پارکینگ به ازای واحد تجاری از ۵۰ مترمربع تا ۱۰۰ مترمربع ۲ واحد است. به ازای هر ۵۰ مترمربع افزایش مساحت یک پارکینگ اضافه می شود. در صورت عدم امکان تأمین پارکینگ در قطعه، در خصوص پیش بینی پارکینگ با مدیریت شهرداری و از محل منابع مالی مالکیتی که امکان تأمین پارکینگ ندارند، اقدام گردد.</p> <p>تیمبره ۱: در پلاکهای مسکونی بهرپرداری تجاری فقط در طبقه همکف بوده و باقیمانده سطح اشغال در همکف به پارکینگ و انباری و تأسیسات مرتبط اختصاص دارد.</p> <p>تیمبره ۲: در هر قطعه مالکیتی صرفاً یک واحد تجاری قابل استقرار است و به صورت یک واحد مجاز مسکونی محاسبه می گردد.</p> <p>تیمبره ۳: پلاکهای دارای کاربری مسکونی که تا قبل از ابلاغ طرح تفصیلی دارای واحد تجاری (پروژه یا پایان کار یا مجوز قانونی) هستند واحد تجاری مشمول حقوق منتهی خواهند بود.</p> <p>ب) آموزشی: بهرپرداری به صورت مهد کودک و کودکان دبستان غیردولتی در پلاکهای با حداقل مساحت ۵۰۰ مترمربع با رعایت سطح اشغال گونه و حداکثر تعداد طبقات ۲ طبقه روی زیرزمین در بر معابر ۱۶ تا ۲۰ متر و نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر، مجاز است.</p> <p>بهرپرداری به صورت واحد آموزشی راهشایی (متوسطه اول) غیردولتی در پلاکهای با حداقل مساحت ۷۵۰ مترمربع با رعایت سطح اشغال گونه و حداکثر تعداد طبقات ۳ طبقه روی زیرزمین در بر معابر ۱۶ تا ۲۴ متر و نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر، مجاز است.</p> <p>بهره برداری به صورت واحد آموزشی دبیرستان (متوسطه دوم) غیردولتی در پلاکهای با حداقل مساحت ۱۰۰۰ مترمربع با رعایت سطح اشغال گونه و حداکثر تعداد طبقات ۳ طبقه روی زیرزمین در بر معابر ۱۶ تا ۲۴ متر و نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر، مجاز است.</p> <p>تیمبره ۱: لازم به ذکر است در بهره برداری آموزشی تراکم و سطح اشغال و طبقات بر اساس ضوابط فوق و سایر ضوابط بر اساس ضوابط کاربری آموزشی است.</p> <p>پ) اجاری ویژه: بهرپرداری به صورت یک واحد اجاری غیردولتی و انواع دفاتر شرکتی قانونی (دفاتر کار) و واحدهای فناوری و نوآوری، دفاتر اجزای (کد: ۷۲۱۰)، مؤسسات خیریه (کد: ۷۲۳۰)، رسانه های دیجیتال خبری (کد: ۷۲۵۰) در کل پلاک و یا در یک واحد با رعایت قوانین تسلک آپارتمان ها و رعایت ضوابط تراکم مسکونی گونه در بر معابر بیش از ۱۶ متر و نقش عملکردی محلی اصلی به بالا پلانج است. رعایت سایر ضوابط و مقررات از جمله مقررات پارکینگ و غیره بر اساس ضوابط و مقررات کاربری اجاری ویژه الزامی است.</p> <p>ت) ورزشی: بهرپرداری به صورت باشگاه های ورزشی (GYM) (کد: ۲۴۱۱) در پلاک با رعایت ضوابط تراکم گونه مربوطه در کل پلاک و یا در یک واحد با رعایت قوانین تسلک آپارتمان ها در بر معابر ۱۲ متر و بیشتر پلانج است.</p> <p>ث) بهرپرداری به صورت کتابخانه ۲- قرآنتخانه ۲- کوچک و کتاب فروشی (کد: ۲۴۱۱)، خانه فرهنگ، کتابخانه ها و سالن های اجتماعات کوچک، آموزشگاه های هنرهای تجسمی نمایشی و موسیقی، (کد: ۲۴۲۱) و گالری ۲- نگارخانه (کد: ۲۴۳۱) در پلاکهای با حداقل مساحت ۲۵۰ مترمربع و با رعایت ضوابط تراکم گونه در بر معابر ۱۲ تا ۲۰ متر و نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر در کل پلاک و یا در یک واحد با رعایت قانون تسلک آپارتمانها مجاز است.</p> <p>ج) آتش نشانی: در صورت نیازسنجی و مکان یابی ایستگاه های آتش نشانی در این محدوده، احداث ایستگاه آتش نشانی کوچک در صورت رعایت کلیه ضوابط آتش نشانی در معابر با عرض ۱۶ متر و بالاتر با نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر پلانج است.</p> <p>خ) گلخانه: احداث گلخانه شهری در این محدوده با سازه سبک در سطح اشغال و حداکثر ارتفاع مجاز گونه در بر معابر بیش از ۱۲ متر پلانج است.</p> <p>د) مذهبی: بهرپرداری به صورت مسجد، حسینیه و فاطمیه (کد: ۲۸۱۱) بر پلاکهای با حداقل مساحت ۲۵۰ مترمربع و با رعایت حداکثر تراکم ساختمانی ۱۲۰ درصد، حداکثر سطح اشغال طبقه همکف ۷۰ درصد و طبقه اول ۵۰ درصد، حداکثر تعداد طبقات ۲ طبقه روی زیرزمین در بر معابر ۱۲ متر تا ۲۰ متر و نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر مجاز است. رعایت ۳ متر عقب نشینی برای تأمین پیشخوان الزامی است. حداکثر ۱۰ درصد سطح اشغال می تواند به کاربری تجاری (بدون تفکیک پلاک) اختصاص یابد.</p> <p>ذ) تفریحی: بهرپرداری به صورت یک واحد تفریحی مقیاس محله (کد: ۵۱۱۱) و تفریحی - تجاری (کد: ۵۱۲۰) شامل کافی شاپ، کافی شاپ، کافه موزه، کتاب فروشی، کافه موزه در این گونه مسکونی در کل</p> | | | | | |



| کارکرد اصلی | کاربرد | | مشاوره | | فعالیت | |
|---|--------|-------|--------|-------|--------|-------|
| | رمز | عنوان | رمز | عنوان | رمز | عنوان |
| | | | | | | |
| <p>ضوابط و مقررات ساختمانی</p> <p>فعالیت های مشاوره استقرار و ضوابط استقرار فعالیت معمار فرضی</p> <p>پلاک و یا بر یک واحد از پلاک یا رعایت قوانین شکل (پارامترها و یا دسترسی مجزا و رعایت کلبه ضوابط مسکونی گونه پلانچ است. رعایت سایر ضوابط و مقررات از جمله مقررات پارکینگ و غیره بر اساس ضوابط و مقررات فعالیت مربوطه الزامی است.</p> <p>را خانه سالمندان: بهره‌برداری به صورت خانه سالمندان در کل پلاک یا رعایت ضوابط تراکمی مسکونی گونه در بر معابر بیش از ۱۲ متر پلانچ است. رعایت سایر ضوابط و مقررات از جمله مقررات پارکینگ و رعایت ضوابط و مقررات پارکینگ: بهره‌برداری کل پلاک به صورت خوابگاه خصوصی یا خوابگاه دانشجویی یا رعایت ضوابط تراکمی مسکونی گونه در بر معابر بیش از ۱۲ متر پلانچ است. رعایت ضوابط و مقررات پارکینگ بر اساس ضوابط مربوطه الزامی است.</p> | | | | | | |

شماره ۱: در خصوص فعالیت‌های مجاز در کاربری مسکونی (پارکمنی تراکم زیاد گونه نو سطح انتقال، تراکم، طبقات و ارتفاع ساختمان (که در ضوابط استقرار فعالیت ذکر نگردیده باشد) از ضوابط گونه یا ضوابط اشاره شده در هر بند تبعیت می‌کند.

شماره ۲: رعایت سایر ضوابط و مقررات از جمله مقررات پارکینگ و غیره بر اساس ضوابط و مقررات فعالیت مربوطه الزامی است.

(Handwritten signatures and stamps)

(A blue circular official stamp is visible at the bottom center of the page.)

| سایر شرایط | شرایط مربوط به تجمیع | شرایط مربوط به تلاقی | فضای بالای | حداکثر ارتفاع | حداکثر تعداد طبقات | حداکثر تراکم | حداکثر سطح اشغال (درصد) | حداکثر تعداد واحد مسکونی در هر طبقه | حداکثر اندازه واحد مسکونی | اندازه طبقه | محدوده | عنوان | روز |
|--|--|---|------------------------------|--|---|-------------------------|-----------------------------------|---|--|---|--------------------------------------|-------------------------------------|----------------|
| • در قطعات با ۱۴ متر و بیشتر، حداکثر تعداد طبقات شامل ۷ طبقه روی زیرزمین است. • در قطعات با دسترسی کمتر از ۱۴ متر تا ۱۲ متر، حداکثر تعداد طبقات شامل ۶ طبقه روی پیوند یا زیرزمین است. • در قطعات با دسترسی کمتر از ۱۰ متر تا ۱۲ متر، حداکثر تعداد طبقات شامل ۵ طبقه روی پیوند یا زیرزمین است. • قطعات با دسترسی ۸ تا ۶ متر، حداکثر تعداد طبقات شامل ۴ طبقه روی پیوند یا زیرزمین است. • قطعات با دسترسی ۸ تا ۶ متر، حداکثر تعداد طبقات شامل ۳ طبقه روی پیوند یا زیرزمین است. • قطعات با دسترسی زیر ۶ متر، حداکثر تعداد طبقات شامل دو طبقه روی پیوند است. • با توجه به تقابل تراکم ناشی از عرض معبر در تراکم های مسکونی، تعداد واحد از تقسیم فضای باز طبقه بر حداقل فضای باز برای هر واحد مسکونی محاسبه می گردد. • همچنین حداکثر سطح اشغال بر این پلاکها برابر با حداکثر تراکم و تعداد طبقات مشمول تقابل می گردند. سایر شرایط از شرایط گونه مربوط تجمیع تبت می کند. لازم به ذکر است رعایت مساحت حداقل اندازه نامشخص واحد مسکونی در هر یک از گونه مسکونی الزامی است. • در مواردی که تقابل تراکم ناشی از عرض معبر و مساحت کمتر از حد تعصاب همزمان باشد، ملاک تعیین تراکم، تراکم کمتر است. • در ۲ متر بیش روی مجاز تراکم مسکونی، رعایت پنج ۲۵ درجه نسبت به مملک مجاور الزامی نیست. | • شرایط مربوط به تلاقی • با توجه به بافت شکل گرفته در این محدوده تجمیع قطعات مسکونی در راستای رسیدن به حداقل مساحت با قرار بندی قطعات مجاز آن طبقه توصیه می گردد. • به منظور کاهش ریزدانه های ناشی از تجمیع، در صورت تجمیع کل پلاکهای داخل کوچه به نحوی که کوچه مذکور قابلیت تردد داشته باشد و واگذاری معبر به مالکین اختلاقی در دسترسی سایر پلاکها ایجاد نشاید، واگذاری معبر به مالکین بلا مانع است. • ضروری است از تجمیع قطعات پهنای معبر که هندسه نامناسب ایجاد نماید، اجتناب گردد. • تجمیع کاربری مسکونی با کاربری های خدمات غیر انتفاعی، مجاز نمی باشد. | • شرایط مربوط به تلاقی • در تراکم کمتر از ۵۰۰ مترمربع، تفکیک شامل قطعات تفکیکی موجود کمتر از ۵۰۰ مترمربع نمی گردد. • در بازتفکیک قطعات موجود، حفظ دانه بندی وسیع داشته باشد و واگذاری معبر به مالکین اختلاقی در دسترسی سایر پلاکها ایجاد نشاید، واگذاری معبر به مالکین بلا مانع است. • ضروری است از تجمیع قطعات پهنای معبر که هندسه نامناسب ایجاد نماید، اجتناب گردد. • تجمیع کاربری مسکونی با کاربری های خدمات غیر انتفاعی، مجاز نمی باشد. | • فضای بالای • ۱۲ • ۱۲ | • ارتفاع • ۱۵ • ۱۶ • ۲۳ • ۲۶ | • حداکثر تعداد طبقات • ۲ • ۲ • ۴ • ۵ • ۶ | • حداکثر تراکم • ۱۴۰ | • حداکثر سطح اشغال (درصد) • ۷۰ | • حداکثر تعداد واحد مسکونی در هر طبقه • ۱ • ۲ • ۴ • ۵ | • حداقل اندازه واحد مسکونی • ۲۵ • ۵۵ • ۱۵۰ • ۲۰۰ • ۲۵۰ • ۲۵۰ | • اندازه طبقه • ۱۰۰۰ • ۱۵۰ • ۲۰۰ • ۲۵۰ • ۲۵۰ | • محدوده • ۱ • ۲ • ۴ • ۵ | • عنوان • ۱ • ۲ • ۴ • ۵ | • روز • ۱۳۵ |

• در تخصیص تراکم به قطعات تا ۵ درصد پایین تر از حد مجاز مساحت حداقل (رواقی) برای تخصیص تراکم تعیین شده، قابل قبول است.
• در مواردی که تعداد طبقات پیش از تعداد واحد مسکونی باشد، رعایت حداقل فضای باز به منظور استفاده از تعداد واحد مجاز الزامی است.
• فضای باز هر قطعه در این گونه شامل مساحت عرصه منتهای "۶۰ درصد مساحت قطعه به علاوه دو متر بیش روی طولی در عرض "منوط به تأمین حداقل ۲ متر تراکم یا بالاتر است.
• تعداد واحد از تقسیم زیربنا بر حداقل اندازه واحد مسکونی محاسبه نمی گردد بلکه حداقل اندازه واحد، صرفاً بازه ساختی برای تعداد واحد مجاز را تعیین می کنند. به عنوان مثال در یک قطعه دارای مساحت ۲۵۰ متر مربع صرفاً جهت واحد مجاز می باشد.
• حداکثر یک واحد در هر پلاک این گونه مسکونی می تواند با حداقل مساحت ۵۵ مترمربع جهت ایجاد تنوع سکونت (سکونت مستقل، جوانان، سالمندان و...) احداث گردد.



Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature and several smaller initials.



| ردیف | محل | محل استقرار ساختمان | ملاحظات |
|------|----------------------|--|--|
| ۱۱۳۵ | حداقل عرض گذر دسترسی | <ul style="list-style-type: none"> محل استقرار ساختمان (نوده گنجاری) در تمامی قطعات با رعایت حداکثر سطح اشغال و طبقات مجاز، صرفاً در حوزه ساختی منازل سطح اشغال به علاوه ده درصد مساحت قطعه از سمت شمال در طول قطعه (در قطعات شمالی-جنوبی) و از سمت غرب در قطعات شرقی-غربی مجاز است. جایگاهی سطح اشغال (مجاز) در طبقات در حوزه ساخت مجاز بلاذلاح است. تصوره در قطعات با مساحت بیش از ۵۰۰۰ مترمربع و یا در قطعاتی که یک بلوک را شامل می شود حوزه ساخت منازل کل پلاک است. در قطعات شمالی رعایت دو متر عقب نشینی بابت تأمین عرض حیاط خلوت در بر شمال قطعات شمالی الزامی است. (به استثنای املاک دارای دو بر دارای محور شمالی و جنوبی) در قطعات شرقی-غربی رعایت دو متر عقب نشینی بابت عرض حیاط خلوت در بر غربی قطعات غربی الزامی است. (به استثنای املاک دارای دو بر دارای محور شرقی غربی) تأکید می گردد: رعایت حداکثر سطح اشغال مجاز در کلیه طبقات رو و زیر زمین الزامی بوده و افزایش آن به هیچ عنوان مجاز نیست. در قطعات بزرگانه با حداکثر سطح اشغال و تراکم ۷۰ درصد، حوزه ساخت پس از رعایت حیاط خلوت (مجاز) منازل ۷۰ درصد است. | <ul style="list-style-type: none"> رعایت حداقل فضای باز در آرای هر واحد هر اساس جدول ضوابط اختصاصی الزامی است. بدنبهی عدم امکان تأمین سطح فضای باز مربوطه از تعداد واحد مسکونی کاسته خواهد شد. سطح پیلوت و زیرزمین ها و بام مشروط به رعایت ضوابط جدول ضوابط اختصاصی محسوب نمی شود احداث فضای نیمه مجاز (تراز یا بالکن) در واحدهای مسکونی بیش از یک طبقه یا رعایت مقررات ملی ساختمان الزامی است. در صورت عدم تأمین ۳ متر فضای نیمه باز-تراز یا بالکن ضروری مندرج در ضوابط، استفاده از ۲ متر بیش روی طولی مازاد بر ۶۰ درصد مجاز نمی باشد. احداث فضای نیمه مجاز (تراز یا بالکن) می بایست در محدوده سطح اشغال مجاز صورت پذیرد و هر گونه افزایش سطح اشغال پیش بینی شده ممنوع است. حداقل مساحت فضای نیمه باز الزامی برای هر واحد مسکونی، برابر با ۳ مترمربع با حداقل عرض ۱.۵ متر است. لازم به ذکر است در قطعات مشمول سطح اشغال ۶۰ درصد به علاوه دو متر بیش روی، حداقل مساحت فضای نیمه باز ۳ مترمربع است. مساحت فضای نیمه مجاز (تراز، بالکن و حیاط در ارتفاع) جزو تراکم ساختمانی محسوب نمی گردد. لازم به ذکر است فضای تخصیص یافته به وید نیز در سطح فضای باز جزو تراکم محسوب نمی گردد. بدنبهی است سطح دارای زیربنا جزو تراکم محسوب می گردد. در راستای عدم اشرفیت حداقل فاصله ترازها از بر پلاک مجاور یک متر می باشد. مساحت حیاط خلوت در قطعات شمالی منوط به رعایت حداقل عرض (۲ متر) و طولی برابر عرض ساختمان جزو سطح اشغال محسوب نمی گردد مشروط بر آنکه در محدوده شمال (یا غرب) قطعه واقع گردد. در صورت عدم رعایت عرض و طول فوق سطح فضای مذکور جزو سطح اشغال (در یک طبقه) محاسبه می گردد. سطح پیلوت و زیرزمین ها مشروط بر آنکه صرفاً برای مشاعات (موزاد مندرج در جدول) استفاده گردد، جزو تراکم ساختمانی محسوب نمی شود. مبنای محاسبه سطح اشغال و تراکم ساختمانی مساحت ملک بر اساس سند یا وضع موجود (هر کدام کمتر باشد) است. تیمبره ۱: برای املاک دارای عرصه واقع در مسیر طرح های شهرداری مبنای محاسبه سطح اشغال و تراکم ساختمانی، مساحت ملک قبل از تفریح است. لازم به ذکر است در صورت خرید و ریالی کردن میزبان در مسیر توسط شهرداری، پلاک مذکور شامل بند مذکور نخواهد گردید و سطح اشغال و تراکم بر اساس محدوده باقیمانده محاسبه خواهد گردید. تیمبره ۲: در خصوص تعیین تعداد واحد املاک واقع در عقب نشینی ناشی از تفریح، ملاک تعیین واحد، مجموع فضای باز باقیمانده و مساحت تفریح شده "مستند به مساحت قبل از تفریح" است. احداث زیرزمین در طبقات زیر سقف جهت احداث پارکینگ و مشاعات صرفاً در محدوده سطح اشغال پلاک در طبقه همکف (تنها در صورتی که احداث شیب راه بر اساس استاندارد و در محدوده سطح اشغال ممکن باشد) مجاز است. افزایش سطح اشغال زیرزمین مازاد بر سطح اشغال مجاز در کلیه طبقات زیر سقف ممنوع است. تیمبره ۳: در قطعات شمالی احداث شیب راه در حیاط در حداکثر ۱۰ درصد عرصه مشمول سطح اشغال نمی گردد. |

Handwritten signatures and notes at the bottom of the page.



پلاک ۱۱۷۵، محوطه چهارم متروک ملی، ساختمان نهمین سال ۱۳۷۷

| ردیف | عنوان | شرح | پیش آمدگی ساختمان | نوع و استقرار مشاعات و مشاوت مربوطه | بازنمایی |
|------|-------|--|---|-------------------------------------|----------|
| ۱۱۷۵ | ۱ | <ul style="list-style-type: none"> ارتفاع دستپانها یا جان پناهها از سطح بام در دسترس، باید حداقل ۱.۱۰ متر و حداکثر ۲ متر باشد. ارتفاع خارجی (دیوارهای اطراف منازل) یا توجیه به کف سایر حداکثر ۲.۱۵ متر است و در صورت لزوم ارتفاع بیش از ۲.۱۵ متر به صورت نرده خواهد بود. حداقل ارتفاع تمام شده پیلوت ۲.۴۰ متر است. حداقل ارتفاع هر طبقه از کف تا کف ۲.۲۰ متر است و حداکثر ارتفاع کل بنا بر اساس حداکثر ارتفاع تعیین شده در جدول (با رعایت طبقات و تراکم مجاز) می باشد. احداث عناصری چون نرده، وسائل تهبویه، محل اتاقی آسانسور، خربشته و خروجی پلکان مشروط بر اینکه ارتفاع آن‌ها از ۲.۵ متر تجاوز ننماید در حداکثر ارتفاع بنا محاسبه نخواهد شد. تیسره: در صورت احداث توقف آسانسور بر روی بام، حداکثر ارتفاع خربشته و اتاق آسانسور تا ۶ متر مجاز بوده و در حداکثر ارتفاع بنا محاسبه نخواهد شد. حداقل ارتفاع تمام شده زیرزمین ۲.۴۲ متر است که حداکثر ۱.۱۵ متر بالاتر از کف معبر مجاز تا کف طبقه همکف قرار می گیرد. در صورت احداث استخر، سونا، سالن استنای اختصاصی و کاربری‌های خدماتی نظیر آن حداکثر عمق زیرزمین می تواند افزایش یابد. | <ul style="list-style-type: none"> ایجاد پیش آمدگی در معابر با عرض ۱۰ متر و بالاتر، تا حداکثر ۶۰ سانتیمتر پلانمانع است. حداقل ارتفاع پیش آمدگی ۳ متر تعیین می گردد تخصیص پیش آمدگی در طبقات واقع در دوربر گردان و در حزام کال ها و فنوبات و فضای سبز (به استثنای پیاده راه) ممنوع است. | نوع و استقرار مشاعات و مشاوت مربوطه | بازنمایی |

| ردیف | عنوان | شرح | مشاوت مربوط به بازوها، تیرگیرها و تهبویه لها | مشاوت مربوط به فضاهای باز، نیمه باز | بازنمایی | |
|------|-------|--|--|--|-------------------------------------|----------|
| ۱۱۷۵ | ۲ | <ul style="list-style-type: none"> کلیه سطوح قابل رویت ساختمان‌های واقع در حاشیه خیابان‌های اصلی و فرعی بااستی با استفاده از مصالح مناسب نماسازی شود. نمای ساختمان‌ها بااستی به نحوی طراحی شود که شکل، مقیاس، مصالح، رنگ و تناسبات حجم آنها همگام با محیط پیرامون باشد و از مصالح بوم آورد برای نماسازی آن‌ها استفاده گردد. وجه غالب سطوح باید حتی الامکان با مصالح روشن مانند رنگ کرم، زرد اخرا یا رگه‌هایی از رگه‌های آجر و خاکسرس نماسازی گردد. استفاده از رنگ‌های قهوه‌ای تیره و روشن، آخزایی، قرمز رس، گلپهن، این فیروزهای و لاجوردی، با مصالح بوم آورد و مناسب به عنوان رنگ مکمل و برای تنوع در نما و بدنه ساختمان‌ها، مجاز و پلانمانع است. استفاده از رنگ‌های تیره و سیاه و نامتعارف و تند، یا هر نوع مصالح (آجر، سنگ و ...) ممنوع و غیرمجاز است. (استفاده از رنگ‌های تیره، حداکثر تا پنج درصد سطح نمای ساختمان مجاز است) استفاده از نمای کامپوزیت و آلومینیومی مشروط به رعایت جهت چهارم مقررات ملی ساختمان‌ها و پیمانکاران و به صورت محدود و حداکثر در حد ۱۰٪ سطح کلی نمای ساختمان صرفاً برای ساختمان‌های اسکلت فلزی است هر چند که اساساً این نوع مصالح توصیه نمی شود. طراحی و اجرای سطوح یکدست در نمای ساختمان‌ها ممنوع است. نمای بدنه شمالی ساختمان که در مجاورت مالکیت غیر است، می بایست در محدوده مالکیت، نماسازی گردد. پنجره‌ها و بازوها در نمای ساختمان می بایست هماهنگ و در تناسب با خطوط نمای مجاوران باشد. نسب تأسیسات گرمایشی، سرمایشی و غیره در نمای بیرونی ساختمان ممنوع است و در صورتی که در تراس واقع شده باشد می بایستی با پوسته منجوف نماسازی و مخفی گردد. | <ul style="list-style-type: none"> فضاهای اصلی ساختمان اتاق‌های خانه و نشیمن) باید با نور طبیعی برخوردار باشند. در کلیه طبقات، بازو به سمت معبر و یا حیاط ساختمان (در صورتی که کف آن فضا در ارتفاع بیش از ۰.۷ متر نسبت به زمین و یا فضای مجاور قرار داشته و پنجره به بالکن یا تراس مشرف نباشد) می بایست در ارتفاع ۱.۱۰ متر از کف فضا نصب شود یا دارای جان پناهی به ارتفاع ۱.۱۰ متر از کف فضا باشد. در طبقات ششمالی و غربی با توجیه به رعایت عرض حیاط خلوت (حداقل ۲ متر) نصب بازو در ارتفاع ۱.۷۰ متر از کف مجاز است. از ک تیرگیری از طریق بلوک شیشه‌ای مات و رنگی و ثابت پلانمانع است. رعایت سایر مشاوت مربوط به بازوها و تیرگیری و تهبویه فضاها بر اساس مشاوت جهت چهارم مقررات ملی ساختمان در کلیه بناها الزامی است. | <ul style="list-style-type: none"> حداقل فضای باز هر پلاک ۲/۴۰ از سطح زمین است. تیسره: در طبقات با مساحت کمتر از ۱۰۰ مترمربع حداقل فضای باز هر پلاک ۲/۲۰ از سطح زمین است. تیسره: در طبقات با سطح اشغال ۶۰ درصد به علاوه ۲ متر پیش روی، حداقل فضای باز پس از اعمال ۲ متر پیش روی محاسبه می گردد و نمی بایست از ۲/۲۰ کمتر باشد احداث لاجینج به منظور تجهیز فضای سبز حیاط با مصالح سبک و قابل برچیده شدن همچون چوب و شیشه تا مساحت حداکثر ده درصد حیاط با حداکثر مساحت ۲۰ مترمربع پلانمانع است و مشمول سطح اشغال و تراکم نمی گردد. حداقل ۲۰ درصد سطح عرصه باید به فضای سبز اختصاص داده شود. تیسره: در طبقات با حداقل فضای باز ۲۰ درصد میزان سطح عرصه اختصاص یافته به فضای سبز تا ۱۰ درصد کاهش می یابد. به ازای هر ۱۰ مترمربع فضای سبز باید یک درخت کاشته شود همچنین مترمربع (به عنوان سطح سایه‌انداز) در محاسبه فضای سبز منظور خواهد شد. فاصله هر درخت می بایست حداقل ۱.۲ متر از درخت مجاور باشد. | نوع و استقرار مشاعات و مشاوت مربوطه | بازنمایی |

Handwritten signatures and stamps at the bottom of the page.

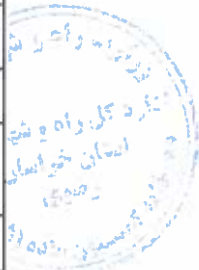


| ردیف | شرح فعالیت | |
|------|--|------|
| | عنوان | ردیف |
| | ضوابط مربوط به فضاهای باز، نیمه باز | |
| | <ul style="list-style-type: none"> • صدور پایانکار مربوط به کالیت درخت است. مشخصات ایندرختان در گواهی پایانکار ساختمان درج شود. • به منظور افزایش سرانه فضای سبز کالیت یک درخت به ازای هر ۵ متر بر در له پیاده‌روهای معابر ده متر و بیشتر توصیه می‌گردد. | |
| | ضوابط مربوط به پارکینگها و تپه‌ها | |
| | <ul style="list-style-type: none"> • هماهنگی کلی خطوط نما با ابنیه مجاور الزامی است. طراحی نمای ساختمان زمانی قابل پذیرش است که در طراحی آن نمای دو سمت ساختمان نیز آورده شده و نمای طراحی شده، حداقل دارای هماهنگی با نمای ساختمان‌های مجاور باشد. • صدور پایانکار ساختمان مشروط به انجام تسلازای نهایی اصلی و جانمایی است. • رعایت سایر ضوابط مربوط به نما اشاره شده در مبحث چهارم مقررات ملی ساختمان الزامی است. | |

| ردیف | شرح فعالیت | |
|------|--|------|
| | عنوان | ردیف |
| | ضوابط مربوط به فضاهای و تأسیسات | |
| | <ul style="list-style-type: none"> • در قطعات مسکونی آپارتمانی تراکم زیاد گونه دو احداث پام سبز بر اساس ضوابط مربوطه توصیه می‌گردد. • احداث خریشته به مساحت حداکثر ۲۵ مترمربع با احتساب زیربنای دیوارها بلا مانع است. • با توجه به استانداردهای سازمان آتش نشانی افزایش حداکثر ارتفاع خریشته اول و دوم تا کمتر مجاز است. • حداقل مساحت مورد نیاز جهت تأسیسات اطفاء حریق در پام ۱۲ مترمربع به ارتفاع حداکثر ۲ متر می‌باشد. • احداث لاجچق (یا سایبان) تا میزان ۴ درصد سطح عرصه و گلخانه تا میزان حداکثر ۱۰ درصد سطح اشغال مجاز در پشت پام بلا مانع است. • مجموع مستعدنات مشاعات روی پام (الاجچق، انباری، گلخانه، تأسیسات مرتبط با باغ پام، خریشته، تأسیسات منبع آب و آتش نشانی و...) نمی‌بایستی از ۲۰ درصد سطح اشغال مجاز پام فراتر رود. | ۱۱۳۵ |
| | ضوابط پارکینگ | |
| | <ul style="list-style-type: none"> • تأمین یک واحد پارکینگ با دسترسی بدون مزاحمت به ازای هر واحد مسکونی الزامی است. • تبصره ۱: به ازای هر واحد مسکونی مساحت بیش از ۲۵۰ تا ۳۵۰ مترمربع حداقل ۲ پارکینگ در محدوده سطح اشغال الزامی است. • تبصره ۲: در صورت وقوع شرایط هفتگانه (مقاومت پارکینگ) احداث پارکینگ الزامی نیست. لازم به ذکر است در این قطعات حداکثر تراکم و سطح اشغال بر اساس ضوابط طرح تفصیلی بوده و مشمول کاهش نمیکردد. • تبصره ۳: پلاک‌های واقع در معابر ۲ متر و کمتر از آن و قطعات با مساحت کمتر از ۱۰۰ مترمربع با مدیریت شهرداری و از محل منابع مالی مالکیتی که امکان تأمین پارکینگ ندارند، مجاز است. • کان لم یکن نظمی می‌گردد. در صورت عدم امکان تأمین پارکینگ در قطعه، پیش‌بینی پارکینگ با مدیریت شهرداری و از محل منابع مالی مالکیتی که امکان تأمین پارکینگ ندارند، مجاز است. • توقف خودروها در پارکینگ نباید مزاحمتی برای باز شدن درها و استفاده از فضاهای انباری و تأسیسات و دسترسی به راه‌پله‌ها و آسانسور ایجاد کند. • از هر معبر یکبار، دسترسی پیاده به بنایه عرض درب حداکثر ۱.۵ متر و یکبار ورودی اتوبوس به پارکینگ به عرض حداقل ۳ متر و حداکثر ۳.۵ متر مجاز است. • در صورتی که طول هر قطعه در مجاورت گذر دسترسی بیش از ۲۰ متر باشد احداث دسترسی سواره دوم، به عرض حداقل ۳ متر و حداکثر ۲.۵ متر بلا مانع است. • قطع درخت به منظور تأمین دسترسی سواره پارکینگ مجاز نیست. • توصیه می‌گردد قرارگیری درب ورودی سواره بر اساس موقعیت درخت‌ها صورت پذیرد. همچنین احداث درب اتوبوس‌رو به ساختمان در قسمت بگ ساختمان ممنوع است. • ارتفاع ورودی پارکینگ نباید کمتر از ۲.۲۰ متر باشد. • باز شدن درب ورودی واحدهای مسکونی و در ورودی پارکینگ‌ها به سمت معبر عمومی ممنوع است. • چیدمان پارکینگ در فضاهای مربوطه، باید به گونه‌ای باشد که امکان تردد و استفاده از آسانسور توسط ناتوانان جسمی و حرکتی، مطابق مقررات ملی ساختمان و رعایت معیبات شورای عالی شهرسازی و معماری ایران، به سهولت انجام پذیرد. • احداث شیب راهه (رسمب) و پله در محدوده پیاده‌رو به منظور دسترسی به داخل قطعه ممنوع است. تراز کف پیاده‌رو توسط شهرداری و با توجه به تراز خیابان تعیینی گردد و چنانچه اختلاف سطح بین تراز پیاده‌رو و سطح تماشنده داخل قطعه تکنیکی وجود داشته باشد، پام‌رومب یا پله در محدوده داخل قطعه تکنیکی اجرا گردد. تغییر تراز کف پیاده‌رو توسط مالکان املاک مجاز ممنوع است. • در مواردی که شیب طولی یا عرضی، اجزای پله (در رسمب) را در محدوده پیاده‌رو الزامی نماید، شهرداری نسبت به تهیه نقشه و اجرای پله (در رسمب) اقدام خواهد نمود. در کلیه پیاده‌روها و فضاهای عمومی که نیاز به احداث پله وجود داشته باشد باید پیش‌بینی رومب برای عبور صندلی چرخ‌دار معلولان و سایر وسایلی که دارای چرخ هستند (کالسکه کودکان، دوچرخه، دوچرخه‌دستی و...) در کنار پله یا شیب مناسب (برابر یا مقررات ملی) صورت گیرد. در مواردی که به دلیل عرض کم پیاده‌رو احداث توأمان رومب و پله امکان‌پذیر نیست، احداث رومب در اولویت بوده و الزامی است. | |

در طرح تفصیلی شهر مشهد صرفاً مجتمع‌های مسکونی موجود تثبیت گردیده است. در این طرح مجتمع مسکونی پیشنهاد نگردیده لذا ضوابط حاضر برای پلاک‌های در دست دانه موجود پیش‌بینی گردیده است که سهم انتفاع مسکونی آنها می‌تواند در قالب مجتمع مسکونی طراحی گردد. (به منظر حفظ دانه بندی بافت‌های مسکونی شکل گرفته، تصحیح پلاک‌های موجود در بافت‌های مسکونی موجود و استناد از ضوابط مجتمع مسر نیست).

| کارکرد اصلی | کاربری | | منظور | | اهدایت | معمول |
|-------------|--------|-------|-------|-------|--------|-------|
| | زمین | معمول | معمول | زمین | | |
| مسکن | ۱۱۰ | معمول | ۱۱۲۰ | معمول | اهدایت | معمول |
| ۱۰۰۰ مسکن | ۱۱۰ | معمول | ۱۱۲۰ | معمول | اهدایت | معمول |
| ۱۰۰۰ مسکن | ۱۱۰ | معمول | ۱۱۲۰ | معمول | اهدایت | معمول |



| شهری و موقوفات ساختمانی | | | | | | | | | | شماره | | |
|-------------------------|---------------------------------|------|-------------------|----------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|---------------------------------|-------|
| شماره | شهری | شهری | مربوط به | مربوط به | شماره | شماره | شماره | شماره | شماره | شماره | شماره | شماره |
| ۱۱۳۶ | مجموع های متوسط گروه ۲ | ۲۵۰۰ | توصیه نمی گردد | ۲۵ | ۲۱ | ۵ | ۲۰۰ | ۴۰ | ۷۵ | ۲۵۰۰ | مجموع های متوسط گروه ۲ | ۱۱۳۶ |

در تقصیر تراکم به قطعات، حدود مساحتی تعیین شده برای تراکم اختصاصی مشمول بازه ۵ درصدی در حد پایین مساحت است. به عبارتی تا ۵ درصد پایین تر از حد مجاز مساحت حداقل برای تقصیر تراکم تعیین شده، قابل قبول است.

| شهری و موقوفات ساختمانی | | | | | | | | | | شماره | | |
|-------------------------|---------------------------------|------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------------------|-------|
| شماره | شهری | شهری | مربوط به | مربوط به | شماره | شماره | شماره | شماره | شماره | شماره | شماره | شماره |
| ۱۱۳۶ | مجموع های متوسط گروه ۲ | ۱۶ | محل استقرار ساختمان | محل استقرار ساختمان | محل استقرار ساختمان | محل استقرار ساختمان | محل استقرار ساختمان | محل استقرار ساختمان | محل استقرار ساختمان | محل استقرار ساختمان | مجموع های متوسط گروه ۲ | ۱۱۳۶ |

شهری و موقوفات ساختمانی

شماره شهری تراکم تراکم ساختمانی، سطح اشغال و تعداد واحد

رعایت حداقل فضای باز به ازای هر واحد الزامی است. بدین معنی در صورت عدم امکان تأمین سطح فضای باز مربوطه از تعداد واحد مسکونی کاسته خواهد شد.

سطح فضای باز جزو تراکم محسوب نمی گردد. بدین معنی، جزء تراکم ساختمانی محسوب نمی شود.

احداث فضای نیمه‌باز (تراکم یا بالکن) می بایست در محدوده سطح اشغال مجاز صورت پذیرد و هر گونه افزایش سطح اشغال بیش‌بیش ممنوع است.

حداقل مساحت فضای نیمه باز الزامی برای هر واحد مسکونی، برابر با ۲ مترمربع یا حداقل عرض ۱.۵ متر است.

- مساحت فضای نیمه‌باز (تراکم، بالکن و حیاط در ارتفاع) جزو تراکم ساختمانی محسوب نمی گردد. لازم به ذکر است فضای تقصیر یافته به وید نیز در سطح فضای باز جزو تراکم محسوب نمی گردد. بدین معنی، سطح دارای زیربنا جزو تراکم محسوب می گردد.
- حداقل فاصله تراکم از هر بلاک مجاور در راستای عدم اشتراکیت یک متر می باشد.
- مساحت حیاط‌خلوت منوط به رعایت حداقل عرض (۲ متر) و طولی برابر عرض ساختمان جزو سطح اشغال محسوب نمی گردد. در صورت عدم رعایت عرض و طول فوق سطح فضای مذکور جزو سطح اشغال (در یک طبقه) محاسبه می گردد.
- مبنای محاسبه سطح اشغال و تراکم ساختمانی مساحت ملک بر اساس سند یا وضع موجود (هر کدام کمتر باشد) است.
- احداث زیرزمین در طبقات زیر همکف جهت احداث پارکینگ و مشاعات صرفاً در محدوده سطح اشغال بلاک در طبقه همکف (در صورتی که احداث شهربار بر اساس استاندارد و در محدوده سطح اشغال ممکن باشد) مجاز است. افزایش سطح اشغال زیرزمین مازاد بر سطح اشغال مجاز در کلیه طبقات زیر همکف ممنوع است.

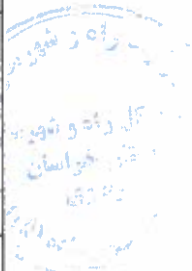


| ردیف | رزق فعالیت | | نحوه استقرار مشاعات و شرایط مربوطه | پیش آمدگی ساختمان | حداکتر ارتفاع ساختمان |
|------|------------------------------|------------------------|------------------------------------|--|--|
| | عنوان | موضوع | | | |
| ۱۱۳۶ | مجموع های سکونی متوسط ۲ کونه | بر اساس پیوست شماره یک | | <ul style="list-style-type: none"> • ایجاد پیش آمدگی در مجتمع های سکونی مجاز نمی باشد | <p>حداکتر ارتفاع ساختمان</p> <ul style="list-style-type: none"> • ارتفاع دست اندازها یا جان پناهها از سطح بام در دسترس، باید حداقل ۱.۱۰ متر و حداکثر ۲ متر باشد. ۲۵ • ارتفاع خارجی (دیوارهای اطراف منازل) با توجه به کف معابر حداکثر ۲/۵ متر است و در صورت لزوم ارتفاع بیش از ۲/۵ متر به صورت توده خواهد بود. • توسعه می گردد دیوارهای اطراف مجتمع ها تا حداکثر یک متر دیوارچینی گردیده و مابقی از توده و فضای سبز استفاده گردد. • حداقل ارتفاع تمام شده پیوت از کف تا زیر سقف حداقل ۲/۴۰ متر است. • حداقل ارتفاع هر طبقه از کف تا کف ۲.۲۰ متر است و حداکثر ارتفاع کل بنا بر اساس حداکثر ارتفاع تعیین شده در جدول (ب) رعایت حداکثر طبقات و تراکم مجاز می باشد. • احداث عناصری چون ترده و سایل تهویه، محل اتاق آسانسور، خورشته و خروجی پلکان مشروط بر اینکه ارتفاع آن ها از ۲.۵ متر تجاوز نمایند حداکثر ارتفاع بنا محاسبه نخواهد شد. • تصویر: در صورت احداث توقف آسانسور بر روی بام، حداکثر ارتفاع خورشته و اتاق آسانسور تا ۶ متر مجاز بوده و در حداکثر ارتفاع بنا محاسبه نخواهد شد. • کلیه بدنه های آسانسور می بایستی با پوسته مجوف نسازاری و مخفی گردد • حداقل ارتفاع تمام شده زهروزمین ۲/۴ متر است که حداکثر ۱/۴ متر بالاتر از کف معبر مجاز تا کف طبقه همکف قرار می گیرد. در صورت احداث استخر، سونا، سالن سینمای اختصاصی و کاربری های خدماتی نظیر آن حداکثر عمق زهروزمین می تواند افزایش یابد. |




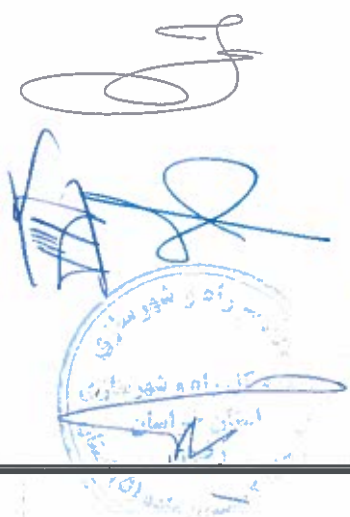
Handwritten signatures in blue ink, including a large signature at the bottom and several smaller ones above it.

| ردیف فعالیت | عنوان | شرح فعالیت | ملاحظات |
|-------------|----------------------------------|--|---|
| ۱۱۲۶ | مختص های مسکونی متوسط کوره ۲ | <ul style="list-style-type: none"> • حداقل فضای باز مجتمع مسکونی ۵۰ درمتر سطح زمین است. • احداث حداکثر ۴ سرویس بهداشتی در محوطه مجتمع به مساحت حداکثر ۲۰ مترمربع پلانچ است و مساحت آن جزء زیربنای مجاز محسوب نمی گردد. • احداث آلاچین به منظور تجهیز فضای سبز حیاط یا مصالح سبک و قابل برچیده شدن همچون چوب و شیشه تا مساحت حداکثر دو درمتر محوطه باز مجتمع یا حداکثر مساحت ۱۰۰ مترمربع پلانچ است و مشمول سطح اشغال و تراکم نمی گردد. • تیمرد: مازاد مساحت آلاچین بیش از میزان ۲ درمتر محوطه باز مجتمع یا ۱۰۰ مترمربع جز سطح اشغال محسوب می گردد. • حداقل ۲۰ درصد سطح عرصه مجتمع باید به فضای سبز اختصاص داده شود. • به ازای هر ۱۰ مترمربع فضای سبز باید یک درخت کاشته شود. همچنین به ازای هر یکدرخت (چند از سطح فضای سبز) سطحی معادل ۵ مترمربع به عنوان سطح سایه‌انداز، در محاسبه فضای سبز منظور خواهد شد. فاصله هر درخت می‌بایست حداقل ۱.۲ متر از درخت مجاور باشد. • صدور پلانکار منوط به کاشت درخت است. مشخصات ایندرختان در گواهی پلانکار ساختمان درج شود. • به‌منظور افزایش سرانه فضای سبز کاشت یک درخت به ازای هر ۵ متر بر در لبه پیاده‌روهای معابر ده متر و بیشتر توصیه می گردد. | <ul style="list-style-type: none"> • فضاهای اصلی ساختمان • (اتاق‌های خانه و نشیمن) • باید از نور طبیعی برخوردار باشند. • رعایت سایر ضوابط مربوط به بازشوها و نورگیری و تئوپه فضاها بر اساس ضوابط صحت چهارم مقررات ملی ساختمان در کلیه بناها الزامی است. |
| | ضوابط مربوط به فضای باز نیمه‌باز | <ul style="list-style-type: none"> • کلیه سطوح قابل‌رویت ساختمان‌های واقع در حاشیه خیابان‌های اصلی و فرعی بایستی با استفاده از مصالح مناسب نماسازی شود. • نمای ساختمان‌ها بایستی به نحوی طراحی شود که شکل، مقیاس، مصالح، رنگ و تزیینات حجیم آن هماهنگ با محیط پیرامون باشد و از مصالح بوم‌آورد برای نماسازی آن‌ها استفاده گردد. • وجه غالب سطوح باید حتی‌الامکان با مصالح روشن مانند رنگ کرم، زرد آخرا یا رگه‌هایی از قرمز رگ آجر و خاکرس) نماسازی گردد. • استفاده از رنگ‌های قهوه‌ای تیره و روشن، آبی، قرمز رس، گلپوشی، این فیروزه‌ای و لاجوردی، با مصالح بوم‌آورد و مناسب، به‌عنوان رنگ تکمیل و برای تنوع در نما و بدنه ساختمان‌ها، مجاز و پلانچ است. • استفاده از رنگ‌های تیره و سیاه و نامتعارف و تند، یا هر نوع مصالح (آجر، سنگ و...)، ممنوع و غیرمجاز است. (استفاده از رنگ‌های تیره، حداکثر تا پنج درصد سطح نمای ساختمان مجاز است) • استفاده از نمای کامپوزیت و آلومینیوم در مجتمع‌های مسکونی مجاز نمی‌باشد. • طراحی و اجرای سطوح سیمان‌کست در نما ساختمان‌ها ممنوع است. • نمای بدنه شمالی ساختمان که در مجاورت مالکیت غیر است، می‌بایست در محدوده مالکیت، نماسازی گردد. • پنجره‌ها و بازشوها در نمای ساختمان می‌بایست، هماهنگ و در تناسب با خطوط نمای مجاوران باشد. • در خصوص جان‌پناه فضای نیمه باز (تراس و بازشوها به سمت حیاط خلوت) استفاده از مصالح نیمه شفاف (نظیر بلوک شیشه ای، شیشه مشجر و...) با رعایت اصول مشرفیت و ضوابط فنی از کف طبقه مجاز است. • نصب آلبیسات گرمایشی، سرمایشی و غیره در نمای بیرونی ساختمان ممنوع است و در صورتی که در تراس واقع شده باشد می‌بایستی با پوسته مشرف نماسازی و محفی گردد. • هماهنگی کلی خطوط نما با اینبه مجاور الزامی است. طراحی نمای ساختمان زمانی قابل‌پذیرش است که در طراحی آن نمای دو سمت ساختمان نیز آورده شده و نمای طراحی‌شده، حداقل، دارای هماهنگی با نمای ساختمان‌های مجاور باشد. • صدور پلانکار ساختمان مشروط به انجام نماسازی نهایی اصلی و چاشنی است. • رعایت سایر ضوابط مربوط به نما اشاره شده در صحت چهارم مقررات ملی ساختمان الزامی است. | <ul style="list-style-type: none"> • ضوابط مربوط به بازشوها، نورگیرها و تئوپه فضا |



Handwritten signatures and dates in blue ink, including a date '1397/05/24' and a signature 'مهندس ...'.

| ربر | عنوان | ریز فعالیت |
|-----|--|--|
| | <p>شروط مربوط به فضاها و تأسیسات روی بام</p> <ul style="list-style-type: none"> در مجتمع های مسکونی احداث بام سبز بر اساس شرایط توصیه می گردد. احداث خرپشته به مساحت حداکثر ۲۵ مترمربع یا احداث زیربنای دیوارها پلانچ است. حداقل مساحت مورد نیاز جهت تأسیسات اطفاء حریق در بام حدود ۱۲ مترمربع به ارتفاع ۲ متر می باشد. احداث آلاچیق (یا سایبان) تا میزان ۲ درصد مساحت عرصه و گلخانه تا میزان حداکثر ۱۰ درصد مساحت اشغال در پشت بام مجاز است. درصد مساحت شناختی مشاعات روی بام (آلاچیق، انباری، گلخانه، تأسیسات مرتبط با باغ بام، خرپشته، تأسیسات منبع آب و آتش نشانی و...) نمی بایستی از ۳۰ درصد مساحت اشغال مجاز بام فراتر رود و می بایست حداقل ۲ متر از لبه بام فاصله داشته باشد. | <p>شروط پارکینگ</p> <ul style="list-style-type: none"> تأمین یک واحد پارکینگ با دسترسی بدون مزاحمت به آرای هر واحد مسکونی الزامی است. تیمبره ۱: به ازای هر واحد مسکونی در قطعات بیش از ۲۵۰ مترمربع تأمین حداقل ۲ پارکینگ در محدوده سطح اشغال الزامی است. تیمبره ۲: بیش از ۱ واحد جای پارکینگ همسان به ازای هر ۵ واحد مسکونی در پارکینگ یا فضای باز مجتمع مسکونی الزامی است. در صورت عدم امکان تأمین پارکینگ از تعداد واحدهای ساختمان احتیاتی کاسته خواهد شد. حداکثر ۱۰ درصد از مساحت عرصه مجتمع می تواند به فضای پارکینگ همسان اختصاصی بام و مابقی می بایست به فضای سبز و باز اختصاصی بام تعلق خودخواه در پارکینگ نباید مزاحمتی برای باز شدن درها و استفاده از فضاهای انباری و تأسیسات و دسترسی به راه پله ها و آسانسور ایجاد کند. از هر مسیر یکبار دسترسی بپایه به مجتمع به عرض درب حداکثر ۱.۵ متر و یکبار ورودی اتومبیل به پارکینگ به عرض حداقل ۳ متر و حداکثر ۲.۵ متر مجاز است. در صورتی که طول تر مجتمع در مجاورت گذر دسترسی بیش از ۲۰ متر باشد احداث دسترسی سواره دوم، به عرض حداقل ۳ متر و حداکثر ۲.۵ متر پلانچ است. قطع ترخت بمنظور تأمین دسترسی سواره پارکینگ مجاز نیست. توصیه می گردد ترازگبری درب ورودی سواره بر اساس موقعیت درخت ها صورت پذیرد. همچنین احداث درب اتومبیل رو به مجتمع در قسمت بیخ ساختمان ممنوع است. ارتفاع ورودی پارکینگ نباید کمتر از ۲.۲۰ متر باشد. باز شدن در ورودی مجتمع سمت منبر عمومی ممنوع است. چیدمان پارکینگ در فضاهای مربوطه، باید به گونه ای باشد که امکان تردد و استفاده از آسانسور توسط ناتوانان جسمی و حرکتی، مطابق مقررات ملی ساختمان و رعایت مصوبات شورای عالی شهرسازی و معماری ایران، به سهولت انجام پذیرد. احداث شیب راهه (رسمب) و پله در محدوده پیاده رو بمنظور دسترسی به داخل قطعه ممنوع است. تراز کف پیاده رو توسط شهرداری و با توجه به تراز خیابان تعیین می گردد چنانچه اختلاف سطح بین تراز پیاده رو و سطح تمام شده داخل قطعه تکنیکی وجود داشته باشد، باید رسمب یا پله در محدوده داخل قطعه تکنیکی اجرا گردد. تغییر تراز کف پیاده رو توسط مالکان املاک مجاور ممنوع است. در مواردی که شیب طولی یا عرضی مسیر، اجرای پله (و رسمب) را در محدوده پیاده رو الزامی نماید، شهرداری نسبت به تهیه نقشه و اجرای پله (و رسمب) اقدام خواهد نمود. در کلیه پیاده روها و فضاهای عمومی که نیاز به احداث پله وجود داشته باشد باید پیش بینی رسمب برای عبور صندلی جرح خوار معلولان و سایر وسایلی که دارای جرح هستند (کالسکه کودکان، دوچرخه، دوچرخه و...) در کنار پله با شیب مناسب (بزرگتر یا معکوس) صورت گیرد. در مواردی که به دلیل عرض کم پیاده رو احداث پله در اولویت بوده و الزامی است. |



| ملاحظات | | | | | | | | | |
|---------|-----------------------------|-----------|-----------|--------------|-----------|-----------|--------------|-----------|-----------|
| ردم | عنوان | حداقل عرض | حداقل عمق | حداقل ارتفاع | حداقل عمق | حداقل عرض | حداقل ارتفاع | حداقل عمق | حداقل عرض |
| ۱۱۳۳ | مجمع های مسکونی زیاد گونه ۱ | ۲۵۰۰ | ۷۵ | ۲۰ | ۲۴ | ۲۰ | ۲۴ | ۲۰ | ۲۴ |

در تخصیص تراکم به قطعات، حدود مساحتی تعیین شده برای تراکم اختصاصی مشمول بازه ۵ درصدی در حد پایین مساحت است. به عبارتی تا ۵ درصد پایین تر از حد مجاز مساحت حداقلی برای تخصیص تراکم تعیین شده، قابل قبول است.

