

نهاد مطالعات و برنامه‌ریزی توسعه و عمران شهر مشهد

طرح تفصیلی حوزه جنوب غربی

(ضوابط و مقررات طرح)



نقشه
هرکوه

مرداد ماه ۱۴۰۰



فهرست

۱- ارائه ضوابط و مقررات طراحی و احداث بنا بر اساس کاربری و گونه بندی ساختمان و مقیاس عملکرد..... ۶

۱-۱- تعاریف، مفاهیم و اصطلاحات..... ۶

۱-۱-۱- تعاریف پایه..... ۶

۱-۱-۲- تعاریف ساختار عملکرد و فعالیت (کاربری زمین)..... ۱۰

۱-۱-۳- جدول طبقه بندی کاربری اراضی..... ۱۰

۱-۱-۴- بام سبز..... ۲۴

۱-۱-۵- نظامات طرح تفصیلی..... ۲۵

۱-۱-۶- منطقه بندی کاربری اراضی حوزه جنوب غربی..... ۳۶

۲-۱- ضوابط و مقررات نحوه استفاده از اراضی..... ۳۹

۱-۲-۱- ضوابط کاربری های مسکونی..... ۳۹

۱-۱-۲-۱- گونه مسکونی ویلایی بافت ارزشمند معاصر..... ۴۲

۱-۲-۱-۲- مسکونی تراکم ویژه ارزشمند معاصر..... ۴۶

۱-۳-۱-۲-۱- مسکن تراکم ویژه بافت روستایی با رویکرد بوم گردی (قلعه وکیل آباد، پانچنار، چهارچشمه و زکریا) ... ۵۰

۱-۴-۱-۲-۱- مسکن تراکم ویژه بافت های نیازمند بازآفرینی..... ۵۵

۱-۲-۱-۵- مسکن ویژه (با محدودیت ارتفاعی)..... ۶۰

۱-۶-۱-۲-۱- مسکونی تراکم ویژه حاشیه ارتفاعات..... ۶۳

۱-۷-۱-۲-۱- مسکونی آپارتمانی تراکم کم گروه یک..... ۶۹

۱-۸-۱-۲-۱- مسکونی آپارتمانی تراکم کم گروه دو..... ۷۵

۱-۹-۱-۲-۱- مسکونی آپارتمانی تراکم متوسط گروه یک..... ۸۱

۱-۱۰-۱-۲-۱- مسکونی آپارتمانی تراکم متوسط گروه دو..... ۸۷

۱-۱۱-۱-۲-۱- مسکونی آپارتمانی تراکم زیاد گروه یک..... ۹۴

۱-۱۲-۱-۲-۱- مسکونی آپارتمانی تراکم زیاد گروه دو..... ۱۰۰

۱-۱۳-۱-۲-۱- مجتمع های مسکونی موجود..... ۱۰۷

۱-۱۴-۱-۲-۱- مجتمع های مسکونی پیشنهادی..... ۱۰۷

۱-۱۵-۱-۲-۱- سکونت موقت، خدمات خوابگاه..... ۱۱۱

۲-۲-۱- کاربری محورهای مختلط..... ۱۱۲

۱-۲-۲-۱- محورهای مختلط مقیاس شهر، منطقه و ناحیه..... ۱۱۲

۲-۲-۲-۱- محورهای مختلط مقیاس محله..... ۱۲۰

۳-۲-۱- کاربری تجاری..... ۱۲۵

۱-۳-۲-۱- کاربری تجاری (مجتمعهای تجاری) مقیاس منطقه..... ۱۲۵

۲-۳-۲-۱- کاربری تجاری مقیاس محله (و ناحیه)..... ۱۲۸

۳-۳-۲-۱- فعالیت های تجاری حاشیه معابر مختلط..... ۱۲۹

۴-۲-۱- مختلط انتفاعی- غیر انتفاعی..... ۱۳۰

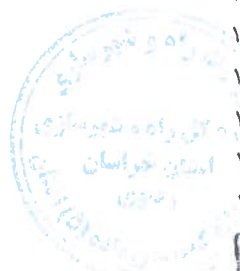
۱-۴-۲-۱- پلاک موسوم به مهر و ماه واقع در بلوار وکیل آباد بین غدیر و آزادگان..... ۱۳۰

۲-۴-۲-۱- پلاک انبار اداره برق واقع در بلوار هشت شهریور..... ۱۳۱

۳-۴-۲-۱- پلاک انبار اداره آب واقع در محله رضوی..... ۱۳۲

۱-۴-۲-۱- پلاک موسوم به انبار اداره مخابرات واقع در حاشیه بلوار فکوری..... ۱۳۳

۲-۴-۲-۱- پلاک با مالکیت دولتی واقع در تقاطع بلوار فکوری و سرافرازان مشخص شده در نقشه کاربری اراضی ۱۳۴



۲

[Handwritten signatures]

Handwritten mark at the top left corner.

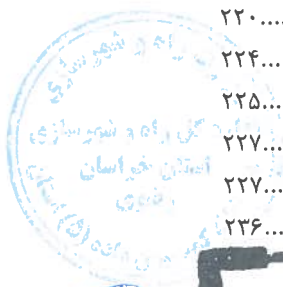
- ۱۳۴..... پلاک ایستگاه قطار شهری سلامت واقع در تقاطع بلوار فکوری و شهید کاوه ۳-۴-۲-۱
- ۱۳۶..... کاربری آموزشی ۱-۲-۵-۱
- ۱۳۶..... آموزشی دولتی ۱-۵-۲-۱
- ۱۳۸..... آموزشی غیرانتفاعی ۲-۵-۲-۱
- ۱۳۹..... کاربری های آموزشی (ستاره دار در نقشه طرح تفصیلی) ۳-۵-۲-۱
- ۱۴۰..... آموزش، تحقیقات و فناوری ۶-۲-۱
- ۱۴۱..... کاربری اداری، انتظامی ۷-۲-۱
- ۱۴۱..... اداری- انتظامی مقیاس شهر و فراشهر ۱-۲-۷-۱-۱
- ۱۴۲..... اداری انتظامی مقیاس منطقه ۲-۷-۲-۱
- ۱۴۳..... اداری انتظامی مقیاس ناحیه ۱-۲-۷-۳-
- ۱۴۴..... اداری غیردولتی ویژه ۱-۲-۷-۴-
- ۱۴۶..... کاربری درمانی ۱-۲-۸-
- ۱۴۶..... درمانی مقیاس شهری ۱-۸-۲-۱
- ۱۴۸..... درمانی مقیاس منطقه ۱-۲-۸-۲-
- ۱۴۹..... درمانی مقیاس ناحیه ۳-۸-۲-۱
- ۱۵۱..... درمانی مقیاس محله ۴-۸-۲-۱
- ۱۵۲..... مراکز دامپزشکی ۵-۸-۲-۱
- ۱۵۳..... کاربری های درمانی (ستاره دار در نقشه طرح تفصیلی) ۶-۸-۲-۱
- ۱۵۴..... کاربری مذهبی ۱-۲-۹-
- ۱۵۴..... مذهبی مقیاس شهر ۱-۲-۹-۲-
- ۱۵۵..... مذهبی مقیاس منطقه و ناحیه ۳-۹-۲-۱
- ۱۵۵..... مذهبی مقیاس محله ۴-۹-۲-۱
- ۱۵۷..... کاربری فرهنگی هنری ۱۰-۲-۱
- ۱۵۷..... فرهنگی هنری مقیاس شهر ۱-۲-۱۰-۱-
- ۱۵۸..... فرهنگی هنری مقیاس منطقه ۱-۲-۱۰-۲-
- ۱۵۹..... فرهنگی هنری مقیاس ناحیه ۱-۲-۱۰-۳-
- ۱۶۲..... فرهنگی هنری مقیاس محله ۴-۱۰-۲-۱
- ۱۶۳..... کاربری های فرهنگی هنری (ستاره دار در نقشه طرح تفصیلی) ۵-۱۰-۲-۱
- ۱۶۴..... کاربری ورزشی ۱۱-۲-۱
- ۱۶۴..... ورزشی مقیاس شهر و فراشهر ۱-۱۱-۲-۱
- ۱۶۶..... ورزشی مقیاس منطقه ۲-۱۱-۲-۱
- ۱۶۷..... ورزشی مقیاس ناحیه ۳-۱۱-۲-۱
- ۱۶۸..... ورزشی مقیاس محله ۴-۱۱-۲-۱
- ۱۷۰..... کاربری های ورزشی (ستاره دار در نقشه طرح تفصیلی) ۵-۱۱-۲-۱
- ۱۷۱..... کاربری حمل و نقل ۱۲-۲-۱
- ۱۷۴..... کاربری تأسیسات شهری ۱۳-۲-۱
- ۱۷۴..... تأسیسات شهری مقیاس منطقه ۱-۱۳-۲-۱
- ۱۷۵..... تأسیسات شهری مقیاس محله و ناحیه ۲-۱۳-۲-۱
- ۱۷۶..... کاربری تجهیزات شهری ۱۴-۲-۱
- ۱۷۶..... تجهیزات شهری مقیاس شهر ۱-۲-۱۴-۱-
- ۱۷۷..... تجهیزات شهری مقیاس منطقه ۱-۲-۱۴-۲-
- ۱۷۹..... تجهیزات شهری مقیاس ناحیه ۱-۲-۱۴-۳-



Handwritten signature in blue ink.

Handwritten mark at the bottom left corner.

- ۱۸۵-۲-۱- سبز و طبیعی (پارک) ۱۸۵
- ۱۸۵-۲-۱-۱- پارک مقیاس شهر ۱۸۵
- ۱۸۸-۲-۱-۲- پارک مقیاس ناحیه ۱۸۸
- ۱۸۹-۲-۱-۳- پارک مقیاس محله ۱۸۹
- ۱۹۰-۲-۱-۴- پارک مقیاس همسایگی ۱۹۰
- ۱۹۰-۲-۱-۵- کاربری های پارک و فضای سبز (ستاره دار در نقشه طرح تفصیلی) ۱۹۰
- ۱۹۱-۲-۱-۱۶- باغات ۱۹۱
- ۱۹۲-۲-۱-۱۷- سبز و طبیعی (حریم) ۱۹۲
- ۱۹۲-۲-۱-۱-۱۷- حریم کالها و مسیلها ۱۹۲
- ۱۹۴-۲-۱-۲-۱۷- حریم شبکه آب و تأسیسات مربوطه (۴۲۲۲) ۱۹۴
- ۱۹۴-۲-۱-۳-۱۷- حریم شبکه فاضلاب و تأسیسات مربوطه (۴۲۲۳) ۱۹۴
- ۱۹۴-۲-۱-۴-۱۷- حریم شبکه برق و تأسیسات مربوطه (۴۲۲۴) ۱۹۴
- ۱۹۴-۲-۱-۵-۱۷- حریم شبکه گاز و تأسیسات مربوطه (۴۲۲۵) ۱۹۴
- ۱۹۴-۲-۱-۶-۱۷- حریم شبکه مخابرات و تأسیسات مربوطه ۱۹۴
- ۱۹۴-۲-۱-۷-۱۷- حریم مسیرهای رادیویی مایکروویو ۱۹۴
- ۱۹۵-۲-۱-۱۸- کاربری تفریحی گردشگری ۱۹۵
- ۱۹۵-۲-۱-۱-۱۸- کاربری تفریحی گردشگری مقیاس شهر ۱۹۵
- ۱۹۸-۲-۱-۱-۱۸- کاربری تفریحی گردشگری مقیاس محله و ناحیه ۱۹۸
- ۱۹۹-۲-۱-۱۹- کاربری اقامتی ۱۹۹
- ۱۹۹-۲-۱-۱۹-۲- ضوابط احداث هتل ۱۹۹
- ۲۰۰-۲-۱-۱۹-۳- ضوابط مجموعه اقامتی با غلبه فضای سبز ۲۰۰
- ۲۰۰-۲-۱-۱۹-۴- ضوابط احداث هتل بوتیک، اقامتگاه بوم گردی و نظایر آن ۲۰۰
- ۲۰۱-۲-۱-۲۰- ضوابط شبکه معابر و دسترسی ۲۰۱
- ۲۰۱-۲-۱-۲۰-۱- شریانی درجه یک (بزرگراه) ۲۰۱
- ۲۰۲-۲-۱-۲۰-۲- محورهای ویژه ۲۰۲
- ۲۰۳-۲-۱-۲۰-۳- شریانی درجه دو اصلی ۲۰۳
- ۲۰۴-۲-۱-۲۰-۴- شریانی درجه دو فرعی (جمع و پخش کننده) ۲۰۴
- ۲۰۴-۲-۱-۲۰-۵- محلی اصلی ۲۰۴
- ۲۰۵-۲-۱-۲۰-۶- پیاده راهها یا مسیرهای دارای غلبه حرکت پیاده (پیاده مدار) ۲۰۵
- ۲۱۱-۲-۱-۲۰-۷- مسیرهای ویژه دوچرخه ۲۱۱
- ۲۱۳-۲-۱-۲۱- طرحهای موضعی و موضوعی ۲۱۳
- ۲۱۳-۲-۱-۱-۲۱- طرح های موضوعی ۲۱۳
- ۲۱۴-۲-۱-۲-۲۱- طرح های موضعی و اولویت بندی پروژه ها ۲۱۴
- ۲۱۶- پیوست شماره ۱: ضوابط توصیه ای مناسب سازی محیط شهر برای معلولان ۲۱۶
- ۲۱۷- پیوست شماره ۲: ضوابط و مقررات ارتقاء کیفی سیما و منظر شهر مشهد ۲۱۷
- ۲۱۹- پیوست شماره ۳: ضوابط مربوط به ساماندهی کالبدی فضاهای شهری ۲۱۹
- ۲۲۰- پیوست شماره ۴: ضوابط ذخیره سازی و نگهداری موقت پسماند در اماکن مسکونی، تجاری و اماکن اقامتی ۲۲۰
- ۲۲۴- پیوست شماره ۵: ضوابط و مقررات احداث سرویس های بهداشتی در مراکز و اماکن عمومی ۲۲۴
- ۲۲۵- پیوست شماره ۶: ضوابط طراحی پخ در گذرگاهها ۲۲۵
- ۲۲۷- پیوست شماره ۷: ضوابط و مقررات بلند مرتبه سازی ۲۲۷
- ۲۲۷- الف) مسکونی بلند مرتبه ۲۲۷
- ۲۲۶- ب) مختلط بلند مرتبه (مجتمع های چند عملکردی واقع در پیرامون ایستگاه های قطار شهری) ۲۲۶



۴

۴

تدوین ضوابط و معیارهای طراحی و احداث بنا در کاربری‌ها و 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 حوزه جنوب غربی 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.



۱- ارائه ضوابط و مقررات طراحی و احداث بنا بر اساس کاربری و گونه بندی ساختمان و

مقیاس عملکرد

۱-۱- تعاریف، مفاهیم و اصطلاحات

در این بند مفاهیم و اصطلاحاتی که در مجموعه اسناد طرح تفصیلی و به ویژه در سند ضوابط و مقررات به کار رفته، 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 حوزه جنوب غربی: محدوده طرح تفصیلی حوزه جنوب غربی شهر مشهد ۵۷۳۶ هکتار است که از شمال به بزرگراه امام علی (و در بخش‌هایی کال چهل بازه)، از شرق به بزرگراه آزادی و کلانتری و در ادامه بلوار شهید ناصری شهریور، از جنوب به ارتفاعات جنوبی و محدوده شهر مشهد و از غرب به محدوده شهر مشهد محدود گردیده است که از این پس در ضوابط و مقررات ارائه شده به عنوان "حوزه" ذکر می‌شود.

قطعه زمین: قطعه‌ای که دارای سند مالکیت شش‌دانگ (و یا تائید حدود مالکیت توسط مراجع قانونی ذیربط) بوده و به وسیله 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 مستحذات سرپوشیده که مورد استفاده سکونت یا فعالیت اداری، تجاری، خدماتی، صنعتی، کارگاهی و امثال آن قرار می‌گیرد.

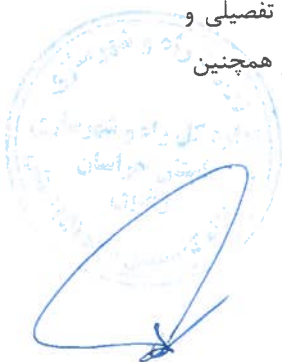
عرصه: محدوده زمین دارای چهار جهت اصلی و فرعی که دارای مالکیت است را عرصه گویند.

اعیان: هرگونه ساختمان یا مستحذات 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 بن بست یا مسیل (کال) محصور شده است.

پاکت حجمی (لفاف فضایی): حجم ساده شده‌ای 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 کلی تفکیک دربرگیرنده اندازه و شکل قطعات زمین، عرض و طول آن‌ها و جهت تفکیک و همچنین چگونگی تأمین دسترسی‌ها است.



Handwritten signature in blue ink.

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

تجمیع. 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 طراز 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 مورد اشاره 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) $1,20$ 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.

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 و نظایر آن (براساس ضوابط طرح تفصیلی) نیز است.

حیاط. سطحی از زمین به صورت فضای باز و بیرون سطح زیربناست که در سطح و زیر آن ساختمانی احداث نشده و برای استفاده های محوطه سازی و کاشت درختان و فضای سبز اختصاص داده شده 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 مورد استفاده عموم نیز قرار می گیرد.

حیاط خلوت. فضایی است باز، کوچک تر 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.

نورگیر: فضایی است باز که در میان ساختمان قرار دارد و به طور معمول اضلاع آن در تمام طبقات ساختمان امتداد یافته و وظیفه تأمین نور و تهویه بخشی از ساختمان را در طبقات بر عهده دارد.



فضای باز: سطحی از قطعه زمین که در آن هیچ‌گونه ساختمانی احداث نشده و فقط برای درختکاری، گل‌کاری و سایر استفاده‌های محوطه‌سازی و تامین نور (در حیات خلوت) تخصیص داده شده باشد.

داکت. محلی است برای عبور تأسیسات ساختمان؛ سرویس‌های بهداشتی و آشپزخانه.

لابی مسکونی. به فضائی در همکف گفته می‌شود که به‌عنوان محل انتظار و گفتگوی ساکنین و مراجعین اختصاص داده می‌شود.

سونیت(سراچه). به فضایی بدون اتاق اطلاق می‌شود که تمام امکانات خانه مثل آشپزخانه، محل خواب، نشیمن و ... در همان فضا قرار می‌گیرد.

ارتفاع ساختمان. فاصله عمودی میانگین سطح هم‌تراز معبر (کف متوسط) مجاور قطعه زمین (تراز ورودی پیاده) تا تراز بالاترین بام (بدون احتساب خرپشته و الحاقات آن).

تراز پایه: سطح یک بنا مجاور با معبر که به‌منظور پیوستگی بصری دارای حد ارتفاعی یکسان است. این تراز در ضوابط و مقررات طرح تفصیلی در هر خیابان به‌تناسب با شخصیت و نقش تعریف شده قابل تغییر است. سطوح بعدی بنا با عقب نشینی، تغییر مصالح و یا ... برحسب ضوابط تعیین می‌گردد.

بر. عبارت است از حد یا مرز مشترک بین معبر و قطعه زمین یا ساختمان است. یک قطعه یا بنا ممکن است دارای یک یا چند بر باشد.

کف در گذر عام. موقعیت کف در گذرگاه عام (عمدتاً برای محاسبه ارتفاع ساختمان) عبارت است از تراز ورودی اصلی پیاده ساختمان روی خط بر دیوار خارجی ساختمان.

سطح اشغال. قسمتی از سطح هر زمین که جهت احداث ساختمان اختصاص داده شده است. این قسمت به طور عام انعکاس سایه عمودی کلیه طبقات محسوب گشته است. در ضوابط حاضر، ضوابط سطح اشغال خاص هر طبقه حسب مورد ارائه شده است

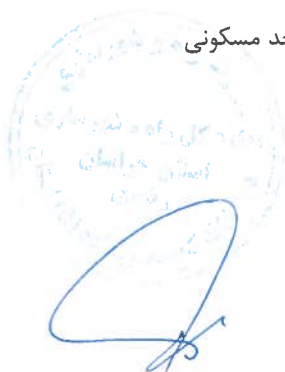
تراکم ساختمانی. عبارت است از نسبت سطح کل زیربنای طبقات مورد استفاده به سطح کل مساحت زمین. برخی از فعالیتها (نظیر پارکینگ و ...) در کاربری های مختلف بر حسب ضوابط و مقررات جزو تراکم محسوب نمی‌گردند.

تراکم مجاز. حداکثر قابلیت تراکمی است که هر زمین با توجه به مطالعات و سیاستها و ملاحظات طرح تفصیلی (نظیر معبر هم‌جوار و محل استقرار، خدمات قابل تامین، سقف جمعیت‌پذیری، اندازه تعریف شده برای هر واحد، ملاحظات ترافیکی و منظر شهری، ملاحظات زیست محیطی، پدافندی، تامین تأسیسات زیربنایی و نظایر آن) بر اساس طرح تفصیلی و ضوابط و مقررات مربوطه می‌تواند داشته باشد.

سطح ناخالص کل زیربنا. عبارت است از مجموع مساحت زیربنای کلیه طبقات در ساختمان به‌صورت ناخالص.

سرانه زمین. مقدار زمینی که به‌طور متوسط به هر نفر از جمعیت آن شهر یا حوزه اختصاص می‌یابد.

سرانه زیربنای مسکونی. مقدار مساحتی از زیربنای واحد مسکونی که به‌طور متوسط به هر نفر از افراد ساکن در واحد مسکونی اختصاص می‌یابد.



نمای ساختمان. کلیه سطوح خارجی ساختمان که مشرف به فضاهای باز، حیاط‌های اصلی، فرعی یا خلوت همان ساختمان و مشرف به فضاهای باز مربوط به گذرگاه و خیابان عمومی می‌باشند. نماسازی وفق ضوابط و مقررات سیما و منظر الزامی است. صدور پایان کار بعد از اتمام عملیات ساختمانی اعم از قسمت‌های داخلی و کلیه نماهای ساختمان امکان‌پذیر 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 حیاط‌های فرعی، جانبی یا حیاط خلوت است.

پارکینگ: فضایی است جهت توقف و نگهداری وسایل نقلیه که می‌تواند (براساس ضوابط و مقررات طرح تفصیلی) در فضای باز، مازاد و یا داخل ساختمان (فضای بسته) قرار گیرد. پیش بینی مساحت هر جای پارک براساس 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 نمی‌گردد.

عقب‌نشینی جانبی: میزان عقب‌رفتگی جرم از بر یا اضلاع مجاور معبر یا پلاک‌های مجاور که برای ساختمان‌های خاص، از طبقاتی با ارتفاع معین به بعد لحاظ می‌گردد.

جان‌پناه: دیواری است با ارتفاع حداقل ۱،۱۰ متر در محیط بام و دیگر پرنگاه‌ها (نورگیر، حیاط خلوت و ...) احداث می‌گردد.

مشاعات: سطوحی از قطعه زمین یا زیربنا که به صورت مشترک توسط ساکنان دو یا چند واحد مسکونی قابل استفاده است. آسانسور، راه‌پله، راهرو، پیلوت، پارکینگ، سالن‌های بازی و اجتماعات و استخر اختصاصی مجموعه‌های مسکونی (بر اساس ضوابط خاص هرگونه)، انبارها، فضای باز، تأسیسات عمومی و زیربنایی (فاضلاب، لوله‌کشی‌های اصلی، برق، آب و گاز عمومی و ...) و اتاق سرایدار و ... جزو مشاعات به حساب می‌آیند.

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



۹

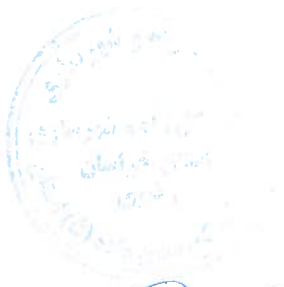
۱-۱-۲- تعاریف ساختار عملکرد و فعالیت (کاربری زمین)

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 با 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 حوزه جنوب غربی، باهدف ایجاد امکان برنامه‌ریزی کاربری اراضی در سطوح مختلف توسعه، با ترتیب کارکرد اصلی، کاربری، عملکرد و فعالیت تهیه‌شده است. این نظام در قالب یک جدول کدگذاری شده چهار سطحی تدوین‌شده و مبنای تدوین ضوابط و مقررات قرار گرفته است.



فعالیت

فعالیت	رمز	عملکرد	رمز	کاربری	رمز	کارکرد اصلی	رمز
مسکونی تراکم ویژه ویلایی	۱۱۱۱						
مسکونی تراکم ویژه ارزشمند معاصر	۱۱۱۲						
مسکونی تراکم ویژه با سابقه روستایی	۱۱۱۳						
مسکونی تراکم ویژه با رویکرد بازآفرینی	۱۱۱۴	تک یا دو خانواری	۱۱۱۰				
مسکونی تراکم ویژه با محدودیت ارتفاعی	۱۱۱۵						
مسکونی تراکم ویژه حاشیه ارتفاعات	۱۱۱۶						

آپارتمانی تراکم کم گونه یک
 آپارتمانی تراکم کم ارزشمند
 آپارتمانی تراکم متوسط گونه یک
 آپارتمانی تراکم متوسط گونه دو
 آپارتمانی تراکم زیاد گونه یک
 آپارتمانی تراکم زیاد گونه دو

سکونت دائم ۱۱۰۰

مسکونی ۱۰۰۰

چند خانواری ۱۱۲۰

بلندمرتبه	۱۱۲۲						
مجموعه‌های مسکونی و شهرک‌ها	۱۱۲۳						
خوابگاه دانشجویی خارج از محوطه دانشگاه	۱۲۱۱						
پانسیون و خوابگاه خصوصی	۱۲۱۲	خدمات خوابگاهی	۱۲۱۰	سکونت موقت	۱۲۰۰		
مسکونی موقت (استفاده فصلی)	۱۲۱۳						

مدارس عالی	۲۱۱۱						
مراکز آموزش علمی و کاربردی	۲۱۱۲	آموزش عالی	۲۱۱۰	آموزش، تحقیقات و فناوری	۲۱۰۰	خدمات رفاهی و اجتماعی	۲۰۰۰
دانشگاه، دانشسرا، دانشکده	۲۱۱۳						
حوزه‌های علمیه	۲۱۲۱	علوم دینی	۲۱۲۰				



Handwritten signature and initials in blue ink.

Handwritten signature in blue ink.

رمز	کارکرد اصلی	رمز	کاربری	رمز	عملکرد	رمز	فعالیت
۲۱۳۰		۲۱۳۰	مراکز علمی و پژوهشی	۲۱۳۲	پژوهش‌های مذهبی	۲۱۳۱	پژوهش‌های علمی و کاربردی
				۲۱۳۳	پارک‌های علم و فناوری		
				۲۲۱۰	محله	۲۲۱۱	آموزش‌های پیش‌دبستانی (مهد کودک، آمادگی و پیش‌دبستانی)
				۲۲۲۰	ناحیه	۲۲۱۲	دبستان
						۲۲۲۱	متوسطه اول
						۲۲۲۲	کلاس‌های نهضت سوادآموزی و امثال آن
						۲۲۲۳	متوسطه دوم
۲۲۳۰	آموزشی	۲۲۳۰	منطقه	۲۲۳۱	هنرستان‌های صنعتی وابسته به آموزش و پرورش، مجتمع‌های آموزشی فنی و حرفه‌ای وزارت کار و امور اجتماعی و کار دانش		
				۲۲۴۰	شهر و فراشهر	۲۲۴۱	خدمات تحصیلی تخصصی (کودکان استثنایی، استعدادهای درخشان، مدارس شاهد و یا مدارس که با تأیید اداره کل آموزش و پرورش آموزش خاص برای کل شهر تلقی می‌گردند)
						۲۲۴۲	مدارس اتباع خارجی
				۲۳۱۰	اداری	۱-۲۳۱۱	شهرداری نواحی
						۱-۲۳۱۲	شهرداری‌های مناطق
						۲-۲۳۱۲	سازمان‌های ثبت‌احوال و اسناد
						۳-۲۳۱۲	دفاتر پست منطقه‌ای
						۴-۲۳۱۲	ادارات آب، برق، گاز و مخابرات
						۵-۲۳۱۲	آموزش و پرورش
						۶-۲۳۱۲	تأمین اجتماعی
						۷-۲۳۱۳	امور اقتصادی و مالیاتی
						۱-۲۳۱۳	شورای اسلامی، شهرداری شهر و سازمان‌های تابعه
						۲-۲۳۱۳	سربستی بانک‌ها
				۲۳۱۳	شهر و فراشهر		

۱۲



سازمان اسناد و کتابخانه ملی جمهوری اسلامی ایران

۱۲

شهر و فراشهر

۲۳۱۳

کاربری

آموزشی

کارکرد اصلی

رمز

۲۲۳۰

منطقه



سازمان اسناد و کتابخانه ملی جمهوری اسلامی ایران

سازمان اسناد و کتابخانه ملی جمهوری اسلامی ایران

۱۲

شهر و فراشهر

۲۳۱۳

کاربری

آموزشی

کارکرد اصلی

رمز

۲۲۳۰

منطقه

فعالیت	رمز	عملکرد	رمز	کاربری	رمز	کارکرد اصلی	رمز
سازمان‌ها و ادارات کل استانی یا وابسته به وزارتخانه‌ها	۳-۲۳۱۳						
سفارتخانه، کنسولگری و سازمان‌های بین‌المللی	۵-۲۳۱۳						
بنیادها و نهادهای عمومی (بنیاد شهید، بنیاد مسکن، کمیته امداد، ستادی بسیج و نیروهای مسلح و...)	۶-۲۳۱۳						
سمن‌ها و تشکل‌های غیردولتی مردم‌نهاد با فعالیت غیراقتصادی و غیرانتفاعی	۲۳۲۱						
دفاتر و کالت	۲۳۲۲						
دفاتر اسناد رسمی و ازدواج و طلاق	۲۳۲۳						
دفاتر روزنامه و مجله	۲۳۲۴			اداری غیردولتی ویژه	۲۳۲۰		
دفاتر مهندسی و ...	۲۳۲۵						
شورای حل اختلاف	۱-۲۳۳۱	ناحیه	۲۳۳۱				
آگاهی، کلانتری، پاسگاه	۱-۲۳۳۲						
پایگاه بسیج	۲-۲۳۳۲	منطقه	۲۳۳۲				
دادگاه	۳-۲۳۳۳						
پزشکی قانونی	۱-۲۳۳۳						
مراکز اصلاحی (زندان موجود و سایر مراکز اصلاحی موجود)	۲-۲۳۳۳			انتظامی	۲۳۳۰		
ساختمان‌های ادارات نیروی انتظامی	۳-۲۳۳۳	شهر و فراشهر	۲۳۳۳				
راهنمایی و رانندگی	۴-۲۳۳۳						
مجمع قضایی	۵-۲۳۳۳						
دادگستری	۶-۲۳۳۳						
پادگان‌ها و آمادگاه‌های موجود نیروی انتظامی	۲۳۴۱						
میدان‌ها نبرد و امور آموزشی موجود	۲۳۴۲			نظامی	۲۳۴۰		
زمین‌های بازی کوچک	۲۴۱۱	محل					
باشگاه ورزشی کوچک GYM	۲۴۱۲						
	۱۳						



Handwritten signature in blue ink at the top left of the page.

Handwritten signature in blue ink, likely the official signature of the responsible officer.

Handwritten signature in blue ink, possibly a second official signature or a date.

ورزشی ۲۴۰۰

فعالیت	رمز	عملکرد	رمز	کاربری	رمز	کارکرد اصلی	رمز
زمین‌های ورزشی	۲۴۲۱						
سالن‌های کوچک ورزشی	۲۴۲۲	ناحیه	۲۴۲۰				
استخر و سونا	۲۴۲۳						
زمین‌های ورزشی	۲۴۳۱						
سالن‌های ورزشی	۲۴۳۲	منطقه	۲۴۳۰				
استخر و سونا	۲۴۳۳						
مجموعه‌های بزرگ ورزشی (تلفیق زمین و سالن‌های ورزشی)	۲۴۴۱						
استادیوم‌ها	۲۴۴۲						
زورخانه‌ها	۲۴۴۳	شهر و فرانشهر	۲۴۴۰				
پیست‌های ورزشی، دوچرخه و اسکیت	۲۴۴۴						
درمانگاه و مراکز بهداشت و درمان	۲۵۱۱	محله	۲۵۱۰				
مراکز تنظیم خانواده	۲۵۱۲						
پلی کلینیک‌ها و مراکز درمانی تخصصی	۲۵۲۱	ناحیه	۲۵۲۰				
پایگاه‌های اورژانس و فوریت‌های پزشکی	۲۵۲۲						
بیمارستان‌های کمتر از ۴ تخت	۲۵۳۱	منطقه	۲۵۳۰				
مراکز انتقال خون و بانک خون	۲۵۳۲						
بیمارستان‌های اصلی شهر	۲۵۴۱					درمانی	۲۵۰۰
مراکز نگهداری کودکان بی سرپرست (شیرخوارگاه، پرورشگاه)	۲۵۴۲						
تیمارستان	۲۵۴۳	شهر	۲۵۴۰				
خانه سالمندان	۲۵۴۴						
مراقبت‌های معتادین، معلولین و مراکز توان‌بخشی	۲۵۴۵						
کلینیک‌ها و پلی کلینیک‌های دامپزشکی	۲۵۵۱	مراکز دامپزشکی	۲۵۵۰				
بیمارستان‌های دامپزشکی	۲۵۵۰						



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

فعالیت	رمز	عملکرد	رمز	کاربری	رمز	کارکرد اصلی	رمز
کتابخانه‌ها و قرائت‌خانه‌های کوچک	۲۶۱۱	محل	۲۶۱۰				
کتابخانه‌ها و سالن‌های اجتماعات کوچک							
کانون‌های پرورش فکری کودکان و نوجوانان							
خانه فرهنگ	۲۶۲۱	ناحیه	۲۶۲۰				
آموزشگاه‌های هنرهای تجسمی نمایشی و موسیقی							
آموزشگاه‌های خیاطی، گل‌دوزی و هنرهای دستی							
گالری‌ها و نگارخانه‌ها - سینما و تئاتر	۲۶۳۱	منطقه	۲۶۳۰	فرهنگی هنری	۲۶۰۰		
فرهنگسراها	۲۶۳۲						
کتابخانه‌های مرکزی تخصصی	۲۶۴۱						
مجموع‌های فرهنگی	۲۶۴۲						
سالن اجتماعات	۲۶۴۳						
سینما	۲۶۴۴	شهر	۲۶۴۰				
تئاتر	۲۶۴۵						
سالن کنسرت	۲۶۴۶						
موزه‌های آثار هنری و نمایشگاه‌های معاصر	۲۶۴۷						
بناهای تاریخی ثبتی یا در حال ثبت			۲۷۱۰				
موزه‌های تاریخی			۲۷۲۰	تاریخی	۲۷۰۰		
مسجد، حسینیه و فاطمیه	۲۸۱۱	محل					
مسجد، حسینیه و فاطمیه	۲۸۱۲	ناحیه	۲۸۱۰	مذهبی	۲۸۰۰		
کلیسا، کیسه، سایر عبادتگاه‌های اقلیت‌های دینی، مسجد جامع، مسک، مهدیه	۲۸۱۳	شهر					
کمربندی، بزرگراه	۳۱۱۱	شهری درجه یک	۳۱۱۰				
شهری درجه یک اصلی	۳۱۲۱	شهری درجه دو اصلی	۳۱۲۰	معیار	۳۱۰۰	تسهیلات شهری	۳۰۰۰



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

فعالیت	رمز	عملکرد	رمز	کاربری	رمز	کارکرد اصلی	رمز
شیرینی درجه یک فرعی	۳۱۲۲						
شیرینی درجه دو اصلی	۳۱۲۳						
شیرینی درجه دو فرعی	۳۱۳۱						
شیرینی درجه دو حوزه مرکزی	۳۱۳۲	شیرینی درجه دو فرعی	۳۱۳۰				
جمع و پخش کننده	۳۱۳۳						
دسترسی محلی اصلی	۳۱۴۱	محلی اصلی	۳۱۴۰				
محورهای پیاده ویژه	۳۱۵۱	پیاده راهها	۳۱۵۰				
پارکینگهای محلهای	۳۲۱۱	محله	۳۲۱۰				
ایستگاه مترو، تراموا، قطار شهری و ...	۳۲۲۱						
ایستگاه تاکسی، اتوبوس و خودروهای سبک	۳۲۲۲						
پارکینگهای عمومی، روباز (اتومبیل، اتوبوس)	۳۲۲۳	ناحیه	۳۲۲۰				
پارکینگهای مکانیزه	۳۲۲۴						
پارکسوار	۳۲۳۱						
پارکینگ طبقاتی عمومی	۳۲۳۲						
پایانه اتوبوس درون شهری	۳۲۳۳	منطقه	۳۲۳۰				
پایانه تاکسی	۳۲۳۴						
ایستگاههای بار غیر حاشیهای	۳۲۳۵						
پایانههای مینی بوس، اتوبوس	۳۲۴۱						
پایانههای جایجایی مسافر خودروهای درستی	۳۲۴۲						
پایانههای اصلی خطوط قطار شهری و تأسیسات مرتبط	۳۲۴۳						
توقفگاههای اتوبوسهای شهری	۳۲۴۴	شهر	۳۲۴۰				
پایانههای اتوبوس بین شهری	۳۲۵۳						
پایانه بار	۳۲۵۴						



Handwritten signature in blue ink.

رمز	کارکرد اصلی	رمز	کاربری	رمز	عملکرد	رمز	فعالیت
۴۰۰۰	سبز و طبیعی	۴۱۰۰	پارک	۴۱۱۰	محل	۴۱۱۱	پارک‌های محلی (پارک‌های محلی، بوستان‌های محلی)
				۴۱۲۰	ناحیه	۴۱۲۱	پارک ناحیه‌ای (بوستان‌های محلی)
			تأسیسات شهری	۳۵۰۰		۳۵۱۷	مراکز پسماند محلی
						۳۵۲۱	تصفیه‌خانه آب
						۳۵۲۲	تصفیه‌خانه فاضلاب
				۳۵۲۰	منطقه	۳۵۲۳	نیروگاه موجود
						۳۵۲۴	ایستگاه تنظیم فشار گاز
						۳۵۲۵	مراکز پسماند
				۳۵۱۰	محل و ناحیه	۳۵۱۴	ایستگاه‌ها و دکل‌های مخابراتی
						۳۵۱۵	سرویس‌های بهداشتی عمومی
						۳۵۱۶	حمام‌های عمومی
						۳۵۱۲	ترانس و پست برق
						۳۵۱۳	مخازن آب زمینی و هوایی
						۳۴۴۳	نمایشگاه دائمی
				۳۴۴۰	شهر	۳۴۴۲	مراکز امداد و نجات هلال احمر
						۳۴۴۱	گورستان موجود
				۳۴۳۰	منطقه	۳۴۳۱	میادین میوه و تره‌بار منطقه‌ای
			تجهیزات شهری	۳۴۰۰		۳۴۲۴	مراکز سوخت (پمپ‌بنزین، CNG و ...)، شارژ خودروهای برقی و هیبریدی
						۳۴۲۳	اورژانس ۱۱۵
						۳۴۲۲	ایستگاه‌های آتش‌نشانی
						۳۴۲۱	ایستگاه‌های سنجش آلودگی هوا
						۳۴۱۱	ایستگاه‌های جمع‌آوری زباله



Handwritten signature in blue ink.

رمز	کارکرد اصلی	رمز	کاربری	رمز	عملکرد	رمز	فعالیت
					شهر	۴۱۳۰	پارک شهری - بوستان‌های اصلی شهر، پارک‌های جنگلی و کوهستان (ارتباطی)
					عوارض طبیعی	۴۲۱۰	بستر و حریم آبراهه‌ها و محورهای ارتباطی
							بستر و حریم کال‌ها و مسیل‌ها
							بستر و حریم قنوات
							حریم شبکه راه‌ها و محورهای ارتباطی
							حریم شبکه آب و تأسیسات مربوطه
					شبکه‌های زیربنایی	۴۲۲۰	حریم شبکه فاضلاب
							حریم شبکه برق و تأسیسات مربوطه
							حریم شبکه گاز و تأسیسات مربوطه
							اراضی کوهستان پارک طبیعی حفاظتی ویژه
					۴۳۱۰	۴۳۰۰	کمرند سبز و جنگل‌های دست کاشت
					کشاورزی	۴۴۱۰	مزارع کشاورزی و پرورش گل و گیاه
							گلخانه‌ها
							باغات مشمر
					باغات	۴۴۲۰	باغات آستان قدس رضوی
							باغات گیاه‌شناسی
					محله	۵۱۱۰	کلپ بازی ، خانه فرار، پینت بال ، حمام عمومی ویژه و نظایر آن
							آکواریوم
					شهر	۵۱۲۰	شهر بازی
							باغات موضوعی
							مجموعه‌ها و مراکز تفریحی ورزشی
							باغ تالار



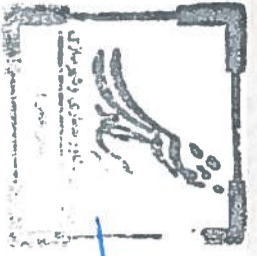
Handwritten signatures in blue ink.

فعالیت	رمز	عملکرد	رمز	کاربری	رمز	کارکرد اصلی	رمز
هتل	۶۱۱۱						
متل	۶۱۱۲						
هتل آپارتمان	۶۱۱۳						
مسافرخانه و مهمان پذیر	۶۱۱۴	شهر و فرانشهر	۶۱۱۰	مراکز اقامتی	۶۱۰۰		۶۰۰۰ اقامتی
خانه زواری	۶۱۱۵						
خوابگاه ادارات و شرکتها و مهمانسراها و زائرسراهای ادارات	۶۱۱۶						
خانه بوم گردی و هتل بوتیک	۶۱۱۷						
کمپها	۶۲۱۱		۶۲۱۰				
اردوگاهها	۶۲۱۲	شهر و فرانشهر		محوطه‌های اقامتی	۶۲۰۰		
مجموعه اقامتی با غلبه فضای باز	۶۲۱۳						
خواربارفروشی، سوپرمارکت، نانوايي، بقالی، قصابی، عرضه مواد پروتئينی، لبنیاتی، میوه و سبزی فروشی، کالاهای خوراکی ویژه (قهوه، شيرینی، شکلات) و سایر مایحتاج اولیه	۷۱۱۱						
فروش خدمات، خدمات فنی و تعمیرات محلی (کفاشی، خیاطی، تعمیرات دوچرخه، خشک‌شویی، کلیدسازی، لوازم‌التحریر و...)	۷۱۱۲	محله	۷۱۱۰		۷۱۰۰		
آرایشگاهها و آتلیه عکاسی	۷۱۱۳						
مطب پزشک	۷۱۱۴						
فروش، خدمات و تعمیرات موتورسیکلت				انتفاعی			تجاری ۷۰۰۰
فروش و عرضه لوازم و قطعات یدکی اتومبیل	۷۱۲۱						
کارواش							
فروش تجهیزات و تأسیسات ساختمانی				ناحیه	۷۱۲۰		
فروش و خدمات مرتبط با تجهیزات الکترونیک							
شعبه فروش نفت، پیک‌نیک پرکنی							
فروش خدمات کامپیوتر (نرم‌افزار و سخت‌افزار)	۷۱۲۲						



Handwritten signature in blue ink.

فعالیت	رمز	عملکرد	رمز	کاربری	رمز	کارکرد اصلی	رمز
فروش و خدمات دوربین و گوشی های موبایل							
فروش پوشاک، کفش، طلا و جواهر، منسوجات و وسایل خرازی، کفاشی، ساعت							
سمساری و امانت فروشی							
فروش ظروف آشپزخانه و لوازم کادویی							
عرضه توزیع انواع فیلم و نوار و نرم افزار							
کانهای خوراکی ویژه (قهوه، شیرینی، شکلات و...)							
عطاری و ادویه فروشی							
داروخانه و درآگ استور							
لوازم آرایشی و زیبایی							
انواع خدمات طبخ و عرضه مواد غذایی آشامیدنی							
شعب بانکهای دولتی و خصوصی	۷۱۲۳						
بنگاه معاملاتی و فروش اتومبیل							
بنگاههای معاملات ملکی زمین و مستقات							
اجاره و کرایه کالای اداری، تفریحی و مجالس	۷۱۲۴						
اجاره و کرایه انواع وسایل نقلیه							
خدمات مسافرتی							
خدمات حمل و نقل							
دفتر فنی (تابلونویسی، پارچه نویسی، فتوکپی، تایپ، زیراکس، صحافی، پلات و پرینت و ...)	۷۱۲۵						
فعالیت های صنفی و مشاوره های در کسب و کار و حرفه، دفتر تبلیغاتی و مؤسسات کاربایی، دفاتر شرکت های خصوصی							



Handwritten signature in blue ink.

Handwritten signature in blue ink.

فعالیت	رمز	عملکرد	رمز	کاربری	رمز	کارکرد اصلی	رمز
--------	-----	--------	-----	--------	-----	-------------	-----

عکاسی‌ها

دفتر امور مشترکین، دفتر 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 آینه‌شمعدان

فروش کتاب، مجله، لوازم‌تحریر و مهندسی

فروش صنایع‌دستی

فروش تابلو، مجسمه، عتیقه و سایر محصولات هنری

لوازم مربوط به چشم و عینک

دفتر فروش مصالح ساختمانی (ماسه، سیمان، گچ،

سرامیک، موزاییک و سنگ)

فروش یراق‌آلات ساختمانی (ابزار، رنگ، قفل،

کلیدسازی و ...)

بازارهای روز و هفتگی

تعاونی‌ها مصرف کارکنان ادارات و فروشگاه‌های

زنجیره‌ای مصرف

صندوق‌های قرض‌الحسنه و مؤسسات مالی - اعتباری

انواع دفتر خدمات ساختمانی

خدمات فنی، علمی و حرفه‌ای

رسانه‌های دیجیتال

مراکز کارپایی

آب‌و‌اناس خصوصی

۷۱۳۲

۷۱۳۳

۷۱۳۴

۷۱۳۵

۷۱۳۶

۷۱۳۱

۷۱۳۰



Handwritten signature in blue ink.

فعالیت	رمز	عملکرد	رمز	کاربری	رمز	کارکرد اصلی	رمز
فروش مبلمان (انواع میز و صندلی و پرده و موکت و ...)							
فروش و خدمات مرتبط با لوازم و تجهیزات الکترونیکی (لوازم و تجهیزات پزشکی)							
فروش و تعمیر لوازم و ماشین آلات صنعتی (پمپ، ماشین آلات کشاورزی و ...)	۷۱۴۱	شهر					
تعمیر لوازم خانگی							
فروش لوازم خودرو							
صرافی							
عرضه اوراق بهادار و سهام و مدیریت کارگزاری ها و خدمات تبادل اوراق بهادار							
مؤسسات مالی، اعتباری، شعب مرکزی بانکها	۷۱۴۲				۷۱۴۰		
شرکت های بازرگانی و تجاری، مؤسسات واردات و صادرات							
دفتر نمایندگی های بانک های خارجی							
عمده فروشی کالاهای بادوام							
راسته های صنوف و بورس لوازم							
بازارها							
تالارهای پذیرایی	۷۱۴۳						
فروشگاه های صنایع دستی و فرش							
شرکت های وابسته به وزارتخانه ها							
خدمات و پزشکی	۷۱۴۴						
خدمات فنی و تخصصی							
تجاری های خاص مقیاس شهر							



Handwritten signatures and stamps in blue ink, including a circular official stamp and several cursive signatures.

فعالیت	رمز	عملکرد	رمز	کاربری	رمز	کارکرد اصلی	رمز
سلامتی (آزمایشگاه‌های طبی، رادیولوژی، دامپزشکی و ...)							
دفاتر احزاب			۷۲۱۰				
تشکل‌های مردم‌نهاد			۷۲۲۰				
مؤسسات خیریه			۷۲۳۰				
اتحادیه‌ها، مجامع، انجمن‌ها و تعاونی‌ها			۷۲۴۰				
رسانه‌های دیجیتال خبری			۷۲۵۰				
هیئت‌های ورزشی			۷۲۶۰				
آموزشگاه‌های بهداشت، سلامت و زیبایی	۷۲۷۱			غیرانتفاعی	۷۲۰۰		
آموزشگاه‌های مدیریت تجارت حسابداری و نقشه‌کشی	۷۲۷۲						
آموزشگاه‌های کامپیوتر و ارتباطات	۷۲۷۳						
آموزشگاه‌های رانندگی	۷۲۷۴	آموزشگاه‌های ویژه	۷۲۷۰				
آموزشگاه‌های زبان خارجی	۷۲۷۵						
آموزشگاه‌های علوم قرآنی (به‌غیر از حوزه‌های علمیه)	۷۲۷۶						



Handwritten signature in blue ink at the top left.

Handwritten signature in blue ink.

Handwritten signature in blue ink.

Handwritten signature in blue ink.

۱-۱-۴ - بام سبز

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 تاسیسات 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 نظایر آن) 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 تاسیسات 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 تأیید، 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 تأیید 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، بهره برداری بام سبز در قالب فعالیت‌های تفریحی فراغتی یا انتفاعی از جمله رستوران، کافه و نظایر آن (در صورت حصول شرایط بام سبز) براساس 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.



۱-۱-۵ - نظامات طرح تفصیلی

نظامات طرح تفصیلی چگونگی به اجرا درآوردن سیاستها و اصول طراحی را در محدوده‌ای از شهر تشریح و مصور می‌سازد. به عبارتی، انعکاس فضایی-جغرافیایی سیاست‌های طراحی شهری است که بر اساس طرح مفهومی بهینه در قالب یک نقشه دیاگراماتیک ارائه می‌شود.

باید توجه داشت که تحقق اهداف و سیاستها و برنامه‌های طرح تفصیلی در گروی تثبیت پیشنهادی نظامات طرح تفصیلی است. با این توضیح سعی می‌شود نظامات طرح تفصیلی که شامل نظام‌های کاربری زمین، حرکت و دسترسی و فرم کالبدی، استخوان‌بندی فضاهای همگانی و منظر شهری است، تعریف گردند.

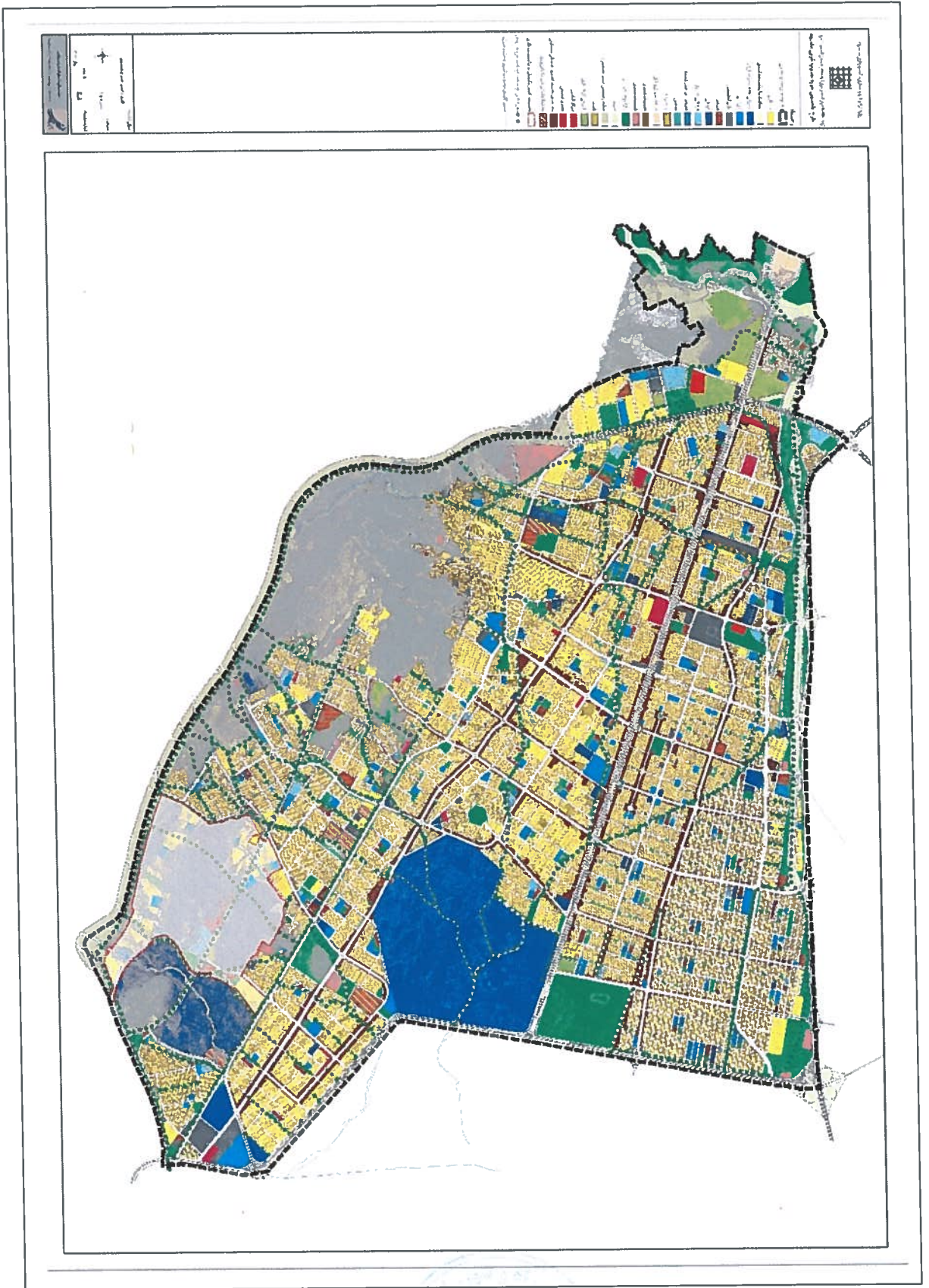
✓ نظام کاربری زمین و فعالیت

در نظام کاربری زمین، به عملکرد مکان‌ها و این موضوع که طراحی شهری به چه نحو می‌تواند مکان بهتری خلق نماید پرداخته می‌شود. از این‌رو به موضوعاتی نظیر، اختلاط و ترکیب کاربری‌ها، توزیع فضایی کاربری‌ها، مراکز فعالیت، تعیین عملکرد حوزه‌ها با ویژگی خاص تأکید شده است.

نظام کاربری و فعالیت در حوزه جنوب غربی با ایده شکل‌گیری سکونت پایدار همراه با خدمات گردشگری مقیاس شهر و فراشهر در شمال و جنوب آن مطابق با ویژگی‌های محیطی و در راستای یکپارچگی طراحی شده است که ایجاد محورهای مختلط عملکردی در مقیاس‌های مختلف شهر، منطقه، ناحیه و محله نیز در این راستا پیشنهاد گردیده است. بر این اساس محور وکیل‌آباد که در میان هندسی حوزه قرار گرفته، یک محور فعالیتی در مقیاس شهر و محورهایی همچون استقلال، معلم، هاشمیه، پیروزی، هفت‌تیر و ... به‌عنوان محورهای فعالیت مقیاس منطقه می‌باشند. مطالعه و شناسایی کانون‌های جاذب فعالیت و پهنه‌های فعالیتی به‌منظور تطبیق فرم کالبدی با عملکردهای موجود و پیشنهادی نیز حائز اهمیت است که در این راستا به‌جز کانون‌های شهری همچون کال چهل‌بازه، پارک ملت، ارتفاعات بینالود، کوهستان پارک، دانشگاه فردوسی و ... در بخش شمالی یک مرکز در محل زندان کنونی و در بخش جنوبی دو مرکز منطقه در محدوده اراضی موسوم به انبار اداره برق و حاشیه بلوار نماز در محدوده زکریای دو در نظر گرفته شده است. کانون‌های خدمات محلی نیز در هر هسته پیشنهاد شده است.

یکی دیگر از موارد مورد بررسی در نظام کاربری زمین حوزه جنوب غربی مبحث مربوط به قلمروهای رفتاری و محورهای فعالیتی و پهنه‌های نیازمند ساماندهی است. در این راستا محدوده کاربری‌های ناسازگار نظیر انبار کارخانه کواکولا، زندان، پادگان‌های موجود، اراضی انبار اداره برق، اداره آب و مخابرات به‌عنوان پتانسیل‌های تغییر کاربری مشخص گردیده‌اند. همچنین قلمروهای رفتاری در حوزه جنوب غربی در حاشیه محورهای خدماتی و مراکز فعالیتی پیشنهادی در مقیاس‌های مختلف و همچنین مسیل‌ها و کال‌های موجود و یا قابل بازیابی به‌عنوان مسیل‌های سبز و پیاده پیش‌بینی گردیده است.





۲۶
 سند ملی معماری و شهرسازی
 سازمان ملی معماری و شهرسازی
 تهران

[Handwritten signature in blue ink]



✓ نظام حرکت و دسترسی

طرح چیدمان فضایی و نقشه راه‌ها مهم‌ترین عامل تأثیرگذار بر چگونگی انتخاب مردم در خصوص نقل و انتقال است. مهم‌ترین تأکید طرح بالادست برای نظام حرکت و دسترسی ایجاد پیوستگی ساختاری درون حوزه و منطقه با حوزه‌ها و مناطق هم‌جوار است. بر این اساس اصول و معیارهای ناظر بر شبکه‌های اصلی ارتباطی به شرح زیر بیان شده است:

- اصل دسترسی - کلیه راه‌های ارتباطی پیونددهنده‌اند.

- راه‌های عبوری باید از سلسله‌مراتب برخوردار باشند.

- در طول کل حوزه مسیرهای ویژه پیاده و سبز پیش‌بینی گردیده است.

- استفاده از حمل‌ونقل عمومی اهمیت زیادی دارد.

- بزرگراه‌ها دارای حرایم معین هستند و رعایت این حرایم اهمیت دارد.

- محورهای شمالی-جنوبی نیاز به تجهیز دارند و عامل پیوستگی کالبدی مناطق به شمار می‌آیند.

- ایمنی شبکه پیاده و دوچرخه برای دسترسی در سطح محلات به خدمات شهری الزامی است.

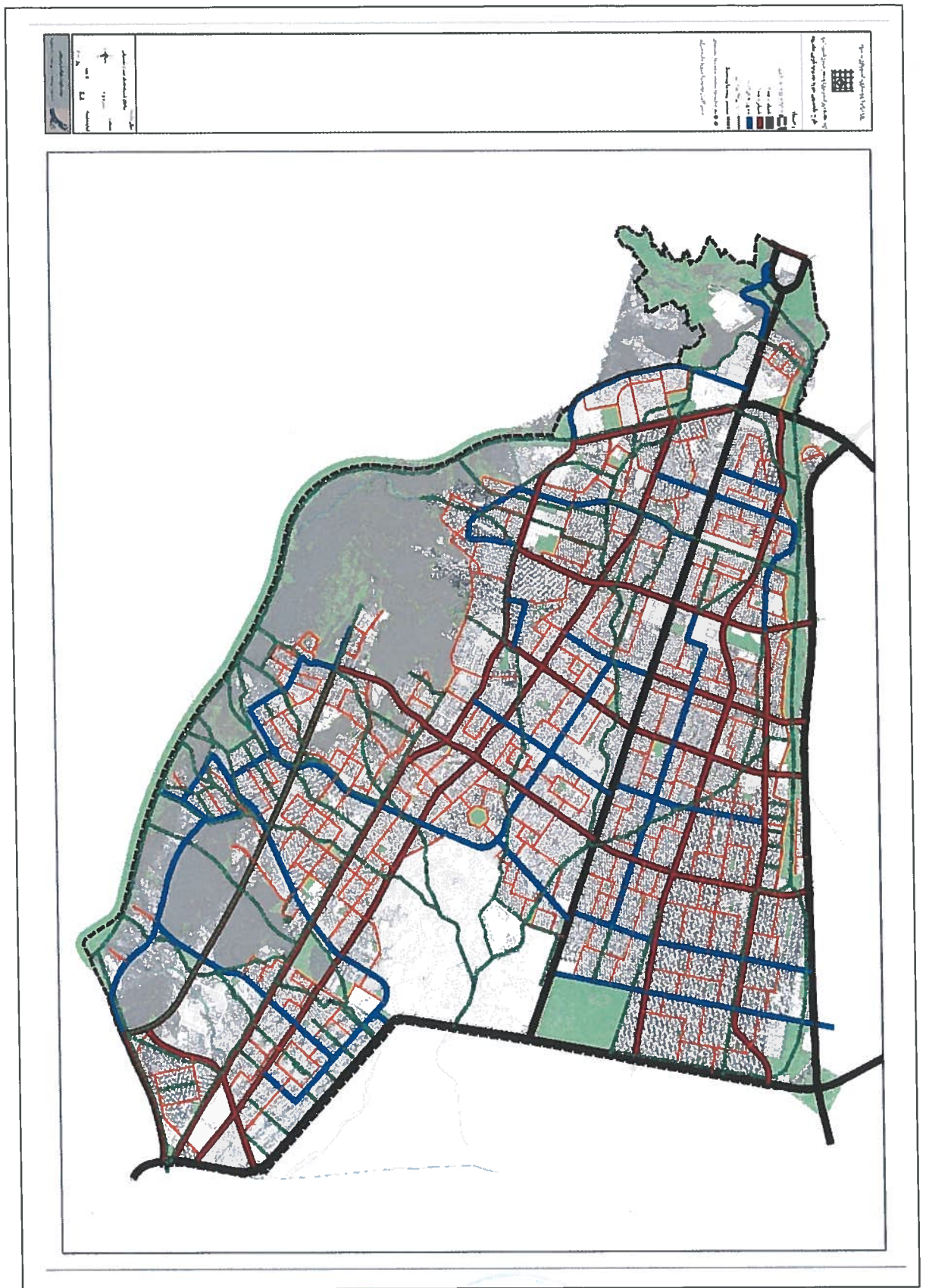
مهم‌ترین اصل در نظام حرکت و دسترسی به حداقل رساندن ایجاد دسترسی‌های جدید و اجتناب از تعریض بی‌مورد معابر از یک‌سو و افزایش نقش اجتماعی معابر (به‌جز شریانی درجه یک) از سوی دیگر است.

سلسله‌مراتب شبکه دسترسی پیشنهادی به‌گونه‌ای است که علاوه بر تأمین نفوذپذیری حداکثری از بافت پیرامون به حوزه، مراکز و عرصه‌های عمومی و فضاهای تجمع، نیز از دسترسی مطلوب سواره از حوزه‌های پیرامون بهره‌مند گردند. دسترسی سواره به حوزه از طریق کلیه محورهای شریانی موجود در شرق و تا حدودی از شمال امکان‌پذیر بوده که با تقویت دسترسی از شمال و شرق و همچنین تکمیل محور فکوری و نماز در جنوب این دسترسی بهبود یافته است.

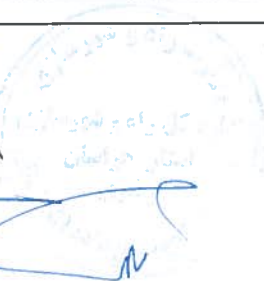
در طراحی شبکه دسترسی سواره تلاش بر آن بوده تا ارتباط دو سوی محور وکیل‌آباد برقرار گردیده و از طرف دیگر محور وکیل‌آباد در نقش یک محور اجتماعی (در کنار نقش ترافیکی) به‌عنوان شاکله فضایی حوزه مطرح گردد. در نقاطی که شریان‌های مهم منطقه‌ای از محدوده محور وکیل‌آباد عبور می‌کنند، در جهت حفظ و تقویت پیوستگی حوزه، نقاط اتصال‌دهنده شمال و جنوب محور وکیل‌آباد به‌صورت پلازاهای شهری در نظر گرفته شده است.

نکته قابل‌ذکر رعایت سلسله‌مراتب عملکردی محورها در طراحی شبکه حرکت و دسترسی بوده است و همچنین تلاش شده تا حد امکان با پیشنهادی طرح جامع همخوانی داشته باشد و یکپارچگی خود را با بستر پیرامونی حفظ کند. به‌طور کلی خیابان‌ها در نقشه سلسله‌مراتب حرکت و دسترسی از شریانی درجه ۱ تا محلی اصلی و پیاده راه‌ها دسته‌بندی شده‌اند که در نقشه قابل مشاهده‌اند.





۲۸



✓ نظام فرم کالبدی

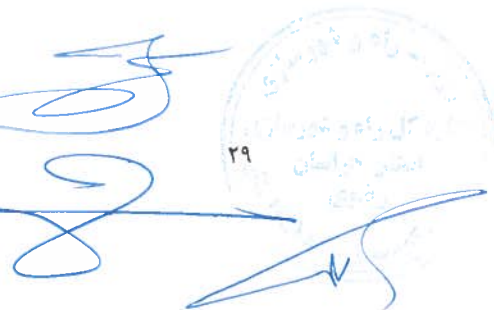
فرم ساختمان‌ها، ساختارها و فضاها، بیان کالبدی طراحی شهری هستند. این فرم، الگوهای استفاده، فعالیت و حرکت در یک مکان و تجربه استفاده‌کنندگان از فضا شامل بازدیدکنندگان، ساکنین و یا کسانی که کار می‌کنند را تحت تأثیر قرار می‌دهد.

الگوی کلی بلوک‌بندی. در حوزه جنوب غربی در ارائه الگوی فرم کالبدی پیشنهادی تلاش شده تا مرزهای مالکیت در محدوده حوزه تا حد امکان رعایت شود. به‌طور کلی می‌توان گفت در حوزه دروازه‌ای (کار و فعالیت) در غرب حوزه، بلوک‌ها عمدتاً به‌صورت پیوسته و درشت‌دانه است که با جهت‌گیری به سمت میانه حوزه، الگوی بلوک‌بندی به‌صورت پیوسته و متراکم‌تر خواهد شد. در بخش‌هایی از جبهه جنوبی نیز به دلیل وجود ارتفاعات، انتظام بلوک‌بندی به‌صورت گسسته و پراکنده در ترکیب با فضاهای سبز و باز بوده و از تراکم ساخت‌وساز تا حدودی کاسته می‌شود.

به‌طور کلی در پهنه سکونت - خدمات، الگوی بلوک‌بندی پیشنهادی به میزان زیادی مشابه با الگوی وضع موجود است و از تقسیمات آن تبعیت می‌کند. در آرایش بلوک‌ها تلاش شده تا ترکیب متنوعی از توده و فضا شکل گیرد.

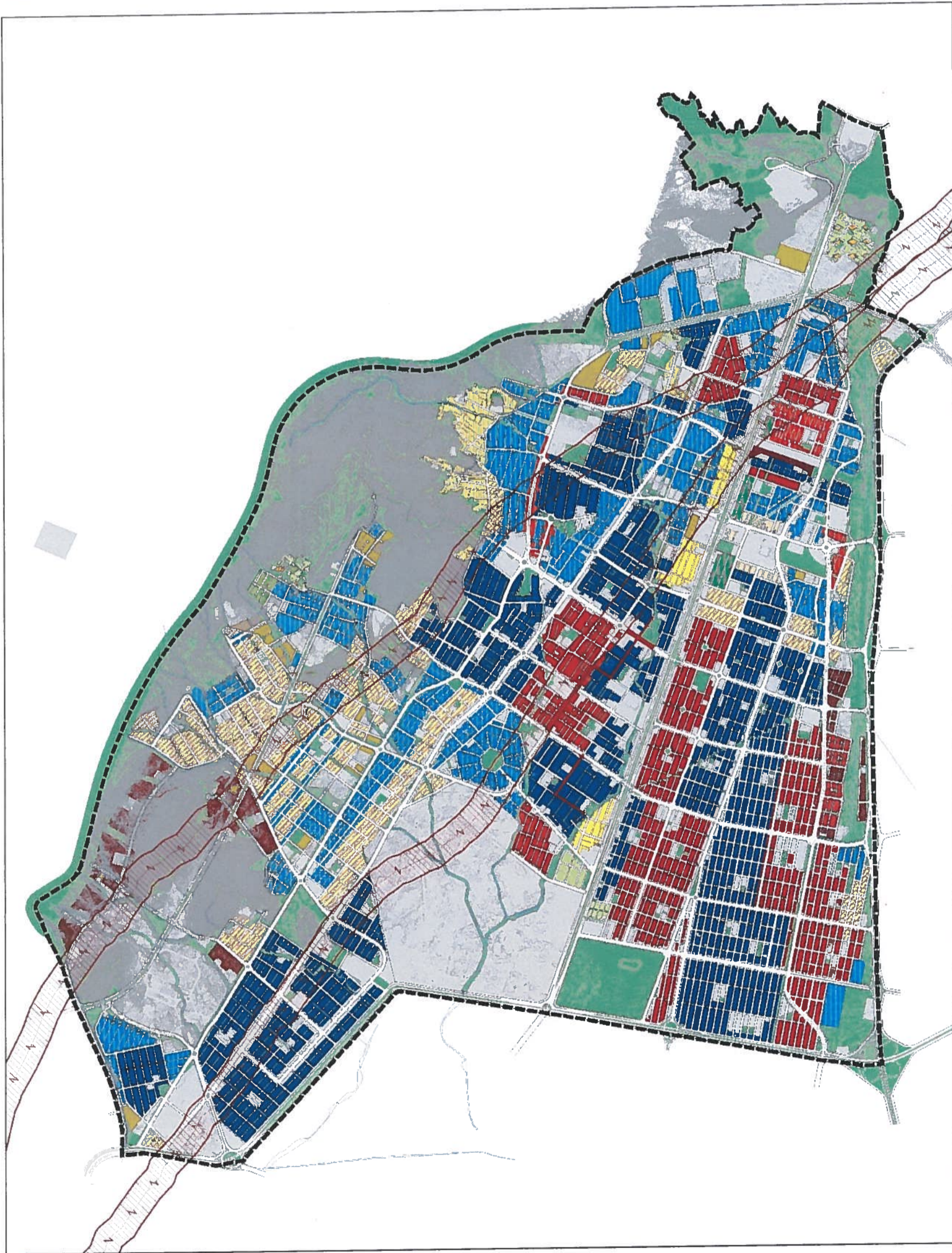
الگوی لفاف فضایی بلوک‌ها. به‌طور کلی آرایش ارتفاعی بلوک‌ها به نحوی خواهد بود که تراکم ارتفاعی در لبه محورهای اجتماعی از بخش درونی تا حد ممکن کمتر نباشد. نظم ارتفاعی در گونه‌های مختلف متناسب با بافت پیرامون کاربری و در ارتباط با سطوح اشغال و تراکم ساختمان در آن تغییر خواهد کرد.

ساخت‌وسازها در حوزه جنوب غربی از الگوهای متنوعی تبعیت می‌کنند به قسمی که در بخش‌هایی از اراضی زکریا، در شمال محور آموزگار در حاشیه پارک چهل بازه، در پلاک‌های دارای قابلیت در حاشیه ایستگاه‌های مترو و لبه‌های نیازمند ترمیم در محلات سامانیه و هاشمیه، در صورت رعایت ضوابط، به‌صورت بلندمرتبه و در محلات بیهقی، شمال باهنر و شریف و پهنه‌های ارزشمند با توجه به وجود ابنیه کم ارتفاع و ساختار اجتماعی فرهنگی موجود به‌صورت ویلایی و تراکم حداقلی و همچنین در بخش عمده‌ای از محلات موجود در جنوب بلوار نماز با توجه به پتانسیل‌های طبیعی (نزدیکی به ارتفاعات) و لزوم حفظ ارتباطات فیزیکی و بصری به‌صورت تراکم کم پیشنهاد شده است. لازم به ذکر است که اطلاعات دقیق تراکم، سطح اشغال و تعداد طبقات در ادامه بند ضوابط نحوه استفاده از زمین به‌تفصیل بیان خواهد شد.





رقم الترخيص: 17/07/2011 التاريخ: 17/07/2011 المكان: الجزائر المقياس: 1:1000 الأختصاص: تخطيط الموقع: بلدية الخليل، ولاية سطيف	<p>المستعملون:</p> <ul style="list-style-type: none"> البلديات: بلدية الخليل، بلدية العياشي القطاع الخاص: شركات القطاع الخاص القطاع العام: شركات القطاع العام القطاع الزراعي: مزارع، أراضي زراعية القطاع الصناعي: مناطق صناعية القطاع السكني: مناطق سكنية القطاع التجاري: مناطق تجارية القطاع التعليمي: مناطق تعليمية القطاع الصحي: مناطق صحية القطاع الثقافي: مناطق ثقافية القطاع الترفيهي: مناطق ترفيهية القطاع الرياضي: مناطق رياضية القطاع المائي: مناطق مائية القطاع البيئي: مناطق بيئية القطاع العسكري: مناطق عسكرية القطاع الأمني: مناطق أمنية القطاع الديني: مناطق دينية القطاع الحضري: مناطق حضرية القطاع الريفي: مناطق ريفية القطاع الساحلي: مناطق ساحلية القطاع الجبلي: مناطق جبلية القطاع الصحراوي: مناطق صحراوية القطاع القطبي: مناطق قطبية القطاع البحري: مناطق بحرية القطاع الجوي: مناطق جوية القطاع الفضائي: مناطق فضائية القطاع الإلكتروني: مناطق إلكترونية القطاع النانوي: مناطق نانوية القطاع البيوتكنولوجي: مناطق بيوتكنولوجية القطاع الفضائي: مناطق فضائية
---	--



Handwritten signatures in blue ink on the left margin of the document.

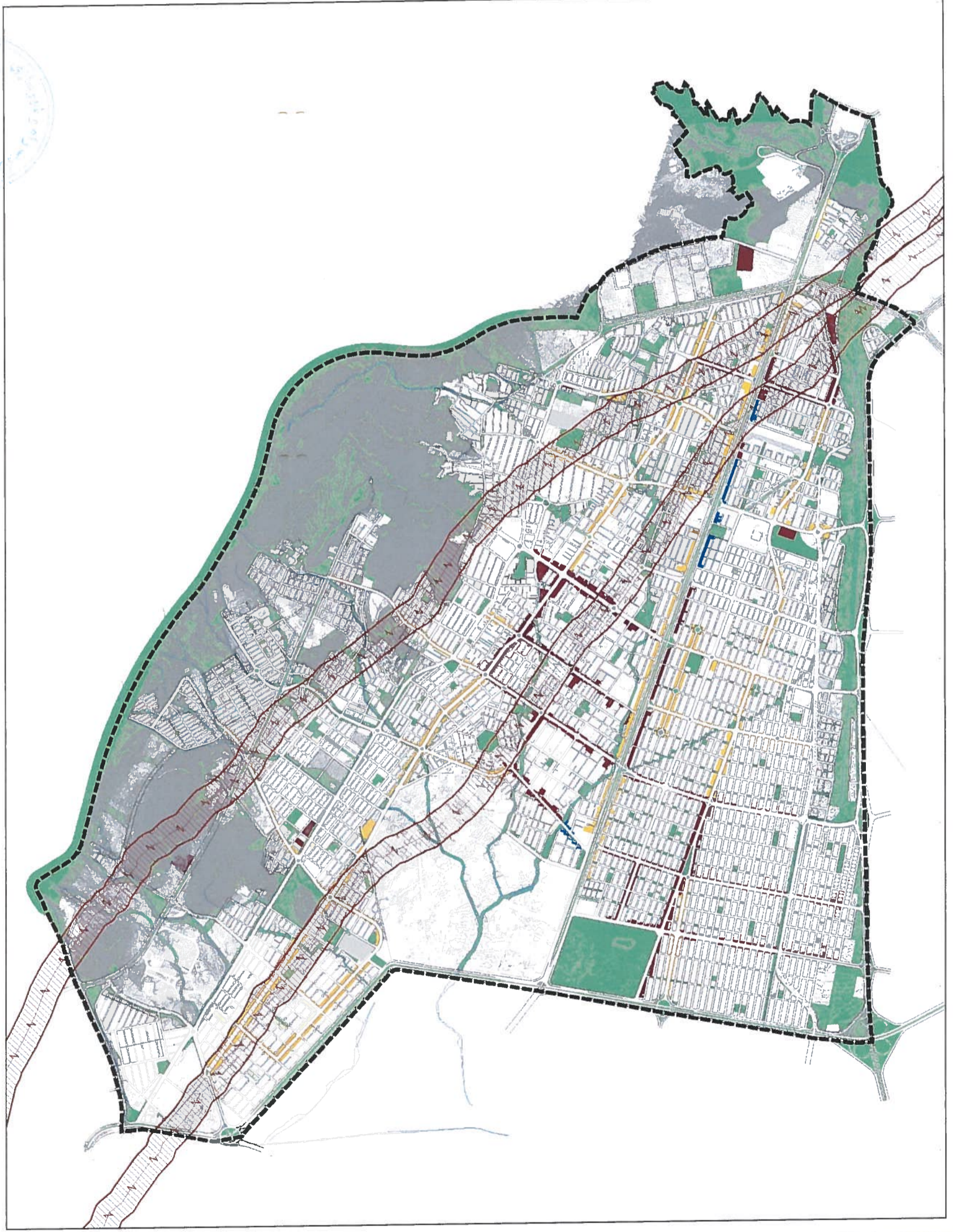
Handwritten number '1' on the left margin of the document.





مقیاس	1:100,000
نقطه شمالی	17° 30' 00"
مختصات جغرافیایی	52° 30' 00"
نقطه مرجع	شمالی
نوع نقشه	نقشه جامع شهر
تاریخ تهیه	1395
محل	تهران

- مناطق با کاربری ویژه
- مناطق با کاربری عمومی
- مناطق با کاربری مسکونی
- مناطق با کاربری تجاری
- مناطق با کاربری اداری
- مناطق با کاربری صنعتی
- مناطق با کاربری کشاورزی
- مناطق با کاربری فضای سبز
- مناطق با کاربری رودخانه
- مناطق با کاربری ساحل
- مناطق با کاربری سایر



Handwritten signatures and stamps in blue ink, including a circular official stamp.

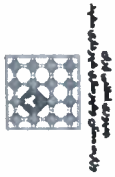
✓ نظام ساختار فعالیت و تجربه فضاهای همگانی

ساختار شهر محصولی از کنار هم قرار گرفتن و انتظام فضایی بلوک‌های شهری، خیابان‌ها، ساختمان‌ها، فضاهای باز و محوطه‌سازی به‌عنوان اطراف شهر است که در مجموع نواحی شهری را شکل می‌دهد. سازمان فضایی ارتباط متقابل تمامی این عناصر را در برمی‌گیرد. در مقیاس شهر، استخوان‌بندی اصلی به‌واسطه وجود کاربری اراضی و فعالیت‌هایی خاص که در محدوده نواحی صورت می‌گیرد و واجد عملکردی اصلی هستند، موضوعیت می‌یابد. در این محدوده نه تنها تمرکز و روابط اجتماعی و دسته‌جمعی ساکنان در مقیاس شهر نسبت به سایر فضاها تمایزی آشکار دارد بلکه این روابط و عناصر فضایی بر یکدیگر تأثیر گذاشته و از هم متأثر می‌شوند. لذا شناسایی عرصه همگانی و قرارگاه‌های رفتاری اهمیت می‌یابد.

در وضع موجود به‌جز پارک‌های مهم حوزه نظیر پارک ملت، کوهستان پارک و ... فضاهای همگانی قابل‌ملاحظه‌ای برای وقوع تعاملات اجتماعی مشاهده نمی‌گردد. این در حالی است که بخش زیادی از حوزه جنوب غربی با اراضی بایر و طبیعی و کال‌ها پوشانده شده است که می‌توانند به‌عنوان پتانسیل مناسبی به‌منظور ایجاد فضاهای همگانی استفاده گردند. معابر موجود نیز اکثراً نقش ترافیکی داشته و حیات شهری در آن دیده نمی‌شود. به‌طور کل، فضای شهری قابل حفاظت و بهسازی در محدوده وجود ندارد.

با توجه به چشم‌انداز طرح تفصیلی، محور وکیل‌آباد به‌عنوان عرصه تعاملات اجتماعی و محل وقوع فعالیت‌های تفریحی، تجاری و خدماتی به‌عنوان یک محور مجهز شهری در مقیاس شهر و فراتر تجهیز می‌گردد. تلفیق محورهای اصلی با فضاهای سبز نیز ضروری است. تنوع حضور عناصر سبز و انعطاف‌پذیری برای پذیرش عملکردهای متنوع جذابیت محورها را افزایش خواهد داد. وجود محورهای سبز در امتداد مسیرها و محورهای ویژه پیاده و دوچرخه برای طیف متنوع شهروندان بر تنوع و سرزندگی حوزه خواهد افزود و دسترسی بخش عمده‌ای از محدوده را از طریق فضاهای ویژه پیاده تسهیل می‌کند. پیش‌بینی پلازاهای شهری در مقیاس‌های مختلف نظیر پلازای میدان تربیت و پلازای خاقانی با بدنه‌ای فعال فرهنگی تفریحی و تجاری باعث افزایش کیفیت محیطی و تعاملات اجتماعی در سطح حوزه خواهد کرد. وجود عرصه‌های عمومی متمرکز (کانون‌های محلی و منطقه‌ای) که هرکدام هویت ویژه‌ای دارند به‌عنوان عرصه‌های تجمع و فعالیت در مقیاس‌های مختلف مطرح‌اند. علاوه بر آن در حدفاصل محورها، فضاهای سبز و باز پیشنهاد شده که با ارائه خدمات گوناگون، فضای شهری مختلطی را برای حضور، تعامل، کار و فعالیت ساکنین فراهم آورده است. در مکان‌یابی این فضاها تلاش شده تا حد امکان ارتباط با مسیرهای اصلی منتهی به حوزه حفظ و دسترسی آسان را برای شهروندان فراهم آورد.





سازمان برنامه و بودجه کشور

وزارت شهرسازی و معماری

موسسه تحقیقات معماری و شهرسازی

موسسه تحقیقات معماری و شهرسازی

موسسه تحقیقات معماری و شهرسازی

موسسه تحقیقات معماری و شهرسازی

موسسه تحقیقات معماری و شهرسازی

موسسه تحقیقات معماری و شهرسازی

موسسه تحقیقات معماری و شهرسازی

موسسه تحقیقات معماری و شهرسازی

موسسه تحقیقات معماری و شهرسازی



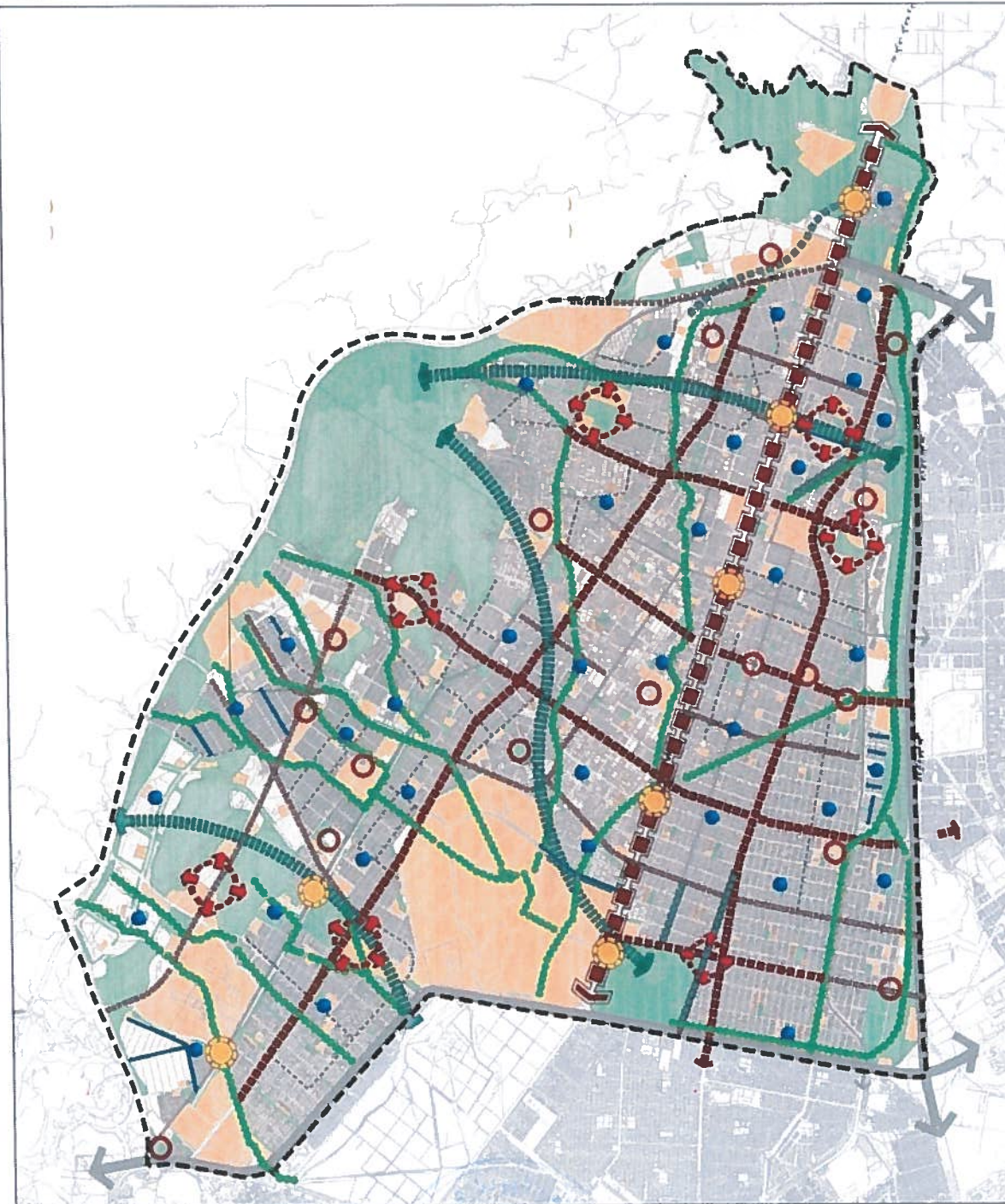
موسسه تحقیقات معماری و شهرسازی

موسسه تحقیقات معماری و شهرسازی

موسسه تحقیقات معماری و شهرسازی



موسسه تحقیقات معماری و شهرسازی



پدیده بان مشاور معماری و شهرسازی (معماری)

✓ نظام منظر شهری

در ادبیات نوین دانش طراحی شهری از منظر شهری به عنوان نمود قابل ادراک و ملموس شهر یاد شده است که فصل مشترک بین پدیده شهر و انسان را تعریف می کند. نقش پراهمیت منظر شهری، در ترویج فرهنگ هنری و ارتقا ذائقه زیباشناختی شهروندان آشکار می شود. هنر یکپارچگی بخشیدن به منظر شهری در گرو توجه به عناصری همچون دروازه ها، جزئیات و مصالح و نمای جداره، نشانه و دیدهای متوالی است.

دروازه ها. مهم ترین و شاخص ترین دروازه حوزه جنوب غربی در منتهی الیه غربی، در محدوده اراضی پیرامون قلعه وکیل آباد واقع شده است که با توجه به جایگاه آن در کل شهر مشهد، تهیه طرح ویژه می بایست در دستور کار قرار گیرد. از دیگر ورودی های شاخص حوزه می توان به تقاطع محور وکیل آباد با بزرگراه آزادی اشاره کرد که این دروازه ارتباط حوزه را با بافت پیرامون برقرار می کنند که به عنوان دروازه هویتی حوزه معرفی شده است. از سمت شرق علاوه بر ورودی محور وکیل آباد که در بالا بدان اشاره شد، ۴ ورودی اصلی دیگر در تقاطع بزرگراه آزادی با محورهای امام علی، جانبازان، معلم، فضل بن شاذان (میدان صداوسیما) و از سمت شمال نیز چندین ورودی اصلی در محل تقاطع بزرگراه امام علی با محورهای سید رضی، دانشجو و میثاق پیشنهاد شده است. همچنین ورودی حوزه از سمت جنوب در بلوار نماز و فکوری در محدوده حوزه جنوب غربی پیش بینی می گردد. سایر ورودی های منتهی به حوزه نیز که در سطحی پایین تر امکان دسترسی از بافت پیرامون به محدوده را فراهم می آورد در جهت افزایش خوانایی، گسترش نفوذپذیری، ارتقا یکپارچگی با بخش پیرامون مورد تأکید قرار گرفته است.


دروازه های پیاده: همان طور که اشاره گردید از جمله شاخص ترین ویژگی های طرح تفصیلی حوزه جنوب غربی پیش بینی مسیرهای سبز پیاده و دوچرخه در امتداد کال ها و یا محورهای دارای قابلیت پیاده است. علاوه بر آن ارتفاعات جنوبی شاخص ترین محدوده تفرجگاهی و طبیعی در حریم شهر مشهد محسوب می گردد. در طرح تفصیلی محدوده اتصال مسیرهای سبز پیاده با ارتفاعات جنوبی با عنوان دروازه های پیاده پیش بینی گردیده است که ضروری است به عنوان طرح های موضعی ویژه نیازمند طراحی در دستور کار قرار گیرد.

دیدها (دیدهای محلی و راهبردی). مهم ترین دید راهبردی موجود در حوزه جنوب غربی، دید به ارتفاعات بینالود در جنوب است که می بایست در بارگذاری های آنی حوزه به خصوص در مراکز و عرصه های عمومی به عنوان یک عنصر هویت بخش مورد توجه قرار گیرد. در این راه ایجاد تخلخل های فضایی و کنترل ارتفاعی، جداره های متخلخل در ترکیب با عناصر سبز، ایجاد گشایش های فضایی و یا عرصه های باز در جهت حفظ و تقویت دیدهای باارزش بسیار مؤثر است. در طراحی عرصه های عمومی و کریدورهای حرکت پیاده، نشانه ها و گشایش های فضایی در بخش های مختلف، دیدهای متوالی متنوعی را برای پیاده ایجاد می کند و تنوع و تباین کالبدی بر جذابیت های دید متوالی پیاده می افزاید.


نشانه ها. از نشانه های کالبدی و عملکردی موجود در حوزه که نیازمند تقویت و شاخص سازی می باشند می توان به پارک ملت، کوهستان پارک، دانشگاه فردوسی، پارک خورشید، تپه وفا، کال چهل بازه، تپه های زکریای ۲ و ... اشاره نمود. این نشانه ها تصویر ذهنی روشنی از خود را در ذهن شهروندان باقی گذاشته اند. لذا ایجاد نشانه های شاخص کالبدی با توجه به نقش و هویت آنی حوزه و جایگاه آن در شهر و در راستای ارتقا تنوع، جذابیت های کالبدی و خوانایی آن مورد توجه قرار گرفته است. بدین منظور نشانه ها در یک توالی منطقی و در سلسله مراتبی با توجه به مقیاس عملکردی انتظام یافته تا منظر شهری خوانا و هویت مندی شکل گیرد. لذا نشانه های مقیاس کلان، عمدتاً در حوزه های دروازه ای و نشانه های مقیاس پایین تر در مراکز و کانون های هسته پیشنهاد گردید.




جداره‌ها. در طراحی محورهای شریانی حوزه، تلاش شده تا جداره سازی متناسب با هویت عملکردی محورها و بافت پیرامون صورت گیرد که در این میان، جداره محور و کیل‌آباد اهمیت بسیار ویژه‌ای دارد. در جداره سازی بدنه مشرف به بافت پیرامون، می‌بایست از لحاظ مصالح، کیفیت عناصر و اجزا و ... با بافت پیرامون هماهنگی داشته و به گونه‌ای با آن یکپارچگی ایجاد کند. جداره در محورهای پیاده پیشنهادی نیز به صورت متخلخل در ترکیب با سبز خواهد بود. طراحی جداره چه در طول محور و چه در عرصه‌های عمومی با رعایت مقیاس انسانی عناصر و اجزا و رعایت الگوهای معماری بومی صورت گرفته است. پیوستگی جداره‌های مصنوع با بهره‌گیری از بدنه نرم حفظ و ارتقا می‌یابد.



شماره‌های و شهرسازی
جمهوری اسلامی ایران



۳۵



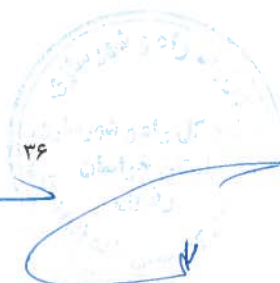
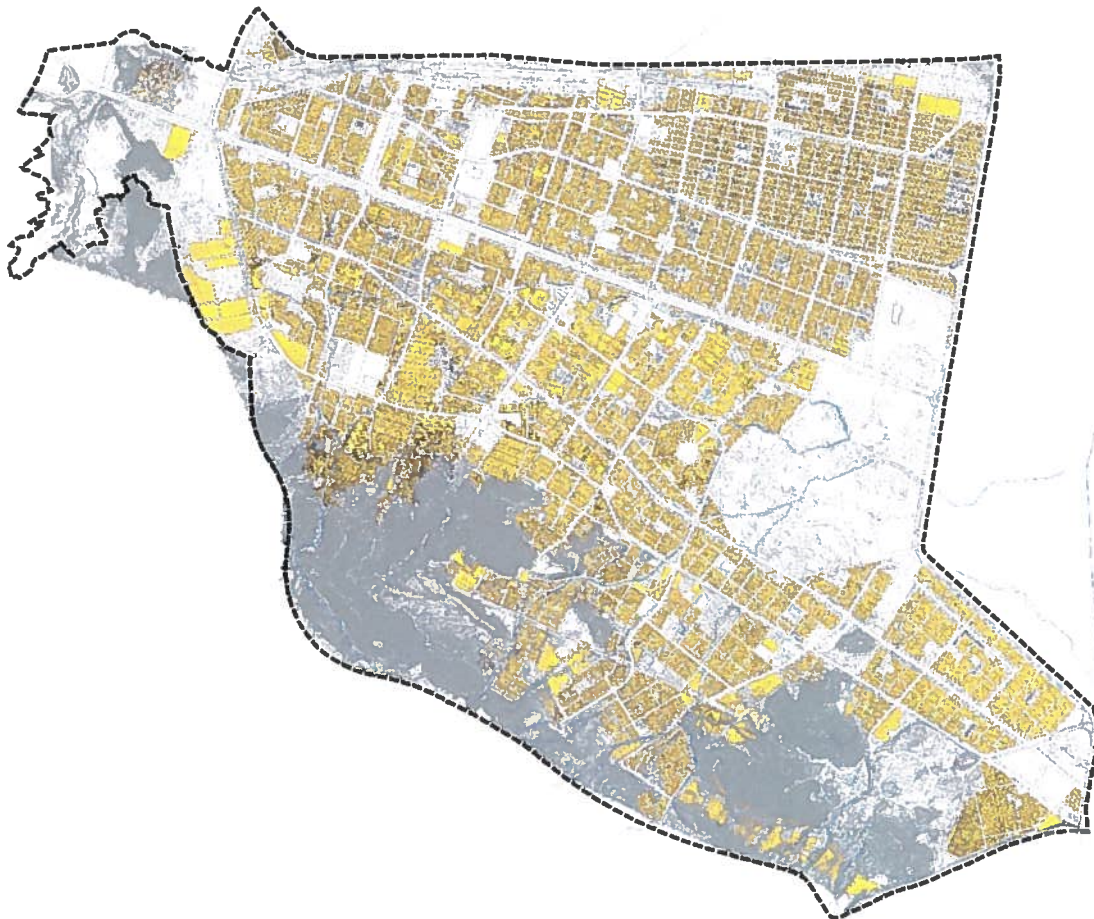
۱-۱-۶ - منطقه بندی کاربری اراضی حوزه جنوب غربی

کاربری اراضی در حوزه جنوب غربی مشتمل بر، کاربری‌های مختلف، کاربری سکونت، محورهای مختلط و کاربری‌های خدمات انتفاعی و غیر انتفاعی و همچنین شبکه معابر است. در تعیین ضوابط و مقررات کاربری‌ها در سطح حوزه نیز به تبع نیاز محلات و نواحی، کاربری‌های خدماتی در مقیاس‌های مختلف منطقه، ناحیه و محله پیشنهاد گردیده که در نقشه ضوابط و مقررات به تفصیل مشخص شده است..

• کاربری مسکونی (سکونت)

کاربری مسکونی در سطح حوزه با در نظر گرفتن پیشنهادهاى طرح جامع و طرح‌های ملاک عمل، صورت گرفته است. در طبقه‌بندی گونه‌های سکونتی، اندازه قطعات، قیمت زمین، پیشنهادهاى طرح ملاک عمل پیشین و حقوق مکتسبه و ... نقش داشته‌اند.

کاربری مسکونی در سطح حوزه جنوب غربی



• محورهای مختلط، کاربری تجاری و پهنه های مختلط انتفاعی-غیرانتفاعی

بر مبنای الگوی پهنه‌بندی عملکردی طرح تفصیلی حوزه جنوب غربی در نقشه کاربری اراضی، پهنه‌ها و محورهای مختلط و همچنین پهنه های مختلط انتفاعی - غیرانتفاعی تعریف شده است. این محدوده ها ترکیبی از کاربری‌های مختلف است که با توجه به نوع و مقیاس کاربری، سهم و درصد کاربری‌های مختلط آن متفاوت است.

محورهای مختلط، کاربری تجاری و پهنه های مختلط انتفاعی-غیرانتفاعی در سطح حوزه جنوب غربی



• سایر کاربری‌ها

بر اساس جدول طبقه‌بندی کاربری اراضی، بخشی از سطح حوزه به حدود مشخصی از اراضی با تعیین نحوه استفاده از اراضی با عنوان کاربری‌های خدماتی غیرانتفاعی نظیر آموزشی، درمانی، فرهنگی، فضای سبز، ورزشی و... تخصیص یافته است و نحوه استفاده از آن اراضی مطابق با نوع کاربری تعیین شده است. همچنین سایر کاربری‌های خدماتی در سطح حوزه جنوب غربی تثبیت گردیده و در غالب ضوابط و مقررات خاص مکان یابی می‌گردد

کاربری‌های خدماتی در سطح حوزه جنوب غربی



۱-۲- ضوابط و مقررات نحوه استفاده از اراضی

ضوابط و مقررات نحوه استفاده از زمین در حوزه جنوب غربی شهر مشهد با توجه به منطقه بندی کاربری اراضی

پیشنهادی مشتمل بر پنج بخش است:

۱. ضوابط کاربری های مسکونی
۲. ضوابط محورهای مختلط
۳. ضوابط کاربری های خدماتی
۴. ضوابط شبکه معابر و دسترسی
۵. پروژه های موضوعی و موضوعی

۱-۲-۱- ضوابط کاربری های مسکونی

کاربری های مسکونی، محدوده هایی از شهر هستند که با فعالیت سکونت تعریف گردیده است. در کاربری مسکونی حوزه جنوب غربی با توجه به ویژگی های خاصی که هر گونه دارد، فعالیت های مجاز و ضوابط استقرار آن نیز مشخص شده است. این فعالیت ها به منظور کاهش و تعدیل تقاضای سفر، رفع برخی کمبودهای خدماتی موجود و افزایش سرزندگی در محیط های مسکونی، پیش بینی گردیده اند. در طرح تفصیلی حوزه جنوب غربی شهر مشهد ۱۵ گونه مسکونی معرفی شده است. این گونه های پانزده گانه عبارتند از:

- | | |
|---|--------------------------------|
| ۱. مسکن ویژه ویلایی بافت ارزشمند معاصر | ۹. مسکونی تراکم متوسط گونه یک |
| ۲. مسکن ویژه ارزشمند معاصر | ۱۰. مسکونی تراکم متوسط گونه دو |
| ۳. مسکن تراکم ویژه بافت روستایی | ۱۱. مسکونی تراکم زیاد گونه یک |
| ۴. مسکن تراکم ویژه بافت های نیازمند بازآفرینی | ۱۲. مسکونی تراکم زیاد گونه دو |
| ۵. مسکن تراکم ویژه با محدودیت ارتفاعی | ۱۳. مجتمع مسکونی موجود |
| ۶. مسکن تراکم ویژه حاشیه ارتفاعات | ۱۴. مجتمع مسکونی پیشنهادی |
| ۷. مسکونی تراکم کم گونه یک | ۱۵. گونه مسکونی ویژه بلندمرتبه |
| ۸. مسکونی تراکم کم ارزشمند | |

نحوه ساخت و ساز در کاربری سکونت (شامل میزان تراکم، سطح اشغال و تعداد طبقات مجاز ساختمانی و سایر ضوابط مطروحه) با توجه به دسته بندی پانزده گانه در این سند لازم الاجرا است. لازم به ذکر است رعایت ضوابط حریم گسل در محدوده های واقع در حریم براساس ضوابط شورای عالی شهرسازی و معماری الزامی است



محدوده پهنه های مسکونی

گونه مسکونی تراکم ویژه با ریزگرد بار آفرینی



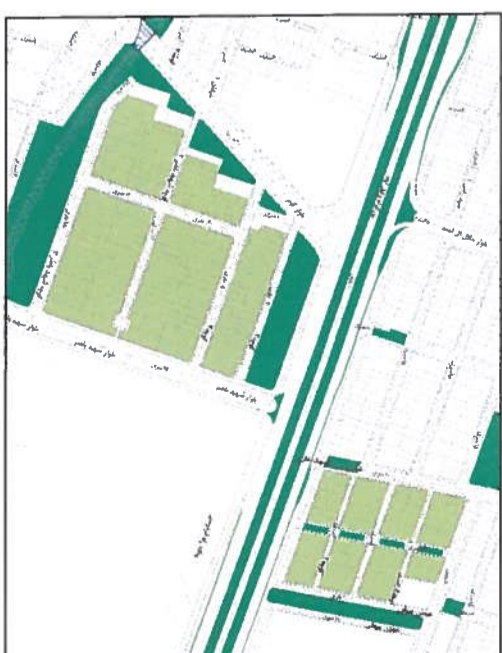
گونه مسکونی تراکم ویژه بافت روستایی



گونه مسکونی تراکم ویژه ارزشمند معاصر



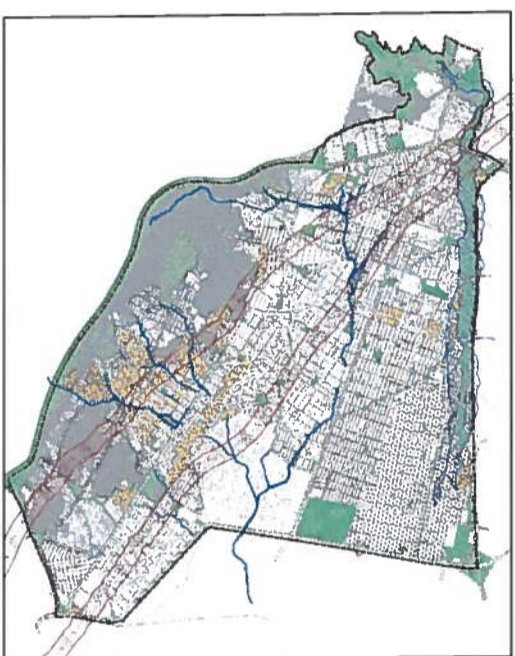
گونه مسکونی ویلایی ارزشمند معاصر



گونه مسکونی تراکم کم ارزشمند



گونه مسکونی تراکم کم گروه یک



گونه مسکونی ویژه حاشیه ارتفاعات



گونه مسکونی ویژه با محدودیت ارتفاعی^۱

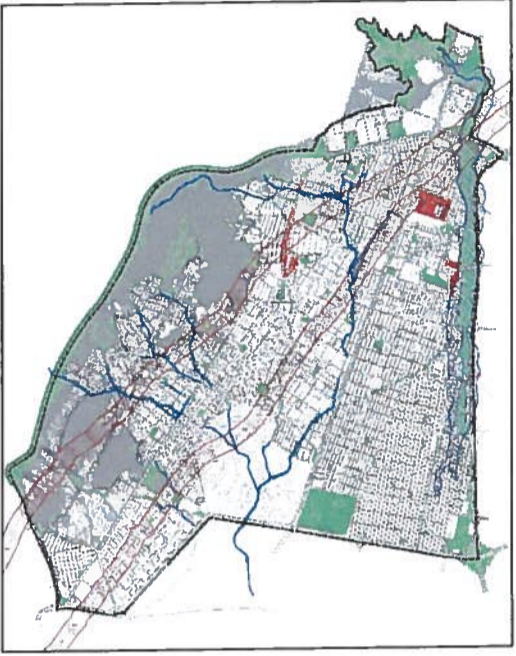


Handwritten signature in blue ink.