حداکثر ده درصد واحدها در هر پلاک این گونه مسکونی می توانند با حداقل مساحت ۵۵ مترمربع جهت ایجاد تنوع سکونت (سکونت مستقل، جوانان، سالمندان و ...) احداث گردد.

تعداد واحد از تقسیم زیربنا بر حداقل اندازه واحد مسکونی محاسبه نمی گردد بلکه تعداد واحد از تقسیم فضای باز بر عدد ۲۵ متر محاسبه می شود. به عنوان مثال در یک مجتمع دارای مساحت ۲۵۰۰ متر مربع (با فضای باز ۵۰ درصد) حداکثر ۶۲ واحد مجاز می باشد.

| ردم | | عنوان | | محل استاندارد ساختمانی | | محل استاندارد ساختمانی | |
|------|-----------------------------|-----------|-----------|------------------------|-----------|------------------------|-----------|
| ۱۱۳۳ | مجمع های مسکونی زیاد گونه ۱ | حداقل عرض | حداقل عمق | حداقل عرض | حداقل عمق | حداقل عرض | حداقل عمق |
| | | ۱۶ | ۷۵ | ۲۰ | ۲۴ | ۲۰ | ۲۴ |

محل استقرار ساختمان (توده گذاری) در مجتمع های مسکونی با رعایت اصول سبب انباز و تهیه طرح اجرایی مورد تایید شهرداری منطقه در قالب حداکثر استقرار چند توده ساختمانی در داخل یک قطعه و رعایت از الگوی ساختمان های متصل و مجزا (در مورد مجتمع های مسکونی که به صورت بلوک های مجزا در کنار یکدیگر قرار گرفته اند) آنها در صورتی مجاز است که:

الف- فاصله بلوک های ساختمانی از مرز قطعات مجاور آن حداقل ۵ متر باشد.

ب- فاصله دو بلوکی که در امتداد شمالی - جنوبی قرار گرفته اند به اندازه ارتفاع ساختمان جنوبی باشد.

ج- فاصله دو بلوکی که در امتداد شرقی - غربی قرار گرفته اند حداقل ۵ متر باشد.

| ردیف فعالیت | | نوع و استقار مشاعات و شرایط مربوطه | پیش آمدگی ساختمان | توضیحات | روز |
|-------------|-------|------------------------------------|---|--|------|
| ردیف | عنوان | | | | |
| ردیف ۱۱۳۷ | | در املین شرایط ایست | • ایجاد پیش آمدگی در مجتمع های مسکونی مجاز نمی باشد | • ارتفاع دست اندازها یا جان پناهها از سطح بام در دسترس، باید حداقل ۱۱۰ متر و حداکثر ۲ متر باشد. ۲۴ • ارتفاع خارجی (دیوارهای اطراف منازل) با توجه به کف معابر حداکثر ۲/۵ متر است و در صورت لزوم ارتفاع بیش از ۲/۵ متر به صورت زرده خواهد بود. • توصیه می گردد دیوارهای اطراف مجتمع ها تا حداکثر یک متر دیوارچینی گردیده و مابقی از زرده و فضای سبز استفاده گردد. • حداقل ارتفاع تمام شده بیلوت از کف تا زیر سقف حداقل ۲/۳۰ متر است. • حداقل ارتفاع هر طبقه از کف تا کف ۲.۲۰ متر است و حداکثر ارتفاع کل بنا بر اساس حداکثر ارتفاع تعیین شده در جدول (با رعایت حداکثر طبقات و تراکم مجاز) می باشد. • احداث عناصری چون زرده، وسایل تهنیه، محل اتاق آسانسور، خزینه و خروجی پلکان مشروط بر اینکه ارتفاع آن ها از ۲.۵ متر تجاوز نمایند در حداکثر ارتفاع بنا محاسبه نخواهد شد. • تبصره: در صورت احداث توقف آسانسور بر روی بام، حداکثر ارتفاع خزینه و اتاق آسانسور تا ۶ متر مجاز بوده و در حداکثر ارتفاع بنا محاسبه نخواهد شد. کلیه بنده های آسانسور می بایستی با پوسته محبوف نماسازی و مخفی گردد. • حداقل ارتفاع تمام شده زیرزمین ۲/۴ متر است که حداکثر ۱/۷ متر بالاتر از کف معبر مجاور تا کف طبقه همکف قرار می گیرد. در صورت احداث استخر، سوله، سالن سینمای اختصاصی و کارتری های خدماتی نظیر آن حداکثر عمق زیرزمین می تواند افزایش یابد. | ۱۱۳۷ |



Handwritten signature in blue ink.

Handwritten signature in blue ink.

| ریز فعالیت | | روز |
|--|-----|-----|
| عنوان | شرح | |
| شواپت مربوط به فضای باز، نیمه باز | | ۱۳۷ |
| <ul style="list-style-type: none"> • حداقل فضای باز مجتمع مسکونی ۵۰ درصد سطح زمین است. • احداث حداکثر ۴ سرویس بهداشتی در محوطه مجتمع به مساحت حداکثر ۲۰ مترمربع بلا مانع است و مساحت آن جزء زیربنای مجاز محسوب نمی گردد. • احداث الاجیره منظور تجهیز فضای سبز حیاط با مصالح سنگ و قابل برچیده شدن همچون چوب و شیشه تا مساحت حداکثر دو درصد محوطه باز مجتمع با حداکثر مساحت ۱۰۰ مترمربع بلا مانع است و مشمول سطح اشغال و تراکم نمی گردد. • تصدیر مازاد مساحت الاجیره بیش از میزان ۲ درصد محوطه باز مجتمع یا ۱۰۰ مترمربع جز سطح اشغال محسوب می گردد. • حداقل ۲۰ درصد سطح عرصه مجتمع باید به فضای سبز اختصاص داده شود. • به ازای هر ۱۰ مترمربع فضای سبز باید یک درخت کاشته شود. همچنین به ازای هر یک درخت (جدا از سطح فضای سبز) سطحی معادل ۵ مترمربع به عنوان سطح سایه انداز، در محاسبه فضای سبز منظور خواهد شد. فاصله هر درخت می بایست حداقل ۱.۲ متر از درخت مجاور باشد. • صدور پایان کار منوط به کاشت درخت است. مشخصات این درختان در گواهی پایان کار ساختمان درج شود. • به منظور افزایش سرانه فضای سبز کاشت یک درخت به ازای هر ۵ متر بر در لبه پداده و هوای معابر ده متر و بیشتر توصیه می گردد. | | |
| شواپت مربوط به بازشوها، | | ۱۳۷ |
| <ul style="list-style-type: none"> • فضاهای اصلی ساختمان (اتاق های خانه و نشیمن) باید از نور طبیعی برخوردار باشند. • رعایت سایر شواپت مربوط به بازشوها و نورگیری و تهویه فضاها بر اساس شواپت محیط چهارم مقررات ملی ساختمان در کلیه بناها الزامی است. | | |
| شواپت مربوط به نما | | ۱۳۷ |
| <ul style="list-style-type: none"> • کلیه سطوح قابل رویت ساختمان های واقع در حاشیه خیابان های اصلی و فرعی بایستی با استفاده از مصالح مناسب نما سازی شود. • نمای ساختمان ها بایستی به نحوی طراحی شود که شکل، مقیاس، رنگ و تناسبات حجم آن هماهنگ با محیط پیرامون باشد و از مصالح بوم آورد برای نما سازی آن ها استفاده گردد. • وجه غالب سطوح باید حتی الاکان با مصالح روشن مانند رنگ کرم، زرد آخرا یا رگه های از قرمز (رنگ آجر و خاک کرس) نما سازی گردد. • استفاده از رنگ های قهوه ای تیره و روشن، آخرا، قرمز رس، گلپن، آبی فیروزه ای و لاجوردی، با مصالح بوم آورد و مناسب، به عنوان رنگ مکمل و برای تنوع در نما و بدنه ساختمان ها، مجاز و بلا مانع است. • استفاده از رنگ های تیره و سیاه و ناشادرف و تند، با هر نوع مصالح (آجر، سنگ و ...) ممنوع و غیر مجاز است. (استفاده از رنگ های تیره، حداکثر تا پنج درصد سطح نمای ساختمان مجاز است) • استفاده از نمای کامپوزیت و آلومینیومی در مجتمع های مسکونی مجاز نمی باشد. • طراحی و اجرای سطوح سیمانی گدگد در نمای ساختمان ها ممنوع است. • نمای بدنه نسالی ساختمان که در مجاورت مالکیت غیر است، می بایست در محدوده مالکیت، نما سازی گردد. • پنجره ها و بازشوها در نمای ساختمان می بایست هماهنگ و در تناسب با خطوط نمای مجاوران باشد. • در خصوص جان پناه فضای نیمه باز (تراس و بازشوها به سمت حیاط خلوت) استفاده از مصالح نیمه شفاف (نظیر بلوک شیشه ای، شیشه مشجر و ...) با رعایت اصول شترتیت و شواپت فنی از کف طبقه مجاز است. • نصب تابلوهای گرمایشی، سرمایشی و غیره در نمای بیرونی ساختمان ممنوع است و در صورتی که در ترانس واقع شده باشد می بایستی با پوسته عیزرک سازی و مخفی گردد. • هماهنگی کلی خطوط نما با اینه مجاور الزامی است. طراحی نمای ساختمان زمانی قابل پذیرش است که در طراحی آن نمای دو سمت ساختمان نیز آورده شده و نمای طراحی شده، حداقل، دارای هماهنگی با نمای ساختمان های مجاور باشد. • صدور پایان کار ساختمان مشروط به انجام نما سازی نهایی اصلی و جانبی است. • رعایت سایر شواپت مربوط به نما اشاره شده در محیط چهارم مقررات ملی ساختمان الزامی است. | | |



Handwritten signatures and stamps in blue ink, including a large signature at the top and several smaller ones below, likely representing the project manager and other officials.



| ردیف فعالیت | عنوان | شرح فعالیت |
|-------------|--|---|
| ۱۱۳۷ | <p>مجموع های سکونی زیاد گروه ۱</p> | <p>شواهد مربوط به فضاها و تأسیسات روی بام</p> <ul style="list-style-type: none"> • تأمین یک واحد پارکینگ با دسترسی بدون مزاحمت به ازای هر واحد سکونی الزامی است. • تبصره ۱: به ازای هر واحد سکونی در قطعات بیش از ۲۵۰ مترمربع تأمین حداقل ۲ پارکینگ در محدوده سطح اشغال الزامی است. • تبصره ۲: بیش از ۷ یعنی ۱ واحد جای پارکینگ مهمان به ازای هر ۵ واحد سکونی در پارکینگ یا فضای باز مجتمع سکونی الزامی است. در صورت عدم امکان تأمین پارکینگ از تعداد واحدهای ساختمان احتمالی کفایت خواهد شد. • حداکثر ۱۰ درصد از سطح عرصه مجتمع می تواند به فضای پارکینگ مهمان اختصاص یابد و باقی می ماند به فضای سبز و باز اختصاص یابد. • توقف خودروها در پارکینگ نباید مزاحمتی برای باز شدن درها و استفاده از فضاهای انباری و تأسیسات و دسترسی به راهپله ها و آسانسور ایجاد کند. • از هر متر پیکره دسترسی پیاده به مجتمع به عرض درب حداکثر ۱.۵ متر و پیکره ورودی آتومبیل به پارکینگ به عرض حداقل ۳ متر و حداکثر ۲.۵ متر مجاز است. • در صورتی که طول بر مجتمع در مجاورت گذر دسترسی بیش از ۲۰ متر باشد حداقل ۲ متر و حداکثر ۲.۵ متر بلافاصله است. • قطع درخت به منظور تأمین دسترسی سواره پارکینگ مجاز نیست. • توصیه می گردد قرارگیری درب ورودی سواره بر اساس موقعیت درختها صورت پذیرد. همچنین حداقل درب آتومبیلرو به مجتمع در قسمت بچ ساختمان ممنوع است. • ارتفاع ورودی پارکینگ نباید کمتر از ۲.۲۰ متر باشد. • باز شدن در ورودی مجتمع سمت معبر عمومی ممنوع است. • چیدمان پارکینگ در فضاهای مربوطه باید به گونه ای باشد که امکان تردد و استفاده از آسانسور توسط ناتوانان جسمی و حرکتی، مطابق مقررات ملی ساختمان و رعایت مصوبات شورای عالی شهرسازی و معماری ایران، به سهولت انجام پذیرد. • احداث شیب راه (رسم) و پله در محدوده پیاده روی منظور دسترسی به داخل قطعه ممنوع است. تراز کف پیاده رو توسط شهرداری و با توجه به تراز خیابان تعیین می گردد و چنانچه اختلاف سطح بین تراز پیاده رو و سطح تمام شده داخل قطعه تکنیکی وجود داشته باشد باید رسم یا پله در محدوده داخل قطعه تکنیکی اجرا گردد. تغییر تراز کف پیاده رو توسط مالکان ملاک مجاز ممنوع است. • در مواردی که شیب طولی یا عرضی مسیر اجزای پله (و رسم) را در محدوده پیاده روی الزامی نماید شهرداری نسبت به تهیه نقشه و اجرای پله (و رسم) اقدام خواهد نمود. در کلیه پیاده روها و فضاهای عمومی که نیاز به احداث پله وجود داشته باشد باید پیش بینی رسم برای عبور مسدود جرح دار ملولان و سایر وسایلی که دارای جرح هستند (کالسکه کودکان، دوچرخه، چرخ دستی و...) در کنار پله یا شیب مناسب (برابر یا مقررات ملی) صورت گیرد. در مواردی که به دلیل عرض کم پیاده رو احداث توانان رسم و پله امکان پذیر نیست، احداث رسم در لولایت بوده و الزامی است. |

Handwritten signatures in blue ink, including a large signature at the bottom and several smaller ones above it.

۴-۲-۱- گونه‌های مسکونی ویژه بازآفرینی

گونه مسکونی ویژه بازآفرینی عمدتاً شامل بلاک‌های مسکونی ویژه بافت‌های مشخص شده به عنوان هدف بازآفرینی است که برای ا فشار اجتماعی اقتصادی ساکنین این محدوده‌ها و در راستای تشویق به نوسازی و بازسازی می‌نمایند پیش‌بینی گردیده است. با توجه به پهنه‌های پیشنهادی این تیپ سکونت، گونه‌های مختلف مسکونی برای این تیپ مسکونی پیشنهاد گردیده که عبارت‌اند از:

۱. مسکن تراکم کم گونه ۱ بافت نیازمند بازآفرینی
۲. مسکن تراکم کم گونه ۲ بافت نیازمند بازآفرینی
۳. مسکن تراکم متوسط گونه ۱ بافت نیازمند بازآفرینی
۴. مسکن تراکم متوسط گونه ۲ بافت نیازمند بازآفرینی
۵. مسکن تراکم زیاد گونه ۱ بافت نیازمند بازآفرینی

نحوه ساخت‌وساز در کاربری مسکونی ویژه بازآفرینی (شامل میزان تراکم، سطح اشغال و تعداد طبقات مجاز ساختمانی و سایر ضوابط مطروحه) با توجه به دسته‌بندی پنج‌گانه فوق‌الاجرا است. لازم به ذکر است رعایت ضوابط حریم گسل، حریم کال‌ها و حریم سازمان‌های تاسیساتی (گاز، برق، مخابرات و آب و فاضلاب) در محدوده‌های واقع در حریم بر اساس ضوابط شورای عالی شهرسازی و معماری الزامی است



| شرح فعالیت | مسئول | مکان | کالری | کلرور اصلی | ظرف اصلی | |
|---|-------|---------------------|-------|------------|----------|-------|
| | | | | | روز | عنوان |
| <p>شهرت و شهرت ساختمانی</p> <p>شهرت های مجاری استخر و شهرت استقرار فعالیت مجاز فرشی</p> <p>الف) تجاری محله ۳: بهره برداری به صورت تجاری محله ۳ (کد: ۷۱۱ و ۷۱۱۲) و همین طور (آبشارخانه، انچه عکسی، کلاهای خوراکی ویژه (قهوه، شیرینی، شکلات و...)، عطاری و لوبه فروشی، لوازم آرایشی و زیبایی، کتاب فروشی و گل فروشی در این محدوده مشروط بر دارا بودن شرایط زیر مجاز است:</p> <p>- حداقل مساحت پلاک: ۱۵ مترمربع</p> <p>- هم جوار با معابر ۱۰ تا ۲۰ متری و نقش محلی اصلی به بالا (برابر نقشه سلسله مراتب دسترسی شبکه معابر) در محل مسطح اشغال مجاز قطعه</p> <p>- قرارگیری پلاک در مجاورت دو مسیر مجزا به طوری که حداقل یک مسیر ۱۰ تا ۲۰ متر عرض داشته باشد. (مستطور از دو مسیر صرفاً قطعات واقع در تقاطع (قطعات واقع در نبش) است و احداث تجاری می بایست در بر مسیر اصلی صورت پذیرد.)</p> <p>- حداقل مساحت ۱۵ مترمربع و حداکثر تا ۱۰ درصد مسطح پلاک و حداقل عرض ۳ متر</p> <p>تبصره ۱: در پلاکهای مسکونی بهره برداری تجاری فقط در طبقه همکف بوده و باقیمانده مسطح اشغال در همکف به پارکینگ و آبنباری و تأسیسات مرتبط اختصاص دارد.</p> <p>تبصره ۲: در هر قطعه مالکیتی صرفاً یک واحد تجاری قابل استقرار است و به صورت یک واحد مزاد بر تعداد واحد مجاز مسکونی محاسبه می گردد.</p> <p>تبصره ۳: پلاکهای دارای کاربری مسکونی که تا قبل از ابلاغ طرح تفصیلی دارای واحد تجاری (پروانه یا پایان کار یا مجوز قانونی) هستند واحد تجاری مشمول حقوق منتهی خواهند بود.</p> <p>ب) آموزشی: بهره برداری به صورت مهد کودک و کودکان دبستان غیر دولتی در پلاکهای با حداقل مساحت ۵۰۰ مترمربع در بر معابر ۱۲ تا ۲۰ متر و نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر، مجاز است.</p> <p>بهره برداری به صورت واحد آموزشی راهنمایی (متوسطه اول) غیر دولتی در پلاکهای با حداقل مساحت ۵۰۰ مترمربع در بر معابر ۱۲ تا ۲۰ متر و نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر، مجاز است.</p> <p>تبصره ۱: لازم به ذکر است در بهره برداری آموزشی تراکم و مسطح اشغال و طبقات بر اساس ضوابط گزیده و سایر ضوابط کاربندی آموزشی است.</p> <p>ب) آتاری ویژه بهره برداری به صورت یک واحد آتاری غیر دولتی و انواع دفاتر شرکتی قانونی (دفاتر کار) و واحدهای فناوری و نوآوری، دفاتر احزاب (کد: ۷۲۱۰)، مؤسسات خیریه (کد: ۷۲۲۰)، رسانه های دیجیتال خبری (کد: ۷۲۵۰) در کل پلاک و یا در یک واحد یا رعایت قوانین نمک آبرازمان ها و رعایت ضوابط تراکم مسکونی گونه در بر معابر بیش از ۱۲ متر و نقش عملکردی محلی اصلی به بالا پلانچ است.</p> <p>رعایت سایر ضوابط و مقررات از جمله مقررات پارکینگ و غیره بر اساس ضوابط و مقررات کاربری آتاری ویژه الزامی است.</p> <p>ت) ورزشی: بهره برداری به صورت باشگاه های ورزشی (GYM) (کد: ۷۲۶۱) در پلاک یا رعایت ضوابط تراکم بنه مربوطه در کل پلاک و یا پارکینگ قوانین نمک آبرازمان ها در بر معابر بیش از ۱۲ متر پلانچ است.</p> <p>ث) فرهنگی: بهره برداری به صورت آموزشگاه های هنرهای تجسمی نمایشی و موسیقی (کد: ۷۲۶۲) و گالری ها و نگارخانه (کد: ۷۲۶۳) در پلاکهای با حداقل مساحت ۲۵۰ مترمربع و یا رعایت مسطح اشغال و تراکم بنه در بر معابر ۱۲ تا ۲۰ متر و نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر و یا پارکینگ قوانین نمک آبرازمان ها مجاز است.</p> <p>ج) آتش نشانی: در صورت نیازسنجی و مکان یابی ایستگاه های آتش نشانی در این محدوده، احداث ایستگاه آتش نشانی کوچک در صورت رعایت کلیه ضوابط آتش نشانی در معابر با عرض ۱۶ متر و بالاتر با نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر پلانچ است.</p> <p>چ) گنخانه: احداث گنخانه شهری در این محدوده با سازه سبک در مسطح اشغال و حداکثر ارتفاع مجاز گونه در بر معابر بیش از ۱۲ متر پلانچ است.</p> <p>ح) مذهبی: بهره برداری به صورت مسجد، حسینیه و قنصلیه (کد: ۷۲۸۱) در پلاکهای با حداقل مساحت ۲۵۰ مترمربع و یا رعایت حداکثر تراکم ساختمانی ۱۲۰ درصد، حداکثر مسطح اشغال طبقه همکف ۲۰ درصد و طبقه اول ۵۰ درصد، حداکثر تعداد طبقات ۲ طبقه روی زیرزمین در بر معابر ۱۲ متر تا ۲۰ متر و نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر مجاز است. رعایت ۲ متر عقب نشینی برای تأمین پیشخوان الزامی است. حداکثر ۱۰ درصد مسطح اشغال می تواند به کاربری تجاری (بدون تفکیک پلاک) اختصاص یابد.</p> <p>خ) تفریحی: بهره برداری به صورت یک واحد تفریحی مقیاس محله (کد: ۵۱۱۱) و تفریحی - تجاری (کد: ۵۱۲۰) شامل کافی شاپ، کافه موزه، کافه کتاب، کافه فزونی، کافه موزه در این گونه مسکونی در کل پلاک و یا در یک واحد از پلاک یا رعایت قوانین نمک آبرازمان ها و با دسترسی مجزا و رعایت کلیه ضوابط مسکونی گونه پلانچ است.</p> <p>د) خانه سالمندان: بهره برداری به صورت خانه سالمندان در کل پلاک یا رعایت ضوابط تراکم مسکونی گونه پلانچ است. رعایت سایر ضوابط و مقررات از جمله مقررات پارکینگ و غیره بر اساس ضوابط و مقررات فعالیت مربوطه الزامی است.</p> <p>ذ) خوابگاه خصوصی و خوابگاه دانشجویی: بهره برداری کل پلاک به صورت خوابگاه خصوصی یا خوابگاه دانشجویی یا رعایت ضوابط تراکم مسکونی گونه پلانچ است. رعایت ضوابط و مقررات پارکینگ بر اساس ضوابط بنه الزامی است.</p> | ۱۱۲۰ | سکونی ویژه پارکینگی | ۱۱۲۰ | سکونی | روز | عنوان |
| | | | ۱۱۰۰ | سکونی | روز | عنوان |
| | | | ۱۱۰۰ | سکونی | روز | عنوان |

تیمبره ۱: در خصوص فعالیت‌های مجاز در کاربری مسکونی تراکم بسیار کم بافت نیازمند بازآزمایی سطح اشغال، تراکم، طبقات و ارتفاع ساختمان (که در ضوابط استقرار فعالیت ذکر نگردیده باشد) از ضوابط گونه یا ضوابط اشاره شده در هر بند تبعیت می‌کند.
 تیمبره ۲: رعایت سایر ضوابط و مقررات از جمله مقررات پارکینگ و غیره بر اساس ضوابط و مقررات فعالیت مربوطه الزامی است.

| سایر ضوابط | ضوابط مربوط به جمعیت | ضوابط مربوط به تفکیک | ضوابط مربوط به ضوابط آلاینده | حداکثر ارتفاع | حداکثر تعداد طبقات | حداکثر تراکم | حداکثر سطح اشغال (درصد) | حداکثر تعداد واحد مسکونی | اندازه قطعه | مجموعه | محل | ردم |
|---|---|--|---|--|--|--|--|--|---|---|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> با توجه به تقلیل تراکم ناشی از عرض منبر در تراکم‌های مسکونی، تعداد واحد از تقسیم فضای باز قطعه بر حداقل فضای باز هر لای هر واحد مسکونی محاسبه می‌گردد. مجموعین حداکثر سطح اشغال هر این پلاکها برابر با حداکثر سطح اشغال مجاز پهنه مسکونی مربوطه بوده و حداکثر تراکم و تعداد طبقات مشمول تقلیل می‌گردند. سایر ضوابط از ضوابط گونه مربوطه تبعیت می‌کند. لازم به ذکر است رعایت مساحت حداقل اندازه نامشخص واحد مسکونی در هر گونه مسکونی الزامی است. در مواردی که تقلیل تراکم ناشی از عرض منبر و مساحت کمتر از حد مصلح همزمان باشد، ملاک تعیین تراکم تراکم کمتر است. در ۲ متر بیش روی مجاز تراکم مسکونی رعایت نخواهد شد. در ۲ متر بیش به اشغال مجاز الزامی نیست. | <ul style="list-style-type: none"> با توجه به بافت شکل گرفته در این محدوده جمعیت قطعات مسکونی در راستای رسیدن به حداقل مساحت یا قواره بندی قطعات مجاز آن قطعه توصیه می‌گردد. به منظور کاهش ریزدانه‌گی بافت مسکونی و تشویق به حذف معابر همجوارین اشغال مجاز پهنه مسکونی مربوطه بوده و حداکثر تراکم و تعداد طبقات مشمول تقلیل می‌گردند. سایر ضوابط از ضوابط گونه مربوطه تبعیت می‌کند. لازم به ذکر است رعایت مساحت حداقل اندازه نامشخص واحد مسکونی در هر گونه مسکونی الزامی است. | <ul style="list-style-type: none"> تفکیک تراکم در پهنه تراکم کم گونه ۱ ویژه بازآزمایی یا مساحت حداقل ۲۰۰ مترمربع مجاز است. بدیهی است حد نصاب تفکیک شامل قطعات تفکیکی موجود کمتر از ۲۰۰ مترمربع می‌گردد. در بازتفکیک قطعات موجود حفظ دانه بندی وضع موجود بر دانه بندی و تفکیک مسکونی از جهت داشته‌ها و واگذاری منبر به مالکین اختلافی در دسترس سایر پلاکها ایجاد ننماید. واگذاری منبر به مالکین بلا مانع است. ضروری است از جمعیت قطعات ساختمانی که هندسه نامناسب ایجاد نماید اجتناب گردد. تجمع کاربری مسکونی با کاربری‌های خدمات غیر انتظامی، مجاز نمی‌باشد. | <ul style="list-style-type: none"> ۷ ۱۲ | <ul style="list-style-type: none"> ۱۴۰ ۱۴۰ | <ul style="list-style-type: none"> ۲ ۲ | <ul style="list-style-type: none"> ۱۴۰ ۱۴۰ | <ul style="list-style-type: none"> ۷۰ ۷۰ | <ul style="list-style-type: none"> ۳۵ ۸۰ | <ul style="list-style-type: none"> ۸۰ > S > ۲۵ ۱۰۰ > S > ۸۰ | <ul style="list-style-type: none"> مجموعه ۱۰۰ مترمربع و بیشتر | <ul style="list-style-type: none"> محل ۱۱۶۱ | <ul style="list-style-type: none"> ردم |

در تخصیص تراکم به قطعات، حدود مساحتی تعیین شده برای تراکم اختصاصی مشمول بازه ۵ درصدی در حد پایین مساحت است. به عبارتی تا ۵ درصد پایین تر از حد مجاز مساحت حداقلی برای تخصیص تراکم تعیین شده، قابل قبول است.
 در مواردی که تعداد طبقات بیش از تعداد واحد مسکونی باشد، رعایت حداقل فضای باز به منظور استناد از تعداد واحد مجاز الزامی است.
 فضای باز هر قطعه در این گونه مناطق مساحت عرصه منتهای "۶۰ درصد مساحت قطعه به علاوه دو متر بیش روی طولی در عرض " منوط به تأمین حداقل ۳ متر تراکم یا بالکن است.
 تعداد واحد از تقسیم زیربنا بر حداقل اندازه واحد مسکونی محاسبه نمی‌گردد بلکه حداقل اندازه واحد، صرفاً بازه مساحتی برای تعداد واحد مجاز را تعیین می‌کند. به عنوان مثال در یک قطعه دارای مساحت ۲۰۰ متر مربع صرفاً ۴ واحد مجاز می‌باشد ولیکن یکی از این واحدها میتواند مساحتی حداقل معادل ۵۰ متر مربع داشته باشد.

۱۴۳

| ردیف | عنوان | محل استقرار ساختمان | شرح و مفروضات ساختمانی |
|------|----------------------|--|---|
| ۱۱۳۱ | حداقل عرض گذر دسترسی | <ul style="list-style-type: none"> محل استقرار ساختمان (توده گلاری) در تمامی قطعات با رعایت حداکثر سطح اشغال و طبقات مجاز، صرفاً در حوزه ساختی معادل سطح اشغال به علاوه ده درصد مساحت قطعه از سمت شمال در طول قطعه (در قطعات شمالی جنوبی) و از سمت غرب در قطعات شرقی غربی مجاز است. جابجایی سطح اشغال (مجاز) در طبقات در حوزه ساخت مجاز بلا مانع است. تیمبره: در قطعات با مساحت بیش از ۵۰۰ مترمربع و یا در قطعاتی که یک بلوک را شامل می شود حوزه ساخت معادل کل پلاک است. در قطعات شمالی رعایت دو متر عقب نشینی بابت تأمین عرض حیاط خلوت در بر شمال قطعات شمالی الزامی است. در قطعات شرقی رعایت دو متر عقب نشینی بابت عرض حیاط خلوت در بر غربی قطعات غربی الزامی است. تیمبره ۱: در صورت عدم امکان استقرار یا در جبهه شمالی (یا غربی) زمین به دلیل وجود توپوگرافی زمین و یا استقرار توده در جهت دیگر زمین در طرفین قطعه مذکور تغییر جهت استقرار ساختمان، با رعایت موارد مذکور، منوط به اخذ مجوز از شهرداری منطقه مجاز است. احداث حیاط خلوت در امتداد دارای ۲ بر (دارای محور شمالی و جنوبی یا محور شرقی و غربی) الزامی نیست. در هر صورت رعایت حداکثر سطح اشغال مجاز در کلیه طبقات رو و زیر زمین الزامی بوده و افزایش آن به هیچ عنوان مجاز نیست. | <p>رعایت حداقل فضای باز به ازای هر واحد بر اساس جدول ضوابط اختصاصی الزامی است. بدینگی است در صورت عدم امکان تأمین سطح فضای باز مربوطه از تعداد واحد مسکونی کاسته خواهد شد.</p> <ul style="list-style-type: none"> احداث فضای نیمه‌مجاز (ترانس یا بالکن) در واحدهای مسکونی بیش از یک طبقه با رعایت مقررات ملی ساختمان الزامی است. در صورت عدم تأمین ۲ متر فضای نیمه باز ترانس یا بالکن ضروری مندرج در ضوابط، استفاده از ۲ متر بیش روی طولی مازاد بر ۴۰ درصد مجاز نمی باشد. احداث فضای نیمه‌مجاز (ترانس یا بالکن) می بایست در محدوده سطح اشغال مجاز صورت پذیرد و هر گونه افزایش سطح اشغال بیش از حد مجاز ممنوع است. حداقل مساحت فضای نیمه باز الزامی برای هر واحد مسکونی برابر با ۲ مترمربع یا حداقل عرض ۱.۵ متر است. لازم به ذکر است در قطعات مشمول سطح اشغال ۶۰ درصد به علاوه دو متر بیش روی، حداقل مساحت فضای نیمه باز ۲ مترمربع است. مساحت فضای نیمه‌مجاز (ترانس، بالکن و حیاط در ارتفاع) جزو تراکم ساختمانی محسوب نمی گردد. لازم به ذکر است فضای تخصصی یافته به وید نیز در سطح فضای باز جزو تراکم محسوب نمی گردد. بدینگی است سطح دارای زیربنا جزو تراکم محسوب می گردد. توضیح می شود حداقل فاصله ترانس از هر پلاک مجاور در راستای عدم اشغال یک متر باشد. مساحت حیاط خلوت در قطعات شمالی منوط به رعایت حداقل عرض (۲ متر) و طولی برابر عرض ساختمان جزو سطح اشغال محسوب نمی گردد. مشروط بر آنکه در محدوده شمال (یا غرب) قطعه واقع گردد. در صورت عدم رعایت عرض و طول فوق سطح فضای مذکور جزو سطح اشغال (در یک طبقه) محاسبه می گردد. سطح پیالوت و زیرزمین‌ها مشروط بر آنکه صرفاً برای مشاعات (موارد مندرج در جدول) استفاده گردد، جزو تراکم ساختمانی محسوب نمی شود. مبنای محاسبه سطح اشغال و تراکم ساختمانی مساحت ملک بر اساس سند یا وضع موجود (هر کدام کمتر باشد) است. تیمبره ۱: برای املاک دارای عرصه واقع در مسیر طرح های شهرداری محاسبه سطح اشغال و تراکم ساختمانی، مساحت ملک قبل از تفریح است. لازم به ذکر است در صورت خرید و ریالی کردن میزبان در مسیر توسط شهرداری، پلاک مذکور شامل بند مذکور نخواهد گردید و سطح اشغال و تراکم بر اساس محدوده باقیمانده محاسبه خواهد گردید. تیمبره ۲: در خصوص تعیین تعداد واحد املاک واقع در عقب نشینی ناشی از تفریح، ملاک تعیین واحد، مجموع فضای باز باقیمانده و مساحت تفریح شده "ستند به مساحت قبل از تفریح" است. احداث زیرزمین بر طبقات زیر همکف جهت پارکینگ و مشاعات صرفاً در محدوده سطح اشغال پلاک در طبقه همکف (انجا در صورتی که احداث شیب راه بر اساس استاندارد و در محدوده سطح اشغال ممکن باشد) مجاز است. افزایش سطح اشغال زیرزمین مازاد بر سطح اشغال مجاز در کلیه طبقات زیر همکف ممنوع است. |



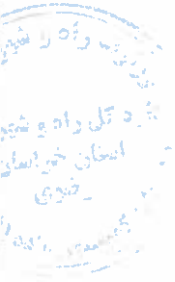
Handwritten signatures and stamps in blue ink, including a large signature and a smaller circular stamp.

| ردیف | ردیف فعالیت | |
|------|-------------------|---|
| | عنوان | نوع و استقراض مشاغل و ضوابط مربوطه |
| ۱۱۴۱ | پیش آمدگی ساختمان | <p>• ارتفاع دستاندازها یا جان‌پناهها از سطح پام در دسترس، باید حداقل ۱.۱۰ متر و حداکثر ۲ متر باشد.^۳</p> <p>• ارتفاع خارجی (دیوارهای اطراف منازل) با توجه به کف معابر حداکثر ۲/۵ متر است و در صورت لزوم ارتفاع بیش از ۲/۵ متر به صورت زرده خواهد بود.</p> <p>• حداقل ارتفاع تمام‌شده پی‌لوت از کف تا زیر سقف حداقل ۲/۴۰ متر است.</p> <p>• حداقل ارتفاع مر طبقه از کف تا کف ۲/۲۰ متر است و حداکثر ارتفاع کل بنا بر اساس حداکثر ارتفاع تعیین شده در جدول (با رعایت ضوابط و تراکم مجاز) می‌باشد.</p> <p>• احداث عناصری چون تزرده، وسایل تهبویه، محل اتاق آسانسور، خریشته و خروجی پلکان مشروط بر اینکه ارتفاع آن‌ها از ۲/۵ متر تجاوز نمایند. حداکثر ارتفاع بنا محاسبه نخواهد شد.</p> <p>• تیسرد در صورت احداث توقف آسانسور بر روی پام، حداکثر ارتفاع خریشته و اتاق آسانسور تا ۶ متر مجاز بوده و در حداکثر ارتفاع بنا محاسبه نخواهد شد. کلیه بنده های آسانسور می‌تواند با پوسته معیوف نسلاری و مخفی گردد.</p> <p>• حداقل ارتفاع تمام شده زیرزمین ۲/۴ متر است که حداکثر ۱/۲ متر بالاتر از کف معبر مجاز تا کف طبقه همکف قرار می‌گیرد. در صورت احداث استخر سونا، سالن سینمای اختصاصی و کاربری‌های خدماتی نظیر آن حداکثر عمق زیرزمین می‌تواند افزایش یابد.</p> |
| | پیش آمدگی ساختمان | <p>• ایجاد پیش آمدگی در معابر با عرض ۱۰ متر و بالاتر، تا حداکثر ۶۰ سانتیمتر پلاچاج است.</p> <p>• حداقل ارتفاع پیش آمدگی ۲ متر تعیین می‌گردد.</p> <p>• تخصیص پیش آمدگی در قطعات واقع در دوربر گردان و در حریمه کالی ها و قبوات و فضای سبز (به استثنای پیاده راه) ممنوع است.</p> |



Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature on the left and several smaller ones on the right.

| رواقت | | شرح |
|-------|---|---|
| عنوان | موضوع | |
| 1141 | شرایط مربوط به فضای باز، نیمه‌باز | <p>حداقل فضای باز هر پلاک ۲۰٪ از سطح زمین است.</p> <p>تیمبره در صورتی که سطح اشغال طبق شرایط اختصاصی کمتر و یا بیشتر از ۶۰ درصد عنوان گردیده است حداقل فضای باز برابر است با: مساحت عرصه منهای سطح اشغال منتهج در جدول</p> <ul style="list-style-type: none"> تیمبره در قطعات با سطح اشغال ۶۰ درصد به علاوه ۲ متر بیش روی جزیره ساخت حداقل فضای باز هر پلاک ۲۰٪ از سطح زمین است. اصلاح سرویس بهداشتی در خارج از بنا (در حیاط) به مساحت حداکثر ۴ مترمربع بلائع است و مساحت آن جزء زیربنای مجاز محسوب نمی‌گردد. احداث لاجبیک به منظور تجهیز فضای سبز حیاط با مصالح سبک و قابل برچیده شدن همچون چوب و شیشه تا مساحت حداکثر ده درصد حیاط با حداکثر مساحت ۲۰ مترمربع بلائع است و مشمول سطح اشغال و تراکم نمی‌گردد. تیمبره: مزاد مساحت لاجبیک بیش از میزان ۱۰ درصد حیاط یا ۲۰ مترمربع جز سطح اشغال محسوب می‌گردد. حداقل ۲۰ درصد سطح عرصه باید به فضای سبز اختصاص داده شود. تیمبره: در قطعات با حداقل فضای باز ۳۰ درصد میزان سطح عرصه اختصاص یافته به فضای سبز تا ۱۰ درصد کاهش می‌یابد. به ازای هر ۱۰ مترمربع فضای سبز باید یک درخت کاشته شود. همچنین به ازای هر یک درخت (چیتا از سطح فضای سبز) سطحی حداقل ۵ مترمربع به‌عنوان سطح سایه‌انداز، در محاسبه فضای سبز منظور خواهد شد. فاصله هر درخت می‌بایست حداقل ۱.۲ متر از درخت مجاور باشد. صدور پایتکار منوط به کاشت درخت است. مشخصات این‌درختان در گواهی پایتکار ساختمان درج شود. به‌منظور افزایش سرانه فضای سبز کاشت یک درخت به ازای هر ۵ متر در لبه پیاده‌روهای ملایم ده متر و بیشتر توصیه می‌گردد. |
| | شرایط مربوط به بازسازی، نورگیرها و تپه‌ها (فضا) | <ul style="list-style-type: none"> فضاهای اصلی ساختمان (اتاق‌های خانه و نشیمن) باید از نور طبیعی برخوردار باشند. رعایت سایر شرایط مربوط به بازسوها و نورگیری و تپه‌ها بر اساس شرایط محیط چهارم مقررات ملی ساختمان در کلیه بناها الزامی است. |
| | شرایط مربوط به نما | <ul style="list-style-type: none"> کلیه سطوح قابل‌رویت ساختمان‌های واقع در حاشیه خیابان‌های اصلی و فرعی بایستی با استفاده از مصالح مناسب نماسازی شود. نمای ساختمان‌ها بایستی به نحوی طراحی شود که شکل، مقاس، مصالح، رنگ و تالیفات حجم آن هماهنگ با محیط پیرامون باشد و از مصالح بوم‌آورد برای نماسازی آن‌ها استفاده گردد. وجه غالب سطوح باید حتی‌الامکان با مصالح روشن مانند رنگ کرم، زرد آخرا یا رگه‌هایی از قرمز رنگ آجر و خاکرس) نماسازی گردد. استفاده از رنگ‌های قهوه‌ای تیره و روشن، آخرا، قرمز رس، گلنهی، آبی فیروزه‌ای و لاجوردی، با مصالح بوم‌آورد و مناسب، به‌عنوان رنگ مکمل و برای تنوع در نما و بدنه ساختمان‌ها، مجاز و بلائع است. استفاده از رنگ‌های تیره و سیاه و ناشتارف و تند، با هر نوع مصالح (آجر، سنگ و...) ممنوع و غیرمجاز است. (استفاده از رنگ‌های تیره، حداکثر تا پنج درصد سطح نمای ساختمان مجاز است) استفاده از نمای کامپوزیت و الومینیومی مشروط به رعایت محیط چهارم مقررات ملی ساختمان‌انباران و به‌صورت محدود و حداکثر در حد ۱۰٪ سطح کلی نمای ساختمان صرفاً برای ساختمان‌های مسکونی قابل‌قبول است هرچند که اساساً این نوع مصالح توصیه نمی‌شود. طراحی و اجرای سطوح مسیانی یکدست در نمای ساختمان‌ها ممنوع است. نمای بدنه شمالی ساختمان که در مجاورت مالکیت غیر است، می‌بایست در محدوده مالکیت، نماسازی گردد. پنجره‌ها و بازسوها در نمای ساختمان می‌بایست هماهنگ و در تناسب با خطوط نمای مجاوران باشد. در خصوص جان‌پناه فضای نیمه باز (تراس و بازسوها به سمت حیاط خلوت) استفاده از مصالح نیمه شفاف (نظیر بلوک شیشه آبی، شیشه مشجر و...) با رعایت اصول سرفیث و شرایط فنی از کف طبقه مجاز است. نسب تالیفات گرمایی، سرباشی و غیره در نمای بیرونی ساختمان ممنوع است و در صورتی که در تراس واقع‌شده باشد می‌بایستی با پوست مجوف نماسازی و مخفی گردد. هماهنگی کلی خطوط نما با اینبه مجاور الزامی است. طراحی نمای ساختمان زمانی قابل‌پذیرش است که در طراحی آن نمای دو سمت ساختمان نیز آوده شده و نمای طراحی‌شده، حداقل، دارای هماهنگی با نمای ساختمان‌های مجاور باشد. صدور پایتکار ساختمان مشروط به انجام نماسازی نهایی اصلی و جاتی است. رعایت سایر شرایط مربوط به نما اشاره شده در محیط چهارم مقررات ملی ساختمان الزامی است. |



Handwritten signatures and stamps in blue ink, including a large signature and a smaller one, likely representing the project manager or official approval.



| روز فصلانیت | شروط مربوط به فضاها و تأسیسات | شرح |
|-------------|-------------------------------|--|
| روز عنوان | روی بام | <p>تأمین یک واحد پارکینگ با دسترسی بدون مزاحمت به ازای هر واحد مسکونی الزامی است.</p> <p>تیمبره ۱: پلاک های واقع در معابر ۳ متر و کمتر از آن و قطعات با مساحت کمتر از ۱۰۰ مترمربع با حداکثر تعداد یک واحد مسکونی پارکینگ می باشند. در صورت افزایش تعداد واحد مسکونی مناقبت مذکور کان لم یکن تلقی می گردد. در صورت عدم امکان تأمین پارکینگ در قطعه، پیش بینی پارکینگ با مدیریت شهرداری و از محل منابع مالی مالکیتی که امکان تأمین پارکینگ ندارد، مجاز است.</p> <p>تیمبره ۲: در صورت وقوع شرایط هفتگانه (معافیت پارکینگ) احداث پارکینگ مجاز نیست. لازم به ذکر است در این قطعات حداکثر تراکم و سطح اشغال بر اساس ضوابط طرح تفصیلی بوده و مشمول کاهش نمیگردد.</p> <p>تیمبره ۳: پیش بینی یک واحد پارکینگ با مزاحمت پلانج است. پیش بینی یک واحد پارکینگ بدون مزاحمت در فضای باز مجاز است.</p> <ul style="list-style-type: none"> • توقف خودروها در پارکینگ نباید مزاحمتی برای باز شدن درها و استفاده از فضاهای انباری و تأسیسات و دسترسی به راه پلهها و آسانسور ایجاد کند. • از هر مسیر یکبار دسترسی پناه به بنایه عرض درب حداکثر ۱.۵ متر و یکبار ورودی اتومبیل به پارکینگ به عرض حداقل ۳ متر و حداکثر ۲.۵ متر مجاز است. • در صورتی که طول هر قطعه در مجاورت گذر دسترسی بیش از ۲۰ متر باشد احداث دسترسی سواره دوم، به عرض حداقل ۳ متر و حداکثر ۲.۵ متر پلانج است. • قطع درخت به منظور تأمین دسترسی سواره پارکینگ مجاز نیست. • نوسه می گردد فراگیری درب ورودی سواره بر اساس موقعیت درختها صورت پذیرد. همچنین احداث درب اتومبیل رو به ساختمان در قسمت پنج ساختمان ممنوع است. • ارتفاع ورودی پارکینگ نباید کمتر از ۲.۲۰ متر باشد. • باز شدن درب ورودی واحدهای مسکونی و درب ورودی پارکینگها به سمت مسیر عمومی ممنوع است. • چیدمان پارکینگ در فضاهای مربوطه، باید به گونه ای باشد که امکان تردد و استفاده از آسانسور توسط ناتوانان جسمی و حرکتی، مطابق مقررات ملی ساختمان و رعایت مصوبات شورای عالی شهرسازی و معماری ایران، به سهولت انجام پذیرد. • احداث شیب راه (رسم) و پله در محدوده پناهوره منظور دسترسی به داخل قطعه ممنوع است. تراز یک پیاده رو توسط شهرداری و با توجه به تراز خیابان تعیین می گردد. چنانچه اختلاف سطح بین تراز پیاده رو و سطح نامشده داخل قطعه تفکیکی وجود داشته باشد، باید رسم یا پله در محدوده داخل قطعه تفکیکی اجرا گردد. تغییر تراز یک پیاده رو توسط مالکان املاک مجاور ممنوع است. • در مواردی که شیب طولی یا عرضی مسیر، اجزای پله (و رسم) را در محدوده پیاده روی الزامی ننماید، شهرداری نسبت به تهیه نقشه و اجرای پله (و رسم) اقدام خواهد نمود. در کلیه پیاده روها و فضاهای عمومی که نیاز به احداث پله وجود داشته باشد باید پیش بینی رسم برای عبور صندلی چرخ دار و سایر وسایلی که دارای چرخ هستند (کالسکه کودکان، دوچرخه، دوچرخه مسی و...) در کنار پله یا شیب مناسب (برابر یا معکوس) صورت گیرد. در مواردی که به دلیل عرض کم پیاده رو احداث تراسمب و رسم یا پله امکان پذیر نیست، احداث رسم در اولویت بوده و الزامی است. • در لابی دو مسر واقع بر تپه گرانی که اختلاف تراز ارتفاع دو مسر آن دو متر و بیشتر می باشد، احداث پارکینگ در مسیر تراز زمین و قبیل تراز صفر به مسکونی (مبادا بر تراکم مجازی بدون افزایش تعداد واحد و بانسورت تأمین پارکینگ مجاز است. |
| ۱۱۴۱ | | <p>حداقل مساحت مورد نیاز جهت تأسیسات اطفا، حریق در بام حدود ۱۲ مترمربع به ازای هر مترمربع باشد.</p> <p>احداث لابی (یا سایرین) تا میزان ۴ درصد سطح عرصه و گلخانه تا میزان حداکثر ۱۰ درصد سطح اشغال در پشت بام مجاز است. مجموع مساحتات مشاعات روی بام (الابچین، انباری، گلخانه، تأسیسات مرتبط با باغ بام، خزانه، تأسیسات منبع آب و آتش نشانی و...) نمی بایستی از ۱۰ درصد سطح اشغال مجاز بام فراتر رود.</p> |

Handwritten signatures in blue ink, including a large signature at the top and several smaller ones below.

۱-۲-۱-۱-۱-۱-۲ مسکن تراکم کم گونه ۲ بافت‌های نیازمند باز آفرینی

| شواهد و مقررات ساختمانی | | مستند | | کارتوری | | کارکرد اصلی | |
|--|--|-------------------------|---------------------------|-------------------------|---------------------------|-------------------------|---------------------------|
| موضوع | معیار | موضوع | معیار | موضوع | معیار | موضوع | معیار |
| شواهد و مقررات ساختمانی | معیار | موضوع | معیار | موضوع | معیار | موضوع | معیار |
| <p>(الف) تجاری محله ۳: بهره‌برداری به صورت تجاری محله ۳ (کد: ۷۱۱۱ و ۷۱۱۲) و همین طور (اریستانها، اتیه عکس). کالاهای خوراکی ویژه (قهوه، شیرینی، شکلات و...)، عطاری و آندویه فروشی، لوازم‌رایشی و زیبایی، کتاب فروشی و گل فروشی در این محدوده مشروط به دارا بودن شرایط زیر مجاز است:</p> <p>- حداقل مساحت پلاک : ۱۵ مترمربع</p> <p>- هم‌جواری با پلاک ۱۰ تا ۲۰ متری و نقش محلی اصلی به بالا (برابر نقشه سلسله مراتب دسترسی شبکه معابر) در محل سطح اشغال مجاز قطعه</p> <p>- قرارگیری پلاک در مجاورت دو معبر مجزا به طوری که حداقل یک معبر ۱۰ تا ۲۰ متر عرض داشته باشد. (منظور از دو معبر صرفاً قطعات واقع در تقاطع قطعات واقع در نبش) است و احداث تجاری می‌بایست در بر معبر اصلی صورت پذیرد.</p> <p>- حداقل مساحت ۱۵ مترمربع و حداکثر تا ۱۰ درصد سطح پلاک و حداقل عرض ۳ متر</p> <p>تبصره ۱: در پلاک‌های مسکونی بهره‌برداری تجاری فقط در طبقه همکف بوده و باقی‌مانده سطح اشغال در همکف به پارکینگ و انباری و تأسیسات مرتبط اختصاص دارد.</p> <p>تبصره ۲: در هر قطعه مالکیتی صرفاً یک واحد تجاری قابل‌مشترک است و به‌صورت یک واحد ماراد بر تعداد واحد مسکونی محاسبه می‌گردد.</p> <p>تبصره ۳: پلاک‌های دارای کاربری مسکونی که تا قبل از ابلاغ طرح تفصیلی دارای واحد تجاری (بروفه یا پیمان کار یا مجوز قانونی) هستند، واحد تجاری مشمول حقوق منکبه خواهند بود.</p> <p>ب) آموزشی: بهره‌برداری به‌صورت مهدکودک و کودکستان و دبستان غیردولتی در پلاک‌های با حداقل مساحت ۵۰۰ مترمربع در بر معابر ۱۲ تا ۲۰ متر و نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر، مجاز است.</p> <p>بهره‌برداری به‌صورت واحد آموزشی راهنمایی (متوسطه اول) غیردولتی در پلاک‌های با حداقل مساحت ۷۵۰ مترمربع در بر معابر ۱۴ تا ۲۴ متر و نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر، مجاز است.</p> <p>بهره برداری به صورت واحد آموزشی دیرستان (متوسطه دوم) سطح اشغال و طبقات بر اساس شواهد گونه و سایر شواهد کاربری آموزشی است.</p> <p>تبصره ۱: لازم به ذکر است در بهره برداری آموزشی تراکم و سطح اشغال و طبقات شرکت‌های قانونی (دفتر کار) و واحدهای فناوری و نوآوری، دفاتر احزاب (کد: ۷۲۱۰)، مؤسسات خیریه (کد: ۷۲۲۰)، رسانه‌های (ب) اداری ویژه بهره‌برداری به صورت یک واحد اداری غیردولتی و انواع دفاتر شرکت‌های قانونی (دفتر کار) و واحدهای فناوری و نوآوری، دفاتر احزاب (کد: ۷۲۱۰)، مؤسسات خیریه (کد: ۷۲۲۰)، رسانه‌های دیجیتال خبری (کد: ۷۲۵۰) در کل پلاک و یا در یک واحد یا رعایت قوانین نامک اپارتمان‌ها و رعایت شواهد تراکم مسکونی گونه در بر معابر نبش از ۱۲ متر و نقش عملکردی محلی اصلی به بالا بلامانع است.</p> <p>رعایت سایر شواهد و مقررات اجزله مقررات پارکینگ و غیره بر اساس شواهد و مقررات کاربری اداری ویژه الزامی است.</p> <p>ت) ورزشی: بهره‌برداری به صورت باشگاه‌های ورزشی (GYM) (کد: ۲۴۱۱) در پلاک با رعایت شواهد تراکم، به‌عنوان مربوطه در کل پلاک و یا پارکینگ و انباری و تأسیسات مرتبط اختصاص دارد.</p> <p>بلامانع است.</p> <p>ث) فرهنگی: بهره‌برداری به صورت آموزشگاه‌های هنرهای تجسیی نمایشی و موسیقی (کد: ۲۴۲۱) و کالری ۳ و نگارخانه (کد: ۲۴۳۱) در پلاک‌های با حداقل مساحت ۲۵۰ مترمربع و یا رعایت سطح اشغال و تراکم، به‌عنوان فرهنگی در صورت نیازسنجی و مکان‌یابی ایستگاه‌های آتش‌نشانی در این محدوده، احداث ایستگاه آتش‌نشانی کوچک در صورت رعایت کلیه شواهد آتش‌نشانی در معابر با عرض ۱۶ متر و بالاتر با نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر بلامانع است.</p> <p>ج) گانه‌ها: احداث گانه‌های شهری در این محدوده با سازه سبک در سطح اشغال و حداکثر ارتفاع مجاز گونه در بر معابر بیش از ۱۲ متر بلامانع است.</p> <p>ج) مذهبی: بهره‌برداری به صورت مسجد، حسینیه و قنصلیه (کد: ۲۸۱۱) در پلاک‌های با حداقل مساحت ۲۵۰ مترمربع و یا رعایت حداکثر تراکم ساختمانی ۱۲۰ درصد، حداکثر سطح اشغال طبقه همکف ۷۰ درصد و طبقه اول ۵۰ درصد، حداکثر تعداد طبقات ۲ طبقه روی زیرزمین در بر معابر ۱۲ متر تا ۲۰ متر و نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر مجاز است. رعایت ۲ متر عقب‌نشینی برای تأمین پیشخوان الزامی است. حداکثر ۱۰ درصد سطح اشغال می‌تواند به کاربری تجاری (بدون تفکیک پلاک) اختصاص یابد.</p> <p>خ) تفریحی: بهره‌برداری به صورت یک واحد تفریحی، قمارخانه (کد: ۵۱۱۱) و تفریحی - تجاری (کد: ۵۱۲۰) شامل کافی‌شاپ، کافه موزه، کافه کتاب، کافه نوزدهم، کافه نوزدهم در این گونه مسکونی در کل پلاک و یا در یک واحد از پلاک یا رعایت قوانین نامک (آپارتمان‌ها) و با دسترسی مجزا و رعایت کلیه شواهد مسکونی گونه بلامانع است.</p> <p>د) خانه سالمندان: بهره‌برداری به صورت خانه سالمندان در کل پلاک یا رعایت شواهد تراکم مسکونی گونه بلامانع است. رعایت سایر شواهد و مقررات اجزله مقررات پارکینگ و غیره بر اساس شواهد و مقررات فعالیت مربوطه الزامی است.</p> <p>د) خوابگاه خصوصی و خوابگاه دانشجویی: بهره‌برداری کل پلاک به صورت خوابگاه خصوصی یا خوابگاه دانشجویی با رعایت شواهد تراکم مسکونی گونه بلامانع است. رعایت شواهد و مقررات پارکینگ بر اساس شواهد بهینه الزامی است.</p> | <p>۱۱۲۲</p> <p>پلاک</p> <p>نایبند</p> <p>بازالتیسی</p> | <p>۱۱۲۰</p> <p>پلاک</p> | <p>۱۱۰۰</p> <p>مسکونی</p> | <p>۱۱۲۰</p> <p>پلاک</p> | <p>۱۱۰۰</p> <p>مسکونی</p> | <p>۱۱۲۰</p> <p>پلاک</p> | <p>۱۱۰۰</p> <p>مسکونی</p> |

تیمبره ۱: در خصوص فعالیت‌های مجاز در کاربری مسکونی تراکم بسیار کم بافت نیازمند بازآفرینی سطح اشغال، تراکم، طبقات و ارتفاع ساختمان (که در ضوابط استقرار فعالیت ذکر نگردیده باشد) از ضوابط گونه یا ضوابط اشاره شده در هر بند تبعیت می‌گردد.
تیمبره ۲: رعایت سایر ضوابط و مقررات از جمله مقررات پارکینگ و غیره بر اساس ضوابط و مقررات فعالیت مربوطه الزامی است.

| سایر ضوابط | ضوابط مربوط به انجماع | ضوابط مربوط به تفکیک | ضوابط مربوط به فضای آزاد | حداکثر ارتفاع | حداکثر تعداد طبقات | حداکثر تراکم | حداکثر سطح اشغال (دومند) | حداکثر تعداد واحد مسکونی در هر طبقه | حداکثر اندازه واحد مسکونی | فشاره طبقه | محدوده | مکان | زمان |
|--|--|---|---|---|--|--|--|---|--|---|--|--|------|
| <ul style="list-style-type: none"> • قطعات با دسترسی ۶ متر و بیشتر، حداکثر تعداد طبقات معادل ۲ طبقه روی پیلوت یا زورترین است • قطعات با دسترسی زیر ۶ متر، حداکثر تعداد طبقات معادل دو طبقه روی پیلوت است • با توجه به بافت شکل گرفته در این محدوده، جمعیت قطعات مسکونی در راستای رسیدن به حداقل مساحت با قواره بندی قطعات مجاور آن طبقه توصیه می‌گردد. • به منظور کاهش ریزش‌دانی بافت مسکونی و تشویق به حذف معابر مسکونی، تعداد واحد از تقسیم فضای باز طبقه بر حداقل فضای باز هر واحد مسکونی محاسبه می‌گردد. • همچنین حداکثر سطح اشغال در این بلاکها برابر با حداکثر سطح اشغال مجاز پهنه مسکونی مربوطه بوده و حداکثر تراکم و تعداد طبقات مشمول تقابل می‌گردند. سایر ضوابط از ضوابط گونه مربوطه تبعیت می‌کنند. لازم به ذکر است رعایت مساحت حداقل فشاره اشغال واحد مسکونی در هر گونه مسکونی الزامی است. • در مواردی که تقابل تراکم ناشی از عرض معبر و مساحت کمتر از حد مناسب میزبان باشد، ملاک تعیین تراکم، تراکم کمتر است. • در ۲ متر بیش روی مجاز تراکم مسکونی، رعایت پنج درصد نسبت به اشلاک مجاور الزامی نیست. | <ul style="list-style-type: none"> • با توجه به بافت شکل گرفته در این محدوده، جمعیت قطعات مسکونی در راستای رسیدن به حداقل مساحت با قواره بندی قطعات مجاور آن طبقه توصیه می‌گردد. • به منظور کاهش ریزش‌دانی بافت مسکونی و تشویق به حذف معابر مسکونی، تعداد واحد از تقسیم فضای باز طبقه بر حداقل فضای باز هر واحد مسکونی محاسبه می‌گردد. • همچنین حداکثر سطح اشغال در این بلاکها برابر با حداکثر سطح اشغال مجاز پهنه مسکونی مربوطه بوده و حداکثر تراکم و تعداد طبقات مشمول تقابل می‌گردند. سایر ضوابط از ضوابط گونه مربوطه تبعیت می‌کنند. لازم به ذکر است رعایت مساحت حداقل فشاره اشغال واحد مسکونی در هر گونه مسکونی الزامی است. • در مواردی که تقابل تراکم ناشی از عرض معبر و مساحت کمتر از حد مناسب میزبان باشد، ملاک تعیین تراکم، تراکم کمتر است. • در ۲ متر بیش روی مجاز تراکم مسکونی، رعایت پنج درصد نسبت به اشلاک مجاور الزامی نیست. | <ul style="list-style-type: none"> • تفکیک از برای در پهنه تراکم کم گونه آپارتمانی یا ساختن حداقل ۲۰۰ مترمربع مجاز است. • بدین است حد نصاب تفکیک شامل قطعات تفکیکی موجود کمتر از ۲۰۰ مترمربع نمی‌گردد. • در بازتفکیک قطعات موجود، حفظ دانه بندی و وضع داشته باشد و واگذاری معبر به مالکین اختلاقی در دسترس سایر بلاکها ایجاد نماید و واگذاری معبر به مالکین بلا مانع است. • ضروری است از جمعیت قطعات معبری که هندسه نامناسب ایجاد نماید اجتناب گردد. • جمعیت کاربری مسکونی با کاربری‌های خدمات غیر انتفاعی، مجاز نمی‌باشد. | <ul style="list-style-type: none"> • تفکیک از برای در پهنه تراکم کم گونه آپارتمانی یا ساختن حداقل ۲۰۰ مترمربع مجاز است. • بدین است حد نصاب تفکیک شامل قطعات تفکیکی موجود کمتر از ۲۰۰ مترمربع نمی‌گردد. • در بازتفکیک قطعات موجود، حفظ دانه بندی و وضع داشته باشد و واگذاری معبر به مالکین اختلاقی در دسترس سایر بلاکها ایجاد نماید و واگذاری معبر به مالکین بلا مانع است. • ضروری است از جمعیت قطعات معبری که هندسه نامناسب ایجاد نماید اجتناب گردد. • جمعیت کاربری مسکونی با کاربری‌های خدمات غیر انتفاعی، مجاز نمی‌باشد. | <ul style="list-style-type: none"> • ۷ • ۱۲ • ۱۵.۵ | <ul style="list-style-type: none"> • زمین • ۲ • ۲ | <ul style="list-style-type: none"> • ۱۲ • ۱۲ • ۱۲ | <ul style="list-style-type: none"> • ۷۰ • ۷۰ • ۷۰ | <ul style="list-style-type: none"> • ۱ • ۲ • ۲ | <ul style="list-style-type: none"> • ۲۵ • ۵۰ • ۱۰۰ • ۱۵۰ | <ul style="list-style-type: none"> • ۸۰ > S > ۲۵ • ۱۰۰ > S > ۸۰ • ۱۵۰ > S > ۱۰۰ • ۲۰۰ > S > ۱۵۰ | <ul style="list-style-type: none"> • در تقسیم تراکم به طبقات، حدود مساحتی تعیین شده برای تراکم اختصاصی مشمول بازه ۵ درصدی در حد پایین مساحت است. به عبارتی تا ۵ درصد پایین تر از حد مجاز مساحت حداقلی برای تخصیص تراکم تعیین شده، قابل قبول است. • در مواردی که تعداد طبقات بیش از تعداد واحد مسکونی باشد، رعایت حداقل فضای باز به منظور استفاده از تعداد واحد مسکن تراکم است. • فضای باز هر قطعه در این گونه معادل مساحت عرصه منتهای ۶۰ درصد مساحت قطعه به علاوه دو متر بیش روی طولی در عرض "منوط به تأمین حداقل ۲ متر تراکم با بلاک است". | <ul style="list-style-type: none"> • ۱۱۲۲ | |



تیمبره ۱: در خصوص فعالیت‌های مجاز در کاربری مسکونی تراکم بسیار کم بافت نیازمند بازآفرینی سطح اشغال، تراکم، طبقات و ارتفاع ساختمان (که در ضوابط استقرار فعالیت ذکر نگردیده باشد) از ضوابط گونه یا ضوابط اشاره شده در هر بند تبعیت می‌گردد.
تیمبره ۲: رعایت سایر ضوابط و مقررات از جمله مقررات پارکینگ و غیره بر اساس ضوابط و مقررات فعالیت مربوطه الزامی است.

تعداد واحد از تقسیم زیربنا بر حداقل اندازه واحد مسکونی محاسبه نمی گردد بلکه حداقل اندازه واحد مسکونی محاسبه می کنند. به عنوان مثال در یک قطعه دارای مساحت ۲۰۰ متر مربع صرفاً ۴ واحد مجاز می باشد.

| ریز طبقات | ردم | حداقل عرض گذر دسترسی | محل استقرار ساختمانی | شیوه ها و مقررات ساختمانی |
|-----------|------|----------------------|---|--|
| | ۱۱۲۲ | ۱۱۲۲ | <ul style="list-style-type: none"> محل استقرار ساختمانی (توده گذاری) در تمامی قطعات با رعایت حداکثر سطح اشغال و طبقات مجاز، صرفاً در حوزه ساختی معادل سطح اشغال به علاوه ده درصد مساحت قطعه از سمت شمال بر طول قطعه (در قطعات شمالی-جنوبی) و از سمت غرب در قطعات شرقی-غربی مجاز است. چاپخانه سطح اشغال (مجاز) در طبقات در حوزه ساخت مجاز بلا مانع است. تیسره: در قطعات با مساحت بیش از ۵۰۰ مترمربع و یا در قطعاتی که یک بلوک را شامل می شود حوزه ساخت معادل کل پلاک است. در قطعات شمالی رعایت دو متر عقب نشینی بابت تأمین عرض حیاط خلوت در بر شمال قطعات شمالی الزامی است. در قطعات شرقی-غربی رعایت دو متر عقب نشینی بابت عرض حیاط خلوت در بر غربی قطعات غربی الزامی است. تیسره: در صورت عدم امکان استقرار بنا در جبهه شمالی (یا غربی) زمین در دلیل وجود تیرهای زمینی و یا استقرار توده در جهات دیگر زمین در طرفین قطعه مذکوره تغییر جهت استقرار ساختمان با رعایت موارد مذکوره منوط به اخذ مجوز از شهرداری منطقه مجاز است. احداث حیاط خلوت در املاک دارای ۲ بر (دارای محور شمالی و جنوبی یا محور شرقی و غربی) الزامی نیست. در هر صورت رعایت حداکثر سطح اشغال مجاز در کلیه طبقات رو و زیر زمین الزامی بوده و افزایش آن به هیچ عنوان مجاز نیست. | <ul style="list-style-type: none"> رعایت حداقل فضای باز به ازای هر واحد بر اساس جدول ضوابط اختصاصی الزامی است. بدیهی است در صورت عدم امکان تأمین سطح فضای باز مربوطه از تعداد واحد مسکونی کاسته خواهد شد. احداث فضای نیمه مجاز (تراس یا بالکن) در واحدهای مسکونی بیش از یک طبقه با رعایت مقررات ملی ساختمان الزامی است. در صورت عدم تأمین ۳ متر فضای نیمه باز-تراس یا بالکن ضروری مندرج در ضوابط، استفاده از ۲ متر بیش روی طولی مازاد بر ۶۰ درصد مجاز نمی باشد. احداث فضای نیمه مجاز (تراس یا بالکن) می بایست در محدوده سطح اشغال مجاز صورت پذیرد و هر گونه افزایش سطح اشغال بیش از حد ممنوع است. حداقل مساحت فضای نیمه باز الزامی برابر با ۳ مترمربع یا حداقل عرض ۱.۵ متر است. لازم به ذکر است در قطعات مشمول سطح اشغال ۶۰ درصد به علاوه دو متر بیش روی، حداقل مساحت فضای نیمه باز ۳ مترمربع است. مساحت فضای نیمه مجاز (تراس، بالکن و حیاط در ارتفاع) جزو تراکم ساختمانی محسوب نمی گردد. لازم به ذکر است فضای تخصیص یافته به وید نیز در سطح فضای باز جزو تراکم محسوب نمی گردد. بدیهی است تراکم فضای زیربنا جزو تراکم محسوب می گردد. توصیه می شود حداقل فاصله تراس از بر پلاک مجاور در راستای عدم اشغال تراس یک متر باشد. مساحت حیاط خلوت در قطعات شمالی منوط به رعایت حداقل عرض (۲ متر) و طولی برابر عرض ساختمان جزو سطح اشغال محسوب نمی گردد. مشروط بر آنکه در محدوده شمال (یا غرب) قطعه واقع گردد. در صورت عدم رعایت عرض و طول فوق سطح فضای مذکور جز سطح اشغال (در یک طبقه) محاسبه می گردد. سطح پیلوت و زیرزمین ها مشروط بر آنکه صرفاً برای مشاعات (موارد مندرج در جدول) استفاده گردد، جزو تراکم ساختمانی محسوب نمی شود. مبنای محاسبه سطح اشغال و تراکم ساختمانی مساحت ملک بر اساس سند یا وضع موجود (هر کدام کمتر باشد) است. تیسره: برای املاک دارای عرصه واقع در مسیر طرح های شهرداری مبنای محاسبه سطح اشغال و تراکم ساختمانی، مساحت ملک قبل از تخریب است. لازم به ذکر است در صورت خرید و ریالی کردن میزان در مسیر توسط شهرداری، پلاک مذکور شامل بند مذکور نخواهد گردید و سطح اشغال و تراکم بر اساس محدوده باقی مانده محاسبه خواهد گردید. تیسره: در خصوص تعیین تعداد واحد املاک واقع در عقب نشینی ناشی از تخریب، ملاک تعیین واحد، مجموع فضای باز باقی مانده و مساحت تخریب شده هستند به مساحت قبل از تخریب است. احداث زیرزمین در طبقات زیر همکف جهت پارکینگ و مشاعات صرفاً در محدوده سطح اشغال پلاک در طبقه همکف (تنها در صورتی که احداث شیب راه بر اساس استاندارد و در محدوده سطح اشغال ممکن باشد) مجاز است. افزایش سطح اشغال زیرزمین مازاد بر سطح اشغال مجاز در کلیه طبقات زیر همکف ممنوع است. |



Handwritten signatures and stamps in blue ink, including a large signature and a smaller stamp.



| ردیف فعالیت | نوع استقرار مشاعات و مشاغل | | پیش آمدگی ساختمان | ملاحظات |
|-------------|----------------------------|--------------------|---|---|
| | موضوع | مربوطه | | |
| ۱۱۴۲ | مشاعات | سلسله مشاغل پیوسته | <ul style="list-style-type: none"> • ایجاد بیش آمدگی در معابر با عرض ۱۰ متر و بالاتر، تا حداکثر ۶۰ سانتیمتر پلانچ است. • حداقل ارتفاع پیش آمدگی ۲ متر تعیین می گردد • تخصیص بیش آمدگی در قطعات واقع در دوپیرگردان و در حرابم کمال ها و فنوبات و فضای سبز (به استثنای پیاده راه) ممنوع است. | <p>حداکثر ارتفاع ساختمان</p> <ul style="list-style-type: none"> • ارتفاع دست اندازها یا جان پناهها از سطح پام در دسترس، باید حداقل ۱.۱۰ متر و حداکثر ۲ متر باشد. • ارتفاع خارجی (دیوارهای اطراف منازل) توجه به کف معابر حداکثر ۲/۱۵ متر است و در صورت لزوم ارتفاع بیش از ۲/۱۵ متر به صورت زرده خواهد بود. • حداقل ارتفاع تمام شده پیوند از کف تا زیر سقف حداقل ۲/۴۰ متر است. • حداقل ارتفاع هر طبقه از کف تا کف ۲/۲۰ متر است و حداکثر ارتفاع کل بنا بر اساس حداکثر ارتفاع تعیین شده در جدول (با رعایت حداکثر طبقات و تراکم مجاز) می باشد. • احداث عناصری چون توده، وسایل تهبویه، محل اتاق آسانسور، خورشنه و خروجی پلکان مشروط بر اینکه ارتفاع آن ها از ۲/۵ متر تجاوز ننمایند. حداکثر ارتفاع بنا محاسبه نخواهد شد. • تبسرد: در صورت احداث توقف آسانسور بر روی پام، حداکثر ارتفاع خورشنه و اتاق آسانسور تا ۶ متر مجاز بوده و در حداکثر ارتفاع بنا محاسبه نخواهد شد. کلیه بدنه های آسانسور می ۷ پابستی با پوسته مجوف نماسازی و مخفی گردد • حداقل ارتفاع تمام شده زیرزمین ۲/۴ متر است که حداکثر ۱/۲ متر بالاتر از کف معبر مجاور تا کف طبقه همکف قرار می گیرد. در صورت احداث استخر، سونا، سالن سینمای اختصاصی و کاربری های خدماتی نظیر آن حداکثر عمق زیرزمین می تواند افزایش یابد. |

Handwritten signatures and stamps in blue ink, including a large signature and a smaller stamp.



| ردیف | شرح فعالیت | |
|------|--|---|
| | عنوان | ملاحظات |
| ۱۱۲۲ | <p>شروط مربوط به فضای باز نیمه باز</p> <ul style="list-style-type: none"> • حداقل فضای باز هر بلاک ۲۰٪ از سطح زمین است. • تبصره در صورتی که سطح اشغال طبق شرایط اختصاصی کمتر و یا بیشتر از ۶۰ درصد عنوان گردیده است حداقل فضای باز برابر است با : مساحت عرصه منتهای سطح اشغال منتهج در جدول • تبصره در قطعات با سطح اشغال ۶۰ درصد به علاوه ۲ متر پیش روی حوزه ساخت حداقل فضای باز هر بلاک ۲۰٪ از سطح زمین است. • احداث سرویس بهداشتی در خارج از بنا (در حیاط) به مساحت حداکثر ۴ مترمربع بلامانع است و مساحت آن جزء زیربنای مجاز محسوب نمی گردد. • احداث آلاچیق به منظور تجهیز فضای سبز حیاط با مصالح سبک و قابل برچیده شدن همچون چوب و شیشه تا مساحت حداکثر ده درصد حیاط با حداکثر مساحت ۲۰ مترمربع بلامانع است و مشمول سطح اشغال و تراکم نمی گردد. • تبصره: موارد مساحت آلاچیق بیش از میزان ۱۰ درصد حیاط یا ۲۰ مترمربع جز سطح اشغال محسوب می گردد. • حداقل ۲۰ درصد سطح عرصه باید به فضای سبز اختصاصی داده شود. • تبصره: در قطعات با حداقل فضای باز ۳۰ درصد میزان سطح عرصه اختصاصی یافته به فضای سبز تا ۱۰ درصد کاهش می یابد. • به ازای هر ۱۰ مترمربع فضای سبز باید یک درخت کاشته شود. همچنین به ازای هر یک درخت (چند از سطح فضای سبز) سطحی معادل ۵ مترمربع به عنوان سطح سایه انداز، در محاسبه فضای سبز منظور خواهد شد. فاصله هر درخت می بایست حداقل ۱.۲ متر از درخت مجاور باشد. • صدور پانیاکتر منوط به کاشت درخت است. مشخصات (اندختان در گواهی پانیاکتر ساختمان درج شود. • به منظور افزایش سرانه فضای سبز کاشت یک درخت به ازای هر ۵ متر بر در لبه پیاده روی معیار ده متر و بیشتر توصیه می گردد. | <p>شروط مربوط به بازشوها، نورگیرها و تهریه فلزا</p> <ul style="list-style-type: none"> • فضاهای اصلی • ساختمان (اتاق های خانه و نشیمن) باید از نور طبیعی برخوردار باشند. • رعایت سایر شرایط مربوط به بازشوها و نورگیری و تهریه فلزا بر اساس شرایط محیط چهارم مقررات ملی ساختمان در کلیه بناها الزامی است. |
| | <p>شروط مربوط به نما</p> <ul style="list-style-type: none"> • کلیه سطوح قابل رویت ساختمان های واقع در حاشیه خیابان های اصلی و فرعی بایستی با استفاده از مصالح مناسب نماسازی شود. • نمای ساختمان ها بایستی به نحوی طراحی شود که شکل، مقیاس، مصالح، رنگ و تناسبات حجم آن هماهنگ با محیط پیرامون باشد و از مصالح بوم آورد برای نماسازی آن ها استفاده گردد. • وجه غالب سطوح باید حتی الامکان با مصالح روشن مانند رنگ کرم، زرد آخرا یا رگه های قرمز ارنگ آجر و خاکستر) نماسازی گردد. • استفاده از رنگ های قهوه ای تیره و روشن، آجری، قرمز رس، گلشنی، آبی فیروزه ای و لاجوردی، با مصالح بوم آورد و مناسب به عنوان رنگ مکمل و برای تنوع در نما و بدنه ساختمان ها، مجاز و بلامانع است. • استفاده از رنگ های تیره و سیاه و بلنشارف و تند، با هر نوع مصالح (آجر، سنگ و ...) ممنوع و غیرمجاز است. (استفاده از رنگ های تیره، حداکثر تا پنج درصد سطح نمای ساختمان مجاز است) • استفاده از نمای کامپوزیت و آلومینیومی مشروط به رعایت محیط چهارم مقررات ملی ساختمان ایران و به صورت محدود و حداکثر در حد ۱۰٪ سطح کلی نمای ساختمان صرفاً برای ساختمان های اسکوتی قابل قبول است هر چند که اساساً این نوع مصالح توصیه نمی شود. • طراحی و اجرای سطوح سیمانی یکدست در نمای ساختمان ها ممنوع است. • نمای بدنه شمالی ساختمان که در مجاورت مالکیت غیر است، می بایست در محدوده مالکیت، نماسازی گردد. • پنجره ها و بازشوها در نمای ساختمان می بایست هماهنگ و در تناسب با خطوط نمای مجاوران باشد. • در خصوص جان پناه فضای نیمه باز (تراس) و بازشوها به سمت حیاط (خواب) استفاده از مصالح نیمه شفاف (ظنیر بزرگ شیشه ای، شیشه مشجر و ...) با رعایت اصول مشرفیت و شرایط فنی از کف طبقه مجاز است. • نصب تلسیمات گرمایشی، سرمایشی و غیره در نمای بیرونی ساختمان ممنوع است و در صورتی که در ترانس واقع شده باشد، می بایستی با پوسته مجوف نماسازی و مخفی گردد. • هماهنگی کلی خطوط نما با زمینه مجاور الزامی است. طراحی نمای ساختمان زمانی قابل پذیرش است که در طراحی آن نمای دو سمت ساختمان نیز آورده شده و نمای طراحی شده، حداقل دارای هماهنگی با نمای ساختمان های مجاور باشد. • صدور پانیاکتر ساختمان مشروط به انجام نماسازی نهایی اصلی و جامی است. • رعایت سایر شرایط مربوط به نما اشاره شده در محیط چهارم مقررات ملی ساختمان الزامی است. | |

Handwritten signatures and stamps in blue ink at the bottom of the page.

| روز فعالیت | شروط مربوط به فضاها و تاسیسات | موضوع |
|------------|---|---|
| روز | روز بام | موضوع پارکینگ |
| 1142 | <ul style="list-style-type: none"> در قطعات مسکونی مسکونی تراکم کم گونه ۲ نیازمند پارافرنی احداث بام سبز بر اساس شرایط توصیه می-گردد. احداث خربشته به مساحت حداکثر ۲۵ مترمربع با احتساب زیربای دیوارها بلا مانع است. حفاظت مساحت مورد نیاز جهت تاسیسات اطفاء حریق در بام حدود ۱۲ مترمربع به ارتفاع کمتر می-باشد. احداث لاجبوق (یا سایبان) تا میزان ۴ درصد سطح عرصه و گلخانه تا میزان حداکثر ۱۰ درصد سطح اشغال در پشت بام مجاز است. مجموع مساحتات مساحتات روی بام (لاجبوق، انباری، گلخانه، تاسیسات مرتبط با باغ بام، خربشته، تاسیسات منبع آب و آتش نشانی و...) نمی-بایستی از ۴۰ درصد سطح اشغال مجاز بام فراتر رود. | <ul style="list-style-type: none"> تأمین یک واحد پارکینگ با دسترسی بدون مزاحمت به آرای هر واحد مسکونی الزامی است. تیمبر ۱، پلاک های واقع در معابر ۴ متر و کمتر از آن و قطعات با مساحت کمتر از ۱۰۰ مترمربع با حداکثر تعداد یک واحد مسکونی تراکم کم از محل منابع مالی مالکینی که امکان تأمین پارکینگ ندارند، مجاز است. تیمبر ۲: در صورت وقوع شرایط هفتگانه (مساقت پارکینگ) احداث پارکینگ مجاز نیست. لازم به ذکر است در این قطعات حداکثر تراکم و سطح اشغال بر اساس ضوابط طرح تفصیلی بوده و مشمول کاهش نمیگردد. تیمبر ۳: پیش-بینی یک واحد پارکینگ با مزاحمت بلا مانع است. پیش-بینی یک واحد پارکینگ بدون مزاحمت در فضای باز مجاز است. توقف خودروها در پارکینگ نباید مزاحمتی برای باز شدن درها و استفاده از فضاهای انباری و تاسیسات و دسترسی به راه پله ها و آسانسور ایجاد کند. از هر مسیر یکبار دسترسی پیاده به بنایه عرض درپ حداکثر ۱.۵ متر و یکراه ورودی اتوبوس به پارکینگ به عرض حداقل ۲ متر و حداکثر ۲.۵ متر مجاز است. در صورتی که طول بر قطعه در مجاورت گذر دسترسی بیش از ۲۰ متر باشد احداث دسترسی سواره دوم، به عرض حداقل ۲ متر و حداکثر ۲.۵ متر بلا مانع است. قطع درخت به منظور تأمین دسترسی سواره پارکینگ مجاز نیست. توسیه می-گردد قرارگیری درب ورودی سواره بر اساس موقعیت درختها صورت پذیرد. همچنین احداث درب اتوبوس رو به ساختمان در قسمت یخ ساختمان ممنوع است. ارتفاع ورودی پارکینگ نباید کمتر از ۷.۲۰ متر باشد. باز شدن در ورودی واحدهای مربوطه، باید به گونه ای باشد که امکان تردد و استفاده از آسانسور توسط ناتوانان جسمی و حرکتی، مطابق مقررات ملی ساختمان و رعایت مصوبات شورای عالی شهرسازی و معماری جمهوری اسلامی ایران، به سهولت انجام پذیرد. احداث شیب راه (رسمب) و پله در محدوده پیاده روی به منظور دسترسی به داخل قطعه ممنوع است. تراز کف پیاده رو توسط شهرداری و با توجه به تراز خیابان تعیین می-گردد چنانچه اختلاف سطح بین تراز پیاده رو و سطح تمام شده داخل قطعه تفکیکی وجود داشته باشد، باید رسمب یا پله در محدوده داخل قطعه تفکیکی اجرا گردد. تغییر تراز کف پیاده رو توسط مالکان املاک مجاور ممنوع است. در مواردی که شیب طولی یا عرضی مسیر، اجرای پله (و رسمب) را در محدوده پیاده روی الزامی نماید شهرداری نسبت به تهیه نقشه و اجرای پله (و رسمب) اقدام خواهد نمود. در کلیه پیاده روها و فضاهای عمومی که نیاز به احداث پله وجود داشته باشد، باید پیش-بینی رسمب برای عبور صندلی چرخدار معلولان و سایر وسایلی که دارای چرخ هستند (کالسکه کودکان، دوچرخه، دوچرخه دستی و...) در کنار پله با شیب مناسب (برابر با مقررات ملی صورت گیرد. در مواردی که به دلیل عرض کم پیاده رو احداث توانان رسمب و پله امکان پذیر نیست، احداث رسمب در لوبیت بوده و الزامی است. در راستی دو مسر واقع بر توپوگرافی که اختلاف تراز ارتفاع دو مسر آن دو متر و بیشتر می-باشد، احداث پارکینگ در مسیر تراز زمین و تبدیل تراز مسر به مسکونی (مزاد بر تراکم مجاز) بدون افزایش تعداد واحد و با ضرورت تأمین پارکینگ مجاز است. |



Handwritten signatures and stamps in blue ink, including a large signature and a smaller stamp.

| شماره | شرح | مساحت | | مساحت | | کادروی | | کارکرد اصلی | |
|-------|---|---------------------|---------|-------|---------|--------|---------|-------------|---------|
| | | مربع | مترمربع | مربع | مترمربع | مربع | مترمربع | مربع | مترمربع |
| ۱ | <p>شماره ۱: در پلاک‌های مسکونی بهره‌برداري تجاري فقط در طبقه همکف بوده و باقیمانده مساحت اشغال در همکف به پارکینگ و آباري و تأسیسات مرتبط اختصاص دارد.</p> <p>شماره ۲: در هر قطعه مالکیتی صرفاً یک واحد تجاري قابل اشتراک است و به صورت یک واحد مراد بر تعداد واحد مسکونی محاسبه می‌گردد.</p> <p>شماره ۳: پلاک‌های دارای کاربري مسکونی که تا قبل از ابلاغ طرح تفصیلی دارای واحد تجاري (پروانه یا پایان کار یا مجوز قانونی) هستند واحد تجاري مشمول حقوق کسبه خواهند بود.</p> <p>(ب) آموزشی: بهره‌برداري به صورت مهد کودک و کودکستان و دبستان غیردولتی در پلاک‌های با حداقل مساحت ۵۰۰ مترمربع در هر معیار ۱۲ تا ۲۰ متر و نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر، مجاز است.</p> <p>بهره‌برداري به صورت واحد آموزشی دبیرستان (متوسطه دوم) غیردولتی در پلاک‌های با حداقل مساحت ۷۵۰ مترمربع در هر معیار ۱۶ تا ۲۴ متر و نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر، مجاز است.</p> <p>بهره برداري به صورت واحد آموزشی دبیرستان (متوسطه سوم) غیردولتی در پلاک‌های با حداقل مساحت ۵۰۰ مترمربع در هر معیار ۱۲ تا ۲۰ متر و نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر، مجاز است.</p> <p>تیمبره ۱: لازم به ذکر است در بهره برداري آموزشی تراکم و مساحت اشغال و طبقات بر اساس ضوابط گونه و سایر ضوابط کاربري آموزشی است.</p> <p>(پ) اداری ویژه: بهره‌برداري به صورت یک واحد اداری غیردولتی و انواع دفاتر شرکتی قانونی (دفاتر کار) و واحدهای فناوری و نوآوری، دفاتر احزاب (کد: ۷۲۱۰)، مؤسسات خیریه (کد: ۷۲۲۰)، رساله‌های دیجیتال خبری (کد: ۷۲۵۰) در کل پلاک و یا در یک واحد یا رعایت قوانین تسلط اپارتمان‌ها و رعایت ضوابط تراکم مسکونی گونه در هر معیار بیش از ۱۲ متر و نقش عملکردی محلی اصلی به بالا بلامانع است.</p> <p>رعایت سایر ضوابط و مقررات ارجحله مقررات پارکینگ و غیره بر اساس ضوابط و مقررات کاربري اداری ویژه الزامی است.</p> <p>(ت) ورزشی: بهره‌برداري به صورت باشگاه‌های ورزشی (GYM) (کد: ۲۴۱۱) در پلاک یا رعایت ضوابط تراکم یکنه مربوطه در کل پلاک و یا پارکینگ قوانین تسلط اپارتمان‌ها در هر معیار بیش از ۱۲ متر بلامانع است.</p> <p>(ث) فرهنگی: بهره‌برداري به صورت آموزشگاه‌های هنری تخصصی نمایش و موسیقی (کد: ۲۴۲۱) و گالری و نگارخانه (کد: ۲۴۳۱) در پلاک‌های با حداقل مساحت ۷۵۰ مترمربع و یا رعایت مساحت اشغال و تراکم یکنه در هر معیار ۱۲ تا ۲۰ متر و نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر در کل پلاک و یا پارکینگ قوانین تسلط اپارتمان‌ها مجاز است.</p> <p>(ج) آتش‌نشانی: در صورت نیازسنجی و مکان‌یابی ایستگاه‌های آتش‌نشانی در این محدوده، احداث ایستگاه آتش‌نشانی کوچک در صورت رعایت کلیه ضوابط آتش‌نشانی در معیار یا عرض ۱۶ متر و بالاتر یا نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر بلامانع است.</p> <p>(چ) گانه‌خانه: احداث گانه‌خانه شهری در این محدوده با سازه سبک در مساحت اشغال و حداکثر ارتفاع مجاز گونه در هر معیار بیش از ۱۲ متر بلامانع است.</p> <p>(ح) مذهبی: بهره‌برداري به صورت مسجد، حسینیه و فاطمیه (کد: ۲۸۱۱) در پلاک‌های با حداقل مساحت ۲۵۰ مترمربع و یا رعایت حداکثر تراکم ساختمانی ۱۲۰ درصد، حداکثر مساحت اشغال طبقه همکف ۷۰ درصد و طبقه اول ۵۰ درصد، حداکثر تعداد طبقات ۲ طبقه روی زیرزمین در هر معیار ۱۲ متر تا ۲۰ متر و نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر مجاز است. رعایت ۲ متر عقب‌نشینی برای پیشخوان الزامی است. حداکثر ۱۰ درصد مساحت اشغال می‌تواند به کاربري تجاري (بدون تفکیک پلاک) اختصاص یابد.</p> <p>(خ) تفریحی: بهره‌برداري به صورت یک واحد تفریحی مقیاس محله (کد: ۵۱۱۱) و تفریحی - تجاري (کد: ۵۱۲۰) شامل کافی‌شاپ، کافه، موزه، کتابخانه، کافه، کافه موزه در این گونه مسکونی در کل پلاک و یا در یک واحد از پلاک یا رعایت قوانین تسلط اپارتمان‌ها و با دسترسی مجزا و رعایت کلیه ضوابط مسکونی گونه بلامانع است.</p> <p>(د) خانه سالمندان: بهره‌برداري به صورت خانه سالمندان در کل پلاک یا رعایت ضوابط تراکم مسکونی گونه بلامانع است. رعایت سایر ضوابط و مقررات ارجحله مقررات پارکینگ و غیره بر اساس ضوابط و مقررات ضوابط مربوطه الزامی است.</p> <p>(د) خوابگاه خصوصی و خوابگاه دانشجویی: بهره‌برداري کل پلاک به صورت خوابگاه خصوصی یا خوابگاه دانشجویی یا رعایت ضوابط تراکم مسکونی گونه بلامانع است. رعایت ضوابط و مقررات پارکینگ بر اساس ضوابط یکنه الزامی است.</p> | ۱۱۴۲ | ۱۱۴۲ | ۱۱۴۲ | ۱۱۴۲ | ۱۱۴۲ | ۱۱۴۲ | ۱۱۴۲ | ۱۱۴۲ |
| | | مسکونی ویژه پارکینگ | ۱۱۴۲ | ۱۱۴۲ | ۱۱۴۲ | ۱۱۴۲ | ۱۱۴۲ | ۱۱۴۲ | ۱۱۴۲ |



تصوه ۱. در خصوص فعالیت‌های مجاز در کاربری مسکونی تراکم بسیار کم بافت نیازمند بازرسی سطح اشغال، تراکم، طبقات و ارتفاع ساختمان (که در ضوابط استقرار فعالیت ذکر نگردیده باشد) از ضوابط گونه یا ضوابط اشاره شده در هر بند تبعیت می‌کند.
تصوه ۲. رعایت سایر ضوابط و مقررات از جمله مقررات پارکینگ و غیره بر اساس ضوابط و مقررات فعالیت مربوطه الزامی است.

| سایر ضوابط | ضوابط مربوط به تجمیع | ضوابط مربوط به تفکیک | فصلی باز به ازای هر واحد | ارتفاع حداکثر | حداکثر تعداد طبقات | حداکثر تراکم | حداکثر سطح اشغال (درصد) | حداکثر تعداد واحد مسکونی | حداکثر تعداد واحد مسکونی واحد | اندازه قطعه مسکونی | محدوده | عنوان | رمز | |
|---|---|---|--------------------------|---------------|--------------------|--------------|-------------------------|--------------------------|-------------------------------|--------------------------------|--------|---|------|--|
| • قطعات با دسترسی ۸ متر و بیشتر، حداکثر تعداد طبقات ۳ واحد است. • با توجه به تغییر تراکم ناشی از عرض معبر تر تراکم‌های مسکونی، تعداد واحد از تقسیم فضای باز قطعه باز حداقل فضای باز هر ازای هر واحد مسکونی محاسبه می‌گردد. • حداقل مساحت یا قواره بندی ۲۰۰ مترمربع مجاز است. • حداقل مساحت یا قواره بندی ۲۰۰ مترمربع مجاز است. • قطعات یا دسترسی زیر ۶ متر، حداکثر تعداد طبقات ۲ واحد است. • با توجه به تغییر تراکم ناشی از عرض معبر تر تراکم‌های مسکونی، تعداد واحد از تقسیم فضای باز قطعه باز حداقل فضای باز هر ازای هر واحد مسکونی محاسبه می‌گردد. • حداقل مساحت یا قواره بندی ۲۰۰ مترمربع مجاز است. • حداقل مساحت یا قواره بندی ۲۰۰ مترمربع مجاز است. • قطعات یا دسترسی زیر ۶ متر، حداکثر تعداد طبقات ۲ واحد است. | • با توجه به بافت شکل گرفته در این محدوده تجمیع قطعات مسکونی در راستای رسیدن به ضوابط مساحت یا قواره بندی قطعات مجاز آن قطعه توصیه می‌گردد. • به منظور کاهش ریزش‌ناکی بافت مسکونی و تشویق به حذف معابر ناشی از تفکیک، در صورت تجمیع کل پلاک‌های داخلی کوچه به نحوی که کوچه مذکور قابلیت حذف داشته باشد و واگذاری معبر سایر مالکین اختلافی در دسترسی سایر پلاک‌ها ایجاد نشاید، واگذاری معبر به مالکین پلانچ است. • ضروری است از تجمیع قطعات پلانچ‌ها که هندسه نامناسب ایجاد نماید اجتناب گردد. • تجمیع کاربری مسکونی با کاربری‌های خدمات غیر انتفاعی، ۲۰۰ متر مربع صرفاً ۲ واحد مجاز می‌باشد ولیکن یکی از این واحدها مجاز نمی‌باشد. | • تفکیک ازای در پهنه تراکم متوسط گونه (بازالزومینجا مساحت حداقل ۲۰۰ مترمربع مجاز است). • بدیهی است حد نصب تفکیک شامل قطعات تفکیکی موجود کمتر از ۲۰۰ مترمربع می‌گردد. • در بازتفکیک قطعات موجود، حفظ دانه بندی و تفکیک موجود بر دانه بندی و تفکیک طولی قطعات ارجحیت داشته و الزامی نیست بررسی نحوه جرم گذاری قطعات اطراف و به نحوی صورت پذیرد که موجب انسداد در برخورداری از نور و یا ایجاد شرایطی برای قطعات مجاور نباشد. | ۷ | ۷ | ۲ | ۱۴۰ | ۷۰ | ۳۵ | ۳۵ | ۸۰ > S > ۳۵ | | محدوده پروانه ساختمانی در ازای حارای سند یا ازای ساخته شده و تجدید بنای ازای کمتر از ۳۵ مترمربع یا حداکثر سطح اشغال ۱۰۰ درصد و حداکثر تراکم ۱۰۰ درصد و ارتفاع حداکثر ۲ متر به صورت حداکثر یک واحد تجاری مجاز است. | | |
| | | | | ۱۲ | ۲ | ۱۴۰ | ۷۰ | ۳۵ | ۳۵ | ۸۰ > S > ۳۵ | | | | |
| | | | | ۱۵.۵ | ۲ | ۱۴۰ | ۷۰ | ۳۵ | ۳۵ | ۱۰۰ > S > ۸۰ | | | | |
| | | | | ۱۹ | ۲ | | | | | ۱۵۰ > S > ۱۰۰ ۲۰۰ > S > ۱۵۰ | | | | |
| | | | ۱۲ | | | | | | | | | | ۱۱۲۲ | |



در تخصیص تراکم به قطعات، حدود مساحت تعیین شده برای تراکم اختصاصی، مشمول بازه ۵ درصدی در حد پایین مساحت است. به عبارتی تا ۵ درصد پایین تر از حد مجاز مساحت حداقلی برای تخصیص تراکم تعیین شده، قابل قبول است.
• در مواردی که تعداد طبقات بیش از تعداد واحد مسکونی باشد، رعایت حداقل فضای باز به منظور استفاده از تعداد واحد مسکونی مجاز الزامی است.
• فضای باز هر قطعه در این گونه مسائل مساحت عرصه منتهای "۶۰ درصد مساحت قطعه به علاوه دو متر پیش روی طولی در عرض" منوط به تأمین حداقل ۳ متر تراکم یا بالکن باشد.
• تعداد واحد از تقسیم زیربنا بر حداقل اندازه واحد مسکونی محاسبه نمی‌گردد بلکه حداقل اندازه واحد، صرفاً بازه مساحتی برای تعداد واحد مجاز را تعیین می‌کنند. به عنوان مثال در یک قطعه دارای مساحت ۲۰۰ متر مربع صرفاً ۲ واحد مجاز می‌باشد ولیکن یکی از این واحدها میتواند واحد از تقسیم زیربنا بر حداقل اندازه واحد مسکونی محاسبه می‌گردد.
• متولد واحد از تقسیم حداقل مساوی ۵۰ متر مربع داشته باشد.