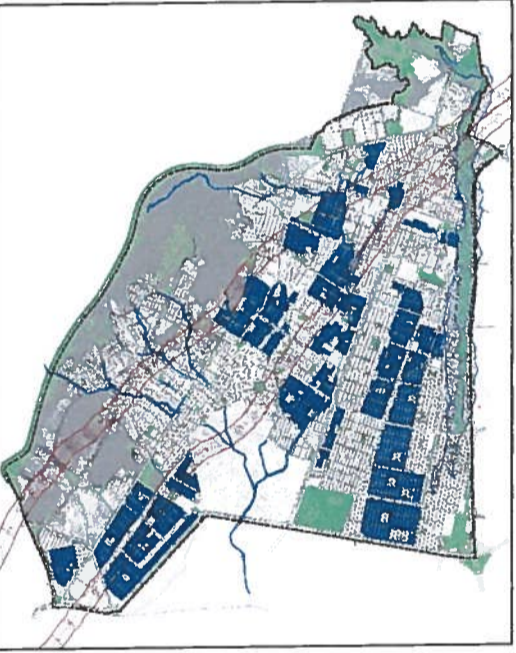


Handwritten signature in blue ink.

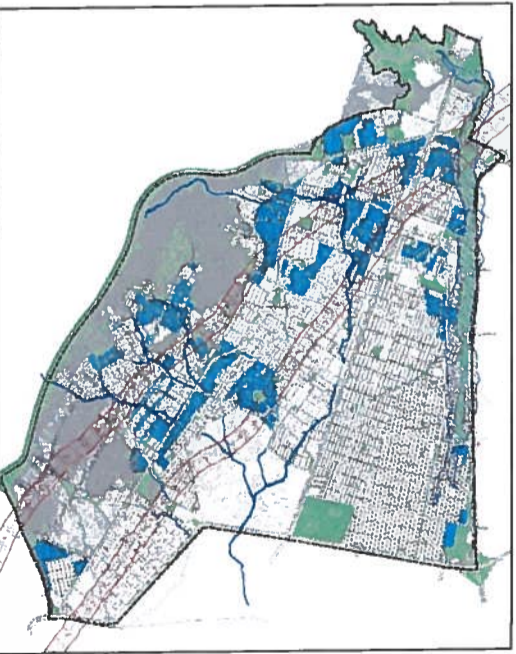
گونه مسکونی تراکم زیاد گروه یک



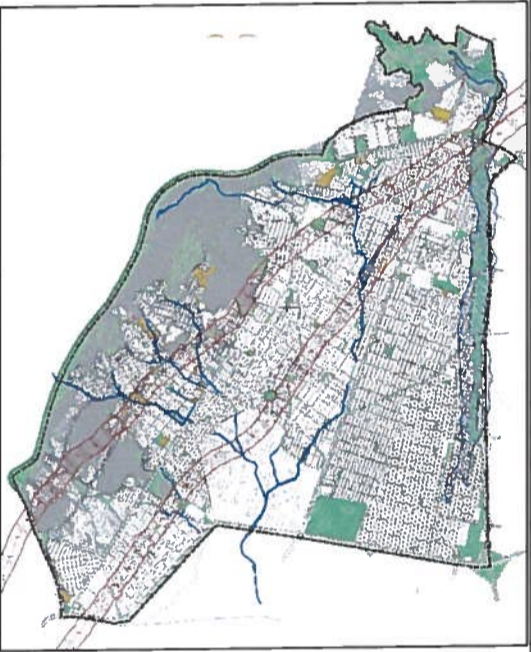
گونه مسکونی تراکم متوسط گروه دو



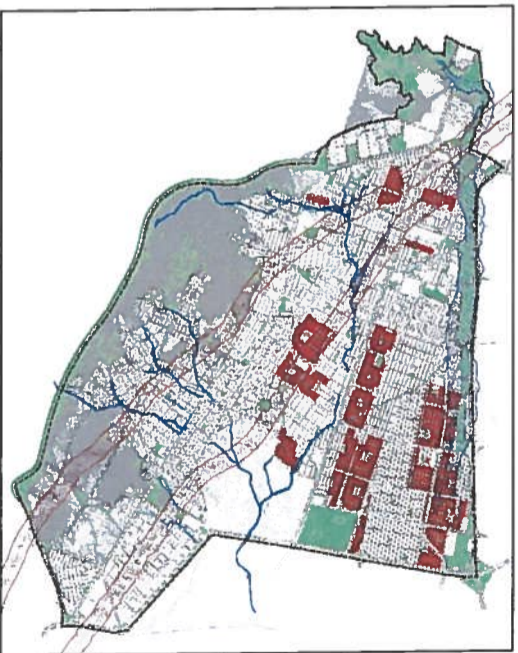
گونه مسکونی تراکم متوسط گروه یک



مختص طاق مسکونی موجود



گونه مسکونی تراکم زیاد گروه دو



Handwritten signatures and a circular official stamp in blue ink.

ضوابط و مقررات ساختمانی		فعالیت	عملکرد	کاربری	عنوان اصلی	کارکرد اصلی
عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان
<p>فعالیت های مجاز به استقرار و ضوابط استقرار فعالیت مجاز فرعی</p> <p>الف) تجاری: بهره‌برداری به صورت تجاری (کد: ۷۱۱۲، ۷۱۱۳، ۷۱۱۴، ۷۱۲۲) در این محدوده مشروط بر دارا بودن شرایط زیر مجاز است:</p> <ul style="list-style-type: none"> - حداقل مساحت پلاک ۵۰۰ مترمربع - هم‌جواری با معابر ۱۲ تا ۲۰ متری در محل سطح اشغال مجاز قطعه - قرارگیری پلاک در مجاورت دو معبر مجزا (حداقل یک معبر ۱۲ تا ۲۰ متر عرض داشته باشد) - حداقل مساحت ۵۰ مترمربع و حداکثر تا ۱۰ درصد سطح پلاک و حداقل عرض ۳۵ متر <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 ۲ واحد ضروری است، به ازای هر ۵۰ مترمربع افزایش مساحت یک پارکینگ اضافه می‌شود.</p> <p>ب) 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: در هر قطعه مالکیتی صرفاً یک واحد تجاری قابل‌استقرار است و به‌صورت یک واحد مزاد بر تعداد واحد مجاز مسکونی محاسبه می‌گردد.</p> <p>تیمبره ۳: پلاک‌هایی که براساس طرح تفصیلی مصوب پیشین دارای مجوز بهره‌برداری تجاری (در قالب شرایط قانونی ضوابط طرح مذکور) بوده‌اند و در زمان اعتبار طرح موصوف اقدام به اخذ پروانه یا پایان‌کار نموده‌اند و یا واحدهای ساخته شده‌ای هستند که مغایرتی با ضابطه مصوب پیشین در زمان اعتبار آن نداشته و شهرداری در زمان نقل و انتقال وجه تثبیت بهره‌برداری تجاری را دریافت نموده است با فعالیت تجاری ایقا می‌گردند. بدیهی است در صورت تعارض با طرح مصوب پیشین و یا عدم اخذ مجوز در زمان اعتبار آن طرح استناد به این بند نخواهد بود.</p> <p>ب) اداری ویژه: بهره‌برداری به‌صورت واحدهای اداری غیردولتی ویژه شامل سازمان‌ها و تشکلهای غیراقتصادی و غیرانتفاعی (کد: ۲۲۳۱)، دفاتر وکالت (کد: ۲۲۳۲)، دفاتر اسناد رسمی و ازدواج و طلاق (کد: ۲۲۳۳)، دفاتر روزنامه و مجله (کد: ۲۲۳۴) و انواع دفاتر شرکتیهای قانونی (دفاتر کار) (کد: ۲۲۳۵) دفاتر احزاب (کد: ۲۲۳۰)، مؤسسات خیریه (کد: ۲۲۳۰)، انجمنیه‌ها، مجالع، انجمن‌ها و تعاونی‌ها (کد: ۲۲۳۴) و رسانه‌های دیجیتال خبری (کد: ۲۲۳۵) و واحدهای فناوری و نوآوری شامل شرکتیهای استارت‌آپ و بنظایر در کل پلاک و یا در یک واحد با رعایت قوانین تملک آپارتمان‌ها و رعایت ضوابط تراکمی مسکونی گونه مربوطه در بر معابر بیش از ۱۲ متر بلایم است. رعایت سایر ضوابط و مقررات از جمله مقررات پارکینگ و غیره بر اساس ضوابط و مقررات کاربری اداری ویژه الزامی است.</p> <p>پ) ورزشی: بهره‌برداری به صورت باشگاه‌های ورزشی (GYM) (کد: ۲۲۴۱) در پلاک با رعایت ضوابط تراکمی گونه مربوطه در کل پلاک و یا در یک واحد با رعایت قوانین تملک آپارتمان‌ها در بر معابر بیش از ۱۲ متر بلایم است.</p> <p>ت) بهره‌برداری به صورت آموزشگاه‌های هنریهای جسمی ناپیچی و موسیقی (کد: ۲۲۴۱) و گالری‌ها و نگارخانه‌ها (کد: ۲۲۴۱) در پلاک‌های با حداقل مساحت ۵۰۰ مترمربع و با رعایت سطح اشغال و تراکم بهینه در بر معابر ۱۲ تا ۲۰ متر و نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر در کل پلاک و یا در یک واحد با رعایت قوانین تملک آپارتمان‌ها مجاز است.</p> <p>ث) آتش‌نشانی: در صورت نیازسنجی و مکان‌یابی ایستگاه‌های آتش‌نشانی در این محدوده، احداث ایستگاه آتش‌نشانی کوچک در صورت رعایت کلیه ضوابط آتش‌نشانی کوچک با عرض ۱۶ متر و بالاتر با نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر بلایم است.</p> <p>ج) تفریحی: بهره‌برداری به صورت یک واحد کلوب بازی (کد: ۵۱۱۱) در بهینه مسکونی در کل پلاک و یا در یک واحد با رعایت قوانین تملک آپارتمان‌ها و رعایت کلیه ضوابط مسکونی گونه مسکونی ویلایی در معابر با عرض بیش از ۱۲ متر و نقش دسترسی محلی اصلی و بالاتر بلایم است.</p> <p>چ) خانه سالمندان: بهره‌برداری به صورت خانه سالمندان در کل پلاک با رعایت ضوابط تراکمی مسکونی بهینه بلایم است. رعایت سایر ضوابط و مقررات از جمله مقررات پارکینگ و غیره بر اساس ضوابط و مقررات گونه مسکونی الزامی است.</p> <p>ح) کلینیک دامپزشکی کوچک: بهره‌برداری به صورت یک واحد کلینیک دامپزشکی در کل پلاک و یا در یک واحد با رعایت قوانین تملک آپارتمان با رعایت ضوابط تراکمی مسکونی بهینه در بر معابر بیشتر از ۱۲ متر بلایم است. رعایت ضوابط و مقررات پارکینگ بر اساس ضوابط و مقررات گونه مسکونی الزامی است.</p>						
مسکن ویلایی بافت ارزشمند معاصر	۱۱۱۱۱	تک یا دو خانواری	۱۱۱۱۰	سکونت دائم	۱۱۰۰	مسکونی ۱۰۰۰

تیمبره ۱: در خصوص فعالیت‌های مجاز در کاربری مسکونی ویلایی سطح اشغال، تراکم، طبقات و ارتفاع ساختمان از ضوابط گونه مسکونی ویلایی تبعیت می‌گردد.

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

۵ در گذرهای با عرض کمتر از ۱۲ متر فعالیت‌های غیرمسکونی به هیچ صورتی مجاز نیست.

تیمبره ۱: منظور از عرض ۱۲ متر، عرض گذر در وضع موجود نبوده و عرض آبی و مصوب گذر مشخص‌شده بر روی نقشه‌های طرح تفصیلی موردنظر است.



وزارت شهرسازی و معماری جمهوری اسلامی ایران

۱ مهر ۱۳۹۸





معاونت شهرسازی و معماری





معاونت شهرسازی و معماری

فعالیت		ضوابط و مقررات ساختمانی																		
رمز	عنوان	محدوده	اندازه قطعه	حداقل اندازه ناخالص واحد مسکونی	حداکثر تعداد واحد مسکونی در هر قطعه	حداکثر سطح اشغال (درصد)	حداکثر تراکم	حداکثر تعداد طبقات	حداکثر ارتفاع	فضای باز به ازای هر واحد	ضوابط مربوط به تفکیک	ضوابط مربوط به تجمیع								
۱۱۱۱	مسکن ولایی باقت ارزشمند مناصر	بافت شمال کال پانچار	$S > 1600$	هر طبقه حداکثر یک واحد	۲	۶۰	۱۲۰	۲	۱۳,۵	۳۰۰	هر گونه تفکیک در محدوده ویلایی کمتر از ۱۶۰۰ مترمربع در محدوده بهیقی و ۱۰۰۰ مترمربع در محله بافت (شمال کال پانچار) ممنوع است.	● با توجه به بافت اولیه در این محدوده تجمیع قطعات مسکونی جهت رسیدن به حداقل مساحت ۱۶۰۰ مترمربع در محله بهیقی و ۱۰۰۰ مترمربع در محله بافت ترمیم می‌گردد. (هیچگونه ضابطه تثبیتی به آن تعلق نمی‌گیرد) ضروری است از تجمیع قطعات به‌نحوی که هندسه نامناسب ایجاد نماید، اجتناب گشته و تجمیع به تأیید هیئت فنی شهرداری برسد. همچنین نسبت عرض به طول قطعه ناپستی از یک به ۳ بیشتر باشد. با توجه به اینکه تجمیع قطعات پشت به پشت موجب تغییر در حوزه جرم گذاری و تداخل با فضای باز قطعات مجاور می‌گردد، تجمیع پشت به پشت مجاز نمی‌باشد								
													$S > 800$	هر طبقه حداکثر یک واحد	۲	۶۰	۱۲۰	۲	۱۳,۵	۲۰۰
													$500 > S > 800$	حداکثر یک واحد دوبلکس	۱	۶۰	۱۲۰	۲	۱۳,۵	۲۰۰
													$500 > S > 250$	حداکثر یک واحد دوبلکس	۱	۶۰	۱۰۰	۲	۱۳,۵	۲۰۰
													$S > 1000$	هر طبقه حداکثر یک واحد	۲	۶۰	۱۲۰	۲	۱۳,۵	۲۰۰
													$1000 > S > 500$	هر طبقه حداکثر یک واحد	۲	۶۰	۱۲۰	۲	۱۳,۵	۱۰۰
													$500 > S > 250$	حداکثر یک واحد دوبلکس	۱	۶۰	۱۰۰	۲	۱۳,۵	۱۲۵

فعالیت		ضوابط و مقررات ساختمانی		
رمز	عنوان	حداقل عرض گذر دسترسی	محل استقرار ساختمان	سایر ضوابط مرتبط با تراکم ساختمانی، سطح اشغال و تعداد واحد
۱۱۱۱	مسکن ولایی باقت ارزشمند مناصر	۶	● محل استقرار ساختمان (توده‌گذاری) در تمامی قطعات پهنه سکونت، با رعایت حداکثر سطح اشغال و طبقات مجاز، صرفاً در حوزه ساختمانی معادل ۷۰ درصد مساحت قطعه از سمت شمال در طول قطعه (در قطعات شمالی-جنوبی) و از سمت غرب در قطعات شرقی-غربی مجاز است. ● در قطعات شمالی رعایت دو متر عقب‌نشینی بابت تامین عرض حیاط‌خلوت در بر شمال قطعات شمالی الزامی است. ● در قطعات شرقی-غربی رعایت دو متر عقب‌نشینی بابت عرض حیاط‌خلوت در بر غربی قطعات غربی الزامی است. ● در هر صورت رعایت حداکثر سطح اشغال مجاز هر گونه الزامی بوده و افزایش آن به هیچ عنوان مجاز نیست.	● رعایت حداقل فضای باز به ازای هر واحد بر اساس جدول ضوابط اختصاصی الزامی است. بدیهی است در صورت عدم امکان تامین سطح فضای باز مربوطه از تعداد واحد مسکونی کاسته خواهد شد. ● سطح پیلوت و زیرزمین‌ها مشروط بر آنکه صرفاً برای مشاعات (موارد مندرج در جدول) استفاده گردد، 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. ● یک سوم مساحت بالکن در صورتیکه سه طرف آن باز باشد جزء سطح زیربنای تراکمی و سطح اشغال محسوب می‌گردد. ● نیمی از مساحت بالکن در صورتیکه دو طرف آن باز باشد جزء سطح زیربنای تراکمی و سطح اشغال محسوب می‌گردد. ● دو سوم مساحت بالکن در صورتیکه یک طرف آن باز باشد جزء سطح زیربنای تراکمی و سطح اشغال محسوب می‌گردد. ● مساحت تراس (بدون احداث سقف) جزء سطح زیربنای تراکمی محسوب نمی‌گردد. ● مساحت حیاط‌خلوت منوط 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 جز سطح اشغال محاسبه می‌گردد. ● مبنای محاسبه سطح اشغال و تراکم ساختمانی، مساحت ملک بر اساس سند یا وضع موجود (هر کدام کمتر باشد) است. ● سطح اشغال کلیه زیرزمین‌ها برابر با سطح اشغال در طبقه همکف پلاک است.

Handwritten signatures and stamps at the top of the page.



Handwritten signature and official stamp of the relevant authority.

حداکثر ارتفاع ساختمان

- ارتفاع دست‌اندازها یا جان‌پناهها از سطح بام در دسترس، باید حداقل ۱،۱۰ متر و حداکثر ۱،۷ 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 نرده خواهد بود.
- حداکثر ارتفاع پیلوت از کف تا کف ۳،۵ متر و ارتفاع تمام‌شده پیلوت از کف تا زیر سقف حداقل ۲،۴۰ متر است.
- در بناهای ویلایی حداکثر ارتفاع برای طبقه اول از کف تا کف ۵ متر و برای طبقات بالاتر ۳،۵ متر است.
- احداث عناصری چون نرده، وسایل تهبویه، محل اتاق آسانسور، خریبسته و خروجی پلکان مشروط بر اینکه ارتفاع آن‌ها از ۲،۵ متر تجاوز ننمایند حداکثر ارتفاع بنا محاسبه نخواهد شد.
- تبصره: در صورت احداث توقف آسانسور بر روی بام، حداکثر ارتفاع خریبسته و اتاق آسانسور تا ۵،۵ متر مجاز بوده و در حداکثر ارتفاع بنا محاسبه نخواهد شد.
- حداقل ارتفاع تمام زیرزمین ۲/۴ متر است که حداکثر ۱/۲ متر بالاتر از کف معیار 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.

بیش آمدگی ساختمان

بیش‌آمدگی بدنه ساختمان‌ها (نظیر بالکن و تراس و...) در فضاهای شهری ممنوع بوده و احداث فضاهای نیمه‌باز یا عقب‌نیمینی دیوارهای خارجی از حد زمین تأمین خواهد شد. این فضاهای نیمه‌باز جهت تقویت چشم‌اندازهای مناسب شهری، کاهش اثر تابش خورشید، نگهداری گل و گیاه و موارد مشابه بوده و بهره‌برداری از این فضاها به‌عنوان انباری و نظایر آن ممنوع است.

گنجای (فلاورباکس) در لبه پنجره با عمق حداکثر ۴۰ سانتی متر فقط برای کاشت گیاهان و درختچه جزو زیربنا و بیش آمدگی محسوب نمی‌گردد

نحوه استقرار مشاعات و ضوابط مربوطه

موقعیت استقرار مشاعات	پارکینگ	انباری	سراینداری	بهداشتی	سرویس	تاسیسات	شوتینگ زیاله	بله و آسانسور	داکت، هواکش‌ها	سایر فضاهای فرهنگی ورزشی و خدماتی (صرفاً برای استفاده ساکنین)	
										آیا	باید
حیاط	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
زیرزمین	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
طبقات	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
پشت‌بام	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*

تأمین یک واحد انباری با مساحت حداقل ۳ مترمربع و حداکثر ۶ مترمربع به ازای هر واحد مسکونی در زیرزمین یا پیلوت مجاز است.

استقرار تجهیزات ورزشی مجاز در مراد فضای سبز ریشه دار در حیاط صرفاً به صورت غیر مسقف در قالب تجهیز فضا مجاز است

مساحت مجاز سرپایداری در حداکثر ۴۰ مترمربع که شامل سرویس بهداشتی است در زیرزمین یا پیلوت مجاز است.

فضاهای فرهنگی - ورزشی و خدماتی مخصوص ساکنین در ساختمان‌های ویلایی فضاهای جمعی می‌باشند که صرفاً برای استفاده ساکنین همان ساختمان است.

حداکثر فضای فرهنگی - ورزشی ۴۰ در صد مساحت سطح اشغال همکف می‌باشد. در صورت احداث بخشی از اینگونه فضاهای در طبقات زیرزمین فضای موردنظر به میزان سطح اشغال مجاز مشروط به تأمین نورگیر قابل افزایش است.

تبصره: مشاعات احداث شده در چارچوب ضوابط فوق جزو آکرم ساخت‌های محسوب نمی‌شود.

فعالیت
رمز

مسکن
ویلایی
باقت
ارزشمند
۱۱۱۱
معاصر



Handwritten signatures and official stamps.

فهرایت	ضوابط مربوط به نما	
	عنوان	رمز
	ضوابط مربوط به فضای بازشوها، نورگیرها و تپهویه فلزا	فضاهای اصلی ساختمان (اتاق‌های خانه و نشیمن) باید از نور طبیعی برخوردار باشند. رعایت سایر ضوابط مربوط به بازشوها و نورگیری و تپهویه فضاهای بر اساس ضوابط مبحث چهارم مقررات ملی ساختمان در کلیه بناها الزامی است.
	ضوابط مربوط به فضاهای حیاط	<ul style="list-style-type: none"> • حداقل فضای باز هر پلاک 40% از سطح زمین است. • احداث سرویس بهداشتی در خارج از سطح اشغال (در حیاط) به مساحت حداکثر 4 مترمربع بلامانع است و مساحت آن جزء زیربنای مجاز محسوب نمی‌گردد. • احداث آلاچیق به‌منظور تجهیز فضای سبز حیاط با مصالح سبک و قابل برچیده شدن (چوب، شیشه و نظایر آن) تا مساحت حداکثر ده درصد حیاط با حداکثر مساحت 20 مترمربع بلامانع است و مشمول سطح اشغال و تراکم نمی‌گردد. • تبصره: مزاد مساحت آلاچیق بیش از میزان 10 درصد حیاط یا 20 مترمربع جز سطح اشغال محسوب می‌گردد. • حداقل 20 درصد سطح عرصه باید به فضای سبز اختصاص داده شود. • به ازای هر 10 مترمربع فضای سبز باید یک درخت کاشته شود. همچنین به ازای هر تک‌درخت (جدا از سطح فضای سبز) سطحی معادل 5 مترمربع به‌عنوان سطح سایه‌انداز، در محاسبه فضای سبز منظور خواهد شد. فاصله هر درخت می‌بایست حداقل 1.2 متر از درخت مجاور باشد. • صدور پایانکار منوط به کاشت درخت است. مشخصات ایندرختان در گواهی به‌منظور افزایش سرانه فضای سبز کاشت یک درخت به ازای هر 5 متر بر در لبه پایانکار ساختمان درج شود. • به‌منظور افزایش سرانه فضای سبز کاشت یک درخت به ازای هر 5 متر بر در لبه پیاده‌روهای معابر ده متر و بیشتر توصیه می‌گردد.
	ضوابط مربوط به فضاهای و تأسیسات روی بام	<ul style="list-style-type: none"> • به ازای هر واحد مسکونی در قطعات بیش از 250 مترمربع تأمین حداقل 2 پارکینگ در محدوده سطح اشغال الزامی است. در قطعات کمتر از 250 مترمربع تأمین 1 پارکینگ الزامی است. • توقف خودروها در پارکینگ نباید مزاحمتی برای پارک شدن درها و استفاده از فضاهای انباری و تأسیسات و دسترسی به راه‌پله‌ها و آسانسور ایجاد کند. • از هر متر یکراه دسترسی پیاده به بنابه عرض درب حداکثر 1.5 متر و یکراه ورودی اتومبیل به پارکینگ به عرض حداقل 3 متر و حداکثر 3.5 متر مجاز است. • در صورتی که طول هر قطعه در مجاورت گذر دسترسی بیش از 20 متر باشد احداث دسترسی سواره دوم، به عرض حداقل 3 متر و حداکثر 3.5 متر بلامانع است. • قطع درخت به‌منظور تأمین دسترسی سواره پارکینگ مجاز نیست. • توصیه می‌گردد قرارگیری درب ورودی سواره بر اساس موقعیت درخت‌ها صورت پذیرد. همچنین احداث درب اتومبیل‌رو به ساختمان در قسمت یخ ساختمان ممنوع است. • ارتفاع ورودی پارکینگ نباید کمتر از 2.2 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، به سهولت انجام پذیرد. • احداث شیب‌راه (ریمپ) 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 تمام‌شده داخل قطعه تفکیکی وجود داشته باشد، باید ریمپ 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، مسیری، اجرای پله (و ریمپ) را در محدوده پیاده‌رو الزامی نماید، شهرداری نسبت به تهیه نقشه و اجرای پله (و ریمپ) اقدام خواهد نمود. در کلیه پیاده‌روها و فضاهای عمومی که نیاز به احداث پله وجود داشته باشد باید پیش‌بینی ریمپ برای عبور صندلی چرخ‌دار معلولان و سایر وسایلی که دارای چرخ هستند (کالسکه کودکان، دوچرخه، چرخ‌دستی و...) در کنار پله با شیب‌ماسب (برابر با مقررات ملی) صورت گیرد. در مواردی که به دلیل عرض کم پیاده‌رو احداث توأمان ریمپ و پله امکان‌پذیر نیست، احداث ریمپ در اولویت بوده و الزامی است.

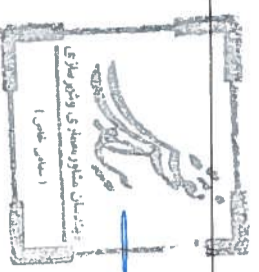
فعالیت	ضوابط مربوط به فضاهای و تأسیسات روی بام	
	عنوان	رمز
	<ul style="list-style-type: none"> • در قطعات مسکونی احداث باغ بام بر اساس ضوابط مندرج در پیوست شماره 1 توصیه می‌گردد. • احداث خرپشته به مساحت حداکثر 25 مترمربع با احتساب زیربنای دیوارها بلامانع است. 	1111

ضوابط مربوط به نما

- 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 انزرا یا رنگ‌های بازگرم (رنگ آجر و خاک‌رس) نماسازی گردد.
- استفاده از رنگ‌های قهوه‌ای تیره و روشن، آجری، قرمز رس، گلپهی، آبی فیروزه‌ای و لاجوردی، با مصالح بوم‌آورد و مناسب، به‌عنوان رنگ مکمل برای تنوع در نما و بدنه ساختمان‌ها، مجاز و بلامانع 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 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 تأسیسات 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 ابنیه 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 پایانکار ساختمان مشروط به انجام نماسازی نماهای اصلی و جانبی است.
- رعایت سایر ضوابط مربوط به نشانه‌ها شده در مبحث چهارم مقررات ملی ساختمان الزامی است.

ضوابط پارکینگ

- به ازای هر واحد مسکونی در قطعات بیش از 250 مترمربع تأمین حداقل 2 پارکینگ در محدوده سطح اشغال الزامی است. در قطعات کمتر از 250 مترمربع تأمین 1 پارکینگ الزامی است.
- توقف خودروها در پارکینگ نباید مزاحمتی برای پارک شدن درها و استفاده از فضاهای انباری و تأسیسات و دسترسی به راه‌پله‌ها و آسانسور ایجاد کند.
- از هر متر یکراه دسترسی پیاده به بنابه عرض درب حداکثر 1.5 متر و یکراه ورودی اتومبیل به پارکینگ به عرض حداقل 3 متر و حداکثر 3.5 متر مجاز است.
- در صورتی که طول هر قطعه در مجاورت گذر دسترسی بیش از 20 متر باشد احداث دسترسی سواره دوم، به عرض حداقل 3 متر و حداکثر 3.5 متر بلامانع است.
- قطع درخت به‌منظور تأمین دسترسی سواره پارکینگ مجاز نیست.
- توصیه می‌گردد قرارگیری درب ورودی سواره بر اساس موقعیت درخت‌ها صورت پذیرد. همچنین احداث درب اتومبیل‌رو به ساختمان در قسمت یخ ساختمان ممنوع است.
- ارتفاع ورودی پارکینگ نباید کمتر از 2.2 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، به سهولت انجام پذیرد.
- احداث شیب‌راه (ریمپ) 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 تمام‌شده داخل قطعه تفکیکی وجود داشته باشد، باید ریمپ 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، مسیری، اجرای پله (و ریمپ) را در محدوده پیاده‌رو الزامی نماید، شهرداری نسبت به تهیه نقشه و اجرای پله (و ریمپ) اقدام خواهد نمود. در کلیه پیاده‌روها و فضاهای عمومی که نیاز به احداث پله وجود داشته باشد باید پیش‌بینی ریمپ برای عبور صندلی چرخ‌دار معلولان و سایر وسایلی که دارای چرخ هستند (کالسکه کودکان، دوچرخه، چرخ‌دستی و...) در کنار پله با شیب‌ماسب (برابر با مقررات ملی) صورت گیرد. در مواردی که به دلیل عرض کم پیاده‌رو احداث توأمان ریمپ و پله امکان‌پذیر نیست، احداث ریمپ در اولویت بوده و الزامی است.



پروژه: ساختمان مشاور معماری و مهندسی معماری
مهندس: مهندس محسنی ۱

[Handwritten signature in blue ink]

[Handwritten signature in blue ink]

[Handwritten signature in blue ink]

[Handwritten signature in blue ink]

کارکرد اصلی	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عملکرد	عنوان	رمز	فعالیت		
								عنوان	رمز	
مسکونی	۱۱۰۰	سکونت دائم	۱۱۱۰	تک یا دو خانواری	۱۱۱۲	عنوان	رمز	فعالیت	عنوان	
۱۰۰۰	مسکونی	۱۱۰۰	سکونت دائم	۱۱۱۰	تک یا دو خانواری	۱۱۱۲	عنوان	رمز	فعالیت	عنوان

الف) با توجه به رویکرد ویژه این محدوده بهره‌برداری فعالیت بوتیک هتل‌ها و بهره‌برداری‌های تجاری با رویکرد تفریحی فراغتی (کافه، رستوران و کافه کتاب و نظایر آن) و کلیه‌های بازی در این حوزه در کل پلاک و یا در یک واحد از پلاک با رعایت قوانین تملک آپارتمان‌ها و با دسترسی مجزا و رعایت کلیه ضوابط مسکونی گونه مجاز است.

الف) تجاری محله‌ای: بهره‌برداری به صورت تجاری محله‌ای (۷۱۱۱ و ۷۱۱۲) در این محدوده مشروط بر دارا بودن شرایط زیر مجاز است:

- حداقل مساحت پلاک ۲۵۰ مترمربع
- هم‌جواری با معابر ۱۲ تا ۲۰ متری در محل سطح اشغال مجاز قطعه
- قرارگیری پلاک در مجاورت دو معبر مجزا (حداقل یک معبر ۱۲ تا ۲۰ متر عرض داشته باشد)
- حداقل مساحت ۵۰ مترمربع و حداکثر تا ۱۰ درصد سطح پلاک و حداقل عرض ۳.۵ متر
- به ازای واحد تجاری تا ۵۰ مترمربع تأمین یک واحد جای پارک (ماباد بر پارکینگ مسکونی) با دسترسی بدون مزاحمت الزامی است احداث پارکینگ به ازای واحد تجاری از ۵۰ مترمربع تا ۱۰۰ مترمربع ۲ واحد ضروری است. به ازای هر ۵۰ مترمربع افزایش مساحت یک پارکینگ اضافه می‌شود.

تصوه 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.

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

تصوه ۳: پلاک‌هایی که بر اساس طرح تفصیلی مصوب پیشین دارای مجوز بهره‌برداری تجاری (در قالب شرایط قانونی ضوابط طرح مذکور) بوده‌اند و در زمان اعتبار طرح موصوف اقدام به اخذ پروانه یا پایان‌کار نموده‌اند و یا واحدهای ساخته شده‌ای هستند که مغایرتی با ضابطه مصوب پیشین در زمان اعتبار آن نداشته و شهرداری در زمان نقل و انتقال وجه تثبیت بهره‌برداری تجاری را دریافت نموده است با فعالیت تجاری ایفا می‌گردند.

ب) اداری ویژه: بهره‌برداری به‌صورت واحدهای اداری غیردولتی ویژه شامل ۷-ها و تشکیل‌های غیردولتی و مردم‌پژها با فعالیت غیراقتصادی و غیرانتفاعی (کد: ۲۳۲۱) دفتر و کالت (کد: ۲۳۲۲)، دفتر استناد رسمی و ازدواج و طلاق (کد: ۲۳۲۳)، دفتر روزنامه و مجله (کد: ۲۳۲۴) و انواع دفاتر شرکت‌های قانونی (دفاتر کار) (کد: ۲۳۲۵) دفاتر اجزای (کد: ۲۳۳۰)، مؤسسات خیریه (کد: ۲۳۳۰)، اتحادیه‌ها، مجامع، انجمن‌ها و تلبومی‌ها (کد: ۲۳۴۰) و رسانه‌های دیجیتال خبری (کد: ۲۳۵۰) و واحدهای فناوری و نوآوری شامل شرکت‌های استارت‌آپ و نظایر در کل پلاک و یا در یک واحد با رعایت قوانین تملک آپارتمان‌ها و رعایت ضوابط تراکمی مسکونی گونه در بر معابر بیش از ۱۲ متر بلامانع است. رعایت سایر ضوابط و مقررات از جمله مقررات پارکینگ و غیره بر اساس ضوابط و مقررات آتش‌نشانی و سایر مقررات آتش‌نشانی در یک پلاک و یا در یک واحد با رعایت قوانین تملک آپارتمان‌ها و با دسترسی مجزا در بر معابر بیش از ۱۲ متر بلامانع است.

پ) ورزشی: بهره‌برداری به صورت باشگاه‌های ورزشی (GYM) (کد: ۲۴۱۱) در پلاک با رعایت ضوابط تراکمی گونه مربوطه در کل پلاک و یا در یک واحد با رعایت قوانین تملک آپارتمان‌ها در بر معابر بیش از ۱۲ متر بلامانع است.

ت) بهره‌برداری به صورت آموزشگاه‌های هنرهای تجسمی نمایشی و موسیقی (کد: ۲۴۲۱) و گالری‌ها و نگارخانه (کد: ۲۴۲۱) در پلاک‌های با حداقل مساحت ۵۰۰ مترمربع و با رعایت سطح اشغال و تراکم گونه در بر معابر ۱۲ تا ۲۰ متر و تقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر در کل پلاک و یا در یک واحد با رعایت قوانین تملک آپارتمان‌ها مجاز است.

ث) 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 ۱۴ متر و بالاتر با تقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر بلامانع است.

ج) تقریبی: بهره‌برداری به صورت یک واحد کلوب بازی (کد: ۵۱۱۱) در گونه مسکونی ارزشمند معاصر بلامانع است.

چ) خانه سالمندان: بهره‌برداری به صورت خانه سالمندان در کل پلاک با رعایت ضوابط تراکمی مسکونی بلامانع است.

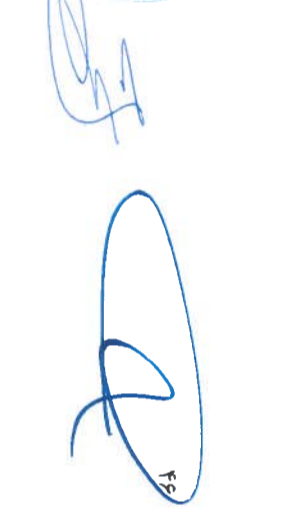
ح) ارزشمند معاصر الزامی است.

تصوه ۱: در خصوص فعالیت‌های مجاز در کاربری مسکونی ویژه ارزشمند معاصر سطح اشغال، تراکم، طبقات و ارتفاع ساختمان از ضوابط گونه مسکونی ویژه ارزشمند معاصر تبعیت می‌گردد.

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

• در گذرهای با عرض کمتر از ۱۲ متر فعالیت‌های غیرمسکونی به هیچ صورتی مجاز نیست.

تصوه ۳: منظور از عرض ۱۲ متر، عرض گذر در وضع موجود نبوده و عرض آبی و مصوب گذر مشخص‌شده بر روی نقشه‌های طرح تفصیلی موردنظر است.



فعالیت		ضوابط و مقررات ساختمانی													
فعالیت	رمز	عنوان	محدوده	اندازه قطعه	حداقل اندازه ناخالصی واحد مسکونی	حداکثر تعداد واحد مسکونی در هر قطعه	حداکثر سطح اشغال (درصد)	حداکثر تراکم	حداکثر تعداد طبقات	حداکثر ارتفاع	فضای باز به ازای هر واحد	ضوابط مربوط به تفکیک	ضوابط مربوط به تجمیع	سایر ضوابط مربوطه	
مسکونی تراکم ویژه ارزشمند معاصر	۱۱۱۲	مشخص شده بر روی نقشه	مشخص شده بر روی نقشه	۵۰۰ > S > ۲۵۰	۱۵۰	۲	۶۰	۱۲۰	۲	۱۲	۵۰	<ul style="list-style-type: none"> ضروری است از تجمیع قطعات به نحوی که هندسه نامناسب ایجاد نماید، اجتناب گشته و تجمیع به تأیید هیئت فنی شهرداری برسد. همچنین نسبت عرض به طول قطعه ناپاستی از یک به ۳ 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 	<ul style="list-style-type: none"> در قطعات درشت‌دانه(بیش از ۵۰۰ مترمربع) محاسبه تعداد واحد کل از تقسیم فضای باز قطعه بر اندازه فضای باز به ازای هر واحد ۵۰ مترمربع به دست می آید که این میزان در طبقات قابل توزیع است. 		
ضوابط و مقررات ساختمانی															
فعالیت															
محل استقرار ساختمان															
حداقل عرض گذر دسترسی	عنوان	<ul style="list-style-type: none"> محل استقرار ساختمان (توده‌گذاری) در تمامی قطعات بهینه سکونت، با رعایت حداکثر سطح اشغال و طبقات مجاز، صرفاً در حوزه ساختی معادل ۷۰ درصد مساحت قطعه از سمت شمال در طول قطعه (در قطعات شمالی-جنوبی) از سمت غرب در قطعات شرقی-غربی مجاز است. تیمروا: در صورت عدم امکان استقرار بنا در چپه 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، ممنوع به اخذ مجوز از شهرداری منطقه مجاز است. در قطعات شمالی رعایت دو متر عقب‌نشینی بابت تأمین عرض حیاط‌خلوت در بر شمال قطعات شمالی-جنوبی‌الزامی است. در قطعات شرقی-غربی رعایت دو متر عقب‌نشینی بابت تأمین عرض حیاط‌خلوت در بر غربی قطعات شرقی-غربی الزامی است. در هر صورت رعایت حداکثر سطح اشغال مجاز هر گونه الزامی بوده و افزایش آن به هیچ عنوان مجاز نیست. 													
مسکونی تراکم ویژه ارزشمند معاصر	۱۱۱۲	۶													

فعالیت		ضوابط و مقررات ساختمانی												
فعالیت	رمز	عنوان	حداقل عرض گذر دسترسی	<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 پیلود و زیرزمین‌ها مشروط بر آنکه صرفاً برای مشاعات (موارد مندرج در جدول) استفاده گردد، 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. یک سوم مساحت بالکن در صورتیکه سه طرف آن باز باشد جزء سطح زیربنای تراکمی و سطح اشغال محسوب می‌گردد. نیمی از مساحت بالکن در صورتیکه دو طرف آن باز باشد جزء سطح زیربنای تراکمی و سطح اشغال محسوب می‌گردد. دو سوم مساحت بالکن در صورتیکه یک طرف آن باز باشد جزء سطح زیربنای تراکمی و سطح اشغال محسوب می‌گردد. مساحت تراس (بدون احداث سقف) جزء سطح زیربنای تراکمی محسوب نمی‌گردد. مساحت حیاط‌خلوت منوط 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 مذکور جزو سطح اشغال محاسبه می‌گردد. مبنای محاسبه سطح اشغال و تراکم ساختمانی مساحت ملک بر اساس سند یا وضع موجود (هر کدام کمتر باشد) است. سطح اشغال کلیه زیرزمین‌ها برابر با سطح اشغال در طبقه همکف پلاک است. 										
مسکونی تراکم ویژه ارزشمند معاصر	۱۱۱۲	مسکونی تراکم ویژه ارزشمند معاصر	۶											



مهندس مشاور سازه‌های و نقشه‌های
 ۱۳۹۳/۰۳/۰۳
 ۲۷

فعالیت	عنوان	نحوه استقرار مشاعات و ضوابط مربوطه												پیش آمدگی ساختمان	حداکثر ارتفاع ساختمان	
		موقعیت مشاعات	پارکینگ	انباری	لابی	سرایداری	سرویس بهداشتی	تاسیسات	شوئینگ زباله	پله و آسانسور	داکت، هواکش‌ها	اتاق نگهداری	اتاق کالسکه و دوچرخه			سایر فضاهای فرهنگی ورزشی و خدماتی (صرفاً برای استفاده ساکنین)
مسکونی	مسکونی تراکم ویژه ارزشمند معاصر	حیاط	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	ارتفاع دست‌اندازها یا جان‌پناهها از سطح بام در دسترس، باید حداقل ۱،۱۰ متر و حداکثر ۱،۷ متر باشد. ^۲
		زیرزمین	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	• 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 نرده خواهد بود.
		همکف یا پیلوت طبقات	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	• حداکثر ارتفاع پیلوت از کف تا کف ۳،۵ متر و ارتفاع تمام‌شده پیلوت از کف تا زیر سقف حداقل ۲/۴۰ متر است. • در بناهای ویلایی حداکثر ارتفاع برای طبقه اول از کف تا کف ۵ متر و برای طبقات بالاتر ۳،۵ متر است. • احداث عناصری چون نرده، وسایل تهنویه، محل اتاق آسانسور، خریشته و خروجی، پلکان مشروط بر اینکه ارتفاع آن‌ها از ۲،۵ متر تجاوز ننماید در حداکثر ارتفاع بنا محاسبه نخواهد شد. • تصوره: در صورت احداث توقف آسانسور بر روی بام، حداکثر ارتفاع خریشته و اتاق آسانسور تا ۵،۵ متر مجاز بوده و در حداکثر ارتفاع بنا محاسبه نخواهد شد. • حداقل ارتفاع تمام شده زیرزمین ۲/۴ متر است که حداکثر ۱/۲ متر بالاتر از کف معبر مجاور تا کف طبقه همکف قرار می‌گیرد. در صورت احداث استخر، سونا، سالن سبیمای اختصاصی و کاربری‌های خدماتی نظیر آن حداکثر عمق زیرزمین می‌تواند افزایش یابد.
مساکنین															پیش‌آمدگی بدنه ساختمان‌ها (نظیر بالکن و تراس و...) در فضاهای شهری ممنوع بوده و احداث فضاهای نیمه‌باز با عقب‌نشینی دیوارهای خارجی از حد زمین تأمین خواهد شد. این فضاهای نیمه‌باز جهت تقویت چشم‌اندازهای مناسب شهری، کاهش اثر تابش خورشید، نگهداری گل و گیاه و موارد مشابه بوده و بهره‌برداری از این فضاها به‌عنوان انباری و نظائر آن ممنوع است. گلچای (فلورباکس) در لبه پنجره با عمق حداکثر ۴۰ سانتی متر فقط برای کاشت گیاهان و درختچه جزو زیربنا و پیش‌آمدگی محسوب نمی‌گردد	

موقعیت مشاعات	پارکینگ	انباری	لابی	سرایداری	سرویس بهداشتی	تاسیسات	شوئینگ زباله	پله و آسانسور	داکت، هواکش‌ها	اتاق نگهداری	اتاق کالسکه و دوچرخه	سایر فضاهای فرهنگی ورزشی و خدماتی (صرفاً برای استفاده ساکنین)
حیاط	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
زیرزمین	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
همکف یا پیلوت طبقات	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
پشت‌بام	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*

• تأمین یک واحد انباری با مساحت حداقل ۳ مترمربع و حداکثر ۶ مترمربع به ازای هر واحد مسکونی در زیرزمین یا پیلوت مجاز است.

• احداث فضاهای ورزشی مجاز در مازاد فضای سبز ریشه دار در حیاط صرفاً به صورت غیر مستقیم در قالب تجهیزات فضا مجاز است

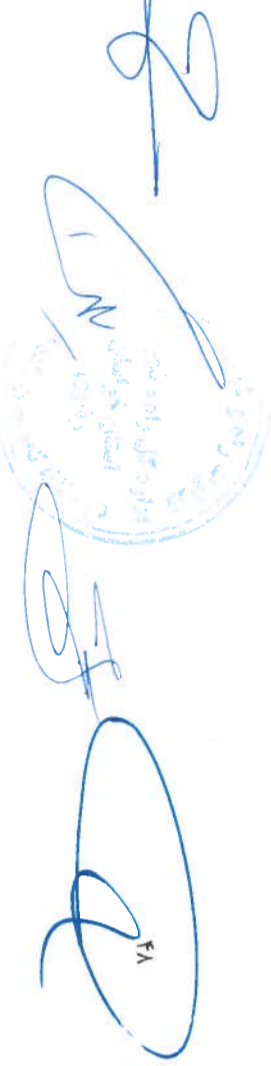
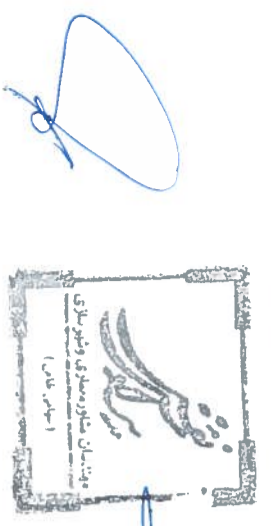
• مساحت مجاز سرایداری در حداکثر ۴۰ مترمربع که شامل سرویس بهداشتی است در زیرزمین یا پیلوت مجاز است.

• حداکثر مساحت اتاق کالسکه و دوچرخه ۸ مترمربع بدون محاسبه در تراکم

• اتاق مشق: با توجه به کوچک بودن فضاهای آرت‌تانی و به منظور فراهم نمودن فضای مناسبی برای آموزش کودکان، در طبقه همکف، ساختمان‌هایی که در طرح معماری امکان آن فراهم باشد، اتاق‌هایی جهت درس خواندن با حداکثر مساحت ۱۲ مترمربع توصیه و پیش‌بینی می‌شود.

• فضاهای فرهنگی - ورزشی و خدماتی مخصوص ساکنین در ساختمان‌های ارزشمند معاصر فضاهایی جمعی می‌باشند که صرفاً برای استفاده ساکنین همان ساختمان است. حداکثر فضای فرهنگی - ورزشی ۴۰ درصد مساحت سطح اشغال همکف می‌باشد. در صورت احداث بخشی از اینگونه فضاها در طبقات زیرزمین فضای موردنظر به میزان سطح اشغال مجاز مشروط به تأمین نورگیر قابل افزایش است.

• تصوره: مشاعات احداث شده در چارچوب ضوابط فوق جزء تراکم ساختمانی محسوب نمی‌شود.



فعالیت	ضوابط مربوط به نما	
	عنوان	رمز
مسکونی تراکم ویژه ارزشمند معاصر	۱۱۱۲	<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، رنگ و تناسب حجم آنها همگ 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 آجری یا رنگ‌های یاقوت‌رنگ آجر و خاک‌رسی) نماسازی گردد. • استفاده از رنگ‌های قهوه‌ای تیره و روشن، آجری، قرمز رس، گلپه‌ی، آبی فیروزه‌ای و لاجوردی، با مصالح بوم‌آورد و مناسب، به‌عنوان رنگ مکمل 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 آلو مینیومی و طراحی و اجرای سطوح سیمانی یکدست در این گونه سکونت 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 باشند. • نصب تأسیسات 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 اینه 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 پایانکار ساختمان مشروط به انجام نماسازی نهایی اصلی و جانبی است. • رعایت سایر ضوابط مربوط به نما اشاره شده در محض چهارم مقررات ملی ساختمان الزامی است.
		<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 محض چهارم مقررات ملی ساختمان در کلیه بناها الزامی است.
		<ul style="list-style-type: none"> • حداقل فضای باز هر پلاک ۴۰٪ از سطح زمین است. • احداث سرویس بهداشتی در خارج از سطح اشغال (در حیاط) به مساحت حداکثر ۴ مترمربع بلا مانع است و مساحت آن جزء زیربنای مجاز محسوب نمی‌گردد. • احداث الچیق به‌منظور تجهیز فضای سبز حیاط با مصالح سبک و قابل برچیده شدن (چوب، شیشه و بتلایر آن) تا مساحت حداکثر ده درصد حیاط با حداکثر مساحت ۲۰ مترمربع بلا مانع است و مشمول سطح اشغال و تراکم نمی‌گردد. • تبصره: مازاد مساحت الچیق 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. • به ازای هر ۱۰ مترمربع فضای سبز باید یک درخت کاشته شود. همچنین به ازای هر تک‌درخت (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. • صدور پایانکار منوط به کاشت درخت است. مشخصات این درختان در گواهی به‌منظور افزایش سرانه فضای سبز کاشت یک درخت به ازای هر ۵ متر بر در لبه حیاط ۱،۲ متر از درخت مجاور باشد. • پیاده‌روهای معیار ده متر و بیشتر توصیه می‌گردد.

فعالیت	ضوابط مربوط به فضاها و تأسیسات روی بام	
	عنوان	رمز
مسکونی تراکم ویژه ارزشمند معاصر	۱۱۱۲	<ul style="list-style-type: none"> • به ازای هر واحد مسکونی در قطعات تأمین حداقل ۲ پارکینگ در محدوده سطح اشغال الزامی است، در قطعات کمتر از ۲۵۰ مترمربع تأمین ۱ پارکینگ الزامی است. تبصره ۱: افزایش مساحت واحد مسکونی تا حداکثر ۱۰ درصد مساحت فوق (۱۵۰ مترمربع)، مشمول اضافه پارکینگ نمی‌گردد. • 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 یک راه دسترسی پیاده به بنابه عرض درب حداکثر ۱،۵ متر و یکراه ورودی اتومبیل به پارکینگ به عرض حداقل ۳ متر و حداکثر ۳،۵ متر مجاز است. • در صورتی که طول بر قطعه در مجاورت گذر دسترسی بیش از ۲۰ متر باشد احداث دسترسی سواره پارکینگ مجاز نیست. • قطع درخت به‌منظور تأمین دسترسی سواره پارکینگ مجاز نیست. • توصیه می‌گردد قرارگیری درب ورودی سواره بر اساس موقعیت درخت‌ها صورت پذیرد. همچنین احداث درب اتوبسل‌رو به ساختمان در قسمت یخ 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، به سهولت انجام پذیرد. • احداث شیب‌راهه (ریمپ) و پله در محدوده پیاده‌رو به‌منظور دسترسی به داخل قطعه تفکیکی اجرا گردد. تغییر تراز کف پیاده‌رو توسط مالکان املاک مجاور ممنوع است. • داخل قطعه تفکیکی وجود داشته باشد، باید ریمپ 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، اجرای پله (و ریمپ) را در محدوده پیاده‌رو الزامی نماید، شهرداری نسبت به تهیه نقشه و اجرای پله (و ریمپ) اقدام خواهد نمود. در کلیه پیاده‌روها و فضاهای عمومی که نیاز به احداث پله وجود داشته باشد باید پیش‌بینی ریمپ برای عبور صندلی چرخ‌دار ملولان 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 توامان ریمپ و پله امکان‌پذیر نیست، احداث ریمپ در اولویت بوده و الزامی است
		<ul style="list-style-type: none"> • در قطعات مسکونی احداث باغ بام بر اساس ضوابط مندرج در پیوست شماره ۱ توصیه می‌گردد. • احداث خریشته به مساحت حداکثر ۲۵ مترمربع با احتساب زیربنای دیوارها بلا مانع است.



۱-۲-۳- مسکن تراکم ویژه بافت روستایی با رویکرد بوم گرمی (قلعه و کیل آباد، باجانار، چهار چشمه و زکریا)

کارکرد اصلی	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	فعالیت	
							عنوان	رمز
								<p>ضوابط و مقررات ساختمانی</p> <p>فعالیت های مجاز به استقرار و ضوابط استقرار فعالیت مجاز فرعی</p>
								<ul style="list-style-type: none"> با توجه به رویکرد ویژه در خصوص ارتقای نقش گردشگری این محدوده بهره برداری فعالیت های مرتبط با گردشگری همچون خانه های بوم گرمی، بوتیک هتل ها و بهره برداری های تجاری با رویکرد تفریحی فراغتی و کلوب های بازی در این حوزه در کل پلاک و یا در یک واحد از پلاک با رعایت قوانین تملک آپارتمان ها و با دسترسی مجزا و رعایت کلیه ضوابط مسکونی مجاز است. تجاری محله ای: بهره برداری به صورت تجاری محله ای (کد: ۷۱۱۱ و ۱۱۱۲) در این محدوده مشروط بر دارا بودن شرایط زیر مجاز است: <ul style="list-style-type: none"> حداقل مساحت پلاک ۱۵۰ مترمربع هم جوار با معابر ۱۰ تا ۲۰ متری در محل سطح اشغال مجاز قطعه حداقل مساحت ۱۵ مترمربع و حداکثر تا ۱۰ درصد سطح پلاک و حداقل عرض ۳,۵ متر. 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 ملزاد بر تعداد واحد مجاز مسکونی محاسبه می گردد. تیمبره ۳: پلاک هایی که بر اساس طرح تفصیلی مصوب پیشین دارای مجوز بهره برداری تجاری (در قالب شرایط قانونی ضوابط طرح مذکور) بوده اند و در زمان اعتبار طرح موصوف اقدام به اخذ پروانه یا پایان کار نموده اند و یا واحدهای ساخته شده ای هستند که مغایرتی با ضابطه مصوب پیشین در زمان اعتبار آن نداشته و شهرداری در زمان نقل و انتقال وجه تثبیت بهره برداری تجاری را دریافت نموده است با فعالیت تجاری ایفا می گردند. بدینهی است در صورت تعارض با طرح مصوب پیشین و یا عدم اخذ مجوز در زمان اعتبار آن طرح استناد به این بند ممکن نخواهد بود. آموزشی: بهره برداری به صورت مهد کودک و کودکانستان و دبستان غیرانتفاعی در پلاک های با حداقل مساحت ۳۰۰ مترمربع مجاز است. بهره برداری به صورت واحد آموزشی دبیرستان (متوسطه اول) غیرانتفاعی در پلاک های با حداقل مساحت ۵۰۰ مترمربع مجاز است. بهره برداری به صورت واحد آموزشی دبیرستان (متوسطه دوم) غیر انتفاعی در پلاک های با حداقل مساحت ۷۵۰ مترمربع مجاز است. تیمبره ۱: لازم به ذکر است در بهره برداری آموزشی تراکم و سطح اشغال و طبقات بر اساس ضوابط گونه و سایر ضوابط براساس ضوابط کاربری آموزشی است. اداری ویژه: بهره برداری به صورت یک واحد اداری غیر دولتی و انواع دفاتر شرکت های قانونی (دفاتر کار) و واحدهای فناوری و نوآوری، دفاتر احزاب (کد: ۷۲۱۰)، مؤسسات خیریه (کد: ۷۲۲۰) تصادیه ها، مجامع، انجمن ها و تعاونی ها (کد: ۷۲۴۰)، رسانه های دیجیتال خبری (کد: ۷۲۵۰) در کل پلاک و یا با رعایت قوانین تملک آپارتمان ها و رعایت ضوابط تراکمی مسکونی پهنه در بر معابر بیش از ۱۰ متر پلان مانع است. رعایت سایر ضوابط و مقررات از جمله مقررات پارکینگ و غیره بر اساس ضوابط و مقررات کاربری اداری ویژه الزامی است. ورزشی: بهره برداری به صورت باشگاه های ورزشی (Gym) (کد: ۲۴۱۱) در پلاک با رعایت ضوابط تراکمی پهنه مربوطه در کل پلاک و یا با رعایت قوانین تملک آپارتمان ها در بر معابر بیش از ۱۰ متر پلان مانع است. فرهنگی: بهره برداری به صورت آموزشگاه های هنرهای تجسمی نمایشی و موسیقی (کد: ۲۴۲۱) و گالری و نگارخانه (کد: ۲۴۳۱) در پلاک های با حداقل مساحت ۳۰۰ مترمربع و با رعایت سطح اشغال و تراکم پهنه در بر معابر ۱۰ تا ۲۰ متر و نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر در کل پلاک و یا با رعایت قوانین تملک آپارتمان ها مجاز است. اتنئ 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 مانع است. تفریحی: بهره برداری به صورت یک واحد کلوب بازی (کد: ۵۱۱۱) در پهنه مسکونی در کل پلاک و یا در یک واحد از پلاک با رعایت قوانین تملک آپارتمان ها و با دسترسی مجزا و رعایت کلیه ضوابط مسکونی پهنه پلان مانع است. گالریخانه: احداث گالریخانه شهری در این محدوده با سازه سبک در سطح اشغال و حداکثر ارتفاع مجاز گونه در بر معابر بیش از ۱۲ متر پلان مانع است. خانه سالمندان پانسیون: بهره برداری به صورت خانه سالمندان در کل پلاک و یا با رعایت قوانین تملک آپارتمان با رعایت ضوابط تراکمی مسکونی پهنه پلان مانع است. رعایت سایر ضوابط و مقررات از جمله مقررات پارکینگ و غیره بر اساس ضوابط و مقررات مربوطه الزامی است. خوابگاه خصوصی و خوابگاه دانشجویی: بهره برداری کل پلاک به صورت خوابگاه خصوصی یا خوابگاه دانشجویی با رعایت ضوابط تراکمی مسکونی پهنه پلان مانع است. رعایت ضوابط و مقررات پارکینگ بر اساس ضوابط پهنه بر اساس ضوابط و مقررات مربوطه الزامی است. کلینیک دامپزشکی کوچک: بهره برداری به صورت یک واحد کلینیک دامپزشکی در کل پلاک و یا با رعایت قوانین تملک آپارتمان با رعایت ضوابط تراکمی مسکونی پهنه در بر معابر بیشتر از ۱۰ متر پلان مانع است. رعایت ضوابط و مقررات پارکینگ و همچنین بر اساس ضوابط و مقررات مربوطه الزامی است.
								<p>تیمبره ۱: در خصوص فعالیت های مجاز در کاربری مسکونی ویژه بافت روستایی با رویکرد بوم گرمی سطح اشغال، تراکم، طبقات و ارتفاع ساختمان از ضوابط گونه مسکونی ویژه با رویکرد بوم گرمی تبعیت می کند.</p> <p>تیمبره ۲: رعایت سایر ضوابط و مقررات از جمله مقررات پارکینگ و غیره بر اساس ضوابط و مقررات فعالیت مربوطه الزامی است.</p>

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



مجلس شورای اسلامی
وزارت شهرسازی و معماری
جمهوری اسلامی ایران





ضوابط و مقررات ساختمانی										فعالیت			
سایر ضوابط مربوطه	ضوابط مربوط به تجمیع	ضوابط مربوط به تفکیک	فضای باز به ازای هر واحد	حداکثر ارتفاع	حداکثر تعداد طبقات	حداکثر تراکم	حداکثر سطح اشغال (درصد)	حداکثر تعداد واحد مسکونی در هر قطعه	حداقل اندازه ناخالصی واحد مسکونی	اندازه قطعه	محدوده	عنوان	رمز
<p>با توجه به ریزدانگی قطعات در این محدوده تجمیع قطعات مسکونی در راستای رسیدن به حداقل مساحت ۲۵۰ مترمربع توصیه می گردد. ضروری است از تجمیع قطعات به نحوی که هندسه نامناسب ایجاد نماید، اجتناب گنشته و تجمیع به تأیید هیئت فنی شهرداری برسد. (ضوابط مربوط به تجمیع ارتباطی با پاسخگویی به قطعات موجود ناشسته و در پاسخگویی قطعات موجود از ضابطه اندازه قطعات تبعیت می گردد)</p>													
<p>حداقل عرض معبر دسترسی برای ساختمان های ۲ طبقه، ۴ متر است. در قطعات واقع در عرض کمتر از ۴ متر، حداکثر تعداد طبقات یک طبقه با تراکم و سطح اشغال ۶۰ درصد است.</p>													
<p>تفکیک اراضی در پلاک های با مساحت بیش از ۵۰۰ مترمربع با حداقل مساحت تفکیکی ۲۵۰ مترمربع مجاز است.</p>													
<p>تعداد واحد از تقسیم زیرینا بر حداقل اندازه واحد مسکونی محاسبه نمی گردد بلکه حداقل اندازه واحد، صرفا براه مساحتی برای تعداد واحد مجاز را تعیین می کنند. به عنوان مثال در یک قطعه دارای مساحت ۱۲۰ متر مربع صرفا دو واحد مجاز می باشد ولیکن یکی از این واحدها می تواند مساحتی معادل ۳۵ متر مربع داشته باشد.</p>													
<p>یک واحد دوبلکس</p>													
<p>محاسبه تعداد واحد از تقسیم فضای باز قطعه بر اندازه فضای باز (حداقل ۲۴ مترمربع) به ازای هر واحد به دست می آید که این میزان در طبقات قابل توزیع است.</p>													
<p>قلعه وکیل آباد - چهار چشمه - بافت روستایی دگریا و محدوده پاچار (مشخص شده بر روی نقشه)</p>													
<p>سکونت ویژه بافت روستایی با رویکرد بوم گردی</p>													
<p>۱۱۱۳</p>													

ضوابط و مقررات ساختمانی		محل استقرار ساختمان	
سایر ضوابط مرتبط با تراکم ساختمانی، سطح اشغال و تعداد واحد	رعایت حداقل فضای باز به ازای هر واحد بر اساس جدول ضوابط اختصاصی الزامی است. بدیهی است در صورت عدم امکان تامین سطح فضای باز مربوطه از تعداد واحد مسکونی کاسته خواهد شد.	محل استقرار ساختمان (توده گذاری) در تمامی قطعات با رعایت حداکثر سطح اشغال و طبقات مجاز، براساس الگوی سنتی بافت و یا صرفا در حوزه ساختی معادل ۷۰ درصد مساحت قطعه از سمت شمال در طول قطعه (در قطعات شمالی-جنوبی) و از سمت غرب در قطعات شرقی-غربی مجاز است.	حداقل عرض گذر دسترسی
<ul style="list-style-type: none"> • سطح پیلوت و زیرزمین ها مشروط بر آنکه صرفا برای مساحات (موارد مندرج در جدول فوق) استفاده گردد، 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. • یک سوم مساحت بالکن در صورتیکه سه طرف آن باز باشد جزء سطح زیربنای تراکمی و سطح اشغال محسوب می گردد. • نیمی از مساحت بالکن در صورتیکه دو طرف آن باز باشد جزء سطح زیربنای تراکمی و سطح اشغال محسوب می گردد. • دو سوم مساحت بالکن در صورتیکه یک طرف آن باز باشد جزء سطح زیربنای تراکمی و سطح اشغال محسوب می گردد. • مساحت تراس (بدون احداث سقف) جزء سطح زیربنای تراکمی محسوب نمی گردد. • مساحت حیاط خلوت منوط به رعایت حداقل عرض (۲ متر) و طولی برابر عرض ساختمان جزو سطح اشغال محسوب نمی گردد 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 محاسبه می گردد. • مبنای محاسبه سطح اشغال و تراکم ساختمانی مساحت ملک بر اساس سند یا وضع موجود (هر کدام کمتر باشد) است. • تبصره ۲: برای املاک دارای عرصه واقع در مسیر طرح های شهری مبنای محاسبه سطح اشغال و تراکم ساختمانی، مساحت ملک قبل از تخریب است. سطح اشغال کلیه زیرزمین ها برابر با سطح اشغال در طبقه همکف پالک است. 	<ul style="list-style-type: none"> • محل استقرار ساختمان (توده گذاری) در تمامی قطعات با رعایت حداکثر سطح اشغال و طبقات مجاز، براساس الگوی سنتی بافت و یا صرفا در حوزه ساختی معادل ۷۰ 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 چپبه شمالی (یا غربی) زمین به دلیل وجود تویوگرافی 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 عقب نشینی بافت تامین عرض حیاط خلوت در بر شمال قطعات شمالی الزامی است. • در قطعات شرقی-غربی رعایت دو متر عقب نشینی بافت عرض حیاط خلوت در بر غربی قطعات غربی الزامی است. • در هر صورت رعایت حداکثر سطح اشغال مجاز هر گونه الزامی بوده و افزایش آن به هیچ عنوان مجاز نیست. 	۴	
ریز فعالیت		عنوان	
		سکونت ویژه بافت روستایی با رویکرد بوم گردی	
		۱۱۱۳	



Handwritten signature in blue ink at the top left of the page.

Handwritten signature in blue ink in the middle of the page.

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

نوعه استقرار مشاعات و ضوابط مربوطه	پیش آمدگی ساختمان		حداکثر ارتفاع ساختمان																																																							
	رمز	عنوان	رمز	عنوان																																																						
موقعیت استقرار مشاعات	۱۱۱۳	سکونت ویژه بافت روستایی با رویکرد بوم گردی	پیش آمدگی بنده ساختمان‌ها (نظیر بالکن و تراس و ...) در فضاهای شهری ممنوع بوده و احداث فضاهای نیمه‌باز با عقب‌نشینی دیوارهای خارجی از حد زمین تأمین خواهد شد. این فضاهای نیمه‌باز جهت تقویت چشم‌اندازهای مناسب شهری، کاهش اثر تابش خورشید، نگهداری گل و گیاه و موارد مشابه بوده و بهره‌برداری از این فضاها به‌عنوان انباری و نظایر آن ممنوع است.	ارتفاع دست‌اندازها یا جان‌پناه‌ها از سطح بام در دسترس، باید حداقل ۱،۱۰ متر و حداکثر ۱،۷ متر باشد. • 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 به‌صورت نرده خواهد بود. • حداکثر ارتفاع پیلوت از کف تا کف ۳،۵ متر و ارتفاع تمام‌شده پیلوت از کف تا زیر سقف حداقل ۲/۴۰ متر است. • حداکثر ارتفاع برای هر طبقه کف تا کف ۳/۵ متر تعیین می‌گردد. • احداث عناصری چون نرده، وسایل تهویه، خرپشته و خروجی، پلکان مشروط بر اینکه ارتفاع آن‌ها از ۲،۵ متر تجاوز نمایند در حداکثر ارتفاع بنا محاسبه نخواهد شد. • حداقل ارتفاع تمام شده زیرزمین ۲/۴ متر است که حداکثر ۱/۲ 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 تا هر میزان افزایش یابد.																																																						
نوعه استقرار مشاعات و ضوابط مربوطه				پیش آمدگی بنده ساختمان‌ها (نظیر بالکن و تراس و ...) در فضاهای شهری ممنوع بوده و احداث فضاهای نیمه‌باز با عقب‌نشینی دیوارهای خارجی از حد زمین تأمین خواهد شد. این فضاهای نیمه‌باز جهت تقویت چشم‌اندازهای مناسب شهری، کاهش اثر تابش خورشید، نگهداری گل و گیاه و موارد مشابه بوده و بهره‌برداری از این فضاها به‌عنوان انباری و نظایر آن ممنوع است. گلجای (فلاورباکس) در لبه پنجره با عمق حداکثر ۴۰ سانتی متر فقط برای کاشت گیاهان و درختچه جزو زیربنا و پیش آمدگی محسوب نمی‌گردد																																																						
				<table border="1"> <thead> <tr> <th>آلاچیق</th> <th>اتاق کالسکه و دوچرخه</th> <th>داکت، هواکش‌ها</th> <th>پله</th> <th>تأسیسات</th> <th>سرویس بهداشتی</th> <th>انباری</th> <th>پارکینگ</th> <th>موقعیت استقرار مشاعات</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>*</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>حیاط</td> </tr> <tr> <td></td> <td>*</td> <td>*</td> <td>*</td> <td>*</td> <td>*</td> <td>*</td> <td>*</td> <td>زیرزمین</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>*</td> <td>*</td> <td>*</td> <td>*</td> <td>*</td> <td>*</td> <td>همکف یا پیلوت</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>*</td> <td>*</td> <td>*</td> <td>*</td> <td>*</td> <td>*</td> <td>طبقات</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>*</td> <td>*</td> <td>*</td> <td>*</td> <td>*</td> <td>*</td> <td>پشت‌بام</td> </tr> </tbody> </table> <p>• تأمین یک واحد انباری با مساحت حداقل ۳ مترمربع و حداکثر ۴ مترمربع به ازای هر واحد مسکونی در زیرزمین یا پیلوت مجاز است. • مساحت سالن اجتماعات به ازای هر واحد مسکونی حداقل ۴ مترمربع • احداث فضاهای ورزشی مجاز در نماز فضای سبز ریشه دار در حیاط صرفاً به صورت غیر مسقف در قالب تجهیز فضا مجاز است • حداکثر مساحت اتاق کالسکه و دوچرخه ۸ مترمربع بدون محاسبه در تراکم تبصره: مشاعات احداث‌شده در چارچوب ضوابط فوق جزء تراکم ساختمانی محسوب نمی‌شود.</p>	آلاچیق	اتاق کالسکه و دوچرخه	داکت، هواکش‌ها	پله	تأسیسات	سرویس بهداشتی	انباری	پارکینگ	موقعیت استقرار مشاعات	*								حیاط		*	*	*	*	*	*	*	زیرزمین			*	*	*	*	*	*	همکف یا پیلوت			*	*	*	*	*	*	طبقات			*	*	*	*	*	*	پشت‌بام
آلاچیق	اتاق کالسکه و دوچرخه	داکت، هواکش‌ها	پله	تأسیسات	سرویس بهداشتی	انباری	پارکینگ	موقعیت استقرار مشاعات																																																		
*								حیاط																																																		
	*	*	*	*	*	*	*	زیرزمین																																																		
		*	*	*	*	*	*	همکف یا پیلوت																																																		
		*	*	*	*	*	*	طبقات																																																		
		*	*	*	*	*	*	پشت‌بام																																																		



پندیدن منظور نمودن و فهمیدن است (مصدر مصدر)

Handwritten signature and official stamp of the National Building Organization of Iran.

رئز فعالیت	ضوابط مربوط به نما	
	عنوان	رمز
	ضوابط مربوط به بازشوها، نورگیرها و تهویه فضا	ضوابط مربوط به فضاهای باز، نیمه باز
	<ul style="list-style-type: none"> • فضاهای اصلی ساختمان (اتاق های خانه و نشیمن) باید از نور طبیعی برخوردار باشند. 	<ul style="list-style-type: none"> • حداقل فضای باز هر پلاک ۴۰٪ از سطح زمین است. تبصره: در صورتی که سطح اشغال طبق ضوابط اختصاصی هر بهینه بیشتر از ۶۰ درصد عنوان گردیده است حداقل فضای باز برابر است با مساحت عرصه منهای سطح اشغال مجاز • احداث سرویس بهداشتی در خارج از بنا (در حیاط) به مساحت حداکثر ۴ مترمربع بالمانع است و مساحت آن جزء زیربنای مجاز محسوب نمی گردد. • احداث آلاچیق به منظور تجهیز فضای سبز حیاط با مصالح سبک و قابل برجیده شدن (چوب، شیشه و نظائر آن) تا مساحت حداکثر ده درصد حیاط با حداکثر مساحت ۲۰ مترمربع بالمانع است و مشمول سطح اشغال و تراکم نمی گردد. • تبصره: مازاد 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 اختصاص داده شود. • به ازای هر ۱۰ مترمربع فضای سبز باید یک درخت کاشته شود. همچنین به ازای هر تکتدرخت (جدا از سطح فضای سبز) سطحی معادل ۵ مترمربع به عنوان سطح سایباناناز، در محاسبه فضای سبز منظور خواهد شد. فاصله هر درخت می بایست حداقل ۱،۲ متر از درخت مجاور باشد. • صدور پایانکار منوط به کاشت درخت است. مشخصات این درختان در گواهی پایانکار 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.
	ضوابط مربوط به نما	<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 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 گرم، زرد آخرا بارگه هایی از قرمز رنگ آجر و خاک رس) نما سازی گردد. • استفاده از رنگ های قهوه 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 بالمانع است. • استفاده از رنگ های تیره و سیاه و نامتعارف 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 کلمبوزیت و آلومینیومی در این حوزه ممنوع است. • 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، نما سازی گردد. • پنجره ها و بازوها 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 مخوف 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 پایانکار ساختمان مشروط به انجام نما سازی نهادهای اصلی و جانبی است.



رئز فعالیت		رمز		
عنوان				
<p style="text-align: center;">ضوابط مربوط به فضاها و تأسیسات روی بام</p>				
<p>احداث پارکینگ در کاربری‌های تجاری تفریحی (رستوران، کافه و نظایر آن)، اقامتی ویژه روستایی (خانه بوم‌گردی)، تفریحی توریستی و کلوب بازی و فرهنگی مشروط بر آنکه کل پلاک به فعالیت‌های مذکور اختصاص باید ضروری نیست.</p> <ul style="list-style-type: none"> • پلاک‌های واقع در معابر ۴ متر و کمتر از آن و قطعات با مساحت کمتر از ۱۲۰ مترمربع با حداکثر تعداد یک واحد معاف از احداث پارکینگ می‌باشند. در صورت افزایش تعداد واحد مسکونی مطابقت مذکور کن لم یکن تلقی می‌گردد. • در پلاک‌های با مساحت بیش از ۱۲۰ مترمربع به ازای هر واحد مسکونی، خالص تا ۱۵۰ مترمربع تأمین یک واحد جای پارک با دسترسی بدون مزاحمت الزامی است احداث پارکینگ به ازای هر واحد مسکونی از ۱۵۰ مترمربع تا ۲۵۰ مترمربع ۲ واحد است. به ازای هر ۱۰۰ مترمربع افزایش مساحت یک پارکینگ اضافه شود. تبصره ۱: افزایش مساحت واحد مسکونی تا حداکثر ۱۰ درصد مساحت فوق (۱۵۰ مترمربع)، مشمول اضافه پارکینگ نمی‌گردد. • در صورت عدم امکان تأمین پارکینگ از تعداد واحدهای ساختمان احداثی به تعداد کسری پارکینگ کاسته خواهد شد. • 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 یک‌راه دسترسی پیمانه به بنایه عرض درب حداکثر ۱.۵ متر و یک‌راه ورودی اتومبیل به پارکینگ به عرض حداقل ۳ متر و حداکثر ۳.۵ 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 به‌منظور تأمین دسترسی سواره پارکینگ مجاز نیست. • توصیه می‌گردد قرارگیری درب ورودی سواره بر اساس موقعیت درخت‌ها صورت پذیرد. همچنین احداث درب اتومبیل‌رو به ساختمان در قسمت پیچ 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. • چندمان 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 (ریمپ) و پله در محدوده پیاده‌رو به‌منظور دسترسی به داخل قطعه ممنوع است. تراز کف پیاده‌رو توسط شهرداری و با توجه به تراز خیابان تعیین نمی‌گردد و چنانچه اختلاف سطح بین تراز پیاده‌رو و سطح تمام‌شده داخل قطعه تفکیکی وجود داشته باشد، باید ریمپ 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، اجرای پله (و ریمپ) را در محدوده پیاده‌رو الزامی نماید، شهرداری نسبت به تهیه نقشه و اجرای پله (و ریمپ) اقدام خواهد نمود. در کلیه پیاده‌روها و فضاهای عمومی که نیاز به احداث پله وجود داشته باشد باید پیش‌بینی ریمپ 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 توانان ریمپ و پله امکان‌پذیر نیست، احداث ریمپ در اولویت بوده و الزامی است. 			<ul style="list-style-type: none"> • در قطعات مسکونی احداث باغ بام بر اساس ضوابط مندرج در پیوست شماره ۱ توصیه می‌گردد. • احداث خرپشته به مساحت حداکثر ۲۵ مترمربع با احتساب زیربنای دیوارها بلامانع است. 	<p>سکونت ویژه بافت روستایی با روکرد بوم‌گردی</p> <p style="text-align: center;">۱۱۱۳</p>

ضوابط پارکینگ

- احداث پارکینگ در کاربری‌های تجاری تفریحی (رستوران، کافه و نظایر آن)، اقامتی ویژه روستایی (خانه بوم‌گردی)، تفریحی توریستی و کلوب بازی و فرهنگی مشروط بر آنکه کل پلاک به فعالیت‌های مذکور اختصاص باید ضروری نیست.
- پلاک‌های واقع در معابر ۴ متر و کمتر از آن و قطعات با مساحت کمتر از ۱۲۰ مترمربع با حداکثر تعداد یک واحد معاف از احداث پارکینگ می‌باشند. در صورت افزایش تعداد واحد مسکونی مطابقت مذکور کن لم یکن تلقی می‌گردد.
- در پلاک‌های با مساحت بیش از ۱۲۰ مترمربع به ازای هر واحد مسکونی، خالص تا ۱۵۰ مترمربع تأمین یک واحد جای پارک با دسترسی بدون مزاحمت الزامی است احداث پارکینگ به ازای هر واحد مسکونی از ۱۵۰ مترمربع تا ۲۵۰ مترمربع ۲ واحد است. به ازای هر ۱۰۰ مترمربع افزایش مساحت یک پارکینگ اضافه شود. تبصره ۱: افزایش مساحت واحد مسکونی تا حداکثر ۱۰ درصد مساحت فوق (۱۵۰ مترمربع)، مشمول اضافه پارکینگ نمی‌گردد.
- در صورت عدم امکان تأمین پارکینگ از تعداد واحدهای ساختمان احداثی به تعداد کسری پارکینگ کاسته خواهد شد.
- 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 یک‌راه دسترسی پیمانه به بنایه عرض درب حداکثر ۱.۵ متر و یک‌راه ورودی اتومبیل به پارکینگ به عرض حداقل ۳ متر و حداکثر ۳.۵ 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 به‌منظور تأمین دسترسی سواره پارکینگ مجاز نیست.
- توصیه می‌گردد قرارگیری درب ورودی سواره بر اساس موقعیت درخت‌ها صورت پذیرد. همچنین احداث درب اتومبیل‌رو به ساختمان در قسمت پیچ 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.
- چندمان 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 (ریمپ) و پله در محدوده پیاده‌رو به‌منظور دسترسی به داخل قطعه ممنوع است. تراز کف پیاده‌رو توسط شهرداری و با توجه به تراز خیابان تعیین نمی‌گردد و چنانچه اختلاف سطح بین تراز پیاده‌رو و سطح تمام‌شده داخل قطعه تفکیکی وجود داشته باشد، باید ریمپ 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، اجرای پله (و ریمپ) را در محدوده پیاده‌رو الزامی نماید، شهرداری نسبت به تهیه نقشه و اجرای پله (و ریمپ) اقدام خواهد نمود. در کلیه پیاده‌روها و فضاهای عمومی که نیاز به احداث پله وجود داشته باشد باید پیش‌بینی ریمپ 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 توانان ریمپ و پله امکان‌پذیر نیست، احداث ریمپ در اولویت بوده و الزامی است.



۵۴

کارکرد اصلی	رمز	عنوان	کاربری	عملکرد	فعالیت	
					رمز	عنوان
فعالیت و مقررات ساختمانی						
فعالیت های مجازبه استقرار و ضوابط استقرار فعالیت مجاز فرعی						
						<p>الف) تجاری محله ۳-ای: بهره‌برداری به صورت تجاری محله ۳-ای (رکد: ۷۱۱۱ و ۷۱۱۲) در این محدوده مشروط بر دارا بودن شرایط زیر مجاز است:</p> <ul style="list-style-type: none"> - حداقل مساحت پلاک: ۱۵۰ مترمربع - هم‌جواری با معابر ۱۲ تا ۲۰ متری و نقش محلی اصلی به بالا (ترازبر نقشه سلسله مراتب دسترسی شبکه معابر) در محل سطح اشغال مجاز قطعه قرارگیری پلاک در مجاورت دو معبر مجزا (حداقل یک معبر ۱۲ تا ۲۰ متر عرض داشته باشد) - حداقل مساحت ۱۵ مترمربع و حداکثر تا ۱۰ درصد سطح پلاک و حداقل عرض ۳ متر <p>بصوه 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>بصوه ۲: در هر قطعه مالکیتی صرفاً یک واحد تجاری قابل‌استقرار است و به‌صورت یک واحد مازاد بر تعداد واحد مجاز مسکونی محاسبه می‌گردد.</p> <p>بصوه 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 موصوف اقدام به اخذ پروانه یا پایان کار نموده‌اند و یا واحدهای ساخته شده‌ای هستند که مغایرتی با ضابطه مصوب پیشین در زمان اعتبار آن نداشته و شهرداری در زمان نقل و انتقال وجوه تثبیت بهره‌برداری تجاری را دریافت نموده است با فعالیت تجاری ایقا می‌گردند. بدیهی است در صورت تعارض با طرح مصوب پیشین و یا عدم اخذ مجوز در زمان اعتبار آن طرح، استناد به این بند نخواهد بود.</p> <p>● (ب) آموزشی</p> <p>بهره‌برداری به‌صورت مهدکودک و کودکستان و دبستان غیرانتفاعی در پلاک‌های با حداقل مساحت ۳۰۰ 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) غیرانتفاعی 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 به صورت واحد آموزشی دبیرستان (متوسطه دوم) غیر انتفاعی در پلاک‌های با حداقل مساحت ۷۵۰ مترمربع در بر معابر ۱۶ تا ۲۴ متر و نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر، مجاز است.</p> <p>بصوه ۱: لازم به ذکر است در بهره‌برداری آموزشی تراکم و سطح اشغال و طبقات بر اساس ضوابط گونه و سایر ضوابط براساس ضوابط کاربری آموزشی است.</p> <p>پ) ادار و ویژه: بهره‌برداری به صورت یک واحد اداری غیر دولتی و انواع دفاتر شرکت‌های قانونی (دفاتر کار) و واحدهای فناوری و نوآوری، دفاتر احزاب (رکد: ۷۲۱۰)، مؤسسات خیریه (رکد: ۷۲۳۰) اتحادیه‌ها، مجتمع، انجمن‌ها و تعاونی‌ها (رکد: ۷۲۴۰)، رسانه‌های دیجیتال خبری (رکد: ۷۲۵۰) در کل پلاک و یا در یک واحد با رعایت قوانین تسلط آپارتمان‌ها و رعایت ضوابط تراکمی مسکونی گونه در بر معابر بیش از ۱۲ متر و نقش عملکردی محلی اصلی به بالا بلنامنح است. 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: بهره‌برداری به صورت باشگاه‌های ورزشی (Gym) (رکد: ۲۴۱۱) در پلاک با رعایت ضوابط تراکمی پهنه مربوطه در کل پلاک و یا با رعایت قوانین تسلط آپارتمان‌ها در بر معابر بیش از ۱۲ متر بلنامنح است.</p> <p>ث) فرهنگی: بهره‌برداری به صورت آموزشگاه‌های هنرهای تجسمی نمایشی و موسیقی (رکد: ۲۶۲۱) و گالری‌ها و نگارخانه‌ها (رکد: ۲۶۳۱) در پلاک‌های با حداقل مساحت ۲۵۰ مترمربع و با رعایت سطح اشغال و تراکم پهنه در بر معابر ۱۲ تا ۲۰ متر و نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر در کل پلاک و یا با رعایت قوانین تسلط آپارتمان‌ها 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 کوچک در معابر با عرض ۱۶ متر و بالاتر با نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر بلنامنح است.</p> <p>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 بلنامنح است.</p> <p>ح) مذهبی: بهره‌برداری به صورت مسجد، حسینیه و فاطمیه (رکد: 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.</p> <p>خ) تفریحی: بهره‌برداری به صورت یک واحد کلوب بازی (رکد: ۵۱۱۱) در این گونه مسکونی در کل پلاک و یا در یک واحد از پلاک با رعایت قوانین تسلط آپارتمان‌ها و با دسترسی مجزا و رعایت کلیه ضوابط مسکونی گونه در معابر با عرض بیش از ۱۲ متر و نقش دسترسی محلی اصلی و بالاتر بلنامنح است.</p>
						<p>مسکن تراکم ویژه بافت‌های نیازمند بازآفرینی</p>



موسسه شهرسازی و معماری تهران
(رسمی مهر)

کارکرد اصلی		کاربری		عملکرد		فعالیت	
رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان

فعالیت های مجاز به استقرار و ضوابط استقرار فعالیت مجاز فرعی

(د) خانه سالمندان : بهره‌برداری به صورت خانه سالمندان در کل پلاک با رعایت ضوابط تراکمی مسکونی گونه با مانع است. رعایت ضوابط و مقررات با رعایت ضوابط و مقررات پارکینگ بر اساس فعالیت مربوطه الزامی است.

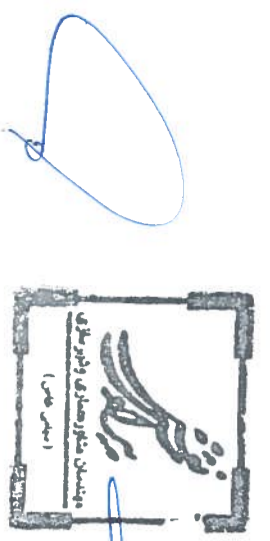
(ذ) خوابگاه خصوصی و خوابگاه دانشجویی: بهره‌برداری کل پلاک به صورت خوابگاه خصوصی با رعایت ضوابط تراکمی مسکونی گونه با مانع است. رعایت ضوابط و مقررات پارکینگ بر اساس ضوابط پهنه الزامی است.

(ر) کلینیک دامپزشکی کوچک: بهره‌برداری به صورت یک واحد کلینیک دامپزشکی در کل پلاک و یا با رعایت قوانین تملک آپارتمان با رعایت ضوابط تراکمی مسکونی پهنه در بر معیار بیشتر از ۱۰ متر با مانع است. رعایت ضوابط و مقررات پارکینگ بر اساس ضوابط و مقررات مربوطه الزامی است.

تبصره ۱: در خصوص فعالیت‌های مجاز در کاربری مسکونی تراکم ویژه 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 می‌کند تبصره ۲: رعایت سایر ضوابط و مقررات از جمله مقررات پارکینگ و غیره بر اساس ضوابط و مقررات فعالیت مربوطه الزامی است.

سایر ضوابط مربوطه	ضوابط مربوط به تجمیع	ضوابط مربوط به تفکیک	حداقل فضای باز به ازای هر واحد	حداکثر تعداد طبقات	حداکثر تراکم	حداکثر سطح اشغال (درصد)	حداکثر تعداد واحد مسکونی در هر قطعه	حداقل اندازه ناخالص واحد مسکونی*	اندازه قطعه	محدوده	عنوان	رمز
سایر ضوابط مربوطه	ضوابط مربوط به تجمیع	ضوابط مربوط به تفکیک	حداقل فضای باز به ازای هر واحد	حداکثر تعداد طبقات	حداکثر تراکم	حداکثر سطح اشغال (درصد)	حداکثر تعداد واحد مسکونی در هر قطعه	حداقل اندازه ناخالص واحد مسکونی*	اندازه قطعه	محدوده	عنوان	رمز
حداقل عرض معبر دسترسی برای ساختمان‌های ۲ طبقه، ۴ متر است. در قطعات واقع در عرض کمتر از ۴ متر، حداکثر تعداد طبقات یک طبقه با تراکم و سطح اشغال ۴۰ درصد است.	با توجه به ریزدانه‌گی قطعات در این محدوده تجمیع قطعات مسکونی در راستای رسیدن به حداقل مساحت ۲۵۰ مترمربع توصیه می‌گردد. ضروری است از تجمیع قطعات به‌نحوی که هندسه نامناسب ایجاد نماید، اجتناب گشته و تجمیع به تأیید هیئت فنی شهرداری برسد. (ضوابط مربوط به تجمیع ارتباطی با پاسکونی به قطعات موجود نداشته و در پاسکونی قطعات موجود از ضابطه اندازه قطعات تبعیت می‌گردد)	تفکیک اراضی در پلاک‌های با مساحت بیش از ۵۰۰ مترمربع با حداقل مساحت تفکیکی ۲۵۰ مترمربع مجاز است.	۲۵	۲	۱۲۰	۴۰	یک واحد دوبلکس	۳۵	۱۲۰ > S > ۷۰ ۱۴۰ > S > ۱۲۰ ۲۰۰ > S > ۱۴۰ ۲۵۰ > S > ۲۰۰	نه دره بخش‌هایی از محله پاچار (مشخص شده بر روی نقشه)	مسکن تراکم ویژه بافت‌های نیازمند بازآفرینی	۱۱۱۴
صدور پروانه ساختمانی با پایلکار در قطعات موجود زیر ۷۰ مترمربع با حداکثر سطح اشغال ۷۰ درصد در یک طبقه مجاز 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 می‌کنند. به عنوان مثال در یک قطعه دارای مساحت ۱۲۰ متر مربع صرفاً دو واحد مجاز می‌باشد ولیکن یکی از این واحدها میتواند مساحتی حداقل ۳۵ متر مربع داشته باشد.



۵۶

رین فعالیت		محل استقرار ساختمان	ضوابط و مقررات ساختمانی
ردیف	عنوان	محل استقرار ساختمان	سایر ضوابط مرتبط با تراکم ساختمانی، سطح اشغال و تعداد واحد
۱۱۱۴	مسکن، تراکم ویژه بافت‌های نیازمند پارافرینی	<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 معادل ۷۰ درصد مساحت قطعه از سمت شمال در طول قطعه (در قطعات شمالی-جنوبی) و از سمت غرب در قطعات شرقی-غربی مجاز است. تیمه 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، منوط به اخذ مجوز از شهرداری منطقه مجاز است. در قطعات شمالی رعایت دو متر عقب‌نشینی بابت تامین عرض حیاط‌خلوت در بر شمال قطعات شمالی الزامی است. در قطعات شرقی-غربی رعایت دو متر عقب‌نشینی بابت عرض حیاط‌خلوت در بر غربی قطعات غربی الزامی است. در هر صورت 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. بدیهی است در صورت عدم امکان تامین سطح فضای باز مربوطه از تعداد واحد مسکونی کاسته خواهد شد. سطح پیلوت و زیرزمین‌ها مشروط بر آنکه صرفاً برای مساحات (موارد مندرج در جدول) استفاده گردد، 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. یک سوم مساحت بالکن در صورتیکه سه طرف آن باز باشد جزء سطح زیربنای تراکمی و سطح اشغال محسوب می‌گردد. نیمی از مساحت بالکن در صورتیکه دو طرف آن باز باشد جزء سطح زیربنای تراکمی و سطح اشغال محسوب می‌گردد. دو سوم مساحت بالکن در صورتیکه یک طرف آن باز باشد جزء سطح زیربنای تراکمی و سطح اشغال محسوب می‌گردد. مساحت تراس (بدون احداث سقف) جزء سطح زیربنای تراکمی محسوب نمی‌گردد. 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 محاسبه می‌گردد. مبنای محاسبه سطح اشغال و تراکم ساختمانی مساحت ملک بر اساس سند یا وضع موجود (هر کدام کمتر باشد) است. سطح اشغال کلیه زیرزمین‌ها برابر با سطح اشغال در طبقه همکف پالک است. 	

ردیف	عنوان	نوع استقرار مشاعات و ضوابط مربوطه		پیش‌آمدگی ساختمان	حد اکثر ارتفاع ساختمان																																																				
		موقعیت استقرار مشاعات	ملاحظات																																																						
۱۱۱۴	مسکن، تراکم ویژه بافت‌های نیازمند پارافرینی	<p>حیاط</p> <p>زیرزمین</p> <p>همکف یا پیلوت</p> <p>طبقات</p> <p>پشت پام</p>	<p>پیش‌آمدگی بنده ساختمان‌ها (نظیر بالکن و تراس و...) در فضاهای شهری متنوع بوده و احداث فضاهای نیمه‌باز یا عقب‌نشینی دیوارهای خارجی از حد زمین تأمین خواهد شد. این فضاهای نیمه‌باز جهت تقویت چشم‌اندازهای مناسب شهری، کاهش اثر تابش خورشید، نگهداری گل و گیاه و موارد مشابه بوده و بهره‌برداری از این فضاها به‌عنوان انباری و تابلو آن ممنوع است.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ارتفاع دست‌اندازها یا جان‌پناهها از سطح پام در دسترس، باید حداقل ۱،۱۰ متر و حداکثر ۱،۷ متر باشد. ارتفاع خارجی (دیوارهای اطراف متازل) با توجه به کف معیار حداکثر ۲،۵ متر است و در صورت لزوم ارتفاع بیش از ۲،۵ متر به‌صورت توده خواهد بود. حداکثر ارتفاع پیلوت از کف تا کف ۳،۵ متر و ارتفاع تمام‌شده پیلوت از کف تا زیر سقف حداقل ۲،۴۰ متر است. حداکثر ارتفاع برای هر طبقه کف تا کف ۳/۵ متر تعیین می‌گردد. احداث عناصری چون توده، وسایل تهویه، خرپشته و خروجی پلکان مشروط بر اینکه ارتفاع آن‌ها از ۲،۵ متر تجاوز نمایند، حداکثر ارتفاع بنا محاسبه نخواهد شد. حداقل ارتفاع تمام شده زیرزمین ۲/۴ متر است که حداکثر ۱/۲ متر بالاتر از کف معبر مجاور تا کف طبقه همکف قرار می‌گیرد. 																																																					
		<p>تأمین یک واحد انباری با مساحت حداقل ۳ مترمربع و حداکثر ۶ مترمربع به ازای هر واحد مسکونی در زیرزمین یا پیلوت مجاز است.</p> <p>احداث فضاهای ورزشی مجاز در مازاد فضای سبز ریشه دار در حیاط صرفاً به صورت غیر مستف در قالب تجهیز فضا مجاز است</p> <p>حداکثر مساحت اتاق کالسکه و دودچرخه ۸ مترمربع بدون محاسبه در تراکم</p> <p>تیمه ۲: مشاعات احداث‌شده در چارچوب ضوابط فوق‌تره تراکم ساختمانی محسوب نمی‌شود.</p>	<table border="1"> <thead> <tr> <th>آلایق</th> <th>اتاق کالسکه و دودچرخه</th> <th>هواکش‌ها</th> <th>پله</th> <th>تأسیسات</th> <th>سرویس بهداشتی</th> <th>انباری</th> <th>پارکینگ</th> <th>ملاحظات</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>*</td> <td></td> <td></td> <td>*</td> <td>*</td> <td>*</td> <td>*</td> <td>*</td> <td>حیاط</td> </tr> <tr> <td></td> <td>*</td> <td>*</td> <td>*</td> <td>*</td> <td>*</td> <td>*</td> <td>*</td> <td>زیرزمین</td> </tr> <tr> <td></td> <td>*</td> <td>*</td> <td>*</td> <td>*</td> <td>*</td> <td>*</td> <td>*</td> <td>همکف یا پیلوت</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>*</td> <td>*</td> <td>*</td> <td>*</td> <td>*</td> <td>*</td> <td>طبقات</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>*</td> <td>*</td> <td>*</td> <td>*</td> <td>*</td> <td>*</td> <td>پشت پام</td> </tr> </tbody> </table>	آلایق	اتاق کالسکه و دودچرخه	هواکش‌ها	پله	تأسیسات	سرویس بهداشتی	انباری	پارکینگ	ملاحظات	*			*	*	*	*	*	حیاط		*	*	*	*	*	*	*	زیرزمین		*	*	*	*	*	*	*	همکف یا پیلوت			*	*	*	*	*	*	طبقات			*	*	*	*	*	*	پشت پام
آلایق	اتاق کالسکه و دودچرخه	هواکش‌ها	پله	تأسیسات	سرویس بهداشتی	انباری	پارکینگ	ملاحظات																																																	
*			*	*	*	*	*	حیاط																																																	
	*	*	*	*	*	*	*	زیرزمین																																																	
	*	*	*	*	*	*	*	همکف یا پیلوت																																																	
		*	*	*	*	*	*	طبقات																																																	
		*	*	*	*	*	*	پشت پام																																																	



Handwritten signature in blue ink, likely of an official involved in the approval process.

رنگ فعالیت	ضوابط مربوط به نما		ضوابط مربوط به باز شوها، نورگیرها و تهویه فضا	فضاهای اصلی ساختمان (اتاق‌های خانه و نشیمن) باید از نور طبیعی برخوردار باشند.	ضوابط مربوط به باز شوها، نورگیرها و تهویه فضا	ضوابط مربوط به فضاهای باز، نیمه‌باز	رنگ	عنوان
	رنگ	عنوان						
۱۱۱۴	مسکن تراکم ویژه	بافت‌های نیازمند بازآفرینی	<ul style="list-style-type: none"> • کلیه سطوح قابل‌رؤیت 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 آن هماهنگ با محیط پیرامون باشد و از مصالح بوم‌آورد برای نماسازی آن‌ها استفاده گردد. • وجه غالب سطوح باید حتی‌المکان با مصالح روشن مانند رنگ کرم، زرد آخرا بارگ‌هایی از قرمز(رنگ آجر و خاک‌رس) نماسازی گردد. • استفاده از رنگ‌های قهوه‌ای تیره و روشن، آخزایی، قرمز رس، گلپهی، آبی فیروزه‌ای و لاجوردی، با مصالح بوم‌آورد و مناسب، به‌عنوان رنگ مکمل و برای تنوع در نما و بدنه ساختمان‌ها، مجاز و باامانج 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 در این حوزه 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 تأسیسات گرمایشی، سرمایشی و غیره در نمای بیرونی ساختمان ممنوع است و در صورتی که در تراس واقع شده باشند می‌بایستی با پوسته مجوف 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 سمت ساختمان نیز آورده شده و نمای طراحی شده، حداقل، دارای هماهنگی با نمای ساختمان‌های مجاور باشد. • صدور پایانکار ساختمان مشروط به انجام نماسازی نهادهای اصلی و جانبی است. 	<ul style="list-style-type: none"> • حداقل فضای باز هر پلاک ۴۰٪ از سطح زمین است. • تبصره: در صورتی که سطح اشغال طبق ضوابط اختصاصی هر پهنه بیشتر از ۴۰ درصد عنوان گردیده است حداقل فضای باز برابر است با مساحت عرصه منهای سطح اشغال مجاز • احداث سرویس بهداشتی در خارج از بنا (در حیاط) به مساحت حداکثر ۴ مترمربع باامانج است و مساحت آن جزء زیربنای مجاز محسوب نمی‌گردد. • احداث آلاچیق، به‌منظور تجهیز فضای سبز حیاط با مصالح سبک و قابل برچیده شدن (چوب، شیشه و نظائر آن) تا مساحت حداکثر ده درصد حیاط با حداکثر مساحت ۲۰ مترمربع باامانج است و مشمول سطح اشغال و تراکم نمی‌گردد. • تبصره: مازاد مساحت آلاچیق 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. • به ازای هر ۱۰ مترمربع فضای سبز باید یک درخت کاشته شود. همچنین به ازای هر تک‌درخت (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 پایانکار مشروط به کاشت درخت است. مشخصات این درختان در گواهی پایانکار ساختمان درج شود. • به‌منظور افزایش سرانه فضای سبز کاشت یک درخت به ازای هر ۵ متر بر لبه پیاده‌روهای معابر ده متر و بیشتر توصیه می‌گردد. 	۵۸			



Handwritten signature in blue ink.

Handwritten signature in blue ink.

Handwritten signature in blue ink.

Handwritten signature in blue ink.

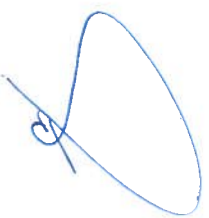
Handwritten signature in blue ink.

Handwritten signature in blue ink.

ریز فعالیت	ضوابط مربوط به فضاها و تأسیسات روی بام		
	عنوان	رمز	
<ul style="list-style-type: none"> • پلاک های واقع در ملابر ۶ متر و کمتر از آن قطعات با مساحت کمتر از ۱۲۰ 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 پلاک های با مساحت بیش از ۱۲۰ مترمربع به ازای هر واحد مسکونی خالص تا ۱۵۰ مترمربع تأمین یک واحد جای پارک با دسترسی بدون مزاحمت الزامی است احداث پارکینگ به ازای هر واحد مسکونی از ۱۵۰ مترمربع تا ۲۵۰ مترمربع ۲ واحد است. به ازای هر ۱۰۰ مترمربع افزایش مساحت یک پارکینگ اضافه شود. • تبصره ۱: افزایش مساحت واحد مسکونی تا حداکثر ۱۰ درصد مساحت فوق (۱۵۰ مترمربع)، مشمول اضافه پارکینگ نمی گردد. • در صورت عدم امکان تأمین پارکینگ از تعداد واحدهای ساختمان احداثی به تعداد کسری پارکینگ کاسته خواهد شد. • توقف خودروها در پارکینگ نباید مزاحمتی برای پارک شدن درها و استفاده از فضاهای انباری و تأسیسات و دسترسی به راهپله ها و آسانسور ایجاد کند. از هر معبر یکراه دسترسی پیاده به بنابه عرض درب حداکثر ۱.۵ متر و یکراه ورودی اتومبیل 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 ۳.۵ متر بلامانع است. • قطع درخت به منظور تأمین دسترسی سواره پارکینگ مجاز نیست و کاشت درخت به میزان مندرج در ضابطه حاضر دارای اولویت به دسترسی سواره پارکینگ است. • توصیه می گردد قرارگیری درب ورودی سواره بر اساس موقعیت درختها صورت پذیرد. همچنین احداث درب اتومبیل رو به ساختمان در قسمت یخ ساختمان ممنوع است. • ارتفاع ورودی پارکینگ نباید کمتر از ۲/۲۰ متر باشد. • جهت بارشوی 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 (ریمپ) 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 و چنانچه اختلاف سطح بین تراز پیاده رو و سطح تمام شده داخل قطعه تفکیکی وجود داشته باشد، باید ریمپ 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 ریمپ) را در محدوده پیاده رو الزامی نماید، شهرداری نسبت به تهیه نقشه و اجرای پله (و ریمپ) اقدام خواهد نمود. در کلیه پیاده روها و فضاهای عمومی که نیاز به احداث پله وجود داشته باشد باید پیش بینی ریمپ 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 توأمان ریمپ و پله امکان پذیر نیست، احداث ریمپ در اولویت بوده و الزامی است. 	<ul style="list-style-type: none"> • در قطعات مسکونی احداث باغ بام بر اساس ضوابط مندرج در پیوست شماره ۱ توصیه می گردد. • احداث خرپشته به مساحت حداکثر ۲۵ مترمربع با احتساب زیربنای دیوارها بلامانع است. 	<ul style="list-style-type: none"> • مسکن تراکم ویژه بافت های نیازمند بازارآفرینی 	۱۱۱۴

ضوابط پارکینگ

- پلاک های واقع در ملابر ۶ متر و کمتر از آن قطعات با مساحت کمتر از ۱۲۰ 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 پلاک های با مساحت بیش از ۱۲۰ مترمربع به ازای هر واحد مسکونی خالص تا ۱۵۰ مترمربع تأمین یک واحد جای پارک با دسترسی بدون مزاحمت الزامی است احداث پارکینگ به ازای هر واحد مسکونی از ۱۵۰ مترمربع تا ۲۵۰ مترمربع ۲ واحد است. به ازای هر ۱۰۰ مترمربع افزایش مساحت یک پارکینگ اضافه شود.
- تبصره ۱: افزایش مساحت واحد مسکونی تا حداکثر ۱۰ درصد مساحت فوق (۱۵۰ مترمربع)، مشمول اضافه پارکینگ نمی گردد.
- در صورت عدم امکان تأمین پارکینگ از تعداد واحدهای ساختمان احداثی به تعداد کسری پارکینگ کاسته خواهد شد.
- توقف خودروها در پارکینگ نباید مزاحمتی برای پارک شدن درها و استفاده از فضاهای انباری و تأسیسات و دسترسی به راهپله ها و آسانسور ایجاد کند. از هر معبر یکراه دسترسی پیاده به بنابه عرض درب حداکثر ۱.۵ متر و یکراه ورودی اتومبیل 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 ۳.۵ متر بلامانع است.
- قطع درخت به منظور تأمین دسترسی سواره پارکینگ مجاز نیست و کاشت درخت به میزان مندرج در ضابطه حاضر دارای اولویت به دسترسی سواره پارکینگ است.
- توصیه می گردد قرارگیری درب ورودی سواره بر اساس موقعیت درختها صورت پذیرد. همچنین احداث درب اتومبیل رو به ساختمان در قسمت یخ ساختمان ممنوع است.
- ارتفاع ورودی پارکینگ نباید کمتر از ۲/۲۰ متر باشد.
- جهت بارشوی 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 (ریمپ) 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 و چنانچه اختلاف سطح بین تراز پیاده رو و سطح تمام شده داخل قطعه تفکیکی وجود داشته باشد، باید ریمپ 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 ریمپ) را در محدوده پیاده رو الزامی نماید، شهرداری نسبت به تهیه نقشه و اجرای پله (و ریمپ) اقدام خواهد نمود. در کلیه پیاده روها و فضاهای عمومی که نیاز به احداث پله وجود داشته باشد باید پیش بینی ریمپ 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 توأمان ریمپ و پله امکان پذیر نیست، احداث ریمپ در اولویت بوده و الزامی است.



۲-۱-۵- مسکن ویژه (با محدودیت ارتفاعی)

فعلیت		عملکرد		کاربری		کارکرد اصلی	
عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز
عنوان		عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز
عنوان		عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز
عنوان		عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز
عنوان		عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز

فعلیت و مقررات ساختمانی

فعلیت	فعلیت و مقررات ساختمانی	فعلیت	فعلیت و مقررات ساختمانی
فعلیت	فعلیت و مقررات ساختمانی	فعلیت	فعلیت و مقررات ساختمانی
فعلیت	فعلیت و مقررات ساختمانی	فعلیت	فعلیت و مقررات ساختمانی
فعلیت	فعلیت و مقررات ساختمانی	فعلیت	فعلیت و مقررات ساختمانی
فعلیت	فعلیت و مقررات ساختمانی	فعلیت	فعلیت و مقررات ساختمانی
فعلیت	فعلیت و مقررات ساختمانی	فعلیت	فعلیت و مقررات ساختمانی
فعلیت	فعلیت و مقررات ساختمانی	فعلیت	فعلیت و مقررات ساختمانی

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 ۳۰۰ متر مربع صرفاً دو واحد مجاز می باشد ولیکن یکی از این واحدها میتواند مساحتی حداقل معادل ۷۵ متر مربع داشته باشد.

فعلیت	فعلیت و مقررات ساختمانی	محل استقرار ساختمان	محل استقرار ساختمان
فعلیت	فعلیت و مقررات ساختمانی	محل استقرار ساختمان	محل استقرار ساختمان
فعلیت	فعلیت و مقررات ساختمانی	محل استقرار ساختمان	محل استقرار ساختمان
فعلیت	فعلیت و مقررات ساختمانی	محل استقرار ساختمان	محل استقرار ساختمان
فعلیت	فعلیت و مقررات ساختمانی	محل استقرار ساختمان	محل استقرار ساختمان
فعلیت	فعلیت و مقررات ساختمانی	محل استقرار ساختمان	محل استقرار ساختمان
فعلیت	فعلیت و مقررات ساختمانی	محل استقرار ساختمان	محل استقرار ساختمان
فعلیت	فعلیت و مقررات ساختمانی	محل استقرار ساختمان	محل استقرار ساختمان
فعلیت	فعلیت و مقررات ساختمانی	محل استقرار ساختمان	محل استقرار ساختمان
فعلیت	فعلیت و مقررات ساختمانی	محل استقرار ساختمان	محل استقرار ساختمان
فعلیت	فعلیت و مقررات ساختمانی	محل استقرار ساختمان	محل استقرار ساختمان

مهندس مشاور معماری، شهرسازی
اربابی عباسی

رئز فعالیت		نحوه استقرار مشاعات و ضوابط مربوطه	بیش آمدگی ساختمان	حداکثر ارتفاع ساختمان
رمز	عنوان			
۱۱۱۵	مسکن کوتاه مرتبه (با محدودیت ارتفاعی)	<p>تأمین یک واحد انباری با مساحت حداقل ۳ مترمربع و حداکثر ۶ مترمربع به ازای هر واحد مسکونی در زیرزمین یا پیلوت مجاز است.</p> <p>احداث فضاهای ورزشی مجاز در مازاد فضای سبز ریشه دار در حیاط صرفاً به صورت غیر مسقف در قالب تجهیز فضا مجاز است</p> <p>حداکثر مساحت اتاق کالسکه و دوجرخه ۸ مترمربع بدون محاسبه در تراکم</p> <p>اتاق مشق: به منظور فراهم نمودن فضای مناسبی برای آموزش کودکان، در طبقه همکف، ساختمان‌هایی که در طرح معماری امکان آن فراهم باشد، اتاق‌هایی جهت درس خواندن یا حداکثر مساحت ۱۲ مترمربع توصیه و پیش‌بینی می‌شود.</p> <p>تبصره: مشاعات احداث شده در چارچوب ضوابط فوق جزء تراکم ساختمانی محسوب نمی‌شود.</p>	<p>بیش آمدگی بدنه ساختمان‌ها (ظنیر بالکن و تراس و...) در فضاهای شهری ممنوع بوده و احداث فضاهای نیمه‌باز با عقب‌نشینی دیوارهای خارجی از حد زمین تأمین خواهد شد. این فضاهای نیمه‌باز جهت تقویت چشم‌اندازهای مناسب شهری، کاهش اثر تابش خورشید، نگهداری گل و گیاه و موارد مشابه بوده و بهره‌برداری از این فضاها به‌عنوان انباری و نظایر آن ممنوع است.</p> <p>گنجای (فلورباکس) در لبه پنجره با عمق حداکثر ۴۰ سانتی متر فقط برای کاشت گیاهان و درختچه جزو زیربنا و پیش آمدگی محسوب نمی‌گردد</p>	<p>ارتفاع دست‌اندازها یا جان‌پناه‌ها از سطح بام در دسترس، باید حداقل ۱.۱۰ متر و حداکثر ۱.۷ متر باشد.</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 به‌صورت نرده خواهد بود.</p> <p>حداکثر ارتفاع پیلوت از کف تا کف ۳.۵ متر و ارتفاع تمام‌شده پیلوت از کف تا زیر سقف حداقل ۲/۴۰ متر است.</p> <p>حداکثر ارتفاع برای هر طبقه کف تا کف ۲/۵ متر تعیین می‌گردد.</p> <p>احداث عناصری چون نرده، وسایل تهنویه، خریشته و خروجی پلکان مشروط بر اینکه ارتفاع آن‌ها از ۲.۵ متر تجاوز نمایند در حداکثر ارتفاع بنا محاسبه نخواهد شد.</p> <p>حداقل ارتفاع تمام شده زیرزمین ۲/۴ متر است که حداکثر ۱/۲ متر بالاتر از کف معبر 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.</p>

موقعیت استقرار مشاعات	پارکینگ	انباری	سرویس بهداشتی	تأسیسات	پله و آسانسور	داکت، هواکش‌ها	اتاق نگهداری	اتاق کالسکه و دوجرخه	آلاچیق
حیاط	×	×	×	×	×	×	×	×	×
زیرزمین	×	×	×	×	×	×	×	×	×
همکف	×	×	×	×	×	×	×	×	×
یا	×	×	×	×	×	×	×	×	×
پیلوت	×	×	×	×	×	×	×	×	×
طبقات									
پشت‌بام									



[Handwritten signature]



[Handwritten signature]



[Handwritten signature]

رنگ فعالیت	رنگ رمز	عنوان	ضوابط مربوط به نما		
			ضوابط مربوط به باز شوها، نورگیرها و تهویه فضا	ضوابط مربوط به فضاهای باز، نیمه باز	
سنگن کوتاه مرتبه (با محدودیت ارتفاعی)	۱۱۱۵	۱۱۱۵	<ul style="list-style-type: none"> • کلیه سطوح قابل رؤیت 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 بوم آورد برای نماسازی آن‌ها استفاده گردد. • وجه غالب سطوح باید حتی الامکان با مصالح روشن مانند رنگ کرم، زرد آخرا با رنگ‌های پازفرمز (رنگ آجر و خاکرس) نماسازی گردد. • استفاده از رنگ‌های تیره و تیره و روشن، آخرازی، قرمز رس، گلبهی، آبی فیروزه‌ای و لاجوردی، با مصالح بوم آورد و مناسب، به‌عنوان رنگ مکملو برای تنوع در نما و بندنه ساختمان‌ها، مجاز و با 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 و طراحی و اجرای سطوح سیمانی کدست در نمای ساختمان‌ها ممنوع است. • نمای بندنه شمالی ساختمان که در مجاورت مالکیت غیر است، می‌بایست در محدوده مالکیت، نماسازی گردد. • پنجره‌ها و باز شوها در نمای ساختمان می‌بایست 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 می‌بایستی با پوسته مخوف نماسازی و مخفی گردد. • 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 نماسازی نهادهای اصلی و جانبی است. • رعایت سایر ضوابط مربوط به نما اشاره شده در مجت چهارم مقررات ملی ساختمان الزامی است. 	<ul style="list-style-type: none"> • فضاهای اصلی ساختمان (اتاق‌های خانه و نشیمن) باید از نور طبیعی برخوردار باشند. • رعایت سایر ضوابط مربوط به باز شوها و نورگیری و تهویه فضا بر اساس ضوابط مجت 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 سرویس بهداشتی در خارج از بنا (در حیاط) به مساحت حداکثر ۴ مترمربع با مانع است و مساحت آن جزء زیربنای مجاز محسوب نمی‌گردد. • احداث آلاچیق به منظور تجهیز فضای سبز حیاط با مصالح سبک و قابل بر چیده شدن (چوب، شیشه و نظایر آن)، تا مساحت حداکثر ده درصد حیاط با حداکثر مساحت ۲۰ مترمربع با مانع است و مشمول سطح اشغال و تراکم نمی‌گردد. • تبصره: مازاد مساحت آلاچیق بیش از میزان ۱۰ درصد حیاط یا ۲۰ مترمربع جز سطح اشغال محسوب می‌گردد. • حداقل ۱۰ 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 تک درخت (جدا از سطح فضای سبز) سطحی معادل ۵ مترمربع به‌عنوان سطح سایبان‌انداز، در محاسبه فضای سبز منظور خواهد شد. فاصله هر درخت می‌بایست حداقل ۱٫۳ متر از درخت مجاور باشد. • صدور پایانکار منوط به کاشت درخت است. مشخصات ایندرختان در گواهی، پایانکار 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 می‌گردد.

رنگ فعالیت	رنگ رمز	عنوان	ضوابط مربوط به فضاهای و تأسیسات روی پام	
			ضوابط پارکینگ	ضوابط مربوط به فضاهای و تأسیسات روی پام
سنگن کوتاه مرتبه (با محدودیت ارتفاعی)	۱۱۱۵	۱۱۱۵	<ul style="list-style-type: none"> • به ازای هر واحد مسکونی خالص تا ۱۵۰ مترمربع تأمین یک واحد جای پارک با دسترسی بدون مزاحمت الزامی است احداث پارکینگ به ازای هر واحد مسکونی از ۱۵۰ مترمربع تا ۲۵۰ مترمربع ۲ واحد است. به ازای هر ۱۰۰ مترمربع افزایش مساحت یک پارکینگ اضافه شود. • تبصره ۱: افزایش مساحت واحد مسکونی تا حداکثر ۱۰ درصد مساحت فوق (۱۵۰ مترمربع)، مشمول اضافه پارکینگ نمی‌گردد. • 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. (بجوست ۹) • از هر معمر یک‌راه دسترسی پیاده به بنا به عرض در ۱٫۵ متر و یک‌راه ورودی اتومبیل 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 ۳٫۵ متر با 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 اتومبیل‌رو به ساختمان بیخ 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، به سهولت انجام پذیرد. • احداث شیب‌راه (ریمپ) و پله در محدوده پیاده‌رو به منظور دسترسی به داخل قطعه تفکیکی اجرا گردد. تغییر تراز کف پیاده‌رو توسط مالکان املاک مجاور ممنوع است. • در مواردی که شیب طولی یا عرضی، مسیر، اجرای پله (و ریمپ) را در محدوده پیاده‌رو الزامی نماید، شهرداری نسبت به تهیه نقشه و اجرای پله (و ریمپ) اقدام خواهد نمود. در کنه‌پیاپیاده‌روها و فضاهای عمومی که نیاز به احداث پله وجود داشته باشد باید پیش‌بینی ریمپ برای عبور صندلی چرخ‌دار معلولان و سایر وسایلی که دارای چرخ هستند (کالسکه کودکان، دوچرخه، چرخ‌دستی و...) در کنار پله با شیب مناسب (تراز با مقررات ملی) صورت گیرد. در مواردی که به دلیل عرض کم پیاده‌رو احداث توامان ریمپ و پله امکان‌پذیر نیست، احداث ریمپ در اولویت بوده و الزامی است. 	<ul style="list-style-type: none"> • احداث خریشته به مساحت حداکثر ۲۵ مترمربع با احتساب زیربنای دیوارها با مانع است. • مسکن کوتاه مرتبه (با محدودیت ارتفاعی)

مهندسین مهندسین معماری و شهرسازی
 (روسی علمی)

مهندسین مهندسین معماری و شهرسازی
 (روسی علمی)

مهندسین مهندسین معماری و شهرسازی
 (روسی علمی)

مهندسین مهندسین معماری و شهرسازی
 (روسی علمی)

مهندسین مهندسین معماری و شهرسازی
 (روسی علمی)

ضوابط و مقررات ساختمانی		فعلیت های مجاز به استقرار و ضوابط استقرار فعلیت مجاز فرعی	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان اصلی	رمز
<p>الف) تجاری محله ۳-ای: بهره برداری به صورت تجاری محله ۳-ای (کد: ۷۱۱۱ و ۷۱۱۲) در این محدوده مشروط بر دارا بودن شرایط زیر مجاز است:</p> <p>- حداقل مساحت پلاک: ۲۵۰ مترمربع</p> <p>- هم چواری با معابر ۱۲ تا ۲۰ متری و نقش محلی اصلی به بالا (برابر نقشه سلسله مراتب دسترسی شبکه معابر) در محل سطح اشغال مجاز قطعه</p> <p>- قرار گیری پلاک در مجاورت دو معبر مجزا (حداقل یک معبر ۱۲ تا ۲۰ متر عرض داشته باشد)</p> <p>- حداقل مساحت ۲۰ مترمربع و حداکثر تا ۱۰ درصد سطح پلاک و حداقل عرض 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 ۲ واحد است. به ازای هر ۵۰ مترمربع افزایش مساحت یک پارکینگ اضافه می شود.</p> <p>ب) آموزش: بهره برداری به صورت مهد کودک و کودکتان و دبستان غیرانتفاعی در پلاک های با حداقل مساحت ۷۵۰ مترمربع در بر معابر ۱۶ تا ۲۴ متر و نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر ، مجاز است.</p> <p>بهره برداری به صورت واحد آموزشی راهمندی (متوسطه دوم) غیر انتفاعی در پلاک های با حداقل مساحت ۱۰۰۰ مترمربع در بر معابر ۱۶ تا ۲۴ متر و نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر ، مجاز است.</p> <p>بهره برداری به صورت واحد آموزشی دیرستان (متوسطه اول) غیر انتفاعی در پلاک های با حداقل مساحت ۷۵۰ مترمربع در بر معابر ۱۶ تا ۲۴ متر و نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر ، مجاز است.</p> <p>تعمیر ۱: لازم به ذکر است در بهره برداری آموزشی تراکم و سطح اشغال و طبقات بر اساس ضوابط فوق و سایر ضوابط براساس ضوابط کاربری آموزشی است.</p> <p>(پ) اداری ویژه: بهره برداری به صورت یک واحد اداری غیر دولتی و انواع دفاتر شرکت های قانونی (دفاتر کار) و واحدهای فناوری و نوآوری ، دفاتر احزاب (کد: ۷۲۱۰)، مؤسسات خیریه (کد: ۷۲۳۰)، اتحادیه ها، مجامع، انجمن ها و تعاونی ها (کد: ۷۲۴۰)، رسانه های دیجیتال خبری (کد: ۷۲۵۰) در کل پلاک و یا در یک واحد با رعایت قوانین تملک آپارتمان ها و رعایت ضوابط تراکمی مسکونی گونه در بر معابر بیش از ۱۶ متر و نقش عملکردی محلی اصلی به بالا بلایمانع است. رعایت سایر ضوابط و مقررات از جمله مقررات پارکینگ و غیره بر اساس بلایمانع است.</p> <p>ت) ورزشی: بهره برداری به صورت باشگاه های ورزشی (GYM) (کد: ۷۲۶۱) در پلاک با رعایت ضوابط تراکمی گونه مربوطه و یا رعایت قوانین تملک آپارتمان ها در بر معابر بیش از ۱۲ متر بلایمانع است.</p> <p>ث) بهره برداری به صورت کتابخانه ها و قرائت خانه ها کوچک و کتاب فروشی (کد: ۷۲۶۱)، خانه فرهنگ، کتابخانه ها و سالن های اجتماعات کوچک، آموزشگاه های هنرهای تجسمی نمایشی و موسیقی، (کد: ۷۲۶۱) و گالری ها و نگارخانه (کد: ۷۲۶۳) 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 تملک 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 بلایمانع 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 بلایمانع است.</p> <p>د) مذهبی: بهره برداری به صورت مسجد، حسینیه و قاعصیه (کد: ۷۲۸۱) 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 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 کلوب بازی (کد: ۵۱۱۱) در این گونه مسکونی در کل پلاک و یا در یک واحد از پلاک با رعایت قوانین تملک آپارتمان ها و با دسترسی مجزا و رعایت کلیه ضوابط مسکونی گونه در معابر با عرض بیش از ۱۲ متر و نقش دسترسی محلی اصلی و بالاتر بلایمانع است.</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 بلایمانع است. رعایت سایر ضوابط و مقررات از جمله مقررات پارکینگ و غیره بر اساس ضوابط و مقررات فعالیت مربوطه الزامی است.</p>		مسکونی تراکم ویژه حاشیه ارتفاعات		یک یا دو خانواری	۱۱۱۰	سکونت دائم	۱۱۰۰	مسکونی	۱۰۰۰	



(Handwritten signature)

(Handwritten signature)

(Handwritten signature)

(Handwritten signature)

(Handwritten signature)

(Handwritten signature)

کارکرد اصلی		کاربری		عملکرد		ریز فعالیت	
عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز
فعالیت های مجاز به استقرار و ضوابط استقرار ساختمانی							
فعالیت های مجاز به استقرار و ضوابط استقرار ساختمانی							
<p>۱: در خصوص فعالیت های 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 می کند</p> <p>تیمره ۲: رعایت سایر ضوابط و مقررات از جمله مقررات پارکینگ و غیره بر اساس ضوابط و مقررات فعالیت مربوطه الزامی است.</p> <p>در گذرهای با عرض کمتر از ۱۲ متر فعالیت های غیرمسکونی به هیچ صورتی مجاز نیست.</p> <p>تیمره ۱: منظور از عرض ۱۲ متر، عرض گذر در وضع موجود نبوده و عرض آبی و مصوب گذر مشخص شده بروی نقشه های طرح تفصیلی مورد نظر است.</p>							
<p>۲: خوابگاه خصوصی و خوابگاه دانشجویی: بهره برداری کل پلاک به صورت خوابگاه خصوصی یا خوابگاه دانشجویی با رعایت ضوابط تراکمی مسکونی گونه در بر معیار بیش از ۱۲ متر پلانج است. رعایت ضوابط و مقررات پارکینگ بر اساس ضوابط مربوطه الزامی است.</p> <p>۳: کلیتیک دامپرشی کوچک: بهره برداری به صورت یک واحد کلیتیک دامپرشی در کل پلاک و یا یک واحد با رعایت قوانین تملک آپارتمان با رعایت ضوابط ساختمانی مسکونی پهنه در بر معیار بیشتر از ۱۲ متر پلانج است...</p>							

۱: در خصوص فعالیت های 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 می کند

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

در گذرهای با عرض کمتر از ۱۲ متر فعالیت های غیرمسکونی به هیچ صورتی مجاز نیست.

تیمره ۱: منظور از عرض ۱۲ متر، عرض گذر در وضع موجود نبوده و عرض آبی و مصوب گذر مشخص شده بروی نقشه های طرح تفصیلی مورد نظر است.

ضوابط و مقررات ساختمانی										ریز فعالیت			
ضوابط و مقررات ساختمانی										عنوان	رمز		
سایر ضوابط	ضوابط مربوط به تجمیع	ضوابط مربوط به تفکیک	حداقل فضای باز به ازای هر واحد	حداکثر ارتفاع	حداکثر تعداد طبقات (زوی بیوت)	حداکثر تراکم	حداکثر سطح اشغال (درصد)	حداکثر تعداد واحد مسکونی در هر قطعه	حداقل اندازه ناخالص واحد مسکونی	اندازه قطعه	محدوده	عنوان	رمز
												مسکونی تراکم ویژه حاشیه ارتفاعات	۱۱۱۶
				۲۵۰	۴۰	۱۰.۵	۲	۱۲۰	۶۰	از تقسیم فضای باز قطعه بر حداقل فضای باز به ازای هر قطعه محاسبه می گردد	۷۵	مشخص شده بر روی نقشه	
<p>۶۰ درصد و حداکثر سطح اشغال ۱۰۰ درصد و حداکثر طبقات ۲ طبقه مجاز است</p> <p>۷۵ متر مربع با مساحت ۱۲۰ تا ۲۰۰ متر مربع احداث بنا به صورت یک واحد دوبلکس با حداکثر تراکم ۱۰۰ درصد و حداکثر طبقات ۲ طبقه مجاز است</p>													

حداکثر یک واحد در هر پلاک این گونه مسکونی می تواند با حداقل مساحت ۷۵ متر مربع جهت ایجاد تنوع سکونت مستقل جوانان، سالمندان و ... احداث گردد.

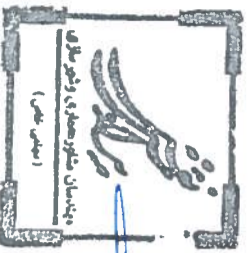
تعداد واحد از تقسیم زیربنا بر حداقل اندازه واحد مسکونی محاسبه نمی گردد بلکه حداقل اندازه واحد، صرفاً بازه مساحتی برای تعداد واحد مجاز را تعیین می کنند. به عنوان مثال در یک قطعه دارای مساحت ۲۰۰ متر مربع صرفاً دو واحد مجاز می باشد ولیکن یکی از این واحدها میتواند مساحتی حداقل معادل ۷۵ متر مربع داشته باشد.



مهندس مشاور شهری و شهریاری
(رسمی نمی)

ضوابط و مقررات ساختمانی

ریز فعالیت	عنوان	حداقل عرض گذر دسترسی	محل استقرار ساختمان	سایر ضوابط مرتبط با تراکم ساختمانی، سطح اشغال و تعداد واحد
۱۱۱۶	مسکونی تراکم ویژه حاشیه ارتفاعات	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 معادل ۷۰ 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 جهت شمالی (یا غربی) زمین به دلیل وجود توبوگرافی 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 تأمین عرض حیاط‌خلوت در بر شمال قطعات شمالی الزامی است. ● در قطعات شرقی-غربی رعایت دو متر عقب‌نشینی بابت عرض حیاط‌خلوت در بر غربی قطعات غربی الزامی است. ● در هر صورت 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. بدیهی است در صورت عدم امکان تأمین سطح فضای باز مربوطه از تعداد واحد مسکونی کاسته خواهد شد. ● سطح پیلوت و زیرزمین‌ها مشروط بر آنکه صرفاً برای مشاعات (موارد مندرج در جدول) استفاده گردد، 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. ● یک سوم مساحت بالکن در صورتیکه سه طرف آن باز باشد جزء سطح زیربنای تراکمی و سطح اشغال محسوب می‌گردد. ● نیمی از مساحت بالکن در صورتیکه دو طرف آن باز باشد جزء سطح زیربنای تراکمی و سطح اشغال محسوب می‌گردد. ● دو سوم مساحت بالکن در صورتیکه یک طرف آن باز باشد جزء سطح زیربنای تراکمی و سطح اشغال محسوب می‌گردد. ● مساحت تراس (بدون احداث سقف) جزء سطح زیربنای تراکمی محسوب نمی‌گردد. ● 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 محاسبه می‌گردد. ● 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 تعریف است. ● سطح اشغال کلیه زیرزمین‌ها برابر با سطح اشغال در طبقه همکف پلاک است.



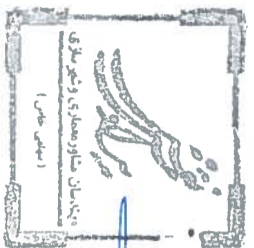
Handwritten signature in blue ink.



Handwritten signature in blue ink.

Handwritten signature in blue ink.

رئیس فعالیت		نحوه استقرار مشاعات و ضوابط مربوطه		بیش آمدگی ساختمان		حداکثر ارتفاع ساختمان																					
رمز	عنوان																										
۱۱۱۶	مسکونی تراکم ویژه حاشیه ارتفاعات	<p>تأمین یک واحد انباری با مساحت حداقل ۳ مترمربع و حداکثر ۶ مترمربع به ازای هر واحد مسکونی در زیرزمین با پیلوت مجاز است.</p> <p>حداکثر مساحت اتاق کالسکه و دوچرخه ۸ مترمربع بدون محاسبه در تراکم فضاهای فرهنگی - ورزشی و خدماتی در ساختمان‌های مسکونی فضاهای جمعی می‌باشند که صرفاً برای استفاده ساکنین همان ساختمان است. حداکثر فضای فرهنگی - ورزشی ۲۰ درصد مساحت عرصه باشد. و در صورت احداث بخشی از اینگونه فضاها در طبقات زیرزمین فضای موردنظر بهمیران ۱۰ درصد دیگر مشروط به تأمین نورگیر قابل افزایش است.</p> <p>تبعیه: مشاعات احداث شده در چارچوب ضوابط فوق جزء تراکم ساختمانی محسوب نمی‌شود.</p>		<p>بیش‌آمدگی بدنه ساختمان‌ها (نظیر بالکن و تراس و...) در فضاهای شهری ممنوع بوده و احداث فضاهای نیمه‌باز با عقب‌نشینی دیواره‌های خارجی از حد زمین تأمین خواهد شد. این فضاهای نیمه‌باز جهت تقویت چشم‌اندازهای مناسب شهری، کاهش اثر تابش خورشید، نگهداری گل و گیاه و موارد مشابه بوده و بهره‌برداری از این فضاها به‌عنوان انباری و نظایر آن ممنوع است. گنجای (فلورباکس) در لبه پنجره با عمق حداکثر ۴۰ سانتی متر فقط برای کانت گیاها و درختچه جزو زیربنا و بیش‌آمدگی محسوب نمی‌گردد</p>		<p>ارتفاع دست‌اندازها یا جان‌پناه‌ها از سطح بام در دسترس، باید حداقل ۱،۱۰ متر و حداکثر ۱،۷ 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 نرده خواهد بود. حداکثر ارتفاع پیلوت از کف تا کف ۲،۵ متر و ارتفاع تمام‌بند پیلوت از کف تا زیر سقف حداقل ۲،۴۰ متر است.</p> <p>حداکثر ارتفاع برای هر طبقه کف تا کف ۲،۵ متر تعیین می‌گردد.</p> <p>احداث عناصری چون نرده، وسایل تهویه، محل اتاق آسانسور، خریشته و خروجی پلکان مشروط بر اینکه ارتفاع آن‌ها از ۲،۵ متر تجاوز ننماید در حداکثر ارتفاع بنا محاسبه نخواهد شد.</p> <p>تبعیه: در صورت احداث توقف آسانسور بر روی بام، حداکثر ارتفاع خریشته و اتاق آسانسور تا ۵،۵ متر مجاز بوده و در حداکثر ارتفاع بنا محاسبه نخواهد شد.</p> <p>حداقل ارتفاع تمام شده زیرزمین ۲،۴ متر است که حداکثر ۱،۲ 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 تا هر میزان افزایش یابد.</p>																					
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>آلاچیق</th> <th>اتاق کالسکه و دوچرخه</th> <th>فضاهای ورزشی و فرهنگی درون‌گرا</th> <th>داکت، هواکش‌ها</th> <th>پله و آسانسور</th> <th>تأسیسات</th> <th>سرویس بهداشتی</th> <th>سراینداری</th> <th>انباری</th> <th>پارکینگ</th> <th>موقعیت استقرار مشاعات</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>*</td> <td>*</td> <td>*</td> <td>*</td> <td>*</td> <td>*</td> <td>*</td> <td>*</td> <td>*</td> <td>*</td> <td>حیاط زیرزمین همکف یا پیلوت طبقات پشت‌بام</td> </tr> </tbody> </table>		آلاچیق	اتاق کالسکه و دوچرخه	فضاهای ورزشی و فرهنگی درون‌گرا	داکت، هواکش‌ها	پله و آسانسور	تأسیسات	سرویس بهداشتی	سراینداری	انباری	پارکینگ	موقعیت استقرار مشاعات	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	حیاط زیرزمین همکف یا پیلوت طبقات پشت‌بام		
آلاچیق	اتاق کالسکه و دوچرخه	فضاهای ورزشی و فرهنگی درون‌گرا	داکت، هواکش‌ها	پله و آسانسور	تأسیسات	سرویس بهداشتی	سراینداری	انباری	پارکینگ	موقعیت استقرار مشاعات																	
*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	حیاط زیرزمین همکف یا پیلوت طبقات پشت‌بام																	

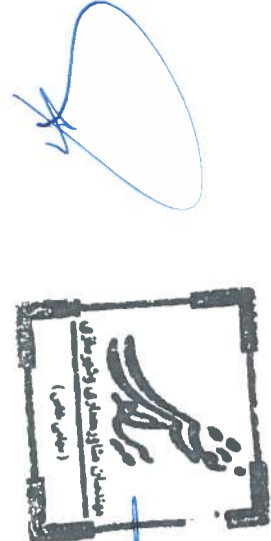


۶۶

ربر فعالیت	ضوابط مربوط به نما	
	عنوان	رمز
رنگ و ویژه حاشیه	ضوابط مربوط به نما	۱۱۱۶
رنگ و ویژه حاشیه	ضوابط مربوط به بازشوها، نورگیرها و تهویه فضا	۶۷
رنگ و ویژه حاشیه	ضوابط مربوط به فضاهای باز، نیمه باز	۶۷

- 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 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 بارگه های یازقرمز(رنگ آجر و خاکرسی) نما سازی گردد.
- 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، مکملو برای تنوع در نما و بدنه ساختمان ها، مجاز و با مانع 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 آلومینیومی و 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، نما سازی 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 محوف نما سازی و مخفی گردد.
- 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 ساختمان های مجاور باشد.
- صدور پایان کار ساختمان مشروط به انجام نما سازی نهایی اصلی و جانبی است.
- رعایت سایر ضوابط مربوط به نما اشاره شده در میحث چهارم مقررات ملی ساختمان الزامی است.

- فضاهای اصلی ساختمان (اتاق های خانه و نشیمن) باید از نور طبیعی برخوردار باشند.
- رعایت سایر ضوابط مربوط به بازشوها و نورگیری و تهویه فضاها بر اساس ضوابط میحث چهارم مقررات ملی ساختمان در کلیه بناها الزامی است.
- حداقل فضای باز هر پلاک ۴۰٪ از سطح زمین است.
- تبصره: در صورتی که سطح اشغال طبق ضوابط اختصاصی هر پهنه بیشتر از ۶۰ درصد عنوان گردیده است حداقل فضای باز برابر است با مساحت عرصه منهای سطح اشغال مجاز
- 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 آلچیک به منظور تجهیز فضای سبز حیاط با مصالح سبک و قابل برچیده شدن (چوب، شیشه و بتلایر آن) تا مساحت حداکثر ده درصد حیاط با حداکثر مساحت ۲۰ مترمربع بلامانع است و مشمول سطح اشغال و تراکم نمی گردد.
- تبصره: مازاد مساحت آلچیک 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.
- به ازای هر ۱۰ مترمربع فضای سبز باید یک درخت کاشته شود. همچنین به ازای هر تک 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 محذور باشد.
- صدور پایان کار مشوط 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 پیاده روهای معابر ده متر و بیشتر توصیه می گردد.



رنگ فعالیت	ضوابط مربوط به فضاها و تأسیسات روی بام	
	عنوان	رنگ
مسکونی تراکم ویژه حاشیه ارتفاعات	<ul style="list-style-type: none"> در قطعات مسکونی آبار تمانی تراکم کم احداث باغ بام بر اساس ضوابط مندرج در پیوست شماره ۱ توصیه می گردد. احداث خریشته به مساحت حداکثر ۲۵ مترمربع با احتساب زیربنای دیوارها بالامانع است. 	۱۱۱۶
	<p>به ازای هر واحد مسکونی خالص تا ۱۵۰ مترمربع تأمین یک واحد جای پارک با دسترسی بدون مراجعت الزامی است. احداث پارکینگ به ازای هر واحد مسکونی از ۱۵۰ مترمربع تا ۲۵۰ مترمربع ۲ واحد است. به ازای هر ۱۰۰ مترمربع افزایش مساحت یک پارکینگ اضافه شود.</p> <p>تیمره ۱: افزایش مساحت واحد مسکونی تا حداکثر ۱۰ درصد مساحت فوق (۱۵۰ مترمربع)، مشمول اضافه پارکینگ نمی گردد.</p> <p>تمامی جای پارکها باید زیر توده ساختمان قرار گیرند و هرگونه توقف در زیر تیرگیز مجاز نمیباشد.</p> <ul style="list-style-type: none"> از هر معبر یکراه دسترسی پیاده به بنابه عرض درب حداکثر ۱.۵ متر و یکراه ورودی اتومبیل به پارکینگ به عرض حداقل ۳ متر و حداکثر ۳.۵ 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 بالامانع 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 اتومبیل رو به ساختمان در قسمت پخ ساختمان (بیش دو محور سواره) ممنوع است. قرارگیری در ورودی واحدهای مسکونی و در ورودی پارکینگها به سمت معبر عمومی ممنوع است. 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 (رمپ) 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 و چنانچه اختلاف سطح بین تراز پیاده رو و سطح تمام شده داخل قطعه تفکیکی وجود داشته باشد، باید رمپ 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 رمپ) را در محدوده پیاده رو الزامی نماید، شهرداری نسبت به تهیه نقشه و اجرای پله (و رمپ) اقدام خواهد نمود. در کلیه پیاده روها و فضاهای عمومی که نیاز به احداث پله وجود داشته باشد باید پیش بینی رمپ 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 با مقررات ملی) صورت گیرد. در مواردی که به دلیل عرض کم پیاده رو احداث توأمان رمپ و پله امکان پذیر نیست، احداث رمپ در اولویت بوده و الزامی است. 	

ضوابط پارکینگ



Handwritten signature in blue ink.

Handwritten signature in blue ink.

Handwritten signature in blue ink.

کارکرد اصلی		رمز	عنوان	عملکرد	رمز	عنوان	فعالیت	رمز	عنوان	ریز فعالیت	عنوان
<p>فعالیت های مجاز به استقرار و ضوابط استقرار فعالیت مجاز فرعی</p> <p>ضوابط و مقررات ساختمانی</p>											
<p>الف) تجاری محله ۱-۱: بهره برداری به صورت تجاری محله ۱-۱ (کد: ۷۱۱۱ و ۷۱۱۲) در این محدوده مشروط بر دارا بودن شرایط زیر مجاز است:</p> <p>- حداقل مساحت پلاک: ۲۵۰ مترمربع</p> <p>- هم‌چواری با معابر ۱۲ 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 (حداقل) یک معبر ۱۲ تا ۲۰ متر عرض داشته باشد</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 بدون مزاحمت الزامی است احداث پارکینگ به ازای واحد تجاری از ۵۰ مترمربع تا ۱۰۰ مترمربع ۲ واحد های مسکونی بهره برداری صرفاً یک واحد تجاری دارای مجوز بهره برداری تجاری (در قالب شرایط قانونی ضوابط طرح مذکور) بوده اند و در زمان اعتبار طرح موصوف اقدام به اخذ تبصره ۱: در هر قطعه مالکیتی صرفاً یک واحد تجاری قابل استقرار است و به صورت یک واحد مازاد بر تعداد واحد مجاز مسکونی محاسبه می گردد.</p> <p>تبصره ۲: پلاک‌هایی که بر اساس طرح تفصیلی مصوب پیشین دارای مجوز بهره برداری تجاری (در قالب شرایط قانونی ضوابط طرح مذکور) بوده اند و در زمان اعتبار طرح موصوف اقدام به اخذ پروانه یا پایان کار نموده اند و یا واحدهای ساخته شده ای هستند که مغایرتی با ضابطه مصوب پیشین در زمان اعتبار آن نداشته و شهرداری در زمان نقل و انتقال وجوه تثبیت بهره برداری تجاری را دریافت نموده است با فعالیت تجاری ایفا می گردند. بدیهی است در صورت تعارض با طرح مصوب پیشین و یا عدم اخذ مجوز در زمان اعتبار آن طرح، استناد به این بند ممکن نخواهد بود.</p> <p>ب) آموزشی: بهره برداری به صورت مهد کودک و کودکان و دبستان غیرانتفاعی 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>بهره برداری به صورت واحد آموزشی راهنمایی (متوسطه اول) غیرانتفاعی 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 (متوسطه دوم) غیر انتفاعی 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>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.</p> <p>پ) اداری ویژه: بهره برداری به صورت یک واحد اداری غیر دولتی و انواع دفاتر شرکتی قانونی (دفاتر کار) و واحدهای فناوری و نوآوری ، دفاتر اجزای (کد: ۷۲۲۱۰ ، مؤسسات خیریه (کد: ۷۲۲۳۰ ، اتحادیه ها، مجامع، انجمن ها و تعاونی ها و تعاونی ها- های دیجیتال خیری (کد: ۷۲۴۰۰ ، رسانه ها- های دیجیتال خیری (کد: ۷۲۵۰۰) در کل پلاک و یا در یک واحد با رعایت قوانین تملک آبار تمانی ها و رعایت ضوابط تراکمی مسکونی گونه در بر معابر بیش از ۱۶ متر و نقش عملکردی محلی اصلی به بالا بلامانع است. 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: ۲۴۱۱) در پلاک با رعایت ضوابط تراکمی گونه مربوطه و با رعایت قوانین تملک آبار تمانی ها در بر معابر بیش از ۱۲ متر بلامانع است.</p> <p>ث) بهره برداری به صورت کتابخانه و قرائت‌خانه و کوچک و کتاب فروشی (کد: ۲۶۱۱)، خانه فرهنگ، کتابخانه‌ها و سالن‌های اجتماعات کوچک، آموزشگاه‌های هنرهای تجسمی نمایشی و موسیقی، (کد: ۲۶۲۱) و گالری و نگارخانه (کد: ۲۶۳۱) در پلاک‌های 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 تملک آبار تمانیها مجاز است.</p> <p>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 بلامانع است.</p> <p>د) 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.</p> <p>د) مذهبی: بهره برداری به صورت مسجد، حسینیه و قاطمیه (کد: ۲۸۱۱) در پلاک‌های با حداقل مساحت ۲۵۰ مترمربع و با رعایت حداکثر تراکم ساختمانی ۱۲۰ درصد، حداکثر سطح اشغال طبقه همگن 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</p>											
مسکونی تراکم کم گروه یک	۱۱۲۱۱	آبار تمانی	چندخانوباری	۱۱۲۰	سکونت دائم	۱۱۰۰	مسکونی	۱۰۰۰			



کارکرد اصلی		کاربری		عملکرد		فعالیت		ریز فعالیت	
عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز
ضوابط و مقررات ساختمانی									
فعالیت های مجاز به استقرار و ضوابط استقرار فعالیت مجاز فرعی									
<p>عقب‌نشینی برای تأمین پیشخوان الزامی است. حداکثر ۱۰ درصد سطح اشغال می تواند به کاربری تجاری (بدون تفکیک پلاک) اختصاص یابد.</p> <p>ذ) تفریحی: بهره‌داری به صورت یک واحد کلوب بازی (کد: ۵۱۱۱) در این گونه مسکونی در کل پلاک و یا در یک واحد از پلاک با رعایت قوانین تملک آپارتمان‌ها و با دسترسی مجزا و رعایت کلیه ضوابط مسکونی گونه در معیار با عرض بیش از ۱۲ متر و نقش دسترسی محلی اصلی و بالاتر پلامانع است.</p> <p>ر) خانه سالمندان : بهره‌داری به صورت خانه سالمندان در کل پلاک با رعایت ضوابط تراکمی مسکونی گونه در بر معیار بیش از ۱۲ متر پلامانع است. رعایت سایر ضوابط و مقررات از جمله مقررات پارکینگ و غیره بر اساس ضوابط و مقررات فعالیت مربوطه الزامی است.</p> <p>ز) خوابگاه خصوصی و خوابگاه دانشجویی: بهره‌داری کل پلاک به صورت خوابگاه خصوصی یا خوابگاه دانشجویی با رعایت ضوابط تراکمی مسکونی گونه در بر معیار بیش از ۱۲ متر پلامانع است. رعایت ضوابط و مقررات پارکینگ بر اساس ضوابط مربوطه الزامی است.</p> <p>ژ) کلینیک دامپزشکی کوچک: بهره‌داری به صورت یک واحد کلینیک دامپزشکی در کل پلاک و یا یک واحد با رعایت قوانین تملک آپارتمان با رعایت ضوابط ساختمانی مسکونی پهنه در بر معیار بیشتر از ۱۲ متر پلامانع است...</p>									

تبصره ۱: در خصوص فعالیت‌های مجاز در کاربری مسکونی آپارتمانی تراکم کم گونه یک 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

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

تبصره ۳: در گذرهای با عرض کمتر از ۱۲ متر فعالیت‌های غیر مسکونی به هیچ صورتی مجاز نیست منظور از عرض ۱۲ متر، عرض گذر در وضع موجود نبوده و عرض آبی و مصوب گذر مشخص شده بروی نقشه‌های طرح تفصیلی مورد نظر است.

ریز فعالیت		ضوابط و مقررات ساختمانی								
عنوان	رمز	حداکثر تعداد واحد مسکونی در هر قطعه	حداکثر سطح اشغال (درصد)	حداکثر تراکم	حداکثر تعداد طبقات (روی پیلوت)	حداکثر ارتفاع	حداقل فضای باز به ازای هر واحد	ضوابط مربوط به تفکیک	ضوابط مربوط به تجمیع	سایر ضوابط

صدر پروانه ساختمانی در اراضی زیر ۹۰ مترمربع با حداکثر سطح اشغال ۷۰ درصد در یک طبقه مجاز است.

در قطعات با مساحت ۹۰ تا ۱۴۰ مترمربع احداث بنا به صورت یک واحد دولکس با حداکثر تراکم ۱۰۰ درصد و حداکثر طبقات ۲ طبقه مجاز است

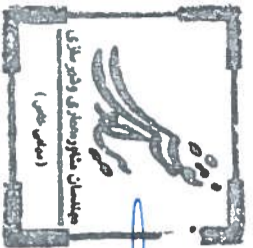
حداکثر یک واحد در هر پلاک این گونه مسکونی می تواند با حداقل مساحت ۵۰ مترمربع جهت ایجاد تنوع سکونت (سکونت مستقل، جوانان، سالمندان و ...) احداث گردد.		حداکثر ارتفاع زیرزمین و پیلوت معادل ۵ متر و ارتفاع تمام شده هر طبقه معادل ۳٫۵ متر بیش بینی گردیده است. بدیهی است در صورت عدم احداث زیرزمین یا پیلوت ، از حداکثر ارتفاع ساختمان (به تعداد واحد از تقسیم زیربنا بر حداقل اندازه واحد مسکونی محاسبه نمی گردد بلکه حداقل اندازه واحد ، صرفا براه مساحتی برای تعداد واحد مجاز را تعیین می کنند. به عنوان مثال در یک قطعه دارای مساحت ۱۴۰ متر مربع صرفا سه واحد مجاز می باشد ولیکن یکی از این واحدها میتواند مساحتی حداقل معادل ۵۰ متر مربع داشته باشد.		حداکثر یک واحد در هر پلاک این گونه مسکونی می تواند با حداقل مساحت ۵۰ مترمربع جهت ایجاد تنوع سکونت (سکونت مستقل، جوانان، سالمندان و ...) احداث گردد.																
عنوان	رمز	حداکثر مساحت	حداکثر تراکم	حداکثر ارتفاع	حداکثر تعداد طبقات (روی پیلوت)	حداکثر فضای باز	حداکثر تراکم	حداکثر مساحت	حداکثر مساحت	حداکثر مساحت	حداکثر مساحت	حداکثر مساحت								
مسکونی آپارتمانی تراکم کم گونه یک	۱۱۲۱۱	مشخص شده بر روی نقشه	مشخص شده بر روی نقشه	۵۰	۳	۲۵۰	۲۵	۱۵٫۵	۳	۱۸۰	۶۰	۲۵۰								
													حداکثر مساحت	حداکثر مساحت	حداکثر مساحت	حداکثر مساحت	حداکثر مساحت	حداکثر مساحت	حداکثر مساحت	حداکثر مساحت

در قطعات درشت‌دانه (بیش از ۵۰۰ مترمربع) محاسبه تعداد واحد کل، از تقسیم فضای باز قطعه بر اندازه فضای باز به ازای هر واحد (۳۰ مترمربع) به دست می‌آید که این میزان در طبقات قابل توزیع است...

حداقل عرض معبر دسترسی ۸ متر است. در قطعات با دسترسی کمتر از ۸ متر حداکثر تعداد طبقات معادل دو طبقه روی پیلوت یا زیرزمین (تقلیل تراکم و ارتفاع و تعداد واحد) است.

- حداکثر یک واحد در هر پلاک این گونه مسکونی می تواند با حداقل مساحت ۵۰ 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 حداقل اندازه واحد ، صرفا براه مساحتی برای تعداد واحد مجاز را تعیین می کنند. به عنوان مثال در یک قطعه دارای مساحت ۱۴۰ متر مربع صرفا سه واحد مجاز می باشد ولیکن یکی از این واحدها میتواند مساحتی حداقل معادل ۵۰ متر مربع داشته باشد.
- ** با توجه به مجاز بودن زیرزمین و پیلوت در گونه تراکمی آپارتمانی ، حداکثر ارتفاع زیرزمین و پیلوت معادل ۵ متر و ارتفاع تمام شده هر طبقه معادل ۳٫۵ متر بیش بینی گردیده است. بدیهی است در صورت عدم احداث زیرزمین یا پیلوت ، از حداکثر ارتفاع ساختمان (به میزان ۱٫۵ متر در زیرزمین و یا ۳٫۵ متر در پیلوت) کاسته خواهد شد. لازم به ذکر است حداکثر ارتفاع موجب افزایش تراکم ساختمانی یا جمعیتی نخواهد شد .

۷۰



ربر فعالیت		ردم	عنوان	حداقل عرض گذر دسترسی	محل استقرار ساختمان	ضوابط و مقررات ساختمانی	
سایر ضوابط مرتبط با تراکم ساختمانی، سطح اشغال و تعداد واحد	رعایت حداقل فضای باز به ازای هر واحد بر اساس جدول ضوابط اختصاصی گونه الزامی است. بدیهی است در صورت عدم امکان تامین سطح فضای باز مربوطه از تعداد واحد مسکونی کاسته خواهد شد.						
مسکونی آیا تمامی تراکم کم گونه یک	۱۱۲۱۱	۸	<ul style="list-style-type: none"> محل استقرار ساختمان (توده‌گذاری) در تمامی قطعات با رعایت حداکثر سطح اشغال و طبقات مجزا، صرفاً در حوزه ساختی معادل ۷۰ 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 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. در قطعات شمالی، رعایت دو متر عقب‌نشینی بابت تامین عرض حیاط‌خلوت در بر شمال قطعات شمالی الزامی است. در قطعات شرقی-غربی رعایت دو متر عقب‌نشینی بابت عرض حیاط‌خلوت در بر غربی قطعات غربی الزامی است. در هر صورت 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. بدیهی است در صورت عدم امکان تامین سطح فضای باز مربوطه از تعداد واحد مسکونی کاسته خواهد شد. سطح بیلت و زیرزمین‌ها مشروط بر آنکه صرفاً برای مشاعات (موارد مندرج در جدول) استفاده گردد، 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. یک سوم مساحت بالکن در صورتیکه سه طرف آن باز باشد جزء سطح زیربنای تراکمی و سطح اشغال محسوب می‌گردد. نیمی از مساحت بالکن در صورتیکه دو طرف آن باز باشد جزء سطح زیربنای تراکمی و سطح اشغال محسوب می‌گردد. دو سوم مساحت بالکن در صورتیکه یک طرف آن باز باشد جزء سطح زیربنای تراکمی و سطح اشغال محسوب می‌گردد. مساحت تراس (بدون احداث سقف) جزء سطح زیربنای تراکمی محسوب نمی‌گردد. مساحت حیاط‌خلوت منوط به رعایت حداقل عرض (۶ 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 محاسبه می‌گردد. 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 تعریف سطح اشغال کلیه زیرزمین‌ها برابر با سطح اشغال در طبقه همکف پلاک است. 			



Handwritten signature in blue ink.



Handwritten signature in blue ink.

حداکثر ارتفاع ساختمان

پیش آمدگی ساختمان

نحوه استقرار مشاعات و ضوابط مربوطه

رنگ فعالیت
رمز

عنوان

- ارتفاع دست اندازها یا جان پناهها از سطح بام در دسترس، باید حداقل ۱،۱۰ متر و حداکثر ۱،۷ متر باشد.
- ارتفاع خارجی (دیوارهای اطراف منازل) با توجه به کف ملایم حداکثر ۲/۵ متر است و در صورت لزوم ارتفاع بیش از ۲/۵ متر به صورت نرده خواهد بود.
- حداکثر ارتفاع پلوت از کف تا کف ۲،۵ متر و ارتفاع تمام شده پلوت از کف تا زیر سقف حداقل ۲/۴ متر است.
- حداکثر ارتفاع برای هر طبقه کف تا کف ۲/۵ متر تعیین می گردد.
- احداث عناصری چون نرده، وسایل تهویه، محل اتاق آسانسور، خریشته و خروجی پلکان مشروط بر اینکه ارتفاع آن‌ها از ۲،۵ متر تجاوز نمایند حداکثر ارتفاع بنا محاسبه نخواهد شد.
- تبصره: در صورت احداث توقف آسانسور بر روی بام، حداکثر ارتفاع خریشته و اتاق آسانسور تا ۵،۵ متر مجاز بوده و در حداکثر ارتفاع بنا محاسبه نخواهد شد.
- حداقل ارتفاع تمام شده زیرزمین ۲/۴ متر است که حداکثر ۱۲ متر بالاتر از کف معبر مجاور تا کف طبقه همکف قرار می گیرد، در صورت احداث استخر، سونا، سالن سینمای اختصاصی و کاربری‌های خدماتی نظیر آن حداکثر عمق زیرزمین می تواند تا هر میزان افزایش یابد.

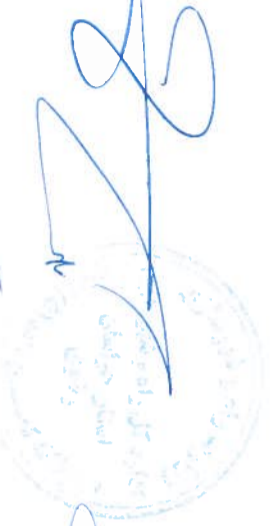
پیش آمدگی بدنه ساختمان‌ها (نظیر بالکن و تراس و...) در فضاهای شهری ممنوع بوده و احداث فضاهای نیمه‌باز با عقب‌نشینی دیوارهای خارجی از حد زمین تأمین خواهد شد. این فضاهای نیمه‌باز جهت تقویت چشم‌اندازهای مناسب شهری، کاهش اثر تابش خورشید، نگهداری گل و گیاه و موارد مشابه بوده و بهره‌برداری از این فضاها به‌عنوان انباری و نظایر آن ممنوع است. گلچای (فلاورباکس) در لبه پنجره با عمق حداکثر ۴۰ سانتی متر فقط برای کاشت گیاهان و درختچه جزو زیربنا و پیش آمدگی محسوب نمی گردد

آلاچیق	سایر فضاهای فرهنگی ورزشی و خدماتی (صرفاً برای استفاده ساکنین)					اتاق کالسکه و دوچرخه	اتاق نگهداری	داکت، هواکش‌ها	پله و آسانسور	شوتینگ زیاله	تاسیسات	سرویس بهداشتی	محل جلسات و مدیریت	سرایداری	لابی	اتباری	پارکینگ	موقعیت استقرار مشاعات
	اتاق مشق	فضاهای ورزشی و فرهنگی درون‌گرا	فضای بازی بچه‌ها	سالن چند منظوره و اجتماعات	محل جلسات و مدیریت													
*		*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	حیاط
		*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	زیرزمین
		*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	معمک یا پلوت
																		طبقات
																		پشت‌بام

تأمین یک واحد انباری با مساحت حداقل ۳ مترمربع و حداکثر ۶ مترمربع به ازای هر واحد مسکونی در زیرزمین یا پلوت مجاز است.
 مساحت سالن اجتماعات به ازای هر واحد مسکونی حداقل ۴ مترمربع
 احداث فضاهای ورزشی مجاز در مازاد فضای سبز ریزته دار در حیاط صرفاً به صورت غیر مسقف در قالب تجهیز فضا مجاز است.
 مساحت مجاز سرایداری برای مجموعه های بالاتر از ۶ واحد در حداکثر ۴۰ مترمربع که شامل سرویس بهداشتی است در زیرزمین یا پلوت مجاز است.
 حداکثر مساحت اتاق کالسکه و دوچرخه ۸ مترمربع بدون محاسبه در تراکم
 حداکثر مساحت اتاق نگهداری برای مجموعه های مسکونی بیش از ۱۲ واحد ۶ مترمربع
 اتاق مشق: با توجه به کوچکی بودن فضاهای آپارتمانی و به منظور فراهم نمودن فضای مناسبی برای آموزش کودکان، در طبقه همکف، ساختمان‌هایی که در طرح معماری امکان آن فراهم باشد، اتاق‌هایی جهت درس خواندن با حداکثر مساحت ۱۲ مترمربع توصیه و پیش‌بینی می‌شود.
 فضاهای فرهنگی - ورزشی و خدماتی در ساختمان‌های مسکونی فضاهایی جمعی می‌باشند که صرفاً برای استفاده ساکنین همان ساختمان است. بدیهی است در صورت پیشنهاد مالکین منی بر احداث فضای فرهنگی خارج از جدول فوق تأیید شهرداری منی بر همخوان بودن فضای پیشنهادی با فضای فرهنگی الزامی است.
 حداکثر فضای فرهنگی - ورزشی ۲۰ درصد مساحت عرصه باشد. و در صورت احداث بخشی از اینگونه فضاها در طبقات زیرزمین فضای موردنظر به میزان ۱۰ درصد دیگر مشروط به تأمین نورگیر قابل افزایش است.
 تبصره: مشاعات احداث شده در چارچوب ضوابط فوق جزو تراکم ساختمانی محسوب نمی‌شود.

مسکونی
آپارتمانی
تراکم کم
گونه یک

۱۱۲۱۱



Handwritten signature and official stamp of the National Building and Planning Council of Iran.

ربر فعالیت		رمز	
عنوان			
<p>ضوابط مربوط به نما</p> <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 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 آجری یا قرمز رنگ آجر و خاک‌ریس) نماسازی گردد. • استفاده از رنگ‌های تیره و حتی‌الامکان با مصالح روشن مانند رنگ کرم، زرد آجری یا قرمز رس، گلهبی، آبی فیروزه‌ای و لاجوردی، با مصالح بوم آورد و مناسب، به‌عنوان رنگ مکمل برای تنوع در نما و بدنه ساختمان‌ها، مجاز و باامانج 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 مبحث چهارم مقررات ملی ساختمان ایران 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 بارشوها در نمای ساختمان می‌بایست 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 می‌بایستی با پوسته مجوف 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 سمت ساختمان نیز آورده شده و نمای طراحی‌شده، حداقل، دارای هماهنگی با نمای ساختمان‌های مجاور باشد. • صدور پایانکار ساختمان مشروط به انجام نماسازی نماهای اصلی و جانبی است. • رعایت سایر ضوابط مربوط به نما اشاره شده در مبحث چهارم مقررات ملی ساختمان الزامی است. 	<p>ضوابط مربوط به بازشوها، نورگیرها و تهویه فضا</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 فضاها بر اساس ضوابط مبحث چهارم مقررات ملی ساختمان در کلیه بناها الزامی است. 	<p>ضوابط مربوط به فضاهای باز، نیمه‌باز</p> <ul style="list-style-type: none"> • حداقل فضای باز هر پلاک ۴۰٪ از سطح زمین است. • تبصره: در صورتی که سطح اشغال طبق ضوابط اختصاصی هر پهنه بیشتر از ۶۰ درصد عنوان گردیده است حداقل فضای باز برابر است با مساحت عرصه منهای سطح اشغال مجاز • احداث سرویس بهداشتی در خارج از بنا (در حیاط) به مساحت حداکثر ۴ مترمربع بلامانع است و مساحت آن جزء زیربنای مجاز محسوب نمی‌گردد. • احداث آلاچیق به‌منظور تجهیز فضای سبز حیاط با مصالح سبک و قابل برچیده شدن (چوب، شیشه و نظایر آن) تا مساحت حداکثر ده درصد حیاط با حداکثر مساحت ۲۰ مترمربع بلامانع است و مشمول سطح اشغال و تراکم نمی‌گردد. • تبصره: مازاد مساحت آلاچیق 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. • به ازای هر ۱۰ مترمربع فضای سبز باید یک درخت کاشته شود. همچنین به ازای هر تک‌درخت (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. • صدور پایانکار موقوف به کاشت درخت است. مشخصات این درختان در گواهی پایانکار 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. 	<p>تراکم کم گونه یک</p> <p>۱۱۲۱۱</p>



وزارت شهرسازی و معماری جمهوری اسلامی ایران

۷۳

رئز فعالیت	ضوابط مربوط به فضاهای و تأسیسات روی بام	
	عنوان	رمز
مسکونی آپارتمانی تراکم کم گونه یک	<ul style="list-style-type: none"> در قطعات مسکونی آپارتمانی تراکم کم احداث باغ بام بر اساس ضوابط مندرج در پیوست شماره ۱ توصیه می گردد. احداث خریشته به مساحت حداکثر ۲۵ مترمربع با احتساب زیربنای دیوارها بالامانع است. 	۱۱۳۱۱
	<p>به ازای هر واحد مسکونی خالص تا ۱۵۰ مترمربع تاآمین یک واحد جای پارک با دسترسی بدون مزاحمت الزامی است. احداث پارکینگ به ازای هر واحد مسکونی از ۱۵۰ مترمربع تا ۲۵۰ مترمربع ۲ واحد است. به ازای هر ۱۰۰ مترمربع افزایش مساحت یک پارکینگ اضافه شود.</p> <p>تبصره ۱: افزایش مساحت واحد مسکونی تا حداکثر ۱۰ درصد مساحت فوق (۱۵۰ مترمربع)، مشمول اضافه پارکینگ نمی گردد.</p> <p>تمامی جای پارکها باید زیرتوده ساختمان قرارگیرند و هرگونه توقف در زیرپوکر مجازنمیباشد.</p> <ul style="list-style-type: none"> از هر معبر یکراه دسترسی پیاده به بنابه عرض درب حداکثر ۱.۵ متر و یکراه ورودی اتومبیل 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 ۳.۵ متر بالامانع 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 اتومبیلرو به ساختمان در قسمت پخ ساختمان (نیش دو محور سواره) ممنوع است. ارتفاع ورودی پارکینگ نباید کمتر از ۲/۳ متر باشد. باز نشدن در ورودی واحدهای مسکونی و در ورودی پارکینگها به سمت معبر عمومی ممنوع است. چپمان 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 شیبراهه (ریمپ) 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 تمام شده داخل قطعه تفکیکی وجود داشته باشد، باید ریمپ یا پله در محدوده داخل قطعه تفکیکی اجرا گردد. تغییر تراز کف پیادهرو توسط مالکان املاک مجاور ممنوع است. در مواردی که شیب طولی با عرضی مسیر، اجرای پله (و ریمپ) را در محدوده پیادهرو الزامی نماید، شهرداری نسبت به تهیه نقشه و اجرای پله (و ریمپ) اقدام خواهد نمود. در کلیه پیادهروها و فضاهای عمومی که نیاز به احداث پله وجود داشته باشد باید پیش بینی ریمپ 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 پیادهرو احداث توانمان ریمپ و پله امکان پذیر نیست، احداث ریمپ در اولویت بوده و الزامی است. 	

ضوابط پارکینگ

به ازای هر واحد مسکونی خالص تا ۱۵۰ مترمربع تاآمین یک واحد جای پارک با دسترسی بدون مزاحمت الزامی است. احداث پارکینگ به ازای هر واحد مسکونی از ۱۵۰ مترمربع تا ۲۵۰ مترمربع ۲ واحد است. به ازای هر ۱۰۰ مترمربع افزایش مساحت یک پارکینگ اضافه شود.

تبصره ۱: افزایش مساحت واحد مسکونی تا حداکثر ۱۰ درصد مساحت فوق (۱۵۰ مترمربع)، مشمول اضافه پارکینگ نمی گردد.

تمامی جای پارکها باید زیرتوده ساختمان قرارگیرند و هرگونه توقف در زیرپوکر مجازنمیباشد.

- از هر معبر یکراه دسترسی پیاده به بنابه عرض درب حداکثر ۱.۵ متر و یکراه ورودی اتومبیل 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 ۳.۵ متر بالامانع 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 اتومبیلرو به ساختمان در قسمت پخ ساختمان (نیش دو محور سواره) ممنوع است.
- ارتفاع ورودی پارکینگ نباید کمتر از ۲/۳ متر باشد.
- باز نشدن در ورودی واحدهای مسکونی و در ورودی پارکینگها به سمت معبر عمومی ممنوع است.
- چپمان 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 شیبراهه (ریمپ) 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 تمام شده داخل قطعه تفکیکی وجود داشته باشد، باید ریمپ یا پله در محدوده داخل قطعه تفکیکی اجرا گردد. تغییر تراز کف پیادهرو توسط مالکان املاک مجاور ممنوع است.
- در مواردی که شیب طولی با عرضی مسیر، اجرای پله (و ریمپ) را در محدوده پیادهرو الزامی نماید، شهرداری نسبت به تهیه نقشه و اجرای پله (و ریمپ) اقدام خواهد نمود. در کلیه پیادهروها و فضاهای عمومی که نیاز به احداث پله وجود داشته باشد باید پیش بینی ریمپ 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 پیادهرو احداث توانمان ریمپ و پله امکان پذیر نیست، احداث ریمپ در اولویت بوده و الزامی است.



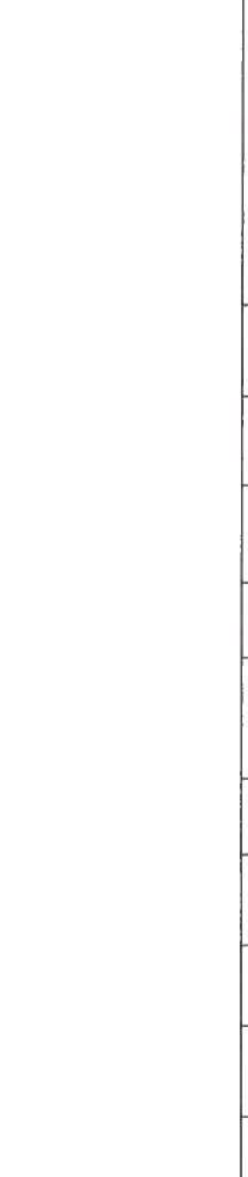
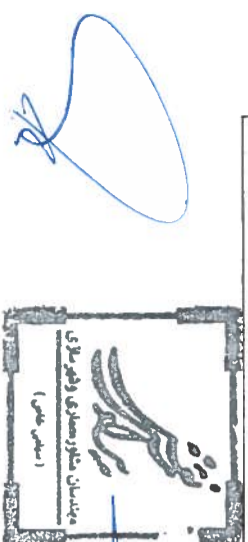
Handwritten signature in blue ink.



Handwritten signature in blue ink.

Handwritten signature in blue ink.

کارکرد اصلی	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	فعالیت		عنوان
							رمز	عنوان	
								ضوابط و مقررات ساختمانی	
								فعالیت های مجازبه استقوار و ضوابط استقوار فعالیت مجاز فرعی	
								الف) با توجه به رویکرد ویژه در خصوص این محدوده بهره برداری فعالیت های تجاری با رویکرد تفریحی فراغتی (کافه، کافه کتاب، کافه رستوران و نظایر آن) و بوتیک هتل در این حوزه در کل پلاک و یا در یک واحد از پلاک با رعایت قوانین تملک آپارتمان ها و با دسترسی مجزا و رعایت کلیه ضوابط مسکونی مجاز است.	
								ب) تجاری محله ای: بهره برداری به صورت تجاری محله ای (۷۱۱ و ۷۱۲) در این محدوده مشروط بر دارا بودن شرایط زیر مجاز است:	
								- حداقل مساحت پلاک ۲۵۰ مترمربع	
								- هم چواری با معابر ۱۲ تا ۲۰ متری در محل سطح انتقال مجاز قطعه	
								- قرارگیری پلاک در مجاورت دو معبر مجزا (حداقل یک معبر ۱۲ تا ۲۰ متر عرض 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 جای پارک (مازاد بر پارکینگ مسکونی) با دسترسی بدون مزاحمت الزامی است احداث پارکینگ به ازای واحد تجاری از ۵۰ مترمربع تا ۱۰۰ مترمربع ۲ واحد های مسکونی بهره برداری صرفاً یک واحد تجاری قابل استقوار است و به صورت یک واحد مازاد بر تعداد واحد مجاز مسکونی محاسبه می گردد.	
								تبعیره 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.	
								تبعیره ۲: در هر قطعه مالکیتی صرفاً یک واحد تجاری قابل استقوار است و به صورت یک واحد مازاد بر تعداد واحد مجاز مسکونی محاسبه می گردد.	
								تبعیره ۳: پلاک هایی که بر اساس طرح تفصیلی مصوب پیشین دارای مجوز بهره برداری تجاری (در قالب شرایط قانونی ضوابط طرح مذکور) بوده اند و در زمان اعتبار طرح موصوف اقدام به اخذ پروانه یا پایان کار نموده اند و یا واحدهای ساخته شده ای هستند که معایرتی با ضابطه مصوب پیشین و یا عدم اخذ مجوز در زمان اعتبار آن طرح استناد به این بند نخواهد بود.	
								تجاری ایقا می گردند. بدیهی است در صورت تعارض با طرح مصوب پیشین و یا عدم اخذ مجوز در زمان اعتبار آن طرح استناد به این بند نخواهد بود.	
								ب) آموزشی بهره برداری به صورت مهد کودک و کودکستان و دبستان غیرانتفاعی در پلاک های با حداقل مساحت ۱۰۰۰ مترمربع با رعایت سطح اشغال هر بهینه و حداکثر تعداد طبقات ۲ طبقه روی زیرزمین در بر معابر ۱۲ تا ۲۰ متر و نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر ، مجاز است.	
								تبعیره ۱: لازم به ذکر است در بهره برداری آموزشی تراکم و طبقات بر اساس ضوابط بهینه و سایر ضوابط براساس ضوابط کاربری آموزشی است.	
								تبعیره ۲: تغییر کاربری پلاک به آموزشی مستلزم رعایت ضوابط کاربری آموزشی می باشد	
								پ) اداری ویژه: بهره برداری به صورت یک واحد اداری غیر دولتی و انواع دفتر شرکت های قانونی (دفتر کار) و واحدهای فناوری و نوآوری ، دفاتر احزاب (کد: ۷۲۱۰)، مؤسسات خیریه (کد: ۷۲۳۰)، اتحادیه ها، مجامع، انجمن ها و تعاونی ها و تعاونی ها (کد: ۷۲۴۰)، رسانه های دیجیتال خبری (کد: ۷۲۵۰) در کل پلاک و یا با رعایت قوانین تملک آپارتمان ها و رعایت ضوابط تراکمی مسکونی بهینه در بر معابر بیش از ۱۲ متر پلانج است. رعایت سایر ضوابط و مقررات از جمله مقررات پارکینگ و غیره بر اساس ضوابط و مقررات کاربری اداری ویژه الزامی است.	
								ت) ورزشی: بهره برداری به صورت باشگاه های ورزشی (GYM) (کد: ۲۴۱۱) در پلاک با رعایت ضوابط تراکمی و رعایت قوانین تملک آپارتمان ها در بر معابر بیش از ۱۲ متر پلانج است.	
								ث) فرهنگی: بهره برداری به صورت کتابخانه ها و کتاب فروشی (کد: ۲۴۱۱)، خانه های فرهنگ، کتابخانه ها و سالن های اجتماعات کوچک، آموزشگاه های هنرهای تجسمی نمایشی و موسیقی، آموزشگاه های خیاطی، گلدوزی و هنرهای دستی (کد: ۲۴۲۱) و گالری ها و نگارخانه (کد: ۲۴۳۱) در حداقل مساحت ۲۵۰ مترمربع و با رعایت سطح اشغال هر بهینه ، حداکثر تعداد طبقات ۲ طبقه روی زیرزمین در بر معابر ۱۲ تا ۲۰ متر و نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر در کل پلاک و یا با رعایت قانون تملک آپارتمانها مجاز است.	
								ج) آتش نشانی: در صورت نیازسنجی و مکان یابی ایستگاه های آتش نشانی در صورت رعایت کلیه ضوابط آتش نشانی در معابر با عرض ۱۶ متر و بالاتر با نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر پلانج 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 ایستگاه ها و دکل های مخابراتی (کد: ۳۵۱۴) مجاز است.	
								ح) تفریحی: بهره برداری به صورت یک واحد کلوب بازی (کد: ۵۱۱۱) در بهینه مسکونی در کل پلاک و یا در یک واحد از پلاک با رعایت قوانین تملک آپارتمان ها و با دسترسی مجزا و رعایت کلیه ضوابط مسکونی گونه در معابر با عرض بیش از ۱۲ متر و نقش دسترسی محلی اصلی و بالاتر پلانج است.	
								خ) خانه سالمندان: پاسخگون: بهره برداری به صورت خانه سالمندان در کل پلاک و یا با رعایت قوانین تملک آپارتمان با رعایت ضوابط تراکمی مسکونی بهینه پلانج است. 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		فعالیت		عملکرد		کاربری		کارکرد اصلی	
فعالیت های مجاز به استقرار و ضوابط استقرار فعالیت مجاز فیزی					عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز
د) کلیتیک دامپزشکی کوچک: بهره برداری به صورت یک واحد کلیتیک دامپزشکی در کل پلاک و یا با رعایت قوانین تسلک آباژمان با رعایت ضوابط تراکمی مسکونی پهنه در بر معیار بیشتر از ۱۲ متر پلانهای است. رعایت ضوابط و مقررات پارکینگ بر اساس ضوابط و مقررات مربوطه الزامی است.														


ضوابط و مقررات ساختمانی												ریز فعالیت								
ضوابط و مقررات ساختمانی												عنوان	رمز							
سایر ضوابط	ضوابط مربوط به تجمیع	ضوابط مربوط به تفکیک	فضای باز به ازای هر واحد	حداکثر ارتفاع	حداکثر ارتفاع	حداکثر ارتفاع	حداکثر ارتفاع	حداکثر ارتفاع (درصد)	حداکثر تعداد طبقات	حداکثر تراکم	حداکثر ارتفاع			حداکثر تعداد	حداکثر تعداد واحد مسکونی در هر قطعه	حداقل اندازه ناخالص واحد مسکونی	اندازه قطعه	محدوده	عنوان	رمز
در قطعات درشت دانه (بیش از ۵۰۰ مترمربع) محاسبه تعداد واحد کل از تقسیم فضای باز قطعه بر اندازه فضای باز به ازای هر واحد (۳۰ مترمربع) به دست می آید که این میزان در طبقات قابل توزیع است...	۲ درصد	۱۲ درصد	۲۰ مترمربع	۱۲۰ مترمربع	۱۲۰ مترمربع	۳۰ درصد	۳۰ درصد	۳۰ درصد	۳۰ درصد	۳۰ درصد	۳۰ درصد	۳۰ درصد	۳۰ درصد	۳۰ درصد	۳۰ درصد	۳۰ درصد	مستقیم شده بر روی نقشه	مسکونی تراکم کم	۱۱۲۱۲	
حداقل عرض معبر دسترسی ۸ متر است. در قطعات با دسترسی کمتر از ۸ متر حداکثر تعداد طبقات معادل دو طبقه روی پیلوت یا زیرزمین (تقلیل تراکم و ارتفاع و تعداد واحد) است.																				
در قطعات با مساحت ۱۲۰ تا ۲۰۰ مترمربع احداث بنا به صورت دو واحد با حداکثر تراکم ۱۲ درصد و حداکثر سطح اشغال ۶۰ درصد و حداکثر طبقات ۲ طبقه مجاز است																				
صدر پروانه ساختمانی در ازای زیر ۱۲۰ مترمربع با حداکثر سطح اشغال ۲۰ درصد در یک طبقه مجاز است.																				

- تعداد واحد از تقسیم زیربنا بر حداقل اندازه واحد مسکونی محاسبه نمی گردد بلکه حداقل اندازه واحد صافا به مساحت تراکم برای تعداد واحد مجاز را تعیین می کنند به عنوان مثال در یک قطعه دارای مساحت ۲۰۰ متر مربع صافا سه واحد مجاز می باشد ولیکن یکی از این واحدها میتواند مساحتی حداقل معادل ۹۰ متر مربع داشته باشد.

ضوابط و مقررات ساختمانی				ریز فعالیت	
ضوابط و مقررات ساختمانی				عنوان	رمز
<ul style="list-style-type: none"> در صورت عدم امکان تامین سطح فضای باز مربوطه از تعداد واحد مسکونی کاسته خواهد شد. سطح پیلوت و زیرزمینها مشروط بر آنکه صرفاً برای مشاعات (موارد مندرج در جدول فوق) استفاده گردد، جزء تراکم ساختمانی محسوب نمی شود. در صورت تامین پارکینگ در زیرزمین حداکثر ۵۰ درصد طبقه همکف (مشروط بر آنکه منجر به افزایش تعداد واحد نگردد) قابل تخصیص به کاربری مسکونی خواهد بود. تامین ورودی مناسب، راه پله و آسانسور و غیره برابر ضوابط حاضر می بایست در ۵۰ درصد باقیمانده صورت پذیرد. احداث فضای نیمه باز (تراس یا بالکن) در واحدهای مسکونی بیش از یک طبقه با رعایت مقررات ملی ساختمان الزامی است. یک سوم مساحت بالکن در صورتیکه سه طرف آن باز باشد جزء سطح زیربنای تراکمی و سطح اشغال محسوب می گردد. نیمی از مساحت بالکن در صورتیکه دو طرف آن باز باشد جزء سطح زیربنای تراکمی و سطح اشغال محسوب می گردد. دو سوم مساحت بالکن در صورتیکه یک طرف آن باز باشد جزء سطح زیربنای تراکمی و سطح اشغال محسوب می گردد. مساحت تراس (بدون احداث سقف) جزء سطح زیربنای تراکمی محسوب نمی گردد. مساحت حیاط خلوت منوط به رعایت حداقل عرض (۲ متر) و طولی برابر عرض ساختمان جزو سطح اشغال محسوب نمی گردد 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 محاسبه می گردد. مبنای محاسبه سطح اشغال و تراکم ساختمانی مساحت ملک بر اساس سند یا وضع موجود (هر کدام کمتر باشد) است. 				مسکونی تراکم کم	۱۱۲۱۲
<ul style="list-style-type: none"> در صورت عدم امکان تامین سطح فضای باز مربوطه از تعداد واحد مسکونی کاسته خواهد شد. سطح پیلوت و زیرزمینها مشروط بر آنکه صرفاً برای مشاعات (موارد مندرج در جدول فوق) استفاده گردد، جزء تراکم ساختمانی محسوب نمی شود. در صورت تامین پارکینگ در زیرزمین حداکثر ۵۰ درصد طبقه همکف (مشروط بر آنکه منجر به افزایش تعداد واحد نگردد) قابل تخصیص به کاربری مسکونی خواهد بود. تامین ورودی مناسب، راه پله و آسانسور و غیره برابر ضوابط حاضر می بایست در ۵۰ درصد باقیمانده صورت پذیرد. احداث فضای نیمه باز (تراس یا بالکن) در واحدهای مسکونی بیش از یک طبقه با رعایت مقررات ملی ساختمان الزامی است. یک سوم مساحت بالکن در صورتیکه سه طرف آن باز باشد جزء سطح زیربنای تراکمی و سطح اشغال محسوب می گردد. نیمی از مساحت بالکن در صورتیکه دو طرف آن باز باشد جزء سطح زیربنای تراکمی و سطح اشغال محسوب می گردد. دو سوم مساحت بالکن در صورتیکه یک طرف آن باز باشد جزء سطح زیربنای تراکمی و سطح اشغال محسوب می گردد. مساحت تراس (بدون احداث سقف) جزء سطح زیربنای تراکمی محسوب نمی گردد. مساحت حیاط خلوت منوط به رعایت حداقل عرض (۲ متر) و طولی برابر عرض ساختمان جزو سطح اشغال محسوب نمی گردد 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 محسوب می گردد. مبنای محاسبه سطح اشغال و تراکم ساختمانی مساحت ملک بر اساس سند یا وضع موجود (هر کدام کمتر باشد) است. 				حداقل عرض گذر دسترسی	عنوان
<ul style="list-style-type: none"> محل استقرار ساختمان (توده گذاری) در تمامی قطعات با رعایت حداکثر سطح اشغال و طبقات مجاز، صرفاً در حوزه ساختی معادل ۷۰ درصد مساحت قطعه از سمت شمال در طول قطعه (در قطعات شمالی جنوبی) و از سمت غرب در قطعات شرقی جنوبی) زمین به دلیل وجود تمبره ا: در صورت عدم امکان استقرار بنا در جهات دیگر زمین در طرفین قطعه مذکور، تغییر جهت توبره گرانی 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 عقب نشینی بابت تامین عرض حیاط خلوت در بر شمال قطعات شمالی الزامی است. در قطعات شرقی جنوبی رعایت دو متر عقب نشینی بابت عرض حیاط خلوت در بر غربی قطعات غربی الزامی است. 					

۷۶

چشم پان نظارت معماری و شهرسازی
اصطی امینی



ربر فعالیت

عنوان ریز فعالیت

رمز ۱۱۲۱

حداقل عرض گذر دسترسی ۲

محل استقرار ساختمان

محل استقرار ساختمان

سایر ضوابط مرتبط با تراکم ساختمانی، سطح اشتغال و تعداد واحد

• سطح اشتغال کلیه زیرزمین ها برابر با سطح اشتغال در طبقه همکف پلاک است.

ضوابط و مقررات ساختمانی

نوعه استقرار مشاعات و ضوابط مربوطه

موقعیت مشاعات	پارکینگ	انباری	لابی	سرایداری	محل جلسات و مدیریت	سرویس بهداشتی	تاسیسات	شوئینگ زباله	پله و آسانسور	داکت، هواکشها	اتاق نگهبانی	اتاق کالسکه و دوچرخه	سایر فضاهای فرهنگی ورزشی و خدماتی (صرفاً برای استفاده ساکنین)			
													سایت کامپیوتر	محل جلسات و مدیریت	سالن چند منظوره و اجتماعات	فضای بازی بچهها
✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	

• تأمین یک واحد انباری با مساحت حداقل ۳ مترمربع و حداکثر ۶ مترمربع به ازای هر واحد مسکونی در زیرزمین با پیلوت مجاز است.
 • مساحت سالن اجتماعات به ازای هر واحد مسکونی حداقل ۴ مترمربع
 • احداث فضاهای ورزشی مجاز در مازاد فضای سبز ریشه دار در حیاط صرفاً به صورت غیر مسقف در قالب تجهیز فضا مجاز است
 • مساحت مجاز سرایداری برای مجموعه های بالاتر از ۶ واحد درحالت ۴۰ مترمربع که شامل سرویس بهداشتی است در زیرزمین با پیلوت مجاز است.
 • حداکثر مساحت اتاق کالسکه و دوچرخه ۸ مترمربع بدون محاسبه در تراکم
 • حداکثر مساحت اتاق نگهبانی برای مجموعه های مسکونی بیش از ۱۲ واحد ۶ مترمربع
 • اتاق مشق: به منظور فراهم نمودن فضای مناسبی برای آموزش کودکان، در طبقه همکف، ساختمانهایی که در طرح معماری امکان آن فراهم باشد، اتاق‌هایی جهت درس خواندن با حداکثر مساحت ۱۲ مترمربع توصیه و پیشنهاد می‌شود.
 • فضاهای فرهنگی - ورزشی و خدماتی در ساختمان‌های مسکونی فضاهایی، جمعی می‌باشد که صرفاً برای استفاده ساکنین همان ساختمان است. حداکثر فضای فرهنگی - ورزشی ۲۰ درصد مساحت صرفه‌بخشی از اینگونه فضاها در طبقات زیرزمین فضایی مور دنظر به میزان ۱۰ درصد دیگر مشروط به تأمین نورگیر قابل افزایش است.
 • تبصره: مشاعات احداث شده در چارچوب ضوابط فوق جزء تراکم ساختمانی محسوب نمی‌شود.

• ارتفاع دست اندازها یا جان پناهها از سطح بام در دسترس، باید حداقل ۱،۱۰ متر و حداکثر ۱،۷ متر باشد.

- ارتفاع خارجی (دیوارهای اطراف منازل) با توجه به کف ملایم حداکثر ۲،۵ متر است و در صورت لزوم ارتفاع بیش از ۲،۵ متر به صورت نرده خواهد بود.
- حداکثر ارتفاع پیلوت از کف تا کف ۲،۵ متر و ارتفاع تمام شده پیلوت از کف تا زیر سقف حداقل ۲،۴۰ متر است.
- حداکثر ارتفاع برای هر طبقه کف تا کف ۲/۵ متر تعیین می‌گردد.
- احداث عناصری چون نرده، وسایل تهبویه، محل اتاق آسانسور، خریشته و خروجی پلکان مشروط بر اینکه ارتفاع آن‌ها از ۲،۵ متر تجاوز نمایند در حداکثر ارتفاع بنا محاسبه نخواهد شد.
- تبصره: در صورت احداث توقف آسانسور بر روی بام، حداکثر ارتفاع خریشته و اتاق آسانسور تا ۵،۵ متر مجاز بوده و در حداکثر ارتفاع بنا محاسبه نخواهد شد.
- حداقل ارتفاع تمام شده زیرزمین ۲/۴ متر است که حداکثر ۱/۲ 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 تا هر میزان افزایش یابد.

بیشتر آمدگی بدنه ساختمان‌ها (نظیر بالکن و تراس و...) در فضاهای شهری ممنوع بوده و احداث فضاهای نیمه‌باز یا عقب‌نشینی دیوارهای خارجی از حد زمین تأمین خواهد شد. این فضاهای نیمه‌باز جهت تقویت چشم‌اندازهای مناسب شهری، کاهش اثر تابش خورشید، نگهداری گل و گیاه و موارد مشابه بوده و بهره‌برداری از این فضاها به عمران، انباری و نظایر آن ممنوع است.

گلجای (فلاورباکس) در لبه پنجره با عمق حداکثر ۴۰ سانتی متر فقط برای کاشت گیاهان و درختچه جزو زیربنا و پیش آمدگی محسوب نمی‌گردد



مهرداد شایان مستشار مدیر شورای شهر تهران
 ۱ شهریور ۱۳۹۴

[Signatures]



ضوابط مربوط به نما	ضوابط مربوط به باز شوها، نورگیرها و تهویه به فضا	ضوابط مربوط به فضاهای باز، نیمه باز	ریز فعالیت	
			عنوان	رمز
<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 آورد برای نما سازی آنها استفاده گردد. • وجه غالب سطوح باید حتی الامکان با مصالح روشن مانند رنگ کرم، زرد آخرا بارگه های یاقه مرز رنگ آجر و خاک رس (نما سازی گردد). • استفاده از رنگ های تیره و روشن، آخزایی، قرمز رس، گنهی، آبی فیروزه زای و لاجوردی، با مصالح بوم آورد و مناسب به عنوان رنگ مکمل برای تنوع در نما و بدنه ساختمان ها، مجاز و با مانع 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 آلومینیومی و 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، نما سازی گردد. • پنجره ها و باز شوها در نمای ساختمان می بایست همگام 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 محووف نما سازی و مخفی گردد. • 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 ساختمان های مجاور باشد. • صدور پایان کار ساختمان مشروط به انجام نما سازی نهادهای اصلی و جانبی است. • رعایت سایر ضوابط مربوط به نما اشاره شده در محبت 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. • رعایت سایر ضوابط مربوط به باز شوها و نورگیری و تهویه فضاها بر اساس ضوابط محبت چهارم مقررات ملی ساختمان در کلیه بناها الزامی است. 	<ul style="list-style-type: none"> • حداقل فضای باز هر پلاک ۴/۳۰ از سطح زمین است. • تبصره: در صورتی که سطح اشغال طبق ضوابط اختصاصی کمتر و یا بیشتر از ۴۰ درصد عنوان گردیده است حداقل فضای باز برابر است با : مساحت عرصه منهای سطح اشغال مندرج در جدول • احداث سرویس بهداشتی در خارج از بنا (در حیاط) به مساحت حداکثر ۴ متر مربع با مانع 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 (چوب، شیشه و نظائر آن) تا مساحت حداکثر ده درصد حیاط با حداکثر مساحت ۲۰ متر مربع با مانع است و مشمول سطح اشغال و تراکم نمی گردد. • تبصره: مازاد مساحت آلاچیق بیش از میزان ۱۰ درصد حیاط یا ۲۰ متر مربع جز سطح اشغال محسوب می گردد. • حداقل ۲۰ 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 تکت درخت (جدا 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 پایان کار متوط به کاشت درخت است. مشخصات ایندرختان در گواهی پایان کار ساختمان درج شود. • به منظور افزایش سرانه فضای سبز کاشت یک درخت به ازای هر ۵ متر بر در لبه پیاده رویهای معابر ده متر و بیشتر توصیه می گردد. 	مسکونی تراکم کم ارزشمند	۱۱۲۱۲



Handwritten signature in blue ink.

Handwritten signature in blue ink.

Handwritten signature in blue ink.

رتبه فعالیت	ضوابط مربوط به فضاها و تأسیسات	
	عنوان	روى بام
مسکونی تراکم کم ارزشمند ۱۱۲۱۲	<ul style="list-style-type: none"> در قطعات مسکونی آپارتمانی تراکم کم ارزشمند احداث باغ بام بر اساس ضوابط مندرج در پیوست شماره ۱ توصیه می‌گردد. احداث خریشته به مساحت حداکثر ۲۵ مترمربع با احتساب زیربنای دیوارها بلا مانع است. 	<ul style="list-style-type: none"> به ازای هر واحد مسکونی خالص تا ۱۵۰ مترمربع تأمین یک واحد جای پارک با دسترسی بدون مزاحمت الزامی است احداث پارکینگ به ازای هر واحد مسکونی از ۱۵۰ مترمربع تا ۲۵۰ مترمربع ۲ واحد است. به ازای هر ۱۰۰ مترمربع افزایش مساحت واحد مسکونی تا حداکثر ۱۰ درصد مساحت فوق (۱۵۰ مترمربع)، مشمول اضافه پارکینگ نمی‌گردد. تیمه ۱: افزایش مساحت واحد مسکونی تا حداکثر ۱۰ مترمربع افزایش مساحت یک پارکینگ اضافه شود. 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. (پیوست ۹) از هر معبر یک‌راه دسترسی پیاده به بنابه عرض درب حداکثر ۱،۵ متر و یک‌راه ورودی اتومبیل 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 ۳،۵ متر بلا مانع است. قطع درخت به منظور تأمین دسترسی سواره پارکینگ مجاز نیست کاشت درخت به میزان مندرج در ضابطه حاضر دارای اولویت به دسترسی سواره پارکینگ است. توصیه می‌گردد قرارگیری درب ورودی سواره بر اساس موقعیت درخت‌ها صورت پذیرد. همچنین احداث درب اتومبیل‌رو به ساختمان در قسمت یخ 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 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 (رمپ) 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 تمام‌شده داخل قطعه تفکیکی وجود داشته باشد، باید رمپ 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، اجرای پله (و رمپ) را در محدوده پیاده‌رو الزامی نماید، شهرداری نسبت به تهیه نقشه و اجرای پله (و رمپ) اقدام خواهد نمود. در کلیه پیاده‌روها و فضاهای عمومی که نیاز به احداث پله وجود داشته باشد باید پیش‌بینی رمپ 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 توانان رمپ و پله امکان‌پذیر نیست، احداث رمپ در اولویت بوده و الزامی است.

ضوابط پارکینگ



۸۰

۸۰

۸۰

۸۰

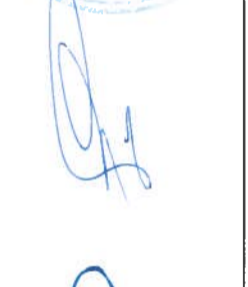
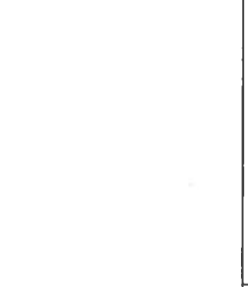
۸۰

۸۰

۸۰

۸۰

کارکرد اصلی	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عملکرد	عنوان	رمز	فعالیت	
								رمز	عنوان
									ضوابط و مقررات ساختمانی
									فعالیت های مجاز به استقرار و ضوابط استقرار فعالیت مجاز فرعی
									الف) تجاری محله ۳-ای: بهره برداری به صورت تجاری محله ۳-ای (کد: ۷۱۱۱ و ۷۱۱۲) در این محدوده مشروط بر دارا بودن شرایط زیر مجاز است: - حداقل مساحت پلاک: ۲۵۰ مترمربع - هم‌جواری با معابر ۱۲ تا ۲۰ متری و نقش محلی اصلی به بالا (برابر نقشه سلسله مراتب دسترسی شبکه معابر) در محل سطح اشغال مجاز قطعه - قرارگیری پلاک در مجاورت دو معبر مجزا (حداقل یک معبر ۱۲ تا ۲۰ متر عرض 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 تا همین یک واحد جای پارک (مواز 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. 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. تبصره ۲: در هر قطعه مالکیتی صرفاً یک واحد تجاری قابل استقرار است و به صورت یک واحد مازاد بر تعداد واحد مجاز مسکونی محاسبه می‌گردد. تبصره ۳: پلاک‌هایی که بر اساس طرح تفصیلی مصوب پیشین دارای مجوز بهره برداری تجاری (در قالب شرایط قانونی ضوابط طرح مذکور) بوده اند و در زمان اعتبار طرح موصوف اقدام به اخذ پروانه یا پایان کار نموده اند و یا واحدهای ساخته شده ای هستند که مغایرتی با ضابطه مصوب پیشین در زمان اعتبار آن نداشته و شهرداری در زمان نقل و انتقال وجه تثبیت بهره برداری تجاری را دریافت نموده است با فعالیت تجاری ایفا می گردند. بدیهی است در صورت تعارض با طرح مصوب پیشین و یا عدم اخذ مجوز در زمان اعتبار آن طرح، استناد به این بند ممکن نخواهد بود. ب) آموزشی: بهره‌برداری به صورت مهد کودک و کودکستان و دبستان غیرانقلابی در پلاک‌های با حداقل مساحت ۵۰۰ مترمربع با رعایت سطح اشغال گونه و حداکثر تعداد طبقات ۲ طبقه روی زیرزمین در بر معابر ۱۲ تا ۲۰ متر و نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر ، مجاز است. بهره‌برداری به صورت واحد آموزشی راهنمایی (متوسطه اول) غیرانقلابی 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. بهره برداری به صورت واحد آموزشی تراکم و سطح اشغال و طبقات بر اساس ضوابط فوق و سایر ضوابط براساس ضوابط کاربری آموزشی است. تبصره ۱: لازم به ذکر است در بهره برداری آموزشی تراکم و سطح اشغال و طبقات بر اساس ضوابط فوق و سایر ضوابط براساس ضوابط کاربری آموزشی است. پ) اداری ویژه: بهره‌برداری به صورت یک واحد اداری غیر دولتی و انواع دفاتر شرکتهای قانونی (دفاتر کار) و واحدهای فناوری و نوآوری ، دفاتر احزاب (کد: ۷۲۱۰) مؤسسات خیریه (کد: ۷۲۳۰، انجمنیه‌ها، مجامع، انجمن‌ها و تعاونی‌ها (کد: ۷۲۴۰)، رسانه‌های دیجیتال خبری (کد: ۷۲۵۰) در کل پلاک و یا در یک واحد با رعایت قوانین تملک آپارتمان‌ها و رعایت ضوابط تراکمی مسکونی گونه در بر معابر بیش از ۱۶ متر و نقش عملکردی محلی اصلی به بالا بلامانع است. رعایت سایر ضوابط و مقررات از جمله مقررات پارکینگ و غیره بر اساس ضوابط و مقررات کاربری مسکونی ویژه الزامی است. ت) ورزشی: بهره‌برداری به صورت باشگاه‌های ورزشی (GYM) (کد: ۲۴۱۱) در پلاک با رعایت ضوابط تراکمی گونه مربوطه و با رعایت قوانین تملک آپارتمان‌ها در بر معابر بیش از ۱۲ متر بلامانع است. ث) بهره‌برداری به صورت کتابخانه‌ها و قرائت‌خانه‌ها کوچک و کتاب فروشی (کد: ۲۶۱۱) خانه فرهنگ، کتابخانه‌ها و سالن‌های اجتماعات کوچک آموزشگاه‌های هنرهای تجسمی نمایشی و موسیقی، (کد: ۲۶۲۱) و گالری‌ها و نگارخانه‌ها (کد: ۲۶۳۱) در پلاک‌های 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 تملک آپارتمانها مجاز است. ج) آتش نشانی: در صورت نیازسنجی و مکان‌یابی ایستگاه‌های 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 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 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
									مسکونی
									تراکم
									متوسط
									یک
									۱۱۲۱۳
									آپارتمانی
									۱۱۲۱
									چندخانوازی
									۱۱۲۰
									سکونت
									دایم
									۱۱۰۰
									مسکونی
									۱۰۰۰

کارکرد اصلی	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	ریز فعالیت		عنوان
							عنوان	رمز	
ضوابط و مقررات ساختمانی	فعالیت های مجازیه استقرار و ضوابط استقرار فعالیت مجاز فرعی								

عقب‌نشینی برای تأمین پیشخوان الزامی است. حداکثر ۱۰ درصد سطح اشغال می تواند به کاربری تجاری (بدون تکنیک پلاک) اختصاص یابد.

د) تفریحی: بهره‌برداری به صورت یک واحد کلوب بازی (کد: ۵۱۱۱) در این گونه مسکونی در کل پلاک و یا در یک واحد از پلاک با رعایت قوانین تملک آپارتمان‌ها و با دسترسی مجزا و رعایت کلیه ضوابط مسکونی گونه در معابر با عرض بیش از ۱۲ متر و نقش دسترسی محلی اصلی و بالاتر با مانع است.

ر) خانه سالمندان : بهره‌برداری به صورت خانه سالمندان در کل پلاک با رعایت ضوابط تراکمی مسکونی گونه در بر معابر بیش از ۱۲ متر با مانع است. مقررات پارکینگ و غیره بر اساس ضوابط و مقررات فعالیت مربوطه الزامی است.

ز) خوابگاه تخصصی و خوابگاه دانشجویی: بهره‌برداری کل پلاک به صورت خوابگاه تخصصی یا خوابگاه دانشجویی با رعایت ضوابط تراکمی مسکونی گونه در بر معابر بیش از ۱۲ متر با مانع است. رعایت ضوابط و مقررات پارکینگ بر اساس ضوابط مربوطه الزامی است.

ژ) کلینیک دامپزشکی کوچک: بهره‌برداری به صورت یک واحد کلینیک دامپزشکی در کل پلاک و یا یک واحد با رعایت قوانین تملک آپارتمان با رعایت ضوابط ساختمانی مسکونی بهینه در بر معابر بیشتر از ۱۲ متر با مانع است.

تبصره ۱: در خصوص فعالیت‌های مجاز در کاربری مسکونی آپارتمانی تراکم متوسط گونه یک 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

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

در گذرهای با عرض کمتر از ۱۲ متر فعالیت‌های غیر مسکونی به هیچ صورتی مجاز نیست.

تبصره ۱: منظور از عرض ۱۲ متر، عرض گذر در وضع موجود نبوده و عرض آبی و ممومب گذر مشخص شده بروی نقشه‌های طرح تفصیلی مورد نظر است.