Handwritten signatures and stamps at the bottom of the page, including a large signature and a smaller stamp.

| روز شنبه و تعطیلات ماهیانی | محل استقرار ساختمان | حداقل عرض گذر دسترسی | روز شنبه و تعطیلات ماهیانی |
|--|---------------------|--|----------------------------|
| <p>رعایت حداقل فضای باز به ازای هر واحد بر اساس جدول ضوابط اختصاصی الزامی است. بدینوسیله در صورت عدم امکان تأمین سطح فضای بار مربوط از تعداد واحد مسکونی کاسته خواهد شد.</p> <p>احداث فضای نیمه‌باز (تراس یا بالکن) در واحدهای مسکونی بیش از یک طبقه با رعایت مقررات ملی ساختمان الزامی است.</p> <p>در صورت عدم تأمین ۳ متر فضای نیمه باز-تراس یا بالکن ضروری مندرج در ضوابط، استفاده از ۲ متر بیش روی مازاد بر ۶۰ درصد مجاز نمی‌باشد.</p> <p>احداث فضای نیمه‌باز (تراس یا بالکن) می‌بایست در محدوده سطح اشغال مجاز صورت پذیرد و هر گونه افزایش سطح اشغال بیش‌بیشی شده ممنوع است. حداقل مساحت فضای نیمه باز الزامی برای هر واحد مسکونی، برابر با ۲ مترمربع یا حداقل عرض ۱.۵ متر است. لازم به ذکر است در قطعات مشمول سطح اشغال ۶۰ درصد به علاوه دو متر بیش روی، حداقل مساحت فضای نیمه باز ۲ مترمربع است.</p> <ul style="list-style-type: none"> • مساحت فضای نیمه‌باز (تراس، بالکن و حیاط در ارتفاع) جزو تراکم ساختمانی محسوب نمی‌گردد. لازم به ذکر است فضای تخصصی‌یافته به وید نیز در سطح فضای باز جزو تراکم محسوب نمی‌گردد. بدینوسیله است سطح دارای زیرینا جزو تراکم محسوب می‌گردد. • توصیه می‌شود حداقل فاصله تراس از هر بلاک مجاور در راستای عدم اشراقیت یک متر باشد. • مساحت حیاط‌خلوت در قطعات شمالی منوط به رعایت حداقل عرض (۲ متر) و طولی برابر عرض ساختمان جزو سطح اشغال محسوب نمی‌گردد. • مشروط بر آنکه در محدوده شمال (یا غرب) قطعه واقع گردد. در صورت عدم رعایت عرض و طول فوق سطح فضای مذکور جزو سطح اشغال (در یک طبقه) محاسبه می‌گردد. • سطح پیلوت و زیرزمین‌ها مشروط بر آنکه صرفاً برای مشاعات (موزان مندرج در جدول) استفاده گردد، جزو تراکم ساختمانی محسوب نمی‌شود. • مبنای محاسبه سطح اشغال و تراکم ساختمانی مساحت ملک بر اساس سند یا وضع موجود (هر کدام کمتر باشد) است. • تبصره ۱: برای املاک دارای عرصه واقع در مسیر طرح‌های شهرداری مبنای محاسبه سطح اشغال و تراکم ساختمانی، مساحت ملک قبل از ترمیمی است. لازم به ذکر است در صورت خرید و ریالی کردن میراث در مسیر توسط شهرداری، بلاک مذکور شامل بند مذکور نخواهد گردید و سطح اشغال و تراکم بر اساس محدوده باقیمانده محاسبه خواهد گردید. • تبصره ۲: در خصوص تعیین تعداد واحد املاک واقع در عقب نشینی ناشی از ترمیمی، ملاک تعیین واحد، مجموع فضای باز باقیمانده و مساحت ترمیمی شده مستند به مساحت قبل از ترمیمی است. • احداث زیرزمین در طبقات زیر همکف جهت پارکینگ و مشاعات صرفاً در محدوده سطح اشغال بلاک در طبقه همکف (تنها در صورتی که احداث شیب‌راه بر اساس استاندارد و در محدوده سطح اشغال ممکن باشد) مجاز است. افزایش سطح اشغال زیرزمین مازاد بر سطح اشغال مجاز در کلیه طبقات زیر همکف ممنوع است. | <p>۱۱۳۳</p> | <p>• محل استقرار ساختمان (توده‌گذاری) در تمامی قطعات با رعایت حداکثر سطح اشغال و طبقات مجاز، صرفاً در حوزه ساختی معادل سطح اشغال به علاوه ده درصد مساحت قطعه از سمت شمال در طول قطعه (در قطعات شمالی-جنوبی) و از سمت غرب در قطعات شرقی-غربی مجاز است.</p> <ul style="list-style-type: none"> • جایگاهی سطح اشغال (مجاز) در طبقات در حوزه ساخت مجاز بلاذمانع است. • تبصره: در قطعات با مساحت بیش از ۵۰۰۰ مترمربع و یا در قطعاتی که یک بلوک را شامل می‌شود حوزه ساخت معادل کل بلاک است. • در قطعات شمالی رعایت دو متر عقب‌نشینی بابت تأمین عرض حیاط‌خلوت در هر شمال قطعات شمالی الزامی است. • در قطعات شرقی-غربی رعایت دو متر عقب‌نشینی بابت عرض حیاط‌خلوت در هر غربی قطعات غربی الزامی است. • تبصره ۱: در صورت عدم امکان استقرار بنا در جبهه شمالی (یا غربی) زمین به دلیل وجود تزیینات زمینی و یا استقرار توده در جهات دیگر زمین در طرفین قطعه مذکور تغییر جهت استقرار ساختمان، با رعایت موارد مذکور، منوط به اخذ مجوز از شهرداری منطقه مجاز است. • احداث حیاط‌خلوت در املاک دارای ۲ بر (دارای محور شمالی و جنوبی یا محور شرقی و غربی) الزامی نیست. • در هر صورت رعایت حداکثر سطح اشغال مجاز در کلیه طبقات رو و زیر زمین الزامی بوده و افزایش آن به هیچ عنوان مجاز نیست. | |



Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature and several smaller ones.

| ردیف | نوع استوار مشاهدات و ضوابط مربوطه | | پیش آمدگی ساختمان | نوع استوار مشاهدات و ضوابط مربوطه | ردیف ضوابط | |
|------|--|--------|-------------------|-----------------------------------|-------------|------|
| | عنوان | مربوطه | | | عنوان | ردیف |
| | <p>حداکثر ارتفاع ساختمان</p> <p>ارتفاع دستاندازها یا جان پناهها از سطح پام در دسترس، باید حداقل ۱۰ متر و حداکثر ۲ متر باشد.^{۲۹}</p> <p>ارتفاع خارجی (دیوارهای اطراف منازل) با توجه به کف معیار حداکثر ۲/۵ متر است و در صورت لزوم ارتفاع بیش از ۲/۵ متر به صورت زرده خواهد بود.</p> <p>حداقل ارتفاع تمام شده، پیوت از کف تا زیر سقف حداقل ۲/۴۰ متر است.</p> <p>حداقل ارتفاع هر طبقه از کف تا کف ۲/۲۰ متر است و حداکثر ارتفاع کل بنا بر اساس حداکثر ارتفاع تعیین شده در جدول (با رعایت حداکثر طبقات و تراکم مجاز) می باشد.</p> <p>احداث عناصری چون زرده، وسایل تهیه، محل اتاق آسانسور، خربشته و خروجی پلکان مشروط بر اینکه ارتفاع آن ها از ۲/۵ متر تجاوز نمایند، حداکثر ارتفاع بنا محاسبه نخواهد شد.</p> <p>تیمبر در صورت احداث توقف آسانسور بر روی پام، حداکثر ارتفاع خربشته و اتاق آسانسور تا ۶ متر مجاز بوده و در حداکثر ارتفاع بنا محاسبه نخواهد شد. کلیه بنده های آسانسور می بایستی با پوسته منجوف نما سازی و مخفی گردد.</p> <p>حداقل ارتفاع تمام شده زیر زمین ۲/۴ متر است که حداکثر ۱/۲ متر بالاتر از کف معبر مجاور تا کف طبقه همکف قرار می گیرد. در صورت احداث استخر، سونا، سالن سینمای اختصاصی و کاربری های خدماتی نظیر آن حداکثر عمق زیر زمین می تواند افزایش یابد.</p> | | | <p>بر اساس ضوابط پیوست</p> | <p>۱۱۲۲</p> | |

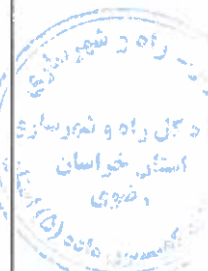


Handwritten signatures in blue ink, including a large signature at the bottom left and several smaller ones to the right.



| روز فعالیت | شرح شرایط مربوط به فضاهای باز، نیمه باز | شرایط مربوط به بازشوها، نورگیرها و تهویه فضای | شرایط مربوط به نما |
|-------------------------------|--|--|--|
| <p>۱۱۲۲</p> <p>روز فعالیت</p> | <ul style="list-style-type: none"> • حداقل فضای باز هر پلاک ۷/۲۰٪ از سطح زمین است. • تیسره در صورتی که سطح انتقال طبق شرایط اختصاصی کمتر و یا بیشتر از ۶۰ درصد عنوان گردیده است حداقل فضای باز برابر است با : مساحت عرصه منتهای سطح انتقال منتهج در جدول • تیسره در قطعات با سطح اشغال ۶۰ درصد به علاوه ۲ متر بیش روی حوزه ساخت حداقل فضای باز هر پلاک ۷/۲۰٪ از سطح زمین است. • احداث سرویس بهداشتی در خارج از بنا (در حیاط) به مساحت حداکثر ۴ مترمربع بلافاصله است و مساحت آن جزء زیربنای مجاز محسوب نمی گردد. • احداث لاجبیک به منظور تجهیز فضای سبز حیاط با مصالح سبک و قابل برچیده شدن همچون چوب و شیشه تا مساحت حداکثر ده درصد حیاط با حداکثر مساحت ۲۰ مترمربع بلافاصله است و مشمول سطح اشغال و تراکم نمی گردد. • تیسره و ملازه مساحت لاجبیک بیش از میزان ۱۰ درصد حیاط یا ۲۰ مترمربع جز سطح اشغال محسوب می گردد. • حداقل ۲۰ درصد سطح عرصه باید به فضای سبز اختصاص داده شود. • تیسره در قطعات با حداقل فضای باز ۳۰ درصد میزان سطح عرصه اختصاص یافته به فضای سبز تا ۱۰ درصد کاهش می یابد. • به ازای هر ۱۰ مترمربع فضای سبز باید یک درخت کاشته شود. همچنین به ازای هر یکدرخت (چدا از سطح فضای سبز) سطحی معادل ۵ مترمربع به عنوان سطح سایه انداز، در محاسبه فضای سبز منظور خواهد شد. فاصله هر درخت می بایست حداقل ۱.۲ متر از درخت مجاور باشد. • صدور پایتاکت منوط به کاشت درخت است. مشخصات ایندرختان در گواهی پایتاکت ساختمان درج شود. • به منظور افزایش سرانه فضای سبز کاشت یک درخت به ازای هر ۵ متر بر در لبه پناهمروهای معابر ده متر و بیشتر توصیه می گردد. | <ul style="list-style-type: none"> • فضاهای اصلی • ساختمان اتاق های • خانه و نشیمن) باید از نور طبیعی برخوردار باشند. • رعایت سایر شرایط مربوط به بازشوها و نورگیری و تهویه فضاهای بر اساس شرایط محیط چهارم مقررات ملی ساختمان در کلیه بناها الزامی است. | <ul style="list-style-type: none"> • کلیه سطوح قابل رویت ساختمان های واقع در حاشیه خیابان های اصلی و فرعی بایستی با استفاده از مصالح مناسب نماسازی شود. • نمای ساختمان ها بایستی به نحوی طراحی شود که شکل، مقیاس، مصالح، رنگ و تناسب حجم آن هماهنگ با محیط پیرامون باشد و از مصالح بوم آورد برای نماسازی آن ها استفاده گردد. • وجه غالب سطوح باید حتی الامکان با مصالح روشن مانند رنگ کرم، زرد نخرا یا رگه های قرمز رنگ آجر و خاکریس) نماسازی گردد. • استفاده از رنگ های قهوه ای تیره و روشن، آبی، کله می، این فیروزه ای و لاجوردی، با مصالح بوم آورد و مناسب، به عنوان رنگ مکمل و برای تنوع در نما و بدنه ساختمان ها، مجاز و بلا مانع است. • استفاده از رنگ های تیره و سیاه و نلنتارف و تند، با هر نوع مصالح (آجر، سنگ و ...) ممنوع و غیرمجاز است. (استفاده از رنگ های تیره، حداکثر تا پنج درصد سطح نمای ساختمان مجاز است) • استفاده از نمای کامپوزیت و اوستیومی مشروط به رعایت محیط چهارم مقررات ملی ساختمان ایران و به صورت محدود و حداکثر در حد ۱۰٪ سطح کلی نمای ساختمان صرفاً برای ساختمان های اسکوتی قابل قبول است هر چند که اساساً این نوع مصالح توصیه نمی شود. • طراحی و اجرای سطوح سیمانی یکدست در نمای ساختمان ها ممنوع است. • نمای بدنه شمالی ساختمان که در مجاورت مالکیت غیر است، می بایست در محدوده مالکیت، نماسازی گردد. • پنجره ها و بازشوها در نمای ساختمان می بایست هماهنگ و در تناسب با خطوط نمای مجاوران باشد. • در خصوص جان پناه فضای نیمه باز (تراس) و بازشوها به سمت حیاط خلوت) استفاده از مصالح نیمه شفاف (نظیر بلوک شیشه ای، شیشه مشجر و ...) با رعایت اصول شرفیت و شرایط فنی از کف طبقه مجاز است. • نصب تلسیمات گرمایشی، سرمایشی و غیره در نمای بیرونی ساختمان ممنوع است و در صورتی که در تراس واقع شده باشد می بایستی با پوسته مجوف نماسازی و مخفی گردد. • هماهنگی کلی خطوط نما با اینبه مجاور الزامی است. طراحی نمای ساختمان زمانی قابل پذیرش است که در طراحی آن نمای دو سمت ساختمان نیز آورده شده و نمای طراحی شده، حداقل دارای هماهنگی با نمای ساختمان های مجاور باشد. • صدور پایتاکت ساختمان مشروط به انجام نماسازی نهایی اصلی و جانمایی است. • رعایت سایر شرایط مربوط به نما اشاره شده در محیط چهارم مقررات ملی ساختمان الزامی است. |

| روز فعالیت | عنوان | شرح فعالیت مربوط به فعالیت و تأسیسات |
|------------|---------|---|
| روز | روز نام | <p>شبهه پارکینگ</p> <ul style="list-style-type: none"> تأمین یک واحد پارکینگ با دسترسی بدون مزاحمت به آرای هر واحد مسکونی آرای است. تیمبره ۱: پلاک های واقع در معابر ۳ متر و قطعات از آن و مساحت کمتر از ۱۰۰ مترمربع با حداکثر تعداد یک واحد مسکونی پارکینگ می باشند در صورت افزایش تعداد واحد مسکونی معالیت مذکور کان لم یکن تلقی می گردد در صورت عدم تأمین پارکینگ هر قطعه، پیش‌بینی مدیریت شهرداری و از محل منابع مالی مالکینی که امکان تأمین پارکینگ ندارند، مجاز است. تیمبره ۲: در صورت وقوع شرایط هنگامه (مانند پارکینگ) احداث پارکینگ مجاز نیست. لازم به ذکر است در این قطعات حداکثر تراکم و سطح اشغال بر اساس ضوابط طرح تفصیلی بوده و مشمول کاهش نمیگردد. تیمبره ۳: پیش‌بینی یک واحد پارکینگ با مزاحمت پلانج است. پیش‌بینی یک واحد پارکینگ بدون مزاحمت در فضای باز مجاز است. توقف خودروها در پارکینگ نباید مزاحمتی برای باز شدن دروا و استفاده از فضاهای انباری و تأسیسات و دسترسی به راه‌پله‌ها و آسانسور ایجاد کند. از هر مسیر یک‌باره دسترسی پیاده به پناهی عرض درب حداکثر ۱.۵ متر و یک‌باره ورودی آومبیل به پارکینگ به عرض حداقل ۲ متر و حداکثر ۲.۵ متر مجاز است. در صورتی که طول بر قطعه در مجاورت گذر دسترسی بیش از ۲۰ متر باشد احداث دسترسی سواره دوم، به عرض حداقل ۲ متر و حداکثر ۲.۵ متر پلانج است. قطع درخت به‌منظور تأمین دسترسی سواره پارکینگ مجاز نیست. توصیه می گردد قرارگیری درب ورودی سواره بر اساس موقعیت درخت‌ها صورت پذیرد. همچنین احداث درب آومبیل‌رو به ساختمان در قسمت بچ ساختمان ممنوع است. ارتفاع ورودی پارکینگ نباید کمتر از ۲.۲۰ متر باشد. باز نشن در ورودی واحدهای مسکونی و در ورودی پارکینگ‌ها به سمت مسیر عمومی ممنوع است. چیدمان پارکینگ در فضاهای مربوطه، باید به گونه‌ای باشد که امکان تردد و استفاده از آسانسور توسط ناتوانان جسمی و حرکتی، مطابق مقررات ملی ساختمان و رعایت مصوبات شورای عالی شهرداری و معماری ایران، به سهولت انجام پذیرد. احداث شیب راه (رسم) و پله در محدوده پیاده‌رو به‌منظور دسترسی به داخل قطعه ممنوع است. تراز تک پیاده‌رو توسط شهرداری و با توجه به تراز خیابان تعیین می گردد چنانچه اختلاف سطح بین تراز پیاده‌رو و سطح تمام‌شده داخل قطعه تفکیکی وجود داشته باشد، باید رصم یا پله در محدوده داخل قطعه تفکیکی اجرا گردد. تغییر تراز تک پیاده‌رو توسط مالکان املاک مجاور ممنوع است. در مواردی که شیب طولی یا عرضی مسیر، اجزای پله (و رصم) را در محدوده پیاده‌رو الزامی نماید، شهرداری نسبت به تهیه نقشه و اجرای پله (و رصم) اقدام خواهد نمود. در کلیه پیاده‌روها و فضاهای عمومی که تراز به احداث پله وجود داشته باشد باید پیش‌بینی رصم برای عبور صندلی چرخ‌دار معلولان و سایر وسایلی که دارای چرخ هستند (کالسکه کودکان، دوچرخه، چرخ‌دستی و...) در کنار پله یا شیب مناسب (برابر با مقررات ملی) صورت گیرد. در مواردی که به دلیل عرض کم پیاده‌رو احداث تراز رصم و پله امکان‌پذیر نیست، احداث رصم در اولویت بوده و الزامی است. در ارضی دو مسر واقع بر توپوگرافی که اختلاف تراز ارتفاع دو مسر آن متر و بیشتر می‌باشد، احداث پارکینگ در مسیر تراز زمین و تبدیل تراز سفر به مسکونی (مجاز بر تراکم مجاز) بدون افزایش تعداد واحد و با ضرورت تأمین پارکینگ مجاز است. |
| ۱۱۴۳ | | |



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

| کاربرد اصلی | کاربری | منسکده | شماره | ملکیت | کاربری | منسکده | شماره | ملکیت | کاربری | منسکده | شماره | ملکیت | کاربری | منسکده | شماره | ملکیت |
|-------------|--------|--------|-------|-------|--------|--------|-------|-------|--------|--------|-------|-------|--------|--------|-------|-------|
| کاربرد اصلی | کاربری | منسکده | شماره | ملکیت | کاربری | منسکده | شماره | ملکیت | کاربری | منسکده | شماره | ملکیت | کاربری | منسکده | شماره | ملکیت |
| زمین | زمین | زمین | زمین | زمین | زمین | زمین | زمین | زمین | زمین | زمین | زمین | زمین | زمین | زمین | زمین | زمین |
| ۱۰۰۰ | ۱۱۰۰ | ۱۱۲۰ | ۱۱۲۲ | ۱۱۲۲ | ۱۱۲۲ | ۱۱۲۲ | ۱۱۲۲ | ۱۱۲۲ | ۱۱۲۲ | ۱۱۲۲ | ۱۱۲۲ | ۱۱۲۲ | ۱۱۲۲ | ۱۱۲۲ | ۱۱۲۲ | ۱۱۲۲ |

فهرست و مشخصات ساختاری

الف) تجاری منسکده: بهره‌برداری به صورت تجاری منسکده (کد: ۷۱۱۱ و ۷۱۱۲) و همین طور (آرینگاهها، اقله عکس، کلاهای خوراکی ویژه (قهوه، شیرینی، شکلات و...)، عطاری و امویه فروشی، لوازم آرایشی و زیبایی، کتاب فروشی و گل فروشی در این محدوده منسکده بر دار بودن شرایط زیر مجاز است:

- حداقل مساحت پلاک: ۱۵۰ متر مربع
- هم‌جواری با معابر ۱۰ تا ۲۰ متری و نقش محلی اصلی به بالا (برابر نقشه سلسله مراتب دسترسی شبکه معابر) در محل سطح اشغال مجاز فاصله قرارگیری پلاک در مجاورت دو معبر منجر به طوری که حداقل یک معبر ۱۰ تا ۲۰ متر عرض داشته باشد. (منظور از دو معبر صرفاً قطعاً واقع در تقاطع (قطعات واقع در نقش) است و احداث تجاری می‌بایست در بر معبر اصلی صورت پذیرد.)
- حداقل مساحت ۱۵ مترمربع و حداکثر تا ۱۰ درصد سطح پلاک و حداقل عرض ۳ متر
- تبصره ۱: در پلاکهای مسکونی بهره‌برداری تجاری فقط در طبقه همکف بوده و باقیمانده سطح اشغال در همکف به پارکینگ و آبیاری و تأسیسات مرتبط اختصاص دارد.
- تبصره ۲: در هر قطعه مالکیتی صرفاً یک واحد تجاری قابل استقرار است و به صورت یک واحد مزاد بر تعداد واحد مجاز مسکونی محاسبه می‌گردد.
- تبصره ۳: پلاکهای دارای کاربری مسکونی که تا قبل از ابلاغ طرح تفصیلی دارای واحد تجاری (بروزه یا پیمان کلر یا منسکده) هستند واحد تجاری مشمول حقوق منسکده خواهند بود.
- ب) آموزشی: بهره‌برداری به صورت مهد کودک و کودکستان و دبستان غیردولتی در پلاکهای با حداقل مساحت ۵۰۰ مترمربع در بر معابر ۱۲ تا ۲۰ متر و نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر، مجاز است. بهره‌برداری به صورت واحد آموزشی دبیرستان (متوسطه اول) غیردولتی در پلاکهای با حداقل مساحت ۷۵۰ مترمربع در بر معابر ۱۲ تا ۲۰ متر و نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر، مجاز است.
- تبصره ۱: لازم به ذکر است که بهره‌برداری تراکم و سطح اشغال و طبقات بر اساس ضوابط گونه و سایر ضوابط بر اساس ضوابط کاربری آموزشی است.
- ب) آموزشی ویژه: بهره‌برداری به صورت یک واحد آموزشی تراکم و سطح اشغال و انواع دفاتر شرکتی قانونی (دفاتر کار) و واحدهای فناوری و نوآوری، دفاتر آموزشی (کد: ۷۲۱۰، مؤسسات خبریه (کد: ۷۲۲۰)، رشته‌های دیجیتال خبری (کد: ۷۲۵۰) در کل پلاک و یا در یک واحد با رعایت ضوابط شکل آپارتمان‌ها و رعایت ضوابط تراکم مسکونی گونه در بر معابر بیش از ۱۲ متر و نقش عملکردی محلی اصلی به بالا پلاک است. رعایت سایر ضوابط و مقررات از جمله مقررات پارکینگ و غیره بر اساس ضوابط و مقررات کاربری جاری ویژه الزامی است.
- ت) ورزشی: بهره‌برداری به صورت باشگاه‌های ورزشی (GYM) (کد: ۲۲۲۱) در پلاک با رعایت ضوابط تراکم، بهره‌مروبه در کل پلاک و یا با رعایت ضوابط شکل آپارتمان‌ها در بر معابر بیش از ۱۲ متر پلاک است.

ب) فرهنگی: بهره‌برداری به صورت آموزشگاههای هنرهای تجسمی، نمایشی و موسیقی (کد: ۲۲۲۱) و گالری و نگارخانه (کد: ۲۲۲۱) در پلاکهای با حداقل مساحت ۲۵۰ مترمربع و با رعایت سطح اشغال و تراکم بهره در بر معابر ۱۲ تا ۲۰ متر و نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر و یا رعایت ضوابط شکل آپارتمان‌ها مجاز است.

ج) آتشنشانی: در صورت نیازسنجی و مکان‌یابی ایستگاههای آتشنشانی در این محدوده، احداث ایستگاه آتشنشانی کوچک در صورت رعایت کلیه ضوابط آتشنشانی در معابر با عرض ۱۶ متر و بالاتر یا نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر پلاک است.

چ) گلخانه: احداث گلخانه شهری در این محدوده با سازه سبک در سطح اشغال و حداکثر ارتفاع مجاز گونه در بر معابر بیش از ۱۲ متر پلاک است.

ح) مذهبی: بهره‌برداری به صورت مسجد، حسینیه و ناظمیه (کد: ۲۸۱۱) در پلاکهای با حداقل مساحت ۲۵۰ مترمربع و با رعایت حداکثر تراکم ساختمانی ۱۲۰ درصد، حداکثر سطح اشغال طبقه همکف ۲۰ درصد و طبقه اول ۵۰ درصد، حداکثر تعداد طبقات ۲ طبقه روی زیرزمین در بر معابر ۱۲ متر تا ۲۰ متر و نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر مجاز است. رعایت ۳ متر عقب‌نشینی برای تأمین پیشخوان الزامی است. حداکثر ۱۰ درصد سطح اشغال می‌تواند به کاربری تجاری (بدون تفکیک پلاک) اختصاص یابد.

خ) تفریحی: بهره‌برداری به صورت یک واحد تفریحی مقیاس محله (کد: ۵۱۱۱) و تفریحی - تجاری (کد: ۵۱۲۰) شامل کافی‌شاپ، کافه موزه، کافه کتاب، کتاب فروشی، کافه موزه در این گونه مسکونی در کل پلاک و یا در یک واحد از پلاک با رعایت ضوابط شکل آپارتمان‌ها و با دسترسی منجزا و رعایت کلیه ضوابط مسکونی گونه پلاک است.

د) خانه سالمندان: بهره‌برداری به صورت خانه سالمندان در کل پلاک با رعایت ضوابط تراکم مسکونی گونه پلاک است. رعایت سایر ضوابط و مقررات از جمله مقررات پارکینگ و غیره بر اساس ضوابط و مقررات ضوابط مربوطه الزامی است.

ذ) خوابگاه خصوصی و خوابگاه دانشجویی: بهره‌برداری کل پلاک به صورت خوابگاه خصوصی یا خوابگاه دانشجویی با رعایت ضوابط تراکم مسکونی گونه پلاک است. رعایت ضوابط و مقررات پارکینگ بر اساس ضوابط بهره‌مروبه الزامی است.



(Handwritten signature and official stamp)



| روز نامت | روز | محل استقرا ساختن | محل عرض گذر دستوری |
|---|-------------|--|---|
| <p>رعایت حداقل فضای باز به ازای هر واحد هر اساس جدول ضوابط اختصاصی الزامی است. بدیهی است در صورت عدم امکان تأمین سطح فضای باز مربوطه از تعداد واحد مسکونی کاسته خواهد شد.</p> <p>• احداث فضای نیمه‌باز (تراس یا بالکن) در واحدهای مسکونی بیش از یک طبقه یا رعایت مقررات ملی ساختمان الزامی است.</p> <p>• در صورت عدم تأمین ۳ متر فضای نیمه باز-تراس یا بالکن ضروری مندرج در ضوابط، استفاده از ۲ متر بیش روی طولی ماراد بر ۶۰ درصد مجاز نمی‌باشد.</p> <p>• احداث فضای نیمه‌باز (تراس یا بالکن) می‌بایست در محدوده سطح اشغال مجاز صورت پذیرد و هر گونه افزایش سطح اشغال بیش‌بیشی شده ممنوع است. حداقل مساحت فضای نیمه باز الزامی برای هر واحد مسکونی برابر با ۲ مترمربع یا حداقل عرض ۱.۵ متر است. لازم به ذکر است در قطعات مشمول سطح اشغال ۶۰ درصد به علاوه دو متر بیش روی حداقل مساحت فضای نیمه باز ۲ مترمربع است.</p> <p>• مساحت فضای نیمه‌باز (تراس، بالکن و حیاط در ارتفاع) جزو تراکم ساختمانی محسوب نمی‌گردد. لازم به ذکر است فضای تخصیص یافته به وید نیز در سطح حداقل فضای باز جزو تراکم محسوب نمی‌گردد. بدیهی است سطح دارای زیربنا جزو تراکم محسوب می‌گردد.</p> <p>• توصیه می‌شود حداقل فاصله تراس از هر پلاک مجاور در رعایت حداقل عرض (۲ متر) و طولی برابر عرض ساختمان جزو سطح اشغال محسوب نمی‌گردد.</p> <p>• مساحت حیاط‌خلوت در قطعات شمالی منوط به رعایت حداقل عرض (۲ متر) و طولی برابر عرض ساختمان جزو سطح اشغال محسوب نمی‌گردد.</p> <p>• مشروط بر آنکه در محدوده شمال (یا غرب) قطعه واقع گردد. در صورت عدم رعایت عرض و طول فوق سطح فضای مذکور جزو سطح اشغال (در یک طبقه) محاسبه می‌گردد.</p> <p>• سطح بیابوت و زیرزمین‌ها مشروط بر آنکه صرفاً برای مشاعات (موارد مندرج در جدول) استفاده گردد. جزو تراکم ساختمانی محسوب نمی‌شود.</p> <p>• مبنای محاسبه سطح اشغال و تراکم ساختمانی مساحت ملک بر اساس سند یا وضع موجود (هر کدام کمتر باشد) است.</p> <p>• تبصره ۱: برای املاک دارای عرصه واقع در مسیر طرح‌های شهرداری مبنای محاسبه سطح اشغال و تراکم ساختمانی، مساحت ملک قبل از ترمیمی است. لازم به ذکر است در صورت خرید و ریالی کردن سیزان در مسیر توسط شهرداری، پلاک مذکور شامل بند مذکور نخواهد گردید و سطح اشغال و تراکم بر اساس محدوده باقیمانده محاسبه خواهد گردید.</p> <p>• تبصره ۲: در خصوص تعیین تعداد واحد املاک واقع در عقب نشینی ناشی از ترمیمی، ملاک تعیین واحد، مجموع فضای باز باقیمانده و مساحت ترمیمی شده "ستند به مساحت قبل از ترمیمی" است.</p> <p>• احداث زیرزمین در قطعات زیر همکف جهت احداث پارکینگ و مشاعات صرفاً در محدوده سطح اشغال پلاک در طبقه همکف (تنها در صورتی که احداث شیرازه بر اساس استاندارد و در محدوده سطح اشغال ممکن باشد) مجاز است. افزایش سطح اشغال زیرزمین ماراد بر سطح اشغال مجاز در کلیه طبقات زیر همکف ممنوع است.</p> | <p>۱۱۲۲</p> | <p>محل استقرار ساختمان (توده‌گذاری) در تمامی قطعات با رعایت حداکثر سطح اشغال و طبقات مجاز، صرفاً در حوزه ساختی معادل سطح اشغال به علاوه ده درصد مساحت قطعه از سمت شمال در طول قطعه (در قطعات شمالی-جنوبی) و از سمت غرب در قطعات شرقی-غربی مجاز است.</p> <p>• جایگاهی سطح اشغال (مجاز) در طبقات در حوزه ساخت مجاز بلامانع است.</p> <p>• تبصره: در قطعات با مساحت بیش از ۵۰۰ مترمربع و یا در قطعاتی که یک بلوک را شامل می‌شود حوزه ساخت معادل کل پلاک است</p> <p>• در قطعات شمالی رعایت دو متر عقب‌نشینی بابت تأمین عرض حیاط‌خلوت در هر شمال قطعات شمالی الزامی است.</p> <p>• در قطعات شرقی-غربی رعایت دو متر عقب‌نشینی بابت عرض حیاط‌خلوت در هر غربی قطعات غربی الزامی است.</p> <p>• تبصره ۱: در صورت عدم امکان استقرار بنا در جهه شمالی (یا غربی) زمین به دلیل وجود تیربرگ‌های زمین و یا استقرار توده در جهات دیگر زمین در طرفین قطعه مذکور، تغییر جهت استقرار ساختمان، با رعایت موارد مذکور، منوط به اخذ مجوز از شهرداری منطقه مجاز است.</p> <p>• احداث حیاط‌خلوت در املاک دارای ۲ بر (دارای محور شمالی و جنوبی یا محور شرقی و غربی) الزامی نیست.</p> <p>• در هر صورت رعایت حداکثر سطح اشغال مجاز در کلیه طبقات رو و زیر زمین الزامی بوده و افزایش آن به هیچ عنوان مجاز نیست.</p> | <p>فصلنامه تخصصی شهرسازی و معماری</p> <p>سایر ضوابط مرتبط با تراکم ساختمانی، سطح اشغال و تعداد واحد</p> |

Handwritten signatures and stamps in blue ink at the bottom of the page.

| نوعه استقرار مشاعات و شواهد مربوطه | ریز فعالیت | |
|------------------------------------|---|------|
| | عنوان | رمز |
| شواهد مربوطه | بر اساس ضوابط پیوست | ۱۱۴۴ |
| پیش آمدگی ساختمان | <ul style="list-style-type: none"> • ایجاد پیش آمدگی در معابر یا عرض ۱۰ متر و بالاتر، تا حداکثر ۶۰ سانتیمتر پلانج است. • حداقل ارتفاع پیش آمدگی ۲ متر تعیین می گردد. • تخصیص پیش آمدگی در قطعات واقع در دوربر گردان و در حرایم کال ها و قنوت و فضای سبز (به استثنای پیاده راه) ممنوع است. | |
| حداکثر ارتفاع ساختمان | <ul style="list-style-type: none"> • ارتفاع دستاندازها یا جان پناهها از سطح بام در دسترس، باید حداقل ۱.۱۰ متر و حداکثر ۲ متر باشد. • ارتفاع خارجی (دیوارهای اطراف منازل) با توجه به کف معابر حداکثر ۲/۵ متر است و در صورت لزوم ارتفاع بیش از ۲/۵ متر به صورت نرده خواهد بود. • حداقل ارتفاع تمام شده بیلوت از کف تا زیر سقف حداقل ۲/۴۰ متر است. • حداقل ارتفاع هر طبقه از کف تا کف ۲.۲۰ متر است و حداکثر ارتفاع کل بنا بر اساس حداکثر ارتفاع تعیین شده در جدول (با رعایت حداکثر طبقات و تراکم مجاز) می باشد. • احداث عناصری چون نرده و سایل تهویه، محل اتاق آسانسور، خریشته و خروجی پلکان مشروط بر اینکه ارتفاع آن ها از ۲.۵ متر تجاوز ننمایند. حداکثر ارتفاع بنا محاسبه نخواهد شد. • تیسره در صورت احداث توقف آسانسور بر روی بام، حداکثر ارتفاع خریشته و اتاق آسانسور تا ۶ متر مجاز بوده و در حداکثر ارتفاع بنا محاسبه نخواهد شد. کلیه بدنه های آسانسور می بایستی با پوسته مجوف نمدسازی و مخیف گردد. • حداقل ارتفاع تمام شده زیرزمین ۲/۴ متر است که حداکثر ۱/۲ متر بالاتر از کف معبر مجاور تا کف طبقه همکف قرار می گیرد. در صورت احداث استخر، سونا، سالن سیمای اختصاصی و کاربری های خدماتی نظیر آن حداکثر عمق زیرزمین می تواند افزایش یابد. | |



Handwritten signatures and stamps in blue ink, including a large signature and a smaller stamp.

| روز فعالیت | عنوان | شرح فعالیت |
|---|-------|---|
| زمین | عنوان | <p>ضوابط مربوط به فضاهای باز، نیمه‌باز</p> <ul style="list-style-type: none"> • حداقل فضای باز هر بلاک ۴۰٪ از سطح زمین است. • تبصره: در صورتی که سطح اشغال طبق ضوابط اختصاصی کمتر و یا بیشتر از ۶۰ درصد عنوان گردیده است حداقل فضای باز برابر است با: مساحت عرصه منهای سطح اشغال مندرج در جدول • تبصره: در قطعات با سطح اشغال ۶۰ درصد به علاوه ۲ متر بیش روی، حوزة ساخت حداقل فضای باز هر بلاک ۲۰٪ از سطح زمین است. • احداث سرویس بهداشتی در خارج از بنا (در حیاط) به مساحت حداکثر ۴ مترمربع بلافاصله است و مساحت آن جزء زیربنای مجاز محسوب نمی‌گردد. • احداث لایچن به منظور تجهیز فضای سبز حیاط با مصالح سبک و قابل برچیده شدن همچون چوب و شیشه تا مساحت حداکثر ده درصد حیاط با حداکثر مساحت ۲۰ مترمربع بلافاصله است و مشمول سطح اشغال و تراکم نمی‌گردد. • تبصره: مازاد مساحت لایچن بیش از میزان ۱۰ درصد حیاط یا ۲۰ مترمربع جز سطح اشغال محسوب می‌گردد. • حداقل ۲۰ درصد سطح عرصه باید به فضای سبز اختصاص داده شود. • تبصره: در قطعات با حداقل فضای باز ۳۰ درصد میزان سطح عرصه اختصاص یافته به فضای سبز تا ۱۰ درصد کاهش می‌یابد. • به ازای هر ۱۰ مترمربع فضای سبز باید یک درخت کاشته شود. همچنین به ازای هر یک درخت (چنانچه از سطح فضای سبز) سطحی معادل ۵ مترمربع به‌عنوان سطح سایه‌انداز، در محاسبه فضای سبز منظور خواهد شد. فاصله هر درخت می‌بایست حداقل ۱.۲ متر از درخت مجاور باشد. • صدور پایتکار منوط به کاشت درخت است. مشخصات ایندرختان در گواهی پایتکار ساختمان درج شود. • به‌منظور افزایش سرانه فضای سبز کاشت یک درخت به ازای هر ۵ متر بر در لبه پیاده‌روهای معابر ده متر و بیشتر توصیه می‌گردد. |
| ضوابط مربوط به بازشوها، نورگیرها و تهویه فضای | عنوان | <p>ضوابط مربوط به بازشوها، نورگیرها و تهویه فضای</p> <ul style="list-style-type: none"> • فضاهای اصلی • ساختمان (اتاق‌های • خانه و نشیمن) باید از نور طبیعی برخوردار باشند. • رعایت سایر ضوابط مربوط به بازشوها و نورگیری و تهویه فضاهای بر اساس ضوابط مبحث چهارم مقررات ملی ساختمان در کلیه بناها الزامی است. |
| ضوابط مربوط به نما | عنوان | <p>ضوابط مربوط به نما</p> <ul style="list-style-type: none"> • کلیه سطوح قابل‌بازتاب ساختمان‌های واقع در حاشیه خیابان‌های اصلی و فرعی بایستی با استفاده از مصالح مناسب نماسازی شود. • نمای ساختمان‌ها بایستی به نحوی طراحی شود که شکل، مقاس، مصالح، رنگ و تناسبات حجم آن هماهنگ با محیط پیرامون باشد و از مصالح بوم‌آورد برای نماسازی آن‌ها استفاده گردد. • وجه غالب سطوح باید حتی‌الامکان با مصالح روشن مانند رنگ کرم، زرد آخرا یا رگه‌های قرمز رنگ آجر و خاک‌سرم) نماسازی گردد. • استفاده از رنگ‌های قهوه‌ای تیره و روشن، آخرازم، گلپوشی، آبی فیروزه‌ای و لاجوردی، با مصالح بوم‌آورد و مناسب، به‌عنوان رنگ مکمل و برای تنوع در نما و بدنه ساختمان‌ها، مجاز و بلافاصله است. • استفاده از رنگ‌های تیره و سیاه و ناشادرف و تند، با هر نوع مصالح (آجر، سنگ و...) ممنوع و غیرمجاز است. (استفاده از رنگ‌های تیره، حداکثر تا پنج درصد سطح نمای ساختمان مجاز است) • استفاده از نمای کامپوزیت و الومینیومی مشروط به رعایت مبحث چهارم مقررات ملی ساختمان‌ایران و به‌صورت محدود و حداکثر در حد ۱۰٪ سطح کلی نمای ساختمان صرفاً برای ساختمان‌های مسکونی قابل‌قبول است هرچند که اساساً این نوع مصالح توصیه نمی‌شود. • طراحی و اجرای سطوح سیمانی یکدست در نمای ساختمان‌ها ممنوع است. • نمای بدنه شمالی ساختمان که در مجاورت مالکیت غیر است، می‌بایست در محدوده مالکیت، نماسازی گردد. • پنجره‌ها و بازشوها در نمای ساختمان می‌بایست هماهنگ و در تناسب با خطوط نمای مجاوران باشد. • در خصوص جان‌پناه فضای نیمه باز (تراس) و بازشوها به سمت حیاط خلوت (استفاده از مصالح نیمه شفاف (نظیر بلوک شیشه‌ای، شیشه مشجر و...) با رعایت اصول مشرفیت و ضوابط فنی از کف طبقه مجاز است • نصب تلسیبات گرمایشی، سرمایشی و غیره در نمای بیرونی ساختمان ممنوع است و در صورتی که در تراس واقع‌شده باشد می‌بایستی با پوسته مجوف نماسازی و مخفی گردد. • هماهنگی کلی خطوط نما با اینبه مجاور الزامی است. طراحی نمای ساختمان زمانی قابل‌پذیرش است که در طراحی آن نمای دو سمت ساختمان نیز (آروده شده و نمای طراحی‌شده، حداقل، دارای هماهنگی با نمای ساختمان‌های مجاور باشد. • صدور پایتکار ساختمان مشروط به انجام نماسازی نهایی اصلی و جانمی است. • رعایت سایر ضوابط مربوط به نما اشاره شده در مبحث چهارم مقررات ملی ساختمان الزامی است. |



Handwritten signatures and dates in blue ink, including a date '۱۳۹۷/۰۷/۰۵' and a signature 'مهندس ...'.