رمز	عنوان	محدوده	اندازه قطعه	حداقل اندازه ناخالص واحد مسکونی	حداکثر تعداد واحد مسکونی در هر قطعه	حداکثر اشغال (درصد)	حداکثر تراکم	حداکثر ارتفاع طبقات	فضای باز به ازای هر واحد	ضوابط مربوط به تفکیک	ضوابط مربوط به تجمیع	سایر ضوابط:	
۱۱۲۱۳	مسکونی تراکم متوسط گروه یک	شخص شده بر روی نقشه	۲۵۰>S>۲۰۰	۷۰	فضای باز از تقسیم قطعه بر حداقل فضای باز به ازای هر واحد محاسبه می گردد	۶۰	۲۴۰	۴	۱۹	تفکیک اراضی در بهینه تراکم متوسط مسکونی با مساحت حداقل ۳۰۰ مترمربع مجاز است. بدیهی است حد نصاب تفکیک شامل قطعات تفکیکی موجود کمتر از ۳۰۰ مترمربع نمی گردد	به منظور کاهش ریزدانی بافت مسکونی و تشویق شهروندان به تجمیع قطعات افزایش در پلاک‌های واقع در حاشیه معابر در صورت تجمیع کل پلاک‌های داخل کوچه، در صورتی که واگذاری معبر به مالکین اختیالی در دسترسی سایر پلاک‌ها ایجاد نماید، واگذاری معبر به مالکین توصیه می گردد. همچنین افزایش تراکم این قطعات تا میزان ۳۰۰ درصد در پنج طبقه با مانع است. ضروری است از تجمیع قطعات به‌نحوی که هندسه نامناسب ایجاد نماید، اجتناب گشته و تجمیع به تأیید هیئت فنی شهرداری برسد.	در قطعات درشت‌دانه بیش از ۵۰۰ مترمربع محاسبه تعداد واحد کل از تقسیم فضای باز قطعه بر اندازه فضای باز به ازای هر واحد ۳۰ مترمربع به دست می آید. حداقل عرض معبر دسترسی ۱۰ متر است. در قطعات با دسترسی کمتر از ۱۰ متر تا ۸ متر، حداکثر تعداد طبقات معادل سه طبقه روی پیلوت یا زیرزمین است. قطعات با دسترسی کمتر از ۸ متر، حداکثر تعداد طبقات معادل دو طبقه روی پیلوت یا زیرزمین است.	در قطعات درشت‌دانه بیش از ۵۰۰ مترمربع محاسبه تعداد واحد کل از تقسیم فضای باز قطعه بر اندازه فضای باز به ازای هر واحد ۳۰ مترمربع به دست می آید. حداقل عرض معبر دسترسی ۱۰ متر است. در قطعات با دسترسی کمتر از ۱۰ متر تا ۸ متر، حداکثر تعداد طبقات معادل سه طبقه روی پیلوت یا زیرزمین است. قطعات با دسترسی کمتر از ۸ متر، حداکثر تعداد طبقات معادل دو طبقه روی پیلوت یا زیرزمین است.

صدر پروانه ساختمانی در اراضی زیر ۱۲۰ مترمربع با حداکثر سطح اشغال ۶۰ درصد در یک طبقه مجاز است.

در بهینه‌های مسکونی تراکم متوسط (سایر نقاط بهینه) در قطعات با مساحت ۱۲۰ تا ۱۶۰ مترمربع احداث بنا به‌صورت دو واحد با حداکثر تراکم ۱۰۰ درصد و حداکثر سطح اشغال ۶۰ درصد و حداکثر طبقات ۲ طبقه مجاز است.

در قطعات با مساحت ۱۶۰ تا ۲۰۰ مترمربع احداث بنا به‌صورت سه واحد با حداکثر تراکم ۱۸۰ درصد و حداکثر طبقات ۳ طبقه مجاز 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 چهار واحد مجاز می باشد ولیکن یکی از این واحدها می‌تواند مساحتی حداقل معادل ۷۰ متر مربع داشته باشد.



ضوابط و مقررات ساختمانی

ریز فعالیت		ردم	عنوان	حداقل عرض گذر دسترسی	محل استقرار ساختمان	رعایت حداقل فضای باز به ازای هر واحد بر اساس جدول ضوابط اختصاصی الزامی است. بدیهی است در صورت عدم امکان تامین سطح فضای باز مربوطه از تعداد واحد مسکونی کاسته خواهد شد.
۱۱۲۱۳	مسکونی آپارتمانی تراکم متوسط			۱۰	<p>● محل استقرار ساختمان (توده‌گذاری) در تمامی قطعات با رعایت حداکثر سطح اشغال و طبقات مجاز، صرفاً در حوزه ساختی معادل ۷۰ 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>● تبصره ۱: در صورت عدم امکان استقرار بنا در جبهه شمالی (یا غربی) زمین به دلیل وجود تویوگرافی 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 تامین عرض حیاط‌خلوت در بر شمال قطعات شمالی الزامی است.</p> <p>● در قطعات شرقی-غربی رعایت دو متر عقب‌نشینی بابت عرض حیاط‌خلوت در بر غربی قطعات غربی الزامی است.</p> <p>● در هر صورت 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 الزامی است. بدیهی است در صورت عدم امکان تامین 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 با رعایت مقررات ملی ساختمان الزامی است.</p> <p>● یک سوم مساحت بالکن (کمتر از ۸ مترمربع) در صورتیکه سه طرف آن باز باشد جزء سطح زیربنای تراکمی و سطح اشغال محسوب می‌گردد.</p> <p>● نیمی از مساحت بالکن (کمتر از ۸ مترمربع) در صورتیکه دو طرف آن باز باشد جزء سطح زیربنای تراکمی و سطح اشغال محسوب می‌گردد.</p> <p>● دو سوم مساحت بالکن (کمتر از ۸ مترمربع) در صورتیکه یک طرف آن باز باشد جزء سطح زیربنای تراکمی و سطح اشغال محسوب می‌گردد.</p> <p>● مساحت تراس (بدون احداث سقف) و همچنین بالکن با مساحت بیش از ۸ مترمربع جزء سطح زیربنای تراکمی 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 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 محاسبه می‌گردد.</p> <p>● سطح پیلوت و زیرزمین‌ها مشروط بر آنکه صرفاً برای مشاعات (موارد مندرج در جدول) استفاده گردد، جزء 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: برای املاک دارای عرصه واقع در مسیر طرح‌های شهرداری مبنای محاسبه سطح اشغال و تراکم ساختمانی، مساحت ملک قبل از تخریب است.</p> <p>● سطح اشغال کلیه زیرزمین‌ها برابر با سطح اشغال در طبقه همکف پلاک است.</p>



Handwritten signature in blue ink.



Handwritten signature in blue ink.

حداکثر ارتفاع ساختمان

پیش آمدگی ساختمان

نحوه استقرار مشاعات و ضوابط مربوطه

رئز فعالیت
عنوان
رئز

ارتفاع دست اندازها یا جان پناهها از سطح بام در دسترس، باید حداقل ۱،۱۰ متر و حداکثر ۱،۷ متر باشد. ۱۱

- 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.
- حداکثر ارتفاع پیلوت از کف تا کف ۳،۵ متر و ارتفاع تمام شده پیلوت از کف تا زیر سقف حداقل ۲/۴۰ متر است.
- حداکثر ارتفاع برای هر طبقه کف تا کف ۳/۵ متر تعیین می گردد.
- احداث عناصری چون نرده، وسایل تهویه، محل اتاق آسانسور، خریشته و خروجی پلکان مشروط بر اینکه ارتفاع آن‌ها از ۲،۵ متر تجاوز نمایند حداکثر ارتفاع بنا محاسبه نخواهد شد.

تبصره: در صورت احداث توقف آسانسور بر روی بام، حداکثر ارتفاع خریشته و اتاق آسانسور تا ۵،۵ متر مجاز بوده و در حداکثر ارتفاع بنا محاسبه نخواهد شد.

- حداقل ارتفاع تمام شده زیرزمین ۲/۴ متر است که حداکثر ۱۲ متر بالاتر از کف معبر مجاور تا کف طبقه همکف قرار می گیرد. در صورت احداث استخر، سونا، سالن سینمای اختصاصی و کاربری‌های خدماتی نظیر آن حداکثر عمق زیرزمین می تواند افزایش یابد.

پیش آمدگی بدنه ساختمان‌ها (نظیر بالکن و تراس و...) در فضاهای شهری ممنوع بوده و احداث فضاهای نیمه باز با عقب نشینی دیوارهای خارجی از حد زمین تأمین خواهد شد. این فضاهای نیمه باز جهت تقویت چشم اندازهای مناسب شهری، کاهش اثر تابش خورشید، نگهداری گل و گیاه و موارد مشابه بوده و بهره برداری از این فضاها به عنوان انباری و نتالیر آن ممنوع است.

گنجای (فلورباکس) در لبه پنجره با عمق حداکثر ۴۰ سانتی متر فقط برای کاشت گیاهان و درختچه جزو زیربنا و پیش آمدگی محسوب نمی گردد

آلاچیق	سایر فضاهای فرهنگی ورزشی و خدماتی (صرفاً برای استفاده ساکنین)					اتاق کالسکه و دوچرخه	اتاق نگهداری	داکت، هواکش‌ها	پله و آسانسور	شوتینگ زیاله	تاسیسات	سرویس بهداشتی	محل جلسات و مدیریت	سراپداری	لابی	انباری	پارکینگ	موقعیت استقرار مشاعات
	اتاق مشق	فضاهای ورزشی و فرهنگی درون گرا	فضای بازی بچه‌ها	سالن چند منظوره و اجتماعات	محل جلسات و مدیریت													
۴	۴	۴	۴	۴	۴	۴	۴	۴	۴	۴	۴	۴	۴	۴	۴	۴	۴	۴
۴	۴	۴	۴	۴	۴	۴	۴	۴	۴	۴	۴	۴	۴	۴	۴	۴	۴	۴
۴	۴	۴	۴	۴	۴	۴	۴	۴	۴	۴	۴	۴	۴	۴	۴	۴	۴	۴

مسکونی تراکم متوسط گروه یک
۱۱۲۱۳



پیمان سازمان ملی استاندارد و مقررات ملی ساختمان (۱۳۹۶)

مهر و امضاء رسمی

امضاء و مهر رسمی

ربر فعالیت	ربر		
	عنوان	رمز	
مسکونی تراکم متوسط گروه یک		۱۱۲۱۳	
<ul style="list-style-type: none"> • حداقل فضای باز هر پلاک ۴۰٪ از سطح زمین است. • تبصره: در صورتی که سطح اشغال طبق ضوابط اختصاصی کمتر و یا بیشتر از ۴۰ درصد عنوان گردیده است حداقل فضای باز هر پلاک برابر است با مساحت عرصه منهای سطح اشغال مجاز • احداث سرویس بهداشتی در خارج از بنا (در حیاط) به مساحت حداکثر ۴ مترمربع باطالع است و مساحت آن جزء زیربنای مجاز محسوب نمی‌گردد. • احداث آلچقیقه منظر تجهیز فضای سبز حیاط با مصالح سبک و قابل برچیده شدن (چوب، شیشه و نظایر آن) تا مساحت حداکثر ده درصد حیاط با حداکثر مساحت ۲۰ مترمربع باطالع است و مشمول سطح اشغال و تراکم نمی‌گردد. • تبصره: مازاد مساحت آلچقیق 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. • به ازای هر ۱۰ مترمربع فضای سبز باید یک درخت کاشته شود. همچنین به ازای هر تک درخت (جدا 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 پایانه کار مربوط به کاشت درخت است. مشخصات ایندرختان در گواهی پایانه کار 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 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 محبت چهارم مقررات 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، 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 روشن مانند رنگ کرم، زرد آخرا یا قرمز (رنگ آجر و خاک‌ریس) نماسازی گردد. • استفاده از رنگ‌های قهوه‌ای تیره و روشن، آخرازی، 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 باطالع 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 کابروزیت و آلومینیومی مشروط به رعایت محبت چهارم مقررات ملی ساختمان‌پیران و به‌صورت محدود و حداکثر در حد ۱۰٪ سطح کلی نمای ساختمان صرفاً برای ساختمان‌های مسکونی قابل قبول است هر چند که اساساً این نوع مصالح توصیه نمی‌شود. • طراحی و اجرای سطوح سیمان‌کیست 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 تاسیسات 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 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 پایانه کار ساختمان مشروط به انجام نماسازی نهایی اصلی و جانبی است. • رعایت سایر ضوابط مربوط به نما اشاره شده در محبت چهارم مقررات ملی ساختمان الزامی است. 	ضوابط مربوط به نما
	ضوابط مربوط به بازشوها، نورگیرها و تهویه فضا	ضوابط مربوط به فضاهای باز، نیمه باز	



مهر و امضاء رسمی

رئیس فعالیت	ضوابط مربوط به فضاها و تأسیسات روی بام	
	عنوان	رمز
مسکونی تراکم متوسط گروه یک		۱۱۲۱۳
<ul style="list-style-type: none"> • در قطعات مسکونی آپارتمانی تراکم متوسط گروه یک احداث باغ بام بر اساس ضوابط مندرج در پیوست شماره ۱ توصیه می‌گردد. • احداث خریشته به مساحت حداکثر ۲۵ مترمربع با احتساب زیربنای دیوارها بالامانع است. 	<ul style="list-style-type: none"> • به ازای هر واحد مسکونی خالص تا ۱۵۰ مترمربع تأمین یک واحد جای پارک با دسترسی بدون مزاحمت الزامی است احداث پارکینگ به ازای هر واحد مسکونی از ۱۵۰ مترمربع تا ۲۵۰ مترمربع ۲ واحد است. به ازای هر ۱۰۰ مترمربع افزایش مساحت یک پارکینگ اضافه شود. • تبصره ۱: افزایش مساحت واحد مسکونی تا حداکثر ۱۰ درصد مساحت فوق (۱۵۰ مترمربع)، مشمول اضافه پارکینگ نمی‌گردد. • 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 یکراه دسترسی پیاده به بنابه عرض درب حداکثر ۱،۵ متر و یکراه ورودی آئومبیل 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 ۳،۵ متر بالامانع است. • قطع درخت به‌منظور تأمین دسترسی سواره پارکینگ مجاز نیست. • توصیه می‌گردد قرارگیری درب ورودی سواره بر اساس موقعیت درخت‌ها صورت پذیرد. همچنین احداث درب آئومبیل‌رو به ساختمان در قسمت یخ ساختمان ممنوع است. • باز شدن در ورودی واحدهای مسکونی و در ورودی پارکینگ‌ها به سمت معبر عمومی ممنوع است. • ارتفاع ورودی پارکینگ نباید کمتر از ۲،۳۰ متر باشد. • چیدمان در ورودی واحدهای مسکونی و در ورودی پارکینگ‌ها 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 شیب‌راهه (رamp) 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 تمام‌شده 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، اجرای پله (و رمپ) را در محدوده پیاده‌رو الزامی ننماید، شهرداری نسبت به تهیه نقشه و اجرای پله (و رمپ) اقدام خواهد نمود در کلیه پیاده‌روها و فضاهای عمومی که نیاز به احداث پله وجود داشته باشد باید پیش‌بینی رمپ 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 توأمان رمپ و پله امکان‌پذیر نیست، احداث رمپ در اولویت بوده و الزامی است 	

ضوابط پارکینگ

به ازای هر واحد مسکونی خالص تا ۱۵۰ مترمربع تأمین یک واحد جای پارک با دسترسی بدون مزاحمت الزامی است احداث پارکینگ به ازای هر واحد مسکونی از ۱۵۰ مترمربع تا ۲۵۰ مترمربع ۲ واحد است. به ازای هر ۱۰۰ مترمربع افزایش مساحت یک پارکینگ اضافه شود.

تبصره ۱: افزایش مساحت واحد مسکونی تا حداکثر ۱۰ درصد مساحت فوق (۱۵۰ مترمربع)، مشمول اضافه پارکینگ نمی‌گردد.

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 یکراه دسترسی پیاده به بنابه عرض درب حداکثر ۱،۵ متر و یکراه ورودی آئومبیل 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 ۳،۵ متر بالامانع است.

قطع درخت به‌منظور تأمین دسترسی سواره پارکینگ مجاز نیست.

توصیه می‌گردد قرارگیری درب ورودی سواره بر اساس موقعیت درخت‌ها صورت پذیرد. همچنین احداث درب آئومبیل‌رو به ساختمان در قسمت یخ ساختمان ممنوع است.

باز شدن در ورودی واحدهای مسکونی و در ورودی پارکینگ‌ها به سمت معبر عمومی ممنوع است.

ارتفاع ورودی پارکینگ نباید کمتر از ۲،۳۰ متر باشد.

چیدمان در ورودی واحدهای مسکونی و در ورودی پارکینگ‌ها 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 شیب‌راهه (رamp) 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 تمام‌شده 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، اجرای پله (و رمپ) را در محدوده پیاده‌رو الزامی ننماید، شهرداری نسبت به تهیه نقشه و اجرای پله (و رمپ) اقدام خواهد نمود در کلیه پیاده‌روها و فضاهای عمومی که نیاز به احداث پله وجود داشته باشد باید پیش‌بینی رمپ 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 توأمان رمپ و پله امکان‌پذیر نیست، احداث رمپ در اولویت بوده و الزامی است



Handwritten signature in blue ink.

Handwritten signature in blue ink.

Handwritten signature in blue ink.

Handwritten signature in blue ink.

Handwritten signature in blue ink.

Handwritten signature in blue ink.

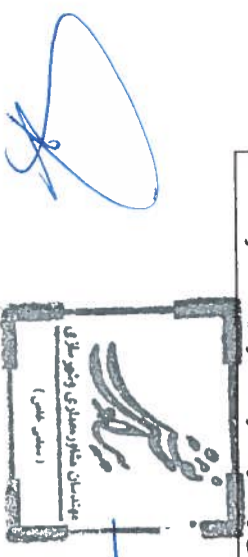
Handwritten signature in blue ink.

Handwritten signature in blue ink.

Handwritten signature in blue ink.

Handwritten signature in blue ink.

ضوابط و مقررات ساختمانی		ضوابط های مجازبه استقرار و ضوابط استقرار فعالیت مجاز فرعی		عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز
کارکرد اصلی	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان
مسکونی	۱۰۰۰	مسکونی	۱۱۰۰	سکونت دائم	۱۱۲۰	چندخانوازی	۱۱۲۱	آپارتمانی	۱۱۲۴	تراکم متوسط	گروه دو		
<p>الف) تجاری محله ای: بهره برداری به صورت تجاری محله ای (کد: ۷۱۱۱ و ۷۱۱۲) در این محدوده مشروط بر دارا بودن شرایط زیر مجاز است:</p> <ul style="list-style-type: none"> - حداقل مساحت پلاک: ۲۵۰ مترمربع - هم‌جواری با معابر ۱۲ تا ۲۰ متری و نقش محلی اصلی به پلاک (برابر نقشه سلسله مراتب دسترسی شبکه معابر) در محل سطح اشغال مجاز قطعه - قرارگیری پلاک در مجاورت دو معبر مجزا (حداقل یک معبر ۱۲ تا ۲۰ متر عرض داشته باشد) - حداقل مساحت ۲۰ مترمربع و حداکثر تا ۱۰ درصد سطح پلاک و حداقل عرض ۳.۵ متر <p>به ازای واحد تجاری تا ۵۰ مترمربع تأمین یک واحد جای پارک (مازاد 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.</p> <p>بصره 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>بصره ۲: در هر قطعه مالکیتی صرفاً یک واحد تجاری قابل استقرار است و به‌صورت یک واحد مازاد بر تعداد واحد مجاز مسکونی محاسبه می‌گردد.</p> <p>بصره ۳: پلاک‌هایی که براساس طرح تفصیلی مصوب پیشین دارای مجوز بهره برداری تجاری (در قالب شرایط قانونی ضوابط طرح مذکور) بوده اند و در زمان اعتبار طرح موصوف اقدام به اخذ پروانه یا پایان کار نموده اند و یا واحدهای ساخته شده ای هستند که معایرتی با ضابطه مصوب پیشین در زمان اعتبار آن نداشته و شهرداری در زمان نقل و انتقال وجوه تثبیت بهره برداری تجاری را دریافت نموده است با فعالیت تجاری ابقا می گردند. بدیهی است در صورت تعارض با طرح مصوب پیشین و یا عدم اخذ مجوز در زمان اعتبار آن طرح، استناد به این بند نخواهد بود.</p> <p>ب) آموزشی: بهره‌برداری به‌صورت مهدکودک و کودکستان و دبستان غیرانتفاعی در پلاک‌های با حداقل مساحت ۵۰۰ مترمربع با رعایت سطح اشغال گونه و حداکثر تعداد طبقات ۲ طبقه روی زیرزمین در بر معابر ۱۴ تا ۲۰ متر و نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر ، مجاز است.</p> <p>بهره‌برداری به‌صورت واحد آموزشی راهنمایی (متوسطه اول) غیرانتفاعی در پلاک‌های با حداقل مساحت ۷۵۰ مترمربع با رعایت سطح اشغال گونه و حداکثر تعداد طبقات ۳ طبقه روی در بر معابر ۱۴ تا ۲۴ متر و نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر ، مجاز است.</p> <p>بهره برداری به صورت واحد آموزشی تراکم و سطح اشغال و طبقات بر اساس ضوابط فوق و سایر ضوابط براساس ضوابط کاربری آموزشی است.</p> <p>زیرزمین در بر معابر ۱۴ تا ۲۴ متر و نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر ، مجاز است.</p> <p>بصره ۱: لازم به ذکر است در بهره برداری آموزشی تراکم و سطح اشغال و طبقات بر اساس ضوابط فوق و سایر ضوابط براساس ضوابط کاربری آموزشی است.</p> <p>پ) اداری ویژه: بهره‌برداری 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)، اتحادیه‌ها، مجامع، انجمن‌ها و تعاونی‌ها (کد: ۷۲۳۰)، رسانه‌های دیجیتال خبری (کد: ۷۲۵۰) در کل پلاک و یا در یک واحد با رعایت قوانین تملک آپارتمان‌ها و رعایت ضوابط تراکمی مسکونی گونه در بر معابر بیش از ۱۴ متر و نقش عملکردی محلی اصلی به بالا بلانچ است. 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: بهره‌برداری به صورت باشگاه‌های ورزشی (Gym) (کد: ۲۴۱۱) در پلاک با رعایت ضوابط تراکمی گونه مربوطه و یا رعایت قوانین تملک آپارتمان‌ها در بر معابر بیش از ۱۲ متر بلانچ است.</p> <p>ث) بهره‌برداری به صورت کتابخانه و قرائت‌خانه کوچک و کتاب فروشی (کد: ۲۴۱۱)، خانه فرهنگ، کتابخانه‌ها و سالن‌های اجتماعات کوچک، آموزشگاه‌های هنرهای تجسمی نمایشی و موسیقی، (کد: ۲۴۲۱) و گالری و نگارخانه (کد: ۲۴۳۱) در پلاک‌های 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 تملک آپارتمانها مجاز است.</p> <p>ج) آتش نشانی: در صورت نیازسنجی و مکان‌یابی ایستگاه‌های آتش نشانی در این محدوده، احداث ایستگاه آتش نشانی کوچک در صورت رعایت کلیه ضوابط آتش نشانی در معابر با عرض ۱۴ متر و بالاتر با نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر بلانچ 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 بلانچ است.</p> <p>د) مذهبی: بهره‌برداری به صورت مسجد، حسینیه و قاسمیه (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</p>													



مهر و امضاء مدیرکل امور شهرسازی و معماری
 تهران - شهرسازی و معماری
 ۱۳۹۷/۰۵/۰۵

۸۷

ضوابط و مقررات ساختمانی		فعالیت		عملکرد		کاربری		کارکرد اصلی	
ردیف	عنوان	ردیف	عنوان	ردیف	عنوان	ردیف	عنوان	ردیف	عنوان
	فعالیت های مجاز به استقرار و ضوابط استقرار فعالیت مجاز فرعی								
	عقب‌نشینی برای تأمین پیشخوان الزامی است. حداکثر ۱۰ درصد سطح اشغال می تواند به کاربری تجاری (بدون تفکیک پلاک) اختصاص یابد. ذ) تفریحی: بهره‌برداری به صورت یک واحد کلوب بازی (کد: ۵۱۱۱) در این گونه مسکونی در کل پلاک و یا در یک واحد از پلاک با رعایت قوانین تملک آپارتمان‌ها و با دسترسی مجزا و رعایت کلیه ضوابط مسکونی گونه در معیار با عرض بیش از ۱۲ متر و نقش دسترسی محلی اصلی و بالاتر با مانع است. ر) خانه سالمندان : بهره‌برداری به صورت خانه سالمندان در کل پلاک با رعایت ضوابط تراکمی مسکونی گونه در بر معیار بیش از ۱۲ متر با مانع از جمله مقررات پارکینگ و غیره بر اساس ضوابط و مقررات فعالیت مربوطه الزامی است. ز) خوابگاه خصوصی و خوابگاه دانشجویی: بهره‌برداری کل پلاک به صورت خوابگاه خصوصی یا خوابگاه دانشجویی با رعایت ضوابط تراکمی مسکونی گونه در بر معیار بیش از ۱۲ متر با مانع است. رعایت ضوابط و مقررات پارکینگ بر اساس ضوابط مربوطه الزامی است. ژ) کلینیک دامپزشکی کوچک: بهره‌برداری به صورت یک واحد کلینیک دامپزشکی در کل پلاک و یا یک واحد با رعایت قوانین تملک آپارتمان با رعایت ضوابط ساختمانی مسکونی بهینه در بر معیار بیشتر از ۱۲ متر با مانع است..								

تصمیم ۱: در خصوص فعالیت‌های مجاز در کاربری مسکونی آپارتمانی تراکم متوسط گونه دو 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

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

در گذرهای با عرض کمتر از ۱۲ متر فعالیت‌های غیر مسکونی به هیچ صورتی مجاز نیست.

تصمیم ۱: منظور از عرض ۱۲ متر، عرض گذر در وضع موجود نبوده و عرض آبی و مصوب گذر مشخص شده بروی نقشه‌های طرح تفصیلی مورد نظر است



رمز	عنوان	محدوده	اندازه قطعه	حداقل ناخالص واحد مسكوني	حداكثر تعداد واحد مسكوني در قطعه	حداكثر سطح اشغال (درصد)	حداكثر تراكم	حداكثر تعداد طبقات	حداكثر ارتفاع	فضاي باز به ازاي هر واحد	ضوابط مربوط به تفكيك	ضوابط مربوط به تجميع	ساير ضوابط
۱۱۲۱۴	مسكوني آپارتماني تراكم متوسط گروه ۲	مشخص شده بر روی نقشه											
			۹۰	۱۲۰	از تقسيم فضای باز قطعه بر حداقل فضای باز به ازای هر واحد محاسبه می گردد	۶۰ درصد (دو متر پیش روی طولی مازاد بر ۶۰ درصد منوط به تامین حداقل ۸ مترمربع تراس یا بالکن با عرض حداقل ۲ متر در طبقات بالای همکف خواهد بود)	۳۰۰ درصد (با اعمال ۲ متر پیش روی طولی مازاد بر ۶۰ درصد طول قطعه که منوط به تامین حداقل ۸ مترمربع با طول حداقل ۲ متر تراس یا بالکن به علاوه امکان احداث ۴۰ درصد در قالب یک واحد دوبلکس)	۳ به علاوه ۲ (در قالب یک واحد دوبلکس)	۲۲,۵ متر (بدون احتساب دست انداز ، خرپشته و اتاق آسانسور)	۲۰ (فضای باز هر قطعه در این گونه معادل مساحت عرصه منهای " ۶۰ درصد مساحت قطعه به علاوه دو متر پیش روی طولی در عرض " منوط به تامین حداقل ۸ متر تراس یا بالکن است)	تفکیک افقی در پهنه تراکم متوسط مسكوني با مساحت حداقل ۵۰۰ مترمربع مجاز است. بدیهی است حد نصاب تفکیک شامل قطعات موجود تفکیکي کمتر از ۵۰۰ مترمربع نمی گردد	با توجه به بافت شکل گرفته در این محدوده تجميع قطعات مسكوني در راستای رسیدن به حداقل مساحت با قواره بندی قطعات مجاور آن قطعه توصیه می گردد. به منظور کاهش ریزدانه‌گی بافت مسكوني و تشویق به حذف معابر ناشی از تفکیک، در صورت تجميع کل پلاک‌های داخل کوچه به نحوی که کوچه مذکور قابلیت حذف داشته باشد و واگزار می‌گردد به مالکین اختیالی در دسترسی سایر پلاک‌ها ایجاد نمایند، واگزار می‌گردد به مالکین بلانچ است. همچنین افزایش تراکم این قطعات تا میزان ۲۴۰ درصد در پنج طبقه بالمانع است. ضروری است از تجميع قطعات به نحوی که هندسه نامناسب ایجاد نماید، اجتناب گشته و تجميع به تأیید هیئت فنی شهرداری برسد.	در واحدهای دوبلکس مساحت بخش فوقانی تا حداکثر ۴۰ درصد (به علاوه دو متر) سطح اشغال در قالب تراکم مجاز تامین می گردد. (در این واحدها احداث حداقل ۴۰ متر فضا در قالب حیاط در ارتفاع الزامی است). باقی این فضا به وید اصلی واحد تخصیص می یابد که این فضا جزو تراکم به شمار نمی آید با توجه به پیش بینی حیاط در ارتفاع برای واحدهای دوبلکس به مساحت حداقل ۴۰ متر، تامین حداقل ۸ متر تراس برای برخورداری از ۲ متر پیش آمدگی در واحدهای دوبلکس الزامی نیست.
													در واحدهای دوبلکس مساحت بخش فوقانی تا حداکثر ۴۰ درصد (به علاوه دو متر) سطح اشغال در قالب تراکم مجاز تامین می گردد. (در این واحدها احداث حداقل ۴۰ متر فضا در قالب حیاط در ارتفاع الزامی است). باقی این فضا به وید اصلی واحد تخصیص می یابد که این فضا جزو تراکم به شمار نمی آید با توجه به پیش بینی حیاط در ارتفاع برای واحدهای دوبلکس به مساحت حداقل ۴۰ متر، تامین حداقل ۸ متر تراس برای برخورداری از ۲ متر پیش آمدگی در واحدهای دوبلکس الزامی نیست.
													در واحدهای دوبلکس مساحت بخش فوقانی تا حداکثر ۴۰ درصد (به علاوه دو متر) سطح اشغال در قالب تراکم مجاز تامین می گردد. (در این واحدها احداث حداقل ۴۰ متر فضا در قالب حیاط در ارتفاع الزامی است). باقی این فضا به وید اصلی واحد تخصیص می یابد که این فضا جزو تراکم به شمار نمی آید با توجه به پیش بینی حیاط در ارتفاع برای واحدهای دوبلکس به مساحت حداقل ۴۰ متر، تامین حداقل ۸ متر تراس برای برخورداری از ۲ متر پیش آمدگی در واحدهای دوبلکس الزامی نیست.

صدر پروانه ساختمانی در اراضی زیر ۱۲۰ مترمربع با حداکثر سطح اشغال ۶۰ درصد در یک طبقه مجاز است.

در قطعات با مساحت ۲۰۰ تا ۲۵۰ مترمربع احداث بنا به صورت سه واحد با حداکثر تراکم ۱۸۰ درصد و حداکثر سطح اشغال ۶۰ درصد و حداکثر طبقات ۳ طبقه مجاز است.

• حداکثر یک واحد در هر پلاک این گونه مسكوني می تواند با حداقل مساحت ۹۰ یا ۱۲۰ مترمربع جهت ایجاد تنوع سکونت مستقل جوانان، سالمندان و ... احداث گردد.

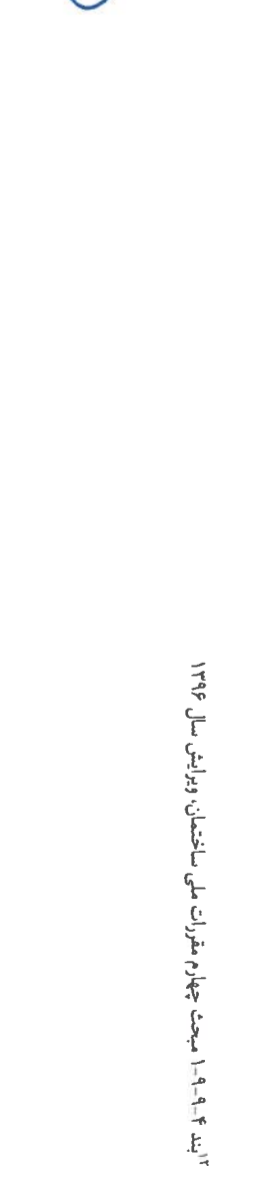
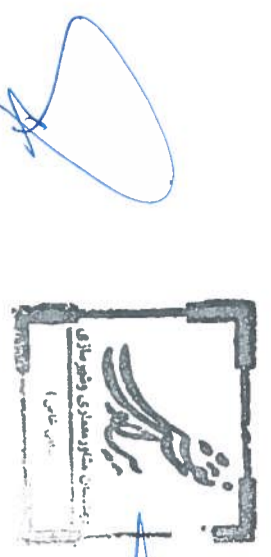
• تعداد واحد از تقسیم زیربنا بر حداقل اندازه واحد مسكوني محاسبه نمی گردد بلکه حداقل اندازه واحد ، صرفاً بازه مساحتی برای تعداد واحد مجاز را تعیین می کنند. به عنوان مثال در یک قطعه دارای مساحت ۲۵۰ متر مربع صرفاً چهار واحد مجاز می باشد ولیکن یکی از این واحدها میتواند مساحتی حداقل معادل ۹۰ یا ۱۲۰ متر مربع داشته باشد.



رئیس فعالیت		ضوابط و مقررات ساختمانی	
رمز	عنوان	حداقل عرض گذر دسترسی	محل استقرار ساختمان
۱۱۲۱۴	مسکونی آپارتمانی تراکم متوسط گروه ۲	۱۰	<p>● محل استقرار ساختمان (توده‌گذاری) در تمامی قطعات با رعایت حداکثر سطح اشغال و طبقات مجاز، صرفاً در حوزه ساختی معادل ۷۰ 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>● در قطعات شمالی رعایت دو متر عقب‌نشینی بابت تامین عرض حیاط‌خلوت در بر شمال قطعات شمالی الزامی است.</p> <p>● در قطعات شرقی-غربی رعایت دو متر عقب‌نشینی بابت عرض حیاط‌خلوت در بر غربی قطعات غربی الزامی است.</p> <p>تبصره ۱: در صورت عدم امکان استقرار بنا در جبهه شمالی (با 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 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>● رعایت حداقل فضای باز به ازای هر واحد بر اساس جدول ضوابط اختصاصی الزامی است. بدیهی است در صورت عدم امکان تامین 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 با رعایت مقررات ملی ساختمان الزامی است.</p> <p>● یک سوم مساحت بالکن (کمتر از ۸ مترمربع) در صورتیکه سه طرف آن باز باشد جزء سطح زیربنای تراکمی و سطح اشغال محسوب می‌گردد.</p> <p>● نیمی از مساحت بالکن (کمتر از ۸ مترمربع) در صورتیکه دو طرف آن باز باشد جزء سطح زیربنای تراکمی و سطح اشغال محسوب می‌گردد.</p> <p>● دو سوم مساحت بالکن (کمتر از ۸ مترمربع) در صورتیکه یک طرف آن باز باشد جزء سطح زیربنای تراکمی و سطح اشغال محسوب می‌گردد.</p> <p>● مساحت تراس (بدون احداث سقف) و همچنین بالکن با مساحت بیش از ۸ مترمربع جزء سطح زیربنای تراکمی محسوب نمی‌گردد.</p> <p>● مساحت حیاط‌خلوت در قطعات شمالی منوط به رعایت حداقل عرض (۶ متر) و طولی برابر عرض ساختمان جزو سطح اشغال محسوب نمی‌گردد مشروط بر آنکه در محدوده شمال (با غرب) قطعه واقع گردد. در صورت عدم رعایت عرض و طول فوق سطح فضای مذکور جزو سطح اشغال محاسبه می‌گردد.</p> <p>● سطح پیلوت و زیرزمین‌ها مشروط بر آنکه صرفاً برای مساحات (موارد مندرج در جدول) استفاده گردد، جزء 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: برای املاک دارای عرصه واقع در مسیر طرح‌های شهرداری مبنای محاسبه سطح اشغال و تراکم ساختمانی، مساحت ملک قبل از تخریب است.</p> <p>● سطح اشغال کلیه زیرزمین‌ها برابر با سطح اشغال در طبقه همکف پلاک است.</p>



حداکثر ارتفاع ساختمان		پیش آمدگی ساختمان		نحوه استقرار مشاعات و ضوابط مربوطه		ربر فعالیت																																																																																																																										
						عنوان	رمز																																																																																																																									
<ul style="list-style-type: none"> ارتفاع دستاندازها یا جان پناهها از سطح بام در دسترس، باید حداقل ۱،۱۰ متر و حداکثر ۱،۷ 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. حداکثر ارتفاع پیلوت از کف تا کف ۲،۵ متر و ارتفاع تمام شده پیلوت از کف تا زیر سقف حداقل ۲/۴۰ متر است. حداکثر ارتفاع برای هر طبقه کف تا کف ۲/۵ متر تعیین می گردد. در واحدهای دوبلکس حداکثر ارتفاع تا ۶،۵ متر قابل افزایش است. احداث عناصری چون نرده، وسایل تهنویه، 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. نیمه در صورت احداث توقف آسانسور بر روی بام، حداکثر ارتفاع خریشته و اتاق آسانسور تا ۵،۵ متر مجاز بوده و در حداکثر ارتفاع بنا محاسبه نخواهد شد. 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 سینما، اختصاصی و کاربری های خدماتی نظیر آن حداکثر عمق زیرزمین می تواند افزایش یابد. 		<p>پیش آمدگی بدنه ساختمان ها (نظیر بالکن و تراس و...) در فضاهای شهری ممنوع بوده و احداث فضاهای نیمه باز با عقب نشینی دیوارهای خارجی از حد زمین تأمین خواهد شد. این فضاهای نیمه باز جهت تقویت چشم اندازهای مناسب شهری، کاهش اثر ناشی خورشید، نگهداری گل و گیاه و موارد مشابه بوده و بهره برداری از این فضاها به عنوان انباری و نظایر آن ممنوع است.</p> <p>گلچای (فلاورباکس) در لبه پنجره با عمق حداکثر ۴۰ سانتی متر فقط برای کاشت گیاهان و درختچه جزو زیربنا و پیش آمدگی محسوب نمی گردد</p>		<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">آلاچیق</th> <th colspan="4">سایر فضاهای ورزشی و خدماتی (صرفاً برای استفاده ساکنین)</th> <th rowspan="2">اتاق کالسکه و دوچرخه</th> <th rowspan="2">اتاق نگهداری</th> <th rowspan="2">داکت، هواکش ها</th> <th rowspan="2">پله و آسانسور</th> <th rowspan="2">شوتینگ زباله</th> <th rowspan="2">تأسیسات</th> <th rowspan="2">سرویس بهداشتی</th> <th rowspan="2">محل جلسات و مدیریت</th> <th rowspan="2">سرایداری</th> <th rowspan="2">لابی</th> <th rowspan="2">انباری</th> <th rowspan="2">پارکینگ</th> <th rowspan="2">موقعیت استقرار مشاعات</th> </tr> <tr> <th>اتاق مشق</th> <th>فضاهای ورزشی و فرهنگی درون گرا</th> <th>فضای بازی بچه ها</th> <th>سالن چند منظوره و اجتماعات</th> <th>محل جلسات و مدیریت</th> <th>سایت کامپیوتر</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>*</td> <td></td> <td></td> <td>*</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>حیاط</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>زیرزمین</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>*</td> <td>*</td> <td>*</td> <td>*</td> <td>*</td> <td>*</td> <td>*</td> <td>*</td> <td>*</td> <td>*</td> <td>*</td> <td>*</td> <td>*</td> <td>*</td> <td>*</td> <td>*</td> <td>همکف یا پیلوت</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>طیقات</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>پیش بام</td> </tr> </tbody> </table>		آلاچیق	سایر فضاهای ورزشی و خدماتی (صرفاً برای استفاده ساکنین)				اتاق کالسکه و دوچرخه	اتاق نگهداری	داکت، هواکش ها	پله و آسانسور	شوتینگ زباله	تأسیسات	سرویس بهداشتی	محل جلسات و مدیریت	سرایداری	لابی	انباری	پارکینگ	موقعیت استقرار مشاعات	اتاق مشق	فضاهای ورزشی و فرهنگی درون گرا	فضای بازی بچه ها	سالن چند منظوره و اجتماعات	محل جلسات و مدیریت	سایت کامپیوتر	*			*															حیاط																			زیرزمین			*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	همکف یا پیلوت																			طیقات																			پیش بام	<p>تأمین یک واحد انباری با مساحت حداقل ۳ مترمربع و حداکثر ۶ مترمربع به ازای هر واحد مسکونی در زیرزمین یا پیلوت مجاز است.</p> <p>تأمین انباری در پشت بام برای حداکثر نیمی از واحدها با مانع است.</p> <p>مساحت سالن اجتماعات به ازای هر واحد مسکونی حداقل ۴ مترمربع</p> <p>احداث فضاهای ورزشی مجاز در مازاد فضای سبز ریشه دار در حیاط صرفاً به صورت غیر مسقف در قالب تجهیز فضا مجاز است</p> <p>مساحت مجاز سرایداری برای مجموعه های بالاتر از ۶ واحد در حداکثر ۴۰ مترمربع که شامل سرویس بهداشتی است در زیرزمین یا پیلوت مجاز است.</p> <p>حداکثر مساحت اتاق کالسکه و دوچرخه ۸ مترمربع بدون محاسبه در تراکم</p> <p>حداکثر مساحت اتاق نگهداری برای مجموعه های مسکونی بیش از ۱۲ واحد ۶ مترمربع</p> <p>اتاق مشق: به منظور فراهم نمودن فضای مناسبی برای آموزش جمعی کودکان، در طبقه همکف، ساختمان هایی که در طرح معماری امکان آن فراهم باشد، اتاق هایی جهت درس خواندن با حداکثر مساحت ۱۲ مترمربع توصیه و پیش بینی می شود.</p> <p>فضاهای فرهنگی - ورزشی و خدماتی در ساختمان های مسکونی فضاهای جمعی می باشد که صرفاً برای استفاده ساکنین همان ساختمان است.</p> <p>حداکثر فضای فرهنگی - ورزشی - ۲۰ درصد مساحت عرصه باشد. و در صورت احداث پیشی از اینگونه فضاها در طبقات زیرزمین فضای مورد نظر به میزان ۱۰ درصد دیگر مشروط به تأمین نورگیر قابل افزایش است.</p> <p>تصمیم: مشاعات احداث شده در چارچوب ضوابط فوق جزء تراکم ساختمانی محسوب نمی شود.</p>		<p>مسکونی اپارتمانی تراکم متوسط گروه ۲</p> <p>۱۱۲۱۴</p>	
آلاچیق	سایر فضاهای ورزشی و خدماتی (صرفاً برای استفاده ساکنین)				اتاق کالسکه و دوچرخه		اتاق نگهداری	داکت، هواکش ها	پله و آسانسور	شوتینگ زباله														تأسیسات	سرویس بهداشتی	محل جلسات و مدیریت	سرایداری	لابی	انباری	پارکینگ	موقعیت استقرار مشاعات																																																																																																	
	اتاق مشق	فضاهای ورزشی و فرهنگی درون گرا	فضای بازی بچه ها	سالن چند منظوره و اجتماعات		محل جلسات و مدیریت					سایت کامپیوتر																																																																																																																					
*			*															حیاط																																																																																																														
																		زیرزمین																																																																																																														
		*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	همکف یا پیلوت																																																																																																														
																		طیقات																																																																																																														
																		پیش بام																																																																																																														



رنگ فعالیت	ضوابط مربوط به نما	
	عنوان	رمز
مسکونی آپارتمانی تراکم متوسط گروه ۲	۱۱۲۱۴	<p>ضوابط مربوط به بازشوها، نورگیرها و تهویه فضا</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 فضاها بر اساس ضوابط مبحث چهارم مقررات ملی ساختمان در کلیه بناها الزامی است. <p>ضوابط مربوط به فضاهای باز، نیمه باز</p> <ul style="list-style-type: none"> • حداقل فضای باز هر پلاک برابر است با مساحت عرصه منهای سطح اشغال مجاز • احداث سرویس بهداشتی در خارج از بنا (در حیاط) به مساحت حداکثر ۴ مترمربع بلامانع است و مساحت آن جزء زیربنای مجاز محسوب نمی‌گردد. • احداث آلاچیق به منظور تجهیز فضای سبز حیاط با مصالح سبک و قابل برچیده شدن (چوب، شیشه و نظایر آن) تا مساحت حداکثر ده درصد حیاط با حداکثر مساحت ۲۰ مترمربع بلامانع است و مشمول سطح اشغال و تراکم نمی‌گردد. • تصریح: مازاد مساحت آلاچیق 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. • به ازای هر ۱۰ مترمربع فضای سبز باید یک درخت کاشته شود. همچنین به ازای هر تک درخت (جدا 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 پایانکار منوط به کاشت درخت است. مشخصات این درختان در گواهی به منظور افزایش سرانه فضای سبز کاشت یک درخت به ازای هر ۵ متر بر در لبه پیاده‌روهای معابر ده متر و بیشتر توصیه می‌گردد. <p>ضوابط مربوط به نما اشاره شده در مبحث چهارم مقررات ملی ساختمان الزامی است.</p> <ul style="list-style-type: none"> • رعایت سایر ضوابط مربوط به نما اشاره شده در مبحث چهارم مقررات ملی ساختمان الزامی است. • پوستره مجوف نماسازی و مخفی 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 ساختمان‌های مجاور باشد. • صدور پایانکار ساختمان مشروط به انجام نماسازی، نماهای اصلی و جانبی است. <p>ضوابط مربوط به نما</p> <ul style="list-style-type: none"> • کلیه سطوح قابله‌ی 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 تناسبات حجم آنها 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 آخرا یا رنگ‌های یاقوت‌رنگ آجر و خاک‌رس) نماسازی گردد. • استفاده از رنگ‌های قهوه‌ای تیره و روشن، آجری، 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 بلامانع 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 مبحث چهارم مقررات ملی ساختمان‌ایران و به‌صورت محدود و حداکثر در حد ۱۰٪ سطح کلی نمای ساختمان صرفاً برای ساختمان‌های مسکونی قابل قبول 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. • نصب تأسیسات گرمایشی، سرمایشی و غیره در نمای بیرونی ساختمان ممنوع است و در صورتی که در تراس واقع شده باشد می‌بایستی با پوسته‌ی مجوف نماسازی و مخفی 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 ساختمان‌های مجاور باشد. • صدور پایانکار ساختمان مشروط به انجام نماسازی، نماهای اصلی و جانبی است.



رینر فعالیت	ضوابط مربوط به فضاها و تأسیسات	
	عنوان	روی بام
مسکونی آپارتمانی تراکم متوسط گروه ۲		<p>ضوابط پارکینگ</p> <ul style="list-style-type: none"> • به ازای هر واحد مسکونی خالص تا ۱۵۰ مترمربع تأمین یک واحد جای پارک با دسترسی بدون مزاحمت الزامی است احداث پارکینگ به ازای هر واحد مسکونی از ۱۵۰ مترمربع تا ۲۵۰ مترمربع ۲ واحد است. به ازای هر ۱۰۰ مترمربع افزایش مساحت یک پارکینگ اضافه شود. • تجزیه ۱: افزایش مساحت واحد مسکونی تا حداکثر ۱۰ درصد مساحت فوق (۱۵۰ مترمربع)، مشمول اضافه پارکینگ نمی گردد. • توقف خودروها در پارکینگ نباید مزاحمتی برای باز نشدن 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 بنایه عرض درب حداکثر ۱.۵ متر و یکراه ورودی اتومبیل 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 ۳.۵ متر بلامانع 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 یخ ساختمان ممنوع است. • ارتفاع ورودی پارکینگ نباید کمتر از ۲.۳۰ 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 مصوبات شورای عالی شهرسازی و معماری ایران، به سهولت انجام پذیرد. • احداث شیب راه (ریمپ) و پله در محدوده پیاده روی و 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 تکنیکی وجود داشته باشد، باید ریمپ 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 ریمپ) را در محدوده پیاده روی الزامی نماید، شهرداری نسبت به تهیه نقشه و اجرای پله (و ریمپ) اقدام خواهد نمود. در کلیه پیاده روها و فضاهای عمومی که نیاز به احداث پله وجود داشته باشد باید پیش بینی ریمپ 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 توأمان ریمپ و پله امکان پذیر نیست، احداث ریمپ در اولویت بوده و الزامی است
		<p>در قطعات مسکونی آپارتمانی تراکم متوسط گروه ۲ احداث باغ بام بر اساس ضوابط مندرج در پیوست شماره ۱ توصیه می گردد.</p> <ul style="list-style-type: none"> • احداث خریشته به مساحت حداکثر ۲۵ مترمربع با احتساب زیربنای دیوارها بلامانع است.

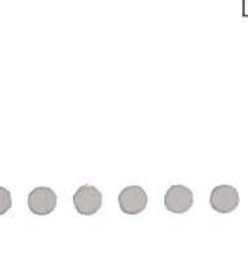
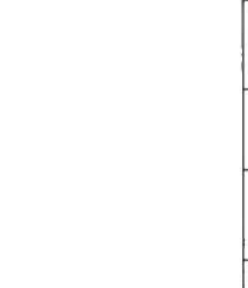
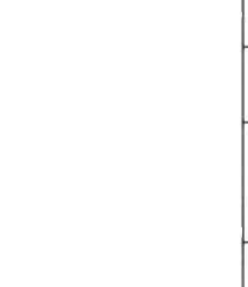
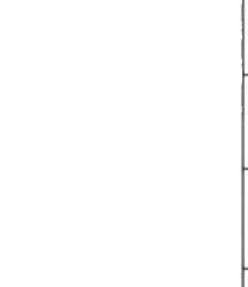
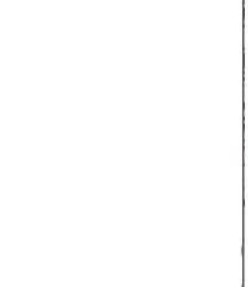
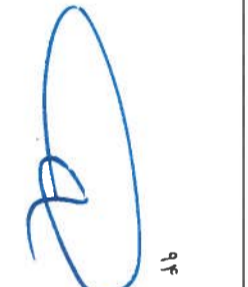
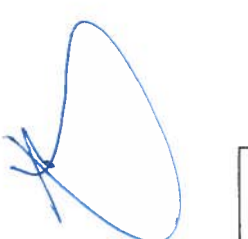
۱۱۲۱۴



Handwritten signatures and official stamps of the Ministry of Urban Planning and Construction of Iran.

کارکرد اصلی	عنوان	کاربری		عملکرد		فعالیت		رنگ	عنوان
		رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان		
۱۰۰۰ مسکونی									
سکونت دایم	۱۱۰۰								
		۱۱۲۰	چندخانوازی	۱۱۲۱	آپارتمانی	۱۱۲۱۵	زباد		
مسکونی									

عنوان	رنگ	فعالیت
حداقل مساحت پلاک: ۲۵۰ مترمربع		الف) تجاری محله ای: بهره برداری به صورت تجاری محله ای (کد: ۷۱۱۱ و ۷۱۱۲) در این محدوده مشروط بر دارا بودن شرایط زیر مجاز است: - حداقل مساحت پلاک: ۲۵۰ مترمربع - هم‌جواری با معابر ۱۲ تا ۲۰ متری و نقش محلی اصلی به بالا (برابر نقشه سلسله مراتب دسترسی شبکه معابر) در محل سطح اشغال مجاز قلمه قرارگیری پلاک در مجاورت دو معبر مجزا (حداقل یک معبر ۱۲ تا ۲۰ متر عرض 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 جای پارک (مرازد 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. 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 استقرار است و به‌صورت یک واحد مازاد بر تعداد واحد مجاز مسکونی محاسبه می‌گردد. تیمبره ۳: پلاک‌هایی که براساس طرح تفصیلی مصوب پیشین دارای مجوز بهره برداری تجاری (در قالب شرایط قانونی ضوابط طرح منگور) بوده اند و در زمان اعتبار طرح موصوف اقدام به اخذ پروانه یا پایان کار نموده اند و یا واحدهای ساخته شده ای هستند که مغایرتی با ضابطه مصوب پیشین در زمان اعتبار آن نداشته و شهرداری در زمان نقل و انتقال وجوه تثبیت بهره برداری تجاری را دریافت نموده است با فعالیت تجاری ابقا می گردند. بدیهی است در صورت تعارض با طرح مصوب پیشین و یا عدم اخذ مجوز در زمان اعتبار آن طرح، استناد به این بند ممکن نخواهد بود. ب) آموزشی: بهره‌برداری به‌صورت مهد کودک و کوه‌کستان و دبستان غیرانتفاعی در پلاک‌های با حداقل مساحت ۵۰۰ مترمربع با رعایت سطح اشغال گونه و حداکثر تعداد طبقات ۲ طبقه روی زیرزمین در بر معابر ۱۲ تا ۲۰ متر و نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر ، مجاز است. بهره‌برداری به‌صورت واحد آموزشی راهنمایی (متوسطه اول) غیرانتفاعی 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 عملکردی محلی اصلی و بالاتر ، مجاز است. بهره برداری به صورت واحد آموزشی تراکم و سطح اشغال و طبقات بر اساس ضوابط فوق و سایر ضوابط براساس ضوابط کاربری آموزشی است. تیمبره ۱: لازم به ذکر است در بهره برداری آموزشی تراکم و سطح اشغال و انواع دفاتر شرکتیهای قانونی (دفاتر کار) و واحدهای فناوری و نوآوری ، دفاتر احزاب (کد: ۷۲۱۰)، مؤسسات خیریه (کد: ۷۲۳۰)، اتحادیه‌ها، مجامع، انجمن‌ها و تعاونی‌ها (کد: ۷۲۴۰)، رسانه‌های دیجیتال خیری (کد: ۷۲۵۰) در کل پلاک و یا در یک واحد با رعایت قوانین تملک آپارتمان‌ها و رعایت ضوابط تراکمی مسکونی گونه در بر معابر بیش از ۱۶ متر و نقش عملکردی محلی اصلی به بالا بلامانع است. رعایت سایر ضوابط و مقررات مقررات کاربری مسکونی گونه الزامی است. ت) ورزشی: بهره‌برداری به صورت باشگاه‌های ورزشی (GYM) (کد: ۲۴۱۱) در پلاک با رعایت ضوابط تراکمی گونه مربوطه و با رعایت قوانین تملک آپارتمان‌ها در بر معابر بیش از ۱۲ متر بلامانع است. ث) بهره‌برداری به صورت کتابخانه‌ها و قرائت‌خانه‌ها کوچک و کتاب فروشی (کد: ۲۶۱۱)، خانه فرهنگ، کتابخانه‌ها و سالن‌های اجتماعات کوچک، آموزشگاه‌های هنرهای تجسمی نمایشی و موسیقی، (کد: ۲۶۲۱) و گالری‌ها و نگارخانه (کد: ۲۶۳۱) در پلاک‌های 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 تملک آپارتمانها مجاز است. ج) آتش نشانی: در صورت نیازسنجی و امکان‌یابی ایستگاه‌های 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 بلامانع است. د) 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. ه) 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 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



کارکرد اصلی	رمز	کاربری		عملکرد		فنایت		ریز فعالیت		
		رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان	
ضوابط و مقررات ساختمانی										
فعالیت های مجازه استقرار و ضوابط استقرار فعالیت مجاز فرعی										

عقب‌نشینی برای تأمین پیشخوان الزامی است. حداکثر ۱۰ درصد سطح انتقال می تواند به کاربری تجاری (بدون تفکیک پلاک) اختصاص یابد.

(د) تفریحی: بهره‌برداری به صورت یک واحد کلوب بازی (کد: ۵۱۱۱) در این گونه مسکونی در کل پلاک و یا در یک واحد از پلاک با رعایت قوانین تملک آپارتمان‌ها و با دسترسی مجزا و رعایت کلیه ضوابط مسکونی گونه در معابر با عرض بیش از ۱۲ متر و نقش دسترسی محلی اصلی و بالاتر با مانع است.

(ر) خانه سالمندان: بهره‌برداری به صورت خانه سالمندان در کل پلاک با رعایت ضوابط تراکمی مسکونی گونه در بر معابر بیش از ۱۲ متر با مانع است. رعایت سایر ضوابط و مقررات از جمله مقررات پارکینگ و غیره بر اساس ضوابط و مقررات فعالیت مربوطه الزامی است.

(ز) خوابگاه خصوصی و خوابگاه دانشجویی: بهره‌برداری کل پلاک به صورت خوابگاه خصوصی یا خوابگاه دانشجویی با رعایت ضوابط تراکمی مسکونی گونه در بر معابر بیش از ۱۲ متر با مانع است. رعایت ضوابط و مقررات پارکینگ بر اساس ضوابط مربوطه الزامی است.

(ژ) کلینیک دامپزشکی کوچک: بهره‌برداری به صورت یک واحد کلینیک دامپزشکی در کل پلاک و یا یک واحد با رعایت قوانین تملک آپارتمان با رعایت ضوابط ساختمانی مسکونی بهینه در بر معابر بیشتر از ۱۲ متر با مانع است.

تبصره ۱: در خصوص فعالیت‌های مجاز در کاربری مسکونی آپارتمانی تراکم زیاد گونه یک 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 می‌گردد

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

در گذرهای با عرض کمتر از ۱۲ متر فعالیت‌های غیر مسکونی به هیچ صورتی مجاز نیست.

تبصره ۱: منظور از عرض ۱۲ متر، عرض گذر در وضع موجود نبوده و عرض آبی و مصوب گذر مشخص‌شده بروی نقشه‌های طرح تفصیلی مورد نظر است.

رمز	عنوان	محدوده	اندازه قطعه	حداقل اندازه ناخالص واحد مسکونی	حداکثر تعداد واحد مسکونی در هر قطعه	حداکثر سطح انتقال (درصد)	حداکثر تراکم	تعداد طبقات	حداکثر ارتفاع هر واحد	فضای باز به ازای هر واحد	ضوابط مربوط به تفکیک	ضوابط مربوط به تجمیع	سایر ضوابط
		مشخص شده بر روی نقشه											
۱۱۲۱۵	مسکونی تراکم زیاد گروه یک		۲۵۰ > S > ۲۵۰	۲۵۰	۲۰	۲۲.۵	۳۰۰	۵	۲۲.۵	۲۵	تفکیک اراضی در بهینه تراکم متوسط مسکونی با مساحت حداقل ۳۰۰ مترمربع مجاز است. بدیهی است حد نصاب تفکیک شامل قطعات تفکیکی موجود کمتر از ۳۰۰ مترمربع نمی‌گردد.	به منظور کاهش ریزدانه‌ی بافت مسکونی و تشویق شهروندان به تجمیع قطعات افزایش در پلاک‌های واقع در حاشیه معابر در صورت تجمیع کل پلاک‌های داخل کوچه، در صورتی که واگذاری معبر به مالکین اختلالی در دسترسی سایر پلاک‌ها ایجاد ننماید، واگذاری معبر به مالکین توصیه می‌گردد. همچنین افزایش تراکم این قطعات تا میزان ۳۶۰ درصد در شش طبقه با مانع است. ضروری است از تجمیع قطعات به نحوی که هندسه نامناسب ایجاد ننماید، اجتناب گشته و تجمیع به تألیف هیئت فنی شهرداری برسد.	در قطعات درشت‌دانه بیش از ۵۰۰ مترمربع محاسبه تعداد واحد کل از تقسیم فضای باز قطعه بر اندازه فضای باز به ازای هر واحد ۳۰ مترمربع به دست می‌آید. حداقل عرض معبر دسترسی ۱۲ متر است. در قطعات با دسترسی کمتر از ۱۲ متر تا ۱۰ متر، حداکثر تعداد طبقات معادل چهار طبقه روی پیلوت یا زیرزمین است. قطعات با دسترسی کمتر از ۱۰ متر تا ۸ متر، حداکثر تعداد طبقات معادل سه طبقه روی پیلوت یا زیرزمین است. در قطعات با دسترسی کمتر از ۸ متر، حداکثر تعداد طبقات معادل دو طبقه روی پیلوت یا زیرزمین است.

- حداکثر یک واحد در هر پلاک این گونه مسکونی می‌تواند با حداقل مساحت ۷۵ مترمربع جهت ایجاد تنوع سکونت (سکونت مستقل جوانان، سالمندان و ...) احداث گردد.
- 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 پنج واحد مجاز می‌باشد ولیکن یکی از این واحدها میتواند مساحتی حداقل معادل ۷۵ متر مربع داشته باشد.



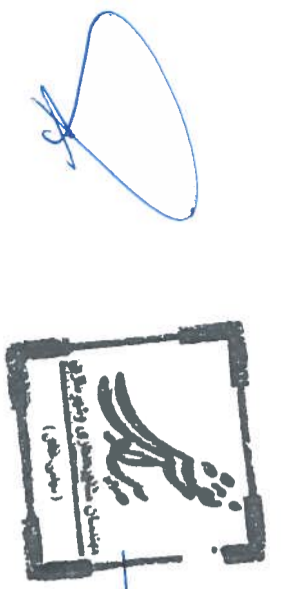
۹۵

شماره پروانه و مقررات ساختمانی		محل استقرار ساختمان	حداقل عرض گذر دسترسی	عنوان	رمز
<p>رعایت حداقل فضای باز به ازای هر واحد بر اساس جدول ضوابط اختصاصی الزامی است. بدینوسیله در صورت عدم امکان تامین سطح فضای باز مربوطه از تعداد واحد مسکونی کاسته خواهد شد.</p> <ul style="list-style-type: none"> • احداث فضای نیمه باز (تراس یا بالکن) در واحدهای مسکونی بیش از یک طبقه با رعایت مقررات ملی ساختمان الزامی است. • یک سوم مساحت بالکن (کمتر از ۸ مترمربع) در صورتیکه سه طرف آن باز باشد جزء سطح زیربنای تراکمی و سطح اشغال محسوب می گردد. • نیمی از مساحت بالکن (کمتر از ۸ مترمربع) در صورتیکه دو طرف آن باز باشد جزء سطح زیربنای تراکمی و سطح اشغال محسوب می گردد. • دو سوم مساحت بالکن (کمتر از ۸ مترمربع) در صورتیکه یک طرف آن باز باشد جزء سطح زیربنای تراکمی و سطح اشغال محسوب می گردد. • مساحت تراس (بدون احداث سقف) و همچنین بالکن با مساحت بیش از ۸ مترمربع جزء سطح زیربنای تراکمی 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 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 گردد. • مبنای محاسبه سطح اشغال و تراکم ساختمانی مساحت ملک بر اساس سند یا وضع موجود (هر کدام کمتر باشد) است. <p>تبصره: برای املاک دارای عرصه واقع در مسیر طرح های شهرداری مبنای محاسبه سطح اشغال و تراکم ساختمانی، مساحت ملک قبل از تخریب است.</p> <ul style="list-style-type: none"> • سطح اشغال کلیه زیرزمین ها برابر با سطح اشغال در طبقه همکف پلاک است. 		<p>محل استقرار ساختمان (توده گذاری) در تمامی قطعات با رعایت حداقل سطح اشغال و طبقات مجاز، صرفاً در حوزه ساختمانی معادل ۷۰ 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"> • تبصره ۱: در صورت عدم امکان استقرار بنا در جهات دیگر زمین در طرفین قطعه مذکور، تغییر جهت تویوگرافی 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 عقب نشینی بابت تامین 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. • در هر صورت رعایت حداقل سطح اشغال مجاز هر گونه الزامی بوده و افزایش آن به هیچ عنوان مجاز نیست. 		مسکونی تراکم زیاد گروه ۱۱	۱۱۲۱۵



Handwritten signatures and official stamps of the relevant authorities, including the Urban Planning and Construction Office of the Ministry of Urban Planning and Construction.

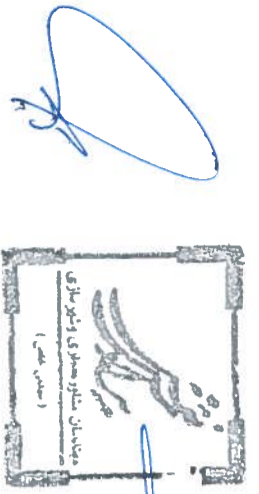
نوعه استقرار مشاعات و ضوابط مربوطه		پیش آمدگی ساختمان		حداکثر ارتفاع ساختمان																																																																																																																																												
رنگ فعالیت	عنوان																																																																																																																																															
۱۱۲۱۵	مسکونی تراکم زیاد گروه یک	<p>پیش آمدگی بدنه ساختمان‌ها (تظنیر بالکن و تراس و...) در فضاهای شهری ممنوع بوده و اجزای فضاهای نیمه‌باز با عقب‌نشینی دیوارهای خارجی از حد زمین تأمین خواهد شد. این فضاهای نیمه‌باز جهت تقویت چشم‌اندازهای مناسب شهری، کاهش اثر تابش خورشید، نگهداری گل و گیاه و موارد مشابه بوده و بهره‌برداری از این فضاها به‌عنوان انباری و نظایر آن ممنوع است. گلجای (فلاورباکس) در لبه پنجره با عمق حداکثر ۴۰ سانتی متر فقط برای کاشت گیاهان و درختچه جزو زیربنا و پیش آمدگی محسوب نمی‌گردد</p>		<p>ارتفاع دست‌اندازها یا جان‌پناهها از سطح بام در دسترس، باید حداقل ۱،۱۰ متر و حداکثر ۱،۷ متر باشد. ۱۳</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 به‌صورت توده خواهد بود.</p> <p>حداکثر ارتفاع پیلوت از کف تا کف ۳،۵ متر و ارتفاع تمام‌شده پیلوت از کف تا زیر سقف حداقل ۲/۴۰ متر است.</p> <p>حداکثر ارتفاع برای هر طبقه کف تا کف ۲/۵ متر تعیین می‌گردد.</p> <p>اجزای عناصری چون توده، وسایل تهویه، محل اتاق آسانسور، خریشته و خروجی پلکان مشروط بر اینکه ارتفاع آن‌ها از ۲،۵ متر تجاوز نمایند در حداکثر ارتفاع بنا محاسبه نخواهد شد.</p> <p>تصوره: در صورت احداث توقف آسانسور بر روی بام، حداکثر ارتفاع خریشته و اتاق آسانسور تا ۵،۵ متر مجاز بوده و در حداکثر ارتفاع بنا محاسبه نخواهد شد.</p> <p>حداقل ارتفاع تمام شده زیرزمین ۲/۴ متر است که حداکثر ۱/۲ 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.</p>																																																																																																																																												
		<p>سایر فضاهای فرهنگی ورزشی و خدماتی (صرفاً برای استفاده ساکنین)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>آلاچیق</th> <th>اتاق مشق</th> <th>فضاهای ورزشی و فرهنگی درون‌گرا</th> <th>فضای بازی بچه‌ها</th> <th>سالن چند منظوره و اجتماعات</th> <th>محل جلسات و مدیریت</th> <th>سایت کامپیوتر</th> <th>اتاق کالسکه و دوچرخه</th> <th>اتاق نگهداری</th> <th>داکت، هواکش‌ها</th> <th>پله و آسانسور</th> <th>شوتینگ زباله</th> <th>تاسیسات</th> <th>سرویس بهداشتی</th> <th>محل جلسات و مدیریت</th> <th>سرایداری</th> <th>لابی</th> <th>انباری</th> <th>پارکینگ</th> <th>موقعیت استقرار مشاعات</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>*</td> <td>*</td> <td>*</td> <td>*</td> <td>*</td> <td>*</td> <td>*</td> <td>*</td> <td>*</td> <td>*</td> <td>*</td> <td>*</td> <td>*</td> <td>*</td> <td>*</td> <td>*</td> <td>*</td> <td>*</td> <td>*</td> <td>حداقل</td> </tr> <tr> <td>*</td> <td>*</td> <td>*</td> <td>*</td> <td>*</td> <td>*</td> <td>*</td> <td>*</td> <td>*</td> <td>*</td> <td>*</td> <td>*</td> <td>*</td> <td>*</td> <td>*</td> <td>*</td> <td>*</td> <td>*</td> <td>*</td> <td>زیرزمین</td> </tr> <tr> <td>*</td> <td>*</td> <td>*</td> <td>*</td> <td>*</td> <td>*</td> <td>*</td> <td>*</td> <td>*</td> <td>*</td> <td>*</td> <td>*</td> <td>*</td> <td>*</td> <td>*</td> <td>*</td> <td>*</td> <td>*</td> <td>*</td> <td>همکف یا</td> </tr> <tr> <td>*</td> <td>*</td> <td>*</td> <td>*</td> <td>*</td> <td>*</td> <td>*</td> <td>*</td> <td>*</td> <td>*</td> <td>*</td> <td>*</td> <td>*</td> <td>*</td> <td>*</td> <td>*</td> <td>*</td> <td>*</td> <td>*</td> <td>پیلوت</td> </tr> <tr> <td>*</td> <td>*</td> <td>*</td> <td>*</td> <td>*</td> <td>*</td> <td>*</td> <td>*</td> <td>*</td> <td>*</td> <td>*</td> <td>*</td> <td>*</td> <td>*</td> <td>*</td> <td>*</td> <td>*</td> <td>*</td> <td>*</td> <td>طبقه</td> </tr> <tr> <td>*</td> <td>*</td> <td>*</td> <td>*</td> <td>*</td> <td>*</td> <td>*</td> <td>*</td> <td>*</td> <td>*</td> <td>*</td> <td>*</td> <td>*</td> <td>*</td> <td>*</td> <td>*</td> <td>*</td> <td>*</td> <td>*</td> <td>پشت‌بام</td> </tr> </tbody> </table> <p>تأمین یک واحد انباری، با مساحت حداقل ۳ مترمربع و حداکثر ۶ مترمربع به ازای هر واحد مسکونی در زیرزمین یا پیلوت مجاز است. تأمین انباری در پشت بام برای حداکثر نیمی از واحدها بلا مانع است.</p> <p>مساحت سالن اجتماعات به ازای هر واحد مسکونی حداقل ۴ مترمربع</p> <p>اجزای فضاهای ورزشی مجاز در منازل فضای سبز ریشه دار در حیاط صرفاً به صورت غیر مسقف در قالب تجهیزات فضا مجاز است</p> <p>مساحت مجاز سرایداری برای مجموعه‌های بالاتر از ۶ واحد در حداکثر ۴۰ مترمربع که شامل سرویس بهداشتی است در زیرزمین یا پیلوت مجاز است.</p> <p>حداکثر مساحت اتاق کالسکه و دوچرخه ۸ مترمربع بدون محاسبه در تراکم</p> <p>حداکثر مساحت اتاق نگهداری برای مجموعه‌های مسکونی بیش از ۱۲ واحد ۶ مترمربع</p> <p>اتاق مشق: به‌منظور فراهم نمودن فضای مناسبی برای آموزش جمعی کودکان، در طبقه همکف، ساختمان‌هایی که در طرح معماری امکان آن فراهم باشد، اتاق‌هایی جهت درس خواندن با حداکثر مساحت ۱۲ مترمربع توصیه و پیش‌بینی می‌شود.</p> <p>فضاهای فرهنگی - ورزشی و خدماتی در ساختمان‌های مسکونی فضاهای جمعی می‌باشند که صرفاً برای استفاده ساکنین همان ساختمان است.</p> <p>حداکثر فضای فرهنگی - ورزشی ۲۰ درصد مساحت احداث می‌شود. و در صورت احداث پیشی از اینگونه فضاها در طبقات زیرزمین فضای مورد نظر به میزان ۱۰ درصد دیگر مشروط به تأمین نورگیر قابل افزایش است.</p> <p>تصوره: مشاعات احداث شده در چارچوب ضوابط فوق جزء تراکم ساختمانی محسوب نمی‌شود.</p>		آلاچیق	اتاق مشق	فضاهای ورزشی و فرهنگی درون‌گرا	فضای بازی بچه‌ها	سالن چند منظوره و اجتماعات	محل جلسات و مدیریت	سایت کامپیوتر	اتاق کالسکه و دوچرخه	اتاق نگهداری	داکت، هواکش‌ها	پله و آسانسور	شوتینگ زباله	تاسیسات	سرویس بهداشتی	محل جلسات و مدیریت	سرایداری	لابی	انباری	پارکینگ	موقعیت استقرار مشاعات	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	حداقل	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	زیرزمین	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	همکف یا	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	پیلوت	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	طبقه	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	پشت‌بام	
آلاچیق	اتاق مشق	فضاهای ورزشی و فرهنگی درون‌گرا	فضای بازی بچه‌ها	سالن چند منظوره و اجتماعات	محل جلسات و مدیریت	سایت کامپیوتر	اتاق کالسکه و دوچرخه	اتاق نگهداری	داکت، هواکش‌ها	پله و آسانسور	شوتینگ زباله	تاسیسات	سرویس بهداشتی	محل جلسات و مدیریت	سرایداری	لابی	انباری	پارکینگ	موقعیت استقرار مشاعات																																																																																																																													
*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	حداقل																																																																																																																													
*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	زیرزمین																																																																																																																													
*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	همکف یا																																																																																																																													
*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	پیلوت																																																																																																																													
*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	طبقه																																																																																																																													
*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	پشت‌بام																																																																																																																													



ربر فعالیت	ضوابط مربوط به نما	
	عنوان	رمز
مسکونی تراکم زیاد گروه ۱	۱۱۲۱۵	<p>ضوابط مربوط به باز شوها، نورگیرها و تهویه فضا</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 باز شوها و نورگیری و تهویه فضاها بر اساس ضوابط مبحث ساختمان در کلیه بناها الزامی است.
		<p>ضوابط مربوط به فضاهای باز، نیمه باز</p> <ul style="list-style-type: none"> حداقل فضای باز هر پلاک ۴۰٪ از سطح زمین است. تیمرد: در صورتی که سطح اشغال طبق ضوابط اختصاصی کمتر و یا بیشتر از ۶۰ درصد عنوان گردیده است حداقل فضای باز هر پلاک برابر است با مساحت عرصه منهای سطح اشغال مجاز احداث سرویس بهداشتی در خارج از بنا (در حیاط) به مساحت حداکثر ۴ مترمربع بلامانع است و مساحت آن جزء زیربنای مجاز محسوب نمی‌گردد. احداث آلاچیپه‌منظور تجهیز فضای سبز حیاط با مصالح سبک و قابل برچیده شدن (چوب، شیشه و نظایر آن) تا مساحت حداکثر ده درصد حیاط با حداکثر مساحت ۲۰ مترمربع بلامانع است و مشمول سطح اشغال و تراکم نمی‌گردد. تیمرد: مازاد مساحت آلاچیق 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. به ازای هر ۱۰ مترمربع فضای سبز باید یک درخت کاشته شود. همچنین به ازای هر تک‌درخت (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. صدور پایانکار منوط به کاشت درخت است. مشخصات ایندرختان در گواهی پایانکار 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.
		<p>ضوابط مربوط به نما</p> <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، رنگ و تناسب حجم آنها همگام 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 آجری یا قرمز رنگ آجر و خاک‌رنگ (نماسازی گردد. استفاده از رنگ‌های قهوه‌ای تیره و روشن، آجری، گل‌بهی، آبی فیروزه‌ای و لاجوردی، با مصالح بوم آورد و مناسب، به‌عنوان رنگ مکمل و برای تنوع در نما و بدنه ساختمان‌ها، مجاز و بلامانع 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 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 سیمان‌کی‌دکست در نمایساختمان‌ها ممنوع است. نمای بدنه شمالی ساختمان که در مجاورت مالکیت غیر است، می‌بایست در محدوده مالکیت، نماسازی گردد. پنجره‌ها و باز شوها در نمای ساختمان می‌بایست 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 می‌بایستی با پوسته مجوف نماسازی و مخفی گردد. هماهنگی کلی خطوط نما با ائینه مجاور الزامی است. طراحی نمای ساختمان زمانی قابل‌پذیرش است که در طراحی آن نمای دو به مت ساختمان نیز آورده شده و نمای طراحی شده، حداقل، دارای هماهنگی با نمای ساختمان‌های مجاور باشد. صدور پایانکار ساختمان مشروط به انجام نماسازی نهادهای اصلی و جانبی است. رعایت سایر ضوابط مربوط به نما اشاره شده در مبحث چهارم مقررات ملی ساختمان الزامی است.



رئیس فعالیت	ضوابط مربوط به فضاهای تأسیسات روی بام	
	عنوان	رمز
مسکونی تراکم زیاد گروه یک	۱۱۲۱۵	<ul style="list-style-type: none"> • به ازای هر واحد مسکونی خالص تا ۱۵۰ مترمربع تأمین یک واحد جای پارک با دسترسی بدون مزاحمت الزامی است احداث پارکینگ به ازای هر واحد مسکونی از ۱۵۰ مترمربع تا ۲۵۰ مترمربع ۲ واحد است. به ازای هر ۱۰۰ مترمربع افزایش مساحت یک پارکینگ اضافه شود. • تبصره ۱: افزایش مساحت واحد مسکونی تا حداکثر ۱۰ درصد مساحت فوق (۱۵۰ مترمربع)، مشمول اضافه پارکینگ نمی گردد. • 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 یک راه دسترسی پیاده به بنابه عرض درب حداکثر ۱.۵ متر و یک راه 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 ۳.۵ متر بلامانع 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 اتوبوس‌رود به ساختمان در قسمت پخ ساختمان ممنوع است. • باز شدن در ورودی واحدهای مسکونی و در ورودی پارکینگ‌ها به سمت معبر عمومی ممنوع است. • ارتفاع ورودی پارکینگ نباید کمتر از ۲.۲۰ متر باشد. • چندمان 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 شیب‌راهه (ریمپ) 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 می‌گردد و چنانچه اختلاف سطح بین تراز پیاده‌رو و سطح تمام‌شده داخل قطعه تفکیکی وجود داشته باشد، باید ریمپ 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 اجرای پله (رو ریمپ) را در محدوده پیاده‌رو الزامی نماید، شهرداری نسبت به تهیه نقشه و اجرای پله در ریمپ اقدام خواهد نمود. در کلیه پیاده‌روها و فضاهای عمومی که نیاز به احداث پله وجود داشته باشد باید پیش‌بینی ریمپ 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 توأمان ریمپ و پله امکان‌پذیر نیست، احداث ریمپ در اولویت بوده و الزامی است



کارکرد اصلی	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	فعالیت	
									روز	روز
									فعالیت های مجازبه استقرار و ضوابط استقرار فعالیت مجاز فرعی	ضوابط و مقررات ساختمانی
									الف) تجاری محله ۳-ای: بهره برداری به صورت تجاری محله ۳-ای (کد: ۷۱۱۱ و ۷۱۱۲) در این محدوده مشروط بر دارا بودن شرایط زیر مجاز است: - حداقل مساحت پلاک: ۲۵۰ مترمربع - هم‌جواری با معابر ۱۲ تا ۲۰ متری و نقش محلی اصلی به بالا (برابر نقشه سلسله مراتب دسترسی شبکه معابر) در محل سطح اشغال مجاز قطعه - قرارگیری پلاک در مجاورت دو معبر مجزا (حداقل یک معبر ۱۲ تا ۲۰ متر عرض 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 تا همین یک واحد جای پارک (مجاز بر پارکینگ مسکونی) با دسترسی بدون مزاحمت الزامی است احداث یک به ازای واحد تجاری از ۵۰ مترمربع تا ۱۰۰ مترمربع ۲ واحد است. به ازای هر ۵۰ مترمربع افزایش مساحت یک پارکینگ اضافه می‌شود. 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. تبصره ۲: در هر قطعه مالکیتی صرفاً یک واحد تجاری قابل استقرار است و به‌صورت یک واحد مراد بر تعداد واحد مجاز مسکونی محاسبه می‌گردد. تبصره ۳: پلاک‌هایی که براساس طرح تفصیلی مصوب پیشین دارای مجوز بهره برداری تجاری (در قالب شرایط قانونی ضوابط طرح مذکور) بوده اند و در زمان اعتبار طرح موصوف اقدام به اخذ پروانه یا پایان کار نموده اند و یا واحدهای ساخته شده ای هستند که مغایرتی با ضابطه مصوب پیشین در زمان اعتبار آن نداشته و شهرسازی در زمان نقل و انتقال وجوه تثبیت بهره برداری تجاری را دریافت نموده است با فعالیت تجاری ایفا می گردند. بدیهی است در صورت تعارض با طرح مصوب پیشین و یا عدم اخذ مجوز در زمان اعتبار آن طرح، استناد به این بند ممکن نخواهد بود. ب) آموزشی: بهره‌برداری به‌صورت مهد کودک و کودکان و دبستان غیرانفجاری 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. بهره‌برداری به‌صورت واحد آموزشی راهنمایی (متوسطه اول) غیرانفجاری 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. بهره برداری به صورت واحد آموزشی تراکم و سطح اشغال و طبقات بر اساس ضوابط فوق و سایر ضوابط براساس ضوابط کاربری آموزشی است. تبصره ۱: لازم به ذکر است در بهره برداری آموزشی تراکم و سطح اشغال و انواع دفتر شرکتهای قانونی (دفتر کار) و واحدهای فناوری و نوآوری ، دفتر احزاب (کد: ۷۲۱۰)، مؤسسات خیریه (کد: ۷۲۳۰)، اتحادیه‌ها، مجامع، انجمن‌ها و تعاونی‌ها (کد: ۷۲۴۰)، رسانه‌های دیجیتال خبری (کد: ۷۲۵۰) در کل پلاک و یا در یک واحد با رعایت قوانین تسلک آپارتمان‌ها و رعایت ضوابط تراکمی مسکونی گونه در بر معابر بیش از ۱۶ متر و نقش عملکردی محلی اصلی به بالا بلامانع 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 (GVM) (کد: ۲۴۱۱) در پلاک با رعایت ضوابط تراکمی گونه مربوطه و یا رعایت قوانین تسلک آپارتمان‌ها در بر معابر بیش از ۱۲ متر بلامانع است. ث) بهره‌برداری به صورت کتابخانه‌ها و قرائت‌خانه‌ها 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 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 نیازسنجی و مکان‌یابی ایستگاه‌های 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 بلامانع است. د) مذهبی: بهره‌برداری به صورت مسجد، حسینیه و قاطمیه (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	



۱۰۰

ضوابط و مقررات ساختمانی		رتبه فعالیت		فعالیت		عملکرد		کاربری		کارکرد اصلی	
عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز
<p>فعالیت های مجاز به استقرار و ضوابط استقرار فعالیت مجاز فرعی</p> <p>عقب‌نشینی برای تأمین پیشخوان الزامی است. حداکثر ۱۰ درصد سطح اشغال می تواند به کاربری تجاری (بدون تفکیک پلاک) اختصاص یابد.</p> <p>د) تفریحی: بهره‌داری به صورت یک واحد کلوب بازی (کد: ۵۱۱۱) در این گونه مسکونی در کل پلاک و یا در یک واحد از پلاک با رعایت قوانین تملک آپارتمان‌ها و با دسترسی مجزا و رعایت کلیه ضوابط مسکونی گونه در معیار با عرض بیش از ۱۲ متر و نقش دسترسی محلی اصلی و پلانر پلانچ است.</p> <p>ر) خانه سالمندان : بهره‌داری به صورت خانه سالمندان در کل پلاک با رعایت ضوابط تراکمی مسکونی گونه در بر معیار بیش از ۱۲ متر پلانچ از جمله مقررات پارکینگ و غیره بر اساس ضوابط و مقررات فعالیت مربوطه الزامی است.</p> <p>ز) خوابگاه خصوصی و خوابگاه دانشجویی: بهره‌داری کل پلاک به صورت خوابگاه خصوصی یا خوابگاه دانشجویی با رعایت ضوابط تراکمی مسکونی گونه در بر معیار بیش از ۱۲ متر پلانچ است.</p> <p>رعایت ضوابط و مقررات پارکینگ بر اساس ضوابط مربوطه الزامی است.</p> <p>ژ) کلینیک دامپزشکی کوچک: بهره‌داری به صورت یک واحد کلینیک دامپزشکی در کل پلاک و یا یک واحد با رعایت قوانین تملک آپارتمان با رعایت ضوابط ساختمانی مسکونی بهره در بر معیار بیشتر از ۱۲ متر پلانچ است..</p>											

تصمیمه ۱: در خصوص فعالیت‌های مجاز در کاربری مسکونی آپارتمانی تراکم زیاد گونه دو 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.

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

در گذرهای با عرض کمتر از ۱۲ متر فعالیت‌های غیرمسکونی به هیچ صورتی مجاز نیست.

تصمیمه ۱: منظور از عرض ۱۲ متر، عرض گذر در وضع موجود نبوده و عرض آبی و مصوب گذر مشخص شده بر روی نقشه‌های طرح تفصیلی موردنظر است.

Handwritten mark or signature.



Handwritten signature and official stamp of the Urban Planning and Construction Office.

Handwritten signature.

رمز	عنوان	محدوده	اندازه قطعه	حداقل اندازه ناخالص واحد مسکونی	حداكثر تعداد واحد مسکونی در هر قطعه	حداكثر سطح اشغال (درصد)	حداكثر تراکم	حداكثر ارتفاع	فضای باز به ازای هر واحد	ضوابط مربوط به تفکیک	ضوابط مربوط به تجمیع	سایر ضوابط
۱۱۲۱۶	مسکونی آپارتمانی تراکم زیاد گروه دو	مشخص شده بر روی نقشه		۹۰	۲۵۰ > S > ۵۰۰	از تقسیم فضای باز قطعه بر حداقل فضای باز به ازای هر واحد محاسبه می گردد	۳۶۰ درصد (با اعمال ۲ متر پیش روی طولی مزاد بر ۶۰ درصد طول قطعه که منوط به تامین حداقل ۸ مترمربع با طول حداقل ۲ متر تراس یا بالکن به علاوه امکان احداث ۴۰ درصد در قالب یک واحد دوبلکس)	۲۶ متر (بدون احتساب دست انداز ، خرپشته و اتاقک آسانسور)	۱۶ (فضای باز هر قطعه در این گونه معادل مساحت عرصه منهای " ۶۰ درصد مساحت قطعه به علاوه دو متر پیش روی طولی در عرض " منوط به تامین حداقل ۸ متر تراس یا بالکن است)	تفکیک اراضی در پهنه تراکم زیاد گروه دو مسکونی با مساحت حداقل ۵۰۰ مترمربع مجاز است. بدیهی است حد نصاب تفکیک شامل قطعات تفکیکی موجود کمتر از ۵۰۰ مترمربع نمی گردد	با توجه به بافت شکل گرفته در این محدوده تجمیع قطعات مسکونی در راستای رسیدن به حداقل مساحت با قواره بندی قطعات مجاور آن قطعه توصیه می گردد. به منظور کاهش ریزدانه های بافت مسکونی و تشویق به حذف مابری ناشی از تفکیک، در صورت تجمیع کل پلاک های داخل کوچه به نحوی که کوچه مذکور قابلیت حذف داشته باشد و واگذاری معبر به مالکین اختالی در دسترسی سایر پلاک ها ایجاد نماید، واگذاری معبر به مالکین بلا مانع است. همچنین افزایش تراکم این قطعات تا میزان ۴۰۰ درصد در شش طبقه بلا مانع است. ضروری است از تجمیع قطعات به نحوی که هندسه نامناسب ایجاد نماید، اجتناب گرفته و تجمیع به تأیید هیئت فنی شهرداری برسد.	در واحدهای دوبلکس مساحت بخش فوقانی تا حداکثر ۴۰ درصد (به علاوه دو متر) سطح اشغال در قالب تراکم مجاز تامین می گردد. (در این واحدها احداث حداقل ۴۰ متر فضا در قالب حیاط در ارتفاع الزامی است). مابقی این فضا به وید اصلی واحد تخصیص می یابد که این فضا جزو تراکم به شمار نمی آید با توجه به پیش بینی حیاط در ارتفاع برای واحدهای دوبلکس به مساحت حداقل ۴۰ متر، تامین حداقل ۸ متر تراس برای برخورداری از ۲ متر پیش آمدگی در واحدهای دوبلکس الزامی نیست. در قطعات با دسترسی کمتر از ۱۲ متر تا ۱۰ متر، حداکثر تعداد طبقات معادل چهار طبقه روی پیلوت یا زیرزمین است. در قطعات با دسترسی کمتر از ۱۰ متر تا ۸ متر، حداکثر تعداد طبقات معادل سه طبقه روی پیلوت یا زیرزمین است. در قطعات با دسترسی کمتر از ۸ متر، حداکثر تعداد طبقات معادل دو طبقه روی پیلوت یا زیرزمین است.
<p>در قطعات با مساحت ۱۲۰ تا ۱۶۰ مترمربع احداث بنا به صورت دو واحد با حداکثر تراکم ۱۲۰ درصد و حداکثر سطح اشغال ۲ طبقه مجاز است.</p> <p>در قطعات با مساحت ۱۶۰ تا ۲۰۰ مترمربع احداث بنا به صورت سه واحد با حداکثر تراکم ۱۸۰ درصد و حداکثر سطح اشغال ۳ طبقه مجاز است.</p> <p>در قطعات با مساحت ۲۰۰ تا ۲۵۰ مترمربع احداث بنا به صورت چهار واحد با حداکثر تراکم ۲۴۰ درصد و حداکثر سطح اشغال ۴ طبقه مجاز است.</p>												

- حداکثر یک واحد در هر پلاک این گونه مسکونی می تواند با حداقل مساحت ۹۰ یا ۱۲۰ 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 حداقل اندازه واحد ، صرفا بر پایه مساحتی برای تعداد واحد مجاز را تعیین می کنند. به عنوان مثال در یک قطعه دارای مساحت ۲۵۰ متر مربع صرفا پنج واحد مجاز می باشد ولیکن یکی از این واحدها میتواند مساحتی حداقل معادل ۹۰ یا ۱۲۰ متر مربع داشته باشد.

۱۰۲



محمدیان مشاور شهری و معماری
تهران - خیابان ولیعصر (ع.ق) - پلاک ۱۱۲۱۶

مهر و امضاء مشاور

مهر و امضاء کارشناس

مهر و امضاء شهرداری

ضوابط و مقررات ساختمانی		محل استقرار ساختمان		محداق عرض گذر دسترسی	عنوان	رمز
<p>رعایت حداقل فضای باز به ازای هر واحد بر اساس جدول ضوابط اختصاصی الزامی است. بدیهی است در صورت عدم امکان تامین 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 با رعایت مقررات ملی ساختمان الزامی است.</p> <ul style="list-style-type: none"> ● یک سوم مساحت بالکن (کمتر از ۸ مترمربع) در صورتیکه سه طرف آن باز باشد جزء سطح زیربنای تراکمی و سطح اشغال محسوب می‌گردد. ● نیمی از مساحت بالکن (کمتر از ۸ مترمربع) در صورتیکه دو طرف آن باز باشد جزء سطح زیربنای تراکمی و سطح اشغال محسوب می‌گردد. ● دو سوم مساحت بالکن (کمتر از ۸ مترمربع) در صورتیکه یک طرف آن باز باشد جزء سطح زیربنای تراکمی و سطح اشغال محسوب می‌گردد. ● مساحت تراس (بدون احداث سقف) و همچنین بالکن با مساحت بیش از ۸ مترمربع جزء سطح زیربنای تراکمی محسوب نمی‌گردد. ● مساحت حیاط‌خلوت در قطعات شمالی منوط به رعایت حداقل عرض (۶ 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 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. ● تبصره: برای املاک دارای عرصه واقع در مسیر طرح‌های شهرداری مبنای محاسبه سطح اشغال و تراکم ساختمانی، مساحت ملک قبل از تخریب است. ● سطح اشغال کلیه زیرزمین‌ها برابر با سطح اشغال در طبقه همکف پلاک است. 		<p>محل استقرار ساختمان (توده‌گذاری) در تمامی قطعات با رعایت حداقل سطح اشغال و طبقات مجاز، صرفاً در حوزه ساختی معادل ۷۰ 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"> ● در قطعات شمالی رعایت دو متر عقب‌نشینی بابت تامین عرض حیاط‌خلوت در بر شمال قطعات شمالی الزامی است. ● در قطعات شرقی-غربی رعایت دو متر عقب‌نشینی بابت عرض حیاط‌خلوت در بر غربی قطعات غربی الزامی است. <p>تبصره ۱: در صورت عدم امکان استقرار بنا در جبهه شمالی (یا غربی) زمین به دلیل وجود تویوگرافی 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> <ul style="list-style-type: none"> ● در صورت رعایت حداقل سطح اشغال مجاز در کلیه طبقات رو و زیر زمین الزامی بوده و افزایش آن به هیچ عنوان مجاز نیست. 		۱۲	مسکونی آپارتمانی تراکم زیاد گروه دو	۱۱۲۱۶



Handwritten signature in blue ink.

Handwritten signature in blue ink.

ریز فعالیت		نوعه استقرار مشاعات و ضوابط مربوطه		پیش آمدگی ساختمان		حداکثر ارتفاع ساختمان																																																																																																																																																																																		
رمز	عنوان																																																																																																																																																																																							
۱۱۲۱۶	مسکونی آپارتمانی تراکم زیاد گروه دو	<p>موقعیت استقرار مشاعات</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>آلاچیق</th> <th>سایر فضاهای فرهنگی ورزشی و خدماتی (صرفاً برای استفاده ساکنین)</th> <th>اتاق مشق</th> <th>فضاهای ورزشی و فرهنگی درون گرا</th> <th>فضای بازی بچه ها</th> <th>سالن چند منظوره و اجتماعات</th> <th>محل جلسات و مدیریت</th> <th>سایت کامپیوتر</th> <th>اتاق کالسکه و دوچرخه</th> <th>اتاق نگهداری</th> <th>داکت، هواکش ها</th> <th>پله و آسانسور</th> <th>شوتینگ زیاله</th> <th>تاسیسات</th> <th>سرویس بهداشتی</th> <th>محل جلسات و مدیریت</th> <th>سرایداری</th> <th>لابی</th> <th>انباری</th> <th>پارکینگ</th> <th>موقعیت استقرار مشاعات</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>*</td> <td></td> <td></td> <td>*</td> <td>*</td> <td>*</td> <td>*</td> <td>*</td> <td>*</td> <td>*</td> <td>*</td> <td>*</td> <td>*</td> <td>*</td> <td>*</td> <td>*</td> <td>*</td> <td>*</td> <td>*</td> <td>*</td> <td>*</td> <td>در قطعات بیش از ۵۰۰ متر و با تاکید عدم افزایش سطح اشغال زیر زمین</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>حفاظ</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>زیرزمین</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>معمولی یا</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>پیلوت</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>ظلمات</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>پشت بام</td> </tr> </tbody> </table>		آلاچیق	سایر فضاهای فرهنگی ورزشی و خدماتی (صرفاً برای استفاده ساکنین)	اتاق مشق	فضاهای ورزشی و فرهنگی درون گرا	فضای بازی بچه ها	سالن چند منظوره و اجتماعات	محل جلسات و مدیریت	سایت کامپیوتر	اتاق کالسکه و دوچرخه	اتاق نگهداری	داکت، هواکش ها	پله و آسانسور	شوتینگ زیاله	تاسیسات	سرویس بهداشتی	محل جلسات و مدیریت	سرایداری	لابی	انباری	پارکینگ	موقعیت استقرار مشاعات	*			*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	در قطعات بیش از ۵۰۰ متر و با تاکید عدم افزایش سطح اشغال زیر زمین																						حفاظ																						زیرزمین																						معمولی یا																						پیلوت																						ظلمات																						پشت بام	<p>نوعه استقرار مشاعات و ضوابط مربوطه</p>		<p>پیش آمدگی ساختمان</p> <p>پیش آمدگی بنده ساختمان ها (ظنیر بالکن و ترانس و...) در فضاهای شهری ممنوع بوده و احداث فضاهای نیمه باز با عقب نشینی دیوارهای خارجی از حد زمین تأمین خواهد شد. این فضاهای نیمه باز جهت تقویت چشم اندازهای مناسب شهری، کاهش اثر تابش خورشید، نگهداری گل و گیاه و موارد مشابه بوده و بهره برداری از این فضاها به عنوان انباری و نظایر آن ممنوع است.</p> <p>گنجای (فلاورباکس) در لبه پنجره با عمق حداکثر ۴۰ سانتی متر فقط برای کاشت گیاهان و درختچه جزو زیر بنا و پیش آمدگی محسوب نمی گردد</p>		<p>حداکثر ارتفاع ساختمان</p> <p>ارتفاع دست اندازها یا جان پناهها از سطح بام در دسترس، باید حداقل ۱،۱۰ متر و حداکثر ۱،۷ متر باشد.^{۱۴}</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>حداکثر ارتفاع پیلوت از کف تا کف ۳،۵ متر و ارتفاع تمام بنده پیلوت از کف تا زیر سقف حداقل ۲،۴۰ متر است.</p> <p>حداکثر ارتفاع برای هر طبقه کف تا کف ۳،۵ متر تعیین می گردد. در واحدهای دوپلکس حداکثر ارتفاع احداث عناصری چون نرده، وسایل تزیینی، محل اتاق آسانسور، خریخته و خروجی پلکان مشروط بر اینکه ارتفاع آنها از ۲،۵ متر تجاوز نمایند حداکثر ارتفاع بنا محاسبه نخواهد شد.</p> <p>تبصره: در صورت احداث توقف آسانسور بر روی بام، حداکثر ارتفاع خریشته و اتاق آسانسور تا ۵،۵ متر مجاز بوده و در حداکثر ارتفاع بنا محاسبه نخواهد شد.</p> <p>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.</p>	
آلاچیق	سایر فضاهای فرهنگی ورزشی و خدماتی (صرفاً برای استفاده ساکنین)	اتاق مشق	فضاهای ورزشی و فرهنگی درون گرا	فضای بازی بچه ها	سالن چند منظوره و اجتماعات	محل جلسات و مدیریت	سایت کامپیوتر	اتاق کالسکه و دوچرخه	اتاق نگهداری	داکت، هواکش ها	پله و آسانسور	شوتینگ زیاله	تاسیسات	سرویس بهداشتی	محل جلسات و مدیریت	سرایداری	لابی	انباری	پارکینگ	موقعیت استقرار مشاعات																																																																																																																																																																				
*			*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	در قطعات بیش از ۵۰۰ متر و با تاکید عدم افزایش سطح اشغال زیر زمین																																																																																																																																																																			
																					حفاظ																																																																																																																																																																			
																					زیرزمین																																																																																																																																																																			
																					معمولی یا																																																																																																																																																																			
																					پیلوت																																																																																																																																																																			
																					ظلمات																																																																																																																																																																			
																					پشت بام																																																																																																																																																																			



رنگ فعالیت	ضوابط مربوط به نما	
	عنوان	رنگ
مسکونی آپارتمانی تراکم زیاد گروه دو	۱۱۲۱۶	<p>ضوابط مربوط به بازشوها، نورگیرها و تهویه فضا</p> <ul style="list-style-type: none"> • فضاهای اصلی (اتاق‌های ساختمان و نشیمن) باید از نور طبیعی برخوردار باشند. • رعایت سایر ضوابط مربوط به بازشوها و نورگیری و تهویه فضاها بر اساس ضوابط مبحث چهارم مقررات ملی ساختمان در کلیه بناها الزامی است. <p>ضوابط مربوط به فضاهای باز، نیمه‌باز</p> <ul style="list-style-type: none"> • حداقل فضای باز هر پلاک برابر است با مساحت عرصه منهای سطح اشغال مجاز • احداث سرویس بهداشتی در خارج از بنا (در حیاط) به مساحت حداکثر ۴ مترمربع بالمانع است و مساحت آن جزء زیربنای مجاز محسوب نمی‌گردد. • احداث آلچیک به‌منظور تجهیز فضای سبز حیاط با مصالح سبک و قابل برچیده شدن (چوب، شیشه و نئالیر آن) تا مساحت حداکثر ده درصد حیاط با حداکثر مساحت ۲۰ مترمربع بالمانع است و مشمول سطح اشغال و تراکم نمی‌گردد. • تصوره: مازاد مساحت آلچیک 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. • به ازای هر ۱۰ مترمربع فضای سبز باید یک درخت کاشته شود. همچنین به ازای هر تک‌درخت (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. • صدور پایانکار منوط به کاشت درخت است. مشخصات این درختان در گواهی پایانکار 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. <p>ضوابط مربوط به نما اشاره شده در مبحث چهارم مقررات ملی ساختمان الزامی است.</p> <ul style="list-style-type: none"> • رعایت سایر ضوابط مربوط به نما اشاره شده در مبحث چهارم مقررات ملی ساختمان الزامی است. • هماهنگی کلی خطوط نما با ابنیه 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 پایانکار ساختمان مشروط به انجام نماسازی نهادهای اصلی و جانبی است. • رعایت سایر ضوابط مربوط به نما اشاره شده در مبحث چهارم مقررات ملی ساختمان الزامی است. <p>ضوابط مربوط به نما</p> <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 رنگ‌های یاقوت‌رنگ آجری و خاک‌رنگ (نماسازی گردد. • استفاده از رنگ‌های قهوه‌ای تیره و روشن، آخرازی، قرمز رس، گلپه‌ی، آبی فیروزه‌ای و لاجوردی، با مصالح بوم‌آورد و مناسب، به‌عمود رنگ مکمل و برای تنوع در نما و بدنه ساختمان‌ها، مجاز و پالمانع است. • استفاده از رنگ‌های تیره و سیاه و نامتعارف و تند، با هر نوع مصالح (آجری، سنگ و ...)، ممنوع و غیرمجاز است. (استفاده از رنگ‌های تیره، حداکثر تا پنج درصد سطح نمای ساختمان مجاز است) • استفاده از نمای کابینوژیت و آلومینیومی مشروط به رعایت مبحث 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 سیمانی یکدست 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. • نصب تاسیسات 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 ابنیه 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 پایانکار ساختمان مشروط به انجام نماسازی نهادهای اصلی و جانبی است. • رعایت سایر ضوابط مربوط به نما اشاره شده در مبحث چهارم مقررات ملی ساختمان الزامی است.