| روز فعالیت | شروط مربوط به فضاها و تأسیسات | شروط پارکینگ |
|------------|--|--|
| روز | عدوان | |
| ۱۱۴۴ | <ul style="list-style-type: none"> در قطعات مسکونی مسکونی تراکم متوسط گونه ۲ نیاوند پارکویی احداث بام سبز بر اساس شرایط توصیه می گردد. احداث خریشته به مساحت حداکثر ۲۵ مترمربع با احتساب زیربنای دیوارها پلانگ است. حداقل مساحت مورد نیاز جهت تأسیسات اطفا، حریق در بام حدود ۱۲ مترمربع به ارتفاع ۲ متر می باشد. احداث آلابیجی (یا سایرین) تا میزان ۴ درصد سطح عرصه و گلخانه تا میزان حداکثر ۱۰ درصد سطح اشغال در پشت بام مجاز است. مجموع مستحقات مشاعات روی بام (آلابیجی، انباری، گلخانه، تأسیسات مرتبط با باغ بام، خریشته، تأسیسات منبع آب و آتش نشانی و...) نمی بایستی از ۲۰ درصد سطح اشغال مجاز بام فراتر رود. | <ul style="list-style-type: none"> تأمین یک واحد پارکینگ با دسترسی بدون مزاحمت به ازای هر واحد مسکونی الزامی است. تیمبره ۱: پلاک های واقع در معابر ۲ متر و کمتر از آن و قطعات با مساحت کمتر از ۱۰۰ مترمربع با حداکثر تعداد یک واحد مسکونی تراکم متوسط مذکور کان لم یکن تلقی می گردد. در صورت عدم امکان تأمین پارکینگ با مدیریت شهرداری و از محل منابع مالی مالکینی که امکان تأمین پارکینگ ندارند، مجاز است. تیمبره ۲: در صورت وقوع شرایط هفتگانه (مقاومت پارکینگ) احداث پارکینگ مجاز نیست. لازم به ذکر است در این قطعات حداکثر تراکم و سطح شرایط طرح تفصیلی بوده و مشمول کاهش نمیگردد. تیمبره ۳: پیش بینی یک واحد پارکینگ با مزاحمت پلانگ است. پیش بینی یک واحد پارکینگ بدون مزاحمت در فضای باز مجاز است. توقف خودروها در پارکینگ نباید مزاحمتی برای باز شدن درها و استفاده از فضاهای انباری و تأسیسات و دسترسی به راه پله ها و آسانسور ایجاد کند. از هر معبر یکسره دسترسی پیاده به بنایه عرض درب حداکثر ۱.۵ متر و یکسره ورودی اتومبیل به پارکینگ به عرض حداقل ۲ متر و حداکثر ۲.۵ متر مجاز است. در صورتی که طول هر قطعه در مجاورت گذر دسترسی بیش از ۲۰ متر باشد احداث دسترسی سواره دوم، به عرض حداقل ۳ متر و حداکثر ۲.۵ متر پلانگ است. قطع درخت به منظور تأمین دسترسی سواره پارکینگ مجاز نیست. توصیه می گردد فرآیند درب ورودی مسکونی و در ورودی پارکینگها به سمت معبر عمومی ممنوع است. ارتفاع ورودی پارکینگ نباید کمتر از ۲.۲۰ متر باشد. باز شدن در ورودی واحدهای مسکونی و در ورودی پارکینگها به سمت معبر عمومی ممنوع است. چیدمان پارکینگ در فضاهای مربوطه، باید به گونه ای باشد که امکان تردد و استفاده از آسانسور توسط ناتوانان جسمی و حرکتی، مطابق مقررات ملی ساختمان و رعایت مصوبات شورای عالی شهرسازی و معماری ایران، به سهولت انجام پذیرد. احداث شیب راه (رسمی) و پله در محدوده پیاپی و به منظور دسترسی به داخل قطعه ممنوع است. تراز تک پیاپی توسط شهرداری و با توجه به تراز خیابان تعیین می گردد و چنانچه اختلاف سطح بین تراز پیاپی و سطح تمام شده داخل قطعه تکنیکی وجود داشته باشد، باید رومب یا پله در محدوده داخل قطعه تکنیکی اجرا گردد. تغییر تراز تک پیاپی توسط مالکان املاک مجاور ممنوع است. در مواردی که شیب طولی یا عرضی مسیر، اجرای پله (و رسم) را در محدوده پیاپی الزامی نماید، شهرداری نسبت به تهیه نقشه و اجرای پله (و رسم) اقدام خواهد نمود. در کلیه پیاپیها و فضاهای عمومی که نیاز به احداث پله وجود داشته باشد باید پیش بینی رسم برای عبور صندلی چرخ دار و سایر وسایلی که دارای چرخ هستند (کالسکه کودکان، دوچرخه، چرخ دستی و...) در کنار پله یا شیب مناسب (برابر با مقررات ملی) صورت گیرد. در مواردی که به دلیل عرض کم پیاپی واحدها تراکم رسم و پله امکان پذیر نیست، احداث رسم در اولویت بوده و الزامی است. مرکز ملی نو واقع بر تراز گرافتی که اختلاف تراز ارتفاع دو مسر آن دو متر و بیشتر می باشد، احداث پارکینگ در معبر تراز زمین و تبدیل تراز صفر به مسکونی (مجاز بر تراکم مجاز) بدون افزایش تعداد واحد و با ضرورت تأمین پارکینگ مجاز است. |






تیمبره ۱: در خصوص فعالیت‌های مجاز در کاربری مسکونی تراکم بسیار کم یافت نیازمند بازآفرینی سطح اشغال، تراکم طبقات و ارتفاع ساختمان (که در ضوابط استقرار فعالیت ذکر نگردیده باشد) از ضوابط گونه یا ضوابط اشاره شده در هر بند تبعیت می‌کند.
تیمبره ۲: رعایت سایر ضوابط و مقررات از جمله مقررات پارکینگ و غیره بر اساس ضوابط و مقررات فعالیت مربوطه الزامی است.

| سایر ضوابط | ضوابط مربوط به تجمیع | ضوابط مربوط به تفکیک | ضوابط مربوط به لاین بازی در مسکن | ارتفاع | حداکثر تعداد طبقات | حداکثر تراکم | حداکثر سطح اشغال (درصد) | حداکثر تعداد واحد مسکونی | حداکثر اندازه واحد مسکونی | اندازه قطعه | محدوده | عنوان | رمز |
|---|--|--|----------------------------------|--------|--------------------|--------------|-------------------------|--------------------------|---------------------------|---------------|--------|-------|------|
| <ul style="list-style-type: none"> در قطعات با دسترسی ۱۲ متر بیشتر، حداکثر تعداد طبقات مجاز ۶ طبقه روی پیوست یا زیرزمین است. در قطعات با دسترسی کمتر از ۱۰ متر تا ۱۲ متر، حداکثر تعداد طبقات مجاز ۵ طبقه روی پیوست یا زیرزمین است. قطعات با دسترسی ۸ تا ۱۰ متر، حداکثر تعداد طبقات مجاز ۴ طبقه روی پیوست یا زیرزمین است. قطعات با دسترسی ۶ تا ۸ متر، حداکثر تعداد طبقات مجاز ۳ طبقه روی پیوست یا زیرزمین است. قطعات با دسترسی زیر ۶ متر، حداکثر تعداد طبقات مجاز دو طبقه روی پیوست است. | <ul style="list-style-type: none"> با توجه به یافت شکل گرفته در این محدوده، تجمیع قطعات مسکونی در راستای رسیدن به حداقل مساحت با فاصله بندی قطعات مجاز آن توصیه می‌گردد. به منظور کاهش ریزدانه‌گی بافت مسکونی و تشویق به حذف مداربند مسال دو طبقه روی پیوست است. | <ul style="list-style-type: none"> در بازتفکیک قطعات موجود، حفظ دانه بندی وضع موجود بر دانه بندی و تفکیک مسال دو طبقه روی پیوست است. در بازتفکیک قطعات موجود، جرم گذاری قطعات مجاز و به نحوی صورت پذیرد که موجب انسداد در برخورداری از نور و یا ایجاد اشکاف برای قطعات مجاور نباشد. تجمیع کاربری مسکونی با کاربری‌های خدمات غیر انتفاعی، مجاز نمی‌باشد. | ۱۲ | ۱۲ | ۲ | ۱۴۰ | ۷۰ | ۱ | ۲۵ | ۸۰ > S > ۲۵ | | | |
| <ul style="list-style-type: none"> با توجه به تقابل تراکم ناشی از عرض مسیر در تراکم‌های مسکونی، تعداد واحد از تقسیم فضای باز قطعه بر حداقل فضای باز برای هر واحد مسکونی محاسبه می‌گردد. مجموع حداکثر سطح اشغال در لاین پلاک‌ها برابر با حداکثر سطح اشغال مجاز پهنه مسکونی مربوطه بوده و حداکثر تراکم و تعداد طبقات مشمول تقابل می‌گردند. سایر ضوابط از ضوابط گونه مربوطه تبعیت می‌کند. لازم به ذکر است رعایت مساحت حداقل اندازه واحد مسکونی در هر گونه مسکونی الزامی است. در مواردی که تقابل تراکم ناشی از عرض مسیر و مساحت کمتر از حد تصاحب همزمان باشد، ملاک تعیین تراکم، تراکم کمتر است. در ۲ متر بیش روی مجاز تراکم مسکونی، رعایت پنج درجه نسبت به فاصله مجاور الزامی نیست. | <ul style="list-style-type: none"> تفکیک اراضی در پهنه تراکم زیاد گونه (پارافرنس) مساحت حداقل ۲۵۰ مترمربع مجاز است. بندی است حد صاف تفکیک شامل قطعات تفکیک موجود کمتر از ۲۵۰ مترمربع نمی‌گردد. در بازتفکیک قطعات موجود، حفظ دانه بندی وضع موجود بر دانه بندی و تفکیک مسال دو طبقه روی پیوست است. در بازتفکیک قطعات موجود، جرم گذاری قطعات مجاز و به نحوی صورت پذیرد که موجب انسداد در برخورداری از نور و یا ایجاد اشکاف برای قطعات مجاور نباشد. تجمیع کاربری مسکونی با کاربری‌های خدمات غیر انتفاعی، مجاز نمی‌باشد. | <ul style="list-style-type: none"> بر اساس حداکثر طبقات و سطح اشغال مجاز محاسبه می‌گردد. روی طولی مجاز از ۴۰ درصد طول قطعه که مشروط به تأمین حداقل مترمربع یا طول حداقل ۱۵ متر تراکم یا پلاکن) با توجه به سیاست‌های طرح تفصیلی و رویکردهای زیست‌محیطی طرح، مجموع سطح اشغال ۶۰ درصد پهنای ۲ متر نمی‌بایستی از ۷۰ درصد سطح عرضه بیشتر شود. | ۱۰ | ۲ | ۱۴۰ | ۷۰ | ۲ | ۵۰ | ۱۰۰ > S > ۸۰ | | | | |
| | | | | ۱۹ | ۲ | ۱۴۰ | ۷۰ | ۳ | ۵۰ | ۱۵۰ > S > ۱۰۰ | | | |
| | | | | ۲۳ | ۵ | ۱۴۰ | ۷۰ | ۴ | ۲۰۰ > S > ۱۵۰ | ۲۰۰ > S > ۲۰۰ | | | |
| | | | | ۲۶ | ۶ | ۱۴۰ | ۷۰ | ۴ | ۲۵۰ > S > ۲۰۰ | ۲۵۰ > S > ۲۰۰ | | | |
| | | | | | | | | | | | | | ۱۱۲۵ |

در تخصیص تراکم به قطعات، حدود مساحتی تعیین شده برای تراکم اختصاصی مشمول بازه ۵ درصدی در حد پایین مساحت است. به عبارتی تا ۵ درصد پایین تر از حد مجاز مساحت حداقلی برای تخصیص تراکم تعیین شده، قابل قبول است.
در مواردی که تعداد طبقات بیش از تعداد واحد مسکونی باشد، رعایت حداقل فضای باز به منظور استناد از تعداد واحد مجاز الزامی است.
فضای باز هر قطعه در لاین گونه مجاز، حداقل مساحت عرضه منهای "۶۰ درصد مساحت قطعه به علاوه دو متر بیش روی طولی در عرض "منوط به تأمین حداقل ۳ متر تراکم یا پلاکن است.
حداکثر یک واحد در هر پلاک این گونه مسکونی می‌تواند با حداقل مساحت ۲۵ مترمربع جهت ایجاد تنوع سکونت (سکونت جوانان، سالمندان و ...) احداث گردد.
تعداد واحد از تقسیم زیربنای هر حداقل اندازه واحد مسکونی محاسبه نمی‌گردد بلکه حداقل اندازه واحد مساحتی برای تعداد واحد مجاز را تعیین می‌کنند. به عنوان مثال در یک قطعه دارای مساحت ۲۵۰ متر مربع صرفاً ۸ واحد مجاز می‌باشد.



(Handwritten signatures and notes in blue ink)

| روز شایسته | عنوان | محل استقرار ساختمان | توضیحات و مقررات ساختمانی |
|------------|--|--|--|
| ۱۱۲۵ | <p>و ک ی ا ب ج د ه و ز ح ط ی ک پ ل</p> | <p>۱۲</p> <p>محل استقرار ساختمان (توده گذاری) در تمامی قطعات با رعایت حداکثر سطح اشغال و طبقات مجاز، صرفاً در حوزه ساختی معادل سطح اشغال به علاوه ده درصد مساحت قطعه از سمت شمال در طول قطعه (در قطعات شمالی-جنوبی) و از سمت غرب در قطعات شرقی-غربی مجاز است.</p> <ul style="list-style-type: none"> • جایابی سطح اشغال (مجاز) در طبقات در حوزه ساخت مجاز بلامانع است. • تبصره: در قطعات با مساحت بیش از ۵۰۰ مترمربع و یا در قطعاتی که یک بلوک را شامل می شود حوزه ساخت معادل کل پلاک است. • در قطعات شمالی رعایت دو متر عقبنشینی بابت تأمین عرض حیاط خلوت در هر شمال قطعات شمالی الزامی است. • در قطعات شرقی-غربی رعایت دو متر عقبنشینی بابت عرض حیاط خلوت در هر غربی، قطعات غربی الزامی است. • تبصره ۱: در صورت عدم امکان استقرار بنا در چپه شمالی (یا غربی) زمین به دلیل وجود تپوگرافی زمین و یا استقرار توده در جهات دیگر زمین در طرفین قطعه مذکوره تغییر جهت استقرار ساختمان، با رعایت موارد مذکوره منوط به اخذ مجوز از شهرداری منطقه مجاز است. • احداث حیاط خلوت در املاک دارای ۲ بر (دارای محور شمالی و جنوبی یا محور شرقی و غربی) الزامی نیست. • در هر صورت رعایت حداکثر سطح اشغال مجاز در کلیه طبقات رو و زیر زمین الزامی بوده و افزایش آن به هیچ عنوان مجاز نیست. | <p>سایر ضوابط مرتبط با تراکم ساختمانی، سطح اشغال و تعداد واحد</p> <ul style="list-style-type: none"> • رعایت حداقل فضای باز به ازای هر واحد هر واحد بر اساس جدول ضوابط اختصاصی الزامی است. بدیهی است در صورت عدم امکان تأمین سطح فضای باز مربوطه از تعداد واحد مسکونی کاسته خواهد شد. • احداث فضای نیمه‌مجاز (تراس یا بالکن) در واحدهای مسکونی بیش از یک طبقه با رعایت مقررات ملی ساختمان الزامی است. • در صورت عدم تأمین ۲ متر فضای نیمه باز-تراس یا بالکن ضروری مندرج در ضوابط، استفاده از ۲ متر بیش روی طولی مازاد بر ۶۰ درصد مجاز نمی باشد. • احداث فضای نیمه‌مجاز (تراس یا بالکن) می بایست در محدوده سطح اشغال مجاز صورت پذیرد و هر گونه افزایش سطح اشغال بیش‌بینی شده ممنوع است. حداقل مساحت فضای نیمه باز الزامی برای هر واحد مسکونی، برابر با ۲ مترمربع با حداقل عرض ۱.۵ متر است. لازم به ذکر است در قطعات مشمول سطح اشغال ۶۰ درصد به علاوه دو متر بیش روی، حداقل مساحت فضای نیمه باز ۲ مترمربع است. • مساحت فضای نیمه‌مجاز (تراس، بالکن و حیاط در ارتفاع) جزو تراکم ساختمانی محسوب نمی گردد. لازم به ذکر است فضای تخصیص یافته به وید نیز در سطح حداقل باز جزو تراکم محسوب نمی گردد. بدیهی است ارتفاع عدم اشراقیت یک متر باشد. • توضیح می شود حداقل فاصله تراس از هر پلاک مجاور در رعایت حداقل عرض (۲ متر) و طولی برابر عرض ساختمان جزو سطح اشغال محسوب نمی گردد. • مساحت حیاط خلوت در قطعات شمالی منوط به رعایت حداقل عرض (۲ متر) و طولی برابر عرض ساختمان جزو سطح اشغال محسوب نمی گردد. • مشروط بر آنکه در محدوده شمال (یا غرب) قطعه واقع گردد. در صورت عدم رعایت عرض و طول فوق سطح فضای مذکور جزو سطح اشغال (در یک طبقه) محاسبه می گردد. • سطح پیلوت و زیرزمین‌ها مشروط بر آنکه صرفاً برای مشاعات (موارد مندرج در جدول) استفاده گردد، جزو تراکم ساختمانی محسوب نمی شود. • مبنای محاسبه سطح اشغال و تراکم ساختمانی مساحت ملک بر اساس سند یا وضع موجود (هر کدام کمتر باشد) است. • تبصره ۱: برای املاک دارای عرصه واقع در مسیر طرح‌های شهرداری مبنای محاسبه سطح اشغال و تراکم ساختمانی، مساحت ملک قبل از تخریب است. لازم به ذکر است در صورت خرید و ریالی کردن میزان تر مسیر توسط شهرداری، پلاک مذکور شامل بند مذکور نخواهد گردید و سطح اشغال و تراکم بر اساس محدوده باقیمانده محاسبه خواهد گردید. • تبصره ۲: در خصوص تعیین تعداد واحد املاک واقع در عقب نشینی ناشی از تخریب، ملاک تعیین واحد، مجموع فضای باز باقیمانده و مساحت تخریب شده "مستند به مساحت قبل از تخریب" است. • احداث زیرزمین در طبقات جهت همکف یا پارکینگ و مشاعات صرفاً در محدوده سطح اشغال پلاک در طبقه همکف (تنها در صورتی که احداث شیرابه بر اساس استاندارد و در محدوده سطح اشغال ممکن باشد) مجاز است. افزایش سطح اشغال زیرزمین مازاد بر سطح اشغال مجاز در کلیه طبقات زیر همکف ممنوع است. |

| ردیف | روزهایت | | نوع و استوار و مشاهدات و ضوابط مربوطه | پیش آمدگی ساختمان | پیش آمدگی ساختمان | روزهایت |
|------|------------|------------|---------------------------------------|---|---|---------|
| | عنوان | ردیف | | | | |
| ۱۱۲۵ | ۱۳۹۶/۰۶/۰۱ | ۱۳۹۶/۰۶/۰۲ | بر اساس ضوابط پیوست | <ul style="list-style-type: none"> • ارتفاع دستبندها یا جان پناهها از سطح بام در دسترس، باید حداقل ۱۱۰ متر و حداکثر ۲ متر باشد. • ارتفاع خارجی (دیوارهای اطراف منازل) با توجه به کف معابر حداکثر ۷/۵ متر است و در صورت لزوم ارتفاع بیش از ۷/۵ متر به صورت توده خواهد بود. • حداقل ارتفاع سامنده بیلوت از کف تا زیر سقف حداقل ۲/۴۰ متر است. • حداقل ارتفاع هر طبقه از کف تا کف ۲/۲۰ متر است و حداکثر ارتفاع کل بنا بر اساس حداکثر ارتفاع تعیین شده در جدول (با رعایت حداکثر طبقات و تراکم مجاز) می باشد. • احداث عناصری چون توده، وسایل تهبویه، محل اتاق آسانسور، خریشته و خروجی بلکان مشروط بر اینکه ارتفاع آن‌ها از ۲/۵ متر تجاوز ننماید. حداکثر ارتفاع بنا محاسبه نخواهد شد. • تیسره در صورت احداث توقف آسانسور بر روی بام، حداکثر ارتفاع خریشته و اتاق آسانسور تا ۶ متر مجاز بوده و در حداکثر ارتفاع بنا محاسبه نخواهد شد. کلیه بنده های آسانسور می بایستی با پوسته مجوف نسازری و مخفی گردد. • حداقل ارتفاع شام شده زیرزمین ۲/۴ متر است که حداکثر ۱/۲ متر بالاتر از کف معبر مجاور تا کف طبقه همکف قرار می گیرد. در صورت احداث استخر، سونا، سالن سبناسی اختصاصی و کاربری های خدماتی نظیر آن حداکثر عمق زیرزمین می تواند افزایش یابد. | <ul style="list-style-type: none"> • ایجاد پیش آمدگی در صابر یا عرض ۱۰ متر و بالاتر. • تا حداکثر ۶۰ سانتیمتر پلانگ است. • حداقل ارتفاع پیش آمدگی ۲ متر تعیین می گردد. • تخصیص پیش آمدگی در قطعات واقع در دوربر گردان و در حرزیه کال ها و قنوت و فضای سبز (به استثنای پیاده راه) ممنوع است. • | ۱۱۲۵ |



Handwritten signatures and stamps in blue ink, including a large signature at the bottom and several smaller ones and stamps above it.



| ردیف/ملاحظات | عنوان | شرح | ملاحظات |
|--------------|--|--|--|
| ۱۱۴۵ | <p>ملاحظات مربوط به تفاسیحات بارش نیمه‌باز</p> | <p>ملاحظات مربوط به بازتوسعه نورگیرها و تهویه‌ها</p> | <p>ملاحظات مربوط به نما</p> |
| | <p>حفاظ فضای باز هر پلاک ۲۰٪ از سطح زمین است. تیسره: در صورتی که سطح اشغال طبق ضوابط اختصاصی کمتر و یا بیشتر از ۶۰ درصد عنوان گردیده است حداقل فضای باز برابر است با: مساحت عرصه منهای سطح اشغال مندرج در جدول تیسره: در قطعات با سطح اشغال ۶۰ درصد به علاوه ۲ متر بیش روی، جزیره ساخت حداقل فضای باز هر پلاک ۲۰٪ از سطح زمین است. احداث سرویس بهداشتی در خارج از بنا (در حیاط) به مساحت حداکثر ۲ مترمربع بلائاح است و مساحت آن جزء زیربنای مجاز محسوب نمی‌گردد. احداث لابیچق به منظور تجهیز فضای سبز حیاط با مصالح سبک و قابل برچیده شدن همچون چوب و شیشه تا مساحت حداکثر ده درصد حیاط با حداکثر مساحت ۲۰ مترمربع بلائاح است و مشمول سطح اشغال و تراکم نمی‌گردد. تیسره: مزاد مساحت لابیچق بیش از میزان ۱۰ درصد حیاط یا ۲۰ مترمربع جز سطح اشغال محسوب می‌گردد. حفاظ ۲۰ درصد سطح عرصه باید به فضای سبز اختصاص داده شود. تیسره: در قطعات با حداقل فضای باز ۳۰ درصد میزان سطح عرصه اختصاصی یافته به فضای سبز یا ۱۰ درصد کاهش می‌یابد. به ازای هر ۱۰ مترمربع فضای سبز باید یک درخت کاشته شود. همچنین به ازای هر تک‌درخت (چنانچه از سطح فضای سبز) سطحی حداقل ۵ مترمربع به‌عنوان سطح سایه‌انداز، در محاسبه فضای سبز منظور خواهد شد. فاصله هر درخت می‌بایست حداقل ۱.۲ متر از درخت مجاور باشد. صدور پاناکار منوط به کاشت درخت است. مشخصات این‌درختان در گزافی پاناکار ساختمان درج شود. به‌منظور افزایش سرانه فضای سبز کاشت یک درخت به ازای هر ۵ متر بر در لبه پاناکارهای معابر ده متر و بیشتر توصیه می‌گردد.</p> | <p>تفاسیحات اصلی ساختمان (اتاق‌های خانه و نشیمن) باید از نور طبیعی برخوردار باشند. رعایت سایر ضوابط مربوط به بازتوسعه و نورگیری و تهویه فضاهای بر اساس ضوابط منبج چهارم مقررات ملی ساختمان در کلیه بناها الزامی است.</p> | <p>کلیه سطوح قابل‌زیوت ساختمان‌های واقع در حاشیه خیابان‌های اصلی و فرعی بایستی با استفاده از مصالح مناسب نماسازی شود. نمای ساختمان‌ها بایستی به نحوی طراحی شود که شکل، مقیاس، مصالح، رنگ و تفاسیحات حجم آن هماهنگ با محیط پیرامون باشد و از مصالح بوم‌آورد برای نماسازی آن‌ها استفاده گردد. وجه غالب سطوح باید حتی‌الامکان با مصالح روشن مانند رنگ کرم، زرد آخرا یا رنگ‌هایی از قمرز رنگ آجر و خاک‌رسی نماسازی گردد. استفاده از رنگ‌های قهوه‌ای تیره و روشن، آخرازی، قمرز رس، گلپه، آبی فیروزرهای و لاجوردی، با مصالح بوم‌آورد و مناسب، به‌عنوان رنگ مکمل و برای تنوع در نما و بدنه ساختمان‌ها، مجاز و بلائاح است. استفاده از رنگ‌های تیره و سیاه و تاشتارف، تند، با هر نوع مصالح (آجر، سنگ و...) ممنوع و غیرمجاز است. (استفاده از رنگ‌های تیره، حداکثر تا پنج درصد سطح نمای ساختمان مجاز است) استفاده از نمای کابیزویت و آلومینیومی مشروط به رعایت منبج چهارم مقررات ملی ساختمان‌ها و به‌صورت محدود و حداکثر در حد ۱۰٪ سطح کلی نمای ساختمان صرفاً برای ساختمان‌های مسکونی قابل‌قبول است هرچند که اساساً این نوع مصالح توصیه نمی‌شود. طراحی و اجرای سطوح سیمانی یکدست در نمای ساختمان‌ها ممنوع است. نمای بدنه شمالی ساختمان که در مجاورت مالکیت غیر است، می‌بایست در محدوده مالکیت، نماسازی گردد. پنجره‌ها و بازتوسعه در نمای ساختمان می‌بایست هماهنگ و در تناسب با خطوط نمای مجاوران باشد. در خصوص جان‌پناه فضای نیمه باز (ترس و بازتوسعه) به سمت حیاط خلوت (استفاده از مصالح نیمه شفاف (نظیر بلوک شیشه‌ای، شیشه مشجر و...) با رعایت اصول مشرفیت و ضوابط فنی از کف طبقه مجاز است. نسب تأسیسات گرمایشی، سرمایشی و غیره در نمای بیرونی ساختمان ممنوع است و در صورتی که در ترس واقع‌شده باشد می‌بایستی با پوسته منجوف نماسازی و مخفی گردد. هماهنگی کلی خطوط نما با اینبه مجاور الزامی است. طراحی نمای ساختمان زمانی قابل‌پذیرش است که در طراحی آن نمای دو سمت ساختمان نیز آورده شده و نمای طراحی‌شده، حداقل دارای هماهنگی با نمای ساختمان‌های مجاور باشد. صدور پاناکار ساختمان مشروط به انجام نماسازی نهایی اصلی و جانبی است. رعایت سایر ضوابط مربوط به نما اشاره شده در منبج چهارم مقررات ملی ساختمان الزامی است.</p> |

Handwritten signatures and stamps at the bottom of the page.



| روز | روز شنبات | روز شنبات | روز شنبات |
|------|--------------------------------|--|--|
| ۱۱۲۵ | شواهد مربوط به فضاها و تأسیسات | <ul style="list-style-type: none"> تأمین یک واحد پارکینگ با دسترسی بدون مزاحمت به آرای هر واحد مسکونی الزامی است. تیمبره ۱: پلاک های واقع در ملابر ۴ متر و کمتر از آن و قطعات با مساحت کمتر از ۱۰۰ مترمربع با حداکثر تعداد یک واحد مسکونی پارکینگ می باشند. در صورت افزایش تعداد واحد مسکونی معافیت مذکور کان لم یکن تلقی می گردد. در صورت عدم امکان تأمین پارکینگ در قطعه، پیش بینی پارکینگ با مدیریت شهرداری و از محل منابع مالی مالکینی که امکان تأمین پارکینگ ندارند، مجاز است. تیمبره ۲: در صورت وقوع شرایط هفتگانه (معافیت پارکینگ) احداث پارکینگ مجاز نیست. لازم به ذکر است در این قطعات حداکثر تراکم و سطح اشغال بر اساس شواهد طرح تفصیلی بوده و مشمول کاهش تراکم نمیگردد. تیمبره ۳: پیش بینی یک واحد پارکینگ باید مزاحمت بلاذیج است. پیش بینی یک واحد پارکینگ بدون مزاحمت به فضای باز مجاز است. از هر معبر یک راه دسترسی پیاده به بنایه عرض درب حداکثر ۱.۵ متر و یک راه ورودی اتومبیل به پارکینگ به عرض حداقل ۳ متر و حداکثر ۲.۵ متر مجاز است. توقف خودروها در پارکینگ نباید مزاحمتی برای باز شدن درها و استفاده از فضاهای انباری و تأسیسات و دسترسی به راه پله ها و آسانسور ایجاد کند. در صورتی که طول هر قطعه در مجاورت گذر دسترسی بیش از ۲۰ متر باشد احداث دسترسی سواره دوم، به عرض حداقل ۳ متر و حداکثر ۲.۵ متر بلاذیج است. قطع درخت به منظور تأمین دسترسی سواره پارکینگ مجاز نیست. توصیه می گردد قرارگیری درب ورودی مسکونی در و ورودی پارکینگها به سمت معبر عمومی ممنوع است. ارتفاع ورودی پارکینگ نباید کمتر از ۲/۳۰ متر باشد. باز شدن در ورودی واحدهای مسکونی در و ورودی پارکینگها به سمت معبر عمومی ممنوع است. چیدمان پارکینگ در فضاهای مربوطه، باید به گونه ای باشد که امکان تردد و استفاده از آسانسور توسط ناتوانان جسمی و حرکتی، مطابق مقررات ملی ساختمان و رعایت مصوبات شورای عالی شهرسازی و معماری ایران، به سهولت انجام پذیرد. احداث شیب راه (رسم) و پله در محدوده پیمانده منظور دسترسی به داخل قطعه ممنوع است. تراز کف پیمانده توسط شهرداری و یا توجه به تراز خیابان تعیین می گردد و چنانچه اختلاف سطح بین تراز پیمانده و سطح پیمانده داخل قطعه تکنیکی وجود داشته باشد، باید رسم یا پله در محدوده داخل قطعه تکنیکی اجرا گردد. تغییر تراز کف پیمانده توسط مالکان املاک مجاور ممنوع است. در مواردی که شیب طولی یا عرضی مسیر، اجزای پله (رسم) را در محدوده پیمانده الزامی نماید، شهرداری نسبت به تهیه نقشه و اجرای پله (رسم) اقدام خواهد نمود. در کلیه پیمانده رها و فضاهای عمومی که نیاز به احداث پله وجود داشته باشد باید پیش بینی رسم برای عبور صندلی چرخ دار و سایر وسایلی که دارای چرخ هستند (کالسکه کودکان، دوچرخه، چرخ دستی و...) در کنار پله یا شیب مناسب (برابر با مقررات ملی) صورت گیرد. در مواردی که به دلیل عرض کم پیمانده واحدها توانان رسم و پله امکان پذیر نیست، احداث رسم در اولویت بوده و الزامی است. مراعاتی در مسرر واقع بر تراز گرافش که اختلاف تراز ارتفاع دو مسرر آن دو متر و بیشتر می باشد، احداث پارکینگ در معبر تراز زمین و تبدیل تراز مسرر به مسکونی (مجاز بر تراکم مجاز) بدون افزایش تعداد واحد و با ضرورت تأمین پارکینگ مجاز است. | <p>شواهد مربوط به فضاها و تأسیسات</p> <p>روز بام</p> |
| ۱۱۲۵ | شواهد مربوط به فضاها و تأسیسات | <ul style="list-style-type: none"> در قطعات مسکونی تراکم زیاد گونه ۱ نایزند با آرای احداث بام سبز بر اساس شواهد توصیه می گردد. احداث خزینه به مساحت حداکثر ۲۵ مترمربع با احتساب زیربنای دیوارها بلاذیج است. حداقل مساحت مورد نیاز جهت تأسیسات اطفا، حریق در بام حدود ۱۲ مترمربع به ارتفاع ۲ متر می باشد. احداث آلاچیق (یا سایبان) تا میزان ۴ درصد سطح عرصه و گلخانه تا میزان حداکثر ۱۰ درصد سطح اشغال در پشت بام مجاز است. مجموع مستعدانات مشاعلات روی بام (الاجتی، انباری، گلخانه، تأسیسات مرتبط با باغ بام، خزینه، تأسیسات منبع آب و آتش نشانی و...) نمی بایستی از ۴۰ درصد سطح اشغال مجاز بام فراتر رود. | <p>روز شنبات</p> <p>روز شنبات</p> |

۱-۲-۵- سایر گونه‌های مسکونی

گونه‌های مسکونی ویژه عمدتاً شامل پلاک‌های مسکونی واقع در محدوده‌های خاص و تراکم‌های خاص مسکونی را طلب می‌نمایند پیش‌بینی گردیده است. با توجه به ویژگی‌های خاص سکونت برای محدوده‌های ویژه، گونه‌های مختلف مسکونی برای این تیب مسکونی پیشنهاد گردیده که عبارت‌اند از:

۱. مسکونی ویژه ویلایی بافت ارزشمند معاصر
۲. مسکونی ویژه ارزشمند (۲ طبقه)
۳. مسکونی ویژه بافت روستایی با رویکرد بوم‌گردی
۴. مسکونی ویژه با محدودیت ارتفاعی
۵. مسکونی ویژه حاشیه ارتفاعات
۶. مسکونی ویژه تراکم کم ارزشمند (سه طبقه)
۷. مسکونی ویژه حریم عناصر تاریخی
۸. مجتمع‌های مسکونی ویژه ارزشمند
۹. مسکونی ویژه بلندمرتبه



نحوه ساخت‌وساز در گونه‌های مسکونی ویژه (شامل میزان تراکم، سطح اشغال و تعداد طبقات مجاز ساختمانی و سایر ضوابط مطروحه) با توجه به دسته‌بندی نه گانه فوق لازم‌الاجرا است. لازم به ذکر است رعایت ضوابط حریم گسل، حریم کال‌ها و حریم سازمان‌های تاسیساتی (گاز، برق، مخابرات و آب و فاضلاب) در محدوده‌های واقع در حریم بر اساس ضوابط شورای عالی شهرسازی و معماری الزامی است

۱۷۲

| شماره ۲: رعایت سایر ضوابط و مقررات از جمله مقررات پارکینگ و غیره بر اساس ضوابط و مقررات فعالیت مربوطه الزامی است. | ضوابط | | معماره | | کاربری | | کارکرد اصلی | |
|---|--|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|----------------|-----|
| | عنوان | متر | عنوان | متر | عنوان | متر | عنوان | متر |
| <p>الف) تجاری: بهره‌برداری به صورت تجاری (کد: ۷۱۱۲.۷۱۱۳.۷۱۱۴.۷۱۱۵) و همین طور (ارائه خدمات، ارائه خدمات، کالاهای خوراکی ویژه، تهیه شیرینی، شکلات و...)، عطاری و ادویه فروشی، لوازم رانندگی و زیبایی و گل فروشی در این محدوده مشروط بر دلایل بودن شرایط زیر مجاز است:</p> <p>- حداقل مساحت پلاک ۵۰۰ مترمربع (با هر نظر گرفتن ۵ درصد رواداری)</p> <p>- قرارگیری پلاک در محل سطح اشغال مجاز قطعه در مجاورت دو مسیر مجزا به طوری که حداقل یک مسیر ۱۲ تا ۲۰ متر عرض داشته باشد (منظور از دو مسیر، صرفاً قطعات واقع در نواحی (قطعات) واقع در نواحی است و احداث تجاری می‌بایست که بر مسیر اصلی صورت پذیرد).</p> <p>- حداقل مساحت ۵۰ مترمربع و حداکثر تا ۱۰ درصد سطح پلاک و حداقل عرض ۲.۵ متر</p> <p>- به ازای واحد تجاری تا ۵۰ مترمربع تأمین یک واحد چای پارک (مجاز بر پارکینگ مسکونی) یا دسترسی بدون مزاحمت الزامی است احداث پارکینگ به ازای واحد تجاری تا ۵۰ مترمربع تا ۱۰۰ مترمربع ۲ واحد ضروری است. به ازای هر ۵۰ مترمربع افزایش مساحت یک پارکینگ اضافه می‌شود. در صورت عدم امکان تأمین پارکینگ در قطعه، در خصوص پیش‌بینی پارکینگ یا مدیریت شهرسازی و از محل منابع مالی مالکینی که امکان تأمین پارکینگ ندارند، اقدام گردد.</p> <p>تیمبره ۱: در پلاکهای مسکونی بهره‌برداری تجاری فقط در طبقه همکف بوده و باقیمانده سطح اشغال در همکف به پارکینگ و انباری و تأسیسات مرتبط اختصاص دارد.</p> <p>تیمبره ۲: هر قطعه مالکیتی صرفاً یک واحد تجاری قابل استقرار است. و بصورت یک واحد، ملزوم بر تعداد واحد مسکونی محلیه می‌گردد.</p> <p>تیمبره ۳: پلاکهای دارای کاربری مسکونی که تا قبل از ابلاغ طرح تفصیلی دارای واحد تجاری (پروانه یا پایان کار یا مجوز قانونی) هستند واحد تجاری مشمول حقوق مکسبه خوانند بود.</p> <p>ب) انباری ویژه: بهره‌برداری به صورت واحدهای انباری غیردوامی ویژه شامل سنن ۷ها و تنگالهای غیردوامی و مرده‌نهاد یا فعالیت غیرتجاری (کد: ۲۲۲۱). مختار وکالت (کد: ۲۲۲۲). مختار اسناد رسمی و ازبواج و غلاتی (کد: ۲۲۲۳). مختار روزنامه و مجله (کد: ۲۲۲۴). انواع مغازه شرکتهای قانونی (مختار کار) (کد: ۲۲۲۵). مختار اجزای (کد: ۲۲۲۶). مؤسسات غیریه (کد: ۲۲۲۷). و رساله‌های دیجیتال خبری (کد: ۲۲۲۸) و واحدهای فناوری و فناوری شامل شرکتهای استارت‌آپ در کل پلاک و با هر یک واحد یا رعایت قوانین تنگال آپارتمان‌ها و رعایت ضوابط تراکمی مسکونی گونه مربوطه در هر معیار ۱۲ متر و بیشتر و نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر بلائین است. رعایت سایر ضوابط و مقررات از جمله مقررات پارکینگ و غیره بر اساس ضوابط و مقررات کاربری انباری ویژه الزامی است.</p> <p>پ) ورزشی: بهره‌برداری به صورت باشگاه‌های ورزشی (GYM) (کد: ۲۲۱۱) در پلاک یا رعایت ضوابط تراکمی گونه مربوطه در کل پلاک و با هر یک واحد یا رعایت قوانین تنگال آپارتمان‌ها در هر معیار ۱۲ متر و بیشتر بلائین است.</p> <p>ت) بهره‌برداری به صورت آموزشگاههای هنرهای تجسمی نمایشی و موسیقی (کد: ۲۲۲۱) و گلاری و نگارخانه (کد: ۲۲۲۱) در پلاکهای یا حداقل مساحت ۵۰۰ مترمربع و یا رعایت سطح اشغال و تراکم بهینه در هر معیار ۱۲ تا ۲۰ متر و نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر در کل پلاک و با هر یک واحد یا رعایت قوانین تنگال آپارتمان‌ها مجاز است.</p> <p>ث) آشنی‌شانی: در صورت نیازسنجی و مکان‌یابی اینگونه‌های آشنی‌شانی در این محدوده، احداث اینگونه آشنی‌شانی کوچک در صورت رعایت کلیه ضوابط آشنی‌شانی در معیار یا عرض ۱۶ متر و بالاتر با نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر بلائین است.</p> <p>ج) تفریحی: بهره‌برداری به صورت یک واحد تفریحی مقیاس مجله (کد: ۵۱۱۱) و تفریحی - تفریحی (کد: ۵۱۲۰) شامل کافی‌شاپ، کافه، موزه، کافه کتاب، کتاب فروشی، کافه موزه در بهینه مسکونی در کل پلاک و با هر یک واحد یا رعایت قوانین تنگال آپارتمان‌ها و با دسترسی مجزا و رعایت کلیه ضوابط مسکونی گونه مسکونی و رعایت ضوابط و مقررات از ۱۲ مترمربع بلائین است.</p> <p>چ) گلخانه: احداث گلخانه شهری در این محدوده با سازه سبک در سطح اشغال و حداکثر ارتفاع مجاز گونه در هر معیار بیش از ۱۲ مترمربع است.</p> <p>ح) خانه سالمندان: تأسیس بهره‌برداری به صورت خانه سالمندان در کل پلاک یا با رعایت قوانین تنگال آپارتمان یا رعایت ضوابط تراکمی مسکونی گونه بلائین است. رعایت سایر ضوابط و مقررات از جمله مقررات پارکینگ و غیره بر اساس ضوابط و مقررات گونه مسکونی الزامی است.</p> | مسکن ولایتی بافت ارزشمند معاصر | ۱۱۵۰ ویژه مسکونی | ۱۱۵۰ ویژه مسکونی | ۱۱۵۰ ویژه مسکونی | ۱۱۵۰ ویژه مسکونی | ۱۱۵۰ ویژه مسکونی | ۱۰۰۰ مسکونی | |

شماره ۱: در خصوص فعالیت‌های مجاز در کاربری مسکونی و رعایت ضوابط اشغال تراکم، طبقات و ارتفاع ساختمان از ضوابط گونه مسکونی و رعایت ضوابط و مقررات فعالیت مربوطه الزامی است.

شماره ۲: رعایت سایر ضوابط و مقررات از جمله مقررات پارکینگ و غیره بر اساس ضوابط و مقررات فعالیت مربوطه الزامی است.

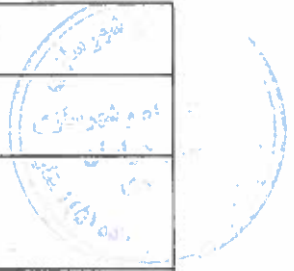


Handwritten signature in black ink.

| شروط و مقررات ساختمانی | | | | | | | | | | شماره | | |
|------------------------|------------|----------|------------|---------------------|--------------------------|---------------------------|--------------|--------------------|-------------------------|---|----------------------|---------------------|
| شماره | عنوان | محدوده | الذاه طبقه | محل استقرار ساختمان | حداکثر تعداد واحد مسکونی | حداکثر مساحت اشغال (درصد) | حداکثر تراکم | حداکثر تعداد طبقات | حداکثر ارتفاع از سطح | فضای باز برای هر واحد | شروط مربوط به دسترسی | شروط مربوط به تجمیع |
| ۱۱۵۱ | مسکن مساهم | مشخص نشه | 5 > 1000 | حداکثر مساحت اشغال | یک واحد | ۱۲۰ | ۲ طبقه | ۲۰۰ | هر گونه تفکیک در محدوده | <ul style="list-style-type: none"> با توجه به بافت اولیه در این محدوده تجمیع قطعات مسکونی جهت رسیدن به حداقل مساحت ۱۰۰۰ مترمربع توصیه می گردد. (هیچگونه ضابطه تنوعی به آن تلقی نمی گردد) ضروری است از تجمیع قطعات پهنه‌نوی که هندسه نامناسب ایجاد نماید اجتناب گشته و تجمیع به تألیف هیئت فنی شهرداری بپردازد. همچنین نسبت عرض به طول قطعه نبایستی از یک به ۲ بیشتر باشد. با توجه به اینکه تجمیع قطعات پشت به پشت موجب تغییر در حوزه جرم گذاری و تناخل با فضای باز قطعات مجاور می گردد، تجمیع پشت به پشت مجاز نمی باشد تجمیع کاربری مسکونی با کاربری‌های خدمات غیر انتفاعی، مجاز نمی باشد. تیسره: در صورت تجمیع مسکونی با خدمات غیرانتفاعی یا بخش‌گویی پلاک به صورت خدمات غیرانتفاعی است. | | |
| | | | 5 > 1000 | حداکثر مساحت اشغال | یک واحد | ۱۲۰ | ۲ طبقه | ۲۰۰ | هر گونه تفکیک در محدوده | | | |
| | | | 5 > 1000 | حداکثر مساحت اشغال | یک واحد | ۱۲۰ | ۲ طبقه | ۲۰۰ | هر گونه تفکیک در محدوده | | | |
| | | | 5 > 1000 | حداکثر مساحت اشغال | یک واحد | ۱۲۰ | ۲ طبقه | ۲۰۰ | هر گونه تفکیک در محدوده | | | |

در تخصیص تراکم به قطعات، تا ۵ درصد پایین تر از حد مجاز مساحت حداقلی (روباری) برای تخصیص تراکم تعیین شده، قابل قبول است.