۱۰۵

ردیف فعالیت	ضوابط مربوط به فضاها و تأسیسات	
	عنوان	روى بام
۱۱۲۱۶	<p>مسکونی آپارتمانی تراکم زیاد گروه دو</p>	<p>ضوابط پارکینگ</p>
		<p>به ازای هر واحد مسکونی خالص تا ۱۵۰ مترمربع تأمین یک واحد جای پارک با دسترسی بدون مزاحمت الزامی است احداث پارکینگ به ازای هر واحد مسکونی از ۱۵۰ مترمربع تا ۲۵۰ مترمربع ۲ واحد است. به ازای هر ۱۰۰ مترمربع افزایش مساحت یک پارکینگ اضافه شود.</p> <p>تیمبره ۱: افزایش مساحت واحد مسکونی تا حداکثر ۱۰ درصد مساحت فوق (۱۵۰ مترمربع)، مشمول اضافه پارکینگ نمی گردد.</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 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 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 دوه، به عرض حداقل ۳ متر و حداکثر ۳٫۵ متر بلامانع است.</p> <p>قطع درخت به منظور تأمین دسترسی سواره پارکینگ مجاز نیست.</p> <p>توصیه می گردد قرارگیری درب ورودی سواره بر اساس موقعیت درخت ها صورت پذیرد. همچنین احداث درب اتومبیل رو به ساختمان در قسمت یخ 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 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 (ریمپ) 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 ریمپ یا پله در محدوده داخل قطعه تفکیکی اجرا گردد. تغییر تراز کف پیاده رو توسط مالکان املاک مجاور ممنوع است.</p> <p>در مواردی که شیب طولی یا عرضی مسیر، اجرای پله (و ریمپ) را در محدوده پیاده رو الزامی نماید، شهرداری نسبت به تهیه نقشه و اجرای پله (و ریمپ) اقدام خواهد نمود. در کلیه پیاده روها و فضاهای عمومی که نیاز به احداث پله وجود داشته باشد باید پیش بینی ریمپ برای عبور سمنلی چرخ دار معلولان و سایر وسایلی که دارای چرخ هستند (کالسکه کودکان، دوچرخه، چرخ دستی و...) در کنار پله با شیب مناسب (بویلر) با مقررات ملی صورت گیرد. در مواردی که به دلیل عرض کم پیاده رو احداث توانان ریمپ و پله امکان پذیر نیست، احداث ریمپ در اولویت بوده و الزامی است</p>



۲-۱-۱۳- مجتمع های مسکونی موجود

- کلیه مجتمع های مسکونی موجود در سطح حوزه جنوب غربی (که براساس ضوابط و مقررات قانونی احداث گردیده اند) در ضوابط و مقررات طرح تفصیلی تثبیت می گردند. افزایش سطح اشغال و تراکم مجتمع های موجود در محدوده حوزه جنوب غربی 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.

۲-۱-۱۴- مجتمع های مسکونی پیشنهادی

در طرح تفصیلی حوزه جنوب غربی صرفاً مجتمع های مسکونی موجود تثبیت گردیده است. در این طرح مجتمع مسکونی پیشنهاد نگردیده لذا ضوابط حاضر برای پلاک های درشت دانه موجود پیش بینی گردیده است که سهم انتفاع مسکونی آنها می تواند در قالب مجتمع مسکونی طراحی گردد. (به منظور حفظ دانه بندی بافتهای مسکونی شکل گرفته، تجمع پلاک های موجود در بافتهای مسکونی موجود و استفاده از ضوابط مجتمع میسر نیست).

کارکرد اصلی		عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز
کاربری		عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز
عملکرد		عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز
فنایت		عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز
<p>ضوابط و مقررات ساختمانی</p> <p>فعالیت های مجاز به استقرار و ضوابط استقرار فعالیت مجاز فرعی</p> <p>الف) تجاری: احداث فعالیت تجاری محلهای (کد: ۷۱۱ و ۸۱۱۲) در مجتمع های مسکونی به صورت درون گرا جهت استفاده ساکنان تا حداکثر ۸ واحد و مجموعاً با مساحت ۲۰۰ مترمربع مجاز است. مساحت این واحدها جزء تراکم ساختمانی محاسبه می شود. بیش بینی یک واحد پارکینگ به ازای هر واحد تجاری در داخل مجتمع الزامی است.</p> <p>ب) آموزشی: احداث مهد کودک و کودکستان با مساحت حداکثر ۳۰۰ مترمربع با رعایت حداکثر تراکم ساختمانی ۱۰۰ درصد، حداکثر سطح اشغال ۵۰ درصد و حداکثر تعداد طبقات ۲ طبقه روی زیرزمین در مجتمع های با مساحت بیش از ۵۰۰ مترمربع الزامی است و جزو 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 دبستان مطابق ضوابط سازمان جهیز و نوسازی مدارس کشور الزامی است.</p> <p>پ) ورزشی: پیش 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. پیش بینی باشگاه های ورزشی (GYM) (کد: ۲۴۱۱) در مجتمع با رعایت قوانین تملک آپارتمان ها برای استفاده ساکنین با مانع است. و جزو تراکم محسوب نمی گردد</p> <p>ت) فرهنگی: بهره برداری به صورت کتابخانه و قرائت خانه کوچک، خانه فرهنگ، کتابخانه ها و سالن های سینما کوچک، با مساحت حداکثر ۳۰۰ مترمربع با رعایت حداکثر تراکم ساختمانی ۱۰۰ درصد، حداکثر سطح اشغال ۵۰ درصد و حداکثر تعداد طبقات ۲ طبقه روی زیرزمین با رعایت قانون تملک آپارتمانها برای استفاده ساکنین مجاز است و جزو تراکم محسوب نمی گردد.</p> <p>ث) تأسیسات شهری: احداث تأسیسات شهری مقیاس ناحیه و محله شامل ایستگاه تنظیم فشار گاز (کد: ۲۴۱۱)، ترانس و پست برق (کد: ۲۵۱۲) و ایستگاه ها و دکل های مخابراتی (کد: ۲۵۱۴) مجاز است. ج) مذهبی: بهره برداری به صورت مسجد، (کد: ۲۸۱۱) در مجتمع های مسکونی 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 برای استفاده ساکنین مجاز است.</p>									
		مجموع های مسکونی	۱۱۲۳	چندخانوازی	۱۱۲۰	سکونت دائم	۱۱۰۰	مسکونی	۱۰۰۰

مجلس شورای اسلامی شهر شیراز
رئیس هیات مدیره
شهردار

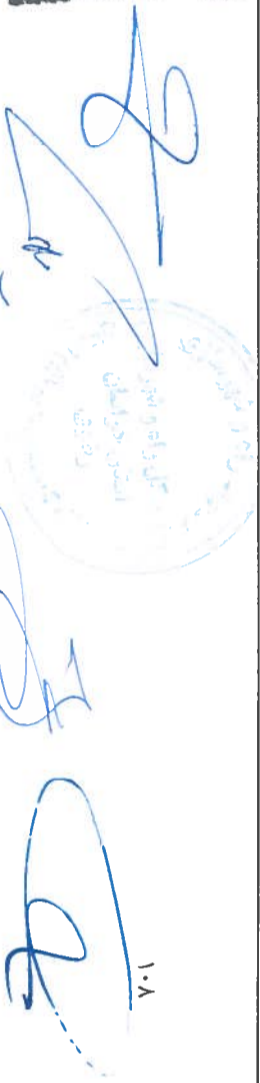
مجلس شورای اسلامی و امور راه
رئیس هیات مدیره
رئیس هیات مدیره

فعالیت		ضوابط و مقررات ساختمانی									
رمز	عنوان	حداقل اندازه	حداکثر تعداد واحد مسکونی در هر قطعه	حداکثر مساحت اشغال مسکونی (درصد)	حداکثر تراکم	حداکثر تعداد طبقات	حداکثر ارتفاع	حداقل فضای باز به ازای هر واحد	ضوابط مربوط به تفکیک	ضوابط مربوط به تجمیع	سایر ضوابط
۱۱۲۳	مجموعه های مسکونی	۷۵	برابر با فضای باز مجتمع تقسیم بر فضای باز به ازای هر واحد	۴۰	۲۸۰	۷	۲۷	۲۵	۲۵۰۰	توسعه نمی گردد	احداث فضای ورودی و انتظار (لابی) و سالن اجتماعات برای مجتمع های بیش از ۲۵ واحد مسکونی با مساحت حداقل ۲۵ مترمربع الزامی است. سطوح زیربنای نگهداری با مساحت حداکثر ۹ مترمربع و فضای بازی و تفریحی کودکان مشمول تراکم و سطح اشغال نمی باشد. مجموع سطوح تحت اشغال زیربنای مجتمع های مسکونی به اضافه سطح اشغال خدمات مورد نیاز نباید از ۴۵ درصد سطح کل زمین بیشتر باشد. سطوح اشغال زیرزمین برابر با سطح اشغال مجموعه است و در زیر سطوح ساخته شده احداث می گردد. احداث زیرزمین دوم و بیشتر برای تأمین پارکینگ مجاز است. در ساختمان های بیش از ۱۲ متر ارتفاع از روی فونداسیون رعایت فاصله چایی (درز انقطاع) از ساختمان های هم جوار برابر آیین نامه ملی ساختمان الزامی می باشد. حداقل فضای باز هر مجموعه (محوطه مجتمع مسکونی) برابر با ۵۰ درصد است. تهیه و اجرای طرح محوطه سازی برای مجتمع های مسکونی الزامی است.

- حداکثر ده درصد واحدها در هر پلاک این گونه مسکونی می تواند با حداقل مساحت ۷۵ مترمربع جهت ایجاد تنوع سکونت (سکونت مستقل جوانان، سالمندان و ...) احداث گردد.
- تعداد واحد از تقسیم زیر بنا 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 صرفاً ۶۰ واحد مجاز می باشد ولیکن ده درصد از این واحدها میتوانند مساحتی حداقل معادل ۷۵ متر مربع داشته باشند.

ریز فعالیت		ضوابط و مقررات ساختمانی	
رمز	عنوان	محل استقرار ساختمان	محل استقرار ساختمان
۱۱۲۳	مجموعه های مسکونی	۱۶	<ul style="list-style-type: none"> • محل استقرار ساختمان (توده گذاری) در مجتمع های مسکونی با رعایت اصول سایه اندازی و تهیه طرح اجرایی مورد تأیید شهرداری منطقه در قالب حداکثر سطح اشغال مجاز در هر جای زمین مجاز است. • استقرار چند توده ساختمانی در داخل یک قطعه و تبعیت از الگوی ساختمان های منفصل و مجزا (درمورد مجتمع های مسکونی که به صورت بلوک های مجزا در کنار یکدیگر قرار گرفته اند) آنها در صورتی مجاز است که: <ul style="list-style-type: none"> الف- فاصله بلوک های ساختمانی از مرز قطعات مجاور آن حداقل ۵ متر باشد. ب- فاصله دو بلوک که در امتداد شمالی - جنوبی قرار گرفته اند به اندازه ارتفاع ساختمان جنوبی باشد. ج- فاصله دو بلوک که در امتداد شرقی - غربی قرار گرفته اند حداقل ۵ متر باشد.

- رعایت حداقل فضای باز به ازای هر واحد 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 مشروط بر آنکه صرفاً برای مشاعات (موارد مندرج در جدول) استفاده گردد، جزء تراکم ساختمانی محسوب نمی شود.
- یک سوم مساحت بالکن در صورتیکه سه طرف آن باز باشد جزء سطح زیربنای تراکمی و سطح اشغال محسوب می گردد.
- نیمی از مساحت بالکن در صورتیکه دو طرف آن باز باشد جزء سطح زیربنای تراکمی و سطح اشغال محسوب می گردد.
- دو سوم مساحت بالکن در صورتیکه یک طرف آن باز باشد جزء سطح زیربنای تراکمی و سطح اشغال محسوب می گردد.
- مساحت تراس (بدون احداث سقف) جزء سطح زیربنای تراکمی محسوب نمی گردد.
- مساحت حیاط خلوت 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 محاسبه می گردد.
- مبنای محاسبه سطح اشغال و تراکم ساختمانی مساحت ملک بر اساس سند یا وضع موجود (هر کدام کمتر باشد) است.
- سطح اشغال کلیه زیرزمین ها برابر با سطح اشغال در طبقه همکف پلاک است.



۱۰۸

حداکثر ارتفاع ساختمان

پیش آمدگی ساختمان

نحوه استقرار مشاعات و ضوابط مربوطه

رنگ فعالیت
رمز

• ارتفاع دست اندازها یا جان پناهها از سطح بام در دسترس، باید حداقل ۱،۱۰ متر و حداکثر ۱،۷ متر باشد. ۱۵.

• 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.

• حداکثر ارتفاع پیلوت از کف تا کف ۳،۵ متر و ارتفاع تمام شده پیلوت از کف تا زیر سقف حداقل ۲/۴۰ متر است.

• حداکثر ارتفاع برای هر طبقه کف تا کف ۳/۵ متر تعیین می گردد.

• 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.

• تبصره: در صورت احداث توقف آسانسور بر روی بام، حداکثر ارتفاع خریشته و اتاق آسانسور تا ۵،۵ متر مجاز بوده و در حداکثر ارتفاع بنا محاسبه نخواهد شد.

• حداقل ارتفاع تمام شده زیرزمین ۲/۴ متر است که حداکثر ۱۲ متر بالاتر از کف معبر مجاور تا کف طبقه همکف قرار می گیرد. در صورت احداث استخر، سونا، سالن سینمای اختصاصی و کاربری‌های خدماتی نظیر آن حداکثر عمق زیرزمین می تواند افزایش یابد.

پیش آمدگی بدنه ساختمان‌ها (نظیر بالکن و تراس و...) در فضاهای شهری ممنوع بوده و احداث فضاهای نیمه باز با عقب‌نشینی دیوارهای خارجی از حد زمین تأمین خواهد شد. این فضاهای نیمه باز جهت تقویت چشم‌اندازهای مناسب شهری، کاهش اثر تابش خورشید، نگهداری گل و گیاه و موارد مشابه بوده و بهره‌برداری از این فضاها به‌عنوان انباری و نظایر آن ممنوع است.

• گلچای (فلوریاکس) در لبه پنجره با عمق حداکثر ۴۰ سانتی متر فقط برای کاشت گیاهان و درختچه جزو زیربنا و پیش آمدگی محسوب نمی گردد

آلاجیق	سایر فضاهای فرهنگی ورزشی و خدماتی (صرفاً برای استفاده ساکنین)						اتاق کالسکه و دوچرخه	اتاق نگهداری	داکت، هواکش‌ها	پله و آسانسور	شوتینگ زباله	تاسیسات	سرویس بهداشتی	محل جلسات و مدیریت	سرایداری	لابی	انباری	پارکینگ	موقعیت استقرار مشاعات
	اتاق مشق	فضاهای ورزشی و فرهنگی درون‌گرا	فضای بازی بچه‌ها	سالن چند منظوره و اجتماعات	محل جلسات و مدیریت	سایت کامپیوتر													
*		*	*	*	*	*			*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	
																			حیطه
																			زیرزمین
																			همکف
																			یا
																			پیلوت
																			طبقه
																			پشت‌بام

تأمین یک واحد انباری با مساحت حداقل ۳ مترمربع و حداکثر ۶ مترمربع به ازای هر واحد مسکونی در زیرزمین یا پیلوت مجاز است.

• مساحت سالن اجتماعات به ازای هر واحد مسکونی حداقل ۴ مترمربع

• احداث فضاهای ورزشی مجاز در مازاد فضای سبز ریشه دار در حیطه صرفاً به صورت غیر مسقف در قالب تجهیز فضا مجاز است

• مساحت مجاز سرایداری برای مجتمع‌های بالاتر از ۶ واحد در حداکثر ۴۰ مترمربع که شامل سرویس بهداشتی است در زیرزمین یا پیلوت مجاز است.

• حداکثر مساحت اتاق کالسکه و دوچرخه ۸ مترمربع بدون محاسبه در تراکم

• حداکثر مساحت اتاق نگهداری برای مجتمع‌های مسکونی بیش از ۱۲ واحد ۶ مترمربع

• اتاق مشق: با توجه به کوچک بودن فضاهای آپارتمانی و مجتمع‌های مسکونی و به منظور فراهم نمودن فضای مناسبی برای آموزش کودکان، در طبقه همکف، ساختمان‌هایی که در طرح معماری امکان آن فراهم باشد، اتاق‌هایی جهت درس خواندن با حداکثر مساحت ۱۲ مترمربع توصیه و پیش‌بینی می‌شود.

• فضاهای فرهنگی - ورزشی و خدماتی در ساختمان‌های مسکونی فضاهایی جمعی می‌باشند که صرفاً برای استفاده ساکنین همان ساختمان است.

• تبصره: مشاعات احداث شده در چارچوب ضوابط فوق جزو تراکم ساختمانی محسوب نمی‌شود.

مجموع
های
مسکونی
۱۱۲۳



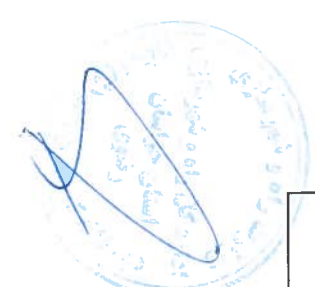
ردیف فعالیت	ضوابط مربوط به نما	
	عنوان	رمز
	ضوابط مربوط به باز شوها، نورگیرها و تهویه فضا	
	ضوابط مربوط به فضاهای باز، نیمه باز	
مجموع های مسکونی ۱۱۲۳	<ul style="list-style-type: none"> • فضای اصلی ساختمان (اتاق های خانه و نشیمن) باید از نور طبیعی برخوردار باشند. • رعایت سایر ضوابط مربوط به باز شوها 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 مجتمع مسکونی ۵۰ درصد از سطح زمین است. • احداث حداکثر ۴ سرویس بهداشتی در محوطه مجتمع به مساحت حداکثر ۲۰ مترمربع بالمانع است و مساحت آن جزء زیربنای مجاز محسوب نمی گردد. • احداث آلچیک به منظور تجهیز فضای سبز حیاط با مصالح سبک و قابل برچیده شدن (چوب، شیشه و نظائر آن) تا مساحت حداکثر دو درصد محوطه باز مجتمع با حداکثر مساحت ۱۰۰ مترمربع بالمانع است و مشمول سطح اشغال و تراکم نمی گردد. • بصرفه: مازاد مساحت آلچیک 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 تک 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 پایانکار موط به کاشت درخت است. مشخصات ایندرختان در گواهی پایانکار افزایش سرانه فضای سبز کاشت یک درخت به ازای هر ۵ متر بر در لبه پیاده روهای ملایم ده متر و بیشتر توصیه می گردد.
	ضوابط مربوط به نما	
	<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 تناسبات 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 کرم، زرد آجری یا قرمز رنگ آجر و خاک رس) نماسازی گردد. • استفاده از رنگ های قهوه ای تیره و روشن، آجری، قرمز رس، گلبهی، آبی فیروزه ای و لاجوردی، با مصالح بوم آورد و مناسب، به عنوان رنگ مکمل برای تنوع در نما و بدنه ساختمان ها، مجاز و بالمانع است. • استفاده از رنگ های تیره و سیاه و نامتعارف 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 در مجتمع های مسکونی مجاز نمی باشد. • 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 باز شوها در نمای ساختمان می بایست همگام و در تناسب با خطوط نمای مجاوران باشد. • نصب تانسیتات 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. • همهنگی 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 ساختمان های مجاور باشد. • صدور پایانکار 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. 	



رتبه فعالیت	ضوابط مربوط به فضاهای و تأسیسات روی پام	
	عنوان	رمز
۱۱۲۳	<ul style="list-style-type: none"> • به ازای هر واحد مسکونی خالص تا ۱۵۰ مترمربع تأمین یک واحد جای پارک با دسترسی بدون مزاحمت الزامی است احداث پارکینگ به ازای هر واحد مسکونی از ۱۵۰ مترمربع تا ۲۵۰ مترمربع ۲ واحد است. به ازای هر ۱۰۰ مترمربع افزایش مساحت واحد مسکونی تا حداکثر ۱۰ درصد مساحت فوق (۱۵۰ مترمربع)، مشمول اضافه پارکینگ نمی گردد. • تبصره ۲: پیش بینی ۱ واحد جای پارکینگ مهمان به ازای هر ۵ واحد مسکونی در پارکینگ مجتمع مسکونی الزامی است در صورت عدم امکان تأمین پارکینگ از تعداد واحدهای ساختمان احداثی کاسته خواهد شد 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 یکراه دسترسی پیاده به بنایه عرض درب حداکثر ۱.۵ متر و یکراه ورودی اتومبیل به پارکینگ به عرض حداقل ۳ متر و حداکثر ۳.۵ 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 بالمانع 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 پخ ساختمان ممنوع است. • ارتفاع ورودی پارکینگ نباید کمتر از ۲.۳۰ متر باشد. • باز شدن در ورودی مجتمع 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 (ریمپ) 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 و چنانچه اختلاف سطح بین تراز پیاده رو و سطح تمام شده داخل قطعه تفکیکی وجود داشته باشد، باید ریمپ 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 ریمپ) را در محدوده پیاده روی الزامی نماید، شهرداری نسبت به تهیه نقشه و اجرای پله (و ریمپ) اقدام خواهد نمود. در کلیه پیاده روها و فضاهای عمومی که نیاز به احداث پله وجود داشته باشد باید پیش بینی ریمپ 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 الزامی با مقررات ملی) صورت گیرد. در مواردی که به دلیل عرض کم پیاده رو احداث توأمان ریمپ و پله امکان پذیر نیست، احداث ریمپ در اولویت بوده و الزامی است 	<ul style="list-style-type: none"> • در مجتمع های مسکونی احداث باغ پام بر اساس ضوابط مندرج در پیوست شماره ۱ توصیه می گردد. • احداث خریشته به مساحت حداکثر ۲۵ مترمربع با احتساب زیربنای دیوارها بالمانع است.
۱۱۲۳	مجتمع های مسکونی	

۱-۲-۱۵- سکونت موقت خدمات خوابگاهی

کارکرد اصلی	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان	فعالیت		ضوابط و مقررات ساختمانی											
						عنوان	رمز	حداکثر تعداد طبقات	حداکثر ارتفاع	فضای باز به ازای هر واحد	ضوابط مربوط به تفکیک	ضوابط مربوط به تجمع	حداقل عرض گذر دسترسی	ضوابط پارکینگ					
مسکونی	سکونت موقت	۱۲۰۰	خدمات خوابگاهی	۱۲۱۰	عنوان	عنوان	عنوان	محدوده	اندازه قطعه	حداقل اندازه ناخالص هر اتاق	حداکثر مساحت اشغال (درصد)	حداکثر تراکم	حداکثر تعداد طبقات	حداکثر ارتفاع	فضای باز به ازای هر واحد	ضوابط مربوط به تجمع	ضوابط مربوط به تفکیک	حداقل عرض گذر دسترسی	ضوابط پارکینگ
۱۰۰۰	مسکونی	۱۲۰۰	سکونت موقت	۱۲۱۰	عنوان	عنوان	محدوده	اندازه قطعه	حداقل اندازه ناخالص هر اتاق	حداکثر مساحت اشغال (درصد)	حداکثر تراکم	حداکثر تعداد طبقات	حداکثر ارتفاع	فضای باز به ازای هر واحد	ضوابط مربوط به تجمع	ضوابط مربوط به تفکیک	حداقل عرض گذر دسترسی	ضوابط پارکینگ	
							کلیه گونه های مسکونی و محورهای مختلف به جز گونه مسکونی ویژه ویلایی و ارزشمند معاصر ارزشمند معاصر	۵۰۰	۲۵	۵۰	برابر حداکثر ضوابط گونه مسکونی با محور مختلط که قطعه در آن قرار دارد.	برابر حداکثر ضوابط گونه مسکونی با محور مختلط که قطعه در آن قرار دارد.	۱۲	متر	۱۶	متر	اصلی با عرض ۱۶ متر	۱۰ هر ۱۰ دانشجوی تخصیص یک واحد پارکینگ ضروری است.	پارکینگ ضروری است. تا میزان حداکثر ۵ درصد از عرصه می تواند به پارکینگ رو باز در تلفیق با فضای سبز اختصاص یابد.



۱۱۱

۱-۲-۲- کاربری محورهای مختلط

محورهای مختلط شامل محورهایی است که امکان استقرار طیف وسیعی از کاربریها علی الخصوص کاربریهای دارای محدودیت استقرار در سایر محدوده ها در آن فراهم می باشد. استقرار این طیف از کاربریها میتواند به تنهایی و یا در تلفیق با کاربریهای دیگر صورت پذیرد. این محورها فرصتی برای تحقق کمبود سرانه های خدماتی نیز محسوب می گردند. خصلت اجتماعی این محورها غالب بوده بنابراین تامین دسترسی سواره از حاشیه آنها براساس ضوابط حاضر با محدودیت مواجه بوده و تنها براساس ضوابط پیش بینی شده مجاز است. در نقشه کاربری اراضی، حاشیه محورهای فوق با عنوان محور مختلط (در مقیاسهای متفاوت) معرفی گردیده اند. به جز این عنوان، کاربریهای دیگری نیز در حاشیه این محورها تثبیت یا پیشنهاد گردیده که ضوابط خاص خود را دارا می باشند. استقرار فعالیت های زیر در کلیه قطعات دارای کاربری محور مختلط (در مقیاس های مختلف) واقع در لبه محورهای مذکور (به عمق یک پلاک) مجاز است

۱-۲-۲-۱- محورهای مختلط مقیاس شهر، منطقه و ناحیه

- محور مختلط مقیاس شهری در حوزه جنوب غربی شامل بلوار وکیل آباد می باشد و به عمق یک پلاک فعالیت های لبه این محور را در بر می گیرد.

- محورهای مختلط مقیاس منطقه شامل محورهای زیر همگی به عمق یک پلاک در حاشیه محور می باشند.

- | | |
|-----------------|---------------------|
| • بلوار سید رضی | • بلوار هاشمیه |
| • بلوار دانشجو | • بلوار پیروزی |
| • بلوار تربیت | • بلوار هفت تیر |
| • بلوار معلم | • بلوار صیاد شیرازی |
| • بلوار استقلال | • بلوار امامت |

- محورهای مختلط مقیاس ناحیه شامل محورهای زیر به عمق یک پلاک در حاشیه محور می باشند:

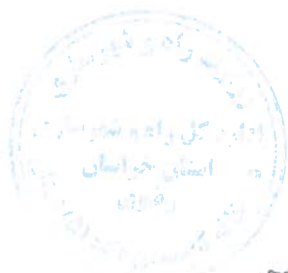
- | | |
|---|-----------------|
| • جلال آل احمد | • کوثر |
| • دانش آموز | • صارمی |
| • فارغ التحصیلان | • دندان پزشکیان |
| • امتداد بلوار آموزگار (از تربیت تا معلم) | • سرافرازان |
| • فرهنگ | • رضوی |
| • اقبال | • دلاوران |
| • لادن | • خاقانی |
| • هنرستان | • دعبل خزایی |



۱۱۲

الف) فعالیتهای مجاز به استقرار بدون نیاز به اختلاط با سایر کاربری ها

- احداث کاربری آموزشی مقیاس محله، ناحیه، منطقه و شهر براساس ضوابط و مقررات کاربری مربوطه مجاز است.
- احداث کاربری آموزش تحقیقات و فناوری آموزش عالی، علوم دینی و مراکز علمی و پژوهشی براساس ضوابط و مقررات کاربری مربوطه مجاز است.
- احداث کاربری اداری مقیاس ناحیه، منطقه و شهر با رعایت حداکثر تعداد طبقات براساس ضوابط محور مربوطه و سایر ضوابط اعم از سطح اشغال، نحوه محاسبه پارکینگ و ... از ضوابط کاربری اداری مجاز است.
- احداث کاربری انتظامی مقیاس ناحیه، منطقه و شهر براساس ضوابط و مقررات کاربری مربوطه مجاز است
- احداث کاربری ورزشی مقیاس منطقه و شهر براساس ضوابط و مقررات کاربری مربوطه و کاربری ورزشی مقیاس محله و ناحیه براساس ضوابط و مقررات ضوابط و مقررات محور مختلط مجاز است.
- احداث کاربری درمانی مقیاس منطقه و شهر براساس ضوابط و مقررات کاربری مربوطه و کاربری درمانی مقیاس محله و ناحیه و فعالیت دامپزشکی براساس ضوابط و مقررات ضوابط و مقررات محور مختلط مجاز است.
- احداث کاربری فرهنگی هنری مقیاس محله، ناحیه، منطقه و شهر براساس ضوابط و مقررات محور مختلط مجاز است.
- احداث کاربری مذهبی مقیاس محله و ناحیه براساس ضوابط و مقررات کاربری مربوطه مجاز است.
- احداث خدمات حمل و نقل مقیاس محله، ناحیه ، منطقه و شهر براساس ضوابط و مقررات کاربری مربوطه مجاز است.
- احداث کاربری تجهیزات شهری مقیاس ناحیه ، منطقه و شهر براساس ضوابط و مقررات کاربری مربوطه مجاز است.
- احداث کاربری تاسیسات شهری مقیاس محله و ناحیه براساس ضوابط و مقررات کاربری مربوطه مجاز است.
- احداث کاربری پارک و فضای سبز مقیاس محله، ناحیه و شهر براساس ضوابط و مقررات کاربری مربوطه مجاز است.
- احداث کاربری تفریحی گردشگری براساس ضوابط و مقررات محور مختلط مجاز است.
- احداث کاربری مراکز اقامتی با رعایت حداکثر تعداد طبقات براساس ضوابط محور مربوطه و سایر ضوابط اعم از سطح اشغال، نحوه محاسبه پارکینگ و ... از ضوابط کاربری اقامتی مجاز است.



ب) ضوابط ساختمانی کاربریهای مختلط در حاشیه محورهای مقیاس شهر، منطقه و ناحیه

- محل احداث بنا در در حاشیه محورهای مقیاس شهر، منطقه و ناحیه در بر محور می باشد.
- تبصره ۱: در پلاک های شمالی جنوبی حاشیه محورهای شمالی جنوبی، احداث بنا در شمال قطعه صورت می پذیرد.
- تبصره ۲: در طبقات همکف و اول حاشیه محور وکیل آباد رعایت ۳ متر عقب نشینی از بر قطعه جهت تأمین پیشخوان تجاری الزامی است
- تبصره ۳: در معابر مختلط شرقی-غربی (وکیل آباد، پیروزی و معلم) رعایت حداقل ۳ متر عقب رفتگی از حد ساخته شده طبقه همکف و اول در جبهه بر محور جهت تأمین تراس الزامی است. جرم گذاری می بایست به گونه ای صورت پذیرد که حداکثر سطح اشغال از ۵۰ درصد تجاوز ننماید.
- حداقل اندازه تفکیک در حاشیه محورهای مختلط مقیاس شهر، منطقه و ناحیه ۱۰۰۰ مترمربع است.
- احداث بنا در پلاک های با مساحت کمتر از ۱۲۰ مترمربع در حاشیه محورهای مقیاس شهر، منطقه و ناحیه صرفا به صورت ۲ طبقه تجاری یا مسکونی با حداکثر ارتفاع ۱۰ متر، حداکثر یک واحد تجاری (یا یک مسکونی) و حداکثر سطح اشغال ۷۰ درصد مجاز است.
- تبصره ۱: احداث کاربری مسکونی در پلاک های با مساحت کمتر از ۷۰ مترمربع مجاز نمی باشد این پلاک ها صرفا می بایست به کاربری تجاری اختصاص یابد و یا با پلاک های مجاور تجمیع گردد.
- تبصره ۲: تخصیص زیرزمین در این پلاک ها به کاربری انتفاعی مجاز نمی باشد و صرفا می بایست به انبار یا تاسیسات اختصاص یابد.
- تبصره ۳: تأمین پارکینگ براساس ضوابط هر کاربری الزامی است. در صورت عدم وجود دسترسی از معبر دوم با توجه به ضرورت پیوستگی مسیر پیاده در حاشیه محورهای مختلط و جلوگیری از قطع مکرر آن توسط مسیرهای ماشین رو (جهت دسترسی به پارکینگ) تأمین دسترسی پارکینگ از حاشیه محورهای مختلط مجاز نمی باشد. لذا در این موارد (عدم امکان تأمین پارکینگ مورد نیاز)، پیش بینی پارکینگ در فاصله حداکثر ۳۰۰ متر از بنا در کاربریهای غیر از خدمات عمومی غیر انتفاعی (حتی الامکان در مجتمع های ایستگاهی یا مجتمع های تجاری مازاد بر سهم پارکینگ خود این کاربریها با مدیریت شهرداری و از محل منابع مالکینی که امکان تأمین پارکینگ نداشته اند) الزامی است.
- احداث بنا در اراضی با مساحت کمتر از ۲۵۰ مترمربع (تا ۱۲۰ مترمربع) در حاشیه محورهای مقیاس شهر، منطقه و ناحیه به صورت ۳ طبقه، حداکثر سطح اشغال ۷۰ درصد در طبقه همکف و اول و ۵۰ درصد در طبقه دوم با سه متر عقب نشینی از بر محور یا حداکثر ارتفاع ۱۳,۵ متر و کاربری تجاری و مسکونی مجاز است.
- تبصره ۱: تخصیص زیرزمین در این پلاک ها به کاربری انتفاعی مجاز نمی باشد و صرفا می بایست به انبار یا تاسیسات اختصاص یابد.
- تبصره ۲: تأمین پارکینگ براساس ضوابط هر کاربری الزامی است. در صورت عدم وجود دسترسی از معبر دوم با توجه به ضرورت پیوستگی مسیر پیاده در حاشیه محورهای مختلط و جلوگیری از قطع مکرر آن توسط مسیرهای ماشین رو (جهت دسترسی به پارکینگ) تأمین دسترسی پارکینگ از حاشیه محورهای مختلط مجاز نمی باشد. لذا در این موارد (عدم امکان تأمین پارکینگ مورد نیاز)، پیش بینی پارکینگ در فاصله حداکثر ۳۰۰ متر از بنا در کاربریهای غیر از خدمات عمومی غیر انتفاعی (حتی الامکان در مجتمع های ایستگاهی یا مجتمع های تجاری مازاد



۱۱۴

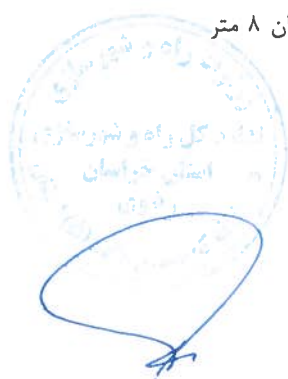
بر سهم پارکینگ خود این کاربریها با مدیریت شهرداری و از محل منابع مالکینی که امکان تامین پارکینگ نداشته اند). الزامی است.

- حداکثر سطح اشغال در طبقات همکف، اول و زیرزمینها (در صورت مجاز بودن) ۷۰ درصد و در طبقات دوم و بالاتر ۵۰ درصد تا حد تعیین شده در جدول زیر (بر اساس نقشه تعداد طبقات محورهای مختلط) است.

منطقه	محور	محدوده	حداکثر تعداد طبقات (روی زمین)	حداکثر ارتفاع (متر)
وکیل آباد		میرزا کوچک خان تا سید رضی	۵	۲۰,۵
		سید رضی تا صدف	۶	۲۴
		صدف تا شریف	۴	۱۷
		شریف تا آزادگان	۶	۲۴
		آزادگان تا دادگر	۴	۱۷
		دادگر تا فارغ التحصیلان	۶	۲۴
		فارغ التحصیلان تا نمایشگاه	۵	۲۰,۵
		محدوده قلعه وکیل آباد	۳	۱۳,۵
		امامت	۶	۲۴
		جلال آل احمد	۶	۲۴
تربیت		بلوار سید رضی	۶	۲۴
		دانش آموز	۵	۲۰,۵
		دانشجو	۵	۲۰,۵
		وکیل آباد تا تربیت ۱۸	۲	۱۰
		تربیت ۱۸ تا امام علی	۵	۲۰,۵
		دندانپزشکان	۶	۲۴
		فارغ التحصیلان	۶	۲۴
		استقلال	۵	۲۰,۵
		آزادی تا سیدرضی	۶	۲۴
		سید رضی تا معلم ۵۴	۵	۲۰,۵
معلم		مختلط دارای محدودیت ارتفاعی	۲	۱۰
		تربیت (تا دندان پزشکان	۵	۲۰,۵
		دندان پزشکان تا نمایشگاه	۶	۲۴

۱۱

*در صورت احداث فعالیت سینما یا تئاتر (با توجه به نوع فعالیت) حداکثر ارتفاع طبقه فرهنگی می تواند تا میزان ۸ متر افزایش یابد. در صورت احداث فعالیت سینما یا تئاتر حداکثر ارتفاع ساختمان می تواند تا ۲۷ متر افزایش یابد

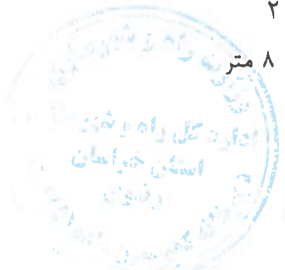


۱۱۵

منطقه	محور	محدوده	حداکثر تعداد طبقات (روی زمین)	حداکثر ارتفاع (متر)
		وکیل آباد	۵	۲۰,۵
		فضل بن شاذان	۵	۲۰,۵
		شهید خزایی	۵	۲۰,۵
		بلوار خاقانی	۵	۲۰,۵
		بلوار دلاوران	۵	۲۰,۵
		بلوار رضوی	۵	۲۰,۵
		بلوار سرافرازان	۵	۲۰,۵
	صارمی	کوثر تا پیروزی	۵	۲۰,۵
		کوثر تا هاشمیه	۶	۲۴
	کوثر	وکیل آباد تا کال پاچنار	۴	۲۰,۵
		کال پاچنار تا صارمی	۶	۲۴
	هاشمیه	صارمی تا میدان پژوهش	۵	۲۰,۵
		وکیل آباد تا پیروزی	۶	۲۴
		پیروزی تا نماز	۵	۲۰,۵
		وکیل آباد پیروزی	۶	۲۴
	هنرستان	پیروزی تا فکوری	۵	۲۰,۵
		وکیل آباد تا فکوری	۶	۲۴
	هفت تیر	فکوری تا پارک	۵	۲۰,۵
		بلوار حافظ (نیازمند طراحی با رویکرد تفریحی فرهنگی و توجه به نقش عبوری)	۵	۲۰,۵
	لادن	صیاد شیرازی	۵	۲۰,۵
		وکیل آباد تا گلدیس ۱۳	۵	۲۰,۵
		گلدیس ۱۳ تا فکوری	۶	۲۴
	پیروزی	فضل بن شاذان تا هاشمیه	۵	۲۰,۵
		هاشمیه تا هفت تیر	۶	۲۴
		هفت تیر تا برونسی	۵	۲۰,۵

۹

* در صورت احداث فعالیت سینما یا تئاتر (با توجه به نوع فعالیت) حداکثر ارتفاع طبقه فرهنگی می تواند تا میزان ۸ متر افزایش یابد. در صورت احداث فعالیت سینما یا تئاتر حداکثر ارتفاع ساختمان می تواند تا ۲۷ متر افزایش یابد



۱۱۶

- در کاربری مختلط ارتفاع مجموع طبقات همکف و اول حداکثر ۱۰ متر و حداکثر ارتفاع هر طبقه در طبقات بالاتر، ۳,۵ متر خواهد بود.
- تبصره ۲: براساس موارد فوق حداکثر ارتفاع در پلاک های با کاربری مختلط دو طبقه ۱۰ متر، حداکثر ارتفاع سه طبقه ۱۳,۵ متر، حداکثر ارتفاع چهار طبقه ۱۷ متر، حداکثر ارتفاع پنج طبقه ۲۰,۵ متر و حداکثر ارتفاع شش طبقه ۲۴ متر است.
- تبصره ۳: در صورت احداث فعالیت سینما یا تئاتر با توجه به نوع فعالیت افزایش ارتفاع طبقه فرهنگی تا میزان ۸ متر مجاز می باشد. در هر صورت ارتفاع کل بنای احداثی نمی بایستی از ۲۷ متر فراتر رود.
- تبصره ۴: به منظور ارتباط بین بدنه کاربری های حاشیه با محور، سطح طبقه همکف می بایست همتراز با محور بوده و در صورت احداث زیرزمین (براساس ضوابط مجاز)، طبقات زیرزمین از تراز صفر به پایین احداث گردند
- در پلاک های واقع در حاشیه محورهای مختلط، بهره برداری بام سبز در قالب فعالیتهای تفریحی فراغتی یا انتفاعی از جمله رستوران، کافه و نظایر آن (در صورت حصول شرایط بام سبز) مجاز است. بر این مبنا در صورت احداث بام سبز حداکثر ۱۰ درصد سطح بام می تواند به زیربنای مرتبط با فعالیت با سازه های سبک و قابل جمع آوری اختصاص یابد که این زیربنا جزء تراکم محسوب نمی گردد.
- پیش آمدگی بدنه ساختمان ها (نظیر بالکن و تراس و...) در فضاهای شهری ممنوع بوده و احداث فضاهای نیمه باز با عقب نشینی دیواره های خارجی از حد زمین تأمین خواهد شد. این فضاهای نیمه باز جهت تقویت چشم اندازهای مناسب شهری، کاهش اثر تابش خورشید، نگهداری گل و گیاه و موارد مشابه بوده و بهره برداری از این فضاها به عنوان انباری و نظایر آن ممنوع است
- نحوه دسترسی پیاده به بنا می بایست از بر محور اصلی انجام گیرد. دسترسی پیاده از بر دسترسی دوم بلامانع است.
- دسترسی سواره به پلاک های دارای کاربری مختلط از حاشیه محورهای مختلط (به جز دسترسی اضطراری در برخی کاربری ها براساس ضوابط مربوطه) مجاز نمی باشد. در صورت وجود دسترسی دوم، دسترسی سواره به قطعه از دسترسی دوم مجاز است.
- تامین پارکینگ در پلاک های دارای کاربری مختلط براساس ضوابط خاص هر کاربری صورت می پذیرد.
- رعایت ضوابط معلولین در ساختمان های عمومی الزامی است.
- رعایت ضوابط و مقررات ملی ساختمان الزامی است.

پ) ضوابط مربوط به اختلاط کاربریها

- اختلاط کاربریهای انتفاعی (تجاری و مسکونی) با سایر کاربری های خدماتی (عمومی غیر انتفاعی یا نیمه انتفاعی) مجاز به عنوان سیاست مشوق تحقق خدمات عمومی از جمله سیاستهای طرح تفصیلی به شمار آمده و مورد تاکید است. در راستای اجرایی شدن سیاست مذکور، موارد زیر اعمال گردیده است:
- ۱) اختلاط کاربری انتفاعی (تجاری و مسکونی) - فرهنگی و پارکینگ عمومی
- در اراضی با مساحت کمتر از ۱۰۰۰ مترمربع، در صورت اختصاص حداقل یک طبقه (طبقه همکف یا طبقات بالاتر) از کاربری مختلط به کاربری فرهنگی هنری در کلیه مقیاس ها (کد ۲۶۱۰، ۲۶۲۰، ۲۶۳۰ و ۲۶۴۰) احداث زیرزمین ۱- و ۲- (با کاربری تجاری یا با هر کدام از کاربری های مجاز) مزاد بر تراکم مجاز بلامانع است.



- در اراضی با مساحت بیش از ۱۰۰۰ مترمربع در حاشیه محورهای مختلط مقیاس شهر، منطقه یا ناحیه، اختصاص حداقل یک طبقه (طبقه همکف یا طبقات بالاتر) به سینما یا تئاتر و حداقل یک طبقه به پارکینگ عمومی الزامی است. در این اراضی افزایش تعداد طبقات تا حداکثر ۶ طبقه همراه با یک طبقه زیرزمین و حداکثر ارتفاع ۲۷ متر از سطح زمین مجاز است.

تبصره ۱: زیرزمینهای ۲- و پایین تر الزاما مخصوص پارکینگ، پارکینگ عمومی، انبار و تاسیسات می باشد
تبصره ۲: کاربریهای فرهنگی موجود و همچنین پلاک های دارای کاربری فرهنگی در حاشیه محورها مشمول ضوابط فوق نخواهند شد.

۲) اختلاط کاربری انتفاعی (تجاری و مسکونی) - با درمانی، ورزشی، تفریحی گردشگری

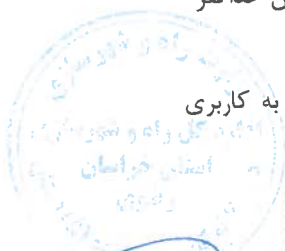
- در اراضی با مساحت بیش از ۲۵۰ مترمربع، در صورت اختصاص حداقل یک طبقه از کاربری مختلط به کاربری های درمانی، ورزشی یا تفریحی گردشگری در کلیه مقیاسها احداث زیرزمین ۱- (با کاربری تجاری یا هر کدام از کاربری های فوق) مزاد بر تراکم مجاز بلامانع است.
تبصره ۱: کاربریهای درمانی و ورزشی موجود و همچنین پلاک های دارای کاربری درمانی و ورزشی در حاشیه محورها مشمول ضوابط فوق نخواهند شد.

۳) اختلاط کاربری انتفاعی (تجاری و مسکونی) - با اداری دولتی، اداری غیر دولتی ویژه، تجاری غیر انتفاعی

- در اراضی با مساحت بیش از ۲۵۰ مترمربع، در صورت اختصاص حداقل یک طبقه (طبقه همکف یا طبقات بالاتر) از کاربری مختلط به کاربری های اداری دولتی، اداری غیر دولتی ویژه، تجاری غیر انتفاعی در کلیه مقیاسها احداث پلاک با تراکم مجاز بلامانع است.
تبصره ۱: کاربریهای اداری موجود در حاشیه محورها مشمول ضوابط فوق نخواهند شد.
تبصره ۲: تخصیص زیرزمین در این پلاک ها به کاربری انتفاعی مجاز نمی باشد و صرفا می بایست به کاربری پارکینگ (در صورت وجود دسترسی دوم)، انبار یا تاسیسات گردد.

۳) اختلاط کاربری انتفاعی (تجاری و مسکونی) با یکدیگر

- در اراضی با مساحت بیش از ۲۵۰ مترمربع (تا کمتر از ۱۰۰۰ مترمربع)، اختلاط کاربری های انتفاعی تجاری با مسکونی و یا احداث کاربری تجاری به تنهایی با سطح اشغال مجاز (تا حداکثر ۵ طبقه در صورت عدم تحقق کاربری خدمات غیر انتفاعی) بلامانع است.
- احداث کاربری مسکونی بدون اختلاط با سایر کاربریها صرفا در صورت دارا بودن دسترسی دوم و ایجاد پارکینگ با شرایط تراکمی زیر مجاز است:
الف) سطح اشغال همکف، اول و دوم تا حداکثر ارتفاع ۱۰ متر تا حداکثر ۷۰ درصد مجاز است
ب) در طبقات سطح اشغال حداکثر ۵۰ درصد با رعایت سه متر عقب نشینی در طبقه سوم و بالاتر تا میزان حداکثر ارتفاع محور در قطعات مجاور (تا حداکثر ۵ طبقه در جدول مربوطه).
تبصره ۱: تخصیص زیرزمین در این پلاک ها به کاربری انتفاعی مجاز نمی باشد و صرفا می بایست به کاربری پارکینگ (با دسترسی معبر دوم)، انبار یا تاسیسات گردد.



۱۱۸

تبصره ۲: تامین پارکینگ براساس ضوابط هر کاربری الزامی است. در صورت عدم وجود دسترسی از معبر دوم با توجه به ضرورت پیوستگی مسیر پیاده در حاشیه محورهای مختلط و جلوگیری از قطع مکرر آن توسط مسیرهای ماشین رو (جهت دسترسی به پارکینگ) تامین دسترسی پارکینگ از حاشیه محورهای مختلط مجاز نمی باشد. لذا در این موارد (عدم امکان تامین پارکینگ مورد نیاز)، پیش بینی پارکینگ در فاصله حداکثر ۳۰۰ متر از بنا در کاربریهای غیر از خدمات عمومی غیر انتفاعی (حتی الامکان در مجتمع های ایستگاهی یا مجتمع های تجاری مازاد بر سهم پارکینگ خود این کاربریها با مدیریت شهرداری و از محل منابع مالکینی که امکان تامین پارکینگ نداشته اند). الزامی است.

ت) ضوابط مربوط به نما

- کلیه سطوح قابل رؤیت ساختمان های واقع در حاشیه محورهای مختلط بایستی با استفاده از مصالح مناسب مورد تأیید کمیته سیما و منظر نامسازی 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 نامسازی آن ها استفاده گردد.
- خطوط غالب در نمای ساختمان ترجیحاً می بایست هماهنگ و در تناسب با خطوط نمای مجاوران و با فرم غالب مستطیل یا مربع باشد، استفاده از فرم های نامتعارف و نامتناسب، به طور کلی مجاز نبوده و در صورت ضرورت با اخذ مصوبه از کمیته نمای شهرداری امکان پذیر است.
- وجه غالب سطوح باید حتی الامکان با مصالح روشن مانند رنگ کرم، زرد آخرا بارگه های یاز قرمز (رنگ آجر و خاک- رس) و یا آجر (با هر رنگی) نامسازی گردد.
- استفاده از رنگ های قهوه ای تیره و روشن، آخراپی، 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 بلامانع است.
- استفاده از رنگ های تیره و سیاه و نامتعارف و تند، با هر نوع مصالح (آجر، سنگ و ...)، ممنوع و غیرمجاز است.
- استفاده از نمای کامپوزیت و آلومینیومی ممنوع و غیرمجاز است.
- طراحی و اجرای سطوح سیمانی یکدست در نمای ساختمان ها ممنوع است.
- 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 مجوف نامسازی و مخفی گردد.
- 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 ساختمان های مجاور باشد.
- به منظور حفظ خلاقیت طراحی برای ساختمان های شاخص و عمومی (در صورتی که دارای طرح خاص باشد) طرح به صورت ویژه و با حضور طراح، به صورت موردی در کمیته سیما و منظر شهری قابل بررسی خواهد بود.
- صدور پایانکار ساختمان مشروط به انجام نامسازی نماهای اصلی و جانبی است.
- رعایت سایر ضوابط مربوط به نما در پیوست شماره ۲ الزامی است.

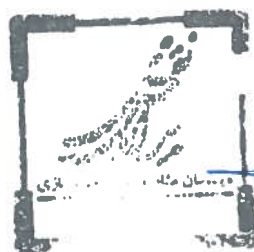


119

۱-۲-۲-۲- محورهای مختلط مقیاس محله

محورهای مختلط مقیاس محله شامل محورهای زیر به عمق یک پلاک در محدوده طرح می‌باشد:

- | | | | |
|---|--|---|-----------------|
| - | مهران | - | شهید برسلانی |
| - | ادب | - | صیاد ۱۴ |
| - | دانش‌آموز ۵ از میدان شیخ مفید تا دانش‌آموز | - | ارشاد |
| - | دانش‌آموز ۶ | - | هفت تیر ۲۳ |
| - | دانشجو ۵ | - | ویلا |
| - | دانشجو ۶ از دانشجو تا شهید عقداپی | - | شهرستانی |
| - | قائم مقام | - | گلدیس |
| - | صدف | - | حافظیه |
| - | ستاری | - | هاشمیه ۲۸ (نصر) |
| - | وکیل آباد ۸۳ تا معلم | - | بلوار کشوری |
| - | معلم ۵۱ | - | سرافرازان ۱۰ |
| - | آزادگان | - | پیروزی ۲۴ |
| - | اقبال ۵ | - | پایداری |
| - | اقبال ۶ | - | دلوران ۶۳ |
| - | پیروزی ۷۵ | - | سرافرازان ۴۹ |
| - | لادن ۷ | - | بلوار نخل |
| - | خزایی منش | - | خاقانی ۱۱ |
| - | صیاد ۵ | - | ملک الشعرا بهار |
| - | صیاد ۲ | - | بهارستان |
| - | شهید چراغچی | - | بلوار نامجو |
| - | هاشمیه ۴۱ | - | هاشمیه ۶۲ |
| - | دهخدا | - | کوثر جنوبی |
| - | فرخی | - | پروین |
| - | کسایی | - | انوری |
| - | ارغوان | - | مولانا |



۱۲۰

الف) فعالیت‌های مجاز به استقرار بدون نیاز به اختلاط با سایر کاربری‌ها

- احداث کاربری آموزشی در کلیه مقیاسها براساس ضوابط و مقررات کاربری مربوطه مجاز است.
- احداث کاربری اداری غیر دولتی ویژه با رعایت حداکثر تعداد طبقات براساس ضوابط محور مربوطه و سایر ضوابط اعم از سطح اشغال، نحوه محاسبه پارکینگ و ... از ضوابط کاربری اداری مجاز است.
- احداث کاربری ورزشی مقیاس محله و ناحیه کد ۲۴۱۰، ۲۴۲۰ براساس ضوابط و مقررات ضوابط و مقررات محور مختلط مجاز است.
- احداث کاربری درمانی مقیاس محله، ناحیه و کلینیک های دامپزشکی کد ۲۵۱۰، ۲۵۲۰ و ۲۵۵۰ براساس ضوابط و مقررات ضوابط و مقررات محور مختلط مجاز است.
- احداث کاربری فرهنگی هنری مقیاس محله، ناحیه و منطقه کد ۲۶۱۰، ۲۶۲۰ و ۲۶۳۰ براساس ضوابط و مقررات ضوابط و مقررات محور مختلط مجاز است.
- احداث کاربری مذهبی مقیاس محله و ناحیه براساس ضوابط و مقررات کاربری مربوطه مجاز است.
- احداث خدمات حمل و نقل مقیاس محله و ناحیه کد ۳۲۱۰، ۳۲۲۰ براساس ضوابط و مقررات کاربری مربوطه مجاز است.
- احداث کاربری تجهیزات شهری مقیاس محله و ناحیه کد ۳۴۱۰ و ۳۴۲۰ براساس ضوابط و مقررات کاربری مربوطه مجاز است.
- احداث کاربری تاسیسات شهری مقیاس محله و ناحیه کد ۳۵۱۰ براساس ضوابط و مقررات کاربری مربوطه مجاز است.
- احداث کاربری پارک و فضای سبز مقیاس محله و ناحیه کد ۴۱۱۰، ۴۱۲۰ براساس ضوابط و مقررات کاربری مربوطه مجاز است.
- احداث کاربری تفریحی گردشگری مقیاس محله براساس ضوابط و مقررات کاربری مربوطه مجاز است.
- احداث کاربری مسکونی بدون اختلاط با سایر کاربریها براساس ضوابط و مقررات گونه مسکونی مجاور مجاز است.

ب) ضوابط ساختمانی کاربریهای مختلط در حاشیه محورهای مقیاس محله

- محل احداث بنا در در حاشیه محورهای مقیاس محله در بر محور می باشد.
- حداقل اندازه تفکیک در حاشیه محورهای مختلط مقیاس محله ۵۰۰ مترمربع است.
- احداث بنا در پلاک‌های با مساحت کمتر از ۱۲۰ مترمربع در حاشیه محورهای مقیاس محله صرفا به صورت ۲ طبقه تجاری یا مسکونی و حداکثر یک واحد تجاری (یا یک واحد مسکونی) و حداکثر سطح اشغال ۶۰ درصد مجاز است.
- تبصره ۱: احداث کاربری مسکونی در پلاک های با مساحت کمتر از ۷۰ مترمربع مجاز نمی باشد این پلاک ها صرفا می بایست به کاربری تجاری اختصاص یابد و یا با پلاک های مجاور تجمیع گردد.
- تبصره ۲: تخصیص زیرزمین در این پلاک ها به کاربری انتفاعی مجاز نمی باشد و صرفا می بایست به انبار یا تاسیسات اختصاص یابد.
- تبصره ۳: تامین پارکینگ براساس ضوابط هر کاربری الزامی است.



- احداث بنا در اراضی با مساحت کمتر از ۲۵۰ مترمربع (تا ۱۲۰ مترمربع) در حاشیه محورهای مقیاس محله به صورت ۳ طبقه، حداکثر سطح اشغال ۶۰ درصد مجاز است.
- تبصره ۱: تخصیص زیرزمین در این پلاک ها به کاربری انتفاعی مجاز نمی باشد و صرفاً می بایست به انبار مسکونی یا تاسیسات اختصاص یابد.
- تبصره ۲: تامین پارکینگ براساس ضوابط هر کاربری الزامی است.
- حداکثر سطح اشغال در محورهای مقیاس محله ۶۰ درصد و تعداد طبقات تا حد تعیین شده در گونه مسکونی مربوطه است.
- در کاربری مختلط ارتفاع طبقه همکف براساس ارتفاع فعالیت مربوطه و حداکثر ارتفاع هر طبقه در طبقات بالاتر، ۳,۵ متر خواهد بود.
- تبصره ۱: در صورت احداث فعالیت سینما یا تئاتر با توجه به نوع فعالیت افزایش ارتفاع طبقه فرهنگی تا میزان ۸ متر مجاز می باشد. در هر صورت ارتفاع کل بنای احداثی نمی بایستی از ۲۷ متر فراتر رود.
- تبصره ۲: به منظور ارتباط بین بدنه کاربری های حاشیه با محور، سطح طبقه همکف می بایست همتراز با محور بوده و در صورت احداث زیرزمین (براساس ضوابط مجاز)، طبقات زیرزمین از تراز صفر به پایین احداث گردند
- پیش آمدگی بدنه ساختمان ها (نظیر بالکن و تراس و...) در فضاهای شهری ممنوع بوده و احداث فضاهای نیمه باز با عقب نشینی دیواره های خارجی از حد زمین تأمین خواهد شد. این فضاهای نیمه باز جهت تقویت چشم اندازهای مناسب شهری، کاهش اثر تابش خورشید، نگهداری گل و گیاه و موارد مشابه بوده و بهره برداری از این فضاها به عنوان انباری و نظایر آن ممنوع است
- نحوه دسترسی پیاده به بنا می بایست از بر محور اصلی انجام گیرد. دسترسی پیاده از بر دسترسی دوم بلامانع است.
- تامین پارکینگ در پلاک های دارای کاربری مختلط براساس ضوابط خاص هر کاربری صورت می پذیرد.
- رعایت ضوابط معلولین در ساختمان های مختلط الزامی است.
- رعایت ضوابط و مقررات ملی ساختمان الزامی است.



Handwritten signature in blue ink.



Handwritten signature in blue ink.

Handwritten signature in blue ink.

ب) ضوابط مربوط به اختلاط کاربریها

- اختلاط کاربریهای انتفاعی (تجاری و مسکونی) با سایر کاربری های خدماتی (عمومی غیر انتفاعی یا نیمه انتفاعی) مجاز به عنوان سیاست مشوق تحقق خدمات عمومی از جمله سیاستهای طرح تفصیلی به شمار آمده و مورد تاکید است. در راستای اجرایی شدن سیاست مذکور، موارد زیر اعمال گردیده است:

۱) اختلاط کاربری انتفاعی (تجاری و مسکونی) - با فرهنگی، درمانی، ورزشی، تفریحی گردشگری

- در اراضی با مساحت بیش از ۲۵۰ مترمربع، در صورت اختصاص حداقل یک طبقه (طبقه همکف یا طبقات بالاتر) از کاربری مختلط به کاربری های درمانی، ورزشی و تفریحی گردشگری، احداث زیرزمین ۱- (با کاربری تجاری یا هر کدام از کاربری های مجاز) مازاد بر تراکم مجاز بلامانع است.
تبصره ۱: کاربریهای درمانی، ورزشی موجود و همچنین پلاک های دارای کاربری درمانی و ورزشی در حاشیه محورهای مشمول ضوابط فوق نخواهند شد.

۲) اختلاط کاربری انتفاعی (تجاری و مسکونی) - با اداری غیر دولتی ویژه ، تجاری غیر انتفاعی

- در اراضی با مساحت بیش از ۲۵۰ مترمربع، در صورت اختصاص حداقل یک طبقه (طبقه همکف یا طبقات بالاتر) از کاربری مختلط به کاربری های اداری غیر دولتی ویژه ، تجاری غیر انتفاعی در کلیه مقیاسها احداث پلاک با تراکم گونه مسکونی مجاز بلامانع است.
تبصره ۱: تخصیص زیرزمین در این پلاک ها به کاربری انتفاعی مجاز نمی باشد و صرفا می بایست به کاربری پارکینگ انبار یا تاسیسات گردد.

۳) اختلاط کاربری انتفاعی (تجاری و مسکونی) با یکدیگر

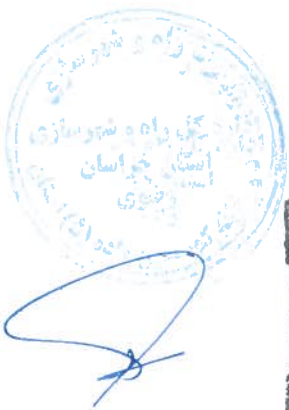
- در اراضی با مساحت بیش از ۲۵۰ مترمربع، اختلاط کاربری های انتفاعی تجاری با مسکونی و یا احداث کاربری مسکونی به تنهایی با تراکم گونه مسکونی مجاز بلامانع است .
تبصره ۱: اختلاط کاربری تجاری با مسکونی در این کاربری می بایست در طبقه همکف و در قالب سطح اشغال مجاز و در مازاد بر مساحت مورد نیاز جهت احداث پارکینگ صورت پذیرد.
تبصره ۲: تخصیص زیرزمین در این پلاک ها به کاربری انتفاعی مجاز نمی باشد و صرفا می بایست به کاربری پارکینگ ، انبار یا تاسیسات گردد.
تبصره ۳: تامین پارکینگ براساس ضوابط هر کاربری الزامی است.



۱۲۳

ت) ضوابط مربوط به نما

- کلیه سطوح قابل‌رؤیت ساختمان‌های واقع در حاشیه محورهای مختلط بایستی با استفاده از مصالح مناسب مورد تأیید کمیته سیما و منظر ناماسازی شود.
- نمای ساختمان‌ها 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 ناماسازی آن‌ها استفاده گردد.
- خطوط غالب در نمای ساختمان ترجیحاً می‌بایست هماهنگ و در تناسب با خطوط نمای مجاوران و با فرم غالب مستطیل یا مربع باشد، استفاده از فرم‌های نامتعارف و نامتناسب، به‌طورکلی مجاز نبوده و در صورت ضرورت با اخذ مصوبه از کمیته نمای شهرداری امکان‌پذیر است.
- وجه غالب سطوح باید حتی‌الامکان با مصالح روشن مانند رنگ کرم، زرد آخرا بارگه‌های یاز قرمز (رنگ آجر و خاک-رس) و یا آجر (با هر رنگی) ناماسازی گردد.
- استفاده از رنگ‌های قهوه‌ای تیره و روشن، آخرای، قرمز رس، گلبهی، آبی فیروزه‌ای و لاجوردی، با مصالح بوم آورد و مناسب، به‌عنوان رنگ مکمل و برای تنوع در نما و بدنه ساختمان‌ها، مجاز است.
- استفاده از رنگ‌های تیره و سیاه و نامتعارف و تند، با هر نوع مصالح (آجر، سنگ و ...)، ممنوع و غیرمجاز است.
- استفاده از نمای کامپوزیت و آلومینیومی ممنوع و غیرمجاز است.
- طراحی و اجرای سطوح سیمانی یکدست در نمای ساختمان‌ها ممنوع است.
- نصب تأسیسات گرمایشی، سرمایشی و غیره در نمای بیرونی ساختمان ممنوع است و در صورتی که در تراس واقع‌شده باشد می‌بایستی با پوسته مجوف ناماسازی و مخفی گردد.
- هماهنگی کلی خطوط نما با ابنیه 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.
- به‌منظور حفظ خلاقیت طراحی برای ساختمان‌های شاخص و عمومی (در صورتی که دارای طرح خاص باشد) طرح به‌صورت ویژه و با حضور طراح، به‌صورت موردی در کمیته سیما و منظر شهری قابل بررسی خواهد بود.
- صورتور پایانی‌کار ساختمان مشروط به انجام ناماسازی نماهای اصلی و جانبی است.
- رعایت سایر ضوابط مربوط به نما در پیوست شماره ۲ الزامی است.



۱۲۴

۱-۲-۳- کاربری تجاری

در طرح تفصیلی حوزه جنوب غربی، کاربری تجاری در قالب چهار دسته قابل شناسایی می باشد :

الف) مجتمع های تجاری مصوب (در قالب طرح های موضعی و موضوعی نظیر ذکرهای ۲، زندان و ...) که با توجه به دارا بودن طرح مصوب ، احداث بنا و سطح اشغال و تراکم براساس طرح مصوب صورت خواهد پذیرفت.

ب) مجتمع های تجاری که در قالب ضوابط حاضر قابلیت استقرار در حاشیه معابر مقیاس شهر، منطقه یا ناحیه را دارند و یا در نقشه با کاربری تجاری مقیاس منطقه پیشنهاد گردیده اند.

پ) کاربری های تجاری مقیاس محله یا ناحیه که براساس طرح های اجرایی و یا طرح های ملاک عمل تثبیت گردیده اند و در نقشه کاربری اراضی با عنوان کاربری تجاری مقیاس محله و ناحیه مشخص گردیده اند.

ت) کاربری های تجاری حاشیه معابر مختلط با توجه به دسته بندی فوق ، در ادامه ضوابط مرتبط با مجتمع های تجاری، کاربریهای تجاری مقیاس محله و ناحیه و کاربری های تجاری در حاشیه معابر ارائه گردیده است.

۱-۲-۳-۱- کاربری تجاری (مجتمع های تجاری) مقیاس منطقه

الف) فعالیت های مجاز

- احداث کاربری های تجاری در کلیه مقیاس ها بر اساس ضوابط مجاز است.
- احداث کاربری آموزشی در کلیه مقیاس ها براساس ضوابط و مقررات کاربری مربوطه مجاز است.
- احداث کاربری آموزش تحقیقات و فناوری براساس ضوابط و مقررات کاربری مربوطه مجاز است.
- احداث کاربری اداری و اداری غیر دولتی ویژه براساس ضوابط و مقررات کاربری مربوطه مجاز است.
- احداث کاربری انتظامی براساس ضوابط و مقررات کاربری مربوطه مجاز است
- احداث کاربری ورزشی براساس ضوابط و مقررات کاربری مربوطه مجاز است.
- احداث کاربری درمانی براساس ضوابط و مقررات کاربری مربوطه مجاز است.
- احداث کاربری فرهنگی هنری براساس ضوابط و مقررات کاربری مربوطه مجاز است.
- احداث کاربری مذهبی براساس ضوابط و مقررات کاربری مربوطه مجاز است.
- احداث خدمات حمل و نقل (به جز پارکینگ وسایل نقلیه سنگین) براساس ضوابط و مقررات کاربری مربوطه مجاز است.
- احداث کاربری تجهیزات شهری براساس ضوابط و مقررات کاربری مربوطه مجاز است.
- احداث کاربری تاسیسات شهری مقیاس محله و ناحیه براساس ضوابط و مقررات کاربری مربوطه مجاز است.
- احداث کاربری پارک و فضای سبز براساس ضوابط و مقررات کاربری مربوطه مجاز است.
- احداث کاربری تفریحی گردشگری براساس ضوابط و مقررات کاربری مربوطه مجاز است.
- احداث کاربری مراکز اقامتی براساس ضوابط و مقررات کاربری مربوطه مجاز است.



۱۲۵

ب- ضوابط استقرار کاربری‌ها

- ۱-۱-۳-۲-۱- حداقل مساحت مورد نیاز جهت احداث مجتمع تجاری ۱۵۰۰ مترمربع است. دسترسی کاربری تجاری منطقه‌ای (مجتمع تجاری) حداقل از طریق یک معبر شریانی درجه ۲ اصلی یا جمع و پخش کننده با عرض حداقل ۲۴ متر و یک معبر فرعی با عرض حداقل ۱۲ متر و نقش عملکردی محلی اصلی الزامی است.
- ۱-۲-۳-۲-۱- حداکثر زیربنای تراکمی ساختمانی در مجتمع تجاری، شامل کاربری‌های تجاری و خدماتی، ۴۸۰ درصد، حداکثر سطح اشغال ۷۰ درصد در زیرزمین-۱ و -۲، همکف و اول (با حداکثر ارتفاع ۱۰ متر از سطح زمین) و ۵۰ درصد در طبقات و حداکثر تعداد طبقات ۶ طبقه روی زیرزمین تا حداکثر ارتفاع ۲۷ متر است.
- تبصره ۱: تخصیص حداقل ۱۰٪ از مجموع زیربنا (در طبقات همکف و بالاتر) به کاربری فرهنگی (گالری و نگارخانه، سینما و یا سالن تئاتر) الزامی است.
- تبصره ۲: تخصیص حداقل ۵ درصد (مازاد بر کاربری فرهنگی) از مجموع زیربنا به کاربری درمانی یا ورزشی یا تفریحی الزامی است.
- ۱-۳-۳-۲-۱- در مجتمع‌های تجاری، بهره برداری بام سبز در قالب فعالیتهای تفریحی فراغتی یا انتفاعی از جمله رستوران، کافه و نظایر آن (در صورت حصول شرایط بام سبز) مجاز است. 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.

ج- سایر ضوابط

- ۱-۴-۳-۲-۱- رعایت حداقل ۳۰ درصد فضای باز در مجتمع‌های تجاری الزامی است. 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 (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.
- صدور پایانکار منوط به کاشت درخت است. مشخصات این درختان در گواهی پایانکار ساختمان درج شود.
- ۱-۵-۳-۲-۱- به‌منظور افزایش سرانه فضای سبز کاشت یک درخت به ازای هر ۵ متر بر در لبه پیاده‌روهای معابر ده متر و بیشتر توصیه می‌گردد.
- ۱-۶-۳-۲-۱- محل احداث بنا در در حاشیه محورهای مقیاس شهر، منطقه و ناحیه در بر محور می‌باشد.
- تبصره: رعایت ۵ متر عقب‌نشینی از بر قطعه جهت تأمین پیشخوان برای محوطه‌سازی جلوی مجتمع الزامی است.
- ۱-۷-۳-۲-۱- به منظور افزایش نفوذپذیری و ایجاد بدنه فعال شهری در جداره‌های بیرونی مجتمع‌های تجاری و یا در لبه محورهای مختلط با عملکرد اجتماعی و همچنین ارتباط بین بدنه کاربری‌های حاشیه با محور، دسترسی پیاده به تجاری‌های حاشیه مجتمع‌های تجاری سطح طبقه همکف می‌بایست هم‌تراز با محور بوده و در صورت



احداث زیرزمین (براساس ضوابط مجاز)، طبقات زیرزمین از تراز صفر به پایین احداث گردند و دسترسی پیاده به

تجاری های حاشیه محور تامین گردد

۸-۱-۳-۲-۱- حداقل دهانه مغازه‌ها جهت هماهنگی ۴ متر و به عمق ۶ متر است.

۹-۱-۳-۲-۱- ارتفاع مغازه‌ها از کف تا کف در طبقه همکف و اول حداکثر معادل ۵ متر (همکف و اول مجموعاً ۱۰ متر) و در طبقات بالای همکف ۳,۵ متر است.

تبصره ۱: احداث نیم‌طبقه در واحدهای تجاری (در حداکثر ۵۰ درصد مساحت هر واحد) با ارتفاع حداقل ۲ متر و حداکثر ۲/۶۰ متر مجاز است و جزو تراکم محسوب نمی‌گردد.

تبصره ۲: در کاربری فرهنگی با توجه به نوع فعالیت افزایش ارتفاع طبقات تا میزان ۶,۵ متر مجاز می‌باشد.
۱۰-۱-۳-۲-۱- احداث زیرزمین در طبقه ۳- و پایین‌تر حداکثر تا میزان ۷۰ درصد سطح قطعه جهت استفاده مشاعات (انبار، سرویس‌های بهداشتی، پناهگاه، موتورخانه و پارکینگ و نظایر آن) تا ارتفاع ۳ متر مجاز است و جزو تراکم محسوب نمی‌گردد.

۱۱-۱-۳-۲-۱- طراحی ورودی و نمای مجتمع‌های تجاری می‌بایست به صورت ویژه صورت گیرد و به تأیید کمیته سیما و منظر شهری برسد.

۱۲-۱-۳-۲-۱- حداقل ۴۰٪ زیربنا باید به فضای آلوده‌شده عمومی (راهروها و فضاهای باز) اختصاص یابد.

۱۳-۱-۳-۲-۱- حداقل عرض راهروهای تجاری ۲,۵ متر است.

۱۴-۱-۳-۲-۱- تفکیک مغازه‌ها به دو یا چند واحد کوچک‌تر امکان‌پذیر نیست اما تجمیع دو یا چند مغازه به واحد بزرگ‌تر بلامانع است.

۱۵-۱-۳-۲-۱- نصب آسانسور و نصب پله‌برقی در پاساژها و مجتمع‌های تجاری الزامی است

۱۶-۱-۳-۲-۱- هرگونه پیش‌آمدگی در معابر عمومی ممنوع است.

۱۷-۱-۳-۲-۱- نورپردازی مجتمع تجاری در ساعات شب الزامی است.

۱۸-۱-۳-۲-۱- احداث سرویس بهداشتی در این محدوده به ازای هر ۵ مغازه معادل یک چشمه الزامی است.

تبصره: در کنار هر سرویس بهداشتی احداث یک اتاق مادر و کودک الزامی است.

۱۹-۱-۳-۲-۱- در احداث مجتمع، موارد ایمنی، مقاومت در برابر خطرات زلزله (رعایت آئین‌نامه ۲۸۰۰)، آتش‌سوزی و ضوابط عبور و مرور معلولین می‌بایست در نظر گرفته شود.

د- ضوابط پارکینگ

۲۰-۱-۳-۲-۱- معادل ۵۰ درصد از مساحت ناخالص تجاری در مجتمع‌های تجاری می‌بایست به فضای پارکینگ تجاری اختصاص یابد. (به ازای هر ۱۰۰ متر فضای ناخالص مجتمع تجاری، احداث ۵۰ متر فضای پارکینگ).

تبصره ۱: احداث مازاد پارکینگ به میزان حداقل ۱۰ درصد از مساحت ناخالص تجاری مازاد بر پارکینگ مورد نیاز (در حاشیه محورهای مختلط مقیاس شهر، منطقه و ناحیه) جهت تامین پارکینگ مورد نیاز کاربریهای تجاری مجاور (که امکان احداث پارکینگ نداشته‌اند) با مدیریت شهرداری و از محل منابع تامین شده مالکین مذکور الزامی است

۲۱-۱-۳-۲-۱- احداث پارکینگ سایر فعالیتها، براساس ضوابط و مقررات فعالیت مربوطه محاسبه می‌گردد.



Handwritten signature in blue ink.

Handwritten signature in blue ink.

۱-۲-۳-۲- کاربری تجاری مقیاس محله (و ناحیه)

کاربری های تجاری مقیاس محله (یا ناحیه) شامل کاربری های تجاری (فاز تجاری) در برخی محلات (از جمله رضا شهر، بخش هایی از امامت و ...) هستند که براساس طرح های اجرایی و یا طرح های ملاک عمل تثبیت گردیده اند و در نقشه کاربری اراضی با عنوان کاربری تجاری مقیاس محله و ناحیه مشخص گردیده اند. این قطعات عمدتاً در حاشیه فضای عمومی با نقش اجتماعی و یا پارکینگ شکل گرفته و با توجه به واگذاری های صورت گرفته و حقوق مکاتبه ایجاد شده تثبیت گردیده اند. با توجه به شرایط خاص این کاربری ها ضوابط زیر برای احداث بنا در این قطعات پیش بینی گردیده است.

الف- ضوابط استقرار کاربری ها

- ۱-۲-۳-۲-۱- حد نصاب تفکیک در کاربری تجاری مقیاس محله و ناحیه معادل ۵۰ مترمربع می باشد.
- ۱-۲-۳-۲-۲- احداث بنا در کاربری تجاری مقیاس محله و ناحیه به صورت حداکثر دو طبقه با کاربری تجاری مجاز است.
- ۱-۲-۳-۲-۳-۱- از آنجا که پیش بینی پارکینگ و فضاهای عمومی این واحدها در قالب فضای باز میانی طراحی گردیده است احداث پارکینگ برای پلاک های مذکور در نظر گرفته نشده است. تبدیل فضای باز میانی به کاربری به غیر از پارکینگ یا فضای سبز عمومی ممنوع است.



۱-۲-۳-۳- فعالیت های تجاری حاشیه معابر مختلط

ب- ضوابط استقرار کاربری ها

۱-۳-۳-۳-۱- احداث واحد تجاری در پلاک های با مساحت کمتر از ۱۲۰ مترمربع در حاشیه محورهای مقیاس شهر، منطقه و ناحیه صرفا به صورت یک واحد مجاز است.

۱-۳-۳-۳-۲- احداث واحد تجاری در پلاک های با مساحت کمتر از ۲۵۰ مترمربع (تا ۱۲۰ مترمربع) در حاشیه محورهای مقیاس شهر، منطقه و ناحیه در حداکثر سه واحد (با حداقل مساحت هر واحد ۶۵ مترمربع و در قالب سطح اشغال و تراکم مجاز) بلامانع است.

۱-۳-۳-۳-۳- حداقل مساحت مغازه تجاری در پلاک های با مساحت بیش از ۲۵۰ متر در حاشیه معبر مختلط مقیاس شهر ۶۵ مترمربع و حداقل عرض مغازه تجاری ۵ متر است.

۱-۳-۳-۳-۴- حداقل مساحت مغازه تجاری در پلاک های با مساحت بیش از ۲۵۰ متر در حاشیه معابر مختلط مقیاس منطقه ۵۰ مترمربع و حداقل عرض مغازه تجاری ۵ متر است.

۱-۳-۳-۳-۵- حداقل مساحت مغازه تجاری در پلاک های با مساحت بیش از ۲۵۰ متر در حاشیه معابر مختلط مقیاس ناحیه ۳۰ مترمربع و حداقل عرض مغازه تجاری ۳,۵ متر است.

۱-۳-۳-۳-۶- حداقل مساحت مغازه تجاری در پلاک های با مساحت بیش از ۲۵۰ متر در حاشیه معابر مختلط مقیاس محله ۲۱ مترمربع و حداقل عرض مغازه تجاری ۳,۵ متر است.

۱-۳-۳-۳-۷- حداقل مساحت دفاتر کار، دفاتر شرکت های خصوصی و نظایر آن (در طبقات) در حاشیه محورهای مختلط معادل ۷۵ مترمربع است.

۱-۳-۳-۳-۸- ارتفاع واحدهای تجاری از کف تا کف در طبقه همکف و اول حداکثر معادل ۵ متر (همکف و اول مجموعا ۱۰ متر) و در طبقات بالای همکف ۳,۵ متر است.

تبصره ۱: احداث نیم طبقه در واحدهای تجاری (در حداکثر ۵۰ درصد مساحت هر واحد) با ارتفاع حداقل ۲ متر و حداکثر ۲/۶۰ متر مجاز است و جزو تراکم محسوب نمی گردد.

۱-۳-۳-۳-۹- هرگونه پیش آمدگی در سعابر عمومی ممنوع است.

ج- سایر ضوابط

۱-۳-۳-۳-۱۰- تامین پارکینگ معادل ۵۰ درصد از مساحت ناخالص تجاری الزامی است.



Handwritten signature in blue ink.



Handwritten signature in blue ink.

۱۲۹

Handwritten signature in blue ink.

۴-۲-۱- مختلط انتفاعی- غیر انتفاعی

در طرح تفصیلی حوزه جنوب غربی برخی از پلاک‌های درشت دانه به عنوان اراضی ویژه با کاربری مختلط انتفاعی و غیرانتفاعی پیش بینی گردیده‌اند که نمی‌توان در چارچوب ضوابط و مقررات عمومی طرح تفصیلی آن را دسته بندی نمود و نیازمند پیش بینی ضوابط ویژه و طراحی خاص می‌باشند. بر اساس سیاست‌های طرح تفصیلی ضوابط کاربری‌های مختلط انتفاعی و غیرانتفاعی به تفکیک پلاک‌های مذکور به شرح زیر می‌باشد:

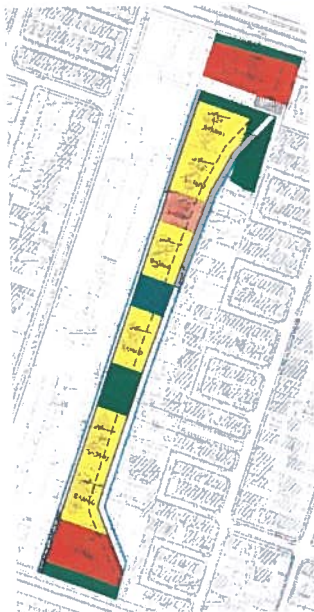
۱-۴-۲-۱- پلاک موسوم به مهر و ماه واقع در بلوار وکیل آباد بین غدیر و آزادگان

۱-۴-۲-۱-۱- پلاک موسوم به مهر و ماه با مساحتی در حدود ۴,۲ هکتار در امتداد یکی از محورهای پیاده شمالی جنوبی حوزه جنوب غربی اتصال دهنده کال چهل بازه تا ارتفاعات جنوبی در امتداد پارک گلها، مهر و ماه، بلوار پیاده مدار لادن و در ادامه شاخه فرعی کال پاچنار تا ارتفاعات جنوبی پیش‌بینی گردیده است.

۱-۴-۲-۱-۲- با توجه به سیاست‌های طرح تفصیلی، استقرار کاربری مختلط سبز، تجاری- فرهنگی، ورزشی و اداری مقیاس شهر همراه با فعالیتهای تفریحی- فراغتی در پلاک مذکور پیش‌بینی گردیده است.

۱-۴-۲-۱-۳- به استناد سیاست‌های طرح، احداث هرگونه بنا در اراضی مذکور مستلزم رعایت مسیر سبز و باز و پیاده در سطح همکف کل پلاک و ایجاد گذر پیاده به صورت فضای باز و یا سرپوشیده برای عابران (حق عبور عابران می‌بایستی در اسناد ثبتی قید گردد) می‌باشد و استقرار هرگونه فعالیت می‌بایست در طبقات روی همکف یا زیر همکف صورت پذیرد.

۱-۴-۲-۱-۴- با توجه به قرارگیری پلاک مذکور در حاشیه محور وکیل‌آباد و قرارگیری آن در محدوده‌های هدف TOD محدوده اراضی مهر و ماه از جمله اراضی دارای قابلیت بلندمرتبه سازی به شمار می‌رود.

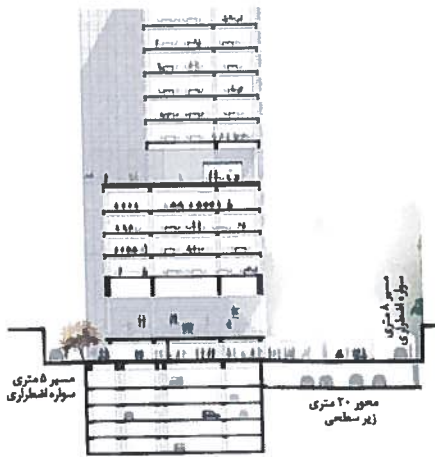


۱-۴-۲-۱-۵- حداکثر مساحت کاربری مسکونی نمی‌بایست از ۵۰ درصد از سطح کل پلاک (معادل ۲,۱ هکتار) تجاوز نماید. حداکثر سطح اشغال کاربری مسکونی معادل ۴۰ درصد و حداکثر تعداد طبقات کاربری مسکونی معادل ۲۰ طبقه است. حداکثر تراکم ساختمانی مسکونی با کاهش سطح اشغال در طبقات فوقانی معادل ۷۰۰ درصد است.

۱-۴-۲-۱-۶- حداکثر مساحت کاربری مختلط تجاری خدماتی نمی‌بایست از ۱۲ درصد از سطح مساحت پلاک (معادل ۵۰۰۰ مترمربع) افزایش یابد. حداکثر سطح اشغال کاربری‌های مختلط معادل ۴۰ درصد و حداکثر تعداد طبقات کاربری معادل ۲۵ طبقه است. حداکثر تراکم ساختمانی با کاهش در طبقات فوقانی معادل ۸۰۰ درصد است. حداقل ۱۰ درصد از سطح کل زیربنای کاربری مختلط می‌بایست به کاربری فرهنگی و ورزشی اختصاص یابد.

۱-۴-۲-۱-۷- حداقل ۲۵ درصد از کل مساحت پلاک می‌بایست به کاربریهای فضای سبز عمومی، فرهنگی و ورزشی اختصاص یابد.





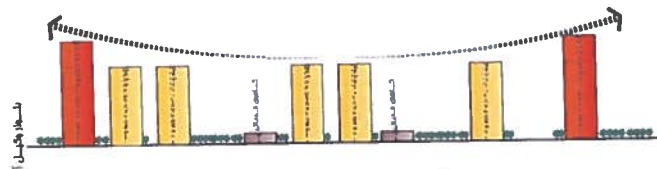
۸-۱-۴-۲-۱- رعایت مسیر سبز و باز و پیاده در سطح همکف کل پلاک‌های مسکونی و مختلط تجاری خدماتی الزامی است. حداکثر ۲۵ درصد سطح اشغال پلاک‌های مذکور در طبقه همکف می‌تواند به فعالیتهای تجاری، تفریح، فراغتی مرتبط با فضای سبز (همچون کافه، رستوران، کتابفروشی و نظایر آن) اختصاص یابد.

۹-۱-۴-۲-۱- اختصاص معبر اضطراری (جهت عبور ماشینهای امدادی) در لبه پلاک به عرض حداقل ۵ متر ضروری است.

۱۰-۱-۴-۲-۱- دسترسی سواره به پلاک‌های مسکونی و مختلط می‌بایست از طریق طبقات زیر همکف و معبر زیر گذر انجام گیرد.

۱۱-۱-۴-۲-۱- پیش بینی یک فضای عمومی با فعالیت سبز و باز در هر ده طبقه از طبقات پلاک مذکور الزامی است.

۱۲-۱-۴-۲-۱- در الگوی استقرار ابنیه در مجموعه می‌بایست ضوابط مربوط به حداقل سایه اندازی رعایت گردد.



۱۳-۱-۴-۲-۱- پیش‌بینی بام سبز برای داربری مختلط تجاری خدماتی به صورت داربری رستوران و کافه و یا فعالیتهای تفریحی فراغتی مجاز است.

۱۴-۱-۴-۲-۱- پیش‌بینی پارکینگ مورد نیاز کاربری‌های مسکونی و مختلط تجاری خدماتی بر اساس ضوابط مربوط به هر کاربری در طبقات زیرزمین الزامی است.

۱۵-۱-۴-۲-۱- رعایت سایر ضوابط پیشنهادی ابنیه بلندمرتبه براساس ضوابط اشاره شده در بند مربوطه الزامی است.

۲-۴-۲-۱- پلاک انبار اداره برق واقع در بلوار هشت شهریور

۱-۲-۴-۲-۱- پلاک انبار اداره برق با مساحتی در حدود ۱۷,۳ هکتار در حاشیه محور فکوری (هشت شهریور) واقع گردیده است.

۲-۲-۴-۲-۱- با توجه به سیاست‌های طرح تفصیلی، استقرار کاربری مختلط مسکونی، سبز، تجاری- فرهنگی، ورزشی، درمانی مقیاس ناحیه، منطقه و شهر همراه با فعالیتهای تفریحی- فراغتی در پلاک مذکور پیش‌بینی گردیده است.

۳-۲-۴-۲-۱- به استناد سیاست‌های طرح تفصیلی حوزه جنوب غربی پیش بینی محور پیاده سبز در امتداد بلوار حافظیه و ارتباط آن با بلوار شهرستانی جهت ارتباط بین کال پانچار تا ارتفاعات جنوبی با عرض حداقل ۴۰ متر الزامی است که مساحتی در حدود ۱,۶ هکتار از سطح اراضی فوق را در بر می‌گیرد.

۴-۲-۴-۲-۱- حداکثر ۴ هکتار از محدوده پلاک مذکور می‌تواند با کاربری مسکونی یا خدمات تجاری و انتفاعی پیش بینی گردد.



تبصره : تخصیص کاربری های انتفاعی (مسکونی و یا تجاری) به منظور تحقق پذیری کاربری های خدمات عمومی غیر انتفاعی مقیاس منطقه و ناحیه و محله صورت پذیرفته است. لذا پلاک مذکور می بایست در قالب یک مجموعه طراحی و پاسخگویی به قسمتهای انتفاعی همزمان با تحقق قسمتهای خدمات عمومی غیر انتفاعی صورت پذیرد.

۱-۲-۴-۲-۵- با توجه به کمبود خدمات محله ای در محدوده محله مذکور ضروری است ۲۰ درصد از سطح کل پلاک معادل ۳,۵ هکتار با کاربری های خدماتی مقیاس محله شامل کاربری آموزشی، ورزشی، درمانی و فرهنگی پیش بینی گردد. براین اساس پیش بینی ۱,۵ هکتار کاربری آموزشی، ۱ هکتار کاربری ورزشی مقیاس محله، ۵۰۰۰ مترمربع کاربری درمانی و ۵۰۰۰ مترمربع کاربری فرهنگی مقیاس محله الزامی است.

۱-۲-۴-۲-۶- با توجه به ساختار نظام عملکردی طرح تفصیلی حوزه جنوب غربی مبنی بر پیش بینی محدوده مذکور به عنوان مرکز منطقه ۹، مابقی مساحت پلاک معادل مساحتی در حدود ۸,۲ هکتار می بایست به کاربری های خدماتی مقیاس منطقه و فرامنطقه اختصاص یابد. براین اساس ضروری است مساحتی در حدود ۴ هکتار با کاربری پارک و فضای سبز، ۸۰۰۰ مترمربع با کاربری فرهنگی مقیاس منطقه و شهر، ۸۰۰۰ مترمربع با کاربری درمانی، یک هکتار کاربری تفریحی توریستی و حداقل ۶۰۰۰ مترمربع با کاربری حمل و نقل (ایستگاه حمل و نقل عمومی و پارکینگ عمومی) پیش بینی گردد.

۱-۲-۴-۲-۷- با توجه به پیشنهادات طرح تفصیلی توصیه می گردد امتداد خط ۲ مترو شهر مشهد تا اراضی مذکور امتداد یافته و یکی از ایستگاه های خط فوق در این پلاک پیش بینی گردد.

۱-۲-۴-۲-۸- با توجه به پیشنهاد امتداد خط ۲ قطار شهری تا پلاک مذکور و قرارگیری آن در محدوده های هدف TOD محدوده اراضی انبار اداره برق از جمله اراضی دارای قابلیت بلندمرتبه سازی به شمار می رود. تبصره: در صورت عدم امتداد خط ۲ احداث بنا در اراضی مذکور برای پلاک های مسکونی با حداقل تفکیک ۵۰۰ مترمربع و با حداکثر تراکم، سطح اشغال و طبقات پهنه مسکونی مجاور و برای پلاک های مختلط تجاری خدماتی با حداقل تفکیک ۲۰۰۰ مترمربع و تراکم تجاری مقیاس منطقه مجاز است.

۱-۲-۴-۲-۹- رعایت ضوابط و مقررات احداث هر کاربری براساس ضوابط و مقررات مربوطه الزامی است.

۱-۲-۴-۲-۱۰- پیش بینی پارکینگ مورد نیاز براساس ضوابط مربوط به هر کاربری الزامی است.

۱-۲-۴-۲-۳- پلاک انبار اداره آب واقع در محله رضوی

۱-۲-۴-۲-۱- پلاک انبار اداره آب با مساحتی در حدود ۱۳ هکتار در بلوار رضوی واقع گردیده است. پلاک مذکور در طرح پیشین (طرح تفصیلی خازنی) با کاربری پارک و فضای پیش بینی گردیده و در سهم خدمات عمومی قرار داشته است. لذا تخصیص یک هکتار از پلاک مذکور به کاربری انتفاعی (تجاری مقیاس منطقه)، صرفا به منظور افزایش تحقق پذیری کاربری های خدماتی صورت پذیرفته است.

۱-۲-۴-۲-۲- با توجه به سیاست های طرح تفصیلی، استقرار کاربری سبز، فرهنگی، ورزشی مقیاس محله و ناحیه و تجاری (مقیاس منطقه) در پلاک مذکور پیش بینی گردیده است.

۱-۲-۴-۲-۳- با توجه به ضوابط و مقررات طرح تفصیلی، رعایت حریم و بستر کال موجود الزامی است.



۱۳۲

۴-۳-۴-۲-۱- تخصیص کاربری های انتفاعی (تجاری) به منظور تحقق پذیری کاربری های خدمات عمومی غیر انتفاعی مقیاس منطقه و ناحیه و محله صورت پذیرفته است. لذا پلاک مذکور می بایست در قالب یک مجموعه طراحی و پاسخگویی به قسمتهای انتفاعی همزمان با تحقق قسمتهای خدمات عمومی غیر انتفاعی صورت پذیرد.

۵-۳-۴-۲-۱- تثبیت تاسیسات آب واقع در بخش جنوبی پلاک با مساحت تقریبی ۳,۳ هکتار الزامی است.

۶-۳-۴-۲-۱- با توجه به کمبود خدمات محله‌ای در محدوده محله مذکور و سرانه‌های پیشنهادی طرح تفصیلی ضروری است مساحتی معادل ۶ هکتار با کاربری‌های فضای سبز مقیاس محله و ناحیه، مساحتی معادل ۹۰۰۰ مترمربع با کاربری‌های فرهنگی مقیاس محله و ناحیه و مساحتی معادل ۱,۸ هکتار با کاربری‌های ورزشی مقیاس محله و ناحیه احداث گردد.

۷-۳-۴-۲-۱- رعایت ضوابط و مقررات احداث هر کاربری براساس ضوابط و مقررات مربوطه الزامی است.

۸-۳-۴-۲-۱- پیش بینی پارکینگ مورد نیاز براساس ضوابط مربوط به هر کاربری الزامی است.

۱-۴-۲-۱- پلاک موسوم به انبار اداره مخابرات واقع در حاشیه بلوار فکوری

۱-۱-۴-۲-۱- پلاک موسوم به اداره مخابرات با مساحتی در حدود ۹ هکتار در حاشیه بلوار شهید فکوری واقع گردیده است. پلاک مذکور در طرح پیشین (طرح تفصیلی مهران) با کاربری اداری و تاسیسات شهری پیش بینی گردیده و در سهم خدمات عمومی قرار داشته است. لذا تخصیص دو هکتار از پلاک مذکور به کاربری انتفاعی (تجاری) مقیاس منطقه و مسکونی، صرفاً به منظور افزایش تحقق پذیری کاربری های خدماتی صورت پذیرفته است.

۲-۱-۴-۲-۱- با توجه به سیاست‌های طرح تفصیلی، استقرار کاربری سبز، فرهنگی، ورزشی و درمانی مقیاس محله و ناحیه و انتفاعی (مسکونی و تجاری) در پلاک مذکور پیش‌بینی گردیده است.

۳-۱-۴-۲-۱- با توجه به ضوابط و مقررات طرح تفصیلی، رعایت حریم و بستر کال موجود الزامی است.

۴-۱-۴-۲-۱- تخصیص کاربری های انتفاعی (تجاری و مسکونی) به منظور تحقق پذیری کاربری های خدمات عمومی غیر انتفاعی مقیاس منطقه و ناحیه و محله صورت پذیرفته است. لذا پلاک مذکور می بایست در قالب یک مجموعه طراحی و پاسخگویی به قسمتهای انتفاعی همزمان با تحقق قسمتهای خدمات عمومی غیر انتفاعی صورت پذیرد.

۵-۱-۴-۲-۱- با توجه به کمبود خدمات محله‌ای در محدوده محله مذکور و سرانه‌های پیشنهادی طرح تفصیلی ضروری است مساحتی معادل ۲ هکتار با کاربری فضای سبز مقیاس محله و ناحیه، مساحتی معادل ۷۰۰۰ مترمربع با کاربری فرهنگی، ۷۰۰۰ مترمربع با کاربری ورزشی و ۷۰۰۰ مترمربع با کاربری درمانی مقیاس محله و ناحیه احداث گردد.

۶-۱-۴-۲-۱- با توجه به پیشنهادات طرح تفصیلی توصیه می‌گردد امتداد خط ۲ مترو شهر مشهد تا اراضی مذکور امتداد یافته و یکی از ایستگاه‌های خط فوق در این پلاک پیش‌بینی گردد.

۷-۱-۴-۲-۱- با توجه به پیشنهاد امتداد خط ۲ قطار شهری تا پلاک مذکور و قرارگیری آن در محدوده‌های هدف TOD

محدوده اراضی انبار اداره مخابرات از جمله اراضی دارای قابلیت بلندمرتبه سازی به شمار می‌رود.



۱۳۳

تبصره: در صورت عدم امتداد خط ۲ احداث بنا در اراضی مذکور برای پلاک‌های مسکونی با حداقل تفکیک ۵۰۰ مترمربع و با حداکثر تراکم، سطح اشغال و طبقات پهنه مسکونی مجاور و برای پلاک‌های مختلط تجاری خدماتی با حداقل تفکیک ۲۰۰۰ مترمربع و تراکم تجاری مقیاس منطقه مجاز است.

۸-۱-۴-۲-۱ رعایت ضوابط و مقررات احداث هر کاربری براساس ضوابط و مقررات مربوطه الزامی است.

۹-۱-۴-۲-۱ پیش بینی پارکینگ مورد نیاز براساس ضوابط مربوط به هر کاربری الزامی است.

۲-۴-۲-۱ پلاک با مالکیت دولتی واقع در تقاطع بلوار فکوری و سرافرازان مشخص شده در نقشه کاربری اراضی

۱-۲-۴-۲-۱ پلاک با مالکیت دولتی واقع در حاشیه تقاطع بلوار فکوری و سرافرازان مشخص شده در نقشه کاربری اراضی دارای مساحتی در حدود ۱,۷ هکتار است. پلاک مذکور در طرح پیشین (طرح تفصیلی مهرآزان) با کاربری آموزش عالی پیش بینی گردیده است. لذا تخصیص ۷۰۰۰ مترمربع از پلاک مذکور به کاربری انتفاعی (مسکونی)، صرفاً به منظور افزایش تحقق پذیری کاربری های خدماتی صورت پذیرفته است.

۲-۲-۴-۲-۱ با توجه به سیاست‌های طرح تفصیلی، استقرار کاربری سبز، فرهنگی، ورزشی مقیاس محله و ناحیه و انتفاعی (مسکونی) در پلاک مذکور پیش‌بینی گردیده است.

۳-۲-۴-۲-۱ تخصیص کاربری های انتفاعی (مسکونی) به منظور تحقق پذیری کاربری های خدمات عمومی غیر انتفاعی مقیاس منطقه و ناحیه و محله صورت پذیرفته است. لذا پلاک مذکور می بایست در قالب یک مجموعه طراحی و پاسخگویی به قسمتهای انتفاعی همزمان با تحقق قسمتهای خدمات عمومی غیر انتفاعی صورت پذیرد.

۴-۲-۴-۲-۱ با توجه به کمبود خدمات محله‌ای در محدوده محله مذکور و سرانه‌های پیشنهادی طرح تفصیلی ضروری است مساحتی معادل ۱ هکتار با کاربری فضای سبز، فرهنگی و ورزشی مقیاس محله و ناحیه احداث گردد.

۵-۲-۴-۲-۱ با توجه به پیشنهادات طرح تفصیلی توصیه می‌گردد امتداد خط ۲ مترو شهر مشهد تا اراضی مذکور امتداد یافته و یکی از ایستگاه‌های خط فوق در این پلاک پیش‌بینی گردد.

۶-۲-۴-۲-۱ با توجه به پیشنهاد امتداد خط ۲ قطار شهری تا پلاک مذکور و قرارگیری آن در محدوده‌های هدف TOD محدوده اراضی مذکور از جمله اراضی دارای قابلیت بلندمرتبه سازی به شمار می‌رود.

۷-۲-۴-۲-۱ رعایت ضوابط و مقررات احداث هر کاربری براساس ضوابط و مقررات مربوطه الزامی است.

۸-۲-۴-۲-۱ پیش بینی پارکینگ مورد نیاز براساس ضوابط مربوط به هر کاربری الزامی است.

۳-۴-۲-۱ پلاک ایستگاه قطار شهری سلامت واقع در تقاطع بلوار فکوری و شهید کاوه

۱-۳-۴-۲-۱ پلاک ایستگاه قطار شهری سلامت با مساحتی در حدود ۴,۵ هکتار در تقاطع بلوار فکوری و شهید کاوه واقع گردیده است. پلاک مذکور به استناد تعهدات پیشین آستان قدس رضوی و متعاقباً مصوبات کمیسیون ماده ۵ به کاربری درمانی اختصاص یافته و با توجه به قرارگیری در مجاورت ایستگاه قطار شهری دارای قابلیت تبدیل به مجتمع ایستگاهی است که ضروری است طرح ویژه آن به تصویب کمیسیون ماده ۵ برسد.

۲-۳-۴-۲-۱ با توجه به ضوابط و مقررات طرح تفصیلی، رعایت حریم و بستر کالهای موجود الزامی است.



۱-۲-۴-۳-۳-محدوده نظر در طرح تفصیلی حوزه جنوب غربی به عنوان یکی از محدوده‌های هدف TOD با رویکرد توسعه مبنی بر حمل و نقل عمومی پیش‌بینی گردیده است. بر این اساس پلاک واقع بر روی ایستگاه قطار شهری (ایستگاه سلامت) به عنوان بخشی از این محدوده نقش مهمی در شکل‌گیری سیاست‌های توسعه حمل و نقل عمومی ایفا می‌نماید. علاوه بر آن با توجه به قرارگیری محدوده مذکور به عنوان بخشی از مسیر سبز و پیاده حاشیه بلوار فکوری اتصال دهنده ارتفاعات جنوبی (پارک خورشید) تا پارک کوهسنگی، این محدوده به عنوان بخشی از مسیر سبز و باز پیشنهادی و به عنوان یک نقطه مکث در امتداد مسیر نقش ایفا می‌نماید. بر این مبنا ضروری است حداقل ۴۰ درصد از مساحت زمین به کاربری فضای سبز باز عمومی (در قالب پلازای عمومی) در انطباق با مسیر سبز و باز پیوسته شمالی طراحی و تعیین فعالیت گردد.

۱-۲-۴-۴-۳-۴- در طرح تفصیلی حوزه جنوب غربی پلاک فوق با کاربری مختلط انتفاعی - غیر انتفاعی تعیین کاربری گردیده است. به استناد ضوابط و مقررات طرح تفصیلی فعالیت‌های قابل استقرار در پلاک مذکور به شرح زیر است:
الف) حداقل ۴۰ درصد سطح پلاک در بخش شمالی می‌بایست به فضای سبز و باز عمومی در تلفیق با پیاده‌راه سبز حاشیه بلوار فکوری اختصاص یابد.

ب) پیش‌بینی فضای زیرسطحی پلاک مذکور با کاربری حمل و نقل (ایستگاه قطار شهری)، پایانه اتوبوسرانی، پارکینگ عمومی و ... الزامی است.