| شروط و مقررات ساختمانی | | | | | | | | | | شماره | | |
|------------------------|------------|----------|------------|---------------------|--------------------------|---------------------------|--------------|--------------------|-------------------------|---|----------------------|---------------------|
| شماره | عنوان | محدوده | الذاه طبقه | محل استقرار ساختمان | حداکثر تعداد واحد مسکونی | حداکثر مساحت اشغال (درصد) | حداکثر تراکم | حداکثر تعداد طبقات | حداکثر ارتفاع از سطح | فضای باز برای هر واحد | شروط مربوط به دسترسی | شروط مربوط به تجمیع |
| ۱۱۵۱ | مسکن مساهم | مشخص نشه | 5 > 1000 | حداکثر مساحت اشغال | یک واحد | ۱۲۰ | ۲ طبقه | ۲۰۰ | هر گونه تفکیک در محدوده | <ul style="list-style-type: none"> رعایت حداقل فضای باز به ازای هر واحد بر اساس جدول شرایط اختصاصی الزامی است. بدیهی است در صورت عدم امکان تأمین سطح فضای باز مربوطه از تعداد واحد مسکونی کاسته خواهد شد. سطح پیوند و زیرزمین تا و بام مشروط به رعایت شرایط جدول مشاعات، جزء تراکم ساختمانی محسوب نمی شود. احداث فضای نیمه‌باز (تراس یا بالکن) در واحدهای مسکونی بیش از یک طبقه با رعایت مقررات ملی ساختمان الزامی است. احداث فضای نیمه‌باز (تراس یا بالکن) می بایست در محدوده سطح اشغال مجاز صورت پذیرد. هر گونه افزایش سطح اشغال پیش‌بینی شده ممنوع است. در واحدهای مسکونی بیش از یک طبقه احداث فضای نیمه باز یا حداقل مساحت ۸ مترمربع با حداقل عرض ۲ متر است. مساحت فضای نیمه‌باز (تراس، بالکن و حیاط در ارتفاع) جزو تراکم ساختمانی محسوب نمی گردد. لازم به ذکر است فضای تخصیص یافته به روید نیز در سطح فضای باز جزو تراکم محسوب نمی گردد. بدیهی است سطح دارای زیربنا جزو تراکم محسوب می گردد. در راستای عدم تشرافیت حداقل فاصله تراس از بر پلاک مجاور یک متر می باشد. مساحت حیاط‌خلوت منوط به رعایت حداقل عرض (۲ متر) و طولی برابر عرض ساختمان جزو سطح اشغال محسوب نمی گردد در صورت عدم تراس. مذکور جز سطح اشغال (در یک طبقه) محاسبه می گردد. محدوده حوزه ساخت پس از رعایت دو متر حیاط خلوت می باشد. مبنای محاسبه سطح اشغال و تراکم ساختمانی مساحت ملک بر اساس سند یا وضع موجود (هر کدام کمتر باشد) است. تیسره: برای املاک دارای عرصه واقع در مسیر طرح‌های شهرداری مبنای محاسبه سطح اشغال و تراکم ساختمانی، مساحت ملک قبل از تعرض است. لازم به ذکر است در صورت خرید و رهایی کردن میزان در مسیر توسط شهرداری، پلاک مذکور شامل بند مذکور نخواهد گردید و سطح اشغال و تراکم بر اساس مساحت باقی‌مانده (مساحت اصلاحی) محاسبه خواهد گردید. تیسره: در خصوص تعیین تعداد واحد املاک واقع در عقب نشینی ناشی از تعرض، ملاک تعیین واحد، مجموع فضای باز باقی‌مانده و مساحت تعرض شده "استند به مساحت قبل از تعرض" است. احداث زیرزمین جهت احداث پارکینگ و مشاعات صرفاً در محدوده سطح اشغال پلاک به میزان سطح اشغال طبقه همکف آنها در صورتی که احداث سبیره بر اساس استاندارد و در محدوده سطح اشغال ممکن باشد) مجاز است. افزایش سطح اشغال زیرزمین ملازم بر سطح اشغال مجاز در کلیه طبقات زیر همکف ممنوع است. تیسره: در قطعات شمالی احداث سبیره در حیاط در حداکثر ۱۰ درصد سطح عرصه مشمول سطح اشغال نمی گردد. | | |
| | | | 5 > 1000 | حداکثر مساحت اشغال | یک واحد | ۱۲۰ | ۲ طبقه | ۲۰۰ | هر گونه تفکیک در محدوده | | | |
| | | | 5 > 1000 | حداکثر مساحت اشغال | یک واحد | ۱۲۰ | ۲ طبقه | ۲۰۰ | هر گونه تفکیک در محدوده | | | |
| | | | 5 > 1000 | حداکثر مساحت اشغال | یک واحد | ۱۲۰ | ۲ طبقه | ۲۰۰ | هر گونه تفکیک در محدوده | | | |





| زمان | ملاحظات | نوع استناد و مشخصات و ضوابط مربوطه | پیش‌آمدگی ساختمان | حداکثر ارتفاع ساختمان |
|------|--|------------------------------------|--|--|
| ۱۱۵۱ | مسکن ولایتی بافت ارزشمند معارض | بر اساس پیوست شماره ۱ | <ul style="list-style-type: none"> • ایجاد پیش‌آمدگی در معابر با عرض ۱۰ متر و بالاتر، تا حداکثر ۶۰ سانتیمتر پلانچ است. • حداقل ارتفاع پیش‌آمدگی ۳ متر از کف معبر تعیین می‌گردد. • تخصیص پیش‌آمدگی در قطعات واقع در دوربرگرا و در حزام کال‌ها و قبوات و فضای سبز (به استثنای پیاده راه) ممنوع است. | <ul style="list-style-type: none"> • ارتفاع دست‌اندازها یا جان‌پناه‌ها از سطح پام در دسترس، باید حداقل ۱.۱۰ متر و حداکثر ۲ متر باشد. ۳۳ • ارتفاع خارجی (دیوارهای اطراف منازل) با توجه به کف معابر حداکثر ۲.۱۵ متر است و در صورت لزوم ارتفاع بیش از ۲.۱۵ متر به صورت تدریج خواهد بود. • حداقل ارتفاع تمام شده پیوت ۲.۴۰ متر است. • حداقل ارتفاع هر طبقه از کف تا کف ۳.۲۰ متر است و حداکثر ارتفاع کل بنا بر اساس حداکثر ارتفاع تعیین شده در جدول (با رعایت حداکثر طبقات و تراکم مجاز) می‌باشد. • احداث عناصری چون زرده، وسایل تهنویه، محل اتاق آسانسور، خریشته و خروچی پلانک مشروط بر اینکه ارتفاع آن‌ها از ۲.۵ متر تجاوز ننماید در حداکثر ارتفاع بنا محاسبه نخواهد شد. • تبصره: در صورت احداث توقف آسانسور بر روی پام، حداکثر ارتفاع خریشته و اتاق آسانسور تا ۶ متر مجاز بوده و در حداکثر ارتفاع بنا محاسبه نخواهد شد. • حداقل ارتفاع تمام شده زیرزمین ۲.۴۴ متر است که حداکثر ۱.۵ متر بالاتر از کف معبر مجاور تا کف طبقه همکف قرار می‌گیرد. در صورت احداث استخر، سونا، سالن سینمایی اختصاصی و کاربری‌های خدماتی نظیر آن حداکثر عمق زیرزمین می‌تواند افزایش یابد. |

| زمان | ملاحظات | ضوابط مربوط به فضاهای باز | ضوابط مربوط به بازشوها، نورگیرها و تهنویه فضا | ضوابط مربوط به نما |
|------|--|--|--|--|
| ۱۱۵۱ | مسکن ولایتی بافت ارزشمند معارض | <ul style="list-style-type: none"> • حداقل فضای باز هر بلاک ۲۰٪ از سطح زمین است. • احداث لاجبیم‌منظور تجهیز فضای سبز حیاط با مصالح سبک و قابل برچیده شدن همچون چوب و شیشه تا مساحت حداکثر ۱۰ درصد حیاط با حداکثر مساحت ۲۰ مترمربع پلانچ است و مشمول سطح اشغال و تراکم نمی‌گردد. • حداقل ۲۰ درصد سطح عرصه باید به فضای سبز اختصاص داده شود. • به ازای هر ۱۰ مترمربع فضای سبز باید یک درخت کاشته شود. همچنین به ازای هر تک‌درخت کاشته شده (چینا از سطح فضای سبز) سطحی معادل ۵ مترمربع (به‌عنوان سطح سایه‌انداز) در محاسبه فضای سبز منظور خواهد شد. • فاصله هر درخت می‌بایست حداقل ۱.۲ متر از درخت مجاور باشد. • صدور پایدانکار منوط به کاشت درخت است. مشخصات ایندرختان در گواهی پایدانکار ساختمان درج شود. • به‌منظور افزایش سرانه فضای سبز کاشت یک درخت به ازای هر ۵ متر بر پایه پلانکار معابر ده متر و بیشتر توصیه می‌گردد. | <ul style="list-style-type: none"> • فضاهای اصلی ساختمان (اتاق‌های خانه و نشیمن) باید از نور طبیعی برخوردار باشند. • در کلیه قطعات بازشو به سمت معبر و یا حیاط ساختمان (در صورتی که کف آن فضا در ارتفاع بیش از ۰.۷ متر نسبت به زمین و یا فضای مجاور قرار داشته و پنجره به بالکن یا تراس مشرف نباشد) می‌بایست در ارتفاع ۱.۱۰ متر از کف فضا نصب شود یا دارای جان پناهی به ارتفاع ۱.۱۰ متر از کف فضا باشد. • در قطعات شمالی و غربی با توجه به رعایت عرض حیاط خلوت (حداقل ۲ متر) نصب بازشو در ارتفاع ۱.۷۰ متر از کف مجاز است. از کف نورگیری از طریق بلوک شیشه‌ای مات و نشکن و ثابت پلانچ است. • رعایت سایر ضوابط مربوط به بازشوها و نورگیری و تهنویه فضاهای بر اساس ضوابط سخت‌مقرر ملی ساختمان در کلیه بناها الزامی است. | <ul style="list-style-type: none"> • کلیه سطوح قابل‌رؤیت ساختمان‌های واقع در حاشیه خیابان‌های اصلی و فرعی بایستی با استفاده از مصالح مناسب نماسازی شود. • نمای ساختمان‌ها بایستی به نحوی طراحی شود که شکل، مقیاس، مصالح، رنگ و تناسب حجم آنها همگام با محیط پیرامون باشد و از مصالح بوم‌آورد برای نماسازی آن‌ها استفاده گردد. • وجه غالب سطوح باید حتی‌الامکان با مصالح روشن مانند رنگ گرم، زرد آخرا یا رگه‌هایی از قرمز (رنگ آجر و خاک‌رُس) نماسازی گردد. • استفاده از رنگ‌های تیره و سیاه و نامشرف و تند، با هر نوع مصالح (آجر، سنگ و...) ممنوع و غیرمجاز است. (استفاده مناسب، به‌عنوان رنگ مکمل و برای تنوع در نما و بدنه ساختمان‌ها، مجاز و پلانچ است). • استفاده از رنگ‌های تیره، حداکثر تا پنج درصد نمای ساختمان مجاز است. • استفاده از نمای کابینیزیت و آلومینیومی در این گونه سکونت ممنوع است. • طراحی و اجرای سطوح سیمانی یکدست در نمای ساختمان‌ها ممنوع است. • نمای بدنه شمالی ساختمان که در مجاورت مالکیت غیر است، می‌بایست در محدوده مالکیت، نماسازی گردد. • پنجره‌ها و بازشوها در نمای ساختمان می‌بایست هماهنگ و در تناسب با خطوط نمای مجاوران باشد. • نصب تابلوهای گرمایی، سرمایشی و غیره در نمای بیرونی ساختمان ممنوع است و در صورتی که در تراس واقع شده باشد می‌بایستی با پوسته منجوف نماسازی و منجفی گردد. • هماهنگی کلی خطوط نما با ائینه مجاور الزامی است. طراحی نمای ساختمان زمانی قابل‌پذیرش است که در طراحی آن نمای در سمت ساختمان نیز آورده شده و نمای طراحی‌شده، حداقل، دارای هماهنگی با نمای ساختمان‌های مجاور باشد. • صدور پایدانکار ساختمان مشروط به انجام نماسازی‌های اصلی و جانبی است. • رعایت سایر ضوابط مربوط به نما اشاره شده در مهلت چهارم مغزوت ملی ساختمان الزامی است. |



| شماره | عنوان | شرح |
|-------|---|--|
| ۱۱۵۱ | <p>مسکن ولایتی باقت ارزشمند ملاسر</p> | <p>در قطعات مسکونی احداث پام سبز بر اساس ضوابط مربوطه توصیه می گردد.</p> <ul style="list-style-type: none"> • احداث خربشته به مساحت حداکثر ۲۵ مترمربع با احتساب زیربنای دیوارها بلا مانع است. • حداقل مساحت مورد نیاز جهت تأسیسات اطفا حریق در پام ۱۲ مترمربع به ارتفاع حداکثر کمتر می باشد. • احداث لاجچق (یا سایبان) تا میزان ۴ درصد سطح عرصه و گلخانه تا میزان حداکثر ۱۰ درصد سطح اشغال مجاز در پشت پام بلا مانع است. • مجموع مستعدنات مشاعات روی پام (لاچچق، انباری، گلخانه، تأسیسات مرتبط با باغ پام، خربشته، تأسیسات منبع آب و آتش نشانی و...) نمی بایستی از ۲۰ درصد سطح اشغال مجاز پام فراتر رود. <p>تأمین یک واحد پارکینگ با دسترسی بدون مزاحمت به ازای هر واحد مسکونی الزامی است.</p> <p>نیمه ۱: به ازای هر واحد مسکونی با مساحت بیش از ۷۵ مترمربع تأمین حداقل ۲ پارکینگ در محدوده سطح اشغال الزامی است.</p> <p>نیمه ۲: در صورت وقوع شرایط هفتگانه (معافیت پارکینگ) احداث پارکینگ الزامی نیست. لازم به ذکر است در این قطعات حداکثر تراکم و سطح اشغال بر اساس ضوابط طرح تفصیلی بوده و مشمول کاهش نمیگردد.</p> <p>نیمه ۳: بلاک های واقع در مساح ۴ متر و کمتر از آن و قطعات با مساحت کمتر از ۱۰۰ مترمربع با حداکثر تعداد یک واحد معاف از احداث پارکینگ می باشند. در صورت افزایش تعداد واحد مسکونی معافیت مذکور گان کم یکن تلقی می گردد.</p> <ul style="list-style-type: none"> • توقف خودروها در پارکینگ نباید مزاحمتی برای باز شدن درها و استفاده از فضاهای انباری و تأسیسات و دسترسی به راه پله ها و آسانسور ایجاد کند. • از هر مبهر یکراه دسترسی پیاده به پناه عرض درب حداکثر ۱.۵ متر و یکراه ورودی اتومبیل به پارکینگ به عرض حداقل ۳ متر و حداکثر ۲.۵ متر مجاز است. • در صورتی که طول هر قطعه در مجاورت گذر دسترسی بیش از ۲۰ متر باشد احداث دسترسی سواره دوم، به عرض حداقل ۲ متر و حداکثر ۲.۵ متر بلا مانع است. • قطع درخت به منظور تأمین دسترسی سواره پارکینگ مجاز نیست. • توصیه می گردد قرارگیری درب ورودی سواره بر اساس موقعیت درختها صورت پذیرد. همچنین احداث درب اتومبیل رو به ساختمان در قسمت بچ ساختمان ممنوع است. • ارتفاع ورودی پارکینگ نباید کمتر از ۲.۲۰ متر باشد. • باز شدن درب ورودی واحدهای مسکونی و در ورودی پارکینگها به سمت مبهر عمومی ممنوع است. • چیدمان پارکینگ در فضاهای مربوطه باید به گونه ای باشد که امکان تردد و استفاده از آسانسور توسط ناتوانان جسمی و حرکتی، به سهولت انجام پذیرد. • احداث شهربراه (رسم) و پله در محدوده پیاده روی مشغول دسترسی به داخل قطعه ممنوع است. تراز کف پیاده رو توسط شهرباری و با توجه به تراز خیابان تعیین می گردد و چنانچه اختلاف سطح بین تراز پیاده رو و سطح تمام شده داخل قطعه تفکیکی وجود داشته باشد، باید ریب یا پله در محدوده داخل قطعه تفکیکی اجرا گردد. تغییر تراز کف پیاده رو توسط مالکان املاک مجاور ممنوع است. • در سواردی که شیب طولی یا عرضی مسیر اجزای پله (و رسم) را در محدوده پیاده روی الزامی نماید، شهرباری نسبت به تهیه نقشه و اجرای پله (و رسم) اقدام خواهد نمود. در کلیه پیاده روا و فضاهای عمومی که نیاز به احداث پله وجود داشته باشد باید پیش بینی رسم برای عبور صندلی چرخ دار معلولان و سایر وسایلی که دارای چرخ هستند (کالسکه کودکان، دوچرخه، چرخ دستی و...) در کنار پله یا شیب مناسب (برابر یا مقررات ملی) صورت گیرد. در سواردی که به دلیل عرض کم پیاده روا احداث توأمان رسم و پله امکان پذیر نیست، احداث رسم در اولویت بوده و الزامی است. |

ضوابط پارکینگ

ضوابط مربوط به فضاهای و تأسیسات روی پام

شروط و مقررات ساختمانی

| شماره پرونده به تفکیک | شماره پرونده به تجمیع | ملاحظات | تاریخ | محدوده | تاریخ | | | |
|--|---|--|--|--|--|---|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> • حداقل مساحت تفکیک در محدوده پات ارتشده معاصر ۵۰۰ مترمربع است. • در تفکیک قطعات نسبت طول به عرض قطعه نمی بایست از ۲ بیشتر باشد. • در بازتفکیک قطعات موجود، حفظ دانه بندی وضع موجود بر دانه بندی و تفکیک طولی قطعات ارجحیت داشته و الزامی می بایستی با بررسی نحوه جرم گذاری قطعات اطراف صورت پذیرد. • تفکیک این جرم صورت گیرد که موجب انسداد در برخوردی از نور و ایجاد اشرفیت برای قطعات مجاور نباشد. | <ul style="list-style-type: none"> • ضروری است از تجمیع قطعات پهنوی که هندسه نامناسب ایجاد نمایند اجتناب گشته و تجمیع به نایب هیت فنی شهرداری پرسد. همچنین نسبت عرض به طول قطعه نایبستی از یک به ۲ بیشتر باشد. با توجه به اینکه تجمیع قطعات پشت به پشت موجب تغییر در حوزه جرم گذاری و تداخل با فضای باز قطعات مجاور می گردد، تجمیع پشت به پشت مجاز نمی باشد. • تجمیع کاربری مسکونی با کاربری های خدمات غیر انتفاعی، مجاز نمی باشد. • تجمیع در صورت تجمیع مسکونی با خدمات غیرانتفاعی با مشغولین بالای ۱۰ نفر، در صورت خدمات غیرانتفاعی است. | <ul style="list-style-type: none"> • حداقل مساحت تفکیک در محدوده پات ارتشده معاصر ۵۰۰ مترمربع است. • در تفکیک قطعات نسبت طول به عرض قطعه نمی بایست از ۲ بیشتر باشد. • در بازتفکیک قطعات موجود، حفظ دانه بندی وضع موجود بر دانه بندی و تفکیک طولی قطعات ارجحیت داشته و الزامی می بایستی با بررسی نحوه جرم گذاری قطعات اطراف صورت پذیرد. • تفکیک این جرم صورت گیرد که موجب انسداد در برخوردی از نور و ایجاد اشرفیت برای قطعات مجاور نباشد. | <ul style="list-style-type: none"> • ۲ طبقه • ۲ طبقه | <ul style="list-style-type: none"> • ۱۰۰ تراکم • ۱۲۰ تراکم | <ul style="list-style-type: none"> • ۲۰ • ۶۰ | <ul style="list-style-type: none"> • ۲۵ • ۶۰ • ۱۵۰ | <ul style="list-style-type: none"> • ۱۲ > S • ۲۵ > S > ۱۲۰ • S > ۲۵۰ | <ul style="list-style-type: none"> • ۱۱۵۲ |

• در تخصیص تراکم به قطعات، تا ۵ درصد پایین تر از حد مجاز مساحت حفاظتی (رواندازی) برای تخصیص تراکم تعیین شده، قابل قبول است.



Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature at the bottom right and several smaller ones above it.

| ملاحظات | حالات فرض کار مستثنی | محل استقرار ساختمان | شویب و مقررات ساختمانی |
|---------|-------------------------|---|---|
| رمز | | <p>محل استقرار ساختمان</p> <p>• محل استقرار ساختمان (توده گذاری) در تمامی قطعات پهنه سکونت، با رعایت حداکثر سطح اشغال و طبقات مجاز، صرفاً در حوزه ساختی مداخل سطح اشغال به علاوه ده درصد مساحت قطعه از سمت شمال در طول قطعه (در قطعات شمالی-جنوبی) و از سمت غرب در قطعات شرقی-غربی مجاز است.</p> <p>تیمبره ۱: در صورت عدم امکان استقرار بنا در جهت شمالی (یا غربی) زمین به دلیل وجود توپوگرافی زمین و یا استقرار توده در جهات دیگر زمین در طرفین قطعه مذکور، تغییر جهت استقرار ساختمان، با رعایت موارد مذکور، منوط به اخذ مجوز از شهرداری منطقه مجاز است.</p> <p>• در قطعات شمالی رعایت دو متر عقبنشینی بابت تأمین عرض حیاط خلوت در بر شمال قطعات شمالی-جنوبی الزامی است. (به استثنای املاک دو بر دارای محور شمالی و جنوبی)</p> <p>• در قطعات شرقی-غربی رعایت دو متر عقبنشینی بابت عرض حیاط خلوت در بر غربی قطعات غربی الزامی است. (به استثنای املاک دو بر دارای محور شرقی و غربی)</p> <p>• تأکید می گردد رعایت حداکثر سطح اشغال مجاز الزامی بوده و افزایش آن به هیچ عنوان مجاز نیست.</p> | <p>شویب و مقررات ساختمانی</p> <p>• رعایت حداقل فضای باز به ازای هر واحد بر اساس جدول ضوابط اختصاصی الزامی است. بدیهی است در صورت عدم امکان تأمین سطح فضای باز مربوطه از تعداد واحد مسکونی کاسته خواهد شد.</p> <p>• سطح پیلوت و زیرزمین ها و پام مشروط به رعایت ضوابط جدول مشاعات، جزو تراکم ساختمانی محسوب نمی شود.</p> <p>• احداث فضای نیمه باز (بالکن) در واحدهای مسکونی بیش از یک طبقه با رعایت مقررات ملی ساختمان الزامی است.</p> <p>• احداث فضای نیمه باز (تراس یا بالکن) می بایست در محدوده سطح اشغال مجاز صورت پذیرد و هر گونه افزایش سطح اشغال بیش از حد ممنوع است.</p> <p>• مساحت فضای نیمه باز (تراس، بالکن و حیاط در ارتفاع) جزو تراکم ساختمانی محسوب نمی گردد. لازم به ذکر است فضای تخصیص یافته به ویف نیز در سطح فضای باز جزو تراکم محسوب نمی گردد. بدیهی است سطح دارای زیربنا جزو تراکم محسوب می گردد.</p> <p>• در راستای عدم اشرافیت حداقل فاصله تراس از بر پلاک مجاور یک متر می باشد.</p> <p>• مساحت حیاط خلوت منوط به رعایت حداقل عرض (۲ متر) و طولی برابر عرض ساختمان جزو سطح اشغال و تراکم محسوب نمی گردد. در صورت عدم رعایت عرض و طول فوق سطح فضای مذکور جز سطح اشغال (در یک طبقه) محاسبه می گردد.</p> <p>• مبنای محاسبه سطح اشغال و تراکم ساختمانی مساحت ملک بر اساس سند یا وضع موجود (هر کدام کمتر باشد) است.</p> <p>تیمبره ۱: برای املاک دارای عرصه واقع در مسیر طرح های شهرداری مبنای محاسبه سطح اشغال و تراکم ساختمانی، مساحت ملک قبل از تخریب است. لازم به ذکر است در صورت خرید و ریالی کردن میزان در مسیر توسط شهرداری، پلاک مذکور شامل بند مذکور نخواهد گردید و سطح اشغال و تراکم بر اساس محدوده باقیمانده محاسبه خواهد گردید.</p> <p>تیمبره ۲: در خصوص تعیین تعداد واحد املاک واقع در عقب نشینی ناشی از تخریب، ملاک تعیین واحد، مجموع فضای باز باقیمانده و مساحت تخریب شده "مستند به مساحت قبل از تخریب" است.</p> <p>• احداث زیرزمین در طبقات زیر همکف جهت احداث پارکینگ و مشاعات صرفاً در محدوده سطح اشغال پلاک در طبقه همکف (تنها در صورتی که احداث شیب راه بر اساس استاندارد و در محدوده سطح اشغال ممکن باشد) مجاز است. افزایش سطح اشغال زیرزمین مازاد بر سطح اشغال مجاز در کلیه طبقات زیر همکف ممنوع است.</p> <p>تیمبره ۳: در قطعات شمالی احداث شیب راه در حیاط در حداکثر ۱۰ درصد سطح عرصه مشمول سطح اشغال نمی گردد.</p> |

شویب و مقررات ساختمانی

۸

۱۱۵۲



Handwritten signatures and stamps in blue ink, including a large signature and a smaller stamp, likely representing official approval or review.

| نوع استوار و مشاهدات و شرایط مربوطه | پس آمدگی ساختمان | ملاحظات |
|-------------------------------------|--|---|
| <p>بر اساس پوست شماره ۱</p> | <p>• ایجاد پیش آمدگی در سایر با عرض ۱۰ متر و بالاتر، تا حداکثر ۶۰ سانتیمتر پلانج است.</p> <p>• حداقل ارتفاع پیش آمدگی ۳ متر تعیین می گردد</p> <p>• تخصیص پیش آمدگی در قطعات واقع در دیوار گردان و در حریم کال ها و قنوت و فضای سبز (به استثنای پیاده راه) ممنوع است.</p> | <p>• ارتفاع دستاندازها یا جان پناهها از سطح بام در حداکثر ۱۰۰ متر و حداکثر ۲ متر متر باشد.^{۳۳}</p> <p>• ارتفاع خارجی (دیوارهای اطراف منازل) با توجه به کف سایر حداکثر ۲۱۵ متر است و در صورت لزوم ارتفاع بیش از ۲۱۵ متر به صورت زرد خواهد بود.</p> <p>• حداقل ارتفاع تمام شده پیلوت ۲۴۰ متر است.</p> <p>• حداقل ارتفاع هر طبقه از کف تا کف ۲۰۰ متر است و حداکثر ارتفاع کل بنا بر اساس حداکثر ارتفاع تعیین شده در جدول (با رعایت حداکثر طبقات و تراکم مجاز) می باشد.</p> <p>• احداث عناصری چون توده، وسایل تهیه محل اتاق آسانسور، خریشته و خروجی پلکان مشروط بر اینکه ارتفاع آن ها از ۲.۵ متر تجاوز نماید در حداکثر ارتفاع بنا محاسبه نخواهد شد.</p> <p>• تمبر در صورت احداث توقف آسانسور بر روی بام، حداکثر ارتفاع خریشته و اتاق آسانسور تا ۶ متر مجاز بوده و در حداکثر ارتفاع بنا محاسبه نخواهد شد.</p> <p>• حداقل ارتفاع تمام شده زیرزمین ۲۴ متر است که حداکثر ۱۵ متر بالاتر از کف معبر مجاور تا کف طبقه همکف قرار می گیرد. در صورت احداث استخر، سونا، سالن سینمای اختصاصی و کاربری های خدماتی نظیر آن حداکثر عمق زیرزمین می تواند افزایش یابد.</p> |

| شرایط مربوط به فضای باز نیمه باز | شرایط مربوط به بازشود، نورگیرها و تهیه فضا | شرایط مربوط به نما |
|--|--|---|
| <p>• حداقل فضای باز هر پلاک ۲۴۰٪ از سطح زمین است.</p> <p>• تمبر در قطعات کمتر از ۱۰۰ مترمربع حداقل فضای باز ۳۰٪ از سطح زمین است.</p> <p>• احداث لایچینگ به منظور تجهیز فضای سبز حیاط یا مصالح سبک و قابل پرچیده شدن همچون چوب و شیشه تا مساحت حداکثر ده درصد حیاط یا حداکثر مساحت ۲۰ مترمربع پلانج است و مشمول سطح اشغال و تراکم نمی گردد.</p> <p>• حداقل ۲۰ درصد سطح عرصه باید به فضای سبز اختصاص داده شود.</p> <p>• تمبر در قطعات با سطح اشغال ۷۰ درصد میزان سطح عرصه اختصاص یافته به فضای سبز تا ۱۰ درصد کاهش می یابد.</p> <p>• به ازای هر ۱۰ مترمربع فضای سبز باید یک درخت کاشته شود. همچنین به ازای هر تکدرخت کاشته شده (جدا از سطح فضای سبز) سطحی معادل ۵ مترمربع (به عنوان سطح سایه انداز) در محاسبه فضای سبز منظور خواهد شد.</p> <p>• فاصله هر درخت می بایست حداقل ۱.۲ متر از درخت مجاور باشد.</p> <p>• صدور پاناکار منوط به کاشت درخت است. مشخصات این درختان در گواهی پاناکار ساختمان درج شود.</p> <p>• به منظور افزایش سرانه فضای سبز کاشت یک درخت به ازای هر ۵ متر بر لبه پیاده راه های معابر ده متر و بیشتر توصیه می گردد.</p> | <p>• فضاهای اصلی ساختمان (اتاق های خانه و نشیمن) باید از نور طبیعی برخوردار باشند.</p> <p>• در کلیه قطعات، بازتوسعه مساحت معبر و یا حیاط ساختمان (در صورتی که کف آن فضا در ارتفاع بیش از ۰.۷ متر نسبت به زمین و یا فضای مجاور قرار داشته و بجز به بالکن یا تراکم مشرف نباشد) می بایست در ارتفاع ۱.۱۰ متر از کف فضا قابل دیدن باشد.</p> <p>• پناهی به ارتفاع ۱.۱۰ متر از کف فضا باشد.</p> <p>• در قطعات شمالی و غربی با توجه به رعایت عرض حیاط خلوت (حداقل ۲ متر) نصب بازشو در ارتفاع ۱.۷۰ متر از کف مجاز است. از ک نورگیری از طریق بلوک شیشه ای مات و نشکن و ثابت پلانج است.</p> <p>• رعایت سایر شرایط مربوط به بازشوها و نورگیری و تهیه فضاها بر اساس شرایط مجله چهارم مقررات ملی ساختمان در کلیه بناها الزامی است.</p> | <p>• کلیه سطوح قابل رویت ساختمان های واقع در حاشیه خیابان های اصلی و فرعی بایستی با استفاده از مصالح مناسب نمازایی شود.</p> <p>• نمای ساختمان ها بایستی به نحوی طراحی شود که شکل، مقیاس، رنگ و تناسبات حجم آنها همگام با محیط پیرامون باشد و از مصالح پودرآورد برای نمازایی آن ها استفاده گردد.</p> <p>• وجه غالب سطح باید حتی الامکان با مصالح روشن مانند رنگ کرم، زرد، آبی یا گهگاهی از توپاز (رنگ آبر و خاکدس) نمازایی گردد.</p> <p>• استفاده از رنگ های قهوه ای تیره و روشن، آبی، قرمز رس، گلپه، آبی فیروزه ای و لاجوردی، با مصالح بوم آورد و مناسب، به عنوان رنگ مکمل و برای تنوع در نما و پهنه ساختمان ها، مجاز و پلانج است.</p> <p>• استفاده از رنگ های تیره و سیاه و ناشاداف و تند با هر نوع مصالح (آجر، سنگ و...)، ممنوع و غیرمجاز است. (استفاده از رنگ های تیره، حداکثر تا پنج درصد سطح نمای ساختمان مجاز است)</p> <p>• استفاده از نمای کامپوزیت و آلومینیومی و طراحی و اجرای سطوح سیمانی یکدست در این گونه سکونت ممنوع است.</p> <p>• نمای پهنه شمالی ساختمان که در مجاورت مالکیت غیر است، می بایست در محدوده مالکیت، نمازایی گردد.</p> <p>• پنجره ها و بازشوها در نمای ساختمان می بایست هماهنگ و در تناسب با خطوط نمای مجاوران باشد.</p> <p>• نصب تاسیسات گرمایشی، سرمایشی و غیره در نمای بیرونی ساختمان ممنوع است و در صورتی که در تراکم واقع شده باشد می بایستی با پوسته مجهوف نمازایی و مخفی گردد.</p> <p>• هماهنگی کلی خطوط نما با این پی مجاور الزامی است. طراحی نمای ساختمان زمانی قابل پذیرش است که در طراحی آن نمای دو سمت ساختمان نیز آورده شده و نمای طراحی شده، حداقل، دارای هماهنگی با نمای ساختمان های مجاور باشد.</p> <p>• صدور پاناکار مشروط به انجام نمازایی نهایی اصلی و جانبی است.</p> <p>• رعایت سایر شرایط مربوط به نما اشاره شده در مجله چهارم مقررات ملی ساختمان الزامی است.</p> |



Handwritten signature in blue ink.

| شماره | عنوان | شرح |
|-------|---|--|
| ۱۱۵۲ | شواهد مربوط به فضاهای و تأسیسات روی بام | <p>تأمین یک واحد پارکینگ با دسترسی بدون مزاحمت به ازای هر واحد مسکونی الزامی است.</p> <p>تیمبره ۱: به ازای هر واحد مسکونی به مساحت بیش از ۲۵۰ مترمربع تأمین حداقل ۲ پارکینگ در محدوده سطح اشغال الزامی است.</p> <p>تیمبره ۲: در صورت وقوع شرایط هفتگانه (ممانعت پارکینگ) احداث پارکینگ الزامی نیست. لازم به ذکر است در این قطعات حداکثر تراکم و سطح اشغال بر اساس ضوابط طرح تفصیلی بوده و مشمول کاهش نمیگردند.</p> <p>تیمبره ۳: پلاک های واقع در معابر ۴ متر و کمتر از آن و قطعات با مساحت کمتر از ۱۰۰ مترمربع با حداکثر تعداد یک واحد معاف از احداث پارکینگ می باشند. در صورت افزایش تعداد واحد مسکونی معافیت مذکور کنان لم یکن تلقی می گردد.</p> <p>تیمبره ۴: در صورت عدم امکان تأمین پارکینگ در قطعه، پیش بینی پارکینگ با مدیریت شهرداری و از محل منابع مالی مالکیتی که امکان تأمین پارکینگ ندارند، مجاز است.</p> <ul style="list-style-type: none"> • توقف خودروها در پارکینگ نباید مزاحمتی برای باز شدن درها و استفاده از فضاهای انباری و تأسیسات و دسترسی به راه پلهها و آسانسور ایجاد کند. • از هر معبر یکراه دسترسی پیاده به بنایه عرض درب حداکثر ۱.۵ متر و یکراه ورودی انومبیل به پارکینگ به عرض حداقل ۳ متر و حداکثر ۲.۵ متر مجاز است. • در صورتی که طول هر قطعه در مجاورت گذر دسترسی بیش از ۲۰ متر باشد احداث دسترسی سواره دوم، به عرض حداقل ۳ متر و حداکثر ۲.۵ متر بلا مانع است. • قطع درخت به منظور تأمین دسترسی سواره پارکینگ مجاز نیست. • توسعه می گردد قرارگیری درب ورودی سواره بر اساس موقعیت درختها صورت پذیرد. همچنین احداث درب انومبیلرو به ساختمان در قسمت ریخ ساختمان ممنوع است. • ارتفاع ورودی پارکینگ باید کمتر از ۲.۷۰ متر باشد. • باز شدن درب ورودی واحدهای مسکونی و درب ورودی پارکینگها به سمت معبر عمومی ممنوع است. • چندمان پارکینگ در فضاهای مربوطه باید به گونه ای باشد که امکان تردد و استفاده از آسانسور توسط ناتوانان جسمی و حرکتی، به سهولت انجام پذیرد. • احداث شیب راه (رسم) و پله در محدوده پیاده روی مستقیم دسترسی به داخل قطعه ممنوع است. تراز کف پیاده رو توسط شهرداری و با توجه به تراز خیابان تعیینی گردد و چنانچه اختلاف سطح بین تراز پیاده رو و سطح تماشاخانه داخل قطعه تفکیکی وجود نداشته باشد، باید ریب یا پله در محدوده داخل قطعه تفکیکی اجرا گردد. تغییر تراز کف پیاده رو توسط مالکان امکان مجاور ممنوع است. • در مواردی که شیب طولی یا عرضی مسیر اجرای پله (و رسم) را در محدوده پیاده روی الزامی نمایند شهرداری نسبت به تهیه نقشه و اجرای پله (و رسم) اقدام خواهد نمود. در کلیه پیاده روها و فضاهای عمومی که نیاز به احداث پله وجود داشته باشد باید پیش بینی رسم برای عبور صندلی چرخ دار معلولان و سایر وسایلی که دارای چرخ هستند (کالسکه کودکان، دوچرخه، چرخ دستی و...) در کنار پله با شیب مناسب (برابر با مقررات ملی) صورت گیرد. در مواردی که به دلیل عرض کم پیاده رو امکان توأمان رسم و پله امکان پذیر نیست، احداث رسم در اولویت بوده و الزامی است. |



فصلنامه علمی و پژوهشی مطالعات راهبردی

فصلنامه علمی و پژوهشی مطالعات راهبردی

| موضوع | عنوان | صفحه | مجله | کتابی | کتابخانه | نوع | تاریخ | تعداد | موضوع |
|--|---|---|-------------------|---|-------------------|---|---|---|-------------------|
| <p>با توجه به رونق روز به خصوص ارتقای نقش گردشگری این محدوده بهره‌برداري فضايي هاي مرتبط با گردشگری همچون خانه‌هاي بوم گردی، بوتیک هتل ها و بهره‌برداري هاي تجاری با رونق تفریحی فراوانی و گردشگری بازي در این حوزه در کل پلاک و یا در یک واحد یا پلاک با رعایت قوانین تسلک آپارتمان ها و با دسترسی مجزا و رعایت کلیه ضوابط مسکنی، مجاز است.</p> <p>بهره‌برداري محله آپارتمانی بهره‌برداري به صورت تجاری محله آپارتمانی (کد: ۷۱۱۱ و ۷۱۱۲) و همین طرز (ارزشگاهها، آلبی عكاسی، کالاهای خوراکی و غیره، شیرینی، شکلات و...) عطاری و اندوه فروشی، لوازم آرایشی و زیبایی، کتاب فروشی و گل فروشی در این محدوده مشروط بر درل بودن شرایط زیر مجاز است.</p> <p>همچنان‌بامعای غیربسیسته استثنایمربوطبمشافهکال</p> <p>حداکثر مساحت: ۲۰ درصد مساحت عرصه و حداقل مساحت: ۱۰ مترمربع و حداقل عرض: ۳ متر</p> <p>در پلاک های با مساحت کمتر از ۵۰ مترمربع امکان احداث فعالیت تجاری خفایس محله (صنایع ۶ متر و بالاتر) با حداکثر سطح اشغال ۱۰۰۰ درصد در دو طبقه در قالب یک واحد تجاری (بدونتیزار به تأمین پارکینگ مجاز است.</p> <p>تیزره ۱: در پلاکهای مسکنی بهره‌برداري تجاری فقط در طبقه همکف بوده و باقیمانده سطح اشغال در همکف به پارکینگ و انباری و تأسیسات مرتبط اختصاص دارد.</p> <p>تیزره ۲: در هر قطعه مالکیتی صرفاً یک واحد تجاری قابل-استقراراست و به‌صورت یک واحد سازد بر تعداد واحد مسکنی محلیه می-تکردد.</p> <p>تیزره ۳: پلاکهای دارای کاربری مسکنی که تا قبل از پیلای طرح تفصیلی دارای واحد تجاری (زیرزمین یا پانچ کل یا مجوز قانونی) هستند واحد تجاری مشمول حقوق مکسبه خواهند بود.</p> <p>احداث تیزاری در پلاک های خلای جهت تا حداکثر ۱۰ درصد زیربنا مجاز است. در صورت سطح اشغال از ۸۰ درصد نمی بایست تجاوز کند.</p> <p>احداث تیزاری تجاری در محدوده سطح اشغال مجاز به ازای هر واحد یک باب تیزاری به میزان حداکثر مساحت تجاری بلائاع است.</p> <p>• آموزشی: بهره‌برداري به‌صورت مهدکودک و کودکانستان (متوسطه دوم) غیردولتی در پلاکهای با حداقل مساحت: ۲۰۰ مترمربع مجاز است.</p> <p>بهره‌برداري به‌صورت واحد آموزشی دانشگاهی (متوسطه دوم) غیردولتی در پلاکهای با حداقل مساحت: ۵۰۰ مترمربع مجاز است.</p> <p>تیزره ۱: لازم به ذکر است در بهره‌برداري آموزشی تراکم و سطح اشغال و طبقه تراس و سایر ضوابط بر اساس ضوابط کاربری آموزشی آموزشی است.</p> <p>انباری ویژه بهره‌برداري به صورت یک واحد انباری غیردولتی و انواع مخازن تر کتباری قانونی (ذخائر کال) و واحدهای فناوری و نوآوری، دفاتر احزاب (کد: ۷۲۱۰)، مؤسسات خیریه (کد: ۷۳۲۰)، رسانه‌های دیجیتال خبری (کد: ۷۴۵۰) در کل پلاک و یا با رعایت قوانین تسلک آپارتمان ها و رعایت ضوابط تراکمی مسکنی بهینه در بر صانیر ۱۰ متر و بیشتر و نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر بلائاع است. رعایت سایر ضوابط و مقررات ازجمله مقررات پارکینگ و غیره بر اساس ضوابط و مقررات کاربری انباری ویژه آموزشی است.</p> <p>• ورزشی: بهره‌برداري به صورت باشگاه‌های ورزشی (GYM) (کد: ۱۳۱۱) در پلاک با رعایت ضوابط تراکمی بهینه مربوطه در کل پلاک و یا پارعات قوانین تسلک آپارتمان ها در بر صانیر ۱۰ متر و بیشتر بلائاع است.</p> <p>• فرهنگی: بهره‌برداري به صورت آموزشگاههای هنرهای تجسمی نمایشی و موسیقی (کد: ۱۳۲۱) و گالری و نگارخانه (کد: ۱۳۳۱) در پلاکهای با حداقل مساحت: ۲۰۰ مترمربع و یا رعایت سطح اشغال و تراکم بهینه در بر صانیر ۱۰ تا ۲۰ متر و نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر در کل پلاک و یا پارعات قوانین تسلک آپارتمان ها مجاز است.</p> <p>• آتیش‌نشانی: در صورت نیازسنجی و مکان‌یابی ایستگاههای آتیش‌نشانی در این محدوده، احداث ایستگاه آتیش‌نشانی کوچک در صورت رعایت ضوابط آتیش‌نشانی در صانیر یا عرض ۱۶ متر و بالاتر با نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر بلائاع است.</p> <p>• تفریحی: بهره‌برداري به صورت یک واحد تفریحی خفایس محله (کد: ۱۵۱۱) و تفریحی - تجاری (کد: ۱۵۲۰) شامل کافی‌شاپ، کافه موزه، کافه کتاب فروشی، کافه موزه در بهینه مسکنی در کل پلاک و یا در یک واحد از پلاک با رعایت قوانین تسلک آپارتمان ها و با دسترسی مجزا و رعایت کلیه ضوابط مسکنی بهینه بلائاع است.</p> <p>• گلخانه، احداث گلخانه شهری در این محدوده به‌سازو سبک در سطح اشغال و حداکثر ارتفاع مجاز گونه در بر صانیر بیش از ۱۲ متر بلائاع است.</p> <p>• گلخانه سالمندان - پیسیون: بهره‌برداري به صورت خانه سالمندان در کل پلاک و یا با رعایت قوانین تسلک آپارتمان ها، رعایت ضوابط تراکمی مسکنی بهینه بلائاع است. رعایت سایر ضوابط و مقررات ازجمله مقررات پارکینگ و غیره بر اساس ضوابط و مقررات فعالیت مربوطه آموزشی است.</p> <p>• خوراکگاه خصوصی و خوراکگاه دانشگاهی: بهره‌برداري کل پلاک به صورت خوراکگاه خصوصی یا خوراکگاه دانشگاهی با رعایت ضوابط تراکمی مسکنی بهینه بلائاع است. رعایت ضوابط و مقررات پارکینگ بر اساس ضوابط بهینه بر اساس ضوابط و مقررات مربوطه آموزشی است.</p> <p>• کلینیک دامپزشکی کوچک: بهره‌برداري به صورت یک واحد کلینیک دامپزشکی در کل پلاک و یا با رعایت قوانین تسلک آپارتمان ها رعایت ضوابط تراکمی مسکنی بهینه در بر صانیر بیشتر از ۱۰ متر بلائاع است.</p> <p>رعایت ضوابط و مقررات پارکینگ و همچنین بر اساس ضوابط و مقررات مربوطه آموزشی است.</p> | <p>سکونت ویژه</p> <p>بافت</p> <p>روستایی با</p> <p>رویکرد بوم</p> <p>گردی</p> | <p>۱۱۵۳</p> <p>۱۱۵۰</p> <p>۱۱۰۰</p> <p>۱۰۰۰</p> | <p>مسکنی ویژه</p> | <p>۱۱۵۳</p> <p>۱۱۵۰</p> <p>۱۱۰۰</p> <p>۱۰۰۰</p> | <p>مسکنی ویژه</p> | <p>سکونت ویژه</p> <p>بافت</p> <p>روستایی با</p> <p>رویکرد بوم</p> <p>گردی</p> | <p>سکونت ویژه</p> <p>بافت</p> <p>روستایی با</p> <p>رویکرد بوم</p> <p>گردی</p> | <p>۱۱۵۳</p> <p>۱۱۵۰</p> <p>۱۱۰۰</p> <p>۱۰۰۰</p> | <p>مسکنی ویژه</p> |



تیزره ۱: در خصوص فعالیت‌های مجاز در کاربری مسکنی ویژه روستایی با رویکرد بوم گردی سطح اشغال تراکم، طبقات و ارتفاع ساختمان از ضوابط گونه مسکنی ویژه با رویکرد بوم گردی تبعیت می-کند.

تیزره ۲: رعایت سایر ضوابط و مقررات ازجمله مقررات پارکینگ و غیره بر اساس ضوابط و مقررات فعالیت مربوطه آموزشی است.

| شروط و مقررات ساختمانی | | | | | | | | | | تعیینات | | |
|---|--|-------------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| شروط مربوط به تجمیع | شروط مربوط به تفکیک | نسبت پلاک به پلاک | نسبت تراکم | نسبت تراکم | نسبت تراکم | نسبت تراکم | نسبت تراکم | نسبت تراکم | نسبت تراکم | نسبت تراکم | نسبت تراکم | نسبت تراکم |
| <ul style="list-style-type: none"> با توجه به ریزدانی قطعات در این محدوده تجمیع قطعات مسکونی در راستای رسیدن به حداقل مساحت ۲۵۰ مترمربع توصیه می گردد. شوروی است از تجمیع قطعات به نحوی که هندسه نامناسب ایجاد نماید، اجتناب گشته و تجمیع به تأیید هیئت فنی شهرداری برسد. (شرایط مربوط به تجمیع ارتباطی با پاسخگویی به قطعات موجود نداشته و در پاسخگویی قطعات موجود از ضابطه اندازه قطعات نسبت می گردد) تجمیع کاربری مسکونی با کاربری های خدمات غیر انتفاعی، مجاز نمی باشد. در صورت تجمیع مسکونی با خدمات غیرانتفاعی پاسخگویی پلاک به صورت خدمات غیرانتفاعی است. | <ul style="list-style-type: none"> تفکیک اراضی در پلاک های با مساحت بیش از ۱۰۰۰ مترمربع با حداقل مساحت تفکیکی ۲۵۰ مترمربع مجاز است. ۲۱ در بازتفکیک قطعات موجود، حفظ دانه بندی وضع موجود بر دانه بندی و تفکیک طولی قطعات ارجحیت داشته و افزای می بایستی با بررسی نحوه جرم گذاری قطعات اطراف صورت پذیرد توصیه می گردد این تفکیک به نحوی صورت گیرد که موجب انسداد در برخورداری از نور و یا ایجاد اشرفیت برای قطعات مجاور نباشد. | - | ۷ | ۲ | ۱۰۰ | ۷۰ | ۱ | ۲ | ۲۵ | ۱۰۰ | ۵ | ۱۱۵۲ |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |

در تخصیص تراکم به قطعات تا ۵ درصد پایین تر از حد مجاز مساحت حداقل (روانازی) برای تخصیص تراکم تعیین شده قابل قبول است.

مکان جایگاه با توجه به ضرورت نوسازی در بافت های مسکونی تراکم ویژه بافت روستایی تعیین گردیده است.

تعداد واحد از تقسیم زیرینا بر حداقل اندازه واحد مسکونی محاسبه نمی گردد بلکه حداقل اندازه واحد صرفا باز مساحتی برای تعداد واحد مجاز و تعیین می کنند. به عنوان مثال در یک قطعه دارای مساحت ۲۰۰ متر مربع صرفا سه واحد مجاز می باشد ولیکن یکی از این واحدها می تواند مساحتی حداقل معادل ۲۵ متر مربع داشته باشد.