پ) با توجه به موقعیت پلاک و دارا بودن شرایط احداث ساختمان بلندمرتبه، احداث بنا به صورت بلندمرتبه مجاز است.

ت) پیش‌بینی فعالیت‌های اداری - تجاری - خدماتی - تفریحی - گردشگری و فرهنگی در زیر بنا مجاز است.

ث) حداقل ۲۰ درصد زیربنا می‌بایست با کاربری فرهنگی - هنری (سینما، تئاتر، گالری، نگارخانه و نظایر آن) تعریف گردد.

ج) طرح مذکور و فعالیت‌های استقرار یافته در طرح می‌بایست به تاکید کمیسیون ماده ۵ شهر مشهد برسد.

۱-۲-۴-۴-۵- رعایت سایر ضوابط و مقررات طرح تفصیلی از جمله پارکینگ و سایر ضوابط بلندمرتبه سازی طرح تفصیلی الزامی است



Handwritten signatures and a blue stamp with the number 135 are present at the bottom of the page.

۱-۲-۵- کاربری آموزشی

۱-۲-۵-۱- آموزشی دولتی

۱-۱-۵-۲-۱- مراکز آموزشی مقیاس شهر، شامل خدمات تحصیلی تخصصی (کودکان استثنایی، استعدادهای درخشان، مدارس شاهد و یا مداری که با تائید اداره کل آموزش و پرورش و آموزشی خاص برای کل شهر تلقی می‌گردند) و مدارس اتباع خارجی (کد ۲۲۴۱ و ۲۲۴۲) است.

۲-۱-۵-۲-۱- مراکز آموزشی مقیاس منطقه، شامل هنرستان‌های صنعتی وابسته به آموزش و پرورش، مجتمع‌های آموزشی فنی و حرفه‌ای وزارت کار و امور اجتماعی کار و دانش (کد ۲۲۳۱) است.

۳-۱-۵-۲-۱- مراکز آموزشی مقیاس ناحیه، شامل مدارس متوسطه اول، رده‌های نهضت سوادآموزی و امثال آن و متوسطه دوم (کد ۲۲۲۱، ۲۲۲۲ و ۲۲۲۳) است.

۴-۱-۵-۲-۱- مراکز آموزشی مقیاس محله شامل آموزش‌های پیش‌دبستانی (مهدکودک، آمادگی و پیش‌دبستانی) و دبستان (کد: ۲۲۱۱ و ۲۲۱۲) است

۵-۱-۵-۲-۱- احداث خوابگاه دانش آموزی در مراکز آموزشی شبانه‌روزی (مقطع تحصیلی متوسطه اول و دوم) برای بخش دولتی و خصوصی در قالب سطح اشغال و تراکم مجاز بلامانع است.

۶-۱-۵-۲-۱- احداث فعالیتهای مکمل آموزشی مانند سرایداری، آزمایشگاه و نظایر آن بر اساس ضوابط اداره کل آموزش و پرورش و سازمان نوسازی مدارس بلامانع است.

الف- ضوابط استقرار بنا در کاربری آموزشی

۷-۱-۵-۲-۱- ضوابط و مقررات مراکز آموزشی به طور عام توسط متولی مربوطه تعیین می‌گردد ولیکن ضوابط زیر حد نهایی میزان بارگذاری برای کاربری آموزشی تعیین می‌گردد.

۸-۱-۵-۲-۱- کلیه کاربری های آموزشی موجود با هر مساحتی تثبیت شده تلقی می‌گردند .

۹-۱-۵-۲-۱- در صورتیکه قصد تفکیک کاربری آموزشی وجود داشته باشد رعایت حد نصابهای زیر الزامی است

۱۰-۱-۵-۲-۱- حداقل اندازه قطعه تفکیکی کاربری آموزشی مقیاس شهر ۵۰۰۰ مترمربع می‌باشد. حداکثر تراکم آموزشی مقیاس شهر ۲۰۰ درصد، حداکثر سطح اشغال ۵۰ درصد و حداکثر تعداد طبقات ۴ طبقه روی زیرزمین است.

۱۱-۱-۵-۲-۱- حداقل اندازه قطعه تفکیکی کاربری آموزشی مقیاس منطقه ۲۵۰۰ مترمربع می‌باشد. حداکثر تراکم آموزشی مقیاس منطقه ۱۵۰ درصد، حداکثر سطح اشغال ۵۰ درصد و حداکثر تعداد طبقات ۳ طبقه روی زیرزمین است.

۱۲-۱-۵-۲-۱- حداقل اندازه قطعه تفکیکی کاربری آموزشی مقیاس ناحیه ۲۰۰۰ مترمربع می‌باشد. حداکثر تراکم آموزشی مقیاس ناحیه ۱۵۰ درصد، حداکثر سطح اشغال ۵۰ درصد و حداکثر تعداد طبقات ۳ طبقه روی زیرزمین است.

۱۳-۱-۵-۲-۱- حداقل اندازه قطعه تفکیکی کاربری آموزشی مقیاس محله برای دبستان ۱۰۰۰ مترمربع و برای مهدکودک

۵۰۰ مترمربع می‌باشد. حداکثر تراکم آموزشی مقیاس محله ۱۰۰ درصد، حداکثر سطح اشغال ۵۰ درصد و حداکثر

تعداد طبقات ۲ طبقه روی زیرزمین است.



Handwritten signature in blue ink.

Handwritten signature in blue ink with the number 136.

Handwritten signature in blue ink.

تبصره: در قسمت‌هایی از شهر (بافت پر) که تأمین زمین به میزان مناسب با محدودیت جدی مواجه است، حداقل مساحت قطعه زمین بر مبنای مشخصات محلی و امکانات موجود، با تایید مراجع مربوطه تعیین می‌شود. این مساحت نمی‌تواند از ۵۰ درصد مساحت اعلام‌شده کمتر باشد. بدیهی است کاربری‌های آموزشی موجود از این قاعده مستثنا بوده و می‌بایست مطابق وضع موجود تثبیت گردند.

۱-۲-۵-۱۴- دسترسی اراضی آموزشی با عملکرد شهری حداقل از طریق یک معبر عمومی با عرض ۲۴ متر به بالا و نقش عملکردی شریانی درجه‌دو الزامی است. دسترسی سواره و پیاده در مجاورت هم مجاز است. این ضابطه مشمول استقرار کاربری آموزشی در حاشیه معابر مختلط نمی‌گردد. در صورت استقرار کاربری آموزشی در حاشیه محور مختلط، تأمین دسترسی پیاده و سواره اضطراری از محور فوق امکان پذیر است

۱-۲-۵-۱۵- دسترسی اراضی آموزشی با عملکرد منطقه‌ای حداقل از طریق یک معبر عمومی با عرض ۲۰ متر به بالا و نقش عملکردی جمع و پخش‌کننده و بالاتر (به‌جز شریانی درجه یک) الزامی است. در صورت استقرار کاربری آموزشی در حاشیه محور مختلط، تأمین دسترسی پیاده و سواره اضطراری از محور فوق امکان پذیر است

۱-۲-۵-۱۶- دسترسی اراضی آموزشی با عملکرد ناحیه‌ای حداقل از طریق یک معبر عمومی با عرض ۱۶ متر به بالا و نقش عملکردی محلی اصلی به بالا (به‌جز شریانی درجه یک و دو) الزامی است. در صورت استقرار کاربری آموزشی در حاشیه محور مختلط، تأمین دسترسی پیاده و سواره اضطراری از محور فوق امکان پذیر است

۱-۲-۵-۱۷- دسترسی اراضی آموزشی با عملکرد محله‌ای حداقل از طریق یک معبر عمومی با عرض ۱۲ متر به بالا و نقش عملکردی محلی اصلی به بالا (به‌جز شریانی درجه یک و دو) الزامی است. در صورت استقرار کاربری آموزشی در حاشیه محور مختلط، تأمین دسترسی پیاده و سواره اضطراری از محور فوق امکان پذیر است.

۱-۲-۵-۱۸- حداقل ۲۵ درصد از فضای باز کاربری آموزشی می‌بایست به فضای سبز اختصاص داده شود.

۱-۲-۵-۱۹- به ازای هر ۱۰ مترمربع فضای سبز باید یک درخت کاشته شود. همچنین به ازای هر تک‌درخت (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.



۱۳۷

۱-۲-۵-۲- آموزش غیرانتفاعی
الف) محدوده‌های مجاز به استقرار

۱-۲-۵-۲-۱- استقرار کاربری‌های آموزشی غیرانتفاعی به تفکیک مقیاس در کاربری‌های زیر مجاز است:

- دبستان: کاربری‌های مسکونی در کلیه گونه‌های مسکونی به جز گونه مسکونی ویلایی بافت ارزشمند معاصر، تراکم ویژه ارزشمند معاصر و مسکن کوتاه مرتبه ویژه دارای محدودیت ارتفاع در بر معابر با عرض ۱۲ متر تا ۲۰ متر و نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر مجاز است. احداث آموزشی غیر انتفاعی در کاربری تجاری و محورهای مختلط مجاز است.
- متوسطه اول: کاربری‌های مسکونی در کلیه گونه‌های مسکونی به جز گونه مسکونی ویلایی بافت ارزشمند معاصر، تراکم ویژه ارزشمند معاصر و مسکن کوتاه مرتبه ویژه دارای محدودیت ارتفاع و مسکونی تراکم کم ارزشمند در بر معابر بالای ۱۲ متر تا ۲۰ متر و نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر است. احداث آموزشی غیر انتفاعی در کاربری تجاری و محورهای مختلط مجاز است.
- متوسطه دوم: کاربری‌های مسکونی در کلیه گونه‌های مسکونی به جز گونه مسکونی ویلایی بافت ارزشمند معاصر، تراکم ویژه ارزشمند معاصر و مسکن کوتاه مرتبه ویژه دارای محدودیت ارتفاع و مسکونی تراکم کم ارزشمند در بر معابر بالای ۱۲ متر تا ۲۰ متر و نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر است. احداث آموزشی غیر انتفاعی در کاربری تجاری و محورهای مختلط مجاز است.

ج) سایر ضوابط^{۱۶}

۱-۲-۵-۲-۲- استقرار مدارس غیرانتفاعی در بر راه‌های شریانی درجه ۱ و بزرگراه‌ها و همچنین خیابان‌ها و کوچه‌های بن‌بست ممنوع است. رعایت فواصل زیر بین ورودی مدرسه و نزدیک‌ترین تقاطع الزامی است.

نوع خیابان	قبل از تقاطع (حداقل)	بعد از تقاطع (حداقل)
شریانی درجه ۲	۲۵ متر	۱۰ متر
محلی	۴ متر	۴ متر

۱-۲-۵-۲-۳- استقرار این مدارس در کنار کاربری‌های حساس نسبت به سروصدا مانند بیمارستان‌ها، آسایشگاه‌ها، خانه‌های سالمندان و نظایر آن‌ها ممنوع است.



^{۱۶} بر اساس مصوبه شورای عالی مورخ ۱۳۷۴/۱۱/۲

۱-۲-۵-۳ - کاربری های آموزشی (ستاره دار در نقشه طرح تفصیلی)

کاربری های آموزشی (ستاره دار در نقشه طرح تفصیلی) شامل آن دسته از پلاک های با کاربری های آموزشی می باشند که در طرح تفصیلی پیشین دارای کاربری آموزشی بودند و در وضع موجود به صورت انتفاعی (مسکونی یا تجاری مغایر با کاربری مصوب) احداث و یا تفکیک گردیده اند و مدارکی دال بر تغییر کاربری قانونی این پلاک ها ارائه نگردیده است. با توجه به وضعیت موجود این کاربری ها در سرانه کاربری آموزشی محاسبه نگردیده اند ولیکن در راستای حفظ حقوق عمومی، این پلاک ها با کاربری طرح های پیشین و به صورت ستاره دار مشخص گردیده اند. در راستای تحقق پذیری کاربری آموزشی در این پلاک ها احداث بنا در پلاک های مذکور با کاربری مسکونی گونه مربوطه صرفا با ارائه جایگزین به کمیسیون ماده و بررسی موردی هر پلاک در کمیسیون امکان پذیر است.



۱۳۹

۱-۲-۶- آموزش، تحقیقات و فن آوری

الف) فعالیت‌های مجاز

۱-۱-۶-۲-۱- کاربری آموزش، تحقیقات و فن آوری شامل مدارس عالی (۲۱۱۱)، مراکز آموزش علمی و کاربردی (۲۱۱۲)، دانشگاه، دانشسرا و دانشکده (۲۱۱۳)، حوزه‌های علمیه (۲۱۲۱)، پژوهش‌های علمی و کاربردی (۲۱۳۱)، پژوهش‌های مذهبی (۲۱۳۲) و پارک‌های علم و فناوری (۲۱۳۳) است.

۱-۲-۱-۶-۲-۱- احداث خوابگاه‌های دانشجویی، سرایداری و نگهبانی مجاز است.

۱-۳-۱-۶-۲-۱- احداث کاربری‌های مکمل کاربری آموزش، تحقیقات و فن آوری از قبیل انتظامات، آزمایشگاه و نظایر آن مجاز است.

ب) ضوابط استقرار کاربری‌ها

۱-۴-۱-۶-۲-۱- با توجه به تاثیرات کالبدی و فضایی کاربری‌های درشت دانه، طرح معماری و طراحی احداث مراکز آموزش، تحقیقات و فن آوری بیش از ۱۰ هکتار نیازمند تصویب در کمیسیون ماده ۵ است.

۱-۵-۱-۶-۲-۱- حداقل اندازه زمین جهت احداث کاربری آموزش، تحقیقات و فن آوری ۵ هکتار می‌باشد.

تبصره: در صورت کمبود زمین در بافت‌های پر شهری و محدودیت تأمین زمین مناسب مطابق شرایط فوق، تأمین زمین به میزان ۵۰ درصد مساحت فوق، مجاز خواهد بود.

۱-۶-۱-۶-۲-۱- حداکثر تراکم ساختمانی ۵۰ درصد، حداکثر سطح اشغال ۲۵ درصد و حداکثر تعداد طبقات ۳ طبقه است.

۱-۷-۱-۶-۲-۱- احداث خوابگاه برای تأمین نیاز دانشجویان در قالب سطح اشغال و تراکم مجاز بلامانع است.

۱-۸-۱-۶-۲-۱- تأمین دسترسی از محورهای شریانی درجه یک (کند راه) و دو اصلی با عرض حداقل ۳۰ مترمربع و یا محورهای مختلط و علاوه بر آن تأمین حداقل یک دسترسی از معابر فرعی بیش از ۱۲ متر الزامی است.

۱-۹-۱-۶-۲-۱- تأمین پارکینگ به ازای هر ۱۰۰ مترمربع زیربنا دو جای پارک (شاغلان، اساتید و دانشجویان) در داخل محدوده کاربری در قالب سطح اشغال مجاز الزامی است.

د) سایر ضوابط

۱-۱۰-۱-۶-۲-۱- به منظور استفاده از ظرفیت فضاهای سبز و باز دانشگاه فردوسی و سایر مراکز آموزش عالی مستقر در حوزه

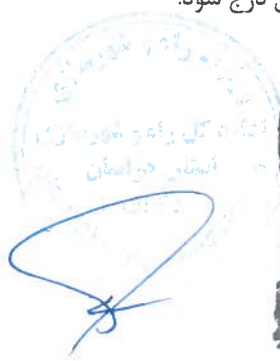
جنوب غربی در راستای تقویت و خلق فضاهای عمومی و اجتماعی و ارتقا کیفیت محیط شهری به جهت همپوندی این مجموعه با سایر پهنه‌های شهری حذف حصار فیزیکی دانشگاه با هماهنگی مجموعه مدیریت آموزش عالی توصیه می‌گردد.

۱-۱۱-۱-۶-۲-۱- ۲۰ درصد سطح عرصه کاربری آموزش تحقیقات و فناوری باید به فضای سبز اختصاص داده شود.

۱-۱۲-۱-۶-۲-۱- به ازای هر ۱۰ مترمربع فضای سبز باید یک درخت کاشته شود. همچنین به ازای هر تک‌درخت (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.

۱-۱۳-۱-۶-۲-۱- صدور پایانکار منوط به کاشت درخت است. مشخصات این درختان در گواهی پایانکار ساختمان درج شود.



۱-۲-۷- کاربری اداری، انتظامی

در طرح تفصیلی حوزه جنوب غربی صرفا کاربری های اداری موجود تثبیت گردیده است. همچنین ضوابط استقرار کاربری اداری در محدوده های مجاز ذکر گردیده است. احداث کاربری اداری در کاربری های خدمات عمومی غیر انتفاعی (فرهنگی، ورزشی، آموزشی، درمانی و فضای سبز) ممنوع می باشد.

۱-۲-۷-۱- اداری- انتظامی مقیاس شهر و فراشهر

۱-۲-۷-۱-۱- احداث ادارات دولتی، عمومی و دواير قضایی در سطح شهر و فراشهر، از قبیل شورای اسلامی شهر، شهرداری و سازمان های تابعه (۱-۲۳۱۳)، سرپرستی بانکها (۲-۲۳۱۳)، سازمانها و ادارات کل استانی یا وابسته به وزارتخانهها (۳-۲۳۱۳)، سفارتخانهها، کنسولگری و سازمان های بین المللی (۵-۲۱۱۳)، بنیادها و نهادهای عمومی (۶-۲۳۱۳)، پزشکی قانونی (۱-۲۳۳۳)، مراکز اصلاحی (۲-۲۳۳۳)، ساختمان ادارات نیروی انتظامی (۳-۲۳۳۳)، راهنمایی و رانندگی (۴-۲۳۳۳)، مجتمع قضایی (۵-۲۳۳۳)، دادگستری (۶-۲۳۳۳) در این کاربری مجاز است

ب) ضوابط استقرار کاربری اداری

۱-۲-۷-۲-۱- استقرار کاربری اداری مقیاس شهر و فراشهر در حاشیه معابر مختلط مقیاس شهر و منطقه و محورهای با عرض ۳۰ متر به بالا دارای نقش عملکردی شریانی درجه دو و درجه یک (دسترسی از کندرو) مجاز است.

۱-۲-۷-۲-۱-۳- حداقل اندازه قطعه تفکیکی کاربری اداری انتظامی مقیاس شهر و فراشهر ۵۰۰۰ مترمربع و حداقل بر یک قطعه با معبر ۴۰ متر می باشد.

۱-۲-۷-۲-۱-۴- حداکثر تراکم اداری انتظامی مقیاس شهر و فراشهر ۲۰۰ درصد، حداکثر سطح اشغال ۴۰ درصد و حداکثر تعداد طبقات ۵ طبقه روی زیرزمین است.

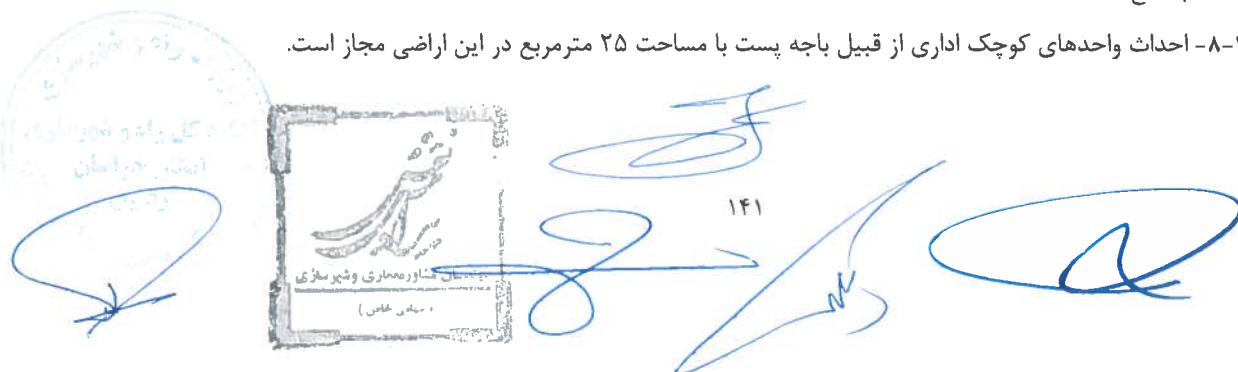
تبصره: در صورت استقرار کاربری اداری دولتی در حاشیه محورهای مختلط، حداکثر تعداد طبقات براساس ضوابط محور مربوطه و سایر ضوابط اعم از سطح اشغال، نحوه محاسبه پارکینگ و ... از ضوابط کاربری اداری تبعیت می کند.

۱-۲-۷-۲-۱-۵- تأمین پارکینگ به ازای هر ۱۰۰ مترمربع مساحت زیربنای کاربری اداری انتظامی مقیاس شهر و فراشهر برابر با یک واحد پارکینگ در محدوده سطح اشغال مجاز به منظور استفاده کارکنان و یک واحد به منظور استفاده مراجعه کنندگان الزامی است.

۱-۲-۷-۲-۱-۶- احداث یک طبقه زیرزمین حداکثر معادل سطح طبقه همکف در این کاربری به منظور استفاده برای تأسیسات، انباری، سرویس های بهداشتی و پارکینگ بدون احتساب در تراکم ساختمانی مجاز است و توصیه می شود زیرزمین ساختمان به نحوی احداث و تجهیز شود که امکان استفاده از آن به عنوان پناهگاه در مواقع اضطراری امکان پذیر باشد.

۱-۲-۷-۲-۱-۷- ایجاد مهمانسراها و سالن ورزشی اختصاصی و سایر تأسیسات مشابه در این اراضی تا میزان سطح اشغال مجاز بلامانع است.

۱-۲-۷-۲-۱-۸- احداث واحدهای کوچک اداری از قبیل باجه پست با مساحت ۲۵ مترمربع در این اراضی مجاز است.



۹-۱-۷-۲-۱- ایجاد مراکز فرهنگی از قبیل کتابخانه حداکثر تا ۵٪ سطح کل پلاک مزاد بر تراکم و سطح اشغال مجاز در این اراضی مجاز است.

۱۰-۱-۷-۲-۱- احداث واحدهای درمانی کوچک و شرکت تعاونی مصرف حداکثر تا ۵٪ از سطح کل پلاک مزاد بر تراکم و سطح اشغال مجاز جهت انجام خدمات کارکنان همان مرکز در این اراضی مجاز است.

۱۱-۱-۷-۲-۱- در هر صورت سطح کل اشغال مجموعه نمی‌بایست از ۴۵ درصد بالاتر رود.

ج) سایر ضوابط

۱-۱-۷-۲-۱- میزان فضای باز کاربری اداری- انتظامی مقیاس شهر حداقل ۵۵ درصد بوده و ۳۰ درصد از کل عرصه می‌بایست به فضای سبز اختصاص یابد. به ازای هر ۱۰ مترمربع فضای سبز باید یک درخت کاشته شود. همچنین به ازای هر تک‌درخت (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. صدور پایانکار منوط به کاشت درخت است. مشخصات این درختان در گواهی پایانکار ساختمان درج شود.

۲-۱-۷-۲-۱- در کلیه ساختمان‌های اداری - انتظامی دولتی عقب‌نشینی ۵ متر از بر معبر شریانی به‌عنوان پیشخوان ضروری است.

۳-۱-۷-۲-۱- رعایت ارتفاع کف پنجره‌های مشرف به واحدهای مسکونی به ارتفاع ۱/۷۰ متر الزامی می‌باشد و در مورد پنجره‌های مشرف به خیابان اصلی این محدودیت وجود ندارد.

۴-۱-۷-۲-۱- رعایت سایر ضوابط ساختمانی از جمله رعایت مقررات ملی ساختمان ضروری است.

۵-۱-۷-۲-۱- کلیه ضوابط و مقررات مربوط به حرکت معلولین لازم‌الاجراست.

۲-۷-۲-۱- اداری انتظامی مقیاس منطقه

۱-۲-۷-۲-۱- کاربری ادارات دولتی، عمومی و دواير قضایی در سطح منطقه، شامل شهرداری مناطق (۱-۲۳۱۳)، سازمان‌های ثبت‌احوال و اسناد (۲-۲۳۱۲)، دفاتر پست منطقه‌ای (۳-۲۳۱۲)، ادارات آب، برق، گاز و تلفن (۴-۲۳۱۲)، آموزش و پرورش (۵-۲۳۱۲)، تأمین اجتماعی (۶-۲۳۱۲)، امور اقتصادی و مالیاتی (۷-۲۳۱۲)، پلیس ۱۰ (۸-۲۳۱۲)، آگاهی، کلانتری، پاسگاه (۱-۲۲۳۲)، پایگاه بسیج (۲-۲۳۳۲)، دادگاه (۳-۲۳۳۲) است.

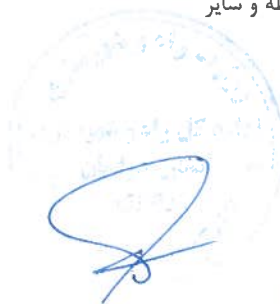
ب) ضوابط استقرار کاربری‌ها

۲-۲-۷-۲-۱- استقرار کاربری اداری مقیاس منطقه در حاشیه معابر مختلط مقیاس شهر و منطقه و ناحیه مجاز است.

۳-۲-۷-۲-۱- حداقل اندازه قطعه تفکیکی کاربری اداری قضایی مقیاس منطقه ۲۰۰۰ مترمربع و حداقل بر یک قطعه با معبر ۳۰ متر می‌باشد.

۴-۲-۷-۲-۱- حداکثر تراکم اداری مقیاس منطقه ۱۶۰ درصد، حداکثر سطح اشغال ۴۰ درصد و حداکثر تعداد طبقات ۴ طبقه روی زیرزمین است.

تبصره: در صورت استقرار کاربری اداری دولتی در حاشیه محورهای مختلط، حداکثر تعداد طبقات براساس ضوابط محور مربوطه و سایر ضوابط اعم از سطح اشغال، نحوه محاسبه پارکینگ و ... از ضوابط کاربری اداری تبعیت می‌کند.



۱۴۲

۲-۷-۲-۵- تأمین پارکینگ به ازای هر ۱۰۰ مترمربع مساحت زیربنای کاربری اداری انتظامی برابر با یک واحد پارکینگ در محدوده سطح اشغال مجاز به منظور استفاده کارکنان و یک واحد به منظور استفاده مراجع کنندگان در محدوده سطح اشغال مجاز الزامی است.

۱-۲-۷-۲-۶- ایجاد مهمانسراها و سالن ورزشی اختصاصی و سایر تأسیسات مشابه در این اراضی تا میزان سطح اشغال مجاز بلامانع است.

۱-۲-۷-۲-۷- احداث واحدهای کوچک اداری از قبیل باجه پست با مساحت ۲۵ مترمربع در این اراضی مجاز است.

۱-۲-۷-۲-۸- ایجاد مراکز فرهنگی از قبیل کتابخانه حداکثر تا ۵٪ سطح کل پلاک مزاد بر تراکم و سطح اشغال مجاز در این اراضی مجاز است.

۱-۲-۷-۲-۹- احداث واحدهای درمانی کوچک و شرکت تعاونی مصرف حداکثر تا ۵٪ از سطح کل پلاک مزاد بر تراکم و سطح اشغال مجاز جهت انجام خدمات کارکنان همان مرکز در این اراضی مجاز است.

۱-۲-۷-۲-۱۰- در هر صورت سطح کل اشغال مجموعه نمی‌بایست از ۴۵ درصد بالاتر رود.

ج) سایر ضوابط

۱-۲-۷-۲-۱۱- میزان فضای باز کاربری اداری- انتظامی مقیاس منطقه حداقل ۵۵ درصد بوده و ۳۰ درصد از کل عرصه می‌بایست به فضای سبز اختصاص یابد. به ازای هر ۱۰ مترمربع فضای سبز باید یک درخت کاشته شود. همچنین به ازای هر تک‌درخت (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. صدور پایانکار منوط به کاشت درخت است. مشخصات این درختان در گواهی پایانکار ساختمان درج شود.

۱-۲-۷-۲-۱۲- در کلیه ساختمان‌های اداری - انتظامی دولتی عقب‌نشینی ۵ متر از بر معبر شریانی به‌عنوان پیشخوان ضروری است.

۱-۲-۷-۲-۱۳- رعایت ارتفاع کف پنجره‌های مشرف به واحدهای مسکونی به ارتفاع ۱/۷۰ متر الزامی می‌باشد و در مورد پنجره‌های مشرف به خیابان اصلی این محدودیت وجود ندارد.

۱-۲-۷-۲-۱۴- رعایت سایر ضوابط ساختمانی از جمله رعایت مقررات ملی ساختمان ضروی است.

۱-۲-۷-۲-۱۵- کلیه ضوابط و مقررات مربوط به حرکت معلولین لازم‌الاجراست.

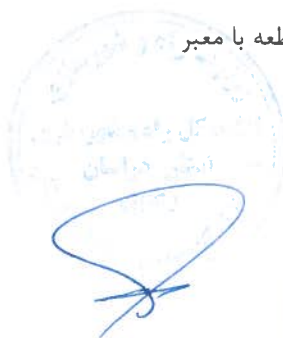
۱-۲-۷-۳- اداری انتظامی مقیاس ناحیه

۱-۲-۷-۳-۱- کاربری ادارات دولتی، عمومی و دوایر قضایی در سطح ناحیه، شامل شهرداری نواحی (۱-۲۳۱۱) و شوراهای حل اختلاف (۱-۲۳۳۱) است

ب) ضوابط استقرار کاربری‌ها

۱-۲-۷-۳-۲- استقرار کاربری اداری مقیاس ناحیه در حاشیه معابر مختلط مقیاس شهر، منطقه، ناحیه و محله مجاز است.

۱-۲-۷-۳-۳- حداقل اندازه قطعه تفکیکی کاربری اداری قضایی مقیاس ناحیه ۱۰۰۰ مترمربع و حداقل بر یک قطعه با معبر ۲۰ متر می‌باشد.



۱۴۳



۱-۲-۷-۳-۴- حداکثر تراکم اداری مقیاس ناحیه ۱۲۰ درصد، حداکثر سطح اشغال ۴۰ درصد و حداکثر تعداد طبقات ۳ طبقه روی زیرزمین است.

تبصره: در صورت استقرار کاربری اداری دولتی در حاشیه محورهای مختلط، حداکثر تعداد طبقات براساس ضوابط محور مربوطه و سایر ضوابط اعم از سطح اشغال، نحوه محاسبه پارکینگ و ... از ضوابط کاربری اداری تبعیت می کند.

۱-۲-۷-۳-۵- تأمین پارکینگ به ازای هر ۱۰۰ مترمربع مساحت زیربنای کاربری اداری انتظامی برابر با یک واحد پارکینگ در محدوده سطح اشغال مجاز به منظور استفاده کارکنان و یک واحد به منظور استفاده مراجع کنندگان در محدوده سطح اشغال مجاز الزامی است.

۱-۲-۷-۳-۶- احداث واحدهای کوچک اداری از قبیل باجه پست با مساحت ۲۵ مترمربع در این اراضی مجاز است.
۱-۲-۷-۳-۷- در هر صورت سطح کل اشغال مجموعه نمی بایست از ۴۰ درصد بالاتر رود.

ج) سایر ضوابط

۱-۲-۷-۳-۸- میزان فضای باز کاربری اداری- انتظامی مقیاس ناحیه حداقل ۶۰ درصد بوده و ۳۰ درصد از کل عرصه می بایست به فضای سبز اختصاص یابد. به ازای هر ۱۰ مترمربع فضای سبز باید یک درخت کاشته شود. همچنین به ازای هر تک 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 پایانکار منوط به کاشت درخت است. مشخصات این درختان در گواهی پایانکار ساختمان درج شود.

۱-۲-۷-۳-۹- در کلیه ساختمان های اداری - انتظامی دولتی عقب نشینی ۵ متر از بر معبر شریانی به عنوان پیشخوان ضروری است.

۱-۲-۷-۳-۱۰- رعایت ارتفاع کف پنجره های مشرف به واحدهای مسکونی به ارتفاع ۱/۷۰ متر الزامی می باشد و در مورد پنجره های مشرف به خیابان اصلی این محدودیت وجود ندارد.

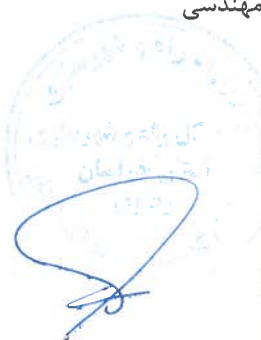
۱-۲-۷-۳-۱۱- رعایت سایر ضوابط ساختمانی از جمله رعایت مقررات ملی ساختمان ضروری است.

۱-۲-۷-۳-۱۲- کلیه ضوابط و مقررات مربوط به حرکت معلولین لازم الاجراست.

۱-۲-۷-۴- اداری غیردولتی ویژه

کاربری اداری غیردولتی ویژه در نقشه کاربری اراضی طرح تفصیلی معرفی نگردیده است و استقرار این کاربری در قالب ضوابط حاضر در نظر گرفته شده است.

۱-۲-۷-۴-۱- این کاربری شامل دفاتر وکالت، دفاتر اسناد رسمی و ازدواج و طلاق، دفتر روزنامه و مجله، دفاتر مهندسی و سمن ها و تشکل های غیردولتی مردم نهاد (با فعالیت های غیراقتصادی و غیرانتفاعی) بر اساس بند ۲۴ ماده ۵۵ قانون شهرداری ها علی رغم اینکه گونه ای از فعالیت های تجاری هستند ولی تجاری محسوب نگردیده و به عنوان فعالیت های اداری ویژه منظور می گردند. سمن ها و تشکل های غیردولتی مردم نهاد (۲۳۲۱)، دفاتر وکالت (۲۳۲۲)، دفاتر اسناد رسمی ازدواج و طلاق (۲۳۲۳)، دفاتر روزنامه و مجله (۲۳۲۴) و انواع دفاتر مهندسی (۲۳۲۵) نیز مشمول این کاربری هستند



۱۴۴

ب) محدوده‌های مجاز به استقرار

۱-۲-۷-۴-۲- استقرار کاربری‌های اداری غیردولتی ویژه در کلیه گونه‌های کاربری مسکونی به‌جز مسکونی ویژه تراکم کم با محدودیت ارتفاعی در بر معابر بیش از ۱۶ متر و نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر (در کل پلاک و یا در یک واحد با رعایت قوانین تملک آپارتمان‌ها) و همچنین در کلیه محورهای مختلط بر اساس ضوابط مندرج در بند مربوطه مجاز است.

ج- ضوابط ساختمانی:

۱-۲-۷-۴-۳- احداث واحدهای اداری غیردولتی (کد: ۲۳۲۰) با رعایت کلیه ضوابط تراکمی و سطح اشغال گونه مسکونی واقع شده در آن مجاز است.

۱-۲-۷-۴-۴- احداث واحدهای اداری غیردولتی (کد: ۲۳۲۰) در محورهای مختلط با رعایت ضوابط تراکمی و سطح اشغال محور مختلط واقع شده در آن مجاز است.

۱-۲-۷-۴-۵- حداقل اندازه واحد اداری غیردولتی معادل ۷۵ متر است.

۱-۲-۷-۴-۶- به ازای هر ۷۵ مترمربع زیربنای مفید کاربری اداری غیردولتی در گونه‌های مسکونی یک واحد پارکینگ الزامی است.

تبصره ۱: در صورت عدم امکان تامین پارکینگ به میزان مورد نیاز برابر ضوابط مربوطه هر فعالیت، از تعداد واحد کاسته خواهد شد.

۱-۲-۷-۴-۷- به ازای هر ۷۵ مترمربع زیربنای مفید کاربری اداری غیردولتی در محورهای مختلط یک واحد پارکینگ الزامی است.



Handwritten signature in blue ink.



Handwritten signature in blue ink.

۱۴۵

Handwritten signature in blue ink.

۱-۸-۲-۱- درمانی مقیاس شهری

الف) فعالیت‌های مجاز

۱-۱-۸-۲-۱- احداث مراکز بهداشتی درمانی مقیاس شهر شامل بیمارستان‌های اصلی شهر (۲۵۴۱)، مراکز نگهداری کودکان بی‌سرپرست (۲۵۴۲)، تیمارستان (۲۵۴۳)، خانه سالمندان (۲۵۴۵)، مراقبت‌های معتادین، معلولین و مراکز توان‌بخشی (۲۵۴۶) و درمانگاه‌های دامپزشکی (۲۵۴۷) در این کاربری مجاز است.

۲-۱-۸-۲-۱- احداث هرگونه کاربری‌های مغایر با موارد فوق در اراضی با کاربری درمانی ممنوع است.

ب) ضوابط استقرار کاربری‌ها

علاوه بر کاربری درمانی مشخص شده در نقشه، استقرار کاربری درمانی بیمارستان مقیاس شهر در حاشیه محورهای مختلط مقیاس شهر و منطقه و استقرار سایر فعالیت‌های درمانی مقیاس شهر در حاشیه کلیه محورهای مختلط نیز مجاز است.

ب-۱) ضوابط احداث بیمارستان‌های مقیاس شهر

۱-۸-۲-۱-۳- حداقل اندازه قطعه تفکیکی برای بیمارستان مقیاس شهر دو هکتار است. لازم به ذکر است کلیه بیمارستان‌های موجود تثبیت شده تلقی می‌گردند و ضابطه تفکیک مشمول این مراکز نمی‌گردد.

۱-۸-۲-۱-۴- حداکثر تراکم ساختمانی ۲۱۰ درصد، حداکثر سطح اشغال ۴۰ درصد و حداکثر تعداد طبقات ۶ طبقه و حداکثر ارتفاع ساختمان ۲۷ متر است.

تبصره: در صورت استقرار کاربری بیمارستان مقیاس شهر در حاشیه محورهای مختلط، حداکثر تعداد طبقات براساس ضوابط محور مربوطه و سایر ضوابط اعم از سطح اشغال، نحوه محاسبه پارکینگ و ... از ضوابط درمانی حاضر تبعیت می‌کند.

۱-۸-۲-۱-۵- دسترسی بیمارستان مقیاس شهر حداقل از طریق یک معبر عمومی با عرض ۳۰ متر به بالا و نقش عملکردی شریانی درجه دو به بالا و یک معبر فرعی با عرض حداقل ۱۶ متر و نقش عملکردی جمع و پخش‌کننده الزامی است. (لازم به ذکر است ضوابط دسترسی مشمول بیمارستان‌های موجود نمی‌گردد)

۱-۸-۲-۱-۶- در صورت کمبود زمین در بافت‌های پر شهر و محدودیت تأمین زمین مناسب مطابق با شرایط فوق، تأمین زمین به میزان حداقل ۵۰ درصد مساحت فوق مجاز خواهد بود.

۱-۸-۲-۱-۷- تأمین پارکینگ به میزان هر ۱۰۰ مترمربع زیربنا ۲ واحد پارکینگ (۱ واحد شاغلان و ۱ واحد مراجعه‌کنندگان) در قالب سطح اشغال مجاز الزامی است.

۱-۸-۲-۱-۸- تجهیز فضای باز با کاشت درخت و فضای سبز الزامی است. ضروری است حداقل ۵۰ درصد از فضای باز به فضای سبز و کاشت درخت تخصیص یابد. به ازای کاشت هر درخت به میزان ۲*۲ برابر با ۴ مترمربع به‌عنوان فضای سبز محاسبه می‌گردد و صدور پایانکار منوط به کاشت درختان است.

۱-۸-۲-۱-۹- باهدف تأمین فضای مناسب، در کلیه کاربری‌های درمانی پیش‌بینی عقب‌نشینی به عمق حداقل ۶ متر در تمام طول بر زمین از محور دسترسی و ورودی اصلی الزامی است. لازم به ذکر است این ضوابط مشمول بیمارستان‌های موجود نمی‌گردد)



۱۴۶

۱-۲-۸-۱-۱۰- احداث دو طبقه زیرزمین که هر یک حداکثر معادل سطح طبقه همکف باشند در این کاربری به منظور استفاده برای تأسیسات، انباری، پارکینگ، آزمایشگاه، رادیوگرافی و فعالیت‌های مشابه بدون احتساب در تراکم ساختمانی مجاز است و توصیه می‌گردد زیرزمین ساختمان به نحوی احداث و تجهیز شود که امکان استفاده از آن به عنوان پناهگاه در مواقع اضطراری امکان‌پذیر باشد.

تبصره ۱: به منظور افزایش انعطاف‌پذیری و تحقق‌پذیری کاربری‌های درمانی مقیاس شهری، معادل ۳۰ درصد عرصه مزاد بر تراکم مجاز (در قالب سطح اشغال تعیین شده) در این کاربری‌ها امکان احداث کاربری‌های انتفاعی متناسب با کاربری درمانی (مانند داروخانه، فروش تجهیزات پزشکی و وسایل طبی و ...) را دارد. این تبصره ناظر بر کاربری‌های درمانی موجود نبوده و باهدف افزایش تحقق‌پذیری سرانه‌های خدماتی پیشنهادی تعریف شده است.

تبصره ۲: احداث واحدهای مسکونی موقت برای سکونت پزشکان مقیم به صورت سکونت موقت (پانسیون و ...) به عنوان کاربری انتفاعی بدون تفکیک از کاربری درمانی در قالب ضوابط تبصره یک بلامانع است.

تبصره ۳: احداث واحدهای اقامتی ویژه برای اقامت بیمار یا همراهان بیمار به عنوان کاربری انتفاعی بدون تفکیک از کاربری درمانی در قالب ضوابط تبصره یک بلامانع است.

ب-۲) ضوابط احداث مراکز نگهداری کودکان بی‌سرپرست، تیمارستان، خانه سالمندان، مراقبت‌های

معتادین، معلولین و مراکز توان‌بخشی

۱-۲-۸-۱-۱۱- حداقل اندازه قطعه تفکیکی برای مراکز درمانی فوق براساس ضوابط سازمان بهزیستی یا ارگان ذیربط است.

۱-۲-۸-۱-۱۲- حداکثر تراکم ساختمانی ۸۰ درصد، حداکثر سطح اشغال ۴۰ درصد و حداکثر طبقات ۲ طبقه است.

۱-۲-۸-۱-۱۳- دسترسی مراکز نگهداری کودکان بی‌سرپرست، تیمارستان و خانه سالمندان حداقل از طریق یک معبر عمومی

با عرض ۲۴ متر به بالا و نقش عملکردی جمع و پخش‌کننده به بالا (به جز شریانی درجه یک) الزامی است.

۱-۲-۸-۱-۱۴- به ازای هر ۲۰۰ مترمربع از مساحت زیربنا یک واحد پارکینگ الزامی است.

۱-۲-۸-۱-۱۵- تجهیز فضای باز با کاشت درخت و فضای سبز الزامی است. ضروری است حداقل ۵۰ درصد از فضای باز به

فضای سبز و کاشت درخت تخصیص یابد.

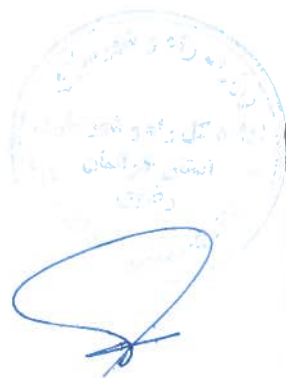
ج) سایر ضوابط

۱-۲-۸-۱-۱۶- تفکیک کاربری درمانی که در وضع موجود و یا طرح مصوب مشخص شده‌اند مجاز نمی‌باشند.

۱-۲-۸-۱-۱۷- رعایت ضوابط وزارت بهداشت و درمان و آموزش پزشکی الزامی است.

۱-۲-۸-۱-۱۸- تأمین فضای باز بدون احتساب پارکینگ موردنیاز الزامی است.

۱-۲-۸-۱-۱۹- کلیه ضوابط و مقررات مربوط به حرکت معلولین لازم‌الاجراست.



۱۴۷

۱۴۷

۱۴۷

۱۴۷

۱-۲-۸-۲-۲- درماني مقياس منطقه

الف) فعاليت‌هاي مجاز

۱-۲-۸-۲-۱- احداث مراکز بهداشتی درمانی در سطح منطقه، در این کاربری مجاز است از قبیل بیمارستان‌های کمتر از ۶۴ تخت (۲۵۳۱)، مراکز انتقال خون و بانک خون (۲۵۳۲).

۱-۲-۸-۲-۲- احداث هرگونه کاربری‌های مغایر با موارد فوق در اراضی با کاربری درمانی ممنوع است.

ب-۱) ضوابط استقرار کاربری‌ها

علاوه بر کاربری درمانی مشخص شده در نقشه، استقرار کاربری درمانی مقياس منطقه در حاشیه محورهای مختلط مقياس شهر و منطقه و ناحیه نیز مجاز است.

۱-۲-۸-۲-۳- حداقل اندازه قطعه تفکیکی کاربری درمانی مقياس منطقه ۵۰۰۰ مترمربع و حداقل بر یک قطعه با معبر ۳۵ متر می‌باشد.

تبصره: در قسمت‌هایی از شهر (بافت پر) که تأمین زمین به میزان مناسب با محدودیت جدی مواجه است، حداقل مساحت قطعه زمین بر مبنای مشخصات محلی و امکانات موجود، با تأیید مراجع مربوطه تعیین می‌شود. این مساحت نمی‌تواند از ۵۰ درصد مساحت اعلام شده کمتر باشد. بدیهی است کاربری‌های درمانی موجود از این قاعده مستثنا بوده و می‌بایست مطابق وضع موجود تثبیت گردند.

۱-۲-۸-۲-۴- حداکثر تراکم درمانی مقياس منطقه ۱۴۰ درصد، حداکثر ارتفاع ساختمان ۲۰ متر، حداکثر سطح اشغال ۴۰ درصد و حداکثر تعداد طبقات ۴ طبقه روی زیرزمین است.

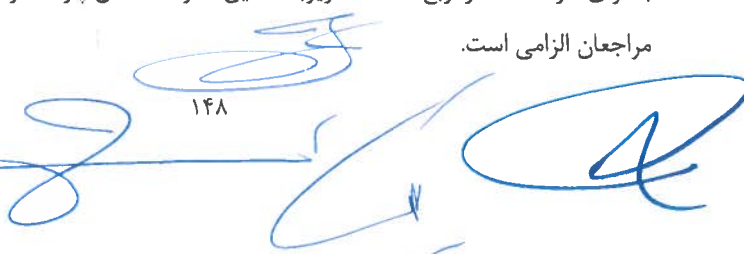
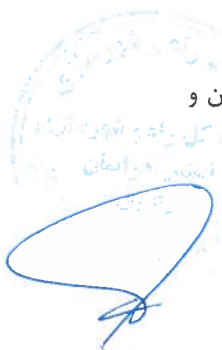
تبصره: در صورت استقرار کاربری بیمارستان مقياس شهر در حاشیه محورهای مختلط، حداکثر تعداد طبقات براساس ضوابط محور مربوطه و سایر ضوابط اعم از سطح اشغال، نحوه محاسبه پارکینگ و ... از ضوابط درمانی حاضر تبعیت می‌کند. بدیهی است تراکم نیز به تناسب تعداد طبقات تغییر خواهد نمود.

۱-۲-۸-۲-۵- احداث دو طبقه زیرزمین که هر یک حداکثر معادل سطح طبقه همکف باشند در این کاربری به منظور استفاده برای تأسیسات، انباری، پارکینگ، آزمایشگاه، رادیوگرافی و فعالیت‌های مشابه بدون احتساب در تراکم ساختمانی مجاز است و توصیه می‌گردد زیرزمین ساختمان به نحوی احداث و تجهیز شود که امکان استفاده از آن به عنوان پناهگاه در مواقع اضطراری امکان‌پذیر باشد.

تبصره: به منظور افزایش انعطاف‌پذیری و تحقق‌پذیری کاربری‌های درمانی مقياس منطقه، معادل ۲۰ درصد عرصه مازاد بر تراکم مجاز (در قالب سطح اشغال تعیین شده) در این کاربری‌ها امکان احداث کاربری‌های انتفاعی متناسب با کاربری درمانی (مانند داروخانه، فروش تجهیزات پزشکی و وسایل طبی و ...) را دارد. این تبصره ناظر بر کاربری‌های درمانی موجود نبوده و باهدف افزایش تحقق‌پذیری سرانه‌های خدماتی پیشنهادی تعریف شده است.

۱-۲-۸-۲-۶- دسترسی اراضی درمانی مقياس منطقه حداقل از طریق یک معبر عمومی با عرض ۲۰ متر به بالا و نقش عملکردی جمع و پخش‌کننده به بالا (به جز شریانی درجه یک) الزامی است.

۱-۲-۸-۲-۷- به ازای هر ۱۰۰ مترمربع مساحت زیربنا تأمین ۲ واحد محل پارک در داخل قطعه به منظور استفاده کارکنان و مراجعان الزامی است.



۱-۲-۸-۲-۸-۸-باهداف تأمین فضای مناسب، در کلیه کاربری‌های درمانی مقیاس منطقه پیش‌بینی عقب‌نشینی به عمق حداقل ۵ متر در تمام طول بر زمین از محور دسترسی و وردی اصلی الزامی است.

ج) سایر ضوابط

۱-۲-۸-۲-۹-تفکیک کاربری درمانی بیمارستانی و بهزیستی که در وضع موجود و یا طرح مصوب مشخص شده‌اند مجاز نمی‌باشند.

۱-۲-۸-۲-۱۰-رعایت ضوابط وزارت بهداشت و درمان و آموزش پزشکی الزامی است.

۱-۲-۸-۲-۱۱-کلیه ضوابط و مقررات مربوط به حرکت معلولین لازم‌الاجراست.

۱-۲-۸-۳-درمانی مقیاس ناحیه

علاوه بر کاربری درمانی مشخص شده در نقشه، استقرار کاربری درمانی مقیاس ناحیه در حاشیه کلیه محورهای مختلط نیز مجاز است.

الف) فعالیت‌های مجاز

۱-۲-۸-۳-۱-احداث مراکز بهداشتی درمانی در سطح ناحیه، در این محدوده مجاز است از قبیل پلی کلینیک‌ها و مراکز درمانی تخصصی (۲۵۲۱)، پایگاه‌های اورژانس و فوریت‌های پزشکی (۲۵۲۲).

۱-۲-۸-۳-۲-احداث هرگونه کاربری‌های مغایر با موارد فوق در اراضی با کاربری درمانی ممنوع است.

ب) ضوابط استقرار کاربری‌ها

۱-۲-۸-۳-۳-حداقل اندازه قطعه تفکیکی کاربری درمانی مقیاس ناحیه ۱۰۰۰ مترمربع و حداقل بر یک قطعه با معبر ۲۰ متر می‌باشد.

تبصره: بدیهی است کاربری‌های درمانی موجود از این قاعده مستثنا بوده و می‌بایست مطابق وضع موجود تثبیت گردند.

۱-۲-۸-۳-۴-حداکثر تراکم درمانی مقیاس ناحیه ۱۳۰ درصد، حداکثر سطح اشغال ۵۰ درصد و حداکثر تعداد طبقات ۳ طبقه روی زیرزمین است.

تبصره: در صورت استقرار کاربری درمانی مقیاس ناحیه در حاشیه محورهای مختلط، کلیه ضوابط ساختمانی از ضوابط محور مربوطه تبعیت می‌کند.

۱-۲-۸-۳-۵-احداث یک طبقه زیرزمین که هر یک حداکثر معادل سطح طبقه همکف باشند در این کاربری به‌منظور استفاده برای تأسیسات، انباری، پارکینگ، آزمایشگاه، رادیوگرافی و فعالیت‌های مشابه بدون احتساب در تراکم ساختمانی مجاز است و توصیه می‌شود زیرزمین ساختمان به نحوی احداث و تجهیز شود که امکان استفاده از آن به‌عنوان پناهگاه در مواقع اضطراری امکان‌پذیر باشد.



تبصره ۲: به منظور افزایش انعطاف پذیری و تحقق پذیری کاربری های درمانی مقیاس ناحیه تخصیص حداکثر ۲۰ درصد عرصه، مازاد بر تراکم مجاز (بدون تفکیک) به کاربری های انتفاعی متناسب با کاربری درمانی (مانند داروخانه، فروش تجهیزات پزشکی و وسایل طبی و ...) مجاز است

تبصره ۳: به منظور افزایش انعطاف پذیری و تحقق پذیری کاربری های درمانی مقیاس ناحیه حاشیه محور تخصیص حداکثر ۲۰ درصد عرصه در قالب تراکم مجاز (بدون تفکیک) به کاربری های انتفاعی متناسب با کاربری درمانی (مانند داروخانه، فروش تجهیزات پزشکی و وسایل طبی و ...) مجاز است.

۱-۲-۸-۳-۶- دسترسی اراضی درمانی مقیاس ناحیه حداقل از طریق یک معبر عمومی با عرض ۲۰ متر به بالا و نقش عملکردی جمع و پخش کننده به بالا (به جز شریانی درجه یک) الزامی است.

۱-۲-۸-۳-۷- باهدف تأمین فضای توقف مناسب، در کلیه کاربری های درمانی مقیاس ناحیه پیش بینی عقب نشینی به عمق حداقل ۳ متر در تمام طول بر زمین از محور دسترسی و ورودی اصلی الزامی است. این ضابطه مشمول کاربری های درمانی مستقر در حاشیه محورهای مختلط نخواهد شد

ج) سایر ضوابط

۱-۲-۸-۳-۸- تفکیک کاربری درمانی مقیاس ناحیه که در وضع موجود و یا طرح مصوب مشخص شده اند، مجاز نمی باشند.

۱-۲-۸-۳-۹- رعایت ضوابط وزارت بهداشت و درمان و آموزش پزشکی الزامی است.

۱-۲-۸-۳-۱۰- کلیه ضوابط و مقررات مربوط به حرکت معلولین لازم الاجراست.

۱-۲-۸-۳-۱۱- به منظور تسهیل احداث کاربری های درمانی در حاشیه محورهای مختلط تأمین پارکینگ در کاربری درمانی مقیاس ناحیه حاشیه محورهای مختلط الزامی نیست. دسترسی اضطراری سواره برای پلاک های درمانی از حاشیه محورهای مختلط مجاز است.

۱-۲-۸-۳-۱۲- تأمین پارکینگ در سایر کاربری های درمانی مقیاس ناحیه (که در نقشه مشخص گردیده اند) به میزان هر ۱۰۰ متر زیر بنا به تعداد ۲ محل پارک در قالب سطح اشغال مجاز برای کارکنان و مراجعان الزامی است.



۱۵۰

۱-۲-۸-۴- درمانی مقیاس محله

الف) فعالیت‌های مجاز

- ۱-۲-۸-۴-۱- احداث مراکز درمانی مقیاس محله، در این محدوده مجاز است از قبیل درمانگاه و مراکز بهداشت و درمان محلی (۲۵۱۱)، مراکز تنظیم خانواده (۲۵۱۲) و نظایر آن
- ۱-۲-۸-۴-۲- احداث هرگونه کاربری‌های مغایر با موارد فوق در اراضی با کاربری درمانی ممنوع است.

ب) ضوابط استقرار کاربری‌ها

- ۱-۲-۸-۴-۳- حداقل اندازه قطعه تفکیکی کاربری درمانی مقیاس محله ۲۵۰ مترمربع و حداقل بر یک قطعه با معبر ۱۰ متر می‌باشد.
- ۱-۲-۸-۴-۴- حداکثر تراکم درمانی مقیاس محله در حاشیه محور برابر با ضابطه محور مختلط و در داخل محلات براساس ضوابط گونه مسکونی مجاور است.
- ۱-۲-۸-۴-۵- دسترسی اراضی درمانی مقیاس محلی حداقل از طریق یک معبر عمومی با عرض ۱۶ متر به بالا و نقش عملکردی محلی اصلی و جمع و پخش کننده الزامی است.
- ۱-۲-۸-۴-۶- با توجه به ماهیت خدماتی کاربری درمانی مقیاس محلی، تامین پارکینگ در این فعالیت مجاز نمی‌باشد.
- ۱-۲-۸-۴-۷- به منظور افزایش انعطاف‌پذیری و تحقق‌پذیری کاربری‌های درمانی مقیاس محله تخصیص حداکثر ۱۰ درصد عرصه در قالب تراکم مجاز (بدون تفکیک) به کاربری‌های انتفاعی متناسب با کاربری درمانی (مانند داروخانه، فروش تجهیزات پزشکی و وسایل طبی و ...) مجاز است.

ج) سایر ضوابط

- ۱-۲-۸-۴-۸- تفکیک کاربری درمانی که در وضع موجود و یا طرح مصوب مشخص شده‌اند مجاز نمی‌باشند.
- ۱-۲-۸-۴-۹- رعایت ضوابط وزارت بهداشت و درمان و آموزش پزشکی الزامی است.
- ۱-۲-۸-۴-۱۰- کلیه ضوابط و مقررات مربوطه! به حرکت معیارین لازم‌الاجراست



۱۵۱

۱-۲-۸-۵- مراکز دامپزشکی

مراکز درمانی دامپزشکی اعم از کلینیک، دفتر امور مشاوره، پلی کلینیک و بیمارستان ویژه حیوانات خانگی و شهری به موسساتی اطلاق می شود که براساس سیاست ها، ضوابط و برنامه های سازمان در انجام امور تشخیصی، درمانی، پیشگیری و بهداشتی به طور پاره وقت و یا تمام وقت به صورت سرپایی یا بستری در محل درمانگاه از طریق پذیرش حیوان خانگی، معاینه، جراحی و پاراکلینیک و ارائه ملزومات حیوانات خانگی یا از طریق اعزام آمبولانس سیار در محدوده جغرافیایی تعیین شده تاسیس و فعالیت می نماید.

الف) فعالیت های مجاز

۱-۲-۸-۵-۱- احداث مراکز دامپزشکی از قبیل بیمارستان های دامپزشکی (۲۵۵۲)، کلینیکها و پلی کلینیکهای دامپزشکی (۲۵۵۱) مجاز می باشد.

۱-۲-۸-۵-۲- احداث هرگونه کاربری های مغایر با موارد فوق در اراضی با کاربری درمانی ممنوع است.

ب-۱) ضوابط استقرار بیمارستانهای دامپزشکی

بیمارستان دامپزشکی به مراکز اطلاق می گردد که براساس سیاستها، ضوابط و برنامه های سازمان دامپزشکی کشور در انجام امور تشخیصی، درمانی، پیشگیری و بهداشتی به طور شبانه روزی از طریق پذیرش دام، معاینه، آزمایش، تجویز دارو، جراحی و مامایی به صورت عمومی / اختصاصی / تخصصی و در صورت لزوم بستری کردن دام در محل بیمارستان و یا اعزام اکیپ های سیار به محل استقرار دام در محدوده جغرافیایی تعیین شده تاسیس و فعالیت می نماید.

۱-۲-۸-۵-۳- حداقل اندازه قطعه تفکیکی بیمارستانهای دامپزشکی ۵۰۰ مترمربع و حداقل بر یک قطعه با معبر ۲۰ متر می باشد.

۱-۲-۸-۵-۴- حداکثر تراکم ساختمانی ۲۰۰ درصد، حداکثر ارتفاع ساختمان ۲۰ متر، حداکثر سطح اشغال ۴۰ درصد و حداکثر تعداد طبقات ۵ طبقه روی زیرزمین است.

- تأمین فضای باز مورد نیاز داخل کاربری مورد نظر بدون احتساب شبکه دسترسی و پارکینگ الزامی است.

۱-۲-۸-۵-۵- دسترسی حداقل از طریق یک معبر عمومی با عرض ۲۰ متر به بالا و نقش عملکردی شریانی درجه دو الزامی است.

۱-۲-۸-۵-۶- به ازای هر ۱۰۰ مترمربع مساحت زیربنا تأمین ۲ واحد محل پارک در داخل قطعه به منظور استفاده کارکنان و مراجعان الزامی است.

۱-۲-۸-۵-۷- باهدف تأمین فضای توقف مناسب، پیش بینی عقب نشینی به عمق حداقل ۵ متر در تمام طول بر زمین از محور دسترسی ورودی اصلی الزامی است.

ب-۲) ضوابط استقرار مطب، کلینیک ها و پلی کلینیکهای دامپزشکی

۱-۲-۸-۵-۸- استقرار مطب، کلینیکها و پلی کلینیکهای دامپزشکی در کلیه گونه های مسکونی (به جز مسکونی تراکم ویژه با محدودیت ارتفاعی) و همچنین در محورهای مختلط و اراضی با کاربری درمانی مجاز است.



۱۵۲

۱-۲-۸-۵-۹- استقرار مطب، کلینیک‌ها و پلی‌کلینیک‌های دامپزشکی در کاربری‌های مسکونی در کل پلاک (در گونه های مسکونی کوتاه مرتبه با حداکثر تعداد دو طبقه) و یا یک واحد (در گونه های مسکونی آپارتمانی) با دسترسی مجزا و با رعایت قانون آپارتمانها در بر معابر بیش از ۱۲ متر و نقش عملکردی محلی اصلی به بالا بر اساس ضوابط مندرج در گونه مربوطه مجاز است.

۱-۲-۸-۵-۱۰- احداث مطب، کلینیک‌ها و پلی‌کلینیک‌های دامپزشکی در محورهای مختلط با رعایت ضوابط تراکمی و سطح اشغال آن محور مجاز است.

۱-۲-۸-۵-۱۱- حداقل اندازه قطعه جهت احداث مطب، کلینیکها و پلی کلینیکهای دامپزشکی ۲۵۰ متر مربع است
۱-۲-۸-۵-۱۲- در کلینیک‌های واقع در مجتمع مسکونی، تجاری و غیره دسترسی به واحد کلینیک بایستی از سایر قسمت های ساختمان جدا باشد

۱-۲-۸-۵-۱۳- به ازای هر ۱۰۰ مترمربع زیربنای مفید کلینیک‌های دامپزشکی دو واحد پارکینگ الزامی است
تبصره: تامین پارکینگ مورد نیاز در محورهای مختلط الزامی نیست

۱-۲-۸-۵-۱۴- تامین ورودی مستقل و تهویه مستقل برای کلینیک‌ها و پلی‌کلینیک‌های دامپزشکی الزامی است

۱-۲-۸-۶- کاربری های درمانی (ستاره دار در نقشه طرح تفصیلی)

کاربری های درمانی (ستاره دار در نقشه طرح تفصیلی) شامل آن دسته از پلاک های با کاربری های درمانی می باشند که در طرح تفصیلی پیشین دارای کاربری درمانی بودند و در وضع موجود به صورت انتفاعی (مسکونی یا تجاری مغایر با کاربری مصوب) احداث و یا تفکیک گردیده اند و مدارکی دال بر تغییر کاربری قانونی این پلاک ها ارائه نگردیده است. با توجه به وضعیت موجود این کاربری ها در سرانه کاربری درمانی محاسبه نگردیده اند ولیکن در راستای حفظ حقوق عمومی، این پلاک ها با کاربری طرح های پیشین و به صورت ستاره دار مشخص گردیده اند. در راستای تحقق پذیری کاربری درمانی در این پلاک ها احداث بنا براساس ضوابط زیر مجاز است.

الف) ضوابط استقرار بنا

۱-۲-۸-۶-۱- احداث بنا در پلاک های مذکور با کاربری درمانی - مسکونی (یا تجاری) صرفا در قالب تخصیص دو طبقه به درمانی و مابه ازای آن چهار طبقه به مسکونی (یا تجاری) به صورت مختلط درمانی مسکونی با حداکثر سطح اشغال ۶۰ درصد و تعداد طبقات ۶ طبقه روی زیرزمین مجاز است.

۱-۲-۸-۶-۲- تامین پارکینگ پلاک مذکور براساس ضوابط مربوط به هر کاربری صورت می پذیرد.



۱۵۳

۱-۲-۹- کاربری مذهبی

۱-۱-۹-۲-۱- با توجه به ویژگی کاربری مذهبی و عدم امکان پیشنهاد آن بر روی اراضی دارای مالکیت خصوصی، در طرح تفصیلی جنوب غربی، کاربری مذهبی پیشنهاد نگردیده بلکه ضوابط ویژه ای برای استقرار این کاربری ارائه گردیده است. لازم به ذکر است در طرح تفصیلی کاربری های مذهبی موجود تثبیت گردیده است. احداث کاربری مذهبی در کاربری های خدمات عمومی غیر انتفاعی (فرهنگی، ورزشی، آموزشی، درمانی و فضای سبز) ممنوع می باشد.

۱-۲-۹-۲- مذهبی مقیاس شهر

احداث مراکز مذهبی در سطح شهر، شامل کلیسا، کنیسه، سایر عبادتگاه های اقلیت های دینی، مسجد جامع، مصلا و مهدیه (۲۸۱۳) در این کاربری مجاز است.

الف) ضوابط استقرار کاربری مذهبی

۱-۲-۹-۲-۱- استقرار کاربری مذهبی مقیاس شهر در حاشیه محورهای مختلط مقیاس شهر و منطقه مجاز و محورهای با عرض ۳۰ متر به بالا دارای نقش عملکردی شریانی درجه دو و درجه یک (دسترسی از کندرو) مجاز است.

۱-۲-۹-۲-۲- حداقل اندازه قطعه تفکیکی کاربری مذهبی مقیاس شهر ۱۰۰۰۰ مترمربع (۱ هکتار) و حداقل بر یک قطعه با معبر ۶۰ متر می باشد.

۱-۲-۹-۲-۳- حداکثر تراکم مذهبی مقیاس شهر ۱۰۰ درصد، حداکثر سطح اشغال ۵۰ درصد و حداکثر تعداد طبقات ۲ طبقه روی زیرزمین است.

۱-۲-۹-۲-۴- به ازای هر ۱۰۰ مترمربع زیربنا، تأمین ۲ واحد پارکینگ برای کارکنان و مراجعان در قالب سطح اشغال مجاز الزامی است.

۱-۲-۹-۲-۵- احداث فعالیت های مکمل مذهبی (نظیر فروشگاه، نمایشگاه، نمایشگاه کالا، رستوران و محصولات که در رابطه با نوع کاربری های مذهبی باشد) بدون تفکیک از مجموعه به میزان حداکثر ۵ درصد مساحت زمین بلامانع است. (تجاری های مذکور ماهیت مستقلی نداشته و وابسته به کاربری مذهبی هستند).

۱-۲-۹-۲-۶- طبقه زیرزمین با سطح اشغال حداکثر ۵۰ درصد برای اختصاص یافتن به وضوخانه و تأسیسات و سرویس بهداشتی و انبار و پارکینگ جزو تراکم محسوب نمی گردد.

ج) سایر ضوابط

۱-۲-۹-۲-۷- احداث سرویس های بهداشتی (توالت های عمومی) و وضوخانه زنانه و مردانه به طور جداگانه الزامی است و این تأسیسات جزء زیربنا محسوب نمی شود.

۱-۲-۹-۲-۸- حداقل ۵۰٪ از سطح اشغال در طبقه همکف برای شبستان اختصاص یابد.

۱-۲-۹-۲-۹- رعایت ضوابط حداقل ۶ متر عقب نشینی از بر عریض ترین گذرگاه جانبی در کاربری مذهبی مقیاس شهری جهت پیشخوان تجمع افراد تا سقف ۵٪ مساحت (حداقل ۳۵۰ مترمربع) الزامی است.

۱-۲-۹-۲-۱۰- حداقل ۲۰ درصد از سطح کل عرصه کاربری مذهبی می بایست به فضای سبز اختصاص یابد.



۱۵۴

Handwritten signature in blue ink.

۱۱-۲-۹-۲-۱- رعایت ضوابط و مقررات ویژه معلولین و همچنین احداث و تغییر تأسیسات ایمنی از قبیل تأسیسات خروج اضطراری، تأسیسات اطفاء حریق و غیره الزامی است.

۱۲-۲-۹-۲-۱- طرح نورپردازی برای سیمای شبانه مساجد در مقیاس شهر الزامی است که می‌بایست به همراه سایر اسناد فنی به تائید مراجع قانونی برسد.

۳-۹-۲-۱- مذهبی مقیاس منطقه و ناحیه

۱-۳-۹-۲-۱- احداث مراکز مذهبی در سطح ناحیه، از قبیل کلیسا، کنیسه، سایر عبادتگاه‌های اقلیت‌های دینی، مساجد بزرگ مقیاس، حسینیه‌های بزرگ مقیاس (۲۸۱۲) و نظایر آن در این کاربری مجاز است.

ب) ضوابط استقرار کاربری‌ها

۲-۳-۹-۲-۱- استقرار کاربری مذهبی مقیاس منطقه و ناحیه در حاشیه کلیه محورهای مختلط و محورهای با عرض حداقل ۲۰ متر و دارای نقش عملکردی جمع و پخش کننده و بالاتر مجاز است.

۳-۳-۹-۲-۱- حداقل اندازه قطعه تفکیکی کاربری مذهبی مقیاس منطقه و ناحیه ۱۰۰۰ مترمربع و حداقل بر یک قطعه با معبر ۲۰ متر می‌باشد.

۴-۳-۹-۲-۱- حداکثر تراکم مذهبی مقیاس منطقه و ناحیه ۱۲۰ درصد، حداکثر سطح اشغال ۷۰ درصد در طبقه همکف و ۵۰ درصد در طبقه اول و حداکثر تعداد طبقات ۲ طبقه روی زیرزمین است.

۵-۳-۹-۲-۱- به ازای هر ۱۰۰ مترمربع زیربنای کاربری مذهبی مقیاس منطقه و ناحیه یک واحد پارکینگ الزامی است.

۶-۳-۹-۲-۱- احداث فعالیتهای مکمل مذهبی (نظیر فروشگاه، نمایشگاه، نمایشگاه کالا، رستوران و محصولات که در رابطه با نوع کاربری‌های مذهبی باشد) بدون تفکیک از مجموعه به میزان حداکثر ۵ درصد مساحت زمین بلامانع است. تجاری‌های مذکور ماهیت مستقلی نداشته و وابسته به کاربری مذهبی هستند).

۷-۳-۹-۲-۱- طبقه زیرزمین با سطح اشغال حداکثر ۷۰ درصد برای اختصاص یافتن به وضوخانه و تأسیسات و سرویس بهداشتی و انبار و پارکینگ جزو تراکم محسوب نمی‌گردد.

ج) سایر ضوابط

۸-۳-۹-۲-۱- احداث سرویس‌های بهداشتی (توالتهای عمومی) و وضوخانه زنانه و مردانه به‌طور جداگانه الزامی است و این تأسیسات جزء زیربنا محسوب نمی‌شود.

۹-۳-۹-۲-۱- حداقل ۵۰٪ از سطح اشغال در طبقه همکف برای شبستان اختصاص یابد.

۱۰-۳-۹-۲-۱- عقب‌نشینی به میزان ۳ متر از هر محور جهت ایجاد پیشخوان تا سقف ۵٪ (حداقل ۷۵ مترمربع) در مساحت در مقابل کاربری مذهبی مقیاس منطقه و ناحیه الزامی است.

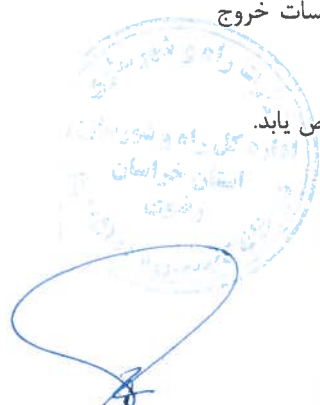
۱۱-۳-۹-۲-۱- رعایت ضوابط و مقررات ویژه معلولین و همچنین احداث و تغییر تأسیسات ایمنی از قبیل تأسیسات خروج اضطراری، تأسیسات اطفاء حریق و غیره الزامی است.

۱۲-۳-۹-۲-۱- درصد از سطح کل عرصه کاربری مذهبی منطقه و ناحیه می‌بایست به فضای سبز اختصاص یابد.

۴-۹-۲-۱- مذهبی مقیاس محله



۱۵۵



احداث مراکز مذهبی مقیاس محله از قبیل مساجد کوچک محلی (۲۸۱۱) و همچنین کلیسا، کنیسه و سایر عبادتگاه‌های اقلیت‌های دینی محلی و کوچک مقیاس در این محدوده مجاز است.

ب) ضوابط استقرار کاربری‌ها

- ۱-۴-۹-۲-۱- استقرار کاربری مذهبی مقیاس محله در حاشیه کلیه محورهای مختلط و همچنین کاربری‌های مسکونی در محورهای با عرض حداقل ۱۲ متر و دارای نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر مجاز است.
- ۲-۴-۹-۲-۱- حداقل مساحت قطعه زمین ۲۵۰ مترمربع است. حداقل بر یک قطعه با معبر می‌بایست ۱۰ متر می‌باشد.
- ۳-۴-۹-۲-۱- حداکثر تراکم مذهبی مقیاس محله ۱۲۰ درصد، حداکثر سطح اشغال ۷۰ درصد در طبقه همکف و ۵۰ درصد در طبقه اول و حداکثر تعداد طبقات ۲ طبقه روی زیرزمین است.
- ۴-۴-۹-۲-۱- احداث فعالیت‌های مکمل مذهبی (نظیر فروشگاه، نمایشگاه، تجاری مقیاس محله) بدون تفکیک از مجموعه به میزان حداکثر ۱۰ درصد مساحت زمین بلامانع است. (تجاری‌های مذکور ماهیت مستقلی نداشته و وابسته به کاربری مذهبی هستند).

ج) سایر ضوابط

- ۵-۴-۹-۲-۱- احداث سرویس‌های بهداشتی (توالت‌های عمومی) و وضوخانه زنانه و مردانه به‌طور جداگانه الزامی است و این تأسیسات جزء زیربنا محسوب نمی‌شود.
- ۶-۴-۹-۲-۱- حداقل ۵۰٪ از سطح اشغال در طبقه همکف برای شبستان اختصاص یابد.
- ۷-۴-۹-۲-۱- عقب‌نشینی به میزان ۳ متر از هر محور جهت ایجاد پیشخوان تا سقف ۵٪ (حداقل ۳۰ مترمربع) در مساحت در مقابل کاربری مذهبی مقیاس محله الزامی است.
- ۸-۴-۹-۲-۱- رعایت ضوابط و مقررات ویژه معلولین و همچنین احداث و تغییر تأسیسات ایمنی از قبیل تأسیسات خروج اضطراری، تأسیسات اطفاء حریق و غیره الزامی است.
- ۹-۴-۹-۲-۱- حداقل ۲۰ درصد از سطح کل عرصه کاربری مذهبی می‌بایست به فضای سبز اختصاص یابد.



۱-۲-۱- کاربری فرهنگی هنری

۱-۱۰-۲-۱- فرهنگی هنری مقیاس شهر

الف) فعالیت‌های مجاز

۱-۱-۱۰-۲-۱-۱- احداث مراکز فرهنگی در سطح شهر، از قبیل کتابخانه‌های مرکزی تخصصی (۲۶۴۱)، مجتمع‌های فرهنگی (۲۶۴۲)، سالن اجتماعات (۲۶۴۳)، سینما (۲۶۴۴)، تئاتر (۲۶۴۵)، سالن کنسرت (۲۶۴۶)، موزه‌ها و نمایشگاه‌های هنری (۲۶۴۷) در این کاربری مجاز است.

۱-۱-۱۰-۲-۱-۲- احداث سایر کاربری‌ها به‌غیراز موارد مندرج در فوق در اراضی کاربری فرهنگی مجاز نمی‌باشد.

ب) ضوابط استقرار کاربری فرهنگی

علاوه بر کاربری فرهنگی مشخص شده در نقشه، استقرار کاربری‌های فرهنگی مقیاس شهر در حاشیه محورهای مختلط مقیاس شهر و منطقه براساس ضوابط مجاز است.

۱-۱-۱۰-۲-۱-۳- حداقل اندازه قطعه تفکیکی کاربری فرهنگی مقیاس شهر ۲۰۰۰ مترمربع است.

تبصره: در قسمت‌هایی از شهر (بافت پر) که تأمین زمین به میزان مناسب با محدودیت جدی مواجه است، حداقل مساحت قطعه زمین بر مبنای مشخصات محلی و امکانات موجود، با تأیید مراجع مربوطه تعیین می‌شود. این مساحت نمی‌تواند از ۵۰ درصد مساحت اعلام شده کمتر باشد. بدیهی است کاربری‌های فرهنگی موجود از این قاعده مستثنا بوده و می‌بایست مطابق وضع موجود تثبیت گردند.

۱-۱-۱۰-۲-۱-۴- حداکثر تراکم فرهنگی مقیاس شهر ۱۵۰ درصد، حداکثر سطح اشغال ۴۵ درصد و حداکثر تعداد طبقات ۴ طبقه است.

تبصره ۱: در صورت استقرار کاربری فرهنگی مقیاس شهر در حاشیه محورهای مختلط، کلیه ضوابط از ضوابط محور مربوطه تبعیت می‌کند.

تبصره ۲: به‌منظور افزایش انعطاف‌پذیری و تحقق‌پذیری کاربری‌های فرهنگی مقیاس شهری، معادل ۳۰ درصد تراکم مازاد بر زیربنای پیشنهادی (در قالب سطح اشغال مجاز) در این کاربری‌ها امکان احداث کاربری‌های انتفاعی متناسب با کاربری فرهنگی (مانند فروشگاه، نمایشگاه، نمایشگاه کالا و محصولات، رستوران و کافی‌شاپ، کتاب‌فروشی و کافه کتاب) را دارد. این تبصره ناظر بر کاربری‌های فرهنگی موجود نبوده و باهدف افزایش تحقق‌پذیری سرانه‌های خدماتی پیشنهادی تعریف شده است.

تبصره ۳: احداث سالن اجتماعات حداکثر در ۳۰ درصد تراکم کاربری فرهنگی مجاز بوده و مابقی زیربنا می‌بایست به سایر فعالیت‌های فرهنگی اختصاص یابد.

۱-۱-۱۰-۲-۱-۵- دسترسی اراضی فرهنگی مقیاس شهر حداقل از طریق یک معبر عمومی با عرض ۳۰ متر به بالا و نقش عملکردی جمع و پخش کننده به بالا الزامی است.

۱-۱-۱۰-۲-۱-۶- به منظور تسهیل احداث فعالیت‌های فرهنگی در حاشیه محورهای مختلط و همچنین رویکرد پیاده مدار محورهای مختلط (که تأمین دسترسی سواره را دارای محدودیت جدی می‌نماید) و نظر به تمهیدات پیش بین‌ی



شده جهت افزایش سهم حمل و نقل عمومی در این محورها، تامین پارکینگ در فعالیت فرهنگی مقیاس شهر حاشیه محورهاى مختلط الزامى نیست. دسترسی اضطرارى سواره برای پلاک های فرهنگی از حاشیه محورهاى مختلط مجاز است.

تبصره : تامین پارکینگ در سایر کاربریهای فرهنگی مقیاس شهر (که در نقشه مشخص گردیده اند) به میزان هر ۷۵ متر زیربنا به تعداد ۱ محل پارک در قالب سطح اشغال مجاز برای کارکنان و مراجعان الزامی است.

ج) سایر ضوابط

۱-۲-۱-۱۰-۷- به منظور تشویق جهت توسعه کاربری های فرهنگی، احداث هر تعداد زیرزمین معادل سطح اشغال همکف در این کاربری به منظور استفاده برای فعالیت فرهنگی، تأسیسات، انباری و پارکینگ مجاز است و جزو تراکم ساختمانی محسوب نمی گردد. توصیه می شود زیرزمین ساختمان به نحوی احداث و تجهیز شود که امکان استفاده از آن به عنوان پناهگاه در مواقع اضطراری امکان پذیر باشد.

۱-۲-۱-۱۰-۸- تأمین فضای باز به میزان حداقل ۵۰ درصد کل عرصه الزامی است. حداقل ۲۰ درصد از سطح کل عرصه کاربری فرهنگی می بایست به فضای سبز اختصاص یابد.

۱-۲-۱-۱۰-۹- رعایت ضوابط و مقررات ویژه معلولین و همچنین احداث و تغییر تأسیسات ایمنی از قبیل تأسیسات خروج اضطراری، تأسیسات اطفاء حریق و غیره الزامی است.

۱-۲-۱-۱۰-۱۰- رعایت سایر ضوابط و مقررات مورد تأیید وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی الزامی است.

۱-۲-۱۰-۲- فرهنگی هنری مقیاس منطقه

الف) فعالیت های مجاز

۱-۲-۱۰-۲-۱- احداث مراکز فرهنگی در سطح منطقه، از قبیل کتابخانه، گالری ها و نگارخانه ها (۲۶۳۱) و فرهنگسراها (۲۶۳۲) و سینما (۲۶۴۴)، تئاتر (۲۶۴۵)، سالن کنسرت (۲۶۴۶)، و نظایر آنها در این کاربری مجاز است

۱-۲-۱۰-۲-۲- احداث سایر کاربری ها به غیر از موارد مندرج در فوق در اراضی کاربری فرهنگی مجاز نمی باشد.

ب) ضوابط استقرار کاربری ها

علاوه بر کاربری فرهنگی مشخص شده در نقشه، استقرار کاربری فرهنگی مقیاس منطقه در حاشیه کلیه محورهاى مختلط نیز مجاز است.

۱-۲-۱۰-۲-۳- حداقل اندازه قطعه تفکیکی کاربری فرهنگی مقیاس منطقه ۷۵۰ مترمربع می باشد.

تبصره: بدیهی است کاربری های فرهنگی موجود از این قاعده مستثنا بوده و می بایست مطابق وضع موجود تثبیت گردند.

۱-۲-۱۰-۲-۴- حداکثر تراکم فرهنگی مقیاس منطقه ۱۷۰ درصد، حداکثر سطح اشغال ۵۰ درصد و حداکثر تعداد طبقات ۴ طبقه روی زیرزمین است.

تبصره ۱: در صورت استقرار کاربری فرهنگی مقیاس منطقه در حاشیه محورهاى مختلط، کلیه ضوابط براساس

از ضوابط محور مربوطه تبعیت می کند.



۱۵۸



تبصره: به منظور افزایش انعطاف پذیری و تحقق پذیری کاربری های فرهنگی مقیاس منطقه، معادل ۳۰ درصد تراکم مازاد بر زیربنای پیشنهادی (در قالب سطح اشغال مجاز) در این کاربری ها امکان احداث کاربری های انتفاعی متناسب با کاربری فرهنگی (مانند فروشگاه، نمایشگاه، نمایشگاه کالا و محصولات، رستوران و کافی شاپ، کتابفروشی و کافه کتاب) را دارد. این تبصره ناظر بر کاربری های فرهنگی موجود نبوده و باهدف افزایش تحقق پذیری سرانه های خدماتی پیشنهادی تعریف شده است.

۱-۲-۱۰-۲-۵- دسترسی اراضی فرهنگی مقیاس منطقه حداقل از طریق یک معبر عمومی با عرض ۲۰ متر به بالا و نقش عملکردی جمع و پخش کننده به بالا الزامی است.

۱-۲-۱۰-۲-۶- به منظور تسهیل احداث فعالیت های فرهنگی در حاشیه محورهای مختلط و همچنین رویکرد پیاده مدار محورهای مختلط (که تامین دسترسی سواره را دارای محدودیت جدی می نماید) و نظر به تمهیدات پیش بینی شده جهت افزایش سهم حمل و نقل عمومی در این محورها، تامین پارکینگ در فعالیت فرهنگی مقیاس منطقه حاشیه محورهای مختلط الزامی نیست. دسترسی اضطراری سواره برای پلاک های فرهنگی از حاشیه محورهای مختلط مجاز است.

تبصره: تامین پارکینگ در سایر کاربری های فرهنگی مقیاس منطقه (که در نقشه مشخص گردیده اند) به میزان هر ۱۰۰ متر زیر بنا به تعداد ۱ محل پارک در قالب سطح اشغال مجاز برای کارکنان و مراجعان الزامی است.

ج) سایر ضوابط

۱-۲-۱۰-۲-۷- به منظور تشویق جهت توسعه کاربری های فرهنگی، احداث هر تعداد زیرزمین معادل سطح اشغال همکف در این کاربری به منظور استفاده برای فعالیت فرهنگی، تأسیسات، انباری و پارکینگ مجاز است و جزو تراکم ساختمانی محسوب نمی گردد. توصیه می شود زیرزمین ساختمان به نحوی احداث و تجهیز شود که امکان استفاده از آن به عنوان پناهگاه در مواقع اضطراری امکان پذیر باشد.

۱-۲-۱۰-۲-۸- تامین فضای باز به میزان حداقل ۴۰ درصد کل عرصه الزامی است. حداقل ۲۰ درصد از سطح کل عرصه کاربری فرهنگی می بایست به فضای سبز اختصاص یابد.

۱-۲-۱۰-۲-۹- رعایت ضوابط و مقررات ویژه معلولین و همچنین احداث و تغییر تأسیسات ایمنی از قبیل تأسیسات خروج اضطراری، تأسیسات اطفاء حریق و غیره الزامی است.

۱-۲-۱۰-۲-۱۰- رعایت سایر ضوابط و مقررات مورد تأیید وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی الزامی است.

۱-۲-۱۰-۳- فرهنگی هنری مقیاس ناحیه

الف) فعالیت های مجاز

۱-۲-۱۰-۳-۱- احداث مراکز فرهنگی در سطح ناحیه، از قبیل کتابخانه های کوچک، سینما، تئاتر مقیاس ناحیه، خانه فرهنگ، آموزشگاه های هنرهای تجسمی نمایشی و موسیقی و کانون پرورش فکری کودکان و نوجوانان (۲۶۲۱) و نظایر آن در این کاربری مجاز است

۱-۲-۱۰-۳-۲- احداث سایر کاربری ها به غیر از موارد مندرج در فوق در اراضی کاربری فرهنگی مجاز نیست.



ب) ضوابط استقرار کاربری ها

علاوه بر کاربری فرهنگی مشخص شده در نقشه، استقرار کاربری فرهنگی مقیاس ناحیه در حاشیه کلیه محورهای مختلط نیز مجاز است.

۱-۲-۱۰-۳-۳- حد اقل اندازه قطعه تفکیکی کاربری فرهنگی مقیاس ناحیه ۵۰۰ مترمربع می باشد.

تبصره ۱: بدیهی است کاربری های فرهنگی موجود از این قاعده مستثنا بوده و می بایست مطابق وضع موجود تثبیت گردند.

تبصره ۲: با توجه با کمبود شدید سرانه کاربری فرهنگی و ضرورت پیش بینی رویکردهای تشویقی جهت استقرار این فعالیت در تلفیق با کاربری های انتفاعی حاشیه محورهای مختلط و همچنین رویکرد پیاده مدار محورهای مختلط (که تامین دسترسی سواره را دارای محدودیت جدی می نماید) و نظر به تمهیدات پیش بینی شده جهت افزایش سهم حمل و نقل عمومی در این محورها، در صورت تقاضا جهت احداث فعالیت فرهنگی در حاشیه محورهای مختلط با مساحتی کمتر از نصاب پیش بینی شده (حد اقل ۲۵۰ مترمربع) بلامانع است

۱-۲-۱۰-۳-۴- حداکثر تراکم فرهنگی مقیاس ناحیه ۱۷۰ درصد، حداکثر سطح اشغال ۵۰ درصد و حداکثر تعداد طبقات ۴ طبقه روی زیرزمین است.

تبصره ۱: در صورت استقرار کاربری فرهنگی مقیاس ناحیه در حاشیه محورهای مختلط، کلیه ضوابط از ضوابط محور مربوطه تبعیت می کند.

تبصره: به منظور افزایش انعطاف پذیری و تحقق پذیری کاربری های فرهنگی مقیاس ناحیه، معادل ۳۰ درصد تراکم مازاد بر زیربنای پیشنهادی (در قالب سطح اشغال مجاز) در این کاربری ها امکان احداث کاربری های انتفاعی متناسب با کاربری فرهنگی (مانند فروشگاه، نمایشگاه، نمایشگاه کالا و محصولات، رستوران و کافی شاپ، کتاب فروشی و کافه کتاب) را دارد. این تبصره ناظر بر کاربری های فرهنگی موجود نبوده و باهدف افزایش تحقق پذیری سرانه های خدماتی پیشنهادی تعریف شده است.

۱-۲-۱۰-۳-۵- دسترسی اراضی فرهنگی مقیاس ناحیه حد اقل از طریق یک معبر عمومی با عرض ۱۶ متر به بالا و نقش عابر پیاده اصلی به بالا الزامی است. دسترسی از شریانی درج ذیل ممنوع است.

۱-۲-۱۰-۳-۶- به منظور تسهیل احداث فعالیت های فرهنگی در حاشیه محورهای مختلط و همچنین رویکرد پیاده مدار محورهای مختلط (که تامین دسترسی سواره را دارای محدودیت جدی می نماید) و نظر به تمهیدات پیش بینی شده جهت افزایش سهم حمل و نقل عمومی در این محورها، تامین پارکینگ در فعالیت فرهنگی مقیاس ناحیه حاشیه محورهای مختلط الزامی نیست. دسترسی اضطراری سواره برای پلاک های فرهنگی از حاشیه محورهای مختلط مجاز است.

تبصره: تامین پارکینگ در سایر کاربری های فرهنگی مقیاس ناحیه (که در نقشه مشخص گردیده اند) به میزان هر ۱۰۰ متر زیربنا به تعداد ۱ محل پارک در قالب سطح اشغال مجاز برای کارکنان و مراجعان الزامی است.



ج) سایر ضوابط

۱-۲-۱۰-۳-۷- به منظور تشویق جهت توسعه کاربری های فرهنگی، احداث هر تعداد زیرزمین معادل سطح اشغال همکف در این کاربری به منظور استفاده برای فعالیت فرهنگی، تأسیسات، انباری و پارکینگ مجاز است و جزو تراکم ساختمانی محسوب نمی گردد. توصیه می شود زیرزمین ساختمان به نحوی احداث و تجهیز شود که امکان استفاده از آن به عنوان پناهگاه در مواقع اضطراری امکان پذیر باشد.

۱-۲-۱۰-۳-۸- تأمین فضای باز به میزان حداقل ۴۰ درصد کل عرصه الزامی است. حداقل ۲۰ درصد از سطح کل عرصه کاربری فرهنگی می بایست به فضای سبز اختصاص یابد.

۱-۲-۱۰-۳-۹- رعایت ضوابط و مقررات ویژه معلولین و همچنین احداث و تغییر تأسیسات ایمنی از قبیل تأسیسات خروج اضطراری، تأسیسات اطفاء حریق و غیره الزامی است.

۱-۲-۱۰-۳-۱۰- رعایت سایر ضوابط و مقررات مورد تأیید وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی الزامی است.



Handwritten signature in blue ink, with the number '۱۶۱' written below it.

Handwritten signature in blue ink.

۱-۲-۱۰-۴ - فرهنگی هنری مقیاس محله

الف) فعالیت‌های مجاز

- ۱-۲-۱۰-۴-۱-۱-۱ احداث مراکز فرهنگی مقیاس محله، از قبیل کتابخانه‌ها و قرائت‌خانه‌های کوچک (۲۶۱۱) و گالری، نگارخانه، سینما و تئاتر کوچک در این محدوده مجاز است.
- ۱-۲-۱۰-۴-۲-۱ احداث سایر کاربری‌ها به غیر از موارد مندرج در فوق در اراضی با کاربری فرهنگی مجاز نمی‌باشد.

ب) ضوابط استقرار کاربری‌ها

علاوه بر کاربری فرهنگی مشخص شده در نقشه، استقرار کاربری فرهنگی مقیاس محله در حاشیه کلیه محورهای مختلط و همچنین کاربری مسکونی (به جز گونه مسکن ویلایی بافت ارزشمند معاصر، مسکونی تراکم ویژه ارزشمند معاصر و مسکن تراکم ویژه با محدودیت ارتفاعی) نیز مجاز است.

۱-۲-۱۰-۴-۳-۱ حداقل اندازه قطعه تفکیکی کاربری فرهنگی مقیاس محله ۲۵۰ مترمربع می‌باشد.

تبصره: بدیهی است کاربری‌های فرهنگی موجود از این قاعده مستثنا بوده و می‌بایست مطابق وضع موجود تثبیت گردند.

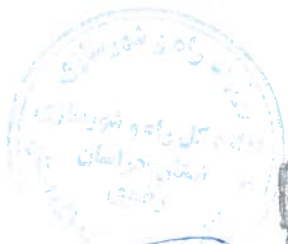
۱-۲-۱۰-۴-۴-۱ حداکثر تراکم فرهنگی مقیاس محله ۱۳۰ درصد، حداکثر سطح اشغال ۵۰ درصد و حداکثر تعداد طبقات ۳ طبقه روی زیرزمین است.

تبصره ۱: در صورت استقرار کاربری فرهنگی مقیاس محله در حاشیه محورهای مختلط، کلیه ضوابط از ضوابط محور مربوطه تبعیت می‌کند.

تبصره ۲: به منظور افزایش انعطاف‌پذیری و تحقق‌پذیری کاربری‌های فرهنگی مقیاس محله، معادل ۲۰ درصد تراکم مازاد بر زیربنای پیشنهادی (در قالب سطح اشغال مجاز) در این کاربری‌ها امکان احداث کاربری‌های انتفاعی متناسب با کاربری فرهنگی (مانند فروشگاه، نمایشگاه، نمایشگاه کالا و محصولات، رستوران و کافی‌شاپ، کتاب‌فروشی و کافه کتاب) را دارد. این تبصره ناظر بر کاربری‌های فرهنگی موجود نبوده و باهدف افزایش تحقق‌پذیری سرنه‌های خدماتی پیشنهادی تعریف شده است.

۱-۲-۱۰-۴-۵-۱ دسترسی اراضی فرهنگی مقیاس محله حداقل از طریق یک معبر عمومی با عرض ۱۲ متر به بالا و نقش عملکردی محلی اصلی به بالا الزامی است. دسترسی از شریانی درجه یک ممنوع است.

۱-۲-۱۰-۴-۶-۱ به منظور تسهیل احداث فعالیت‌های فرهنگی در حاشیه محورهای مختلط و همچنین رویکرد پیاده مدار محورهای مختلط (که تامین دسترسی سواره را دارای محدودیت جدی می‌نماید) و نظر به تمهیدات پیش بینی شده جهت افزایش سهم حمل و نقل عمومی در این محورها، تامین پارکینگ در فعالیت فرهنگی مقیاس محله حاشیه محورهای مختلط الزامی نیست. دسترسی اضطراری سواره برای پلاک‌های فرهنگی از حاشیه محورهای مختلط مجاز است.



۱۶۲

ج) سایر ضوابط

۱-۲-۱۰-۴-۷- به منظور تشویق جهت توسعه کاربری های فرهنگی، احداث هر تعداد زیرزمین معادل سطح اشغال همکف در این کاربری به منظور استفاده برای فعالیت فرهنگی، تأسیسات، انباری و پارکینگ مجاز است و جزو تراکم ساختمانی محسوب نمی گردد. توصیه می شود زیرزمین ساختمان به نحوی احداث و تجهیز شود که امکان استفاده از آن به عنوان پناهگاه در مواقع اضطراری امکان پذیر باشد.

۱-۲-۱۰-۴-۸- احداث پارکینگ در کاربری فرهنگی مقیاس محله الزامی نمی باشد

۱-۲-۱۰-۴-۹- تأمین فضای باز به میزان حداقل ۴۰ درصد کل عرصه الزامی است. حداقل ۲۰ درصد از سطح کل عرصه کاربری فرهنگی می بایست به فضای سبز اختصاص یابد.

۱-۲-۱۰-۴-۱۰- رعایت ضوابط و مقررات ویژه معلولین و همچنین احداث و تغییر تأسیسات ایمنی از قبیل تأسیسات خروج اضطراری، تأسیسات اطفاء حریق و غیره الزامی است.

۱-۲-۱۰-۴-۱۱- رعایت سایر ضوابط و مقررات مورد تائید وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی الزامی است.

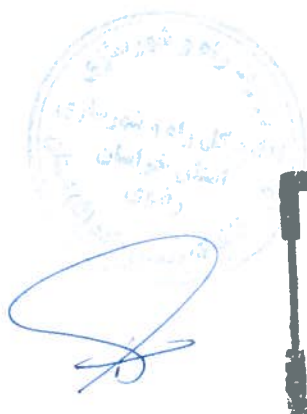
۱-۲-۱۰-۵- کاربری های فرهنگی هنری (ستاره دار در نقشه طرح تفصیلی)

کاربری های فرهنگی هنری (ستاره دار در نقشه طرح تفصیلی) شامل آن دسته از پلاک های با کاربری های فرهنگی هنری می باشند که در طرح تفصیلی پیشین دارای کاربری فرهنگی هنری بودند و در وضع موجود به صورت انتفاعی (مسکونی یا تجاری مغایر با کاربری مصوب) احداث و یا تفکیک گردیده اند و مدارکی دال بر تغییر کاربری قانونی این پلاک ها ارائه نگردیده است. با توجه به وضعیت موجود این کاربری ها در سرانه کاربری فرهنگی هنری محاسبه نگردیده اند ولیکن در راستای حفظ حقوق عمومی، این پلاک ها با کاربری طرح های پیشین و به صورت ستاره دار مشخص گردیده اند. در راستای تحقق پذیری کاربری فرهنگی هنری در این پلاک ها احداث بنا براساس ضوابط زیر مجاز است.

الف) ضوابط استقرار بنا

۱-۲-۱۰-۵-۱- احداث بنا در پلاک های مذکور با کاربری فرهنگی - مسکونی (یا تجاری) صرفاً در قالب تخصیص دو طبقه به فرهنگی و مابقی آن چهار طبقه به مسکونی (یا تجاری) به صورت مختلط فرهنگی مسکونی با حداکثر سطح اشغال ۶۰ درصد و تعداد طبقات ۶ طبقه روی زیرزمین مجاز است.

۱-۲-۱۰-۵-۲- تأمین پارکینگ پلاک مذکور براساس ضوابط مربوط به هر کاربری صورت می پذیرد.



Handwritten signature in blue ink.

۱۶۳

Handwritten signature in blue ink.

Handwritten signature in blue ink.

۱-۲-۱۱- کاربری ورزشی

۱-۱۱-۲-۱- ورزشی مقیاس شهر و فراشهر

الف) فعالیت‌های مجاز

۱-۱-۱۱-۲-۱- مراکز ورزشی در سطح شهر، فعالیت‌هایی از قبیل مجموعه‌های بزرگ ورزشی (۲۴۴۱)، استادیوم‌ها (۲۴۴۲)، زورخانه‌ها (۲۴۴۳)، پیست‌های ورزشی دوچرخه و اسکیت (۲۴۴۴) را دربرمی‌گیرد.
۱-۱۱-۲-۱-۲-۱- احداث و استفاده سایر کاربری‌های غیر از موارد مندرج در بند فوق ممنوع است.

ب) ضوابط استقرار کاربری‌ها:

علاوه بر کاربری ورزشی مشخص شده در نقشه، استقرار کاربری‌های ورزشی مقیاس شهر در حاشیه محورهای مختلط مقیاس شهر و منطقه مجاز است.

ب-۱) مجموعه‌های بزرگ ورزشی (تلفیق زمین و سالن‌های ورزشی) پیست‌های ورزشی، دوچرخه و اسکیت

۱-۱۱-۲-۱-۳-۱- حداقل اندازه قطعه تفکیکی ۱۰۰۰۰ مترمربع (۱ هکتار) و حداقل بر قطعه ۶۰ متر می‌باشد.
۱-۱۱-۲-۱-۴-۱- حداکثر سطح اشغال برای اراضی تا ۱۰ هکتار، ۴۰ درصد سطح کل زمین و برای اراضی بیشتر از ۱۰ هکتار، ۳۰ درصد کل زمین می‌باشد.
۱-۱۱-۲-۱-۵-۱- حداکثر تعداد طبقات ۲ طبقه و حداکثر تراکم ساختمانی برابر با ۴۰ درصد است.

تبصره ۱: در صورت کمبود زمین در بافت‌های پر شهر و محدودیت تأمین زمین مناسب مطابق با شرایط فوق، تأمین زمین به میزان ۵۰ درصد مساحت فوق مجاز خواهد بود.

تبصره ۲: به منظور افزایش تحقق‌پذیری و انعطاف‌پذیری کاربری‌های مقیاس شهری پیشنهادی، معادل ۲۵ درصد مزاد بر زیربنا (معادل افزایش ۱۰ درصد تراکم در قالب سطح اشغال مجاز) در این کاربری‌ها امکان احداث کاربری‌های انتفاعی متناسب با کاربری ورزشی و واحدهای تجاری (صدور مجوز تجاری با قابلیت واگذاری و غیرقابل تفکیک) مشروط بر آنکه دسترسی آن از داخل مجموعه باشد را دارد. این ضابطه ناظر بر کاربری‌های ورزشی موجود بوده و باهدف افزایش تحقق‌پذیر تأمین سرانه‌های پیشنهادی تعریف گردیده است.

۱-۱۱-۲-۱-۶-۱- احداث ساختمان‌های اداری مربوط به سازمان‌ها و فدراسیون‌های ورزشی تا میزان ۱۰ درصد زیربنا در مقیاس شهری مجاز است.

۱-۱۱-۲-۱-۷-۱- احداث خوابگاه، اقامتگاه و فضاهای جانبی برای استفاده‌کنندگان به صورت محدود به میزان ۱۰ درصد زیربنا زیر بنا با رعایت ضوابط ورزشی مقیاس شهر در طبقه فوقانی مجاز است.

۱-۱۱-۲-۱-۸-۱- در هر صورت سطح اشغال کاربری ورزشی مقیاس شهر نمی‌بایست از ۴۰ درصد افزایش یابد.

۱-۱۱-۲-۱-۹-۱- احداث هر تعداد زیرزمین معادل سطح اشغال همکف در این کاربری به منظور استفاده برای فعالیت ورزشی، تأسیسات، انباری و پارکینگ مجاز است و جزو تراکم ساختمانی محسوب نمی‌گردد. توصیه می‌شود زیرزمین ساختمان به نحوی احداث و تجهیز شود که امکان استفاده از آن به عنوان پناهگاه در مواقع اضطراری امکان‌پذیر باشد.



۱۶۴

ج) سایر ضوابط

۱-۲-۱۱-۲۳- رعایت ضوابط و مقررات ساختمانی که از طرف سازمان تربیت بدنی برای احداث ورزش‌های مختلف وضع شده است لازم‌الرعایه می‌باشد.

۱-۲-۱۱-۲۴- عقب‌نشینی جانبی دربر خیابان اصلی‌تر به میزان ۶ متر برای پیشخوان در کاربری‌های ورزشی مقیاس شهری (به جز زورخانه) الزامی است.

۱-۲-۱۱-۲- ورزشی مقیاس منطقه

الف) فعالیت‌های مجاز

۱-۲-۱۱-۲-۱- احداث مراکز ورزشی در سطح منطقه از قبیل سالن‌های ورزشی بزرگ (۲۴۳۲)، زمین‌های ورزشی (۲۴۳۱) و استخر و سونا (۲۴۳۳) و نظایر آن در این کاربری مجاز است
۱-۲-۱۱-۲-۲- احداث و استفاده سایر کاربری‌های غیر از موارد مندرج در بند فوق ممنوع است.

ب) ضوابط استقرار کاربری‌ها

علاوه بر کاربری ورزشی مشخص شده در نقشه، استقرار کاربری ورزشی مقیاس منطقه در حاشیه کلیه محورهای مختلط مقیاس شهر و منطقه و ناحیه نیز مجاز است.

۱-۲-۱۱-۲-۳- حداقل اندازه قطعه تفکیکی کاربری ورزشی مقیاس منطقه ۲۰۰۰ مترمربع می‌باشد.

تبصره: در صورت کمبود زمین در بافت‌های پر شهر و محدودیت تأمین زمین مناسب مطابق با شرایط فوق، تأمین زمین به میزان ۵۰ درصد مساحت فوق مجاز خواهد بود. بدیهی است کاربری‌های ورزشی موجود از این قاعده مستثنا بوده و می‌بایست مطابق وضع موجود تثبیت گردند.

۱-۲-۱۱-۲-۴- حداکثر تراکم ورزشی مقیاس منطقه سرپوشیده (استخر، سونا و سالن ورزشی) ۱۲۰ درصد، حداکثر سطح اشغال ۶۰ درصد و حداکثر تعداد طبقات دو طبقه روی زیرزمین است.

۱-۲-۱۱-۲-۵- حداکثر تراکم ورزشی مقیاس منطقه روباز (زمین ورزشی) ۴۰ درصد، حداکثر سطح اشغال ۲۰ درصد و حداکثر تعداد طبقات دو طبقه روی زیرزمین است.

تبصره: به منظور افزایش تحقق‌پذیری و انعطاف‌پذیری کاربری‌های مقیاس منطقه‌ای پیشنهادی، معادل ۲۰ درصد مازاد بر زیربنا (معادل افزایش ۲۴ درصد تراکم در قالب سطح اشغال مجاز در ورزشی سرپوشیده و ۸ درصد در ورزشی روباز) در این کاربری‌ها امکان احداث کاربری‌های انتفاعی متناسب با کاربری ورزشی و واحدهای تجاری (صدور مجوز تجاری با قابلیت واگذاری و غیرقابل تفکیک) مشروط بر آنکه دسترسی آن از داخل مجموعه باشد را دارد. این ضابطه ناظر بر کاربری‌های ورزشی موجود نبوده و باهدف افزایش تحقق‌پذیری تأمین سرانه‌های پیشنهادی تعریف گردیده است.

۱-۲-۱۱-۲-۶- دسترسی اراضی ورزشی مقیاس منطقه حداقل از طریق یک معبر عمومی با عرض ۲۴ متر به بالا و نقش عملکردی جمع و پخش‌کننده و شریانی درجه ۲ الزامی است.



۱۶۶

۱-۲-۱۱-۲-۷- به ازای هر ۱۰۰ مترمربع زمین کاربری ورزشی روباز (زمین‌های ورزشی) مقیاس منطقه تأمین ۱ واحد پارکینگ به‌منظور استفاده کارکنان و مراجعان الزامی است.

۱-۲-۱۱-۲-۸- به ازای هر ۱۰۰ مترمربع زیربنا کاربری ورزشی سرپوشیده (سالن‌های ورزشی و استخر و سونا) مقیاس منطقه تأمین ۱ واحد پارکینگ به‌منظور استفاده کارکنان و مراجعان الزامی است.

ج) سایر ضوابط

۱-۲-۱۱-۲-۹- احداث هر تعداد زیرزمین معادل سطح اشغال همکف در این کاربری به‌منظور استفاده برای فعالیت ورزشی، تأسیسات، انباری و پارکینگ مجاز است و جزو تراکم ساختمانی محسوب نمی‌گردد. توصیه می‌شود زیرزمین ساختمان به نحوی احداث و تجهیز شود که امکان استفاده از آن به‌عنوان پناهگاه در مواقع اضطراری امکان‌پذیر باشد.

۱-۲-۱۱-۲-۱۰- حداقل ۲۰ درصد از سطح کل عرصه کاربری ورزشی مقیاس منطقه می‌بایست به فضای سبز اختصاص یابد.
۱-۲-۱۱-۲-۱۱- رعایت ضوابط و مقررات ساختمانی که از طرف سازمان تربیت‌بدنی برای احداث ورزش‌های مختلف وضع شده است لازم‌الرعایه می‌باشد.

۱-۲-۱۱-۳- ورزشی مقیاس ناحیه

الف) فعالیت‌های مجاز

۱-۲-۱۱-۳-۱- احداث مراکز ورزشی در سطح ناحیه از قبیل زمین‌های ورزشی (۲۴۲۱)، سالن ورزشی کوچک (۲۴۲۲) و استخر و سونا (۲۴۲۳) و نظایر آن در این محدوده مجاز است
۱-۲-۱۱-۳-۲- احداث و استفاده سایر کاربری‌های غیر از موارد مندرج در بند فوق ممنوع است.

ب) ضوابط استقرار کاربری‌ها

علاوه بر کاربری ورزشی مشخص شده در نقشه، استقرار کاربری ورزشی مقیاس ناحیه در حاشیه کلیه محورهای مختلط نیز مجاز است.

۱-۲-۱۱-۳-۳- حداقل اندازه قطعه تفکیکی کاربری ورزشی مقیاس ناحیه ۵۰۰ مترمربع است.

تبصره ۱: بدیهی است کاربری‌های ورزشی موجود از این قاعده مستثنا بوده و می‌بایست مطابق وضع موجود تثبیت گردند.

تبصره ۳: حداقل تفکیک کاربری ورزشی مقیاس ناحیه به‌صورت سالن‌های سرپوشیده شامل سالن تنیس روی میز، ورزش‌های رزمی و باستانی، سالن شطرنج، بلیارد، بولینگ، بدن‌سازی و... تا ۲۵۰ مترمربع نیز مجاز می‌باشد. (مشروط به تأیید سازمان تربیت‌بدنی)

۱-۲-۱۱-۳-۴- حداکثر تراکم ورزشی مقیاس ناحیه برای زمین‌های ورزشی تا ۴۰ درصد با حداکثر سطح اشغال ۲۰ درصد و تعداد طبقات ۲ طبقه و برای سالن ورزشی، استخر و سونا تراکم ساختمانی تا ۱۲۰ درصد، حداکثر سطح اشغال ۶۰ درصد و حداکثر تعداد طبقات ۲ طبقه روی زیرزمین است.



تبصره ۱: در صورت استقرار کاربری ورزشی مقیاس ناحیه در حاشیه محورهای مختلط، کلیه ضوابط از ضوابط محور مربوطه تبعیت می کند.

تبصره ۲: به منظور افزایش تحقق پذیری و انعطاف پذیری کاربری های مقیاس ناحیه پیشنهادی، معادل ۱۰ درصد مزاد بر زیربنا (معادل افزایش ۱۲ درصد تراکم در قالب سطح اشغال مجاز در سالن های ورزشی و ۴ درصد در زمین های ورزشی روباز) در این کاربری ها امکان احداث کاربری های انتفاعی متناسب با کاربری ورزشی و واحدهای تجاری (صدور مجوز تجاری با قابلیت واگذاری و غیرقابل تفکیک) مشروط بر آنکه دسترسی آن از داخل مجموعه باشد را دارد. این ضابطه ناظر بر کاربری های ورزشی موجود نبوده و باهدف افزایش تحقق پذیر تأمین سرانه های پیشنهادی تعریف گردیده است.

۱-۲-۱۱-۳-۵- دسترسی اراضی ورزشی مقیاس ناحیه حداقل از طریق یک معبر عمومی با عرض ۱۶ متر به بالا و نقش عملکردی محلی اصلی به بالا الزامی است. تأمین دسترسی از معابر شریانی درجه ۱ ممنوع است.

۱-۲-۱۱-۳-۶- به منظور تسهیل احداث کاربری های ورزشی در حاشیه محورهای مختلط و همچنین رویکرد پیاده مدار محورهای مختلط (که تأمین دسترسی سواره را دارای محدودیت جدی می نماید) و نظر به تمهیدات پیش بینی شده جهت افزایش سهم حمل و نقل عمومی در این محورها، تأمین پارکینگ در کاربری ورزشی مقیاس ناحیه حاشیه محورهای مختلط الزامی نیست. دسترسی اضطراری سواره برای پلاک های ورزشی از حاشیه محورهای مختلط مجاز است.

تبصره: تأمین پارکینگ در سایر کاربری های ورزشی مقیاس ناحیه (که در نقشه مشخص گردیده اند) به میزان هر ۱۰۰ متر زیربنا به تعداد ۱ محل پارک در قالب سطح اشغال مجاز الزامی است.

ج) سایر ضوابط

۱-۲-۱۱-۳-۷- به منظور تشویق جهت توسعه کاربری های ورزشی، احداث هر تعداد زیرزمین معادل سطح اشغال همکف در این کاربری به منظور استفاده برای فعالیت ورزشی، تأسیسات، انباری و پارکینگ مجاز است و جزو تراکم ساختمانی محسوب نمی گردد. توصیه می شود زیرزمین ساختمان به نحوی احداث و تجهیز شود که امکان استفاده از آن به عنوان پناهگاه در مواقع اضطراری امکان پذیر باشد.

۱-۲-۱۱-۳-۸- حداقل ۲۰ درصد از سطح کل عرصه کاربری ورزشی می بایست به فضای سبز اختصاص یابد.

۱-۲-۱۱-۳-۹- رعایت ضوابط و مقررات ساختمانی که از طرف سازمان تربیت بدنی برای احداث ورزش های مختلف وضع شده است لازم الرعایه می باشد.

۱-۲-۱۱-۴- ورزشی مقیاس محله

الف) فعالیت های مجاز

۱-۲-۱۱-۴-۱- احداث مراکز ورزشی مقیاس محله، از قبیل زمین های بازی کوچک (۲۴۱۱) و باشگاه های ورزشی کوچک (GYM) در این محدوده مجاز است.

ب) ضوابط استقرار کاربری ها



علاوه بر کاربری ورزشی مشخص شده در نقشه ، استقرار کاربری ورزشی مقیاس محله در حاشیه کلیه محورهای مختلط و همچنین کاربری مسکونی (به جز گونه مسکن تراکم ویژه با محدودیت ارتفاعی) نیز مجاز است.

۱-۲-۴-۲- حدافل اندازه قطعه تفکیکی کاربری ورزشی مقیاس محله ۲۵۰ مترمربع می باشد.

تبصره ۱: بدیهی است کاربری های ورزشی موجود از این قاعده مستثنا بوده و می بایست مطابق وضع موجود تثبیت گردند.

۱-۲-۴-۳- حداکثر سطح اشغال و تراکم ورزشی مقیاس محله از ضوابط گونه مسکونی مجاز که در آن قرار دارد تبعیت می کند.

تبصره ۱ : در صورت استقرار کاربری ورزشی مقیاس محله در حاشیه محورهای مختلط، کلیه ضوابط از ضوابط محور مربوطه تبعیت می کند.

تبصره ۲: به منظور افزایش تحقق پذیری و انعطاف پذیری کاربری های مقیاس محله پیشنهادی، معادل ۱۰ درصد مازاد بر زیربنا در این کاربری ها امکان احداث کاربری های انتفاعی متناسب با کاربری ورزشی و واحدهای تجاری (صدور مجوز تجاری با قابلیت واگذاری و غیرقابل تفکیک) مشروط بر آنکه دسترسی آن از داخل مجموعه باشد را دارد. این ضابطه ناظر بر کاربری های ورزشی موجود نبوده و باهدف افزایش تحقق پذیر تأمین سرانه های پیشنهادی تعریف گردیده است.

۱-۲-۴-۴- دسترسی اراضی ورزشی مقیاس محله حدافل از طریق یک معبر عمومی با عرض ۱۲ متر به بالا و نقش عملکردی محلی اصلی به بالا الزامی است. دسترسی از شریانی درجه یک ممنوع است.

۱-۲-۴-۵- به منظور تسهیل احداث کاربری های ورزشی در حاشیه محورهای مختلط و همچنین رویکرد پیاده مدار محورهای مختلط (که تأمین دسترسی سواره را دارای محدودیت جدی می نماید) و نظر به تمهیدات پیش بینی شده جهت افزایش سهم حمل و نقل عمومی در این محورها، تأمین پارکینگ در کاربری ورزشی مقیاس محله حاشیه محورهای مختلط الزامی نیست. دسترسی اضطراری سواره برای پلاک های ورزشی از حاشیه محورهای مختلط مجاز است.

ج) سایر ضوابط

۱-۲-۴-۶- رعایت ضوابط و مقررات ساختمانی که از طرف سازمان تربیت بدنی برای احداث ورزش های مختلف وضع شده است لازم الرعایه می باشد.



۱۶۹

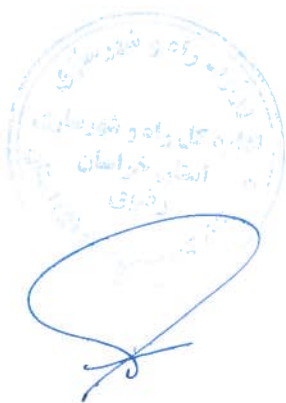
۱-۲-۱۱-۵- کاربری های ورزشی (ستاره دار در نقشه طرح تفصیلی)

کاربری های ورزشی (ستاره دار در نقشه طرح تفصیلی) شامل آن دسته از پلاک های با کاربری های ورزشی می باشند که در طرح تفصیلی پیشین دارای کاربری ورزشی بودند و در وضع موجود به صورت انتفاعی (مسکونی یا تجاری مغایر با کاربری مصوب) احداث و یا تفکیک گردیده اند و مدارکی دال بر تغییر کاربری قانونی این پلاک ها ارائه نگردیده است. با توجه به وضعیت موجود این کاربری ها در سرانه کاربری ورزشی محاسبه نگردیده اند ولیکن در راستای حفظ حقوق عمومی، این پلاک ها با کاربری طرح های پیشین و به صورت ستاره دار مشخص گردیده اند. در راستای تحقق پذیری کاربری ورزشی در این پلاک ها احداث بنا براساس ضوابط زیر مجاز است.

الف) ضوابط استقرار بنا

۱-۲-۱۱-۵-۱ احداث بنا در پلاک های مذکور با کاربری ورزشی - مسکونی (یا تجاری) صرفا در قالب تخصیص دو طبقه به ورزشی و مابه ازای آن چهار طبقه به مسکونی (یا تجاری) به صورت مختلط ورزشی مسکونی با حداکثر سطح اشغال ۶۰ درصد و تعداد طبقات ۶ طبقه روی زیرزمین مجاز است.

۱-۲-۱۱-۵-۲-۱- تامین پارکینگ پلاک مذکور براساس ضوابط مربوط به هر کاربری صورت می پذیرد.



۱۷۰

۱-۲-۱۲- کاربری حمل و نقل

در طرح تفصیلی حوزه جنوب غربی صرفاً کاربری های حمل و نقل موجود در صورت سازگاری با بافت مجاور تثبیت گردیده است. همچنین ضوابط استقرار کاربری حمل و نقل در محدوده های مجاز ذکر گردیده است. احداث کاربری حمل و نقل در کاربری های خدمات عمومی غیر انتفاعی (فرهنگی، ورزشی، آموزشی، درمانی و فضای سبز) ممنوع می باشد.

۱-۱۲-۲-۱- خدمات حمل و نقل مقیاس شهر

۱-۱-۱۲-۲-۱- در این کاربری احداث پایانه های مینی بوس، اتوبوس (۳۲۴۱)، پایانه های جابه جایی مسافر خودروهای درستی (۳۲۴۲)، پارکینگ وسایل نقلیه سنگین (۳۲۴۳)، پایانه های اصلی خطوط قطار شهری و تأسیسات مرتبط (۳۲۴۴) و توقفگاه های اتوبوس (۳۲۴۵) مجاز است.
۱-۱۲-۲-۱-۲- احداث ایستگاه سنجش آلودگی هوا با رعایت ضوابط مرتبط با آن مجاز است.

الف) پایانه مینی بوس و اتوبوس

۱-۱۲-۲-۱-۳- احداث پایانه مینی بوس و اتوبوس مقیاس شهر با حداقل مساحت مورد نیاز به تشخیص سازمان پایانه های شهرداری در بر معابر شریانی درجه یک و یا شریانی درجه ۲ اصلی با حداکثر سطح اشغال ۱۰ درصد و حداکثر تراکم ۱۵ درصد و حداکثر تعداد طبقات ۲ طبقه با رعایت سایر ضوابط سازمان پایانه های شهرداری مشهد مجاز است.

۱-۱۲-۲-۱-۴- احداث یک واحد کارواش در پایانه مینی بوس و اتوبوس توصیه می گردد.

۱-۱۲-۲-۱-۵- حداقل ۲۵ درصد از مساحت پایانه می بایست به فضای سبز اختصاص یابد.

۱-۱۲-۲-۱-۶- ایجاد باند سبز با عرض حداقل ۱۰ متر در اطراف زمین پایانه های مسافربری مینی بوس و اتوبوس الزامی است.

ب) پایانه های اصلی خطوط قطار شهری و تأسیسات مرتبط

۱-۱۲-۲-۱-۷- احداث پایانه های اصلی خطوط قطار شهری و تأسیسات مرتبط با حداقل مساحت مورد نیاز به تشخیص سازمان قطار شهری مشهد با حداکثر سطح اشغال ۲۵ درصد و حداکثر تراکم ۲۵ درصد و حداکثر تعداد طبقات ۱ طبقه با رعایت سایر ضوابط سازمان قطار شهری مشهد مجاز است.

۱-۱۲-۲-۱-۸- حداقل ۲۵ درصد از مساحت پایانه می بایست به فضای سبز اختصاص یابد.

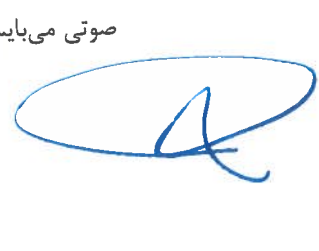
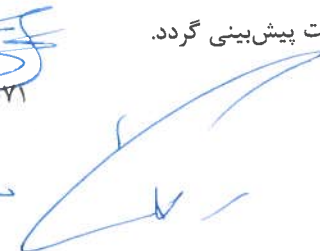
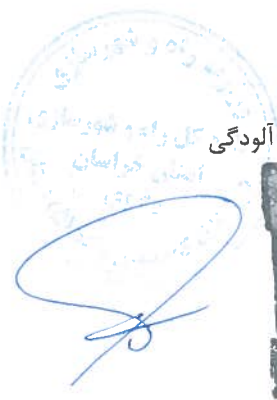
ج) توقفگاه های اتوبوس

۱-۱۲-۲-۱-۹- احداث توقفگاه اتوبوس مقیاس شهر با حداقل مساحت مورد نیاز به تشخیص سازمان اتوبوس رانی شهرداری در بر معابر شریانی درجه یک و یا شریانی درجه ۲ اصلی با حداکثر سطح اشغال ۵ درصد و حداکثر تراکم ۱۰ درصد و حداکثر تعداد طبقات ۲ طبقه با رعایت سایر ضوابط سازمان اتوبوس رانی شهرداری مشهد مجاز است.

۱-۱۲-۲-۱-۱۰- احداث یک واحد کارواش در توقفگاه اتوبوس توصیه می گردد.

۱-۱۲-۲-۱-۱۱- حداقل ۵ متر رینگ سبز از دیواره توقفگاه در داخل زمین جهت جلوگیری از دید و منظر نامناسب و آلودگی

صوتی می بایست پیش بینی گردد.



۱-۲-۱۲-۲-۱- حدافل ۲۵ درصد از مساحت پایانه می‌بایست به فضای سبز اختصاص یابد.

۱-۲-۱۲-۲- خدمات حمل و نقل مقیاس منطقه

۱-۲-۱۲-۲-۱- در این محدوده احداث پارکینگ‌های طبقاتی عمومی (۳۲۳۲) و پارک‌سوار (۳۲۳۱) پایانه اتوبوس درون‌شهری، پایانه تاکسی، ایستگاه‌های بار غیر حاشیه‌ای مجاز است.

۱-۲-۱۲-۲-۱- احداث ایستگاه سنجش آلودگی هوا با رعایت ضوابط مرتبط با آن مجاز است.

الف) ضوابط احداث پارکینگ عمومی در مقیاس منطقه

۱-۲-۱۲-۲-۱- استقرار کاربری پارکینگ عمومی مقیاس منطقه در حاشیه معابر مختلط مقیاس شهر و منطقه و ناحیه و محورهای با عرض ۲۴ متر به بالا دارای نقش عملکردی جمع و پخش کننده، شریانی درجه دو و درجه یک (دسترسی از کندرو) مجاز است.

۱-۲-۱۲-۲-۱- حدافل مساحت لازم برای پارکینگ در مقیاس منطقه ۱۰۰۰ مترمربع است.

۱-۲-۱۲-۲-۱- حداکثر ارتفاع تمام شده و حداکثر سطح اشغال بر اساس ضوابط کاربری مسکونی (که پارکینگ در آن واقع شده است) و یا ضوابط محور مختلط مربوطه است.

۱-۲-۱۲-۲-۱- در راستای تشویق سرمایه‌گذاران بخش خصوصی جهت احداث پارکینگ‌های عمومی، احداث کاربری تجاری به میزان یک طبقه در طبقه همکف براساس ضوابط گونه مسکونی یا محور مختلط مربوطه مجاز است.

۱-۲-۱۲-۲-۱- احداث یک واحد کارواش در پارکینگ های عمومی توصیه می گردد.

۱-۲-۱۲-۲-۱- احداث کاربری فرهنگی در حداکثر دو طبقه بدون محاسبه در تراکم مجاز است. مشروط بر آنکه حداکثر ارتفاع کل بنا از ۲۷ متر فراتر نرود

ج) ضوابط احداث پارک‌سوار

۱-۲-۱۲-۲-۱- حدافل مساحت لازم برای پارک‌سوار ۱۰۰۰۰ مترمربع (یک هکتار) است.

۱-۲-۱۲-۲-۱- حداکثر سطح اشغال و تراکم در پارک‌سوار ۵ درصد و تعداد طبقات یک طبقه می‌باشد. پارک‌سوار می‌بایست حدافل باید به یک معبر با عرض ۳۰ متری (بدون تقاطع) و بالاتر دسترسی داشته باشد.

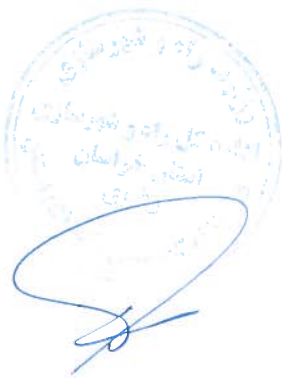
۱-۲-۱۲-۲-۱- احداث یک واحد کارواش در پارک‌سوار توصیه می گردد.

۱-۲-۱۲-۳- حمل و نقل مقیاس ناحیه

در این محدوده احداث ایستگاه‌های مترو (۳۲۲۱)، ایستگاه تاکسی، اتوبوس و خودروهای سبک (۳۲۲۲)

پارکینگ‌های عمومی روباز (۳۲۲۳) و پارکینگ‌های عمومی طبقاتی مقیاس ناحیه (۳۲۲۴) مجاز است.

الف) ایستگاه مترو



Handwritten signatures and the number 172.

۱-۲-۱۲-۳-۱- احداث ایستگاه مترو بر اساس ضوابط سازمان قطار شهری مشهد در حاشیه معابر مختلط مقیاس شهر و منطقه و ناحیه و محورهای با عرض ۲۰ متر به بالا دارای نقش عملکردی جمع و پخش کننده، شریانی درجه دو و درجه یک (دسترسی از کندرو) مجاز است.

تبصره: احداث فعالیت ایستگاه مترو به صورت مستقل در کاربری های خدمات عمومی غیر انتفاعی (فرهنگی، ورزشی، آموزشی، درمانی و فضای سبز) ممنوع می باشد. ولی توصیه می گردد در راستای تسهیل دسترسی و تقویت حمل و نقل عمومی، یک خروجی ایستگاه مترو در فضای باز کاربری های خدماتی عمومی غیر انتفاعی مقیاس شهر، منطقه و ناحیه پیش بینی گردد.

۱-۲-۱۲-۳-۲- با توجه به رویکرد پیاده مداری و گسترش فضاهای پیاده سبز و باز در طرح تفصیلی حوزه جنوب غربی، ضروری است از جانمایی خروجی ایستگاه های مترو در حاشیه معابر با عرض پیاده رو کمتر از ۵ متر اجتناب گردد.

۱-۲-۱۲-۳-۳- در جانمایی خروجی ایستگاه های مترو توجه به منظر طبیعی، تاریخی و یا منظر کاربری های شاخص و همچنین توجه به کریدورهای دید گسترده و کانونی الزامی است.

(ب) پارکینگ عمومی مقیاس ناحیه

۱-۲-۱۲-۳-۴- استقرار کاربری پارکینگ عمومی مقیاس ناحیه در حاشیه کلیه معابر مختلط و محورهای با عرض ۱۶ متر به بالا دارای نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر مجاز است.

۱-۲-۱۲-۳-۵- حداقل مساحت لازم برای پارکینگ در مقیاس ناحیه ۵۰۰ مترمربع است.

۱-۲-۱۲-۳-۶- حداکثر ارتفاع تمام شده و حداکثر سطح اشغال بر اساس ضوابط کاربری مسکونی (که پارکینگ در آن واقع شده است) و یا ضوابط محور مختلط مربوطه است.

۱-۲-۱۲-۳-۷- در راستای تشویق سرمایه گذاران بخش خصوصی جهت احداث پارکینگ های عمومی، احداث کاربری تجاری به میزان یک طبقه در طبقه همکف براساس ضوابط گونه مسکونی یا محور مختلط مربوطه مجاز است.

۱-۲-۱۲-۳-۸- احداث یک واحد کاروانش در پارکینگ های عمومی مقیاس ناحیه توصیه می گردد.

۱-۲-۱۲-۳-۹- احداث کاربری فرهنگی در حداکثر دو طبقه بدون محاسبه در تراکم مجاز است. مشروط بر آنکه حداکثر ارتفاع کل بنا از ۲۲ متر فراتر نرود

۱-۲-۱۲-۴- حمل و نقل مقیاس محله

در این محدوده احداث پارکینگ های عمومی محله ای (۳۲۱۱) مجاز است.

(ب) ضوابط استقرار کاربری پارکینگ محله ای

۱-۲-۱۲-۴-۱- استقرار کاربری پارکینگ محله ای در حاشیه کلیه معابر مختلط و محورهای با عرض ۱۲ متر به بالا مجاز است.

۱-۲-۱۲-۴-۲- حداقل مساحت لازم برای پارکینگ ۲۵۰ مترمربع است.

۱-۲-۱۲-۴-۳- حداکثر ارتفاع تمام شده و حداکثر سطح اشغال بر اساس ضوابط کاربری مسکونی (که پارکینگ در آن واقع شده است) و یا ضوابط محور مختلط مربوطه است.

۱-۲-۱۲-۴-۴- در راستای تشویق سرمایه گذاران بخش خصوصی جهت احداث پارکینگ های محله ای، احداث کاربری تجاری به میزان یک طبقه در طبقه همکف براساس ضوابط گونه مسکونی یا محور مختلط مربوطه مجاز است.



۱۷۳

۱-۲-۱۳- کاربری تأسیسات شهری

۱-۲-۱۳-۱- تأسیسات شهری مقیاس منطقه

الف) فعالیت‌های مجاز

- ۱-۲-۱۳-۱-۱- احداث مراکز تأسیسات شهری مقیاس شهر، در این محدوده مجاز است از قبیل تصفیه‌خانه آب (۳۵۲۱)، تصفیه‌خانه فاضلاب (۳۵۲۲)، نیروگاه موجود (۳۵۲۳)، ایستگاه‌های تنظیم فشار گاز (۳۵۲۴)
- ۱-۲-۱۳-۱-۲- احداث باجه یا قسمت محدودی از اداره در رابطه با کاربری تأسیسات شهری که فقط خدمات ارائه می‌نماید، بلامانع است؛ اما احداث ساختمان‌های اصلی و مرکزی اداری مربوط به کاربری تأسیسات شهری فقط در اراضی با کاربری اداری مجاز است.
- ۱-۲-۱۳-۱-۳- احداث ایستگاه سنجش آلودگی هوا با رعایت ضوابط مرتبط با آن مجاز است.
- ۱-۲-۱۳-۱-۴- احداث و استفاده سایر کاربری‌های غیر از موارد مندرج در بند فوق دارای کاربری ممنوع است.

ب) ضوابط استقرار کاربری‌ها

- ۱-۲-۱۳-۱-۵- حدنصاب تفکیک و سطح اشغال تأسیسات شهری بر اساس نیاز سازمان متولی تعیین می‌شود. میزان مستحدثات در هر حال نباید از سطح اشغال و ارتفاع بافت مجاور بیشتر باشد.
- ۱-۲-۱۳-۱-۶- دسترسی اراضی تأسیسات شهری با عملکرد منطقه‌ای حداقل از طریق یک معبر عمومی با عرض ۲۴ متر و نقش عملکردی شریانی درجه دو به بالا الزامی است.
- ۱-۲-۱۳-۱-۷- ایجاد باند سبز با عرض حداقل ۱۰ متر در اطراف زمین تصفیه‌خانه آب، تصفیه‌خانه فاضلاب و پست برق الزامی است.
- ۱-۲-۱۳-۱-۸- ایجاد باند سبز با عرض حداقل ۵ متر در اطراف زمین پست گاز الزامی است.
- ۱-۲-۱۳-۱-۹- به ازای هر ۱۰۰ متر زیربنای اداری مرتبط با کاربری تأسیسات شهری مقیاس شهری یک واحد پارکینگ الزامی است. در زیربنای کمتر از ۱۰۰ مترمربع احداث پارکینگ الزامی نیست.
- ۱-۲-۱۳-۱-۱۰- احداث و توسعه تأسیسات شهری در حاشیه محورهای شریانی درجه یک و درجه دو با عرض بیش از ۳۰ متر و محورهای مختلط مقیاس شهر، منطقه و ناحیه با رعایت مقررات و ملاحظات ایمنی و حفاظتی و آیین‌نامه‌های مربوطه از سازمان‌های ذی‌ربط بر اساس مقررات قانونی مصوب مجاز است.

ج) سایر ضوابط

- ۱-۲-۱۳-۱-۱۱- تأسیسات شهری موجود از ضوابط فوق مستثنا هستند.



۱۷۴

۲-۱۳-۲-۱ - تأسیسات شهری مقیاس محله و ناحیه

الف) فعالیت‌های مجاز

۲-۱۳-۲-۱-۱- مراکز تأسیسات شهری مقیاس ناحیه، شامل ایستگاه تنظیم فشار گاز (۳۵۱۱)، ترانس و پست برق (۳۵۱۲)، مخازن آب زمینی و هوایی (۳۵۱۳)، ایستگاه‌ها و دکل‌های مخابراتی (۳۵۱۴)، سرویس‌های بهداشتی عمومی (۳۵۱۵).

۲-۱۳-۲-۱-۲- احداث باجه در رابطه با کاربری تأسیسات و تجهیزات شهری که فقط خدمات ارائه می‌نماید بلامانع است اما احداث ساختمان‌های اصلی و مرکزی اداری مربوط به کاربری تأسیسات شهری فقط در اراضی با کاربری اداری مجاز است.

۲-۱۳-۲-۱-۳- احداث و توسعه تأسیسات شهری در حاشیه محورهای محلی اصلی و بالاتر با عرض بیش از ۲۰ متر و کلیه محورهای مختلط با رعایت مقررات و ملاحظات ایمنی و حفاظتی و آیین‌نامه‌های مربوطه از سازمان‌های ذی‌ربط بر اساس مقررات قانونی مصوب مجاز است.

۲-۱۳-۲-۱-۴- احداث ایستگاه سنجش آلودگی هوا با رعایت ضوابط مرتبط با آن مجاز است.

۲-۱۳-۲-۱-۵- احداث و استفاده سایر کاربری‌های غیر از موارد مندرج در بند فوق دارای کاربری ممنوع است.

ب) ضوابط استقرار کاربری‌ها

۲-۱۳-۲-۱-۶- حدنصاب تفکیک و سطح اشغال تأسیسات شهری بر اساس نیاز سازمان متولی تعیین می‌شود. میزان مستحقات در هر حال نباید از سطح اشغال و ارتفاع بافت مجاور بیشتر باشد.

۲-۱۳-۲-۱-۷- دسترسی اراضی تأسیسات شهری با عملکرد ناحیه‌ای و محله‌ای حداقل از طریق یک معبر عمومی با عرض ۲۰ متر و نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر الزامی است.

ج) سایر ضوابط

۲-۱۳-۲-۱-۸- تأسیسات شهری موجود از ضوابط فوق مستثنا هستند.



۱۷۵

۱-۲-۱۴- کاربری تجهیزات شهری

در طرح تفصیلی حوزه جنوب غربی صرفاً کاربری های تجهیزات شهری موجود در صورت سازگاری با بافت مجاور تثبیت گردیده است. همچنین ضوابط استقرار کاربری تجهیزات شهری در محدوده های مجاز ذکر گردیده است. احداث کاربری تجهیزات شهری در کاربری های خدمات عمومی غیر انتفاعی (فرهنگی، ورزشی، آموزشی، درمانی و فضای سبز) ممنوع می باشد.

۱-۱۴-۲-۱- تجهیزات شهری مقیاس شهر

۱-۱-۱۴-۱- احداث مراکز تجهیزات شهری مقیاس شهر، از قبیل مراکز امداد و نجات هلال احمر (۳۴۴۲)، نمایشگاه دائمی (۳۴۴۳) و نظایر آن در این محدوده مجاز است

۱-۲-۱۴-۲-۱- احداث باجه یا قسمت محدودی از اداره در رابطه با کاربری تجهیزات شهری که فقط خدمات ارائه می نماید بلامانع است اما احداث ساختمان های اصلی و مرکزی اداری مربوط به کاربری تجهیزات شهری فقط در اراضی با کاربری اداری مجاز است.

۱-۳-۱۴-۲-۱- کاربری تخلیه و استقرار موقت در سوانح طبیعی (اسکان موقت) طبق ضوابط سازمان مدیریت بحران نیازمند طرح ویژه است. استقرار فضاهای ذیل در کاربری موردنظر مجاز است:

- تأسیسات لازم در این کاربری به صورت نصب چادر و یا با استفاده از پیش ساخته هاست که متناسب با سرپناه مورد استفاده آسیب دیدگان تأمین می گردد.
- محل استقرار مدیریت و تشکیلات اداری، مالی، مددکاری
- اطلاعات و پذیرش
- انبارها: برای ذخیره سازی مواد غذایی، البسه، مواد سوختی وسایل و تجهیزات مورد نیاز اردوگاه آسیب دیدگان و وسایل و تجهیزات پزشکی و بهداشتی و دارویی
- محل استقرار مراکز بهداشتی و درمانی
- محل اجتماعات جهت برپایی مراسم مختلف ملی و مذهبی
- استقرار مسجد و حسینیه
- سالن غذاخوری
- محل بازی بچه ها و ورزش جوانان و نوجوانان
- محل استقرار حمام سرویس های بهداشتی
- مکان های آموزشی و کلاس های کارآموز
- فروشگاه مایحتاج ضروری
- محل استقرار نگهبانی و انتظامات
- ترابری
- محل توزیع امکانات امدادی بین آسیب دیدگاه که حتماً باید از محل انبارها جدا باشد.
- محل خوابگاه و استراحت کارکنان و امدادگران

۱-۴-۲-۱-۴- احداث و استفاده سایر کاربری های غیر از موارد مندرج در بند فوق دارای کاربری ممنوع است.



۲-۱-۱۴-۵- با توجه به محدودیت تأمین زمین در بافت پر شهر، تلفیق برخی از فعالیت‌های تجهیزات شهری با یکدیگر با لحاظ سازگاری و هم‌جواری فعالیت‌های مجاز خواهد بود.

الف) مراکز امداد و نجات شهری

۲-۱-۱۴-۶- حدنصاب تفکیک و سطح اشغال مراکز امداد و نجات شهری بر اساس نیاز سازمان متولی تعیین می‌شود. میزان مستحقات در هر حال نباید از دو طبقه (یا ۷ متر ارتفاع) بیشتر باشد.

۲-۱-۱۴-۷- دسترسی اراضی مراکز امداد و نجات شهری حداقل از طریق یک معبر عمومی با عرض ۲۴ متر به بالا و نقش عملکردی شریانی درجه دو به بالا الزامی است.

۲-۱-۱۴-۸- احداث امداد و نجات هلال احمر مستلزم تهیه طرح ویژه و تصویب مراجع ذیصلاح می‌باشد.

ب) نمایشگاه دائمی

۲-۱-۱۴-۹- احداث نمایشگاه بین‌المللی مستلزم تهیه طرح ویژه و تصویب کمیسیون ماده ۵ می‌باشد.

۲-۱-۱۴-۱۰- حداقل مساحت لازم برای نمایشگاه دائمی پنج هکتار است.

۲-۱-۱۴-۱۱- حداکثر سطح اشغال نمایشگاه دائمی ۲۰ درصد، حداکثر تراکم ۳۰ درصد و حداکثر تعداد طبقات دو طبقه است.

۲-۱-۱۴-۱۲- تأمین دسترسی از محورهای شریانی درجه یک (کند راه) و دو اصلی با عرض حداقل ۴۵ مترمربع و علاوه بر آن تأمین حداقل یک دسترسی از معابر فرعی بیش از ۲۰ متر الزامی است.

۲-۱-۱۴-۱۳- حداقل ۳۰ درصد از مساحت زمین می‌بایست به فضای سبز اختصاص یابد

۲-۱-۱۴-۱۴- به ازای هر ۱۰۰ متر زیربنا دو واحد پارکینگ الزامی است.

۲-۱-۱۴-۲- تجهیزات شهری مقیاس منطقه

احداث مراکز تجهیزات شهری مقیاس منطقه، از قبیل میداین میوه و تره‌بار منطقه‌ای (۳۴۳۱)، ایستگاه میانی

جیح‌آوری زباله، منطقه‌ای در این محدوده مجاز است

تبصره: احداث باجه یا قسمت محدودی از اداره در رابطه با کاربری تجهیزات شهری که فقط خدمات ارائه

می‌نماید بلامانع است اما احداث ساختمان‌های اصلی و مرکزی اداری مربوط به کاربری تجهیزات شهری فقط در

اراضی با کاربری اداری مجاز است.

احداث و استفاده سایر کاربری‌های غیر از موارد مندرج در بند فوق دارای کاربری ممنوع است.

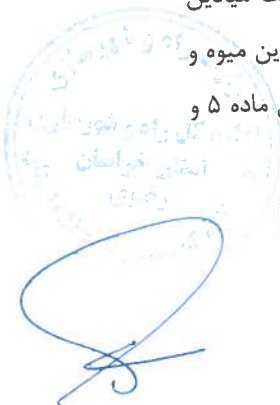
ب) ضوابط استقرار میداین میوه و تره‌بار مقیاس منطقه

۲-۱-۱۴-۱- با توجه به ویژگیهای طبیعی حوزه و وجود اراضی پیراشهری ارتفاعات در حوزه جنوب غربی، فعالیت میداین

میوه و تره‌بار مقیاس منطقه ای در این حوزه پیشنهاد نگردیده است ولی در صورت نیاز، احداث میداین میوه و

تره‌بار مقیاس منطقه منوط به انجام مطالعات اثر سنجی کالبدی و ترافیکی و تصویب آن در کمیسیون ماده ۵ و

رعایت ضوابط زیر خواهد بود.



۱-۲-۱۴-۲-۲- حدافل مساحت لازم برای میادین میوه و ترهبار مقیاس منطقه‌ای ۵۰۰۰ مترمربع است.
۱-۲-۱۴-۲-۳- حداکثر سطح اشغال میادین میوه و ترهبار منطقه‌ای ۲۰ درصد، حداکثر تراکم ۳۰ درصد و حداکثر تعداد طبقات دو طبقه است.

۱-۲-۱۴-۲-۴- دسترسی میدان میوه و ترهبار با عملکرد منطقه‌ای حدافل از طریق یک معبر عمومی با عرض ۳۰ متر به بالا و نقش عملکردی شریانی درجه ۲ به بالا الزامی است.

۱-۲-۱۴-۲-۵- حدافل ۳۰ درصد از مساحت زمین می‌بایست به فضای سبز اختصاص یابد.

۱-۲-۱۴-۲-۶- به ازای هر ۱۰۰ متر زیربنا در فعالیت میدان میوه و ترهبار مقیاس منطقه دو واحد پارکینگ الزامی است.

۱-۲-۱۴-۲-۷- طراحی گذرگاه‌های داخلی بازار میوه و ترهبار با ورودی و خروجی‌های مجزا می‌بایست به نحوی صورت پذیرد که مسیر ورود و خروج کالا و مشتری کاملاً از یکدیگر مجزا در نظر گرفته شده و هر واحد تجاری توأمان به دو گذرگاه دسترسی داشته باشد.

۱-۲-۱۴-۲-۸- استاندارد نمودن مدخل ورودی و خروجی‌های میدان یا بازار به نحوی که مشکل ترددی یا ترافیکی ایجاد نشود.

۱-۲-۱۴-۲-۹- ارتفاع کف تمام شده بارانداز (حدافل با عرض ۲/۵ متر) در محل دریافت کالا جهت سهولت تخلیه می‌بایست به صورت سکو حدافل یک متر بالاتر از کف گذرگاه داخلی طراحی گردد و محلی جهت احداث رمپ در آن پیش‌بینی شود.

۱-۲-۱۴-۲-۱۰- کف‌سازی و شیب کف غرفه‌ها و باراندازها می‌بایست با توجه به لزوم نظافت و شستشوی روزانه از مصالح مقاوم با شیب مناسب طراحی و احداث گردد.

۱-۲-۱۴-۲-۱۱- گذرگاه‌های مربوط به ورود خریداران به صورت مسقف و یا با طراحی سایه‌بان در طرح منظور گردد.

۱-۲-۱۴-۲-۱۲- موقعیت و نظام دفع ضایعات و زباله با توجه به جهت وزش بادهای غالب، عدم دید و سهولت جمع‌آوری با ورودی جداگانه در طرح منظور گردد.

۱-۲-۱۴-۲-۱۳- تأسیسات جنبی مانند دفتر، اطلاعات، نمازخانه، نگهبانی، سرویس‌های بهداشتی، شیرهای آتش‌نشانی، انبار و سردخانه در طرح‌ها مورد توجه قرار گیرد.

۱-۲-۱۴-۲-۱۴- حتی‌الامکان غرفه‌های مربوط به عرضه گوشت، طیور و ماهی در طرح به صورت مجزا در نظر گرفته شوند.

۱-۲-۱۴-۲-۱۵- ابعاد پارکینگ می‌بایست بر اساس تعداد و نوع ظرفیت وسایل نقلیه‌ای که به صورت روزانه استفاده خواهند نمود به طور مجزا برای اتومبیل‌های باری و سواری طراحی گردد.

۱-۲-۱۴-۲-۱۶- در هنگام طراحی دهنه هر غرفه می‌بایست حدافل ۳ متر در نظر گرفته شود.

۱-۲-۱۴-۲-۱۷- غرفه‌های میوه و ترهبار دارای مترآژ حدافل ۴۰ مترمربع باشد

ج) ضوابط استقرار ایستگاه میانی جمع‌آوری زباله منطقه‌ای

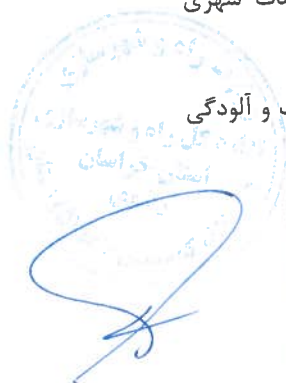
۱-۲-۱۴-۲-۱۸- احداث ایستگاه میانی جمع‌آوری زباله منطقه‌ای با حدافل مساحت ۵۰۰۰ مترمربع در بر معبر شریانی

درجه یک با رعایت حدافل فاصله ۲۰۰ متر از اراضی مسکونی و با رعایت ضوابط معاونت خدمات شهری

شهرداری با حداکثر زیربنای ۱۰۰ مترمربع و حداکثر تعداد طبقات ۱ طبقه مجاز است.

۱-۲-۱۴-۲-۱۹- حدافل ۱۰ متر رینگ سبز از دیواره سایت در داخل زمین جهت جلوگیری از دید و منظر نامناسب و آلودگی

بو می‌بایست پیش‌بینی گردد.



۳-۱۴-۲-۱- تجهیزات شهری مقیاس ناحیه

احداث مراکز تجهیزات شهری مقیاس ناحیه، از قبیل ایستگاه‌های جمع‌آوری زباله (۳۴۲۱) ایستگاه آتش‌نشانی (۳۴۲۲)، اورژانس ۱۱۵ (۳۴۲۳)، مراکز سوخت (پمپ‌بنزین، CNG و...) شارژ خودروهای برقی و هیبریدی (۳۴۲۴) و نظایر آن در این محدوده مجاز است

تبصره: احداث باجه یا قسمت محدودی از اداره در رابطه با کاربری تجهیزات شهری که فقط خدمات ارائه می‌نماید بلامانع است اما احداث ساختمان‌های اصلی و مرکزی اداری مربوط به کاربری تجهیزات شهری فقط در اراضی با کاربری اداری مجاز است.

احداث و استفاده سایر کاربری‌های غیر از موارد مندرج در بند فوق دارای کاربری ممنوع است.

الف) ایستگاه جمع‌آوری و دپوی موقت زباله

۱-۳-۱۴-۲-۱- حداقل مساحت لازم برای ایستگاه جمع‌آوری و دپوی موقت زباله در نواحی بر اساس ضوابط معاونت خدمات شهری مشهد است.

۲-۳-۱۴-۲-۱- حداکثر سطح اشغال و تراکم ایستگاه جمع‌آوری و دپوی موقت زباله بر اساس ضوابط معاونت خدمات شهری مشهد و حداکثر تعداد طبقات یک طبقه است.

۳-۳-۱۴-۲-۱- دسترسی ایستگاه جمع‌آوری و دپوی موقت زباله حداقل از طریق یک معبر عمومی با عرض ۲۰ متر به بالا و نقش عملکردی جمع و پخش‌کننده به بالا الزامی است.

۴-۳-۱۴-۲-۱- حداقل ۲۰ درصد از مساحت زمین می‌بایست به فضای سبز اختصاص یابد.

۵-۳-۱۴-۲-۱- پیش‌بینی ضوابط بهداشتی جهت جلوگیری از انتقال آلودگی و بو الزامی است.

ب) ضوابط استقرار میداین میوه و تره‌بار مقیاس ناحیه

۶-۳-۱۴-۲-۱- حداقل مساحت لازم برای میداین میوه و تره‌بار مقیاس ناحیه ۵۰۰ مترمربع است.

۷-۳-۱۴-۲-۱- حداکثر سطح اشغال و تراکم میداین میوه و تره‌بار ناحیه ۴۰ درصد و حداکثر تعداد طبقات یک طبقه است.

۸-۳-۱۴-۲-۱- دسترسی میدان میوه و تره‌بار با عملکرد ناحیه حداقل از طریق یک معبر عمومی با عرض ۱۶ متر به بالا و نقش عملکردی جمع و پخش‌کننده به بالا الزامی است.

۹-۳-۱۴-۲-۱- حداقل ۳۰ درصد از مساحت زمین می‌بایست به فضای سبز اختصاص یابد

۱۰-۳-۱۴-۲-۱- به ازای هر ۱۰۰ مترمربع زیربنا در کاربری میدان میوه و تره‌بار مقیاس ناحیه ۲ واحد پارکینگ الزامی است.

ج) ایستگاه‌های آتش‌نشانی

۱۱-۳-۱۴-۲-۱- استقرار ایستگاه‌های آتش‌نشانی در کلیه کاربری‌ها به‌جز کاربری‌های فضای سبز، فرهنگی، ورزشی، درمانی و آموزشی بر اساس ضوابط زیر و نیاز سازمان مربوطه مجاز است

۱) ضوابط دسترسی

۱۲-۳-۱۴-۲-۱- محل ایستگاه‌های آتش‌نشانی برای سهولت ورود به جریان ترافیکی، ضروری است در کنار یا موازی با شبکه معابر شریانی اصلی با عرض بیش از ۲۴ متر تعیین گردد.

۱۳-۳-۱۴-۲-۱- برای سهولت ورود به جریان ترافیکی از مکان‌یابی ایستگاه‌ها در مکان‌های نزدیک به تقاطع‌ها پرهیز گردد.



۱-۲-۱۴-۳-۱۴- ضروری است در مکان‌یابی ایستگاه‌ها، از انتخاب مکان‌های پرت و نامناسب (شیب‌های نامناسب، پستی و بلندی نامناسب، وضعیت غیرطبیعی آب‌های سطحی) اجتناب گردد.

۱-۲-۱۴-۳-۱۵- در مکان‌یابی باید دقت شود که محل انتخاب از کمترین موانع دسترسی‌های موجود و آتی که مدت لازم برای رسیدن به محل حادثه را طولانی می‌کنند، برخوردار باشد.

۱-۲-۱۴-۳-۱۶- در مکان‌یابی ایستگاه‌های آتش‌نشانی و خصوصاً ایستگاه‌های متوسط و بزرگ ضروری است امکان دسترسی به بیش از یک خیابان مدنظر قرار گیرد و ایستگاه دارای دسترسی به دو یا چند شبکه خیابان باشد.

۲) شعاع عملکرد مفید

۱-۲-۱۴-۳-۱۷- ضروری است در مکان‌یابی ایستگاه‌های جدید، مطالعه کافی در مورد ایستگاه‌های موجود و تعیین شعاع عملکرد مفید آن‌ها صورت پذیرد و برنامه‌ریزی با آگاهی از حوزه خدماتی و شعاع عملکرد ایستگاه‌های موجود صورت گیرد.

۱-۲-۱۴-۳-۱۸- فاصله میان ایستگاه‌های آتش‌نشانی بسته به تراکم جمعیت و کاربری زمین به‌طور قابل ملاحظه‌ای تفاوت می‌کند و شعاع خدماتی و عملکرد مفید ایستگاه‌ها نیز با یکدیگر فرق دارد. لذا در مکان‌یابی ایستگاه‌ها اصل «حداکثر دسترسی» و «حداقل زمان» یعنی فاصله زمانی ۳ تا ۵ دقیقه (زمان بین شروع آتش‌سوزی تا شروع عملیات آتش‌نشانی) عامل تعیین‌کننده می‌باشد.

۱-۲-۱۴-۳-۱۹- شعاع نهایی عملکرد هر ایستگاه کوچک ۲ کیلومتر، ایستگاه متوسط ۴ کیلومتر و ایستگاه بزرگ ۸ کیلومتر می‌باشد.

۳) هم‌جواری کاربری

۱-۲-۱۴-۳-۲۰- در تعیین محل ایستگاه ضروری است مسئله نزدیکی به کاربری‌های تجاری (مراکز تجاری شهری، منطقه‌ای و ناحیه‌ای)، پارکینگ‌های عمومی و فضاهای ورزشی (ناحیه و منطقه‌ای)، اماکن تاریخی و فرهنگی، مراکز اداری، صنعتی و تأسیسات حمل‌ونقل و انبارها و سایر مراکز با میزان خطر بالا مورد توجه قرار گیرد به طوری که حداکثر ظرف مدت ۵ دقیقه گروه‌های آتش‌نشانی بتوانند خود را به محل حادثه برسانند.

۴) اندازه قطعه زمین

۱-۲-۱۴-۳-۲۱- مساحت قطعه تفکیکی برای ایستگاه‌های کوچک حداقل ۱۵۰۰ مترمربع و برای ایستگاه‌های متوسط حداقل ۳۰۰۰ مترمربع می‌باشد.

تبصره: برای مکان‌یابی ایستگاه‌ها در بافت پر شهری در صورت لزوم و ضرورت، حداقل اندازه قطعه تفکیکی برای ایجاد ایستگاه کوچک نباید از ۱۰۰۰ متر کمتر باشد.

۱-۲-۱۴-۳-۲۲- مساحت قطعه تفکیکی برای ایستگاه‌های بزرگ (مادر) حداقل به میزان ۶۰۰۰ مترمربع می‌باشد.

۱-۲-۱۴-۳-۲۳- ابعاد قطعات تفکیکی برای ایستگاه‌های آتش‌نشانی باید به نحوی باشد که تناسب لازم بین طول و عرض قطعه وجود داشته و حداقل عرض ۳۰، ۴۵ و ۶۰ متر برای ایستگاه‌های کوچک، متوسط و بزرگ تأمین گردد.

۱-۲-۱۴-۳-۲۴- رعایت سایر ضوابط سازمان آتش‌نشانی و خدمات ایمنی الزامی است.

۱-۲-۱۴-۳-۲۵- ایستگاه‌های آتش‌نشانی موجود از ضوابط فوق مستثنا هستند.



ه) اورژانس

۱-۲-۱۴-۳-۲۶- استقرار اورژانس در کلیه کاربری‌ها به‌جز کاربری‌های فضای سبز، فرهنگی، ورزشی، درمانی و آموزشی بر اساس ضوابط زیر و نیاز سازمان مربوطه مجاز است

۱-۲-۱۴-۳-۲۷- احداث ایستگاه استقرار اورژانس در پلاک‌های با حداقل مساحت ۲۵۰ مترمربع در بر معابر بیش از ۱۶ متر و نقش عملکردی جمع و پخش‌کننده و بالاتر با حداکثر سطح اشغال ۶۰ درصد حداکثر تراکم ۹۰ درصد و تعداد طبقات ۲ طبقه مجاز است.

تبصره: در صورت تلفیق کاربری اورژانس با سایر کاربری‌های شهری، ضوابط سطح اشغال و تراکم و طبقات از ضوابط کاربری مربوطه تبعیت می‌کند

۱-۲-۱۴-۳-۲۸- احداث یک واحد اورژانس در حاشیه پارک‌های مقیاس ناحیه و بالاتر با حداکثر مساحت ۵۰ مترمربع مجاز است.

۱-۲-۱۴-۳-۲۹- توصیه می‌گردد در حاشیه ایستگاه‌های آتش‌نشانی محل استقرار حداقل یک واحد اورژانس با مساحت حداقل ۵۰ مترمربع پیش‌بینی گردد.

و) مراکز سوخت (پمپ‌بنزین، CNG و ...)

استقرار مراکز سوخت (پمپ بنزین، CNG و ...) در کلیه کاربری‌ها به‌جز کاربری‌های فضای سبز، فرهنگی، ورزشی، درمانی و آموزشی بر اساس ضوابط زیر مجاز است

و-۱) ضوابط استقرار

۱-۲-۱۴-۳-۳۰- حداقل عرض خیابان برای احداث پمپ‌بنزین ۲۴ متر با نقش عملکردی جمع و پخش‌کننده و بالاتر باشد.
۱-۲-۱۴-۳-۳۱- حداقل فاصله تا تقاطع و میداين در خیابان‌های کمتر از ۴۵ متر، ۱۵۰ متر و در خیابان‌های بیش از ۴۵ متر ۲۰۰ متر باشد.

۱-۲-۱۴-۳-۳۲- حداقل فاصله با مراکز عمده جذب سفر در شهر مانند مراکز اداری و تجاری مقیاس شهری و منطقه ای ۱۰۰ متر می‌باشد.

۱-۲-۱۴-۳-۳۳- احداث پمپ نفت گاز در داخل محدوده‌های شهری به‌جز بزرگراه‌ها ممنوع است.

۱-۲-۱۴-۳-۳۴- حداقل فاصله از بریدگی آیلند بلوارها ۷۵ متر باشد

۱-۲-۱۴-۳-۳۵- در بزرگراه‌ها رعایت حریم حفاظتی راه الزامی است.

۱-۲-۱۴-۳-۳۶- حداقل فاصله پمپ‌بنزین از بیمارستان‌ها و درمانگاه‌ها می‌بایست ۱۰۰ متر باشد.

۱-۲-۱۴-۳-۳۷- حداقل فاصله پمپ‌بنزین از ایستگاه‌های آتش‌نشانی و مراکز اورژانس ۱۰۰ متر (در یک‌طرف خیابان) باشد.

۱-۲-۱۴-۳-۳۸- حداقل فاصله از ایستگاه‌های تقلیل فشار گاز، چاه‌های آب شرب و پست‌های برق مطابق با ضوابط سازمان مربوطه.

۱-۲-۱۴-۳-۳۹- رعایت حداقل فاصله جایگاه‌های عرضه سوخت به میزان ۵۰۰ متر از خطوط برق و پست فشارقوی الزامی است.

۱-۲-۱۴-۳-۴۰- رعایت حداقل فاصله جایگاه‌های عرضه سوخت از بافت مسکونی به میزان ۵۰ متر الزامی است.



۱-۲-۱۴-۳-۴۱- رعایت حداقل فاصله از فضای سبز به میزان حداقل ۱۰۰ متر الزامی است.
 ۱-۲-۱۴-۳-۴۲- فاصله حداقل ۱۰۰ متر از کاربری‌هایی که با شعله‌های آتش مرتبط هستند از جمله صافکاری، آهنگری، تعمیر آب‌گرمکن و... الزامی است.

۱-۲-۱۴-۳-۴۳- حداقل فاصله از فضاهای آموزشی (در یک طرف خیابان) ۱۰۰ متر باشد.
 ۱-۲-۱۴-۳-۴۴- حداقل فاصله از انبارهای حاوی مواد اشتعال زا، ۱۰۰ متر باشد.

و-۲) ضوابط احداث

۱-۲-۱۴-۳-۴۵- حداقل ابعاد زمین جهت احداث جایگاه CNG به شرح جدول زیر الزامی می‌باشد:

حداقل ابعاد زمین موردنیاز جهت احداث جایگاه های تک منظوره (CNG)

ردیف	ظرفیت تجهیزات (ساعت/حجم گاز)	ابعاد زمین موردنیاز (متر)		حداقل مساحت (مترمربع)
		بر زمین	عمق زمین	
۱	۱۰۰۰	۲۵	۲۹	۷۵۰
۲	۱۲۰۰	۲۷	۳۵	۹۵۰
۳	۱۵۰۰	۲۷	۳۵	۹۵۰
۴	۲۰۰۰	۳۰	۳۷	۱۱۰۰

۱-۲-۱۴-۳-۴۶- رعایت حداقل ابعاد زمین موردنیاز جهت احداث جایگاه‌های تک منظوره عرضه بنزین به شرح جدول زیر الزامی می‌باشد:

حداقل ابعاد زمین موردنیاز جهت احداث جایگاه‌های تک منظوره عرضه بنزین

ردیف	ظرفیت تجهیزات (ساعت/حجم گاز)	ابعاد زمین موردنیاز (متر)		حداقل مساحت (مترمربع)
		بر زمین	عمق زمین	
۱	تک سکو*	۶	۸	۵۵
۲	تک سکو	۹/۵	۱۰	۶۰
۳	دو سکو	۲۲	۱۶	۲۵۰
۴	سه سکو	۲۲	۱۶	۲۵۰
۵	دو فرآورده دو سکویی	۳۰	۳۰	۹۰۰
۶	دو فرآورده سه سکویی	۴۰	۲۵	۱۰۰۰
۷	دو فرآورده چهارسکویی	۴۰	۴۰	۱۶۰۰
۷	دو فرآورده چهارسکویی	۴۰	۶۰	۲۴۰۰

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

تبصره: برای زمین‌هایی که مساحت کمتر از مقدار فوق‌الذکر را داشته و یا عمق و عرض زمین پیشنهادی کمتر

باشد مشروط به جلب موافقت شرکت پخش فرآورده های نفتی امکان پذیر می‌باشد.



و-۲) ضوابط شهرسازی

۱-۲-۱۴-۳-۴۷-در صورت وجود کاربری تأسیسات و تجهیزات شهری در نزدیکی زمین متقاضی در صورت امکان به این کاربری هدایت شود.

۱-۲-۱۴-۳-۴۸-کف‌سازی، ناماسازی و سایر موارد مرتبط با بدنه‌سازی به تأیید حوزه معاونت شهرسازی و معماری شهرداری مشهد برسد.

۱-۲-۱۴-۳-۴۹-در صورت وجود تقاضای احداث کاربری‌های مرتبط با پمپ‌بنزین از جمله کارواش، عرضه لوازم‌یدکی اتومبیل، تعویض روغن و رستوران و ... به شرط وجود فضای لازم تا حداکثر ۳۰٪ مساحت زمین به ازای هر ۴ تلمبه بلامانع است.

۱-۲-۱۴-۳-۵۰-احداث یک فیلتر (فضای سبز) حداقل به عمق ۵ متر در اطراف زمین- فضای سبز مذکور به جهت جلوگیری از انتقال مستقیم اصوات مزاحم و بخارات متصاعد شده، از نوع درختان همیشه‌سبز باشد.

و-۴) ضوابط آتش‌نشانی

۱-۲-۱۴-۳-۵۱-جلوگیری از برخورد مستقیم آفتاب به پمپ‌ها و یا سکوها الزامی است.

۱-۲-۱۴-۳-۵۲-عدم استفاده از مصالح و یا وسایل اشتغال‌زا در احداث پمپ‌بنزین (sortam) الزامی است.



Handwritten signature in blue ink.

۱۸۳

Handwritten signature in blue ink.

Handwritten signature in blue ink.

ز) کارگاه‌های مزاحم شهری (خدمات فنی خودرو تعمیرگاه خودرو سبک، آهنگری، تراشکاری و نظایر آن)

۱-۲-۱۴-۳-۵۳- در طرح تفصیلی حوزه جنوب غربی کارگاههای مزاحم شهری پیش بینی نگردیده است بلکه ضوابط استقرار کارگاههای مزاحم شهری در محدوده های مجاز ذکر گردیده است که نیازمند تهیه طرح مکان یابی و تایید در کمیسیون ماده ۵ شهر مشهد است. احداث کارگاههای مزاحم شهری در کاربری های خدمات عمومی غیر انتفاعی (فرهنگی، ورزشی، آموزشی، درمانی و فضای سبز، مختلط) ممنوع می باشد
تبصره ۱: احداث خدمات فنی خودرو تعمیرگاه خودرو سبک در حاشیه محورهای مختلط به صورت درونگرا براساس ضوابط زیر مجاز است.

تبصره ۲: نمایندگی های فروش خودرو که در داخل خود برخی خدمات فنی را ارائه می دهند از شمول ضوابط کارگاهی خارج بوده و کاربری تجاری محسوب می گردند

۱-۲-۱۴-۳-۵۴- با توجه به ضرورت و نیاز به استقرار کاربری های مزاحم شهری در سطح نواحی، استقرار این فعالیت به صورت درونگرا در پلاک های با حداقل مساحت ۲۰۰۰ مترمربع در حاشیه معابر با عرض حداقل ۳۰ متر و نقش عملکردی جمع و پخش کننده و بالاتر با رعایت ضوابط زیر مجاز است.

محل استقرار بنا	حداقل تفکیک اعیانی	حداکثر ارتفاع	حداکثر طبقه	حداکثر تراکم	حداکثر سطح اشغال	حدنصاب تفکیک مترمربع
سه طرف سایت با حیات مرکزی	۳۰	۵	۱	۵۰	۵۰	۲۰۰۰-۵۰۰۰
مرکزی	۳۵	۸	۲	۵۵	۴۵	۵۰۰۰-۱۰۰۰۰
	۴۰	۸	۲	۶۰	۴۰	۱۰۰۰۰-۳۰۰۰۰
نیازمند طرح جانمایی	۵۰	۸	۲	۶۵	۳۵	بیش از ۳۰۰۰۰

۱-۲-۱۴-۳-۵۵- پیش بینی بر پلاک با فعالیت های مرتبط از جمله فروش خودرو و نظایر آن در سطح اشغال مجاز توصیه می گردد.

۱-۲-۱۴-۳-۵۶- حداقل ۲۰ درصد از مساحت زمین می بایست به فضای سبز اختصاص یابد.

۱-۲-۱۴-۳-۵۷- پیش بینی شیر آتش نشانی در مجموعه الزامی است.

۱-۲-۱۴-۳-۵۸- حداقل دو ورودی برای سایت های با مساحت بیش از ۵۰۰۰ مترمربع می بایست طراحی گردد.

۱-۲-۱۴-۳-۵۹- حداقل عرض ورودی اصلی ۵ متر و حداقل عرض ورودی دوم (در صورت نیاز) ۳,۵ متر است. ورودی دوم حداقل می بایست به یک معبر جمع و پخش کننده با حداقل عرض ۲۰ متر دسترسی داشته باشد.



۱۸۴

۱-۲-۱۵- سبز و طبیعی (پارک)

۱-۲-۱۵-۱- پارک مقیاس شهر

۱-۲-۱۵-۱-۱- در پارک‌های مقیاس شهر احداث پارک‌های جنگلی و کوهستان و بوستان‌های اصلی شهر (پارک شهری ۴۱۳۱) بر اساس ضوابط زیر مجاز است.

۱-۲-۱۵-۲-۱- احداث هرگونه کاربری‌های مغایر با موارد فوق در اراضی با کاربری پارک شهری ممنوع است.

الف) پارک‌های جنگلی و کوهستان (۴۱۳۱)

الف-۱) فعالیت‌های مجاز به استقرار در پارک جنگلی و کوهستان

۱-۲-۱۵-۳-۱- با توجه به ویژگی منحصر به فرد فضاهای سبز ویژه جنگلی و کوهستان، هرگونه ساخت‌وساز به صورت دائمی در پارک‌های جنگلی و کوهستان ممنوع بوده و فعالیت‌های مکمل و پشتیبان فضای سبز در قالب موارد زیر به صورت سازه‌ای سبک و در قالب سطح اشغال مجاز، بلامانع خواهد بود:

- فضاهای ورزشی روباز و سرپوشیده تجهیز شده به صورت عام و ورزش‌های خاص
- باغ‌های ویژه گل و گیاه
- واحدهای عرضه مواد غذایی و آشامیدنی، محصولات فرهنگی، وسایل بازی و ورزشی
- محوطه‌های نمایش فیلم، تئاتر و برنامه‌های دسته‌جمعی (فعالیت‌های فرهنگی)

۱-۲-۱۵-۴-۱- احداث مسیرهای ویژه دوچرخه‌سواری، میدان اسکیت، تولید و تکثیر گل و گیاه مجاز است.

تبصره: هرگونه ایجاد یا توسعه مسیرهای سواره در محدوده پارک‌های جنگلی و کوهستانی ممنوع است

۱-۲-۱۵-۵-۱- احداث تأسیسات جانبی مورد نیاز فضای سبز از قبیل نمازخانه، سرایداری، تأسیسات آبرسانی و برق‌رسانی، ساختمان اداری پارک مجاز است.

۱-۲-۱۵-۶-۱- احداث سرویس بهداشتی عمومی و اتاق مادر و کودک بر اساس ضوابط مربوطه الزامی است.

۱-۲-۱۵-۷-۱- احداث ایستگاه سنجش آلودگی هوا با رعایت ضوابط مرتبط با آن مجاز است.

۱-۲-۱۵-۸-۱- هرگونه کاربری به غیر از موارد ذکر شده فوق در کاربری فضای سبز ممنوع است.

الف-۲) ضوابط احداث بنا

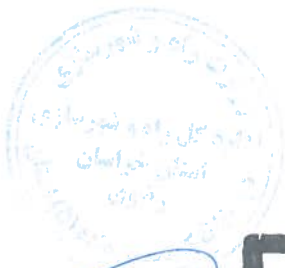
۱-۲-۱۵-۹-۱- هرگونه تفکیک پارک‌های جنگلی و کوهستان ممنوع می‌باشد.

۱-۲-۱۵-۱۰-۱- شکل‌گیری فضاهای خدماتی و فعالیت‌های مجاز به صورت احداث سازه‌های سبک تا حداکثر سطح اشغال و تراکم ساختمانی برای اراضی تا ده هکتار ۳ درصد تا حداکثر مساحت ۲۰۰۰ مترمربع و حداکثر سطح اشغال و تراکم برای اراضی بیش از ۱۰ هکتار ۲ درصد تا حداکثر مساحت ۴۰۰۰ مترمربع مجاز است.

۱-۲-۱۵-۱۱-۱- حداکثر تعداد طبقات ۱ طبقه و حداکثر ارتفاع ۵ متر است.

۱-۲-۱۵-۱۲-۱- حداکثر سطوح پیوسته جرم گذاری ۵۰۰ مترمربع است.

۱-۲-۱۵-۱۳-۱- استقرار اراضی ساخته شده می‌بایست در اراضی با شیب کمتر از ۱۵ درصد صورت پذیرد.



۱۸۵

۲-۱-۱۵-۱۴- احداث یک طبقه زیرزمین حداکثر معادل سطح طبقه همکف در سطح اشغال مجاز به منظور استفاده برای تأسیسات، انباری یا سرویس‌های بهداشتی بدون احتساب در تراکم ساختمانی مجاز است

۲-۱-۱۵-۱۵- حفظ درختان موجود و جلوگیری از هرگونه قطع درختان الزامی است.

۲-۱-۱۵-۱۶- به ازای هر ۵۰۰ مترمربع مساحت پارک تخصیص یک واحد پارکینگ به صورت روباز و یا زیر سطحی در تلفیق با فضای سبز ضروری است.

تبصره: در صورت پیش‌بینی فعالیت‌های انتفاعی و غیر انتفاعی در محدوده پارک پیش‌بینی پارکینگ مورد نیاز هر فعالیت بر اساس مساحت زیرینا مزاد بر پارکینگ مورد نیاز پارک الزامی است.

۲-۱-۱۵-۱۷- دسترسی اراضی فضای سبز مقیاس شهر حداقل از طریق یک معبر عمومی با عرض ۳۰ متر به بالا و نقش عملکردی شریانی درجه دو به بالا الزامی است.

۲-۱-۱۵-۱۸- حداکثر مساحت زیربنای اداری و نگهبانی پارک‌های جنگلی و کوهستان ۵۰ مترمربع است.

ب) بوستان‌های اصلی شهر (۴۱۳۱)

ب-۱) فعالیت‌های مجاز به استقرار در بوستان‌ها

۲-۱-۱۵-۱۹- احداث پارک و فضای سبز عمومی مقیاس شهر در این کاربری مجاز است

ب-۲) ضوابط کاربری فضای سبز مقیاس شهر

۲-۱-۱۵-۲۰- حداقل اندازه قطعه تفکیکی کاربری فضای سبز مقیاس شهر پنج هکتار می‌باشد.

۲-۱-۱۵-۲۱- احداث فعالیت‌های مکمل فضای سبز نظیر واحدهای عرضه مواد غذایی و آشامیدنی، محصولات فرهنگی، وسایل بازی و ورزشی، محوطه‌های نمایش فیلم، تئاتر و برنامه‌های دسته‌جمعی (فعالیت‌های فرهنگی)، (۲۶۲۱)، گالری و نگارخانه (۲۶۳۱) در قالب سطح اشغال و تراکم زیر مجاز است

۲-۱-۱۵-۲۲- حداکثر سطح اشغال برای اراضی تا ده هکتار ۵ درصد، حداکثر تراکم ۷ درصد تا حداکثر مساحت ۵۰۰۰ مترمربع است.

۲-۱-۱۵-۲۳- حداکثر سطح اشغال برای اراضی ۱۰ هکتار تا ۵۰ هکتار، ۳ درصد، حداکثر تراکم ۴ درصد تا حداکثر مساحت ۸۰۰۰ مترمربع است.

۲-۱-۱۵-۲۴- حداکثر سطح اشغال برای اراضی ۵۰ هکتار تا ۱۰۰ هکتار، ۱٫۵ درصد، حداکثر تراکم ۲ درصد تا حداکثر مساحت ۱۵۰۰۰ مترمربع است.

۲-۱-۱۵-۲۵- حداکثر سطح اشغال برای اراضی ۱۰۰ هکتار و بیش‌تر، ۱٫۵ درصد، حداکثر تراکم ۲ درصد تا حداکثر مساحت ۲۰۰۰۰ مترمربع است.

تبصره ۱: با توجه به تهیه طرح ویژه پارک ملی چهل بازه، پیش‌بینی حداکثر سطح اشغال ۲ درصد و حداکثر تراکم ۳ درصد حداکثر مساحت ۱۵۰۰۰ مترمربع در پارک ملی چهل بازه مجاز است.

تبصره ۲: با توجه به تهیه طرح سرمایه‌گذاری پارک خورشید، سطح اشغال و تراکم پیشنهادی در پارک خورشید منوط به تصویب طرح موضعی و تصویب کمیسیون ماده ۵ مجاز است.

۲-۱-۱۵-۲۶- احداث مسیرهای ویژه دوچرخه‌سواری، میدان اسکیت، تولید و تکثیر گل و گیاه مجاز است.



- ۱-۲-۱۵-۱-۲۷- حداکثر تعداد طبقات در کاربری فضای سبز مقیاس شهر ۲ طبقه و حداکثر ارتفاع ۷ متر است.
- ۱-۲-۱۵-۱-۲۸- حداکثر زیربنای فضای اداری به میزان ۲۰۰ مترمربع و نگهداری پارک‌ها به ازای هر ورودی اصلی تا ۵۰ مترمربع بوده و جزو تراکم ساختمانی محسوب نمی‌گردد.
- ۱-۲-۱۵-۱-۲۹- سطح سرویس‌های بهداشتی و اتاق مادر و کودک جزو تراکم ساختمانی محسوب نمی‌گردد.
- ۱-۲-۱۵-۱-۳۰- حداکثر سطوح پیوسته جرم گذاری نمی‌بایست از ۵۰۰ مترمربع بیشتر شود.
- ۱-۲-۱۵-۱-۳۱- استقرار سطح اشغال مجاز می‌بایست در اراضی با حداقل شیب (شیب کمتر از ۱۰ درصد) صورت پذیرد.
- ۱-۲-۱۵-۱-۳۲- احداث یک طبقه زیرزمین حداکثر معادل سطح طبقه همکف در سطح اشغال مجاز به منظور استفاده برای تأسیسات، انباری یا سرویس‌های بهداشتی و اتاق مادر و کودک بدون احتساب در تراکم ساختمانی مجاز است.
- ۱-۲-۱۵-۱-۳۳- حفظ درختان موجود و جلوگیری از هرگونه قطع درختان الزامی است.
- ۱-۲-۱۵-۱-۳۴- به ازای هر ۵۰۰ مترمربع مساحت پارک تخصیص یک واحد پارکینگ به صورت روباز و یا فضای زیرسطحی در تلفیق با فضای سبز ضروری است و جزو تراکم محاسبه نمی‌گردد.
- تبصره: در صورت پیش‌بینی فعالیت‌های انتفاعی و غیر انتفاعی در محدوده پارک پیش‌بینی پارکینگ مورد نیاز هر فعالیت بر اساس مساحت زیربنا مازاد بر پارکینگ مورد نیاز پارک الزامی است. بدیهی است تامین پارکینگ می‌بایست در تلفیق با پارکینگ پارک صورت پذیرفته و نمی‌تواند موجب ایجاد دسترسی سواره به فعالیت‌های داخل پارک شود
- ۱-۲-۱۵-۱-۳۵- در طراحی پارک شهری حداکثر ۱۰ درصد از سطح عرصه جهت فضاهای ارتباطی و ۱۰ درصد مازاد بر سطح اشغال مجاز می‌تواند به سطح مانع جذب آب اختصاص یابد و مابقی آن می‌بایست به گونه‌ای طراحی شود که جاذب سطح آب بوده و دارای امکان کاشت درخت ریشه دار باشد.



۱-۲-۱۵-۲- پارک مقیاس ناحیه

الف) فعالیت‌های مجاز

۱-۲-۱۵-۲-۱- صرفاً احداث مراکز فضای سبز در سطح ناحیه، شامل بوستان‌های ناحیه‌ای (۴۱۲۱) در این کاربری مجاز است.

ب) ضوابط کاربری فضای سبز مقیاس ناحیه

۱-۲-۱۵-۲-۲- حداقل اندازه قطعه تفکیکی کاربری فضای سبز مقیاس ناحیه ۱۰۰۰۰ مترمربع (یک هکتار) است.

تبصره: فضاهای سبز موجود از این ضابطه مستثنی می‌باشند

۱-۲-۱۵-۲-۳- احداث فعالیت‌های مکمل فضای سبز نظیر واحدهای عرضه مواد غذایی و آشامیدنی، محصولات فرهنگی، وسایل

بازی و ورزشی، محوطه‌های نمایش فیلم، تئاتر و برنامه‌های دسته‌جمعی (فعالیت‌های فرهنگی)، (۲۶۲۱)، گالری

و نگارخانه (۲۶۳۱) در قالب سطح اشغال و تراکم زیر مجاز است

۱-۲-۱۵-۲-۴- حداکثر تراکم فضای سبز مقیاس ناحیه ۷ درصد، حداکثر سطح اشغال ۵ درصد و حداکثر تعداد طبقات ۲ طبقه

و حداکثر ارتفاع ۷ متر است.

تبصره ۱: تغییر بناها و فضاهای ارزشمند به فضاهای سبز خاص (نظیر پارک پژوهش) مشمول ضوابط فوق نبوده

و نیازمند تهیه طرح ویژه و تصویب در کمیسیون ماده ۵ می‌باشند.

۱-۲-۱۵-۲-۵- حداکثر سطح اشغال فضای اداری و نگهبانی پارک‌ها ۵۰ مترمربع بوده و جزو تراکم ساختمانی محسوب

نمی‌گردد.

۱-۲-۱۵-۲-۶- سطح سرویس‌های بهداشتی و اتاق مادر و کودک جزو تراکم ساختمانی محسوب نمی‌گردد.

۱-۲-۱۵-۲-۷- دسترسی اراضی فضای سبز مقیاس ناحیه حداقل از طریق یک معبر عمومی با عرض ۲۰ متر به بالا و نقش

عملکردی جمع و پخش‌کننده به بالا الزامی است. فضاهای سبز موجود از این ضابطه مستثنی می‌باشند.

۱-۲-۱۵-۲-۸- به ازای هر ۱۵۰ مترمربع فضای سبز مقیاس ناحیه یک واحد پارکینگ تا میزان حداکثر ۸ درصد سطح پارک

در تلفیق با فضای سبز الزامی است.

تبصره: در صورت پیش‌بینی فعالیت‌های انتفاعی و غیر انتفاعی در محدوده پارک پیش‌بینی پارکینگ مورد نیاز

هر فعالیت بر اساس مساحت زیربنا مازاد بر پارکینگ مورد نیاز پارک الزامی است. بدیهی است تامین پارکینگ

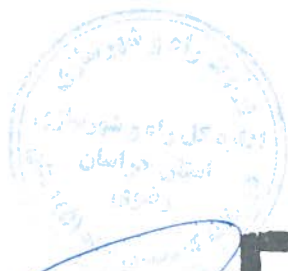
می‌بایست در تلفیق با پارکینگ پارک صورت پذیرفته و نمی‌تواند موجب ایجاد دسترسی سواره به فعالیت‌های

داخل پارک شود.

۱-۲-۱۵-۲-۹- در طراحی پارک ناحیه حداکثر ۱۰ درصد از سطح عرصه جهت فضاهای ارتباطی و ۱۰ درصد مازاد بر سطح

اشغال مجاز می‌تواند به سطح مانع جذب آب اختصاص یابد و مابقی آن می‌بایست به گونه‌ای طراحی شود که

جاذب سطح آب بوده و دارای امکان کاشت درخت ریشه دار باشد.



۱-۲-۱۵-۳- پارک مقیاس محله

الف) فعالیتهای مجاز

۱-۲-۱۵-۳-۱- احداث فضای سبز مقیاس محله، شامل پارکها و بوستانهای محلی (۴۱۱۱) در این کاربری مجاز است.

ب) ضوابط کاربری فضای سبز مقیاس محله

۱-۲-۱۵-۳-۲- حداقل اندازه قطعه تفکیکی کاربری فضای سبز مقیاس محلی ۱۰۰۰ مترمربع است.

تبصره: فضاهای سبز موجود از این ضابطه مستثنی می باشند

۱-۲-۱۵-۳-۳- احداث کافی شاپ یا واحد اغذیهفروشی کوچک با سازه سبک در پارکهای با مساحت بیش از ۱۰۰۰ مترمربع با

حداکثر مساحت ۳۰ مترمربع و حداکثر تعداد طبقات ۱ طبقه روی زیرزمین مجاز است.

۱-۲-۱۵-۳-۴- دسترسی اراضی فضای سبز با عملکرد محلهای حداقل از طریق یک معبر عمومی با عرض ۱۲ متر به بالا الزامی

است.

تبصره: فضاهای سبز موجود از این ضابطه مستثنی می باشند

۱-۲-۱۵-۳-۵- حداکثر مساحت فضای نگهداری در پارکهای محلی با مساحت بیش از ۱۰۰۰ مترمربع تا ۱۰ مترمربع مجاز

است.

۱-۲-۱۵-۳-۶- احداث سرویسهای بهداشتی و اتاق مادر و کودک در پارکهای با مساحت بیش از ۱۰۰۰ مترمربع الزامی بوده

و سطح آن جزو تراکم محاسبه نمی گردد.

۱-۲-۱۵-۳-۷- احداث کتابخانه و قرائتخانههای کوچک در پارکهای با مساحت بیش از ۱۰۰۰ مترمربع جمعاً تا میزان ۵۰

مترمربع مجاز است.

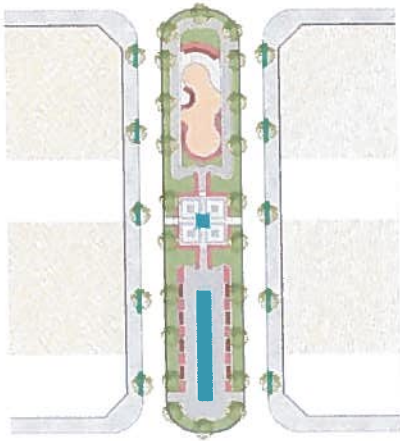
۱-۲-۱۵-۳-۸- میزان کل سطح ساخته شده در پارکهای محلهای نمی بایستی از ۵ درصد سطح پارک فراتر رود.



۱۸۹

۱۸۹

۱-۲-۱۵-۴ - پارک مقیاس همسایگی



با توجه به کمبود فضاهای سبز مقیاس محله ای در بسیاری از محلات حوزه جنوب غربی و سیاستهای تامین خدمات در این حوزه از یک طرف و عرض مناسب معابر در برخی از محلات و امکان تغییر مقطع عرضی و تغییر نقش ترافیکی آن از طرف دیگر در طرح تفصیلی حوزه جنوب غربی ایجاد پارکهای مقیاس همسایگی با استفاده از تغییر مقطع عرضی معابر پیش بینی گردیده است.

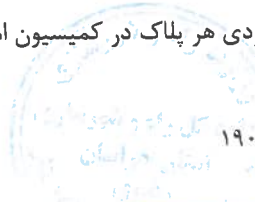
الف) ضوابط کاربری فضای سبز مقیاس همسایگی

- ۱-۲-۱۵-۴-۱-۱ احداث فضای سبز مقیاس همسایگی، در این محدوده مجاز است.
- ۱-۲-۱۵-۴-۲-۱ احداث مسیره‌های ویژه دوچرخه‌سواری مجاز است.
- ۱-۲-۱۵-۴-۳-۱ در راستای سرزندگی فضاهای مذکور بهره‌برداری پلاک‌های مجاور به صورت یک واحد تجاری و تفریحی با فعالیت رستوران، کافه، کافه کتاب و نظایر آن در مقیاس محلی با رعایت ضوابط مربوطه توصیه می‌گردد.
- ۱-۲-۱۵-۴-۴-۱ حداقل عرض معبر برای تغییر مقطع عرضی و اختصاص بخشی از آن به فضای سبز همسایگی ۱۸ متر و حداقل عرض پارک واحد همسایگی ۸ متر است.
- ۱-۲-۱۵-۴-۵-۱ حداکثر فضای اختصاص یافته به فضای بازی کودکان ۴۰ درصد است.



۱-۲-۱۵-۵ - کاربری های پارک و فضای سبز (ستاره دار در نقشه طرح تفصیلی)

کاربری های پارک و فضای سبز (ستاره دار در نقشه طرح تفصیلی) شامل آن دسته از پلاک های با کاربری های پارک و فضای سبز می باشند که در طرح تفصیلی پیشین دارای کاربری پارک و فضای سبز بودند و در وضع موجود به صورت انتفاعی (مسکونی یا تجاری مغایر با کاربری مصوب) احداث و یا تفکیک گردیده اند و مدارکی دال بر تغییر کاربری قانونی این پلاک ها ارائه نگردیده است. با توجه به وضعیت موجود این کاربری ها در سرانه کاربری پارک و فضای سبز محاسبه نگردیده اند ولیکن در راستای حفظ حقوق عمومی، این پلاک ها با کاربری طرح های پیشین و به صورت ستاره دار مشخص گردیده اند. در راستای تحقق پذیری کاربری پارک و فضای سبز در این پلاک ها احداث بنا در پلاک های مذکور با کاربری مسکونی گونه مربوطه صرفا با ارائه جایگزین به کمیسیون ماده و بررسی موردی هر پلاک در کمیسیون امکان پذیر است.



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

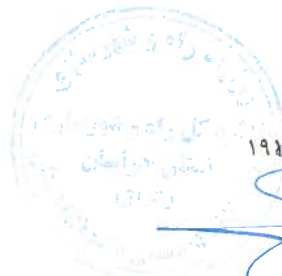
- باغ: طبق مفاد بند "د" ماده "یک" آیین‌نامه اجرایی ماده (۱) قانون اصلاح قانون حفظ و گسترش فضای سبز در شهرها مصوب ۱۳۸۸/۰۴/۲۰ مجمع تشخیص مصلحت نظام به محلی اطلاق می‌شود که حداقل یکی از مشخصات ذیل داشته باشد.

- ۱- داشتن حداقل ۵۰۰ متر مربع مساحت در صورت وجود بنا و مستحدثات در زمین به طور متوسط در هر شانزده (۱۶) متر مربع محوطه باز خارج از ساختمان یک اصله درخت و در صورت عدم سابقه احداث بنا به طور متوسط هر بیست و پنج (۲۵) متر مربع یک اصله درخت مثمر و یا غیر مثمر و یا ترکیبی از آنها غرس شده باشد. قطع و امحای درختان موجب عدم احتساب تعداد درختان کسر شده در آمار (لحاظ شده در این بند) نخواهد بود.
- ۲- دارا بودن سند مالکیت و یا سند مادر قبل از تفکیک به عنوان باغ، باغچه، زمین منجر و باغ عمارت.
- ۳- دارا بودن سابقه برای دایر باغ، دایر باغچه، دایر مشجر از کمیسیون ماده دوازدهم (۱۲) قانون زمین شهری
- ۴- محل‌هایی که در حریم شهر توسط وزارت جهاد کشاورزی باغ شناخته شده‌اند.
- ۵- محل‌هایی که به تشخیص شورای اسلامی باغ شناخته می‌شوند.

الف- فعالیت‌های مجاز به استقرار در باغات:

۱-۱-۱۶-۲-۱- در خصوص باغات واقع در محدوده حوزه جنوب غربی، دستورالعمل ماده ۱۴ قانون زمین شهری ملاک عمل است. در چارچوب دستورالعمل مذکور احداث فعالیت‌های زیر (علاوه بر فعالیت‌های ذکر شده در دستورالعمل) در قالب سطح اشغال و تراکم مندرج در دستورالعمل فوق مجاز است:

- واحدهای آموزشی عمومی مقیاس محله و ناحیه شامل مهدکودک، آمادگی و پیش‌دبستانی (آموزش‌های پیش‌دبستانی کد: ۲۲۱۱)، دبستان (کد: ۲۲۱۲) و راهنمایی (متوسطه اول) (کد: ۲۲۲۱).
- کاربری اداری مقیاس ناحیه (۱-۲۳۱۱) و مقیاس منطقه (۲۳۱۲).
- کاربری ورزشی مقیاس محله (۲۴۱۰)، ناحیه (۲۴۲۰) و منطقه (۲۴۳۰).
- کاربری‌های درمانی شامل مراکز نگهداری کودکان (۲۵۴۲)، خانه سالمندان (۲۵۴۵) و مراقبت‌های معلولین و توان‌بخشی (۲۵۴۷) و کلینیک‌های دامپزشکی (۲۵۴۷)
- کاربری فرهنگی-هنری (۲۶۰۰) در کلیه مقیاس‌ها
- کاربری تفریحی شامل کلوب بازی (کد: ۵۱۱۱)، باغات موضوعی (۵۱۲۳)، باغ تالار (۵۱۲۵)
- مراکز اقامتی شامل هتل (۶۱۱۱) و بوتیک هتل و محوطه‌های اقامتی با غلبه فضای باز (۶۲۱۳)
- واحدهای اداری غیردولتی ویژه شامل سمن‌ها و تشکلهای غیردولتی و مردم‌نهاد با فعالیت غیراقتصادی و غیرانتفاعی (کد: ۲۳۲۱)، دفاتر وکالت (کد: ۲۳۲۲)، دفاتر اسناد رسمی و ازدواج و طلاق (کد: ۲۳۲۳)، دفاتر روزنامه و مجله (کد: ۲۳۲۴) و دفاتر مهندسی (کد: ۲۳۲۵)
- فعالیت‌های تجاری سازگاری با فضای سبز مانند رستوران، کافی‌شاپ، دفاتر شرکت‌های خصوصی و ...



۱۹۱

۱۹۱

۱-۲-۱۷- سبز و طبیعی (حریم)

۱-۱۷-۲-۱- حریم کالها و مسیلها

بستر کال و مسیلها براساس اسناد دریافتی و تصاویر هوایی موجود به عنوان یکی از ویژگیهای هویتی بستر در نقشه کاربری اراضی منعکس گردیده است. بدیهی است در صورتی که براساس مطالعات به روز ارگان متولی مسیلهای بیشتری شناسایی گردند موقعیتهای مذکور نیز به بستر مسیلهای منعکس شده اضافه خواهند گردید. حفظ بستر مسیلها و کالها در راستای الف) صیانت از ویژگیهای طبیعی بستر و ب) ملاحظات زیست محیطی و پ) ایجاد بستر حقوقی برای جلوگیری از تصرف مسیلها و کالها جزو اساس طرح بوده و الزامی است. حریم کال و مسیلها بر اساس اعلام نظر سازمان آب منطقه‌ای و نقشه کاربری اراضی پیشنهادی خواهد بود. هرگونه تجاوز به بستر و حریمهای مربوطه ممنوع است.

➤ ضوابط شهرسازی

۱-۱-۱۷-۲-۱- هرگونه پوشاندن و مسدود کردن بستر کالها در محدوده حوزه جنوب غربی ممنوع است.

۱-۲-۱۷-۲-۱- مالکان ساختمانهای مشرف به فضاهای سبز، حریم کالها نمیتوانند راه ورودی سواره ساختمان را از داخل آنها منظور نمایند، لیکن پیش‌بینی ورودی پیاده و پنجره در اینگونه پلاکها به طرف فضاهای سبز کالها و حریمهای آنها بلامانع است

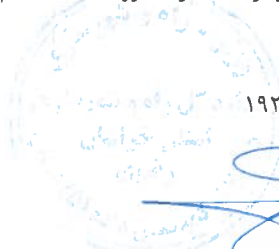
۱-۳-۱۷-۲-۱- بهره برداری از طبقه همکف پلاکهای حاشیه محورهای مذکور جهت ارتقای کیفیت محیطی و افزایش امنیت اجتماعی و نظارت‌پذیری به صورت تجاری، مسکونی با فعالیتهای مرتبط با فراغت و تفریح همچون رستوران، کافه، کتاب فروشی و نظایر آن با ضوابط مجاز گونه مسکونی مجاور (سطح تجاری در فضای مازاد بر پارکینگ مورد نیاز مسکونی در طبقه همکف) با اخذ مجوز از شهرداری بلامانع است.

بدیهی است تغییر کاربری پلاکهای مجاور با کاربری خدمات عمومی غیر انتفاعی (فضای سبز، ورزشی، درمانی، آموزشی و فرهنگی) ممنوع است.

۱-۴-۱۷-۲-۱- در راستای سرزندگی فضاهای سبز مسیلها و کالها استقرار فضای نشستن و فضای باز فعالیتهای رستوران، کافه، کافی‌شاپ، کافه کتاب با مصالح سبک و قابل برچیده شدن در حداکثر سه متر از عرض حریم کالها با طول برابر با واحد تجاری مرتبط، در قالب تجهیز فضای سبز با رعایت شرایط فنی و ایمنی بر اساس ضوابط شرکت آب منطقه‌ای مجاز است. استقرار این فضاها نبایستی منجر به انسداد مسیر پیوسته پیاده در حریم کالها گردد. همچنین احداث نرده و یا ایجاد مانع ثابت در مسیر عابرین ممنوع است

۱-۵-۱۷-۲-۱- احداث پیاده راه سبز، مسیر دوچرخه، فضای سبز، گذر فرهنگ و هنر با سازه سبک و قابل جابجایی، فضاهای تفریحی تجهیز شده روباز یا سرپوشیده با سازه سبک و قابل جابجایی، زمینهای بازی کوچک با اخذ مجوز از شرکت آب منطقه‌ای و مشروط به موقت بودن فعالیت و با رعایت حقوق مالکانه و رعایت شرایط فنی و ایمنی بر اساس ضوابط شرکت آب منطقه‌ای در حریم کالها مجاز است.

تبصره: استقرار فعالیتهای فوق به صورت احداث سازه‌های سبک و قابل برچیده شدن با حداکثر مساحت سازه‌ای ۲۰ مترمربع و فواصل حداقل ۱۰۰ متر از یکدیگر مشروط به استعلام از سازمان آب منطقه‌ای در پیاده راه‌های حاشیه کالها مجاز است.



۱-۲-۱۷-۱-۶- حفظ بستر و حریم مسیل ها و کالها در طرح تفصیلی به عنوان یک اصل مد نظر قرار گرفته است ولیکن در محدوده ها نظیر کال چهل بازه که براساس طرح های ملاک عمل پیشین برای اراضی واقع در بستر و حریم کاربری پیش بینی گردیده و براساس آن پایانکار صادر گردیده و یا در وضع موجود دارای ساخت و ساز است ادامه پاسخگویی نیازمند تعیین تکلیف حقوقی مالکیت و استعمال از مراجع ذیربط و بررسی امکان ابقا یا استمرار مسیل مذکور است.

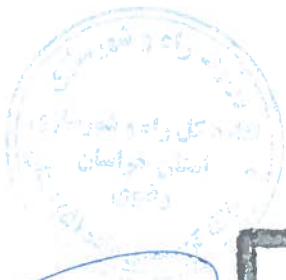
۱-۲-۱۷-۱-۷- ضروری است شهرداری مشهد نسبت به توافق با مالکین پلاک های درشت دانه در حوزه جنوب غربی با مالکیت عمومی یا دولتی نظیر دانشگاه فردوسی ، شهرک سلامت و نظایر آن جهت حفظ بستر و حریم مسیل و پیوستگی آن در امتداد مسیرهای سبز و باز پیاده اقدام نماید.

۱-۲-۱۷-۱-۸- در حوزه جنوب غربی احیای مسیل ها و کالها در راستای توسعه فضاهای سبز و باز عمومی و مسیرهای سبز و پیاده پیوسته در سطح حوزه مورد توجه جدی قرار گرفته است و نقش اساسی در ساختار کالبدی فضایی حوزه و نظام فضاهای سبز و باز همگانی ایفا می نماید. براین اساس پروژه های احیای مسیلهای و کالهای سطح حوزه در سند پروژه های موضوعی و موضعی حوزه جنوب غربی به عنوان اولویت اول مورد تاکید قرار گرفته است . با توجه به اقدامات اجرایی صورت گرفته در خصوص برخی مسیلهای از یک طرف و خطر حذف آنها در ساختار زیست محیطی و کالبدی حوزه از طرف دیگر، احیای برخی از این مسیلهای نیازمند توجه خاص و تهیه طرح های ویژه است که از آن جمله می توان به موارد زیر اشاره کرد:

الف) ضروری است شهرداری مشهد نسبت به تهیه طرح موضعی ویژه جهت احیای امتداد مسیر فرعی کال پاچنار از مسیر صیاد ۸ و امتداد آن تا بلوار صیاد شیرازی ۵ و در ادامه تا بلوار لادن بر اساس مسیر پیشنهادی طرح تفصیلی اقدام نماید.

ب) ضروری است شهرداری مشهد نسبت به احیای مسیر نهر شیشه از تقاطع بلوار وکیل آباد و سید رضی تا بلوار آموزگار (تقاطع با آموزگار ۴۶) و امتداد آن تا کال چهل بازه اقدام نماید.

تبصره: شهرداری مشهد مجاز است جهت احیای مسیلهای فوق نسبت به توافق با مالکین پلاک های مسکونی در مسیر کالهای فوق جهت تغییر کاربری به تجاری و یا افزایش تراکم پلاکهای حاشیه تا میزان ۱,۵ برابر تراکم مجاز گونه (تا حداکثر ارتفاع ۲۷ متر) درازای آزادسازی مسیر کال به صورت پیوسته در قالب طرح ویژه موضعی و تصویب آن در کمیسیون ماده ۵ اقدام نماید.



۱۹۳

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

۲-۱۷-۲-۱ - حریم شبکه آب و تأسیسات مربوطه (۴۲۲۲)

۱-۲-۱۷-۲-۱ - حریم شبکه آب و تأسیسات مربوطه در طرح تفصیلی حوزه جنوب غربی با توجه به استعلامهای صورت گرفته رعایت گردیده است. رعایت ضوابط شرکت آب و فاضلاب الزامی بوده و شهرداری موظف به اخذ حرایم از شرکت آب و فاضلاب و اعمال آن در طرحها است

۳-۱۷-۲-۱ - حریم شبکه فاضلاب و تأسیسات مربوطه (۴۲۲۳)

۱-۳-۱۷-۲-۱ - حریم شبکه فاضلاب و تأسیسات مربوطه در طرح تفصیلی حوزه جنوب غربی با توجه به استعلامهای صورت گرفته رعایت گردیده است. رعایت ضوابط شرکت آب و فاضلاب الزامی بوده و شهرداری موظف به اخذ حرایم از شرکت آب و فاضلاب و اعمال آن در طرحها است

۴-۱۷-۲-۱ - حریم شبکه برق و تأسیسات مربوطه (۴۲۲۴)

۱-۴-۱۷-۲-۱ - حریم شبکه برق و تأسیسات مربوطه در طرح تفصیلی حوزه جنوب غربی با توجه به استعلامهای صورت گرفته رعایت گردیده است. رعایت ضوابط شرکت برق الزامی بوده و شهرداری موظف به اخذ حرایم از شرکت برق و اعمال آن در طرحها است

۵-۱۷-۲-۱ - حریم شبکه گاز و تأسیسات مربوطه (۴۲۲۵)

۱-۵-۱۷-۲-۱ - حریم شبکه گاز و تأسیسات مربوطه در طرح تفصیلی حوزه جنوب غربی با توجه به استعلامهای صورت گرفته رعایت گردیده است. رعایت ضوابط شرکت گاز الزامی بوده و شهرداری موظف به اخذ حرایم از شرکت گاز و اعمال آن در طرحها است

۶-۱۷-۲-۱ - حریم شبکه مخابرات و تأسیسات مربوطه

۱-۶-۱۷-۲-۱ - حریم شبکه مخابرات و تأسیسات مربوطه در طرح تفصیلی حوزه جنوب غربی با توجه به استعلامهای صورت گرفته رعایت گردیده است. رعایت ضوابط شرکت مخابرات الزامی بوده و شهرداری موظف به اخذ حرایم از شرکت مخابرات و اعمال آن در طرحها است

۷-۱۷-۲-۱ - حریم مسیرهای رادیویی مایکروویو

۱-۷-۱۷-۲-۱ - ایستگاهها و مسیرهای رادیویی مایکروویو، دیگر تأسیساتی هستند که میبایست در طرح تفصیلی مورد توجه قرار گیرند. با توجه به اینکه مسیرهای رادیویی ایستگاههای مایکروویو از حوزه جنوب غربی میگذرد محدودیت های ارتفاعی در طرح تفصیلی لحاظ گردیده است ولیکن صدور هر گونه مجوز با لحاظ ملاحظات مد نظر ارگان متولی الزامی است.



۱۹۴

۱-۲-۱۸- کاربرد تفریحی گردشگری

۱-۱۸-۲-۱- کاربرد تفریحی گردشگری مقیاس شهر

در اراضی که طبق نقشه کاربری اراضی به کاربری تفریحی گردشگری تخصیص یافته است، شامل شهرسازی (۵۱۱۲)، آکواریوم (۵۱۱۱)، باغات موضوعی (۵۱۱۳)، مجموعه‌های و مراکز ورزشی تفریحی (۵۱۱۴) و باغ تالار است.

الف) ضوابط استقرار کاربری تفریحی گردشگری

۱-۱-۱۸-۲-۱- علاوه بر کاربری تفریحی گردشگری مشخص شده در نقشه، استقرار کاربری فوق در حاشیه محورهای مختلط مقیاس شهر و منطقه و ناحیه براساس ضوابط مربوطه مجاز است.

ب) ضوابط احداث بنا شهرسازی رو باز

۱-۱-۱۸-۲-۱- حداقل اندازه قطعه تفکیکی شهرسازی روباز ۲ هکتار می‌باشد.

۱-۱-۱۸-۲-۱- احداث فعالیتهای تفریحی گردشگری و فعالیتهای مکمل آن نظیر واحدهای عرضه مواد غذایی و آشامیدنی، کافی شاپ، قهوه خانه سنتی محصولات فرهنگی، وسایل بازی و ورزشی، محوطه‌های نمایش فیلم، تئاتر و برنامه‌های دسته‌جمعی (فعالیت‌های فرهنگی) در قالب سطح اشغال و تراکم زیر مجاز است

۱-۱-۱۸-۲-۱- حداکثر سطح اشغال برای شهرسازی روباز معادل ۱۰ سطح کل زمین و حداکثر تراکم ساختمانی معادل ۱۵ درصد می‌باشد.