Handwritten signatures in blue ink, including a large signature at the top and several smaller ones below.

| روز قابلیت | عنوان | محل استقرار ساختمان | محل استقرار ساختمان |
|------------|---|---|---|
| ۱۱۵۲ | سکونت ویژه پلانت روستایی یا رویکرد بوم گردی | <ul style="list-style-type: none"> محل استقرار ساختمان (توده گناری) در تمامی قطعات با رعایت حداکثر سطح اشغال و طبقات مجاز در حوزه ساختی مساخ ۷۰ درصد مساحت قطعه از سمت شمال در طول قطعه (در قطعات شمالی-جنوبی) و از سمت غرب در قطعات شرقی-غربی مجاز است. تیمبره ۱: در صورت عدم امکان استقرار بنا در جبهه شمالی (یا غربی) زمین به دلیل وجود توپوگرافی زمین و یا استقرار توده در جهات دیگر زمین در طرفین قطعه مذکور تغییر جهت استقرار ساختمان، با رعایت موارد مذکور مرسوم به اخذ مجوز از شهرداری منطقه مجاز است. تیمبره ۲: توده گناری بنا با رعایت الگوی سستی پلانت در قطعات مشروط به رعایت سطح اشغال مجاز دارای ارجحیت است در قطعات شمالی رعایت دو متر عقب‌نشینی پلانت تأمین عرض حیاط خلوت در بر شمال قطعات شمالی الزامی است. (به استثنای املاک دو بر دارای محور شمالی و جنوبی) در قطعات شرقی-غربی رعایت دو متر عقب‌نشینی پلانت عرض حیاط خلوت در بر غربی قطعات غربی الزامی است. (به استثنای املاک دو بر دارای محور شرقی و غربی) تأکید می‌گردد رعایت حداکثر سطح اشغال مجاز الزامی بوده و افزایش آن به هیچ عنوان مجاز نیست. در قطعات زیر ۱۰۰ مترمربع با حداکثر سطح اشغال ۷۰ درصد تراکم ۱۲۰ درصد، حوزه ساخت پس از رعایت حیاط خلوت (مجاز) مساخ ۷۰ درصد است. | <p>شواهد و مقررات ساختمانی</p> <ul style="list-style-type: none"> رعایت حداقل فضای باز به ازای هر واحد بر اساس جدول ضوابط اختصاصی الزامی است. بدینیه است در صورت عدم امکان تأمین سطح فضای باز مربوطه از تعداد واحد سکونی گاسته خواهد شد. سطح پیوت و زیرزمین ها و بام مشروط به رعایت ضوابط جدول مشاعات، جزو تراکم ساختمانی محسوب نمی‌شود. احداث فضای نیمه‌باز (تراس یا بالکن) در واحدهای سکونی پیش از یک طبقه با رعایت مقررات ملی ساختمان الزامی است. احداث فضای نیمه‌باز (تراس یا بالکن) می‌باید در محدوده سطح اشغال مجاز صورت پذیرد و هر گونه افزایش سطح اشغال پیش‌بینی شده ممنوع است. حداقل مساحت فضای نیمه باز الزامی برای هر واحد سکونی برابر با ۲ مترمربع یا حداقل عرض ۱.۵ متر است. مساحت فضای نیمه‌باز (تراس، بالکن و حیاط در ارتفاع) جزو تراکم ساختمانی محسوب نمی‌گردد. لازم به ذکر است فضای تخصیص یافته به وید نیز در سطح فضای باز جزو تراکم محسوب نمی‌گردد. بدینیه است سطح دارای زیربنا جزو تراکم محسوب می‌گردد. در راستای عدم اشغال حداقل فاصله تراس از بر پلاک مجاور یک متر می‌باشد. مساحت حیاط خلوت منوط به رعایت حداقل عرض (۲ متر) و طولی برابر عرض ساختمان جزو سطح اشغال محسوب نمی‌گردد مشروط بر آنکه در محدوده ۷۰ درصد مجاز شمال (یا غرب) قطعه واقع گردد. در صورت عدم رعایت عرض و طول فوق سطح فضای مذکور جز سطح اشغال (در یک طبقه) محاسبه می‌گردد. مبنای محاسبه سطح اشغال و تراکم ساختمانی مساحت ملک بر اساس سند یا وضع موجود (هر کدام کمتر باشد) است. تیمبره ۱: برای املاک دارای عرصه واقع در مسیر طرح‌های شهرداری مبنای محاسبه سطح اشغال و تراکم ساختمانی، مساحت ملک قبل از تهریز است. لازم به ذکر است در صورت خرید و رهایی کردن میزان در مسیر توسط شهرداری، پلاک مذکور شامل بند مذکور نخواهد گردید و سطح اشغال و تراکم بر اساس محدوده باقیمانده محاسبه خواهد گردید. تیمبره ۲: در خصوص تعیین تعداد واحد املاک واقع در عقب نشینی ناشی از تهریز، ملاک تعیین واحد، مجموع فضای باز باقیمانده و مساحت تهریز شده "مستند به مساحت قبل از تهریز" است. احداث زیرزمین در طبقات زیر همکف جهت احداث پارکینگ و مشاعات صرفاً در محدوده سطح اشغال پلاک در طبقه همکف (تنها در صورتی که احداث شیب‌راه بر اساس استاندارد و در محدوده سطح اشغال ممکن باشد) مجاز است. افزایش سطح اشغال زیرزمین مزاحم بر سطح اشغال مجاز در کلیه طبقات زیر همکف ممنوع است. تیمبره ۳: در قطعات شمالی احداث شیب‌راه در حیاط در حداکثر ۱۰ درصد سطح عرصه مشمول سطح اشغال نمی‌گردد. |



Handwritten signatures and stamps in blue ink, including a large signature and a smaller stamp.

| رزل فعالیت | لحهو استقراز مشامات و شروابط | | پیش آمدگی ساختمان | حداکتر ارتفاع ساختمان |
|------------|--|-----------------------|--|---|
| | عنوان | مروهو | | |
| ۱۱۵۲ | سکوت ریزه بافت روستایی با رویکرد ۲۰م گردی | بر اساس بیوست شماره ۱ | <ul style="list-style-type: none"> • ایجاد پیش آمدگی در معابر با عرض ۱۰ متر و بالاتر، تا حداکثر ۶۰ سانتیمتر پلانج است. • حداقل ارتفاع پیش آمدگی ۲ متر تعیین می گردد • تخصیص پیش آمدگی در قطعات واقع در دوربرگردان و در حرایم کال ها و فنوت و فضای سبز (به استثنای پیاده راه) ممنوع است. | <p>حداکتر ارتفاع ساختمان</p> <ul style="list-style-type: none"> • ارتفاع دست اندازها یا جان پناهها از سطح پام در دسترس، باید حداکثر ۱.۱۰ متر و حداکثر ۲ متر باشد. • ارتفاع خارجی (دیوارهای اطراف منازل) متوجه به کف معابر حداکثر ۲/۵ متر است و در صورت لزوم ارتفاع بیش از ۲/۵ متر بصورت زرده خواهد بود. • حداقل ارتفاع تمام شده پیلوت ۲/۴۰ متر است. • حداقل ارتفاع هر طبقه از کف تا کف ۳.۲۰ متر است و حداکثر ارتفاع کل بنا بر اساس حداکثر ارتفاع تعیین شده در جدول (با رعایت حداکثر طبقات و تراکم مجازی) می باشد. • احداث عناصری چون زرده، وسایل تهویه، خربشته و خروجی پلکان مشروط بر اینکه ارتفاع آن ها از ۲.۵ متر تجاوز نماید حداکثر ارتفاع بنا محاسبه نخواهد شد. • حداقل ارتفاع تمام شده زیرزمین ۲/۴ متر است که حداکثر ۱/۵ متر بالاتر از کف معبر مجاور تا کف طبقه همکف قرار می گیرد. در صورت احداث استخر، سونا، سالن سینمای اختصاصی و کاروبری های خدماتی نظیر آن حداکثر عمق زیرزمین می تواند تا هر میزان افزایش یابد. |

| رزل فعالیت | شروابط مروهو به فضاهای باز، ایسههار | | شروابط مروهو به بازشوها، نورگیرها و تهویه فضا | شروابط مروهو به ایسا |
|------------|--|---|---|---|
| | عنوان | مروهو | | |
| ۱۱۵۲ | سکوت ریزه بافت روستایی با رویکرد ۲۰م گردی | <ul style="list-style-type: none"> • حداقل فضای باز برای ۴۰٪ از سطح زمین است. • تبصره: در قطعات با سطح اشغال ۷۰ درصد حداقل فضای باز برای ۳۰٪ از سطح زمین است • احداث آلاچین به منظور تجهیز فضای سبز حیاط با مصالح سبک و قابل برچیده شدن همچون چوب و شیشه تا مساحت حداکثر ده درصد حیاط با حداکثر مساحت ۲۰ مترمربع پلانج است و مشمول سطح اشغال و تراکم نمی گردد. • حداقل ۲۰ درصد سطح عرصه باید به فضای سبز اختصاصی داده شود. • تبصره: در قطعات با سطح اشغال ۷۰ درصد میزان سطح عرصه اختصاصی بافته به فضای سبز تا ۱۰ درصد کاهش می یابد • به ازای هر ۱۰ مترمربع فضای سبز باید یک درخت کاشته شود. همچنین به ازای هر تکدرخت کاشته شده (چدا از سطح فضای سبز) سطحی معادل ۵ مترمربع (به عنوان سطح سایه انداز) در محاسبه فضای سبز منظور خواهد شد. فاصله هر درخت می بایست حداقل ۱.۲ متر از درخت مجاور باشد. • صدور پایاتکار مشروط به کاشت درخت است. مشخصات ایندرختان در گواهی پایاتکار ساختمان درج شود. • به منظور افزایش سرانه فضای سبز کاشت یک درخت به ازای هر ۵ متر بر هر لبه پیادهروهای معابر ده متر و بیشتر توصیه می گردد. | <ul style="list-style-type: none"> • فضاهای اصلی ساختمان (اتاق های خانه و نشیمن) باید از نور طبیعی برخوردار باشند. • در کلیه قطعات، بازو به سمت معبر و یا حیاط ساختمان (در صورتی که کف آن فضا از ارتفاع بیش از ۰.۷ متر نسبت به زمین و یا فضای مجاور قرار داشته و پنجره به بالکن یا تراس مشرف نباشد) می بایست در ارتفاع ۱.۱۰ متر از کف فضا نصب شود یا دارای جان پناهی به ارتفاع ۱.۱۰ متر از کف فضا باشد. • در قطعات شمالی و غربی با توجه به رعایت عرض حیاط خلوت (حداکثر ۲ متر) نصب بازو در ارتفاع ۱.۷۰ متر از کف مجاز است. از ک نورگیری از طریق بلوک شیشه ای مات و نشکن و ثابت پلانج است. • رعایت سایر شروابط مروهو به بازشوها و نورگیری و تهویه فضاهای بر اساس شروابط مهجوت چهارم مشورت ملی ساختمان در کلیه بناها الزامی است. | <ul style="list-style-type: none"> • کلیه سطوح قابل رویت ساختمان های واقع در حاصبه حیاط های اصلی و فرعی باستی با استفاده از مصالح مناسب نماسازی شود. • نمای ساختمان ها باستی به نحوی طراحی شود که شکل، مقیاس، مصالح، رنگ و تناسبات حجم آنها همگ با محیط پیرامون باشد و از مصالح بوم آورد برای نماسازی آن ها استفاده گردد. • وجه غالب سطح باید حتی الامکان با مصالح روشن مانند رنگ کرم، زرد آخرا یا رنگهای ازقرمز رنگ آجر و خاکرسی) نماسازی گردد. • استفاده از رنگ های قهوه ای تیره و روشن، آخرا، قرمز رس، گلهبی، آبی فیروززای و لاجوردی، با مصالح بوم آورد و مناسب به عنوان رنگ مکمل و برای تنوع در نما و بند ساختمان ها، مجاز و پلانج است. • استفاده از رنگهای تیره و سیاه و نیشمارف و تند، با هر نوع مصالح (آجر، سنگ و...) ممنوع و غیرمجاز است. (استفاده از رنگهای تیره، حداکثر تا پنج درصد سطح نمای ساختمان مجاز است) • استفاده از نمای کامپوزیت، آلومینیومی در این حوزه ممنوع است. • طراحی و اجرای سطوح سیمانی یکدست در نمای ساختمان ها ممنوع است. • نمای بنده شمالی ساختمان که در مجاورت مالکیت غیر است، می بایست در محدوده مالکیت، نماسازی گردد. • پنجره ها و بازشوها در نمای ساختمان می بایست هماهنگ و در تناسب با خطوط نمای مجاوران باشد. • نصب تاسیسات گرمایشی، سرمایشی و غیره در نمای بیرونی ساختمان ممنوع است و در صورتی که در تراس واقع شده باشد می بایستی با پوسته محفوظ نماسازی و مخفی گردد. • هماهنگی کلی خطوط نما با اینچه مجاور الزامی است. طراحی نمای ساختمان زمانی قابل پذیرش است که در طراحی آن نمای دو سمت ساختمان نیز آورده شده و نمای طراحی شده، حداقل، دارای هماهنگی با نمای ساختمان های مجاور باشد. • صدور پایاتکار ساختمان مشروط به انجام نماسازی نهایی اصلی و جانبی است. |



Handwritten signature and official stamp of the National Building Consultation Commission, Tehran, dated 12-9-1392.



Handwritten signatures and stamps in blue ink, including a large signature at the bottom and a smaller one above it.

| روز فعالیت عنوان | ملاحظات مربوط به فضاها و تأسیسات روی بام | ملاحظات پارکینگ |
|--|---|---|
| <p>رمز سکونت ویژه با روستایی ۴۴ رویکرد گرمی ۱۱۵۲</p> | <ul style="list-style-type: none"> در قطعات مسکونی احداث بام سبز بر اساس ضوابط توصیه می گردد. احداث خربشته به مساحت حداکثر ۲۵ مترمربع با احتساب زیربنای دیوارها بلا مانع است حفاظت مساحت مورد نیاز جهت تأسیسات افشا حریق در بام ۱۲ مترمربع به ارتفاع حداکثر ۲ متر می باشد. احداث لاجچق (یا سایبان) تا میزان ۴ درصد سطح عرصه و گلخانه تا میزان حداکثر ۱۰ درصد سطح اشغال مجاز در پشت بام بلا مانع است. مجموع مستحقات مشاعات روی بام (لاچچی، انباری، گلخانه، تأسیسات مرتبط با باغ بام، خربشته، تأسیسات منبع آب و آتش نشانی و...) نمی بایستی از ۳۰ درصد سطح اشغال مجاز بام فراتر رود. | <ul style="list-style-type: none"> احداث پارکینگ در فعالیت های تجاری تفریحی (کافه و کافه کتاب، اقامتی ویژه روستایی (خانه بوم گردی)، تفریحی توریستی و تفریحی مقیاس محله و فرهنگی ضروری نیست. تأمین یک واحد پارکینگ با دسترسی بدون مزاحمت به ازای هر واحد مسکونی الزامی است. تیمبره ۱: در صورت وقوع شرایط همتگانه (معافیت پارکینگ) احداث پارکینگ الزامی نیست. لازم به ذکر است در این قطعات حداکثر تراکم و سطح اشغال بر اساس ضوابط طرح تفصیلی بوده و مشمول کاهش نمیگردد. تیمبره ۲: بلاک های واقع در مسابو ۲ متر و کمتر از آن و قطعات با مساحت کمتر از ۱۰۰ مترمربع با حداکثر تعداد یک واحد معاف از احداث پارکینگ می باشند. در صورت افزایش تعداد واحد مسکونی مساحت مذکور کان لم یکن تلقی می گردد. تیمبره ۳: در صورت عدم امکان تأمین پارکینگ در قطعه، پیش بینی پارکینگ با مدیریت شهرداری و از محل منابع مالی مالکیتی که امکان تأمین پارکینگ ندارند، مجاز است. توقف خودروها در پارکینگ نباید مزاحمتی برای باز شدن دروا و استفاده از فضاهای انباری و تأسیسات و دسترسی به راه پله ها و آسانسور ایجاد کند. از هر معبر بکراه دسترسی بپناه عرض درب حداکثر ۱.۵ متر و بکراه ورودی آونبیل به پارکینگ به عرض حداقل ۳ متر و حداکثر ۲.۵ متر مجاز است. در صورتی که طول بر قطعه در مجاورت گذر دسترسی بیش از ۲۰ متر باشد احداث دسترسی سواره دوم، به عرض حداقل ۳ متر و حداکثر ۲.۵ متر بلا مانع است. قطع درخت به منظور تأمین دسترسی سواره پارکینگ مجاز نیست. توصیه می گردد قرارگیری درب ورودی سواره بر اساس موقعیت درخت ها صورت پذیرد. همچنین احداث درب آونبیل رو به ساختمان در قسمت پخ ساختمان ممنوع است. ارتفاع ورودی پارکینگ نباید کمتر از ۲.۲۰ متر باشد. باز شدن در ورودی واحدهای مسکونی و در ورودی پارکینگ ها به سمت معبر عمومی ممنوع است. چیدمان پارکینگ در فضاهای مربوطه، باید به گونه ای باشد که امکان تردد و استفاده از آسانسور توسط ناتوانان جسمی و حرکتی، مطابق مقررات ملی ساختمان و رعایت معیارات شورای عالی شهرسازی و معماری ایران، به سهولت انجام پذیرد. احداث شیب راهه (رسمب) و پله در محدوده پیاده روی به منظور دسترسی به داخل قطعه ممنوع است. تراز کف پیاده رو توسط شهرداری و با توجه به تراز خیابان نمی نمی گردد و چنانچه اختلاف سطح بین تراز پیاده رو و سطح تمام شده داخل قطعه تفکیکی وجود داشته باشد، باید رسمب یا پله در محدوده داخل قطعه تفکیکی اجرا گردد. تغییر تراز کف پیاده رو توسط مالکان املاک مجاور ممنوع است. در مواردی که شیب طولی یا عرضی مسیر، اجزای پله (و رسمب) را در محدوده پیاده روی الزامی نماید، شهرداری نسبت به تهیه نقشه و اجرای پله (و رسمب) اقدام خواهد نمود. در کلیه پیاده روها و فضاهای عمومی که نیاز به احداث پله وجود داشته باشد باید پیش بینی رسمب برای عبور سندانجی چرخ دار معلولان و سایر وسایلی که دارای چرخ هستند (کالسکه کودکان، دوچرخه، چرخ دستی و...) در کنار پله یا شیب مناسب (برابر با مقررات ملی) صورت گیرد. در مواردی که به دلیل عرض کم پیاده رو احداث توالمان رسمب و پله امکان پذیر نیست، احداث رسمب در اولویت بوده و الزامی است. |

| ملاحظات | | ردیف |
|---|--|-------------|
| <p>محل استقرار ساختمان</p> <ul style="list-style-type: none"> محل استقرار ساختمان (توده‌گذاری) در تمامی قطعات با رعایت حداکثر سطح اشغال و طبقات مجاز، صرفاً در حوزه ساختی ۷۵ درصد مساحت قطعه از سمت شمال در طول قطعه (در قطعات شمالی-جنوبی) از سمت غرب در قطعات شرقی-غربی مجاز است. در قطعات شمالی رعایت دو متر عقب‌نشینی بابت تأمین عرض حیاط‌خلوت در بر شمال قطعات شمالی الزامی است. (به استثنای املاک دو بر دارای محور شمالی و جنوبی) در قطعات شرقی-غربی رعایت دو متر عقب‌نشینی بابت تأمین عرض حیاط‌خلوت در بر غربی قطعات غربی الزامی است. (به استثنای املاک دو بر دارای محور شرقی و غربی) تأکید می‌گردد رعایت حداکثر سطح اشغال مجاز الزامی بوده و افزایش آن به هیچ عنوان مجاز نیست. در قطعات با حداکثر سطح اشغال ۷۰٪ حوزه ساختی پس از رعایت حیاط خلوت (مجاز) حداقل ۷۰ درصد است. | <p>حفاظت عرض کلیه میسر می‌گردد</p> | <p>۱۱۵۴</p> |
| <p>سایر ضوابط مرتبط با تراکم ساختمانی، سطح اشغال و تعداد واحد</p> <ul style="list-style-type: none"> در صورت عدم امکان تأمین سطح فضای باز مربوطه از تعداد واحد مسکونی کاسته خواهد شد. مساحت پیلوت و زیرزمین‌ها و بام مشروط به رعایت ضوابط جدول مشاعات، جزء تراکم ساختمانی محسوب نمی‌شود. احداث فضای نیمه‌باز (تراس یا بالکن) در واحدهای مسکونی بیش از یک طبقه با رعایت مقررات ملی ساختمان الزامی است. احداث فضای نیمه‌باز (تراس یا بالکن) می‌بایست در محدوده سطح اشغال مجاز صورت پذیرد و هر گونه افزایش سطح اشغال بیش‌بیشی ممنوع است. مساحت فضای نیمه‌باز (تراس، بالکن و حیاط در ارتفاع) جزو تراکم ساختمانی محسوب نمی‌گردد. لازم به ذکر است فضای تخصیص یافته به وید نیز در سطح فضای باز جزو تراکم محسوب نمی‌گردد. بدیهی است سطح دارای زیربنا جزو تراکم محسوب می‌گردد. در راستای عدم اشغالیتهای حداقل فاصله تراس از بر بلاک مجاور یک متر می‌باشد. مساحت حیاط خلوت مشروط به رعایت حداقل عرض (۲ متر) و طولی برابر عرض ساختمان جزو سطح اشغال محسوب نمی‌گردد مشروط بر آنکه در محدوده ۷۵ درصد مجاز شمال (یا غرب) قطعه واقع گردد. در صورت عدم رعایت عرض و طول فوق سطح فضای مذکور جز سطح اشغال (در یک طبقه) محاسبه می‌گردد. مبنای محاسبه سطح اشغال و تراکم ساختمانی مساحت ملک بر اساس سند یا وضع موجود (هر کدام کمتر باشد) است. تصوه ۱: برای املاک دارای عرصه واقع در مسیر طرح‌های شهرداری مبنای محاسبه سطح اشغال و تراکم ساختمانی، مساحت ملک قبل از تفریض است. لازم به ذکر است در صورت خرید و رهایی کردن میزان در مسیر توسط شهرداری، بلاک مذکور شامل بند مذکور نخواهد گردید و سطح اشغال و تراکم بر اساس محدوده باقیمانده محاسبه خواهد گردید. احداث زیرزمین در طبقات زیر سقف جهت احداث پارکینگ و مشاعات صرفاً در محدوده سطح اشغال بلاک در طبقه سقف (تنها در صورتی که احداث شیب‌راه بر اساس استاندارد و در محدوده سطح اشغال ممکن باشد) مجاز است. افزایش سطح اشغال زیرزمین مزاحم بر سطح اشغال مجاز در کلیه طبقات زیر سقف ممنوع است. تصوه ۲: در خصوص تعیین تعداد واحد املاک واقع در عقب نشینی ناشی از تفریض، ملاک تعیین واحد، مجموع فضای باقی‌مانده و مساحت تفریض شده "مستند به مساحت قبل از تفریض" است. احداث شیب‌راه در طبقات زیر سقف جهت احداث پارکینگ و مشاعات صرفاً در محدوده سطح اشغال بلاک در طبقه سقف (تنها در صورتی که احداث شیب‌راه بر اساس استاندارد و در محدوده سطح اشغال ممکن باشد) مجاز است. افزایش سطح اشغال زیرزمین مزاحم بر سطح اشغال مجاز در کلیه طبقات زیر سقف ممنوع است. تصوه ۳: در قطعات شمالی احداث شیب‌راه در حیاط در حداکثر ۱۰ درصد سطح عرصه مشمول سطح اشغال نمی‌گردد. | <p>تراکم مجاز می‌باشد</p> <ul style="list-style-type: none"> ارتفاع دست‌اندازها یا جان‌پناه‌ها از سطح بام در دسترس، باید حداقل ۱.۱۰ متر و حداکثر ۲ متر باشد. ۳۳ ارتفاع خارجی (دیوارهای اطراف منازل) با توجه به کف مبدا حداکثر ۲.۱۵ متر است و در صورت لزوم ارتفاع بیش از ۲.۱۵ متر به‌صورت زرده خواهد بود. حداقل ارتفاع تمام شده پیلوت ۲.۴۰ متر است. حداقل ارتفاع هر طبقه از کف تا کف ۲ متر است و حداکثر ارتفاع کل بنا بر اساس حداکثر ارتفاع تعیین شده در جدول (با رعایت طبقات و تراکم مجاز) می‌باشد. احداث عناصری چون توده، وسایل تفریحی، خورشده و خورشده، پلانک مشروط بر اینکه ارتفاع آن‌ها از ۲.۵ متر تجاوز ننماید حداکثر ارتفاع بنا محاسبه نخواهد شد. | |



| ملاحظات | | ردیف |
|--|------------------------------|--|
| <p>نحوه استقرار مشاعات و ضوابط مربوطه</p> <ul style="list-style-type: none"> ایجاد پیش‌آمدگی در مبدا یا عرض ۱۰ متر و بالاخر تا حداکثر ۶۰ سانتیمتر بلا مانع است. حداقل ارتفاع پیش‌آمدگی ۲ متر تعیین می‌گردد. تخصیص پیش‌آمدگی در قطعات واقع در دوربر گردان و در حریم کال‌ها و قنوت و فضای سبز (به استثنای پیاده راه) ممنوع است. | <p>پیش‌آمدگی ساختمان</p> | <p>۱۱۵۴</p> |
| <p>حداکثر ارتفاع ساختمان</p> <ul style="list-style-type: none"> ارتفاع دست‌اندازها یا جان‌پناه‌ها از سطح بام در دسترس، باید حداقل ۱.۱۰ متر و حداکثر ۲ متر باشد. ۳۳ ارتفاع خارجی (دیوارهای اطراف منازل) با توجه به کف مبدا حداکثر ۲.۱۵ متر است و در صورت لزوم ارتفاع بیش از ۲.۱۵ متر به‌صورت زرده خواهد بود. حداقل ارتفاع تمام شده پیلوت ۲.۴۰ متر است. حداقل ارتفاع هر طبقه از کف تا کف ۲ متر است و حداکثر ارتفاع کل بنا بر اساس حداکثر ارتفاع تعیین شده در جدول (با رعایت طبقات و تراکم مجاز) می‌باشد. احداث عناصری چون توده، وسایل تفریحی، خورشده و خورشده، پلانک مشروط بر اینکه ارتفاع آن‌ها از ۲.۵ متر تجاوز ننماید حداکثر ارتفاع بنا محاسبه نخواهد شد. | <p>حداکثر ارتفاع ساختمان</p> | <p>سکن کونه مرتبه (با محدودیت ارتفاعی)</p> |

Handwritten signature and official stamp at the bottom right of the page.

| | | | |
|-----------------------------------|-------------------|---|------------|
| نوع و استوار ساختار و شویب مربوطه | پیش آمدگی ساختمان | <ul style="list-style-type: none"> • حداقل ارتفاع تمام شده زیر زمین ۲۴ متر است که حداکثر ۱/۵ متر بالاتر از کف طبقه همکف قرار می گیرد. در صورت احداث استخر، سوله، سالن سینما، اختصاصی و کاربری های خدماتی نظیر آن حداکثر عمق زیر زمین می تواند افزایش یابد. | نوع و شویب |
| | | | ربر |

| شویب مربوط به نما | شویب مربوط به بازشویب، نورگیرها و تپویه نما | شویب مربوط به فضاهای بار، لیمپهاوز | نوع و شویب |
|---|--|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> • کلیه سطوح قابل رویت ساختمان های واقع در حاشیه خیابان های اصلی و فرعی بایستی با استفاده از مصالح مناسب نما سازی شود. • نمای ساختمان ها بایستی به نحوی طراحی شود که شکل، مقیاس، مصالح، رنگ و تناسب حجم آنها همگام با محیط پیرامون باشد و از مصالح بوم آلود برای نما سازی آن ها استفاده گردد. • وجه غالب سطوح باید حتی الامکان با مصالح روشن مانند رنگ کرم، زرد آهرا یا رگه های از قرمز (رنگ آجر و خاکرسی) نما سازی گردد. • استفاده از رنگ های قهوه ای تیره و روشن، آجری، قرمز رس، گلبهی، آبی فیروزه ای و لاجوردی، با مصالح بوم آلود و مناسب، بهترین رنگ مکمل و برای تنوع در نما و بنده ساختمان ها، مجاز و بلا مانع است. • استفاده از رنگ های تیره و سیاه و ناشادرف و تند، با هر نوع مصالح (آجر، سنگ و...) ممنوع و غیر مجاز است. • (استفاده از رنگ های تیره، حداکثر تا پنج درصد سطح نمای ساختمان مجاز است) • استفاده از نمای کامپوزیت و آلومینیومی و طراحی و اجرای سطوح سه پانتهی کدست در نمای ساختمان ها ممنوع است. • نمای بنده شمالی ساختمان که در مجاورت مالکیت غیر است، می بایست در محدوده مالکیت، نما سازی گردد. • پنجره ها و بازشوها در نمای ساختمان می بایست هماهنگ و در تناسب با خطوط نمای مجاوران باشد. • نصب تأسیسات گرمایشی، سرمایشی و غیره در نمای بیرونی ساختمان ممنوع است و در صورتی که در تراس واقع شده باشد می بایستی با پوسته محجوف نما سازی و مخفی گردد. • هماهنگی کلی خطوط نما با اشیاء مجاور الزامی است، طراحی نمای ساختمان زمانی قابل پذیرش است که در طراحی آن نمای دو سمت ساختمان نیز آورده شده و نمای طراحی بنده، حداقل، دارای هماهنگی با نمای ساختمان های مجاور باشد. • صدور پانانکار ساختمان مشروط به انجام نما سازی نهایی اصلی و جانبی است. • رعایت سایر شرایط مربوط به نما اشاره شده در مبحث چهارم مقررات ملی ساختمان الزامی است. | <ul style="list-style-type: none"> • فضاهای اصلی ساختمان (اتاق های خانه و نشیمن) باید از نور طبیعی برخوردار باشند. • در کلیه قطعات، بازشو به سمت معبر و یا حیاط ساختمان (در صورتی که کف آن فضا در ارتفاع بیش از ۰.۷ متر نسبت به زمین و یا فضای مجاور قرار داشته و پنجره به بالکن یا تراس مشرف نباشد) می بایست در ارتفاع ۱.۱۰ متر از کف فضا نصب شود یا دارای جان بنایی به ارتفاع ۱.۱۰ متر از کف فضا باشد. • در قطعات شمالی و غربی با توجه به رعایت عرض حیاط خلوت (حداقل ۲ متر) نصب بازشو در ارتفاع ۱.۷۰ متر از کف مجاز است. از ک نورگیری از طریق بلوک شیشه ای مات و نشکن و ثابت بلا مانع است. • رعایت سایر شرایط مربوط به بازشو ها و نورگیری و تپویه فضاها بر اساس شویب مبحث چهارم مقررات ملی ساختمان در کلیه بناها الزامی است. | <ul style="list-style-type: none"> • حداقل فضای باز هر پلاک ۳۰٪ از سطح زمین است. • احداث الاینده به منظور تجهیز فضای سبز حیاط با مصالح سبک و قابل بر چیده شدن همچون چوب و شیشه تا مساحت حداکثر ده درصد حیاط با حداکثر مساحت ۲۰ متر مربع بلا مانع است و مشمول سطح اشغال و تراکم نمی گردد. • تیسره، مازاد مساحت الاینده محسوب می گردد. • متر مربع جز سطح اشغال محسوب می گردد. • حداقل ۱۰ درصد سطح عرصه باید به فضای سبز اختصاص داده شود. • به ازای هر ۱۰ متر مربع فضای سبز باید یک درخت کاشته شود. همچنین به ازای هر تکمیل کاشته شده (چند از سطح فضای سبز) سطحی معادل ۵ متر مربع (به عنوان سطح سایه انداز) در محاسبه فضای سبز منظور خواهد شد. فاصله هر درخت می بایست حداقل ۱.۲ متر از درخت مجاور باشد. • صدور پانانکار مشروط به کاشت درخت است. مشخصات این درختان در گواهی پانانکار ساختمان درج شود. • به منظور افزایش سرانه فضای سبز کاشت یک درخت به ازای هر ۵ متر بر در لبه پیاده روی معابر ده متر و بیشتر توصیه می گردد. | <p>سکن کوتاه مرتبه (با محدودیت ارزنامی)</p> <p>۱۱۵۴</p> |





| ردیف ردیف | شرحیه شرحیه | شرحیه شرحیه |
|--------------|--|--|
| ۱۱۵۲ | <p>سکن کرتاه مربنه با محدوبیت زیربنای</p> <p>• احداث خرنشته به مساحت حداکثر ۲۵ مترمربع با احتساب زیربنای دیوارها بلا مانع است.</p> <p>• حداقل مساحت مورد نیاز جهت تأسیسات لطفا حریق در پام ۱۲ مترمربع به ارتفاع حداکثر ۲ متر می باشد.</p> <p>• احداث لاجبجق (یا سایبان) تا میزان ۴ درصد سطح عرصه و گلخانه تا میزان حداکثر ۱۰ درصد سطح اشغال مجاز در پشت پام بلا مانع است.</p> <p>• مجموع مستحدثات مساعیات روی پام (لاجبجق، انباری، گلخانه، تأسیسات مرتبط با باغ پام، خرنشته، تأسیسات منبع آب و آتش نشانی و...) نمی بایستی از ۳۰ درصد سطح اشغال مجاز پام فراتر رود.</p> | <p>• تأمین یک واحد پارکینگ با دسترسی بدون مزاحمت به ازای هر واحد مسکونی الزامی است.</p> <p>• تبصره ۱: به ازای هر واحد مسکونی در قطعات بیش از ۲۵۰ مترمربع تأمین حداقل ۲ پارکینگ در محدوده سطح اشغال الزامی است.</p> <p>• تبصره ۲: در صورت وقوع شرایط هفتگانه (مسئله پارکینگ) احداث پارکینگ الزامی نیست. لازم به ذکر است در این قطعات حداکثر تراکم و سطح اشغال بر اساس ضوابط طرح تفصیلی بوده و مشمول کاهش نمیگردد.</p> <p>• تبصره ۳: پلاک های واقع در معابر ۴ متر و کمتر از آن و قطعات یا مساحت کمتر از ۱۰۰ مترمربع با حداکثر تعداد یک واحد معاف از احداث پارکینگ می باشند. در صورت افزایش تعداد واحد مسکونی مساحت مذکور کال می یکن تلقی می گردد.</p> <p>• تبصره ۴: در صورت عدم امکان تأمین پارکینگ در قطعه پیش بینی پارکینگ با مدیریت شهرداری و از محل منابع مالی مالکیتی که امکان تأمین پارکینگ ندارند، مجاز است.</p> <p>• توقف خودروها در پارکینگ نباید مزاحمتی برای باز شدن درها و استفاده از فضاهای انباری و تأسیسات و دسترسی به راه پله ها و آسانسور ایجاد کند. (پیوست ۹)</p> <p>• از هر مسیر یکبار دسترسی پیمانه به پناه عرض درب حداکثر ۱.۵ متر و یکبار ورودی اتوبوس به پارکینگ به عرض حداقل ۳ متر و حداکثر ۳.۵ متر مجاز است.</p> <p>• در صورتی که طول هر قطعه در مجاورت گذر دسترسی بیش از ۲۰ متر باشد احداث دسترسی سواره دوطرفه به عرض حداقل ۲ متر و حداکثر ۲.۵ متر بلا مانع است.</p> <p>• قطع درخت به منظور تأمین دسترسی سواره پارکینگ مجاز نیست توصیه می گردد. قرارگیری درب ورودی سواره بر اساس موقعیت درخت ها صورت پذیرد. همچنین احداث درب اتوبوس رو به ساختمان در قسمت بچ ساختمان ممنوع است.</p> <p>• ارتفاع ورودی پارکینگ نباید کمتر از ۲.۲۰ متر باشد.</p> <p>• باز شدن در ورودی واحدهای مسکونی و در ورودی پارکینگها به سمت معبر عمومی ممنوع است.</p> <p>• چیدمان پارکینگ در فضاهای مربوطه، باید به گونه ای باشد که امکان تردد و استفاده از آسانسور توسط نابینان جسمی و حرکتی، مطابق مقررات ملی ساختمان، به سهولت انجام پذیرد.</p> <p>• احداث شیب راه (رسم) و پله در محدوده پیمانه و منظور دسترسی به داخل قطعه ممنوع است. تراز کف پیمانه توسط شهرداری و با توجه به تراز خیابان تعیین می گردد و چنانچه اختلاف سطح بین تراز پیمانه و سطح تمام شده داخل قطعه تفکیکی وجود داشته باشد باید رسم یا پله در محدوده داخل قطعه تفکیکی اجرا گردد. تغییر تراز کف پیمانه توسط مالکان املاک مجاور ممنوع است.</p> <p>• در مواردی که شیب طولی یا عرضی مسیر، اجرای پله (و رسم) را در محدوده پیمانه و الزامی نماید شهرداری نسبت به تهیه نقشه و تهیه نقشه و اجرای پله (و رسم) اقدام خواهد نمود. در کلیه پیمانه رها و فضاهای عمومی که نیاز به احداث پله وجود داشته باشد باید پیش بینی رسم برای عبور مسنلی چرخ دکل معلولان و سایر وسایلی که دارای چرخ هستند (کالسکه کودکان، دوچرخه، چرخ دستی و...) در کنار پله با شیب مناسب (بزرگتر یا مقررات ملی) صورت گیرد. در مواردی که به دلیل عرض کم پیمانه واحدها تراکم رسم و پله امکان پذیر نیست، احداث رسم در لوژیت بوده و الزامی است.</p> |

۱۶۰

(Handwritten signatures and stamps)

| کارکرد اصلی | کاربری | مملکت | رؤسائیت | |
|-------------|--------|-------|---------|---|
| | | | رمز | عدون |
| رمز | رمز | رمز | رمز | رمز |
| ۱۰۰۰ مسکونی | ۱۱۰ | ۱۱۵۰ | ۱۱۵۵ | مسکونی برگم بزرگ حاشیه ارتفاعات |

فصلنامه های مجازه استقزار و ضوابط استقزار فعالیت مجاز فرعی

الف) تجاری محله‌ای: بهره‌برداری به صورت تجاری محله‌ای (کد: ۷۱۱۱ و ۷۱۱۲) و همین طور آرایشگاهها، آتیه عکاسی، کالاهای خوراکی ویژه (قهوه شیرینی، شکلات و...)، عطاری و ادویه فروشی، لوازم‌رأیشی و زیبایی، کتاب فروشی و گل فروشی در این محدوده مشروط بر دارا بودن شرایط زیر مجاز است:

- حداقل مساحت پلاک: ۲۵۰ مترمربع (با در نظر گرفتن ۵ درصد روانروی)

- قرارگیری پلاک در محل سطح اشغال مجاز قطعه در مجاورت دو مسیر (قطعات واقع در تقاطع (قطعات واقع در تقاطع (مسیر مجزا به طوری که حداقل یک مسیر ۱۲ متر تا ۲۰ متر عرض و نقش محلی اصلی به بالا (برابر نقشه سلسله مراتب دسترسی شبکه مسیر) داشته باشد (منظور از دو مسیر، سرافا قطعات واقع در تقاطع (قطعات واقع در تقاطع (مسیر مجزا به طوری که حداقل یک مسیر ۱۲ متر تا ۲۰ متر عرض و نقش محلی اصلی به بالا (برابر نقشه سلسله مراتب دسترسی شبکه مسیر) داشته باشد

- حداقل مساحت: ۲۰ مترمربع و حداکثر تا ۱۰ درصد سطح پلاک و حداقل عرض ۳.۵ متر

- به ازای واحد تجاری تا ۵۰ مترمربع تأمین یک واحد چای پارک (مزارع بر پارکینگ مسکونی) با دسترسی بدون مزاحمت الزامی است احداث پارکینگ به ازای واحد تجاری از ۵۰ مترمربع تا ۱۰۰ مترمربع ۲ واحد است. به ازای هر ۵۰ مترمربع افزایش مساحت یک پارکینگ اضافه می‌شود. در صورت عدم امکان تأمین پارکینگ در قطعه، در خصوص پیش‌بینی پارکینگ با مدیریت شهرداری و از محل منابع مالی مالکینی که امکان تأمین پارکینگ ندارند اقدام گردد.

تیسره ۱: در پلاکهای مسکونی بهره‌برداری تجاری فقط در طبقه همکف بوده و باقی‌مانده سطح اشغال در همکف به پارکینگ و انباری و تأسیسات مرتبط اختصاص دارد.

تیسره ۲: در هر قطعه مالکیتی صرفاً یک واحد تجاری قابل استقزار است و به‌صورت یک واحد مزارع بر تعداد واحد مجاز مسکونی محاسبه می‌گردد.

تیسره ۳: پلاکهایی که بر اساس طرح تفصیلی مصوب پیشین دارای مجوز بهره‌برداری تجاری (در قالب شرایط قانونی ضوابط طرح مذکور) بوده اند و در زمان اعتبار طرح مصوب اقدام به اخذ پروانه یا پایان کار نموده اند و یا واحدهای ساخته شده ای هستند که مغایرتی با ضابطه مصوب پیشین یا طرح مصوب پیشین یا عدم اخذ مجوز در زمان اعتبار آن طرح، اشتباه به این بند ممکن نخواهد بود.

است با فعالیت تجاری ایفا می‌گردند. بدین معنی است در صورت تداخل با طرح مصوب پیشین یا طرح مصوب پیشین در زمان اعتبار آن طرح، اشتباه به این بند ممکن نخواهد بود.

تیسره ۴: پلاکهای دارای کاربری مسکونی که تا قبل از ابلاغ طرح تفصیلی دارای واحد تجاری (پروانه یا پایان کار یا مجوز قانونی) هستند واحد تجاری مشمول حقوق مکتبه خواهند بود.

ب) آموزشی: بهره‌برداری به‌صورت مهدکودک و کودکستان و دبستان غیردولتی در پلاکهای در حداقل مساحت ۷۵۰ مترمربع در بر معابر ۱۶ تا ۲۰ متر و نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر، مجاز است. بهره‌برداری به‌صورت واحد آموزشی (متوسطه اول) غیردولتی در پلاکهای در حداقل مساحت ۷۵۰ مترمربع در بر معابر ۱۶ تا ۲۴ متر و نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر، مجاز است. بهره‌برداری به صورت واحد آموزشی دبیرستان (متوسطه دوم) غیردولتی در پلاکهای در حداقل مساحت ۱۰۰۰ مترمربع در بر معابر ۱۶ تا ۲۴ متر و نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر، مجاز است. تیسره ۱: لازم به ذکر است در بهره‌برداری آموزشی تراکم و سطح اشغال و طبقات بر اساس ضوابط فوق و سایر ضوابط بر اساس ضوابط کاربری آموزشی است.

ب) اداری ویژه: بهره‌برداری به صورت یک واحد اداری غیردولتی و انواع دفاتر شرکتی قانونی (دفاتر کار) و واحدهای فناوری و نوآوری، دفاتر اجزای (کد: ۷۲۱۰) مؤسسات خیریه (کد: ۷۲۲۰)، رسانه‌های دیجیتال خبری (کد: ۷۲۵۰) در کل پلاک و یا در یک واحد یا رعایت قوانین تملک اپارتمان‌ها و رعایت ضوابط تراکم مسکونی گونه در بر معابر بیش از ۱۶ متر و نقش عملکردی محلی اصلی به بالا پلانچ است. رعایت سایر ضوابط و مقررات از جمله مقررات پارکینگ و غیره بر اساس ضوابط و مقررات کاربری اداری ویژه الزامی است.

ت) ورزشی: بهره‌برداری به صورت باشگاه‌های ورزشی (GYM) (کد: ۲۴۱۱) در پلاک یا رعایت ضوابط تراکم گونه مربوطه و یا رعایت قوانین تملک اپارتمان‌ها در بر معابر ۱۲ متر و بیشتر پلانچ است. ث) بهره‌برداری به صورت کتابخانه، کوچک و کتاب فروشی (کد: ۲۴۱۱). خانه فرهنگ، کتابخانهها و سالن‌های اجتماعات کوچک، آموزشگاههای هنرهای تجسمی، نمایشی و موسیقی، (کد: ۲۴۲۱) و گالری‌ها و نگارخانه (کد: ۲۴۳۱) در پلاکهای با حداقل مساحت ۲۵۰ مترمربع و با رعایت ضوابط تراکم گونه در بر معابر ۱۲ تا ۲۰ متر و نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر در کل پلاک و یا در یک واحد یا رعایت قانون تملک اپارتمانها مجاز است.

ج) آتش‌نشانی: در صورت نیازسنجی و مکان‌یابی ایستگاههای آتش‌نشانی در این محدوده، احداث ایستگاه آتش‌نشانی کوچک در صورت رعایت کلیه ضوابط آتش‌نشانی در معابر با عرض ۱۶ متر و بالاتر با نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر پلانچ است.

خ) گلخانه: احداث گلخانه شهری در این محدوده با سازه سبک در سطح اشغال و حداکثر ارتفاع مجاز گونه در بر معابر بیش از ۱۲ متر پلانچ است.

د) مذهبی: بهره‌برداری به صورت مسجد، حسینیه و نمازخانه (کد: ۲۸۱۱) در پلاکهای با حداقل مساحت ۲۵۰ مترمربع و با رعایت حداکثر تراکم ساختمانی ۱۲۰ درصد حداکثر سطح اشغال طبقه همکف ۷۰ درصد و طبقه اول ۵۰ درصد. حداکثر تعداد طبقات ۲ طبقه روی زیرزمین در بر معابر ۱۲ متر تا ۲۰ متر و نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر مجاز است. رعایت ۳ متر عقب‌نشینی برای تأمین پیشخوان الزامی است. حداکثر ۱۰ درصد سطح اشغال می‌تواند به کاربری تجاری (بدون تفکیک پلاک) اختصاص یابد.

ذ) تفریحی: بهره‌برداری به صورت یک واحد تفریحی مقیاس محله (کد: ۵۱۱۱) و تفریحی - تجاری (کد: ۵۱۲۰) شامل کافی‌شاپ، کافه موزه کافه کتاب، کافه فروشی، کافه موزه در این گونه مسکونی در کل پلاک و یا در یک واحد از پلاک یا رعایت قوانین تملک اپارتمان‌ها و با دسترسی مجزا و رعایت کلیه ضوابط مسکونی گونه پلانچ است.



| کارکرد اصلی | | کاربری | | عملکرد | | ریز فعالیت | |
|-------------|-------|--------|-------|--------|-------|------------|-------|
| رمز | عنوان | رمز | عنوان | رمز | عنوان | رمز | عنوان |
| | | عبارا | | | | | |
| | | ۵ | | | | | |

توضیح: ۱. در خصوص فعالیت‌های مجاز در کاربری مسکونی آپارتمانی تراکم ویژه حاشیه ارتفاعات سطح اشغال، تراکم طبقات و ارتفاع ساختمان که در ضوابط استقرار فعالیت ذکر نگردیده باشد، از ضوابط گونه یا ضوابط اشاره شده در هر بند تبعیت می‌گردد.
توضیح: ۲. رعایت سایر ضوابط و مقررات از جمله مقررات پارکینگ و غیره بر اساس ضوابط و مقررات فعالیت مربوطه الزامی است.

ریز فعالیت: رعایت سایر ضوابط و مقررات از جمله مقررات پارکینگ و غیره بر اساس ضوابط و مقررات فعالیت مربوطه الزامی است.

توضیح: ۱. در خصوص فعالیت‌های مجاز در کاربری مسکونی آپارتمانی تراکم ویژه حاشیه ارتفاعات سطح اشغال، تراکم طبقات و ارتفاع ساختمان که در ضوابط استقرار فعالیت ذکر نگردیده باشد، از ضوابط گونه یا ضوابط اشاره شده در هر بند تبعیت می‌گردد.
توضیح: ۲. رعایت سایر ضوابط و مقررات از جمله مقررات پارکینگ و غیره بر اساس ضوابط و مقررات فعالیت مربوطه الزامی است.

| ضوابط و مقررات ساختمانی | | | | | | | | | | ریز فعالیت | | |
|-------------------------|-----------|-------|-----|------|---------|---------|---------|---------|---------|------------|---------|---------|
| شماره | شرح ضوابط | محدود | نوع | مکان | ملاحظات | ملاحظات | ملاحظات | ملاحظات | ملاحظات | ملاحظات | ملاحظات | ملاحظات |
| ۱۱۵۵ | محدود | ۱۰۰ | ۱۰۰ | ۱۰۰ | ۱۰۰ | ۱۰۰ | ۱۰۰ | ۱۰۰ | ۱۰۰ | ۱۰۰ | ۱۰۰ | ۱۰۰ |
| ۱۱۵۵ | محدود | ۱۰۰ | ۱۰۰ | ۱۰۰ | ۱۰۰ | ۱۰۰ | ۱۰۰ | ۱۰۰ | ۱۰۰ | ۱۰۰ | ۱۰۰ | ۱۰۰ |
| ۱۱۵۵ | محدود | ۱۰۰ | ۱۰۰ | ۱۰۰ | ۱۰۰ | ۱۰۰ | ۱۰۰ | ۱۰۰ | ۱۰۰ | ۱۰۰ | ۱۰۰ | ۱۰۰ |

در خصوص تراکم به قطعات، تا ۵ درصد پایین تر از حد مجاز مساحت حداقلی (رواداری) برای تخصیص تراکم تعیین شده، قابل قبول است.
تعداد واحد از تقسیم زیربنا بر حداقل اندازه واحد مسکونی محاسبه نمی‌گردد بلکه حداقل اندازه واحد، صرفاً پایه مساحتی برای تعداد واحد مجاز را تعیین می‌کنند. به عنوان مثال در یک قطعه دارای مساحت ۳۰۰ متر مربع صرفاً سه واحد مجاز می‌باشد. ولیکن یکی از این واحدها بتواند مساحتی حداقل ۷۵ متر مربع داشته باشد.

توضیح: ۱. در خصوص فعالیت‌های مجاز در کاربری مسکونی آپارتمانی تراکم ویژه حاشیه ارتفاعات سطح اشغال، تراکم طبقات و ارتفاع ساختمان که در ضوابط استقرار فعالیت ذکر نگردیده باشد، از ضوابط گونه یا ضوابط اشاره شده در هر بند تبعیت می‌گردد.
توضیح: ۲. رعایت سایر ضوابط و مقررات از جمله مقررات پارکینگ و غیره بر اساس ضوابط و مقررات فعالیت مربوطه الزامی است.

توضیح: ۱. در خصوص فعالیت‌های مجاز در کاربری مسکونی آپارتمانی تراکم ویژه حاشیه ارتفاعات سطح اشغال، تراکم طبقات و ارتفاع ساختمان که در ضوابط استقرار فعالیت ذکر نگردیده باشد، از ضوابط گونه یا ضوابط اشاره شده در هر بند تبعیت می‌گردد.
توضیح: ۲. رعایت سایر ضوابط و مقررات از جمله مقررات پارکینگ و غیره بر اساس ضوابط و مقررات فعالیت مربوطه الزامی است.

توضیح: ۱. در خصوص فعالیت‌های مجاز در کاربری مسکونی آپارتمانی تراکم ویژه حاشیه ارتفاعات سطح اشغال، تراکم طبقات و ارتفاع ساختمان که در ضوابط استقرار فعالیت ذکر نگردیده باشد، از ضوابط گونه یا ضوابط اشاره شده در هر بند تبعیت می‌گردد.
توضیح: ۲. رعایت سایر ضوابط و مقررات از جمله مقررات پارکینگ و غیره بر اساس ضوابط و مقررات فعالیت مربوطه الزامی است.

توضیح: ۱. در خصوص فعالیت‌های مجاز در کاربری مسکونی آپارتمانی تراکم ویژه حاشیه ارتفاعات سطح اشغال، تراکم طبقات و ارتفاع ساختمان که در ضوابط استقرار فعالیت ذکر نگردیده باشد، از ضوابط گونه یا ضوابط اشاره شده در هر بند تبعیت می‌گردد.
توضیح: ۲. رعایت سایر ضوابط و مقررات از جمله مقررات پارکینگ و غیره بر اساس ضوابط و مقررات فعالیت مربوطه الزامی است.

توضیح: ۱. در خصوص فعالیت‌های مجاز در کاربری مسکونی آپارتمانی تراکم ویژه حاشیه ارتفاعات سطح اشغال، تراکم طبقات و ارتفاع ساختمان که در ضوابط استقرار فعالیت ذکر نگردیده باشد، از ضوابط گونه یا ضوابط اشاره شده در هر بند تبعیت می‌گردد.
توضیح: ۲. رعایت سایر ضوابط و مقررات از جمله مقررات پارکینگ و غیره بر اساس ضوابط و مقررات فعالیت مربوطه الزامی است.





| ریز فعالیت | عنوان | حداقل عرض گذر دسترسی |
|--|-----------------------|--|
| ریز | محل استقرار ساختمانی | <p>• محل استقرار ساختمان (توده گازی) در تمامی قطعات با رعایت حداکثر سطح اشغال و طبقات مجاز، صرفاً در حوزه ساختی معادل سطح اشغال به علاوه ده درصد مساحت قطعه از سمت شمال در طول قطعه (در قطعات شمالی جنوبی) از سمت غرب (در قطعات شرقی غربی) مجاز است. تبصره ۱: در صورت عدم امکان استقرار بنا در جهت شمالی (یا غربی) زمین به دلیل وجود تپوگرافی زمین و یا استقرار توده در جهات دیگر زمین در طرفین قطعه مذکور، تغییر جهت استقرار ساختمان، با رعایت موارد مذکور، منوط به اخذ مجوز از شهرداری منطقه مجاز است.</p> <p>• در قطعات شمالی رعایت دو متر عقب‌نشینی بابت عرض حیاط خلوت در بر شمال قطعات شمالی الزامی است. (به استثنای املاک دو بر دارای محور شمالی و جنوبی)</p> <p>• در قطعات شرقی-غربی رعایت دو متر عقب‌نشینی بابت عرض حیاط خلوت در بر غربی قطعات غربی الزامی است. (به استثنای املاک دو بر دارای محور شرقی و غربی)</p> <p>• تأکید می‌گردد رعایت حداکثر سطح اشغال مجاز الزامی بوده و افزایش آن به هیچ عنوان مجاز نیست.</p> <p>• در قطعات با مساحت کمتر از ۱۲۰ متر مربع با حداکثر سطح اشغال ۷۰ درصد حوزه ساخت پس از رعایت حیاط خلوت (مجاز معادل ۷۰ درصد است).</p> |
| سایر ضوابط مرتبط با تراکم ساختمانی، سطح اشغال و تعداد واحد | نسب و مقررات ساختمانی | <p>• رعایت حداقل فضای باز به ازای هر واحد بر اساس جدول ضوابط اختصاصی گونه الزامی است. بدیهی است در صورت عدم امکان تأمین سطح فضای باز مربوطه از تعداد واحد مسکونی کاسته خواهد شد.</p> <p>• سطح پیلود و زیرزمین‌ها و پام مشروط به رعایت ضوابط جدول مشاعات، جزء تراکم ساختمانی محسوب نمی‌شود.</p> <p>• احداث فضای نیمه‌باز (تراس یا بالکن) در واحدهای مسکونی بیش از یک طبقه با رعایت مقررات ملی ساختمان الزامی است.</p> <p>• احداث فضای نیمه‌باز (تراس یا بالکن) می‌بایست در محدوده سطح اشغال مجاز صورت پذیرد و هر گونه افزایش سطح اشغال پیش‌بینی شده ممنوع است.</p> <p>• مساحت فضای نیمه‌باز (تراس، بالکن و حیاط در ارتفاع) جزو تراکم ساختمانی محسوب نمی‌گردد. لازم به ذکر است فضای تخصیص‌یافته به وید نیز در سطح فضای باز جزو تراکم محسوب نمی‌گردد. بدیهی است سطح دارای زیربنا جزو تراکم محسوب می‌گردد.</p> <p>• در راستای عدم اشغال حداقل ناصله تراس از بر پلاک مجاور یک متر می‌باشد.</p> <p>• مساحت حیاط خلوت منوط به رعایت حداقل عرض (۲ متر) و طولی برابر عرض ساختمان جزو سطح اشغال محسوب نمی‌گردد مشروط بر آنکه در محدوده ۷۰ درصد مجاز شمال (یا غرب) قطعه واقع گردد. در صورت عدم رعایت عرض و طول فوق سطح فضای مذکور جز سطح اشغال (در یک طبقه) محاسبه می‌گردد.</p> <p>• مبنای محاسبه سطح اشغال و تراکم ساختمانی مساحت ملک بر اساس سند یا وضع موجود (هر کدام کمتر باشد) است.</p> <p>• تبصره ۱: برای املاک دارای عرصه واقع در مسیر طرح‌های شهرداری مبنای محاسبه سطح اشغال و تراکم ساختمانی، مساحت ملک قبل از تخریب است. لازم به ذکر است در صورت خرید و ریالی کردن میزان در مسیر توسط شهرداری، پلاک مذکور شامل بند مذکور نخواهد گردید و سطح اشغال و تراکم بر اساس محدوده باقیمانده محاسبه خواهد گردید.</p> <p>• تبصره ۲: در خصوص تعیین تعداد واحد املاک واقع در عقب نشینی ناشی از تخریب، ملاک تعیین واحد، مجموع فضای باز باقیمانده و مساحت تخریب شده "مستند به مساحت قبل از تخریب" است.</p> <p>• احداث زیرزمین در طبقات زیر سقف احداث پارکینگ و مشاعات صرفاً در محدوده سطح اشغال پلاک در طبقه همکف (تنها در صورتی که احداث شیب‌راه بر اساس استاندارد و در محدوده سطح اشغال ممکن باشد) مجاز است. افزایش سطح اشغال زیرزمین مازاد بر سطح اشغال مجاز در کلیه طبقات زیر سقف ممنوع است.</p> <p>• تبصره: در قطعات شمالی احداث شیب‌راه در حیاط در حداکثر ۱۰ درصد سطح عرصه مشمول سطح اشغال نمی‌گردد.</p> |

Handwritten signatures and stamps at the bottom of the page.

| ردیف | عنوان | نوعه استقرار، مشاهدات و ضوابط مربوطه | پیش‌آمدگی ساختمان | حداکثر ارتفاع ساختمان | بزرگ‌نمایی |
|------|---|--------------------------------------|---|---|-----------------------|
| ۱۱۵۵ | سکونی تراکم ویژه حلبه ارتفاعات | بر اساس پیوست شماره ۱ | <ul style="list-style-type: none"> • ایجاد پیش‌آمدگی در معابر با عرض ۱۰ متر و بالاتر، تا حداکثر ۶۰ سانتیمتر پلانچ است. • حداقل ارتفاع پیش‌آمدگی ۲ متر تعیین می‌گردد. • تخصیص پیش‌آمدگی در قطعات واقع در دوربرگردان و در حرابه کال ها و قنوت و فضای سبز (به استثنای پیاده راه) ممنوع است. | <ul style="list-style-type: none"> • ارتفاع دست‌اندازها یا جان‌بندها از سطح پام در دسترس، باید حداقل ۱.۱۰ متر و حداکثر ۲ متر باشد.^{۳۸} • ارتفاع خارجی (دیوارهای اطراف منازل) با توجه به کف معابر حداکثر ۲.۵ متر است و در صورت لزوم ارتفاع بیش از ۲.۵ متر به‌صورت توده خواهد بود. • حداقل ارتفاع تمام شده بیلوت ۲.۲۰ متر است. • حداقل ارتفاع هر طبقه از کف تا کف ۲.۲۰ متر است و حداکثر ارتفاع کل بنا بر اساس حداکثر ارتفاع تعیین شده در جدول (با رعایت حداکثر طبقات تراکم مجاز) می‌باشد. • احداث عناصری چون برده، وسایل تهویه، محل اتاق آسانسور، خریشته و خروجی بلکان مشروط بر اینکه ارتفاع آن‌ها از ۲.۵ متر تجاوز ننمایند حداکثر ارتفاع بنا محاسبه نخواهد شد. • تیسره در صورت احداث توقف آسانسور بر روی بام، حداکثر ارتفاع خریشته و اتاق آسانسور تا ۶ متر مجاز بوده و در حداکثر ارتفاع بنا محاسبه نخواهد شد. • حداقل ارتفاع تمام شده زیرزمین ۲.۴ متر است که حداکثر ۱.۵ متر بالاتر از کف معبر مجاور تا کف طبقه همکف قرار می‌گیرد. در صورت احداث استخر، سوله، سالن سیمای اختصاصی و کارپری‌های خدماتی نظیر آن حداکثر عمق زیرزمین می‌تواند تا هر میزان افزایش یابد. | حداکثر ارتفاع ساختمان |

| ردیف | عنوان | ضوابط مربوط به فضاهای باز، نیمه‌باز | ضوابط مربوط به بازشوها، نورگیرها و تهویه فضا | ضوابط مربوط به نما |
|------|---|---|--|---|
| ۱۱۵۶ | سکونی تراکم ویژه حلبه ارتفاعات | <ul style="list-style-type: none"> • حداقل فضای باز هر بلاک ۷۰٪ از سطح زمین است. تیسره در قطعات با سطح اشغال ۷۰ درصد حداقل فضای باز هر بلاک ۷۰٪ از سطح زمین است. • احداث آلاچین به منظور تجهیز فضای سبز حیاط با مصالح سبک و قابل برچیده شدن همچون چوب و شیشه تا مساحت حداکثر ده درصد حیاط با حداکثر مساحت ۲۰ مترمربع پلانچ است و مشمول سطح اشغال و تراکم نمی‌گردد. • حداقل ۲۰ درصد سطح عرصه باید به فضای سبز اختصاص داده شود. تیسره در قطعات با سطح اشغال ۷۰ درصد میزان سطح عرصه اختصاص یافته به فضای سبز تا ۱۰ درصد کاهش می‌یابد. • به ازای هر ۱۰ مترمربع فضای سبز باید یک درخت کاشته شود. همچنین به ازای هر تک‌درخت کاشته شده (چدا از سطح فضای سبز) سطحی معادل ۵ مترمربع (به‌عنوان سطح سایه‌انداز) در محاسبه فضای سبز منظور خواهد شد. فاصله هر درخت می‌بایست حداقل ۱.۲ متر از درخت مجاور باشد. • صدور پایتکار منوط به کاشت درخت است. مشخصات ایندرختان در گواهی پایتکار ساختمان درج شود. • به‌منظور افزایش سازه فضای سبز کاشت یک درخت به ازای هر ۵ متر بر در لبه پیاپی‌های معابر ده متر و بیشتر توصیه می‌گردد. | <ul style="list-style-type: none"> • فضاهای اصلی ساختمان (اتاق‌های خانه و نشیمن) باید از نور طبیعی برخوردار باشند. • در کلیه قطعات، بازشو به سمت معبر و با حیاط ساختمان (در صورتی که آن کف در ارتفاع بیش از ۰.۷ متر نسبت به زمین یا فضای مجاور قرار داشته و پنجره به بالکن یا تراس مشرف نباشد) می‌بایست در ارتفاع ۱.۱۰ متر از کف فضا نصب شود یا دارای جانی باشد به ارتفاع ۱.۱۰ متر از کف فضا باشد. • در قطعات شمالی و غربی با توجه به رعایت عرض حیاط خلوت (حداقل ۲ متر) نصب بازشو در ارتفاع ۱.۲۰ متر از کف مجاز است. نورگیری از طریق بلوک شیشه‌ای مات و نشکن و ثابت پلانچ است. • رعایت سایر ضوابط مربوط به بازشوها و نورگیری و تهویه فضاها بر اساس ضوابط مهجت چهارم مقررات ملی ساختمان در کلیه بناها الزامی است. | <ul style="list-style-type: none"> • کلیه سطوح قابل‌رؤیت ساختمان‌های واقع در حاشیه خیابان‌های اصلی و فرعی بایستی با استفاده از مصالح مناسب نماسازی شود. • نمای ساختمان‌ها بایستی به نحوی طراحی شود که شکل، مقیاس، مصالح، رنگ و تناسب حجم آنها همگام با محیط پیرامون باشد و از مصالح بوم‌آورد برای نماسازی آن‌ها استفاده گردد. • وجه غالب سطوح باید حتی‌الامکان با مصالح روشن مانند رنگ کرم، زرد، آخرا یا گه‌هایی از قرمز (رنگ آجر و خاک‌رس) نماسازی گردد. • استفاده از رنگ‌های قهوه‌ای تیره و روشن، آخرا، قرمز رس، گلپه، آبی فیروزه‌ای و لاجوردی، با مصالح بوم‌آورد و مناسب به‌عنوان رنگ مکمل و برای تنوع در نما و بدنه ساختمان‌ها، مجاز و پلانچ است. • استفاده از رنگ‌های تیره و سیاه و نامشرف و تند، با هر نوع مصالح (آجر، سنگ و...) ممنوع و غیرمجاز است. (استفاده از رنگ‌های تیره، حداکثر تا پنج درصد سطح نمای ساختمان مجاز است) • استفاده از نمای کامپوزیت آلومینیومی و طراحی و اجرای سطوح سیمانی یکدست در نمای ساختمان‌ها ممنوع است. • نمای بدنه شمالی ساختمان که در مجاورت مالکیت غیر است، می‌بایست در محدوده مالکیت، نماسازی گردد. • پنجره‌ها و بازشوها در نمای ساختمان می‌بایست هماهنگ و در تناسب با خطوط نمای مجاوران باشد. • نصب تاشیمات گرمایشی، سرمایشی و غیره در نمای بیرونی ساختمان ممنوع است و در صورتی که در تراس واقع شده باشد می‌بایستی با پوسته مجوف نماسازی و مخفی گردد. • هماهنگی کلی خطوط نما با اینبه مجاور الزامی است. طراحی نمای ساختمان زمانی قابل‌پذیرش است که در طراحی آن نمای دو سمت ساختمان نیز آزرده شده و نمای طراحی شده، حداقل دارای هماهنگی با نمای ساختمان‌های مجاور باشد. • صدور پایتکار ساختمان مشروط به انجام نماسازی نماهای اصلی و جانبی است. • رعایت سایر ضوابط مربوط به نما اشاره شده در مهجت چهارم مقررات ملی ساختمان الزامی است. |



Handwritten signatures and stamps at the bottom of the page, including a large blue signature and a red official stamp.

| بازنمایی مکان | موضوع مربوط به فضاها و تأسیسات روی پام | موضوع پارکینگ |
|--|--|--|
| <p>۱۱۵۵</p> <p>مسکونی تراکم ویژه خانگی</p> <p>انداخت</p> | <p>در قطعات مسکونی آیرانهائی تراکم کم احداث پام سبز بر اساس ضوابط مربوطه توصیه می گردد.</p> <p>احداث خربشته به مساحت حداکثر ۲۵ مترمربع با احتساب زیربنای دیوارها پلانچ است.</p> <p>حداقل مساحت مورثیاز جهت تأسیسات اطفا حریق در پام ۱۲ مترمربع به ارتفاع حداکثر ۲ متر می باشد.</p> <p>احداث آلاچیق (یا سایبان) تا میزان ۴ درصد سطح عرصه و گلخانه تا میزان حداکثر ۱۰ درصد سطح انشغال مجاز در پشت پام پلانچ است. مجموع مستحدثات مشاعات روی پام (آلاچیق، انباری، گلخانه، تأسیسات مرتبط با باغ پام، خربشته، تأسیسات متبج آب و آتش نشانی و...) نمی بایستی از ۳۰ درصد سطح انشغال مجاز پام فراتر رود.</p> | <p>تأمین یک واحد پارکینگ با دسترسی بدون مزاحمت به ازای هر واحد مسکونی الزامی است.</p> <p>تیمبره ۱: به ازای هر واحد مسکونی مساحت بیش از ۲۵۰ تا ۳۵۰ مترمربع حداقل ۲ پارکینگ در محدوده سطح انشغال الزامی است.</p> <p>تیمبره ۲: در صورت وقوع شرایط هفتگانه (مقاومت پارکینگ) احداث پارکینگ الزامی نیست. لازم به ذکر است در این قطعات حداکثر تراکم و سطح انشغال بر اساس ضوابط طرح تفصیلی بوده و مشمول کاهش نمیگردد.</p> <p>تیمبره ۳: پلاک های واقع در معابر ۴ متر و کمتر از آن و قطعات با مساحت کمتر از ۱۰۰ مترمربع با حداکثر تعداد یک واحد معاف از احداث پارکینگ می باشند در صورت افزایش تعداد واحد مسکونی مساقبت مذکور کال لم یکن تلقی می گردد.</p> <p>تیمبره ۴: در صورت عدم امکان تأمین پارکینگ در قطعه، پیش بینی پارکینگ با مدیریت شهرداری و از محل منابع مالی مالکینی که امکان تأمین پارکینگ ندارند، مجاز است.</p> <p>تمامی جای پارکها باید زیر توده ساختمان قرار گیرند و هرگونه توقف در زیر توره مجاز نباشد.</p> <p>از هر متر یکباره دسترسی پیاده به بنای عرض درب حداکثر ۱.۵ متر و یکباره ورودی اتومبیل به پارکینگ به عرض حداقل ۳ متر و حداکثر ۳.۵ متر مجاز است.</p> <p>در صورتی که طول هر قطعه در مجاورت گذر دسترسی بیش از ۲۰ متر باشد احداث دسترسی سواره دوم، به عرض حداقل ۲ متر و حداکثر ۳.۵ متر پلانچ است.</p> <p>قطع درخت بهمنظور تأمین دسترسی سواره پارکینگ مجاز نیست.</p> <p>قرارگیری درب ورودی سواره می بایست بر اساس موقعیت درختها صورت پذیرد. همچنین احداث درب اتومبیل رو به ساختمان در قسمت بچ ساختمان (نیش دو محور سواره) ممنوع است.</p> <p>ارتفاع ورودی پارکینگ نباید کمتر از ۲.۲۰ متر باشد.</p> <p>باز شدن درب ورودی واحدهای مسکونی و درب ورودی پارکینگها به سمت مسیر عمومی ممنوع است.</p> <p>چیدمان پارکینگ در فضاهای مربوطه، باید به گونه ای باشد که امکان تردد و استفاده از آسانسور توسط ناتوانان جسمی و حرکتی، مطابق مقررات ملی ساختمان و رعایت معوقات شورای عالی شهرسازی و معماری ایران، به سهولت انجام پذیرد.</p> <p>احداث شیب راهه (رسم) و پله در محدوده پیاده روی به منظور دسترسی به داخل قطعه ممنوع است. تراز کف پیاده روی توسط شهرداری و با توجه به تراز خیابان تعیینی گردد و چنانچه اختلاف سطح بین تراز پیاده روی و سطح تمام شده داخل قطعه تفکیکی وجود داشته باشد، باید رومب یا پله در محدوده داخل قطعه تفکیکی اجرا گردد. تغییر تراز کف پیاده روی توسط مالکان املاک مجاور ممنوع است.</p> <p>در مواردی که شیب طولی یا عرضی مسیر، اجرای پله (و رسم) را در محدوده پیاده روی الزامی نماید، شهرداری نسبت به تهیه نقشه و اجرای پله (و رسم) اقدام خواهد نمود.</p> <p>در کلیه پیاده روهها و فضاهای عمومی که نیاز به احداث پله وجود داشته باشد باید پیش بینی رومب برای عبور صندلی چرخ دار معلولان و سایر وسایلی که دارای چرخ هستند (کالسکه کودکان، دوچرخه، چرخ دستی و...) در کنار پله یا شیب مناسب (ب برابر با مقررات ملی) صورت گیرد. در مواردی که به دلیل عرض کم پیاده روی احداث توامان رسم و پله امکان پذیر نیست، احداث رسم در اولویت بوده و الزامی است.</p> |



| شماره | موقعیت | | مساحت | مملکت | | کاربری | | کارکرد اصلی | |
|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
| | شماره | مختصات | | مختصات | رمز | مختصات | رمز | مختصات | رمز |
| ۱۰۰۰ | ۱۱۵۰ | ۱۱۵۰ | ۱۱۵۰ | ۱۱۵۰ | ۱۱۵۰ | ۱۱۵۰ | ۱۱۵۰ | ۱۱۵۰ | ۱۰۰۰ |
| مسکونی تراکم کم ارزشمند | مسکونی تراکم کم ارزشمند | مسکونی تراکم کم ارزشمند | مسکونی تراکم کم ارزشمند | مسکونی تراکم کم ارزشمند | مسکونی تراکم کم ارزشمند | مسکونی تراکم کم ارزشمند | مسکونی تراکم کم ارزشمند | مسکونی تراکم کم ارزشمند | مسکونی تراکم کم ارزشمند |

شویب و مقررات ساختمانی

شماره های مجاوره استقرار و شویب استقرار فعالیت مجاز فرضی

با توجه به رویکرد ویژه در خصوص این محدوده بهره‌برداري فعالیت‌های تجاری یا رویکرد تفریحی (کافه، کانه، کتاب، هتل در این حوزه در کل پلاک و یا در یک واحد از پلاک با رعایت قوانین ملک آبار زمین‌ها و با دسترسی مجزا و با رعایت کلیه ضوابط مسکونی مجاز است.

ب) تجاری محله‌ای: بهره‌برداري به صورت تجاری محله‌ای (کد: ۷۱۱۱ و ۷۱۱۲) و همین طور (آرشیوها، آتیه عکاسی، کالاهای خوراکی ویژه (قهوه، شیرینی، شکلات و...)، عطاری و ادویه فروشی، لوازم‌آرایی و زیبایی، کتاب فروشی و گل فروشی در این محدوده مشروط بر دارا بودن شرایط زیر مجاز است:

- حداقل مساحت پلاک ۲۵۰ مترمربع (با هر نظر گرفتن ۵ درصد روفلاری)

- قرارگیری پلاک در محل سطح اشغال مجاز قطعه در مجاورت دو مسیر مجزا (به استثنای مسیر شریانی یا مسیر دارای ویژگی عبوری مشخص شده در طرح تفصیلی مانند امام علی، آزادی، باقنظر و...) به طوری که حداقل یک مسیر ۱۲ تا ۲۰ متر عرض و نقش محلی اصلی به بالا (برابر نقشه سلسله مراتب دسترسی شبکه معابر) داشته باشد. (منظور از دو مسیر، صرفاً قطعات واقع در تقاطع (قطعات واقع در نبش) است و احداث تجاری می‌بایست در هر مسیر اصلی صورت پذیرد).

- حداقل مساحت ۲۰ مترمربع و حداکثر تا ۱۰ درصد سطح پلاک و حداقل عرض ۲.۵ متر

- به ازای واحد تجاری تا ۵۰ مترمربع تأمین یک واحد جای پارک (مجاز بر پارکینگ مسکونی) یا دسترسی بدون مزاحمت الزامی است احداث پارکینگ به ازای واحد تجاری از ۵۰ مترمربع تا ۱۰۰ مترمربع ۲ واحد است. به ازای هر ۵۰ مترمربع افزایش مساحت یک پارکینگ اضافه می‌شود. در صورت عدم امکان تأمین پارکینگ در قطعه، در خصوص پیش‌بینی پارکینگ با مدیریت شهرداری و از محل منابع مالی مالکین که مکان تأمین پارکینگ ندارند، اقدام گردد.

نیمه ۱: در پلاک‌های مسکونی بهره‌برداري تجاری فقط در طبقه همکف بوده و باقیمانده سطح اشغال در همکف به پارکینگ و انباری و تأسیسات مرتبط اختصاص دارد.

نیمه ۲: در هر قطعه مالکین صرفاً یک واحد تجاری قابل‌استقرار است و به‌صورت یک واحد مزاد بر تعداد واحد مسکونی محاسبه می‌گردد.

نیمه ۳: پلاک‌های دارای کاربری مسکونی که قبل از این طرح تفصیلی دارای واحد تجاری (پارک یا پیمان‌کار یا مجوز قانونی) هستند، واحد تجاری مشمول حقوق مکتبه خواهند بود.

ب) آموزشی بهره‌برداري به‌صورت مهدکودک و کودکانستان و دبستان غیردولتی در پلاک‌های با حداقل مساحت ۱۰۰۰ مترمربع با رعایت سطح اشغال هر پهنه و حداکثر تعداد طبقات ۲ طبقه روی زیرزمین در هر مبایر ۱۲ تا ۲۰ متر و نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر، مجاز است.

نیمه ۴: لازم به ذکر است در بهره‌برداري آموزشی تراکم و سطح اشغال و طبقات بر اساس ضوابط پهنه و سایر ضوابط بر اساس ضوابط کاربری آموزشی است.

نیمه ۵: تغییر کاربری پلاک به آموزشی مستلزم رعایت ضوابط کاربری آموزشی می‌باشد.

ب) انباری ویژه بهره‌برداري به صورت یک واحد انباری غیردولتی و انواع دفاتر شرکتی قانونی (دفاتر کار) و واحدهای فناوری و نوآوری، دفاتر املاک (کد: ۷۲۱۰)، مؤسسات خبریه (کد: ۷۲۲۰)، رسانه‌های دیجیتال خبری (کد: ۷۲۵۰) در کل پلاک و یا با رعایت قوانین ملک آبار زمین‌ها و با رعایت ضوابط تراکمی مسکونی پهنه در هر مبایر ۱۲ متر و بیشتر و نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر بلا مانع است. رعایت سایر ضوابط و مقررات از جمله مقررات پارکینگ و غیره بر اساس ضوابط و مقررات کاربری انباری ویژه الزامی است.

ت) ورزشی: بهره‌برداري به صورت باشگاه‌های ورزشی (GYM) (کد: ۳۲۱۱) در پلاک با رعایت ضوابط تراکمی گونه مربوطه در کل پلاک و یا در یک واحد با رعایت قوانین ملک آبار زمین‌ها و در هر مبایر ۱۲ متر و بیشتر بلا مانع است.

ث) فرهنگی: بهره‌برداري به صورت کتابخانه، کورجک و کتاب فروشی (کد: ۳۲۱۱)، خانه فرهنگ، کتابخانه‌ها و سالن‌های اجتماعات کورجک، آموزشگاه‌های هنرهای تجسمی نمایشی و موسیقی، آموزشگاه‌های خطاطی، گلدوزی و هنرهای دستی (کد: ۳۲۲۱) و گالری و نگارخانه (کد: ۳۲۳۱) در پلاک‌های با حداقل مساحت ۲۵۰ مترمربع و با رعایت سطح اشغال هر پهنه، حداکثر تعداد طبقات ۲ طبقه روی زیرزمین در هر مبایر ۱۲ تا ۲۰ متر و نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر در کل پلاک و یا با رعایت قانون ملک آبار زمین‌ها مجاز است.

ج) آتش‌نشانی: در صورت نیازسنجی و مکان‌یابی ایستگاه‌های آتش‌نشانی در این محدوده، احداث ایستگاه آتش‌نشانی کورجک در صورت رعایت کلیه ضوابط آتش‌نشانی در مبایر با عرض ۱۶ متر و بالاتر با نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر بلا مانع است.

چ) تأسیسات شهری: احداث تأسیسات شهری مقیاس ناحیه و محله شامل ایستگاه تنظیم فشار گاز (کد: ۳۵۱۱)، ترانس و پست برق (کد: ۳۵۱۲) و ایستگاه‌ها و دکل‌های مخابراتی (کد: ۳۵۱۴) مجاز است.

ح) تفریحی: بهره‌برداري به صورت یک واحد تفریحی مقیاس محله (کد: ۵۱۱۱) و تفریحی - تجاری (کد: ۵۱۲۰) شامل کافی‌شاپ، کافه، موزه، کافه کتاب، کافه فروشی، کافه موزه در پهنه مسکونی در کل پلاک و یا در یک واحد از پلاک با رعایت قوانین ملک آبار زمین‌ها و با دسترسی مجزا و رعایت کلیه ضوابط مسکونی گونه بلا مانع است.

خ) خانه سالمندان پاسیون: بهره‌برداري به صورت خانه سالمندان در کل پلاک و یا با رعایت قوانین ملک آبار زمین‌ها یا رعایت ضوابط تراکمی مسکونی گونه در هر مبایر بیش از ۱۲ متر بلا مانع است. رعایت سایر ضوابط و مقررات از جمله مقررات پارکینگ و غیره بر اساس ضوابط و مقررات فعالیت مربوطه الزامی است.



Handwritten signatures and stamps at the bottom of the page, including a large blue signature and a red official stamp.



| شروط و مقررات ساختمانی | | | | | | | | | | ریز فعالیت | | | |
|--|---------------------|--|---------------|---------------|---------------------|--------------|---------------------|----------------------------------|--------------------------|-------------------------------|----------------------|------------------------|------|
| سایر شروط | شروط مربوط به تجمیع | شروط مربوط به تفکیک | فضای باز واحد | حداکثر ارتفاع | حداکثر تعداد طبقات | حداکثر تراکم | حداکثر مساحت (درصد) | حداکثر تعداد واحد مسکونی در قطعه | حداکثر مساحت واحد مسکونی | اندازه قطعه* | محدوده | عنوان | روز |
| <ul style="list-style-type: none"> حداقل عرض منبر دسترسی ۶ متر است. در قطعات با دسترسی کمتر از ۶ متر حداکثر تعداد طبقات معادل دو طبقه روبینولت یا زیرزمین (تقلیل تراکم و ارتفاع) است. با توجه به تقلیل تراکم ناشی از عرض منبر در تراکم های مسکونی، تعداد واحد از تقسیم فضای باز قطعه بر حداقل فضای باز هر واحد مسکونی محاسبه می گردد. همچنین حداکثر مساحت اشغال در این پلاکها برابر با حداکثر مساحت اشغال مجاز بهه مسکونی مربوطه بوده و حداکثر تراکم و تعداد طبقات مشمول تقلیل می گردند. سایر شروط از شروط گونه مربوطه تبعیت می کند. لازم به ذکر است رعایت مساحت حداقل اندازه ناخالص واحد مسکونی در هر گونه مسکونی الزامی است. در مواردی که تقلیل تراکم ناشی از عرض منبر و مساحت کمتر از حد نصاب همزمان باشد، ملاک تعیین تراکم، تراکم کمتر است. درمانی دو متر واقع بر توپوگرافی که اختلاف تراز از ارتفاع دو متر آن دو متر و بیشتر میباشد، احداث پارکینگ در منبر تراز زمین و تبدیل تراز صفر به مسکونی (ماباد بر تراکم مجاز) بدون افزایش تعداد واحد و مشروط به تأمین پارکینگ مجاز است. | | <ul style="list-style-type: none"> حداقل مساحت تفکیک در بنده تراکم کم ارزشمند معاصر ۵۰۰ مترمربع است. در بازتفکیک قطعات موجود، حفظ دانه بندی وضع موجود بر دانه بندی و تفکیک طولی قطعات ارجحیت داشته و الزامی بایستی با بررسی نحوه جرم گذاری قطعات اطراف صورت پذیرد توصیه می گردد این تفکیک به نحوی صورت گیرد که موجب انسداد تر بر خوردهاری از نور و یا ایجاد اشرفیت برای قطعات مجاور نباشد. | ۲۵ | ۱۵۵ | ۲ طبقه روی پیلوت | ۱۸۰ | ۶۰ | ۱۱۰ | ۱ واحد در پلاک | ۱۲۰ > ۵ ۲۰۰ > ۵ ۲۰۰ > ۵ | مشخص نشه بر روی نقشه | سکونی تراکم کم ارزشمند | ۱۱۵۶ |

• در تخصیص تراکم به قطعات، تا ۵ درصد پایین تر از حد مجاز مساحت حداقل (رواداری) برای تخصیص تراکم تعیین شده، قابل قبول است.

• تعداد واحد از تقسیم زیربنا بر حداقل اندازه واحد مسکونی محاسبه نمی گردد بلکه حداقل اندازه واحد، صرفاً پایه مساحتی برای تعداد واحد مجاز را تعیین می کند. به عنوان مثال در یک قطعه دارای مساحت ۲۵۰ متر مربع صرفاً چهار واحد مجاز می باشد ولیکن یکی از این واحدها میتواند مساحتی حداقل معادل ۹۰ متر مربع داشته باشد.

شرایط و مقررات ساختمانی

| وزن | عنوان | محدالت عرض گذر دسترس | محل استقرار ساختمان | شرایط و مقررات ساختمانی |
|------|-----------------------|----------------------|---|---|
| ۱۱۵۶ | سکونی تراکم کم ارزینت | ۸ | <ul style="list-style-type: none"> محل استقرار ساختمان (توده گذاری) در تمامی قطعات با رعایت حداقل عرض سطح اشغال و طبقات مجاز، صرفاً در حوزه ساختی معادل سطح اشغال به علاوه ده درصد مساحت قطعه از سمت شمال در طول قطعه (در قطعات شمالی-جنوبی) و از سمت غرب در قطعات شرقی-غربی مجاز است. تیمبره ۱: در صورت عدم امکان استقرار بنا در جهت شمالی (یا غربی) زمین به دلیل وجود تپه‌ریزگی زمین و یا استقرار توده در جهات دیگر زمین در طرفین قطعه مذکور، تغییر جهت استقرار ساختمان، با رعایت موارد مذکور، منوط به اخذ مجوز از شهرداری منطقه مجاز است. در قطعات شمالی رعایت دو متر عقب‌نشینی بابت عرض حیاط‌خلوت در بر شمال قطعات شمالی الزامی است. (به استثنای املاک دو بر دارای محور شمالی و جنوبی) در قطعات شرقی-غربی رعایت دو متر عقب‌نشینی بابت عرض حیاط‌خلوت در بر غربی قطعات غربی الزامی است. (به استثنای املاک دو بر دارای محور شرقی و غربی) در صورت رعایت حداقل عرض اشغال مجاز هر گونه آزادی بوده و افزایش آن به هیچ عنوان مجاز نیست. در قطعات کمتر از ۱۲۰ متر مربع با حداقل سطح اشغال ۷۰ درصد، حوزة ساخت پس از رعایت حیاط خلوت (مجاز) معادل ۷۰ درصد است. در ۲ متر بیش روی مجاز تراکم مسکونی، رعایت پنج ۴۵ درصد نسبت به املاک مجاور الزامی نیست. | <ul style="list-style-type: none"> در صورت عدم امکان تأمین سطح فضای باز مربوطه از تعداد واحد مسکونی کسب خواهد شد. سطح بیابان و زیرزمین ها با هم مشروط به رعایت ضوابط جدول مسابقات، جزء تراکم ساختمانی محسوب نمی‌شود. در صورت تأمین پارکینگ در زیرزمین حداقل ۵۰ درصد طبقه همکف (مشروط بر آنکه متغیر به افزایش تعداد واحد نگردد) قابل تخصیص به کاربری مسکونی خواهد بود. تأمین ورودی مناسب، راه پله و آسانسور و غیره برابر ضوابط حاضر می‌باشد در ۵۰ درصد باقیمانده صورت پذیرد. احداث فضای نیمه‌باز تراکم یا بالکن در واحدهای مسکونی پیش از یک طبقه با رعایت مقررات ملی ساختمان الزامی است. احداث فضای نیمه‌باز تراکم یا بالکن می‌باشد در محدوده سطح اشغال مجاز صورت پذیرد و هر گونه افزایش سطح اشغال پیش‌بینی شده ممنوع است. حداقل مساحت فضای نیمه باز آزادی برای هر واحد مسکونی، برابر با ۲ متر مربع با حداقل عرض ۱.۵ متر است. مساحت فضای نیمه‌باز تراکم، بالکن و حیاط در ارتفاع جزو تراکم ساختمانی محسوب نمی‌گردد. لازم به ذکر است فضای تفصیص یافته به وید تیر در سطح فضای باز جزو تراکم محسوب نمی‌گردد یعنی است سطح دارای زیربنا جزو تراکم محسوب می‌گردد. در راستای عدم اثرافزیت حداقل فاصله تراکم از هر پلاک مجاور یک متر می‌باشد. مساحت حیاط‌خلوت منوط به رعایت حداقل عرض (۱ متر) و طولی برابر عرض ساختمان جزو سطح اشغال محسوب نمی‌گردد مشروط بر آنکه در محدوده ۷۰ درصد مجاز شمال (یا غرب) قطعه واقع گردد. در صورت عدم رعایت عرض و طول فوق سطح فضای مذکور جزو سطح اشغال (در یک طبقه) محاسبه می‌گردد. مبنای محاسبه سطح اشغال و تراکم ساختمانی مساحت ملک بر اساس سند یا وضع موجود (در کدام کسب باشد) است. تیمبره ۱: برای املاک دارای عرصه واقعی در مسیر طرح‌های شهرداری مبنای محاسبه سطح اشغال و تراکم ساختمانی، مساحت ملک قبل از تخریب است. لازم به ذکر است در صورت خرید و رهایی کردن، میزان در مسیر توسط شهرداری، پلاک مذکور شامل بند مذکور نخواهد گردید و سطح اشغال و تراکم بر اساس محدوده باقیمانده محاسبه خواهد گردید. تیمبره ۲: در خصوص تعیین تعداد واحد املاک واقع در عقب نشینی ناشی از تخریب، ملاک تعیین واحد، مجموع فضای باز باقیمانده و مساحت تخریبی شده "سند" به مساحت قبل از تخریب" است. احداث زیرزمین در طبقات زیر همکف جهت احداث پارکینگ و مسابقات صرفاً در محدوده سطح اشغال پلاک در طبقه همکف (تنها در صورتی که احداث شیراز بر اساس استاندارد و در محدوده سطح اشغال ممکن باشد) مجاز است. افزایش سطح اشغال زیرزمین مجاز در سطح اشغال مجاز در کلیه طبقات زیر همکف ممنوع است. تیمبره: در قطعات شمالی احداث شیراز در حیاط در حداقل ۱۰ درصد سطح عرصه مشمول سطح اشغال نمی‌گردد. |



حداکثر ارتفاع ساختمان

ارتفاع مستانها را با جان پناهها از سطح پام در دستور، باید حداقل ۱۱۰ متر و حداکثر ۲ متر باشد.
 ارتفاع خارجی آندوهای اطراف منازل با توجه به کف مبایر حداکثر ۷۵ متر است و در صورت لزوم ارتفاع بیش از ۷۵ متر به صورت زوده خواهد بود.
 حداقل ارتفاع تمام شده پیوت ۷۴۰ متر است.
 حداقل ارتفاع از طبقه از کف تا کف ۲۰ متر است و حداکثر ارتفاع تعیین شده در جدول (با رعایت حداکثر طبقات و تراکم مجاز می باشد.
 احداث عناصری چون توده، وسایل تکیه، محل اتاق آسانسور، خریشته و خروجی پلکان مشروط بر اینکه ارتفاع آن ها از ۲.۵ متر تجاوز ننمایند حداکثر ارتفاع بنا محاسبه نخواهد شد.
 در صورت احداث توقف آسانسور بر روی پام، حداکثر ارتفاع خریشته و اتاق آسانسور تا ۴ متر مجاز بوده و در حداکثر ارتفاع بنا محاسبه نخواهد شد.
 حداقل ارتفاع تمام شده در زمین ۲۴ متر است که حداکثر ۱۵ متر بالاتر از کف مبایر مجاز تا کف طبقه سقف قرار می گیرد در صورت احداث آسانسور، سونا، سالن سینما، اختصاصی کاربری های خدماتی نظیر آن حداکثر عمق زیرزمین می تواند تا هر میزان افزایش یابد.

پیش آمدگی ساختمان

• ایجاد پیش آمدگی در مبایر با عرض ۱۰ متر و بالاتر، تا حداکثر ۶۰ سانتیمتر بلا مانع است.
 • حداقل ارتفاع پیش آمدگی ۲ متر تعیین می گردد
 • تعیین پیش آمدگی در قطعات واقع در دوربرگردان و در حریم کال ها و تقوالت فضایی سبز (به استثنای پدانه راه) ممنوع است.

لبه استوار مشاهدات

بر اساس پیوست شماره یک

| شماره | نوع فعالیت | شروط مربوط به لبه مشاهدات | |
|-------|------------|---------------------------|------|
| | | معمول | زیاد |

| شماره | نوع فعالیت | شروط مربوط به لبه مشاهدات | | |
|-------|---|---|---|--|
| | | معمول | زیاد | |
| ۱ | فضاهای اصلی ساختمان (اتاق های خانه و نشیمن) باید از نور طبیعی برخوردار باشند. | • در کلیه قطعات، بازتسو به سمت مبایر و یا حیاط ساختمان (در صورتی که کف آن فضا در ارتفاع بیش از ۰.۷ متر نسبت به زمین و یا فضای مجاور قرار داشته و پنجره به بالکن یا تراس مشرف نباشد) می بایست در ارتفاع ۱.۱۰ متر از کف نصب شود یا دارای چارچوبی به ارتفاع ۱.۱۰ متر از کف فضا باشد. | • در قطعات مسکونی و برخی با توجه به رعایت عرض حیاط خلوت (حداقل ۲ متر) نصب بازتسو در ارتفاع ۱.۷۰ متر از کف مجاز است. از یک نورگیری از طریق بلوک شیشه ای مات و شیشه و ثابت بلا مانع است. | • حداقل ۷۰٪ از سطح زمین است. • تیسره در قطعات با سطح اشغال ۷۰ درصد حداقل فضای باز هر پلاک ۷۳٪ از سطح زمین است. • احداث سرویس بهداشتی در خارج از بنا (در حیاط) به مساحت حداکثر ۴ مترمربع بلا مانع است و مساحت آن جزو زیربنای مجاز محسوب نمی گردد. • احداث لاجچی به منظور تجهیز فضای سبز حیاط با مصالح سنگ و قابل برچیده شدن همچون چوب و شیشه تا مساحت حداکثر ده درصد حیاط با حداکثر مساحت ۴ مترمربع بلا مانع است و مشمول سطح اشغال و تراکم نمی گردد. • حداقل ۲۰ درصد سطح عرصه باید به فضای سبز اختصاص داده شود. • تیسره در قطعات با سطح اشغال ۷۰ درصد میزان سطح عرصه اختصاص یافته به فضای سبز تا ۱۰ درصد کافی می باشد. |
| ۲ | رعایت حریم خصوصی و آسایش همسایگان | • در مجاورت ملکات غیر است، می بایست در محدوده مالکیت، نما سازی گردد. • نمای پدانه شمالی ساختمان که در مجاورت ملکات غیر است، در خطوط نمای مجاوران باشد. • پنجره ها و بازوها در نمای ساختمان می بایست هماهنگ و در تناسب با خطوط نمای مجاوران باشد. • نمای پدانه شمالی ساختمان در نایب ساختمان ها ممنوع است. • استفاده از نمای کلبه ریزت و آلومینیومی و طراحی و اجرای سطوح سفالی یکدست در نایب ساختمان ها ممنوع است. • رنگهای تیره، حداکثر تا پنج درصد سطح نمای ساختمان مجاز است) | • رعایت حریم خصوصی و آسایش همسایگان در مجاورت ملکات غیر است، می بایست در محدوده مالکیت، نما سازی گردد. • نمای پدانه شمالی ساختمان که در مجاورت ملکات غیر است، در خطوط نمای مجاوران باشد. • پنجره ها و بازوها در نمای ساختمان می بایست هماهنگ و در تناسب با خطوط نمای مجاوران باشد. • نمای پدانه شمالی ساختمان در نایب ساختمان ها ممنوع است. • استفاده از نمای کلبه ریزت و آلومینیومی و طراحی و اجرای سطوح سفالی یکدست در نایب ساختمان ها ممنوع است. • رنگهای تیره، حداکثر تا پنج درصد سطح نمای ساختمان مجاز است) | • رعایت حریم خصوصی و آسایش همسایگان در مجاورت ملکات غیر است، می بایست در محدوده مالکیت، نما سازی گردد. • نمای پدانه شمالی ساختمان که در مجاورت ملکات غیر است، در خطوط نمای مجاوران باشد. • پنجره ها و بازوها در نمای ساختمان می بایست هماهنگ و در تناسب با خطوط نمای مجاوران باشد. • نمای پدانه شمالی ساختمان در نایب ساختمان ها ممنوع است. • استفاده از نمای کلبه ریزت و آلومینیومی و طراحی و اجرای سطوح سفالی یکدست در نایب ساختمان ها ممنوع است. • رنگهای تیره، حداکثر تا پنج درصد سطح نمای ساختمان مجاز است) |



شماره پرونده: ۱۰۹۰۹۰۲
 تاریخ: ۱۳۹۴/۰۵/۲۲

شماره پرونده: ۱۰۹۰۹۰۲
 تاریخ: ۱۳۹۴/۰۵/۲۲

مواظبت پارکینگ

| ملاحظات | مواظبت | |
|---|--|--|
| | مکان | روز |
| <p>تأمین یک واحد پارکینگ با دسترسی بدون مزاحمت به ازای هر واحد مسکونی الزامی است.</p> <p>تیمه ۱: به ازای هر واحد مسکونی مساحت بیش از ۲۵۰ تا ۳۰۰ مترمربع حداقل ۲ پارکینگ در محدوده مسطح اشتغال الزامی است.</p> <p>تیمه ۲: در صورت وقوع شرایط معطلکننده زمانبندی پارکینگ الزامی نیست. لازم به ذکر است در این قطعات حداقل یک واحد متعلق به واحد متقاضی باشد. در صورت افزایش تعداد واحد مسکونی مساحت مزبور تیمه ۳: بالای هفتی واقع در مساحت ۴ متر و کمتر از آن و قطعات با مساحت کمتر از ۱۰۰ مترمربع با حداقل یک واحد متعلق از اصحاب پارکینگ می باشد. در صورت افزایش تعداد واحد مسکونی مساحت مزبور تیمه ۴: یکین نفری می گردد در صورت عدم امکان تأمین پارکینگ در قطعه، پیش‌بینی پارکینگ با مدیریت شهرداری و از محل منابع مالی مالکینی که امکان تأمین پارکینگ ندارند، مجاز است.</p> <p>توقف خودروها در پارکینگ نباید مزاحمتی برای بارشمن درها و استفاده از فضاهای انباری و تأسیسات و دسترسی به راهپله‌ها و آسانسور ایجاد کند (بمستثنای موارد زیر)</p> <ul style="list-style-type: none"> از هر مسیر یکراه دسترسی پیاده به بنابه عرض درب حداکثر ۱.۵ متر و یکراه ورودی آویسل به پارکینگ به عرضی حداقل ۳ متر و حداکثر ۲.۵ متر مجاز است. مردوریزی که طول بر قطعه در مجاورت گذر دسترسی بیش از ۲۰ متر باشد اصحاب دسترسی سواره دوم، به عرضی حداقل ۳ متر و حداکثر ۲.۵ متر بلا مانع است. قطع درخت به‌منظور تأمین دسترسی سواره پارکینگ مجاز نیست. کاشت درخت به میزان متدج در سایه‌سار حاضر دارای اولویت به دسترسی سواره پارکینگ است. توسعه می گردد فرازگیری درب ورودی سواره بر اساس موقعیت درخت‌ها صورت پذیرد. همچنین اصحاب درب آویسل‌رو به ساختمان در قسمت پنج ساختمان ممنوع است. ارتفاع ورودی پارکینگ نباید کمتر از ۲.۲۰ متر باشد. بارشمن در ورودی واحدهای مسکونی و در ورودی پارکینگها به سمت مسیر عمومی ممنوع است. چیدمان پارکینگ در فضاهای مربوطه، باید به گونه‌ای باشد که امکان تردد و استفاده از آسانسور توسط ناتوانان جسمی و حرکتی، مطابق مقررات ملی ساختمان و رعایت مقررات شورای عالی شهرسازی و معماری ایران، به سهولت انجام پذیرد. اصحاب تکیه راهه (رسی) و پله در محدوده پیاده‌رو به‌منظور دسترسی به داخل قطعه ممنوع است. فراز کف پیاده‌رو توسط شهرداری و با توجه به فراز خیابان تعیین می‌گردد و چنانچه اختلاف سطح بین فراز پیاده‌رو و سطح تمام‌تند داخل قطعه متکیه وجود داشته باشد، پذیرسی یا پله در محدوده داخل قطعه متکیه اجرا گردد. تغییر فراز کف پیاده‌رو توسط مالکان املاک مجاور ممنوع است. در مواردی که تکیه طولی یا عرضی سواره، اجرای پله (او رسی) را در محدوده پیاده‌رو الزامی نماید، شهرداری نسبت به تهیه نقشه و اجرای پله (او رسی) اقدام خواهد نمود. در کلیه پیاده‌روها و فضاهای عمومی که نیاز به اصحاب پله وجود داشته باشد باید پیش‌بینی رسی برای عبور مسدود چرخ‌دار معلولان و سایر وسایلی که دارای چرخ هستند (کالسکه کودکان، دوچرخه، چرخ‌دستی و...) در کنار پله با تکیه مناسب الزامی با مقررات ملی صورت گیرد. در مواردی که به دلیل عرض کم پیاده‌رو اصحاب توانان رسی و پله امکان‌پذیر نیست، اصحاب رسی در اولویت بوده و الزامی است. | <p>در قطعات مسکونی آپارتمانی تراکم کم ارزشمند اصحاب مام سبز بر اساس مواظبت مربوطه توصیه می‌گردد.</p> <ul style="list-style-type: none"> اصحاب خریدنیته به مساحت حداکثر ۲۵ مترمربع با احتساب زیربنای دیوارها بلا مانع است. حداقل مساحت مورد نیاز جهت تأسیسات انفا خروجی در مام ۱۲ مترمربع به ارتفاع حداکثر ۲ متر می‌باشد. اصحاب الاچیق (با سایبان) تا میزان ۲ درصد مسطح عرصه و گلخانه تا میزان حداکثر ۱۰ درصد مسطح اشتغال مجاز در پشت مام بلا مانع است. مجموع مساحتات مشاعلات روی مام الاچیق، انباری، گلخانه، تأسیسات مرتبط با باغ مام، خزینته، تأسیسات منبع آب و آتش نشانی و...) نمی‌بایستی از ۲۰ درصد مسطح اشتغال مجاز مام فراز رود. | <p>مسکونی تراکم کم ارزینند</p> <p>۱۱۵۶</p> |



Handwritten signatures in blue ink, including a large signature at the bottom left and several smaller ones above it.