تبصره: با توجه به ویژگیهای خاص فعالیت شهرسازی، احداث بنا در زیرزمین معادل حداکثر ۱۵ درصد سطح کل بنا (۱۰ درصد زیر سطح زیربنا و ۵ درصد سطح فضای باز) مجاز است

۱-۱-۱۸-۲-۱- احداث تأسیسات جانبی موردنیاز شهرسازی از قبیل سرویس بهداشتی، تأسیسات آبرسانی و برق‌رسانی مورد نیاز خود مجموعه مجاز است.

۱-۱-۱۸-۲-۱- احداث مسیرهای ویژه دوچرخه‌سواری، میدان اسکیت، مجاز است

۱-۱-۱۸-۲-۱- تأمین پارکینگ موردنیاز به ازای هر ۱۰۰ مترمربع مساحت زمین برابر با دو محل پارک در داخل محوطه به‌منظور استفاده کارکنان و مراجعان الزامی است.

۱-۱-۱۸-۲-۱- دسترسی شهرسازی روباز حداقل از طریق یک معبر عمومی با عرض ۳۰ متر به بالا و نقش عملکردی شریانی درجه یک یا درجه دو الزامی است.

۱-۱-۱۸-۲-۱- حداقل ۲۰ درصد از سطح کل عرصه شهرسازی روباز می‌بایست به فضای سبز اختصاص یابد.



ب) ضوابط احداث بنا در مجموعه تفریحی توریستی سرپوشیده

- ۱-۲-۱۸-۱-۱۰- حداقل اندازه قطعه تفکیکی مجموعه تفریحی توریستی سرپوشیده ۱۰۰۰ مترمربع می‌باشد.
- ۱-۲-۱۸-۱-۱۱- حداکثر سطح اشغال برای مجموعه تفریحی توریستی سرپوشیده معادل ۷۰ درصد سطح کل زمین حداکثر تعداد طبقات سه طبقه و حداکثر تراکم ساختمانی معادل ۱۸۰ درصد می‌باشد.
- تبصره: احداث مجموعه تفریحی توریستی سرپوشیده در حاشیه محورهای مختلط مقیاس شهر و منطقه در اختلاط با کاربری های تجاری و در قالب ضوابط مجاز محور مربوطه مجاز است
- ۱-۲-۱۸-۱-۱۲- احداث تأسیسات جانبی موردنیاز شهرسازی از قبیل سرویس بهداشتی، تأسیسات آبرسانی و برق‌رسانی مورد نیاز خود مجموعه مجاز است.
- ۱-۲-۱۸-۱-۱۳- احداث فعالیتهای تفریحی گردشگری، واحدهای عرضه مواد غذایی و آشامیدنی، کافی شاپ، قهوه خانه سنتی محصولات فرهنگی، وسایل بازی و ورزشی، محوطه‌های نمایش فیلم، تئاتر و برنامه‌های دسته‌جمعی (فعالیت‌های فرهنگی) در قالب سطح اشغال و تراکم مجاز است
- ۱-۲-۱۸-۱-۱۴- تأمین پارکینگ موردنیاز به ازای هر ۱۰۰ مترمربع زیربنا برابر با دو محل پارک در زیرزمین به‌منظور استفاده کارکنان و مراجعان الزامی است.
- ۱-۲-۱۸-۱-۱۵- دسترسی مجموعه تفریحی توریستی سرپوشیده حداقل از طریق یک معبر عمومی با عرض ۳۰ متر به بالا و نقش عملکردی شریانی درجه‌دو الزامی است.
- ۱-۲-۱۸-۱-۱۶- حداقل ۲۰ درصد از سطح کل عرصه مجموعه تفریحی توریستی سرپوشیده می‌بایست به فضای سبز اختصاص یابد.

ج) ضوابط احداث بنا پارک موضوعی

- ۱-۲-۱۸-۱-۱۷- پارک موضوعی به مجموعه ای تفریحی یا توریستی با غلبه فضای سبز و باز اطلاق می‌گردد که حول محور یک یا چند موضوع طراحی گردیده است.
- تبصره: پارک موضوعی فعالیتی مجزا از پارک و فضای سبز عمومی و باغات موجود در حوزه بوده و در قالب کاربری تفریحی گردشگری طراحی و اجرا می‌گردد.
- ۱-۲-۱۸-۱-۱۸- حداقل اندازه قطعه تفکیکی پارک موضوعی ۵۰۰۰ مترمربع می‌باشد.
- ۱-۲-۱۸-۱-۱۹- احداث فعالیتهای مرتبط با موضوع پارک، واحدهای عرضه مواد غذایی و آشامیدنی، محصولات فرهنگی، وسایل بازی و ورزشی، محوطه‌های نمایش فیلم، تئاتر و برنامه‌های دسته‌جمعی (فعالیت‌های فرهنگی)، محل گردهمایی و جشن‌های موضوعی در قالب سطح اشغال و تراکم زیر مجاز است
- ۱-۲-۱۸-۱-۲۰- حداکثر سطح اشغال برای اراضی تا ده هکتار، ۱۰ درصد سطح کل زمین و برای اراضی بیشتر از ده هکتار، ۷ درصد سطح کل زمین می‌باشد.
- ۱-۲-۱۸-۱-۲۱- حداکثر تراکم ساختمانی در پارک موضوعی ۲ برابر سطح اشغال می‌باشد.
- ۱-۲-۱۸-۱-۲۲- تأمین پارکینگ موردنیاز به ازای هر ۱۰۰ مترمربع مساحت زمین برابر با دو محل پارک در داخل محوطه به‌منظور استفاده کارکنان و مراجعان الزامی است.



۱-۲-۱۸-۱-۲۳- دسترسی پارک موضوعی از محورهای مختلط شهری و یا معابر عمومی با عرض ۳۰ متر به بالا و نقش عملکردی شریانی درجه دو الزامی است.

۱-۲-۱۸-۱-۲۴- حداقل ۴۰ درصد از سطح کل عرصه پارک موضوعی می‌بایست به فضای سبز اختصاص یابد.

د) ضوابط استقرار باغ تالار

۱-۲-۱۸-۱-۲۵- باغ تالار به عنوان فعالیت تفریحی توریستی محسوب گردیده و ماهیت آن متفاوت از باغات موجود می باشد. کلیه باغات موجود مشمول دستورالعمل ماده ۱۴ قانون زمین شهری و ضوابط مربوط به آن قرار می گیرند و همانگونه که در کاربری باغات توضیح داده شد استفاده از سطح اشغال و تراکم مجاز باغات برای فعالیت تفریحی توریستی و باغ تالار نیز مجاز است.

۱-۲-۱۸-۱-۲۶- حداقل اندازه قطعه تفکیکی باغ تالار یک هکتار می‌باشد.

۱-۲-۱۸-۱-۲۷- حداکثر سطح اشغال برای باغ تالار ۲۰ درصد، حداکثر تراکم ساختمانی ۳۰ درصد و حداکثر طبقات دو طبقه می‌باشد.

۱-۲-۱۸-۱-۲۸- تأمین پارکینگ موردنیاز به ازای هر ۱۰۰ مترمربع مساحت زمین برابر با یک محل پارک در داخل محوطه به منظور استفاده کارکنان و مراجعان الزامی است.

۱-۲-۱۸-۱-۲۹- دسترسی پارک موضوعی از محورهای مختلط شهری و یا معابر عمومی با عرض ۳۰ متر به بالا و نقش عملکردی شریانی درجه دو الزامی است.

۱-۲-۱۸-۱-۳۰- حداقل ۴۰ درصد از سطح کل عرصه باغ تالار می‌بایست به فضای سبز اختصاص یابد.



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

۱-۱۸-۲-۱- کاربری تفریحی گردشگری مقیاس محله و ناحیه

۱-۱-۱۸-۲-۱- کاربری تفریحی گردشگری مقیاس محله و ناحیه شامل کلوپ های بازی، اتاق فرار، پینت بال، حمام های عمومی (با خصلت گردشگری) و نظایر آن است.

۲-۱-۱۸-۲-۱- احداث کاربری تفریحی گردشگری مقیاس محله و ناحیه در کلیه گونه های مسکونی (به جز مسکن تراکم ویژه با محدودیت ارتفاعی) با حداقل عرض دسترسی ۱۲ متر و نقش عملکردی محلی اصلی و بالاتر و همچنین حاشیه محورهای مختلط (در اختلاط با سایر کاربریها و یا به صورت مجزا) مجاز است.

۳-۱-۱۸-۲-۱- در صورت استقرار کاربری تفریحی گردشگری مقیاس محله و ناحیه در گونه های مسکونی، کلیه ضوابط از ضوابط مسکونی مربوطه تبعیت می کند. بهره برداری به صورت یک واحد کلوپ بازی (کد: ۵۱۱۱) در گونه های مسکونی در کل پلاک و یا در یک واحد با رعایت قوانین تملک آپارتمان ها و با دسترسی مجزا و رعایت کلیه ضوابط گونه مسکونی مربوطه بلامانع است.

۴-۱-۱۸-۲-۱- در صورت استقرار کاربری تفریحی گردشگری مقیاس محله و ناحیه در حاشیه محورهای مختلط، کلیه ضوابط از ضوابط محور مربوطه تبعیت می کند.

۵-۱-۱۸-۲-۱- به منظور تسهیل احداث کاربری های تفریحی گردشگری مقیاس محله و ناحیه در حاشیه محورهای مختلط و همچنین رویکرد پیاده مدار محورهای مختلط (که تامین دسترسی سواره را دارای محدودیت جدی می نماید) و نظر به تمهیدات پیش بینی شده جهت افزایش سهم حمل و نقل عمومی در این محورها، تامین پارکینگ در کاربری تفریحی گردشگری مقیاس محله و ناحیه حاشیه محورهای مختلط الزامی نیست.



۱۹۸

۱-۲-۱۹- کاربری اقامتی

۱-۱-۱۹-۲-۱- در طرح تفصیلی حوزه جنوب غربی صرفا کاربری های اقامتی موجود تثبیت گردیده است. در راستای برخورداری از سهم کاربری اقامتی پیش بینی شده برای حوزه جنوب غربی ضوابط استقرار کاربری اقامتی در محدوده های مجاز ذکر گردیده است.

تبصره ۱: اخذ مجوز احداث کاربری اقامتی از سازمان متولی مربوطه الزامی است

۱-۲-۱۹-۲- ضوابط احداث هتل

۱-۲-۱۹-۲-۱- احداث هتل در حوزه جنوب غربی در حاشیه محورهای مختلط مقیاس شهر و منطقه و همچنین معابر شریانی درجه یک (با رعایت ضوابط دسترسی و عدم دسترسی مستقیم از بزرگراه) و شریانی درجه دو با عرض حداقل ۳۰ متر مجاز می باشد.

۱-۲-۱۹-۲-۱- حداقل حدنصاب تفکیک برای احداث هتل ۵۰۰۰ مترمربع است.

تبصره: هتل های موجود از ضوابط فوق مستثنی می باشند

۱-۲-۱۹-۲-۱-۳- حداکثر سطح اشغال برای هتل ۴۰ درصد و حداکثر تعداد طبقات برابر با حداکثر طبقات گونه مسکونی واقع شده در آن یا محور مختلط مجاور است.

تبصره: با توجه به ویژگیهای معماری و نقش یادمانی و خاطره انگیز آن در ساختار ذهنی ساکنان در برخی هتل های موجود در حوزه (نظیر هتل میثاق، هتل پارس و ...) ضوابط فوق مشمول هتل های موجود نبوده و هر گونه بازسازی و تجدید بنای هتل های موجود نیازمند حفظ ساختار موجود و اخذ مصوبه از کمیسیون ماده ۵ به جهت رعایت موضوعات مذکور است.

۱-۲-۱۹-۲-۱-۴- ایجاد فعالیتهای مکمل هتل از جمله واحدهای تجاری، غرفه های فروش صنایع دستی محلی، دفتر آژانس های مسافرتی، شعب بانک ها و مؤسسات مالی، دفاتر پست و تلگراف و تلفن، واحدهای تجاری عرضه صنایع دستی و کالاهای سوغاتی در داخل مجموعه و گل فروشی در طبقه همکف به میزان حداکثر ۱۰ درصد سطح اشغال مجاز است.

۱-۲-۱۹-۲-۱-۵- باهدف تأمین فضای ورودی مناسب و شاخص در هتل ها پیش بینی عقب نشینی به عمق حداقل ۵ متر در تمام طول بر زمین از محور دسترسی و ورودی اصلی الزامی است. (لازم به ذکر است این ضوابط مشمول هتل های موجود نمی گردد)

۱-۲-۱۹-۲-۱-۶- به ازای هر ۱۰۰ مترمربع مساحت زیربنا در هتل یک واحد پارکینگ الزامی است.

۱-۲-۱۹-۲-۱-۷- کلیه ضوابط و مقررات مربوط به حرکت معلولین لازم الاجراست.



۱۹۹

۱-۲-۱۹-۳- ضوابط مجموعه اقامتی با غلبه فضای سبز

در حوزه جنوب غربی مجموعه اقامتی با غلبه فضای سبز شامل مجموعه اقامتی بانک ملی در انتهای بلوار وکیل آباد است

۱-۲-۱۹-۳-۱- اختصاص حداکثر ۵ درصد سطح اشغال و حداکثر ۱۰ درصد تراکم از سطح کل محدوده، در صورتی که از ۳۰۰۰ مترمربع بیشتر نشود، به سازه دائمی جهت تأسیسات و ابنیه موردنیاز و حداکثر ۲۰ درصد به سازه‌های موقت (مانند آلاچیق، چادر و امثال آن) مجاز است.

۱-۲-۱۹-۳-۲- حداقل ۵۰ درصد از سطح کل محدوده می بایست به فضای سبز بدون احتساب دسترسی سواره و پارکینگ اختصاص یابد.

۱-۲-۱۹-۳-۳- به ازای هر ۵۰۰ مترمربع مساحت تخصیص یک واحد پارکینگ به صورت روباز در تلفیق با فضای سبز ضروری است

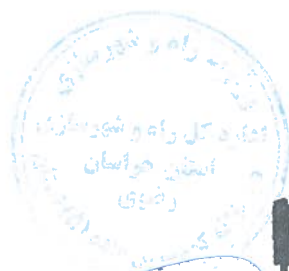
۱-۲-۱۹-۴- ضوابط احداث هتل بوتیک، اقامتگاه بوم گردی و نظایر آن

۱-۲-۱۹-۴-۱- احداث هتل بوتیک و اقامتگاههای بوم گردی در گونه مسکونی تراکم ویژه بافت روستایی مجاز است .

تبصره : احداث هتل بوتیک و اقامتگاههای بوم گردی در پلاک های مسکونی با ویژگیهای معماری ارزشمند با اخذ مجوز از اداره کل میراث فرهنگی، گردشگری و صنایع دستی در کلیه گونه های مسکونی (به جز گونه مسکونی ویژه با محدودیت ارتفاعی) مجاز است

۱-۲-۱۹-۴-۲- کلیه ضوابط احداث هتل بوتیک و اقامتگاههای بوم گردی در گونه مسکونی تراکم ویژه بافت روستایی از ضوابط گونه مسکونی مربوطه تبعیت می کند.

۱-۲-۱۹-۴-۳- به منظور تسهیل احداث کاربری های هتل بوتیک و اقامتگاههای بوم گردی، تامین پارکینگ در فعالیت مذکور الزامی نیست.



Handwritten signature in blue ink.

Handwritten signature in blue ink.

Handwritten signature in blue ink.

۱-۲-۲۰- ضوابط شبکه معابر و دسترسی

ضوابط حاکم بر شبکه معابر بر اساس نقش و عملکرد مربوطه مربوطه به شرح زیر است .

۱-۲-۲۰-۱- شریانی درجه یک (بزرگراه)

در این راه‌ها خاصیت دسترسی حداقل و خاصیت حرکت در حداکثر است. ورود و خروج به آزادراه و بزرگراه‌ها، از جاهای معین و تحت شرایط خاص انجام می‌گیرد و بدون واسطه راه‌های ارتباطی به‌جاهای بسیار محدودی ارتباط دارند. این معابر پیونددهنده مراکز عمده فعالیت در سطح شهر هستند. عمدتاً تقاطع‌ها در این معابر غیرهم‌سطح هستند. این محورها در حوزه جنوب غربی عبارت‌اند از:

- بزرگراه امام علی
- بزرگراه آزادی
- بزرگراه شهید کلانتری
- بزرگراه نمایشگاه
- محور برونسی
-

۱-۲-۲۰-۱- هرگونه دسترسی سواره و پیاده به کلیه ساختمان‌ها (به‌ویژه ساختمان‌های بلندمرتبه)، واقع در مجاورت بزرگراه‌ها صرفاً از طریق معابر جانبی و یا کنارگذر (کندرو) ها مجاز می‌باشد. در مواقع مغایر بایستی با تجمیع پلاک‌ها توسط مالکین برای رسیدن به کنارگذر کندرو، یا تملک این‌گونه املاک از سوی شهرداری و تخصیص به کنارگذر یا فضای سبز حاشیه بزرگراه اقدام گردد.



۱-۲-۲۰-۲-۲-۱ محورهای ویژه

با توجه به نقش و جایگاه ترافیکی محور وکیل آباد از یک طرف و جایگاه اجتماعی و هویتی آن از طرف دیگر محور وکیل-آباد در طرح تفصیلی به عنوان یک محور ویژه پیش بینی گردیده است. بر این اساس :

۱- عملکرد غالب اجتماعی همراه با فضاهای تجهیز شده و فعالیتهای خرید- گردشگری و خدمات پذیرایی با رعایت مسائل ترافیکی در محور توصیه می‌گردد.

۲- با توجه به وجود ایستگاه‌های قطار شهری خط ۱ در طول محور طراحی پلاکهای حاشیه محور با رویکرد TOD می‌بایست در دستور کار قرار گیرد.

۱-۲-۲۰-۲-۱-۱ در راستای سرزندگی فضاهای شهری استقرار فضای نشستن و فضای عمومی فعالیت‌های رستوران، کافه، کافی‌شاپ، کافه کتاب با مصالح سبک و قابل برچیده شدن در ۵۰ درصد عرض پیاده‌روهای وکیل‌آباد با طول برابر با واحد تجاری مرتبط مشروط به سطح سرویس مناسب پیاده‌رو، با اخذ مجوز از شهرداری مجاز است. استقرار این فضاها نبایستی منجر به انسداد پیاده‌رو گردیده و حداقل عرض عبور پیاده‌رو نباید از ۳ متر کمتر شود. همچنین احداث نرده و یا ایجاد مانع ثابت در مسیر عابرین ممنوع است.

۱-۲-۲۰-۲-۱-۲ در راستای هوشمندسازی و ارائه خدمات یکپارچه شهری الکترونیکی و دسترسی آسان و سریع به خدمات و اطلاعات شهری در پیاده‌روهای محور وکیل‌آباد با رعایت ضوابط تبلیغاتی سازمان زیباسازی و ضوابط فنی سازمان فناوری اطلاعات و ارتباطات شهرداری مشهد و مشروط به سطح سرویس مناسب پیاده‌رو و برخورداری از شرایط ذیل، استقرار المان‌ها و سازه‌های هوشمند شهری (در حوزه ICT) در فضایی با مساحت حداکثر ۲ مترمربع و فاصله طولی حداقل ۵۰ مترمربع مجاز می‌باشد.



Handwritten signature in blue ink.

۲۰۲

Handwritten signature in blue ink.

Handwritten signature in blue ink.

۱-۲-۲۰-۳- شریانی در جهه و اصلی

این خیابان‌ها نسبت به شریانی درجه ۱، یک سطح پایین‌تر قرار می‌گیرند. در این نوع معابر همانند بزرگراه‌ها از موانع فیزیکی برای جداسازی جریان دوطرفه استفاده می‌شود. این خیابان‌ها علاوه بر نقش تسریع حرکت، نقش شهری داشته و پیونددهنده فعالیت‌های رده شهری به سطح فراشهری هستند. بیشترین نقش حمل‌ونقل عمومی سبک و فعالیت در این محور صورت می‌پذیرد. ایجاد دسترسی به قطعات و ساختمان‌های حاشیه که از معابر با درجه پایین‌تر امکان‌پذیر باشد از این معابر ممنوع است. همچنین دسترسی سواره به پلاک‌های حاشیه معابر با عرض پوسه ۴۵ متر و بیشتر نمی‌تواند از این معابر برقرار گردد. این محورها در حوزه جنوب غربی عبارتند از:

- بلوار آموزگار	- بلوار هاشمیه
- بلوار سید رضی	- بلوار پیروزی
- بلوار دانشجو	- بلوار هفت تیر (آب و برق)
- بلوار منظریه	- بلوار صیاد شیرازی
- بلوار تربیت	- بلوار فکوری
- بلوار معلم	- بلوار حافظ
- بلوار استقلال	- بلوار شهید کاوه (فضل بن شاذان)
- بلوار نماز	- بلوار شهید ناصری

۱-۲-۲۰-۳-۱- در راستای هوشمندسازی و ارائه خدمات یکپارچه شهری الکترونیکی و دسترسی آسان و سریع به خدمات و اطلاعات شهری در پیاده‌روهای با عرض بیش از ۵ متر در محورهای شریانی درجه ۲ اصلی با رعایت ضوابط تبلیغاتی سازمان زیباسازی و ضوابط فنی سازمان فناوری اطلاعات و ارتباطات شهرداری مشهد و مشروط به سطح سرویس مناسب پیاده‌رو و برخورداری از شرایط ذیل، استقرار المان‌ها و سازه‌های هوشمند شهری (در حوزه ICT) در فضایی با مساحت حداکثر ۲ مترمربع و فاصله طولی حداقل ۵۰ مترمربع مجاز می‌باشد.

۱-۲-۲۰-۳-۲- در راستای سرزندگی فضاهای شهری استقرار فضای نشستن و فضای عمومی فعالیت‌های رستوران، کافه، کافی‌شاپ، کافه کتاب در حاشیه محورهای مختلط مقیاس شهر، منطقه و ناحیه با مصالح سبک و قابل برچیده شدن در ۵۰ درصد عرض پیاده‌روهای با عرض بیش از ۶ متر با طول برابر با واحد تجاری مرتبط در محورهای شریانی درجه ۲ اصلی مشروط به سطح سرویس مناسب پیاده‌رو، با اخذ مجوز از شهرداری مجاز است. استقرار این فضاها نبایستی منجر به انسداد پیاده‌رو گردیده و حداقل عرض عبور پیاده نباید از ۳ متر کمتر شود. همچنین احداث نرده و یا ایجاد مانع ثابت در مسیر عابرین ممنوع است.



[Handwritten signature]

۲۰۳

[Handwritten signature]

۱-۲-۲۰-۴- شریانی درجه دو فرعی (جمع و بخش کننده)

این خیابان‌ها نسبت به شریانی درجه ۲ اصلی، یک سطح پایین‌تر قرار می‌گیرند راهی که در طراحی و بهره‌برداری از آن به جابجایی و دسترسی وسایل نقلیه موتوری برتری داده می‌شود. برای رعایت این برتری حرکت پیاده‌ها از عرض خیابان کنترل می‌شود. راه‌های شریانی درجه دو دارای عملکرد درون‌شهری‌اند و شبکه راه‌های درون‌شهری را تشکیل می‌دهند:

- امامت	- اقبال	- دلوران
- جلال آل احمد	- لادن	- خاقانی
- دانش‌آموز	- هنرستان	- نخل
- رضوی	- کوثر	- فارغ‌التحصیلان
- امتداد بلوار آموزگار (از تربیت تا معلم)	- صارمی	- دعبل خزایی
- فرهنگ	- سرافرازان	- دندان‌پزشکان

۱-۲-۲۰-۴-۱- ایجاد دسترسی به قطعات و ساختمان‌های مسکونی که از معابر دسترسی و در صورت عدم امکان از معابر شریانی درجه دو فرعی امکان‌پذیر باشد، از سایر معابر شریانی ممنوع است.

۱-۲-۲۰-۴-۲- در راستای هوشمندسازی و ارائه خدمات یکپارچه شهری الکترونیکی و دسترسی آسان و سریع به خدمات و اطلاعات شهری در پیاده‌روهای با عرض بیش از ۴ متر در محورهای شریانی درجه ۲ فرعی با رعایت ضوابط تبلیغاتی سازمان زیباسازی و ضوابط فنی سازمان فناوری اطلاعات و ارتباطات شهرداری مشهد و مشروط به سطح سرویس مناسب پیاده‌رو و برخورداری از شرایط ذیل، استقرار المان‌ها و سازه‌های هوشمند شهری (در حوزه ICT) در فضایی با مساحت حداکثر ۲ مترمربع و فاصله طولی حداقل ۵۰ مترمربع مجاز هست.

۱-۲-۲۰-۴-۳- در راستای سرزندگی فضاهای شهری استقرار فضای نشستن و فضای عمومی فعالیت‌های رستوران، کافه، کافی‌شاپ، کافه کتاب با مصالح سبک و قابل برچیده شدن در ۵۰ درصد عرض پیاده‌روهای با عرض بیش از ۶ متر با طول برابر با واحد تجاری مرتبط در محورهای مختلط مقیاس شهر، منطقه یا ناحیه مشروط به سطح سرویس مناسب پیاده‌رو، با اخذ مجوز از شهرداری مجاز است. استقرار این فضاها نبایستی منجر به انسداد پیاده‌رو گردیده و حداقل عرض عبور پیاده نباید از ۳ متر کمتر شود. همچنین احداث نرده و یا ایجاد مانع ثابت در مسیر عابرین ممنوع است

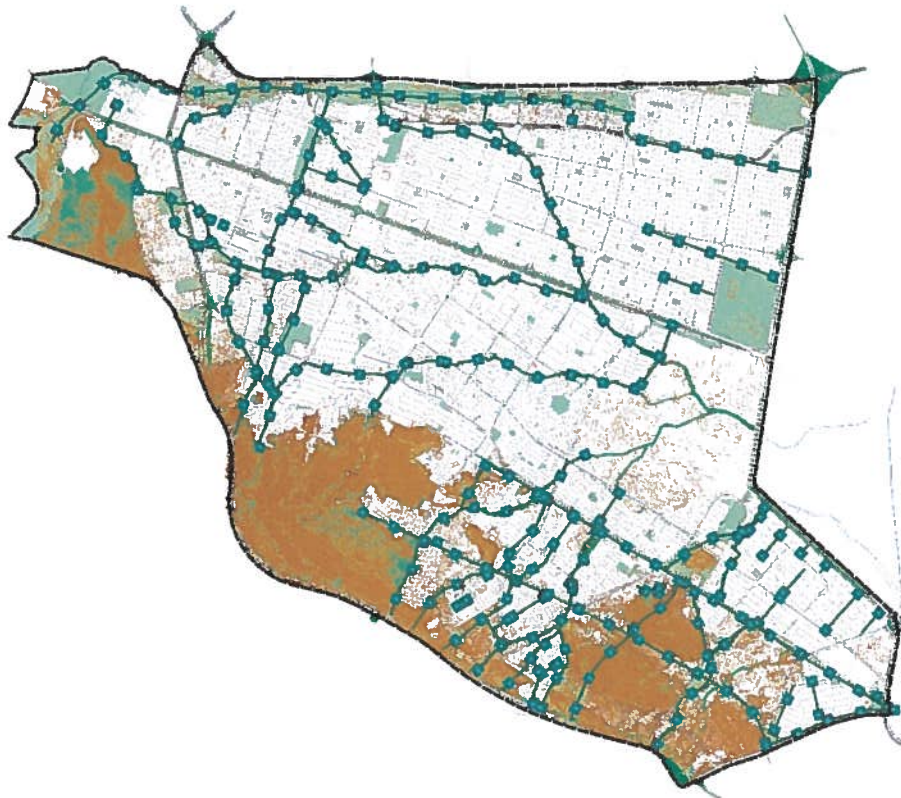
۱-۲-۲۰-۵- محلی اصلی

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



۱-۲-۲۰-۶- پیاده راه‌ها یا مسیرهای دارای غلبه حرکت پیاده (پیاده مدار)

در حوزه جنوب غربی با توجه به عرض مناسب معابر شهری تا حد زیادی امکان ایجاد و طراحی پیاده‌روهای ایمن وجود دارد. ایجاد مسیرهای ویژه پیاده در محدوده مسیر کال‌ها و مسیرهای پیاده با محدودیت سواره نیز از دیگر انواع مسیرهای پیاده پیشنهادی در حوزه جنوب غربی می‌باشد. در نهایت به منظور پیوستگی انواع مسیرهای پیاده و همچنین امکان انتخاب‌های متنوع، فضاهای سبز و باز حوزه، به‌عنوان پتانسیلی جهت پیاده‌روی مشخص شده است. نقشه زیر پیشنهادهای در خصوص موقعیت مسیرهای پیاده و فضاهای باز با قابلیت پیاده‌روی را در حوزه جنوب غربی نشان می‌دهد.



به استناد نقشه فوق ضوابط مسیرهای ویژه پیاده و یا مسیرهای پیاده مدار به شرح زیر می‌باشد:



۲۰۵

Several blue ink signatures are present on the page, including a large one on the left and another on the right, along with the number 205.

الف- امتداد کال‌های موجود در سطح حوزه جنوب غربی

۱-۲-۲۰-۶-۱- رعایت بستر و حریم کال‌های موجود بر اساس ضوابط سازمان آب منطقه‌ای الزامی است.

۱-۲-۲۰-۶-۲- پیش‌بینی هرگونه دسترسی سواره مستقیم به کال‌ها اکیداً ممنوع است

۱-۲-۲۰-۶-۳- مالکان ساختمان‌های مشرف به فضاهای سبز، حریم کال‌ها نمی‌توانند راه ورودی سواره و پیاده ساختمان مسکونی را از داخل آن‌ها منظور نمایند، لیکن پیش‌بینی ورودی پیاده تجاری (در قالب طراحی پارک و مسیر پیاده) و پنجره در این‌گونه پلاک‌ها به‌طرف فضاهای سبز کال‌ها و حریم‌های آن‌ها بلامانع است.

۱-۲-۲۰-۶-۴- بهره‌برداری از طبقه همکف پلاک‌های حاشیه محورهای مذکور جهت ارتقای کیفیت محیطی و افزایش امنیت اجتماعی و نظارت‌پذیری به صورت تجاری، مسکونی با فعالیت‌های مرتبط با فراغت و تفریح همچون رستوران، کافه، کتاب‌فروشی و نظایر آن با ضوابط مجاز گونه مسکونی مجاور (سطح تجاری در فضای مازاد بر پارکینگ مورد نیاز مسکونی در طبقه همکف) با اخذ مجور از شهرداری بلامانع است.

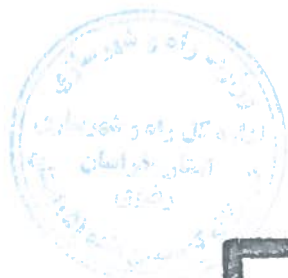
تبصره ۱: بدیهی است تغییر کاربری پلاک‌های مجاور با کاربری خدمات عمومی غیر انتفاعی (فضای سبز، ورزشی، درمانی، آموزشی و فرهنگی) ممنوع است.

تبصره ۲: لازم به ذکر است مالکین پلاک‌های تجاری مسکونی نمی‌توانند راه ورودی سواره و پیاده ساختمان مسکونی را از داخل آن‌ها منظور نمایند، لیکن پیش‌بینی ورودی پیاده تجاری (در قالب طراحی پارک و مسیر پیاده) و پنجره در این‌گونه پلاک‌ها به‌طرف فضاهای سبز کال‌ها و حریم‌های آن‌ها بلامانع است.

۱-۲-۲۰-۶-۵- در راستای سرزندگی فضاهای سبز مسیل‌ها و کال‌ها استقرار فضای نشستن و فضای باز فعالیت‌های رستوران، کافه، کافی‌شاپ، کافه کتاب با مصالح سبک و قابل‌برچیده شدن در حداکثر سه متر از عرض حریم کال‌ها با طول برابر با واحد تجاری مرتبط، در قالب تجهیز فضای سبز با رعایت شرایط فنی و ایمنی بر اساس ضوابط شرکت آب منطقه‌ای مجاز است. استقرار این فضاها نبایستی منجر به انسداد مسیر پیوسته پیاده در حریم کال‌ها گردد. همچنین احداث نرده و یا ایجاد مانع ثابت در مسیر عابرین ممنوع است

۱-۲-۲۰-۶-۶- احداث پیاده‌راه سبز، مسیر دوچرخه، فضای سبز، گذر فرهنگ و هنر با سازه سبک و قابل‌جابجایی، فضاهای تفریحی تجهیز شده روباز یا سرپوشیده با سازه سبک و قابل‌جابجایی زمین‌های بازی کوچک، با اخذ مجوز از شرکت آب منطقه‌ای و مشروط به موقت بودن فعالیت و با رعایت حقوق مالکانه و رعایت شرایط فنی و ایمنی بر اساس ضوابط شرکت آب منطقه‌ای در حریم کال‌ها مجاز است.

تبصره: استقرار فعالیت‌های فوق‌به‌صورت احداث سازه‌های سبک و قابل‌برچیده شدن با حداکثر مساحت سازه‌های ۲۰ مترمربع و فواصل حداقل ۱۰۰ متر از یکدیگر مشروط به استعلام از سازمان آب منطقه‌ای در پیاده‌راه‌های حاشیه کال‌ها مجاز است



ب- امتداد کال‌های متروکه و یا قابل استحصال.

۱-۲-۲۰-۶-۷- امتداد کال‌های متروکه و یا قابل استحصال در سطح حوزه جنوب غربی شامل مسیر فرعی کال پاچنار و امتداد مسیر نهر شیشه است

۱-۲-۲۰-۶-۸- الف) ضروری است شهرداری مشهد نسبت به تهیه طرح موضعی ویژه جهت احیای امتداد مسیر فرعی کال پاچنار از مسیر صیاد ۸ و امتداد آن تا بلوار صیاد شیرازی ۵ و در ادامه تا بلوار لادن بر اساس مسیر پیشنهادی طرح تفصیلی اقدام نماید.

۱-۲-۲۰-۶-۹- ضروری است شهرداری مشهد نسبت به احیای مسیر نهر شیشه از تقاطع بلوار وکیل‌آباد و سید رضی تا بلوار آموزگار (تقاطع با آموزگار ۴۶) و امتداد آن تا کال چهل بازه اقدام نماید.

تبصره: شهرداری مشهد مجاز است جهت احیای مسیل‌های فوق نسبت به توافق با مالکین پلاک‌های مسکونی در مسیر کال‌های فوق جهت تغییر کاربری به تجاری و یا افزایش تراکم پلاک‌های حاشیه تا میزان ۱,۵ برابر تراکم مجاز گونه (تا حداکثر ارتفاع ۲۷ متر) درازای آزادسازی مسیر کال به صورت پیوسته در قالب طرح ویژه موضعی و تصویب آن در کمیسیون ماده ۵ اقدام نماید.

۱-۲-۲۰-۶-۱۰- بهره برداری از طبقه همکف پلاک‌های حاشیه محورهای مذکور جهت ارتقای کیفیت محیطی و افزایش امنیت اجتماعی و نظارت‌پذیری به صورت تجاری، مسکونی با فعالیت‌های مرتبط با فراغت و تفریح همچون رستوران، کافه، کتاب‌فروشی و نظایر آن با ضوابط مجاز گونه مسکونی مجاور (سطح تجاری در فضای مازاد بر پارکینگ مورد نیاز مسکونی در طبقه همکف) با اخذ مجوز از شهرداری بلامانع است.

تبصره ۱: بدیهی است تغییر کاربری پلاک‌های مجاور با کاربری خدمات عمومی غیر انتفاعی (فضای سبز، ورزشی، درمانی، آموزشی و فرهنگی) ممنوع است.

تبصره ۲: لازم به ذکر است مالکین پلاک‌های تجاری مسکونی نمی‌توانند راه ورودی سواره و پیاده ساختمان مسکونی را از داخل آن‌ها منظور نمایند، لیکن پیش‌بینی ورودی پیاده تجاری (در قالب طراحی پارک و مسیر پیاده) و پنجره در این‌گونه پلاک‌ها به طرف فضاهای سبز کال‌ها و حریم‌های آن‌ها بلامانع است.

۱-۲-۲۰-۶-۱۱- در راستای سرزندگی فضاهای سبز مسیل‌ها و کال‌ها استقرار فضای نشستن و فضای باز فعالیت‌های رستوران، کافه، کافی‌شاپ، کافه کتاب با مصالح سبک و قابل برجیده شدن در حداکثر سه متر از عرض حریم کال‌ها با طول برابر با واحد تجاری مرتبط، در قالب تجهیز فضای سبز با رعایت شرایط فنی و ایمنی بر اساس ضوابط شرکت آب منطقه‌ای مجاز است. استقرار این فضاها نبایستی منجر به انسداد مسیر پیوسته پیاده در حریم کال‌ها گردد. همچنین احداث نرده و یا ایجاد مانع ثابت در مسیر عابرین ممنوع است



ج- پیاده‌راه‌های مصوب در طرح‌های ملاک عمل پیشین و یا طرح‌های آماده‌سازی

پیاده‌راه‌های مصوب در طرح‌های ملاک عمل پیشین و یا طرح‌های آماده‌سازی شامل پیاده‌راه‌های محدوده رضاشهر، شهرک طالقانی و نظایر آن است.

۱-۲-۲۰-۶-۱۲- بهره برداری از طبقه همکف پلاک‌های حاشیه محورهای مذکور جهت ارتقای کیفیت محیطی و افزایش امنیت اجتماعی و نظارت‌پذیری به صورت تجاری، مسکونی با فعالیت‌های مرتبط با فراغت و تفریح همچون رستوران، کافه، کتاب فروشی و نظایر آن و همچنین فعالیت‌های تجاری مقیاس محلی و ناحیه‌ای با ضوابط مجاز گونه مسکونی مجاور (سطح تجاری در فضای مازاد بر پارکینگ مورد نیاز مسکونی در طبقه همکف) با اخذ مجور از شهرداری بلامانع است.

تبصره: در راستای سرزندگی پیاده راه‌های فوق استقرار فضای نشستن و فضای عمومی فعالیت‌های رستوران، کافه، کافی‌شاپ، کافه کتاب با مصالح سبک و قابل برچیده شدن در حداکثر ۵۰ درصد از عرض پیاده راه‌های مذکور با طول برابر با واحد تجاری مرتبط با اخذ مجور از شهرداری مجاز است. استقرار این فضاها نبایستی منجر به انسداد مسیر پیوسته پیاده گردد. همچنین احداث نرده و یا ایجاد مانع ثابت در مسیر عابرین ممنوع است

۱-۲-۲۰-۶-۱۳- پیش‌بینی هرگونه دسترسی سواره به محورهای مذکور اکیداً ممنوع است.

۱-۲-۲۰-۶-۱۴- امکان دسترسی اضطراری اتومبیل‌های آتش‌نشانی، آمبولانس و نیروهای انتظامی در محورهای پیاده می‌بایست در نظر گرفته شود.



۲۰۸

د- محورهای ویژه با رویکرد غالب پیاده

محورهای ویژه با رویکرد غالب پیاده شامل محورهای زیر است

- باهنر
- بلوار ستاری از تربیت تا خیابان شریف
- امتداد فرهنگ از بلوار جلال آل احمد تا امامت
- هفت تیر از فکوری تا ورودی پارک خورشید
- بلوار معلم از تقاطع بلوار استقلال تا آزادی
- وکیل آباد ۸۳ حدفاصل وکیل آباد تا معلم
- بلوار تربیت ۸ از تربیت تا مهر و ماه

در راستای ارتقای نقش محورهای مذکور به محورهای پیاده مدار ضروری است حداقل ۵۰ تا ۷۰ درصد از عرض محورهای فوق و مساحت عرصه محور به مسیر پیاده و دوچرخه اختصاص یابد.

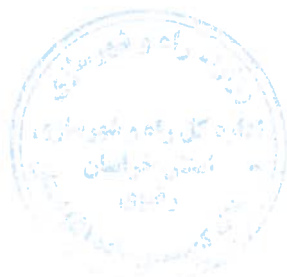
۱-۲-۲۰-۶-۱۵- بهره برداری از طبقه همکف پلاک‌های حاشیه محورهای مذکور جهت ارتقای کیفیت محیطی و افزایش امنیت اجتماعی و نظارت‌پذیری به صورت تجاری، مسکونی با فعالیت‌های مرتبط با فراغت و تفریح همچون رستوران، کافه، کتاب فروشی و نظایر آن و همچنین فعالیت‌های تجاری مقیاس محلی و ناحیه‌ای با ضوابط مجاز گونه مسکونی مجاور (سطح تجاری در فضای مازاد بر پارکینگ مورد نیاز مسکونی در طبقه همکف) با اخذ مجوز از شهرداری بلامانع است.

تبصره ۱: با توجه به موقعیت ویژه محور باهنر در حاشیه دانشگاه فردوسی تنها استقرار فعالیت‌های مرتبط با دانشگاه نظیر کافه کتاب، کتاب‌فروشی و نظایر آن مجاز است.

تبصره ۲: در راستای سرزندگی محورهای فوق استقرار فضای نشستن و فضای عمومی فعالیت‌های رستوران، کافه، کافی‌شاپ، کافه کتاب با مصالح سبک و قابل برچیده شدن در حداکثر ۵۰ درصد از عرض مسیر پیاده یا سبز محورهای مذکور با طول برابر با واحد تجاری مرتبط با اخذ مجوز از شهرداری مجاز است. استقرار این فضاها نبایستی منجر به انسداد مسیر پیوسته پیاده گردد. همچنین احداث نرده و یا ایجاد مانع ثابت در مسیر عابرین ممنوع است.

۱-۲-۲۰-۶-۱۶- پیش‌بینی دسترسی سواره به محورهای مذکور در صورت وجود معبر جایگزین ممنوع است. طراحی محورهای مذکور می‌بایست در قالب طرح طراحی شهری ویژه صورت پذیرد.

۱-۲-۲۰-۶-۱۷- امکان دسترسی اضطراری اتومبیل‌های آتش‌نشانی، آمبولانس و نیروهای انتظامی در محورهای ویژه با رویکرد پیاده مدار می‌بایست در نظر گرفته شود.



ه- محورهای واجد نقش ویژه در ساختار پیاده حوزه

محورهای واجد نقش ویژه در ساختار پیاده حوزه که می‌بایست بخشی از عرض محور (یا رفیوژ میانی با تهیه طرح ویژه) به مسیر پیاده اختصاص یابد شامل محورهای زیر است.

- محور لادن از بلوار وکیل‌آباد تا کال پانچنار

- بلوار نماز از پارک خورشید تا بلوار شهید ناصری (و امتداد آن از بلوار شهید ناصری تا پارک کوه سنگی)

۱-۲-۲۰-۶-۱۸- در راستای ارتباط کال چهل بازه به پارک خورشید و ارتفاعات جنوبی حوزه از طریق زمین بایر موجود (در ادامه بلوار لادن در منطقه ۱۱ موسوم به مهر و ماه) و در ادامه محور لادن و شاخه جنوبی کال پانچنار ضروری است حداقل ۵۰ درصد از عرض محور لادن به مسیر پیاده و سبز اختصاص یابد.

تبصره: در راستای سرزندگی فضاهای محور لادن استقرار فضای نشستن و فضای عمومی فعالیت‌های رستوران، کافه، کافی‌شاپ، کافه کتاب با مصالح سبک و قابل برجیده شدن در حداکثر ۵۰ درصد از عرض پیاده‌رو محور لادن با طول برابر با واحد تجاری مرتبط با اخذ مجور از شهرداری مجاز است. استقرار این فضاها نبایستی منجر به انسداد مسیر پیوسته پیاده گردد. همچنین احداث نرده و یا ایجاد مانع ثابت در مسیر عابرین ممنوع است

۱-۲-۲۰-۶-۱۹- در راستای ارتباط پیاده و سبز پارک خورشید تا بلوار شهید ناصری به فضای تجهیز شده سبز و پیاده اختصاص یابد. شهرداری مشهد مکلف است نسبت با توافق با اداره برق شهر مشهد در خصوص انتقال خطوط فشار قوی بلوار نماز به فضای زیرسطحی اقدام نماید.

۱-۲-۲۰-۶-۲۰- در صورت برجیده شدن خطوط فشار قوی برق، بهره برداری به صورت کافه و رستوران، پیاده راه سبز، مسیر دوچرخه، فضای سبز، گذر فرهنگ و هنر با سازه سبک و قابل جابجایی، فضاهای تفریحی تجهیز شده روباز یا سرپوشیده با سازه سبک و قابل جابجایی، زمین‌های بازی کوچک مشروط به موقت بودن فعالیت و رعایت شرایط فنی و ایمنی با اخذ مجور از شهرداری براساس طرح ویژه مجاز است. سطح فضای سرپوشیده (با سازه سبک و قابل جابجایی) نمی‌بایستی از حداکثر ۲ درصد سطح کل عرصه رفوژ میانی (تا حداکثر مساحت ۲۰۰۰ مترمربع) بیشتر باشد.

تبصره: بهره برداری از فعالیت‌های فوق به صورت احداث سازه‌های سبک و قابل برجیده شدن با حداکثر مساحت سازه‌ای ۲۰ مترمربع و فواصل حداقل ۱۰۰ متر از یکدیگر مجاز است.



Handwritten signature in blue ink.

۲۱۰

Handwritten signature in blue ink.

Handwritten signature in blue ink.

۱-۲-۲۰-۷- مسیره‌های ویژه دوچرخه

در حوزه جنوب غربی با توجه به کیفیت محیطی و عرض کافی معابر شهری تا حد زیادی امکان ایجاد و طراحی مسیره‌های دوچرخه ایمن وجود دارد. ایجاد مسیره‌های ویژه دوچرخه در محدوده مسیر کال‌ها و مسیره‌های پیاده با محدودیت سواره و همچنین حاشیه معابر شریانی درجه دو اصلی و فرعی نیز از جمله پیشنهادات طرح تفصیلی حوزه جنوب غربی می‌باشد که در مقاطع عرضی معابر مورد تأکید قرار گرفته است. نقشه زیر پیشنهادهای در خصوص موقعیت مسیره‌های دوچرخه را در حوزه جنوب غربی نشان می‌دهد.



رعایت ضوابط زیر در طراحی مسیره‌های ویژه دوچرخه در شهر لازم الاجراست.:

۱-۲-۲۰-۷-۱- احداث خطوط عبور دوچرخه ۴ رده زیر صورت می‌گیرد:^{۱۷}

- مسیر سواره‌رو مشترک: سواره‌رویی است که دوچرخه‌ها و وسایل نقلیه موتوری به طور مشترک از آن استفاده می‌کنند.
- مسیر درجه ۳ دوچرخه: سواره‌رو مشترکی است که با تابلوهای مخصوص به عنوان مسیر دوچرخه مشخص می‌شود، و در استفاده از آن، وسایل نقلیه موتوری باید اولویت را به دوچرخه بدهند.
- مسیر درجه ۲ دوچرخه (خط ویژه دوچرخه): قسمتی از سواره‌رو است که با خط کشی مشخص می‌شود، و به عبور دوچرخه‌ها اختصاص دارد.
- مسیر درجه ۱ دوچرخه (دوچرخه‌رو، راه دوچرخه): راه مجزایی است که به حرکت دوچرخه‌ها اختصاص دارد. مسیر درجه ۱ گاهی در امتداد سواره‌رو، و گاهی در امتدادی مستقل قرار دارد. به مجموعه‌ای از مسیره‌های درجه ۱، ۲ و درجه ۳ دوچرخه شبکه دوچرخه سواری می‌گویند.

^{۱۷} آیین‌نامه طراحی راه‌های شهری - بخش یازدهم: مسیره‌های دوچرخه



نوع راه	نوع مسیر دوچرخه		
	مسیر درجه ۱	مسیر درجه ۲	مسیر درجه ۳
شریانی درجه ۱	مناسب	ممنوع	ممنوع
شریانی درجه ۲	مناسب	ممنوع	ممنوع
سرعت $\leq 85\%$ (کیلومتر بر ساعت)	ممنوع	ممنوع	توصیه نمی‌شود
سرعت $> 85\%$ (کیلومتر بر ساعت)	مطلوب	مناسب	توصیه نمی‌شود
محلی تجاری-مسکونی	مطلوب	مناسب	مجاز
محلی مسکونی	مطلوب	توصیه نمی‌شود	مجاز

۲-۲-۲۰-۲-۲-۲ پیاده‌رو و مسیر دوچرخه باید بطور فیزیکی از سواره رو جدا باشد.

۲-۲-۲۰-۲-۲-۳ تفکیک مسیر دوچرخه و پیاده در مسیر درجه ۱ حتی الامکان نمی بایستی با اختلاف سطح یا جدول صورت

پذیرد

۲-۲-۲۰-۲-۲-۴ مسیر دوچرخه را باید جدا از پارکینگ حاشیه ای در نظر گرفت، زیرا مانور اتومبیل‌ها برای دوچرخه سوار

ایجاد خطر می کند.

۲-۲-۲۰-۲-۲-۵ از کاشت گیاهان دارای شاخه تیز و تیغ دار (که موجب آسیب به دوچرخه سوار می گردد) می بایست اجتناب

گردد

۲-۲-۲۰-۲-۲-۶ حداقل عرض مفید دوچرخه‌رو ۱,۵ متر تعیین می‌شود. اگر در کنار دوچرخه‌رو موانعی مانند جدول، نرده و...

وجود داشته باشد باید بین لبه دوچرخه‌رو و مانع فاصله بگذارند. این فاصله توسط جدول زیر تعیین می‌گردد:

وضعیت	حداقل فاصله آزاد مانع تا لبه دوچرخه‌رو (متر)
جدول به ارتفاع ۱۵ سانتیمتر و کمتر	۰,۰
جدول بلندتر ۱۵ سانتیمتر	۰,۲۵
تیر چراغ برق، پایه تابلو، درخت و مانند آن	۰,۵
دیوار	۰,۷۵

۲-۲-۲۰-۲-۲-۷ عرض خط ویژه دوچرخه در مسیرهای درجه ۲ نباید از ۲ متر کمتر باشد. اگر خط ویژه چسبیده به جدول

خیابان است، عرض آن نباید از ۱,۵ متر کمتر باشد.

۲-۲-۲۰-۲-۲-۸ مناسب‌ترین شیب طولی برای دوچرخه ۲ درسد است.

۲-۲-۲۰-۲-۲-۹ حداکثر شیب طولی مسیرهای دوچرخه در شرایطی که بلندی کف دوچرخه‌رو از زمین های اطراف تا ۱ متر

بوده و باد معمولی در جریان است، برابر ۷ درصد می‌باشد.

۲-۲-۲۰-۲-۲-۱۰ حداکثر تغییر ارتفاعی که در یک مرحله طی می‌شود هیچ گاه از ۷,۵ متر و بهتر است از ۵ متر بیشتر نباشد.

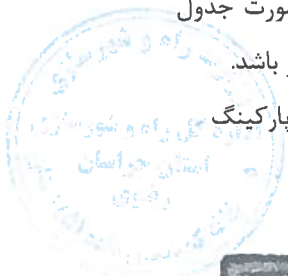
تبصره اگر میزان تغییر ارتفاع بیش از ارقام فوق است، باید تغییر ارتفاع را در بیش از یک مرحله انجام داد.

۲-۲-۲۰-۲-۲-۱۱ برای جدا کردن دوچرخه‌رو و سواره‌رو، دوچرخه‌رو را می‌توان به صورت سکو ساخت. در این صورت جدول

جداکننده دوچرخه‌رو از سواره‌رو باید از نوع قائم بوده و ارتفاع آن حداقل ۱۵ و حداکثر ۲۰ سانتی‌متر باشد.

مسیرهای دوچرخه می‌بایست پیوسته باشد و با شبکه ارتباطی شبکه‌ای کامل تشکیل دهد به طوری که پارکینگ

دوچرخه می‌بایست در نزدیکی وسایل نقلیه جمعی در نظر گرفته شود



برنامه‌ها و طرح‌های موضعی و موضوعی به عنوان مکمل ضوابط و مقررات کاربری‌های اراضی در حوزه جنوب غربی نقش ویژه‌ای در افزایش کیفیت کالبدی فضایی حوزه جنوب غربی دارند. این طرح‌ها به‌عنوان یکی از دستاوردهای مطالعات طرح تفصیلی و منطبق با راهبردها، اهداف و سیاست‌های طرح تفصیلی شناسایی و ساختار فضایی و رویکردهای طرح تفصیلی را تبیین می‌نمایند.

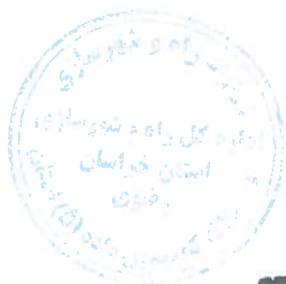
طرح‌های موضعی و موضوعی، طرح‌هایی جدا از حیطه عملکرد ضوابط و مقررات معمول طرح‌های تفصیلی است. سیاست توجه به پسرکرانه‌های طبیعی و ارتباط حوزه با این فضاها و همچنین توسعه پایدار حوزه جنوب غربی، الزام تعهد به جوانب کالبدی، کاربری اراضی، نظام دسترسی و محیط طبیعی را مطرح می‌سازد که طرح‌های مذکور عمدتاً در راستای تحقق این اهداف پیشنهاد گردیده‌اند. با توجه به موارد فوق و در راستای تکمیل ساختار فضایی کالبدی حوزه جنوب غربی طرح‌های موضوعی زیر مورد توجه قرار گرفته است.

۱-۲-۲۱-۱- طرح‌های موضعی

موضوعات اساسی حوزه جنوب غربی منطبق با راهبردها، اهداف و سیاست‌های طرح تفصیلی و ساختار کالبدی فضایی آن به شرح زیر است:

- الف) طراحی ساختار شبکه سبز و عمومی
- ب) طراحی شهری محورهای دارای اهمیت در حوزه
- پ) طراحی دروازه‌های ورودی به حوزه
- ت) احیاء محلات دارای سبزه تاریخی و هویتی
- ث) طراحی کانونها و مراکز منطقه‌ای
- ج) طراحی پارک‌ها و فضای سبز عمومی
- چ) طراحی کانون‌های اتصال دهنده حوزه
- ح) طراحی مجتمع‌های ایستگاهی در عرصه‌های با مالکیت دولتی یا عمومی (در توافق با مالکین)

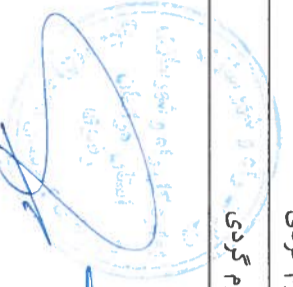
با توجه به معرفی موضوعات اساسی کالبدی و فضایی حوزه جنوب غربی تعریف طرح‌های موضعی در قالب هر یک از موضوعات فوق در جدول بعدی مورد توجه قرار گرفته است.



۲-۲۱-۲-۱- طرح های موضوعی و اولویت بندی پروژه ها

در راستای مکانی کردن هر یک از طرح های موضوعی، کال: پروژه های پیشنهادی، مکمل طرح تفصیلی در قالب طرح های موضوعی ویژه و اولویت بندی پروژه ها مکان: پلی گزیده اند که در ذیل عنوان طرح های مذکور همراه با ضوابط کلی، حاکم بر هر طرح مورد اشاره قرار گرفته است.

ضوابط و سیاستهای مرتبط	اولویت بندی طرح موضوعی	طرح های موضوعی مرتبط	طرح های موضوعی
در چارچوب ضوابط و مقررات پیاده راهها - کال های موجود در سطح حوزه جنوب غربی و ضوابط و مقررات کاربری سبز و طبیعی - حریم کال ها و مسیل ها	۱	پروژه طراحی پیاده راه های سبز در حاشیه کالهای منطقه ۹ :	
در چارچوب ضوابط و مقررات کاربری مختلط انتفاعی - غیر انتفاعی برای مجموعه مهر و ماه، محوره های مختلط مقیاس شهر، منطقه و ناحیه برای بلاکهای حاشیه لادن و همچنین ضوابط و مقررات ویژه محوره های واجد نقش ویژه در ساختار پیاده حوزه	۲	پروژه طراحی پیاده راه شمالی جنوبی از پارک چهل بازه تا ارتفاعات جنوبی در مسیر مهر و ماه و بلوار لادن :	طراحی ساختار شبکه سبز و عمومی
در چارچوب ضوابط و مقررات پیاده راهها - کال های قابل استحصال در سطح حوزه جنوب غربی و ضوابط و مقررات کاربری سبز و طبیعی - حریم کال ها و مسیل ها	۳	پروژه ساماندهی و طراحی شهری پیاده راه سبز در حاشیه نهر شیشه:	
در چارچوب ضوابط و مقررات مندرج در بند پیاده راه ها - محوره های واجد نقش ویژه در ساختار پیاده حوزه	۴	پروژه طراحی پیاده راه سبز از پارک خورشید تا پارک کوهسنگی از مسیر بلوار نماز	
در چارچوب ضوابط و مقررات گونه های مسکونی مجاور و توجه به ضوابط مندرج در بند محوره های ویژه با رویکرد غالب پیاده	۱	پروژه طراحی شهری محدوده محور شهید باهنر:	
در چارچوب ضوابط و مقررات محوره های مختلط شهری، منطقه ای و ناحیه ای و ضوابط و مقررات مختلط بلندمرتبه	۱	پروژه ساماندهی و طراحی شهری محور وکیل آباد:	
در چارچوب ضوابط و مقررات محوره های مختلط شهری، منطقه ای و ناحیه ای	۱	پروژه ساماندهی و طراحی شهری محور حافظ:	
در چارچوب ضوابط و مقررات محوره های مختلط شهری، منطقه ای و ناحیه ای	۲	پروژه طراحی شهری محور هاشمییه :	
در چارچوب ضوابط و مقررات محوره های مختلط شهری، منطقه ای و ناحیه ای	۲	پروژه طراحی شهری محور سید رضی:	طراحی شهری محوره های دارای اهمیت در حوزه
در چارچوب ضوابط و مقررات محوره های مختلط شهری، منطقه ای و ناحیه ای	۲	پروژه ساماندهی و طراحی شهری محور پیروزی:	
در چارچوب ضوابط و مقررات محوره های مختلط شهری، منطقه ای و ناحیه ای	۲	پروژه ساماندهی و طراحی شهری محور معلم :	
در چارچوب ضوابط و مقررات محوره های مختلط شهری، منطقه ای و ناحیه ای	۳	پروژه ساماندهی و طراحی شهری محور هفتم تیر:	
در چارچوب ضوابط و مقررات محوره های مختلط شهری، منطقه ای و ناحیه ای	۳	پروژه ساماندهی و طراحی شهری محور صیاد شیرازی:	
در چارچوب ضوابط و مقررات محوره های مختلط شهری، منطقه ای و ناحیه ای	۳	پروژه ساماندهی و طراحی شهری محور کوثر:	
در چارچوب ضوابط و مقررات کاربری سبز و طبیعی (پارک) - پارک های جنگلی و کوهستان	۳	پروژه ساماندهی و طراحی شهری محور نماز :	
در چارچوب ضوابط و مقررات کاربری سبز و طبیعی (پارک) - پارک های جنگلی و کوهستان - ضوابط و مقررات محوره های مختلط شهری، منطقه ای و ناحیه ای و کاربری مختلط بلند مرتبه (مجتمع های چند عملکردی واقع در پیرامون ایستگاه های قطار شهری مشخص شده بر روی نقشه)	۱	پروژه تدوین چارچوب طراحی شهری دروازه ورودی پیاده از ارتفاعات جنوبی : شاندیز:	طراحی دروازه های ورودی به حوزه
در چارچوب ضوابط و مقررات گونه مسکونی تراکم ویژه بافت روستایی با رویکرد بوم گردی	۱	پروژه بهسازی و نوسازی بافت محله چهار چشمه:	
در چارچوب ضوابط و مقررات گونه مسکونی تراکم ویژه بافت های نیازمند بازآفرینی	۱	بازنگری در طرح محدوده هدف بازآفرینی (نه دره) :	
در چارچوب ضوابط و مقررات گونه مسکونی تراکم ویژه بافت روستایی با رویکرد بوم گردی	۲	پروژه بهسازی و نوسازی بافت محله قلعه وکیل آباد:	احیاء محلات دارای سبقه تاریخی و هویتی
در چارچوب ضوابط و مقررات گونه مسکونی تراکم ویژه بافت روستایی با رویکرد بوم گردی	۳	پروژه بهسازی و نوسازی بافت محله ذکریا:	



Handwritten signature in blue ink.

۲۱۴

Handwritten signature in blue ink.

Handwritten signature in blue ink.

ضوابط و سیاستهای مرتبط	اولویت بندی طرح موضعی	طرح های موضعی مرتبط	طرح های موضوعی
در قالب ضوابط ویژه محورهای مختلط منطقه ای و مجموعه های تجاری مقیاس منطقه، ایجاد پارازی در مقیاس منطقه و ناحیه در عرصه مذکور الزامی است. طرح مذکور نیازمند تصویب در کمیسیون ماده ۵ شهر مشهد است	۱	پروژه طراحی شهری عرصه مختلط عملکردی مرکز منطقه ۱۱ (مرکز شرقی) در تقاطع نماز با خاقانی	
در قالب ضوابط ویژه مجموعه های تجاری مقیاس منطقه و کاربری های پیشنهادی طرح تفصیلی، ایجاد پلازا در مقیاس منطقه و ناحیه در عرصه مذکور توصیه می گردد. طرح مذکور نیازمند تصویب در کمیسیون ماده ۵ شهر مشهد است	۲	پروژه طراحی شهری عرصه مختلط عملکردی مرکز منطقه ۹ (مرکز شرقی) در تقاطع نماز با خاقانی	
پلاک مذکور در امتداد یکی از محورهای پیاده شمالی جنوبی حوزه جنوب غربی اتصال دهنده کال چهل بازه تا ارتفاعات جنوبی در امتداد پارک گلها، پلاک پادگان میثم و پروژه مهر و ماه، بلوار پیاده مدار لادن و در ادامه شاخه فرعی کال باچنار تا ارتفاعات جنوبی واقع گردیده است. با توجه به سیاستهای طرح تفصیلی، استقرار کاربری مختلط سبز، تجاری-فرهنگی، ورزشی، درمانی و اداری مقیاس شهر همراه با فعالیتهای تفریحی-فرزندی در پلاک مذکور بیش بینی می گردد. حداقل ۴۰ درصد از سطح پلاک مذکور می بایست به کاربری فضای سبز عمومی اختصاص یابد.	۳	پروژه ساماندهی و طراحی بهینه پادگان میثم و تغییر کاربری آن از اداری به مختلط انتفاعی غیرانتفاعی	طراحی کانوئها و مراکز منطقه ای
احداث هرگونه بنا در اراضی مذکور مستلزم رعایت مسیر سبز و باز و پیاده در سطح همکف کل پلاک و ایجاد گذر پیاده به صورت فضای باز و یا سرپوشیده برای عبور عابران (حق عبور عابران می بایستی در اسناد ثبتی قید گردد) می باشد و استقرار هرگونه فعالیت می بایست در طبقات روی همکف یا زیر همکف صورت پذیرد.			
با توجه به قرارگیری پلاک مذکور در حاشیه محور وکیل آباد و قرارگیری آن در محدوده های هدف TOD محدوده پلاک مذکور در پیوند با پروژه مهر و ماه از جمله اراضی دارای قابلیت بلندمرتبه سازی به شمار می رود.	۳	پروژه ساماندهی و طراحی شهری بهینه انبار اداره برق در منطقه ۹	
طرح مذکور نیازمند تصویب در کمیسیون ماده ۵ شهر مشهد است			
براساس ضوابط مندرج در بند ۱-۲-۳ (مختلط انتفاعی غیر انتفاعی). ط	۳	پروژه طراحی گستره طبیعی تپه های زکریای دو و ارتباط آن با ارتفاعات جنوبی :	طراحی پارک ها و فضای سبز عمومی
در چارچوب ضوابط و مقررات کاربری سبز و طبیعی (پارک) - پارک های جنگلی و کوهستان	۲		
در چارچوب ضوابط و مقررات محورهای مختلط شهری، منطقه ای و ناحیه ای	۳	پروژه طراحی نقاط اتصال دهنده بر روی محور وکیل آباد	طراحی کانون های اتصال دهنده حوزه
در چارچوب ضوابط و مقررات کاربری مختلط بلند مرتبه (مجموع های چند عملکردی واقع در پیرامون ایستگاه های قطار شهری مشخص شده بر روی نقشه)	۳	طراحی مجتمع های ایستگاهی در حاشیه ایستگاههای خط ۱، ۲ و ۳ قطار شهری در عرصه های با مالکیت دولتی یا عمومی (در توافق با مالکین)	طراحی مجتمع های ایستگاهی در عرصه های با مالکیت دولتی یا عمومی (در توافق با مالکین)

کلیه پروژه های طراحی شهری و طرح های موضعی نیازمند تصویب در کمیسیون ماده ۵ شهر مشهد است



(Handwritten signature in blue ink)

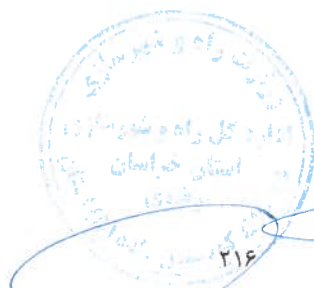
۲۱۵

(Handwritten signature in blue ink)

(Handwritten signature in blue ink)

پیوست شماره ۱: ضوابط توصیه‌ای مناسب‌سازی محیط شهر برای معلولان

۱. کاشت گیاهانی که ریختن میوه‌های آن‌ها در اطراف پیاده‌رو ایجاد لغزندگی نماید، ممنوع است.
۲. در صورتی که ارتفاع سکوی مسافری هم‌سطح کف وسیله نقلیه عمومی باشد باید یک سکوی فلزی مکانیکی بین ایستگاه و اتوبوس برای هدایت معلولان به داخل اتوبوس تعبیه گردد.
۳. وجود علائم بصری برای ناشنوایان و علائم صوتی برای نابینایان ضروری است.
۴. نصب تابلو برای افراد با دید محدود و کم سو می‌باید در رابطه با زوایای افقی، عمودی و جانبی صورت پذیرد. در این گروه زوایای افقی دید برای افراد نشسته ۱۵ درجه و برای افراد ایستاده ۳۰ درجه باشد.
۵. لازم است که تابلوها با زمینه مشکی و حروف سفید تهیه گردند.
۶. برای نابینایان می‌باید توضیحات با خط (بریل) در گوشه چپ بالای تابلو نوشته شود. در این حالت حداکثر ارتفاع تابلو برای افراد ایستاده ۱۲۲ سانتی‌متر باید باشد (این مسئله در مورد تابلوهای نصب‌شده به دیوار است).
۷. ارائه علائم تنها به صورت تصویری مجاز نیست.
۸. میله‌ها و نرده‌های راهنما در نقاط حساس و خطرناک باید دارای علائم حسی باشند تا نابینایان را آگاه نمایند.
۹. کلیه ساختمان‌های عمومی می‌بایستی برای معلولین جسمی قابل دسترسی باشند. ولی دسترسی به تمام اجزاء ساختمان ضروری نبوده و فقط برای قسمت‌های عبوری، مراجعات و سرویس‌ها امکانات دسترسی در نظر گرفته می‌شود.
۱۰. اختلاف سطح میان محوطه بنا و ورودی ساختمان می‌بایستی با احداث رمپ با شیب ۵٪ قابل دسترسی باشد.
۱۱. اگر طول رمپ از ۱۰ متر تجاوز کند در هر فاصله تا ۱۰ متر ایستگاه‌هایی به طول ۱/۳۰ متر در نظر گرفته شود.
۱۲. پارکینگ‌های ساختمان به طریقی طراحی شوند که امکانات دسترسی مستقیم با رمپ برای معلول جسمی فراهم شود.
۱۳. در صورتی که پارکینگ اصلی ساختمان با ورودی ساختمان فاصله داشته باشد پارکینگ خاص معلولین در نزدیکی درب ورودی در نظر گرفته شود.
۱۴. اگر طول راهروهای ساختمان زیاد باشد، باید استراحتگاه‌هایی در داخل و خارج ساختمان در فاصله هر ۳۰ متر در نظر گرفته شود. این اقدام برای افرادی که در راه رفتن از وسایل کمکی استفاده می‌نمایند حائز اهمیت است. در این فواصل باید صندلی‌هایی جهت استراحت و فضاهایی جهت قرار دادن صندلی چرخ‌دار به نحوی که از مسیر حرکت سایر افراد خارج باشد اقدام نمود.
۱۵. رعایت ضوابط و مقررات ویژه معلولین در ساختمان‌های عمومی را که از سوی سازمان توان‌بخشی وزارت بهزیستی صادر شده است الزامی است.



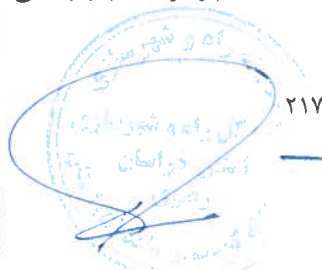
پیوست شماره ۲: ضوابط و مقررات ارتقاء کیفی سیما و منظر شهر مشهد

کلیات

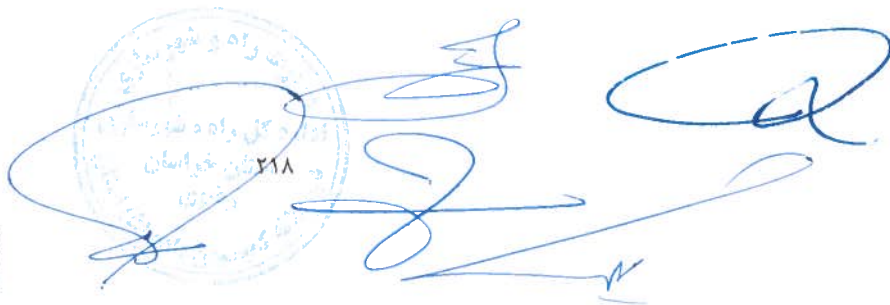
بر اساس ماده ۳۰ قانون برنامه چهارم توسعه، تکمیل مصوبه مورخ ۱۳۶۹/۰۸/۲۸ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران تحت عنوان ضوابط و مقررات نمای شهری و به منظور ارتقاء کیفی بصری و ادراکی سیما و منظر شهری، شورای عالی شهرسازی و معماری ایران در جلسه مورخ ۸۷/۰۶/۲۵ ضوابط و مقررات ارتقاء کیفی سیما و منظر شهری را مصوب نمود که این مصوبه از تاریخ ابلاغ برای کلیه معماران، طراحان شهری، دستگاه‌ها تهیه و تصویب و نظارت بر اجرای طرح‌های توسعه شهری و شهرداری‌ها و دیگر مراجع صدور پایان کار ساختمانی و سازمان‌های نظام‌مهندسی و سایر نهادهای ذی‌ربط لازم‌الاجرا است.

ضوابط مربوط به سیما و منظر

۱. کلیه سطوح نمایان ساختمان‌ها که از داخل معابر عمومی قابل مشاهده است اعم از نماهای جانبی و نماهای اصلی نماهای شهری، محسوب شده و بایستی با مصالح مرغوب به طرز مناسب و زیبا و هماهنگ نماسازی گردند.
تبصره: کلیه سطوح قابل‌رؤیت ساختمان‌های واقع در حاشیه خیابان‌های اصلی (شریانی‌های درجه یک، دو و جمع و پخش‌کننده اصلی) اعم از دیوارهای اصلی و جانبی (حتی اگر در جداره دوم قرار داشته باشند و یا بعداً به وسیله ساختمان‌های مجاور پوشیده شوند) بایستی با استفاده از مصالح مناسب نماسازی شود که در خصوص دیوارهای جانبی حداقل سیمان سفید - ضمن رعایت هماهنگی با دیگر سطوح ساختمان، طراحی و اجرا شوند و در خصوص نماهای اصلی رو به خیابان حداقل از نمای آجری ضمن رعایت هماهنگی با دیگر سطوح ساختمان، طراحی و اجرا شوند.
 - تبصره: کلیه سطوح قابل‌رؤیت ساختمان‌های واقع در حاشیه خیابان‌های فرعی و دسترسی اعم از دیوارهای اصلی و جانبی (حتی اگر در جداره دوم قرار داشته باشند و یا بعداً به وسیله ساختمان‌های مجاور پوشیده شوند) بایستی با استفاده از مصالح مناسب حداقل سیمان سفید - ضمن رعایت هماهنگی با دیگر سطوح ساختمان، طراحی و اجرا شوند.
 - تبصره: قطعاتی که بارگذاری آن‌ها در حاشیه خیابان فرعی - خیابان با عرض کم - است ملزم‌اند رنگ گذاری قالب دیوارهای جانبی آن‌ها مناسب با نمای اصلی باشد.
۲. صدور پایانکار ساختمان، مشروط به انجام نماسازی نماهای اصلی و جانبی است.
 ۳. کلیه الحاقات اضافی بنا از قبیل کانال کولر، سیم‌کشی، لامپ روشنایی، کنتورهای تأسیسات و ... می‌بایست از روی نمای اصلی ساختمان‌ها حذف گردد.
 - تبصره: پیش‌بینی جایگاه الحاقات در ساختمان ضروری است و در صورت اجباری بودن نصب کولر اعم از آبی یا گازی و کانال آن بر روی ساختمان یا بالکن اجرای دیوار کاذب به نحوی هماهنگ با نمای ساختمان به منظور غیر قابل‌رؤیت کردن این الحاقات ضرورت دارد (طراحی ویژه جهت زیباسازی تأسیسات در نما)
 ۴. تعبیه لوله بخاری و سایر تأسیسات بر روی دیوارهای جانبی نیز ممنوع و بایستی در نقشه تأسیسات پیش‌بینی شود.
 ۵. احداث و ایجاد کلیه مستحذات جانبی از قبیل خرپشته، انباری و ... می‌بایستی در هماهنگی کامل با نمای اصلی بوده و با استفاده از مصالح مشابه و هماهنگ با نمای اصلی پوشانده شود.
 ۶. احداث هرگونه انبار (اعم از موقت و دائم) و یا انباشتن مواد و مصالح بر روی بالکن به نحوی که از خیابان قابل‌رؤیت باشد ممنوع است.
 ۷. مصالح انتخابی نما حتی‌الامکان در محل تلاقی دو نما باید نزدیک به هم و در تناسب با بناهای هم‌جوار باشد.

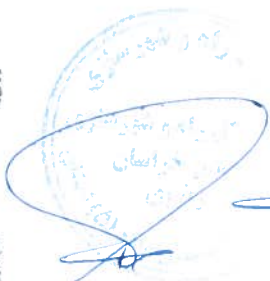


۸. استفاده مصالح مقاوم در برابر عوامل مخرب به منظور جلوگیری از کثیف شدن نما در ساختمان‌های مجاور خیابان‌های اصلی الزامی است.
تبصره: به منظور جلوگیری از کثیف شدن نما در اتصال با قرنیزها و آب‌چکان‌ها از ورق گالوانیزه استفاده شود.
۹. در صورت انتخاب نام برای آپارتمان می‌بایست به شکل مناسب و همگون با نمای ساختمان یا پیش‌بینی محل نصب آن بر روی سردرب ورودی تعبیه شود. (استفاده از خط و زبان فارسی ضروری است).
۱۰. در تابلوها و علائم تصویری که روی نمای ساختمان قرار می‌گیرند برای سازگاری و هماهنگی با معماری ساختمان، استفاده از مصالح نما توصیه می‌شود.
۱۱. نصب هرگونه تابلو اعم از تابلوی معرف کاربری یا تبلیغاتی و یا سایر عناصر الحاقی عمود بر بدنه به نحوی که مانع دید بخشی از منظر شهری شود ممنوع است.
۱۲. هماهنگی کلی خطوط نما (خط لبه پنجره‌ها، خط بالکن‌ها و پیشانی‌ها، ارتفاع جان‌پناه) با ابنیه مجاور الزامی است.
۱۳. در هنگام صدور پروانه برداشت کدهای ارتفاعی ابنیه مجاور (طرفین) و ترسیم در نقشه نمای پیشنهادی الزامی است.
۱۴. اجرای هرگونه نمای کاذب بالاتر از خط لبه جان‌پناه بام (خط آسمان‌نما) ممنوع است.
۱۵. تعبیه بازشوها با فرم‌ها و اشکال متنوع و غیرمتعارف (اشکال طبیعی، عینی سازی و ...) با واحدهای مجاور بر روی نما ممنوع است.
۱۶. هرگونه پیش‌آمدگی در نما که باعث مسدود شدن راه‌پله فرار، پوشاندن دائم موقت پنجره‌ها یا بازشوها بشود ممنوع است.
۱۷. رنگ‌آمیزی دیوارهای سنگی و آجرنما ممنوع است.
۱۸. مالک موظف به حفظ درختان موجود در محوطه و معابر است و می‌بایست تمهیدات لازم جهت جلوگیری از آسیب به درختان را پیش‌بینی نماید.
۱۹. کلیه تابلوهای مربوط به فعالیت‌های شهری اعم از تجاری، درمانی، خدماتی، اداری و... در سطح شهرها باید در انطباق با مبحث بیستم مقررات ملی ساختمان به صورت هماهنگ برای صنوف مختلف تهیه شود. ابعاد، فرم، طرح و محل نصب تابلوها باید توسط کمیته بررسی نما تعیین و مالکین و بهره‌برداران ملزم به رعایت این مقررات می‌باشند.
۲۰. نصب آگهی‌ها و اعلانات تبلیغاتی و تابلو فقط در داخل حریم مالکیت هر قطعه زمین با نظارت شهرداری میسر است، حداکثر برجستگی آگهی‌ها و اعلانات یا تابلوها در حریم مالکیت نمی‌تواند از ۱۰ سانتی‌متر تجاوز نماید.
۲۱. تمامی پیش‌آمدگی‌های موجود ساختمان‌ها از حد زمین در هنگام تخریب و نوسازی ابنیه از نما یا جداره ساختمان حذف می‌شوند.
۲۲. استفاده از پوشش‌های شیب‌دار ممنوع خواهد بود.
۲۳. استفاده از فرم‌های نامتعارف (نظیر کشتی، میوه‌ها و...) در طراحی و احداث بناها به تشخیص کمیته ممنوع است. رعایت این مصوبه برای دستگاه‌ها، نهادها و سازمان‌های دولتی در اولویت قرار دارد.
۲۴. استفاده از نماهای پرده‌ای (نماهای آلومینیومی، شیشه‌ای، کامپوزیت، شیشه‌ای، جیوه ای و...) در جداره‌های بیرونی و قابل مشاهده از عرصه‌های عمومی، ضمن رعایت مبحث چهارم مقررات ملی ساختمان، برای کلیه بناهای دولتی و عمومی ممنوع بوده و استفاده از این مصالح صرفاً درون بناها مجاز است.
۲۵. در طراحی و اجرای ابنیه، احداث تأسیسات (نظیر چیلر، کولر و...) به صورت نمایان در منظر شهری ممنوع است و تأسیسات باید با تمهیدات مناسب از معرض دید عمومی حذف شوند.
۲۶. 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.



پیوست شماره ۳: ضوابط مربوط به ساماندهی کالبدی فضاهای شهری

۱. نصب تابلوهایی که در معابر موجب اختلال در حرکت عابران شود، مطابق مبحث بیستم مقررات ملی ساختمان ممنوع است.
۲. مالکین ساختمان‌ها و زمین‌های مخروبه و غیربهداشتی که با زیبایی و موازین شهرسازی منافات داشته باشد، می‌بایست ظرف مدتی نسبت به برطرف نمودن اشکالات مایملک خود یا نوسازی طبق نظر سازمان مجری طرح و نقشه‌های مصوب شورای شهر و کمیته فنی شورای شهرسازی و معماری استان اقدام نمایند. در غیر این صورت طبق ماده ۱۱۰ الحاق به قانون شهرداری‌ها، شهرداری می‌تواند به‌منظور تأمین نظر و اجرای طرح مصوب، درزمینه زیبایی و پاکیزگی و شهرسازی هرگونه اقدام لازم را به عمل آورد و هزینه آن را به‌اضافه صدی پانزده از مالک یا متولی یا متصدی موقوفه دریافت نماید.
۳. در حاشیه کلیه تقاطع معابر سواره حتی‌المقدور فضای باز و سبز پیش‌بینی گردد تا کمکی باشد به دید بیشتر رانندگان و هم بر زیبایی و فضای سبز شهر افزوده گردد.
۴. مکان‌یابی کابین‌ها، کیوسک‌ها در معابر پیاده (اعم از تلفن عمومی، روزنامه‌فروشی، صندوق‌های جمع‌آوری صدقات و...) باید به‌گونه‌ای انجام شود که مزاحم حرکت عابران پیاده نباشد.
۵. کف سازی معابر باید با همکاری و مشارکت عمومی مالکین بناهای حاشیه معبر و شهرداری احداث، نگهداری و مرمت شود.
۶. اثاثیه شهری به‌کاررفته در فضاهای شهری از نظر فرم و اندازه، رنگ و مصالح بایستی مطابق با طرح اثاثیه شهری و متناسب با بافت و احجام معماری اطراف این فضاها و به‌گونه‌ای که تفاوت این شهر را با سایر شهرها نشان می‌دهد طراحی و اجرا شوند.
۷. پیاده‌رو
 - ✓ حداقل عرض مفید پیاده‌رو ۹۰ سانتیمتر.
 - ✓ رعایت حداقل ۱۲۰ سانتیمتر فاصله از دیوار برای هر نوع مانعی که به هر علت نصب آن در پیاده‌رو برنامه‌ریزی می‌گردد، اجباری است.
 - ✓ حداکثر شیب عرضی پیاده‌رو دو درصد باشد.
 - ✓ حداکثر شیب طولی پیاده‌رو هشت درصد باشد.
 - ✓ حداکثر شیب قسمت اتصال بین دو پیاده‌رو که نسبت به هم اختلاف سطح دارند در سرپیچ، سه درصد باشد.
 - ✓ ایجاد جدول یا اختلاف سطح بین پیاده‌رو و سواره الزامی است.
 - ✓ ایجاد جدول به ارتفاع حداقل ۵ سانتیمتر بین پیاده‌رو، باغچه یا جوی کنار پیاده‌رو الزامی است.
 - ✓ پوشش کف پیاده‌رو باید از مصالح سخت و غیرلغزنده باشد.
 - ✓ هرگونه شیرفلکه و سایر اجزای تأسیسات شهری در کف معابر باید در محفظه مناسب در نظر گرفته شود.
 - ✓ هم‌سطح بودن هرگونه درپوش با سطح پیاده‌رو الزامی است.



۲۱۹

پیوست شماره ۴: ضوابط ذخیره‌سازی و نگهداری موقت پسماند در اماکن مسکونی، تجاری و اماکن اقامتی

در جهت کمک به محیط‌زیست از آثار مخرب و زیان‌بار پسماندهای شهری و بهبود محیط زندگی شهروندان، استفاده از پسماندهای قابل بازیافت و تفکیک در مبدأ و جلوگیری از شیوع بیماری و امراض ناشی از عدم دفع بهداشتی پسماندها و اجرای قانون مدیریت پسماندها یکی از مهم‌ترین بخش‌های مدیریت اجرایی پسماندهای عادی شهری، نگهداری پسماندهای تولیدی تا قبل از تحویل آن به عوامل خدمات شهری می‌باشد.

با توجه به مشکلات محدود در این مرحله و عدم رعایت زمان دفع پسماند از سوی شهروندان و نداشتن محل مناسب نگهداری زائدات تولیدی در طول روز به‌ویژه در مجتمع‌های مسکونی و تجاری که دارای حجم زیادی از زباله می‌باشند موجب پراکندگی این پسماندها در گوشه و کنار معابر عمومی و کانال‌ها شده و نارضایتی سایر شهروندان و آلودگی‌های محیطی را فراهم می‌آورد.

تعاریف کلی

مجتمع: اماکنی است که در مجموع دارای حداقل ۱۲ واحد مسکونی یا تجاری یا اقامتی یا تلفیقی از آنان بوده که دارای عرصه مشترک باشند.

پسماندهای خشک قابل بازدید: برای در نظر گرفتن فضای موردنیاز جهت جایگاه و یا اتاقک نگهداری موقت پسماند باید مجموع فضای موردنیاز برای پسماند خشک و تر و محاسبه گردد.

ضوابط نگهداری و ذخیره‌سازی موقت پسماند

مکان نگهداری موقت پسماند: مکان لازم جهت نگهداری ظروف و یا مخازن پسماند تا هنگام تخلیه می‌باشد که بر اساس حجم پسماند تولیدی و حجم اشغال‌شده توسط ظروف برآورد می‌گردد و دارای شرایط بهداشتی خاص تعریف‌شده خواهد بود و دو نوع زیر تقسیم می‌شود:

- ✓ جایگاه نگهداری موقت پسماند: اختصاص مساحتی جهت نگهداری مخازن که دارای شرایط ذکرشده باشد.
- ✓ اتاقک نگهداری موقت پسماند: محلی است مسقف محصورشده که به‌منظور نگهداری پسماند در مجتمع‌های مسکونی و تجاری با شرایط خاص مورد استفاده قرار می‌گردد.

خصوصیات جایگاه نگهداری پسماند:

- ✓ در مجتمع شمالی محل فوق در گوشه‌ای از حیاط در نظر گرفته شود.
- ✓ در مجتمع جنوبی در گوشه‌ای از پارکینگ یا مجاور انبار در نظر گرفته شود
- ✓ دور از پنجره‌ها
- ✓ دور از نور مستقیم
- ✓ دور از دستگاه‌های تهویه
- ✓ در صورت امکان در سایه و سرپناه می‌توان از محل‌های سرپوشیده و دارای حفاظ استفاده نمود.
- ✓ در نقطه‌ای از مجتمع که دور از رفت‌وآمد باشد.
- ✓ محل مورد نظر باید به نحوی انتخاب گردد که در نگاه اول از دید مراجعین به مجتمع مخفی بماند.
- ✓ نزدیک به درب ورودی مجموعه بوده تا انتقال ظروف به محل جمع‌آوری راحت‌تر صورت می‌گیرد.

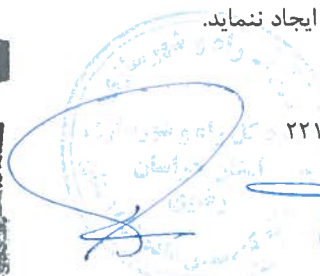


Handwritten signatures in blue ink at the bottom of the page.

- ✓ محل در نظر گرفته شده باید دارای ابعاد استاندارد باشد (حداقل مطابق محاسبات جدول دستورالعمل)
- ✓ سطح زیرین جایگاه از مواد با جنس مصالح مقاوم و قابل شستشو (ترجیحاً سنگ) استفاده گردد.
- ✓ امکان دسترسی به آب جهت شستشوی مخازن و زیر مخازن وجود داشته باشد.
- ✓ دارای چاهک با شیب مناسب و یا خروجی فاضلاب بوده تا پس از شستشوی مخازن و زیر مخازن آب در صحن حیاط جاری نباشد.
- ✓ نکات ایمنی رعایت شده و در صورت بروز آتش سوزی احتمالی به واحدهای آپارتمانی خسارت وارد ننماید.
- ✓ مشکل بهداشتی یا منظر زیبایی برای خانوارهای ساکن ایجاد ننماید.

خصوصیات اتاقک نگهداری موقت پسماند:

- ✓ دور از پنجره‌ها
- ✓ دور از نور مستقیم خورشید
- ✓ دور از دستگاه‌های تهویه.
- ✓ محل مورد نظر باید به نحوی انتخاب گردد که در نگاه اول از دید مراجعین به مجتمع مخفی بماند.
- ✓ محل مورد نظر نزدیک به درب ورودی مجموعه بوده تا انتقال ظروف به محل جمع‌آوری راحت‌تر صورت گیرد.
- ✓ اتاقک باید به صورت مسقف و ابعاد آن بایستی برابر حداقل ابعاد محاسبه شده از طریق جدول ۳ و ۴ باشد.
- ✓ کف اتاقک از جنس مصالح مقاوم قابل شستشو (ترجیحاً سنگ) و دارای شیب ملایم به چاهک تخلیه باشد.
- ✓ بدنه دیوارها از جنس مصالح مقاوم قابل شستشو (ترجیحاً سنگ) باشد.
- ✓ مجهز به شیر آب و شلنگ
- ✓ مجهز به سیستم خروجی فاضلاب
- ✓ دارای تهویه مناسب و درپوش به منظور پوشاندن دهنه هواکش‌ها در برابر حشرات
- ✓ دارای درب ورودی و قفل
- ✓ دارای روشنایی مناسب و ترجیحاً دارای نورگیر
- ✓ عدم وجود پله و یا برآمدگی در محل ورودی به منظور انتقال راحت مخازن
- ✓ در مجتمع‌های شمالی ساخت اتاقک انباشت در حیاط بهترین انتخاب است زیرا با توجه به حجم بالای پسماند تولیدی و نزدیک بودن این محل به نقطه جمع‌آوری انتقال پسماند آسان‌تر صورت پذیرد.
- ✓ در مجتمع‌های جنوبی، می‌توان اتاقک پسماند را در طبقه همکف و یا زیرزمین احداث نمود.
- ✓ این محل باید به گونه‌ای باشد که امکان تردد خودرو حمل پسماند به محل اتاقک جهت تخلیه آن‌ها وجود داشته و در غیر این صورت محل اتاقک نباید بیش از ۲۵ متر با محل جمع‌آوری فاصله داشته باشد و ساکنین ساختمان و یا افراد تعیین شده خدمات موظف به انتقال مخازن به محل جمع‌آوری می‌باشند.
- ✓ ساکنین مجتمع و یا افراد تعیین شده خدمات موظف‌اند پس از تخلیه ظروف را در اتاقک خود قرار دهند.
- ✓ نکات ایمنی رعایت شده و در صورت بروز آتش سوزی احتمالی به واحدهای آپارتمانی خسارتی وارد ننماید.
- ✓ مشکل بهداشتی یا منظر نازیبایی برای خانوارهای ساکن ایجاد ننماید.



Handwritten signatures in blue ink.

✓ حداقل ارتفاع اتاقک نگهداری پسماند می‌بایست ۲ متر باشد.

با توجه به حجم کل پسماندهای تولیدی در مجتمع‌های مذکور می‌بایست از اتاقک نگهداری موقت پسماند با شرایط ذکر شده استفاده گردد. همچنین باید تعداد مخازن و فضای موردنیاز بر اساس جداول ذیل در نظر گرفته شود

برآورد تعداد مخازن و میزان فضای موردنیاز برحسب مترمربع

ردیف	حجم زباله Litr	تعداد گاری	نوع گاری	فضای موردنیاز
۱	۳۰-۲۴۰	۱	۲۴۰ لیتری	۹۰٪ مترمربع
۲	۲۵۰-۴۸۰	۲	۲۴۰ لیتری	۱٫۸ مترمربع
۳	۴۹۰-۷۲۰	۳	۲۴۰ لیتری	۲٫۷ مترمربع
		۱	۷۷۰ لیتری	۲ مترمربع
۴	۷۲۰-۱۱۰۰	۱	۱۱۰۰ لیتری	۲٫۵ مترمربع

تبصره: رعایت زمان زباله‌گیری و انتقال مخازن پسماند به خارج از مجتمع و انتقال آن به محل جمع‌آوری بر عهده ساکنین مجتمع‌ها می‌باشد. در مجتمع‌های بزرگ موارد ذیل نیز باید مدنظر قرار گیرد.

الف) مسیر بایستی از لحاظ هندسی و مقاومت زیرساخت آن برای عبور خودرو پسماند مناسب باشد.

ب) قابلیت تردد خودروهای حمل پسماند به داخل مجتمع و محل تخلیه اتاقک پسماند وجود داشته باشد.

ج) پیش‌بینی فضای موردنیاز جهت استقرار خودرو پسماند به منظور بارگیری در نظر گرفته شود.

تبصره ۱: در صورتی که قابلیت تردد خودروهای حمل پسماند به داخل مجتمع و محل تخلیه اتاقک پسماند وجود نداشته باشد انتقال مخازن پسماند به محل جمع‌آوری بر عهده ساکنین می‌باشد.

ضوابط نگهداری و ذخیره‌سازی موقت پسماند

نظر به بررسی‌های انجام شده ضوابط در دو بخش ساختمان‌های احداث شده (وضع موجود) و ساختمان‌های در مرحله اخذ پروانه ساخت (قبل از ساخت) تقسیم می‌گردد.

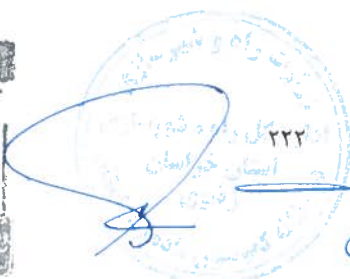
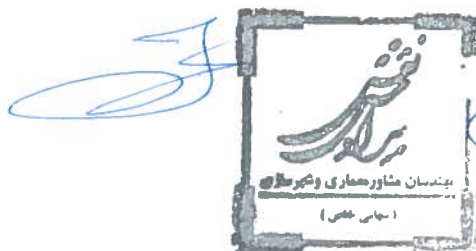
ضوابط نگهداری و ذخیره‌سازی موقت پسماند در ساختمان‌های احداث شده

الف- مجتمع‌های تجاری و اقامتی

می‌بایست از جایگاه نگهداری موقت پسماند با شرایط ذکر شده استفاده گردد همچنین باید تعداد مخازن و فضای موردنیاز بر اساس جداول در نظر گرفته شود.

تبصره ۱: مجتمع‌های تجاری و اقامتی فوق ملزم به رعایت زمان زباله‌گیری و انتقال مخازن به نقطه جمع‌آوری می‌باشند.

تبصره ۲: مجتمع‌های مسکونی ساخته شده یا دارای پروانه و پایان کار حسب مصوبه شورای اسلامی شهر مشهد تا سال ۱۳۸۹ مشمول ضوابط این دستورالعمل نمی‌شوند.



ضوابط نگهداری و ذخیره‌سازی موقت پسماند در ساختمان‌های در حال احداث

مجتمع‌های مسکونی، تجاری و اقامتی

- ✓ با توجه به حجم دستگاه‌های تولیدی در این گونه مجتمع‌ها می‌بایست از اتاقک نگهداری موقت پسماند با شرایط ذکر شده استفاده گردد. سطح این اتاقک جزء سطح اشغال و تراکم محسوب نمی‌گردد همچنین باید تعداد مخازن و فضای موردنیاز بر اساس جداول زیر در نظر گرفته شود.
- ✓ شایان ذکر است درج نوع کاربری و استفاده از آن در هنگام صدور پایانکار برای مالکین ضروری است که در صورت عدم استفاده از این نوع به کمیسیون ماده ۱۰۰ ارجاع شود

برآورد مساحت موردنیاز جهت مخازن

ردیف	نوع مخزن	مبنای محاسبه
۱	مخزن ۲۴۰ لیتری	تعداد گاری موردنیاز $\times ۰,۴۵$ مترمربع (مساحت مخزن) $\times ۲$ (مساحت بالاسری)
۲	مخزن ۷۷۰ لیتری	تعداد گاری موردنیاز $\times ۱$ مترمربع (مساحت مخزن) $\times ۲$ (مساحت بالاسری)
۳	مخزن ۱۱۰۰ لیتری	تعداد گاری موردنیاز $\times ۱,۲۵$ مترمربع (مساحت مخزن) $\times ۲$ (مساحت بالاسری)



Handwritten signature in blue ink.

Handwritten signature in blue ink.



Handwritten signature in blue ink with the number ۲۲۳ written above it.

Handwritten signature in blue ink.

پیوست شماره ۵: ضوابط و مقررات احداث سرویس‌های بهداشتی در مراکز و اماکن عمومی

ضوابط و مقررات احداث سرویس‌های بهداشتی در مراکز و اماکن عمومی به شرح زیر است:

۱. تمامی اماکن تجاری (اعم از تک‌واحدی یا چند واحدی) ملزم به تأمین سرویس بهداشتی عمومی و اتاق مادر و کودک در مکان‌های قابل‌دسترس و مناسب داخل مجتمع به شرح زیر هستند:
۲. پلاک‌های با مجموع مساحت زیربنای تجاری کمتر از ۲۰۰ مترمربع از احداث سرویس بهداشتی معافاند.
۳. مجتمع‌ها و پلاک‌ها با مجموع مساحت زیربنای تجاری ۲۰۰ تا ۳۵۰ مترمربع ملزم به تأمین حداقل یک چشمه سرویس بهداشتی مردانه و یک چشمه سرویس بهداشتی زنانه هستند.
۴. مجتمع‌ها و پلاک‌ها با مجموع مساحت زیربنای تجاری بیش از ۳۵۰ مترمربع زیربنا به ازای هر ۲۰۰ مترمربع افزایش زیربنا، ملزم به تأمین حداقل یک چشمه سرویس بهداشتی مردانه و یک چشمه سرویس بهداشتی زنانه می‌باشند.
تبصره ۱: در مجتمع‌های تجاری بالای ۳۵۰ مترمربع زیربنا، علاوه بر احداث مجموعه سرویس بهداشتی می‌بایست یک اتاق مادر و کودک و یک چشمه سرویس بهداشتی ویژه معلولان ایجاد شود.
- تبصره ۲: سطح سرویس بهداشتی و اتاق مادر و کودک در واحد های تجاری جزء تراکم محسوب نمی‌گردد.
۵. تمامی مجتمع‌های پزشکی (کمتر از ۱۰ واحد) ملزم به تأمین مجموعه سرویس بهداشتی عمومی شامل (مردانه، زنانه و ویژه معلولان) در فضای عمومی مناسب و قابل‌دسترس هستند.
تبصره: تمامی مجتمع‌های پزشکی به ازای هر ۱۰ واحد، ملزم به تأمین یک چشمه سرویس بهداشتی مردانه، یک چشمه سرویس بهداشتی زنانه و یک چشمه سرویس بهداشتی ویژه معلولان هستند.
۶. تمامی مساجد، حسینیه‌ها و مراکز خیریه سطح شهر مشهد مقدس به ازای هر ۱۰۰ مترمربع فضای مسقف، موظف به احداث حداقل یک مجموعه سرویس بهداشتی عمومی (شامل توالت، دستشویی، فضای تعویض بچه و سرویس بهداشتی ویژه معلولان) هستند.
تبصره: برای مساجد محوری، به ازای هر ۱۰ چشمه سرویس بهداشتی عمومی، بایستی دو باب حمام (دوش) برای بهره‌برداری عمومی نیز احداث شود.
۷. توصیه می‌گردد تسهیلات موردنیاز در مشاعات به‌صورت حذف از تراکم و زیربنای مفید ساختمان در نظر گرفته شود.
۸. تمامی سرویس‌های بهداشتی احداث‌شده می‌بایست برای استفاده بهره‌برداران و عموم مراجعان بوده و برابر ضوابط اعلامی از سوی شهرداری باید در زمان فعالیت اماکن یادشده، این سرویس‌ها برای بهره‌برداری در اختیار شهروندان و مراجعان قرار گیرد.



[Handwritten signature]



[Handwritten signature]

۲۲۴
[Handwritten signature]

پیوست شماره ۶: ضوابط طراحی پخ در گذرگاه‌ها

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

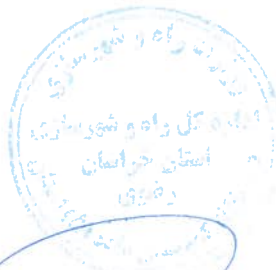
تأمین میدان دید در تقاطع با دور کردن یا از بین بردن موانع دید راننده انجام می‌شود. بهمحدوده ای از تقاطع که باید عاری از موانع دید باشد مثلث دید گفته می‌شود.

محاسبه میزان پخی نسبت به زاویه $70 \leq \alpha < 50$ و عرض خیابان‌ها

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

محاسبه میزان پخی نسبت به زاویه $110 \leq \alpha < 70$ و عرض خیابان‌ها

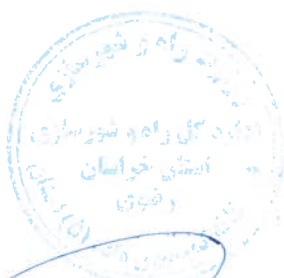
LD	LA						
	۵-۱۱/۹	۱۲-۱۷/۹	۱۸-۲۴/۹	۲۵-۲۹/۹	۳۰-۳۴/۹	۳۵-۳۹/۹	۴۰-۴۵
۵-۱۱/۹	۳/۵	۴	۵	۵	۵	۵	۵
۱۲-۱۷/۹	۴	۵	۷	۷/۵	۸	۸	۹
۱۸-۲۴/۹	۵	۷	۹	۱۰	۱۲	۱۴	۱۶
۲۵-۲۹/۹	۵	۷/۵	۱۰	۱۲	۱۴	۱۷	۲۰
۳۰-۳۴/۹	۵	۸	۱۲	۱۴	۱۷	۲۰	۲۴
۳۵-۳۹/۹	۵	۸	۱۴	۱۷	۲۰	۲۴	۲۷
۴۰-۴۵	۵	۹	۱۶	۲۰	۲۴	۲۷	۳۰



۲۲۵

محاسبه میزان پخی نسبت به زاویه $\alpha > 110$ و عرض خیابان‌ها

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



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

۲۲۶

[Handwritten signature]

الف) مسکونی بلند مرتبه

در طرح تفصیلی حوزه جنوب غربی به استناد ضوابط عام مکان یابی و استقرار ساختمانهای بلند مرتبه مصوب شورای عالی شهرسازی و معماری و همچنین ویژگیهای خاص حوزه جنوب غربی از یک طرف و ساختار کالبدی فضایی حوزه و بلندمرتبه های شکل گرفته در وضع موجود از طرف دیگر ، محدوده های مسکونی بلندمرتبه در قالب سه دسته شامل پهنه های بلند مرتبه مصوب (ذکریای ۲ و حاشیه امام علی در مالکیت آستان قدس)، پهنه بلند مرتبه پیشنهادی (حاشیه کال چهل بازه) ، لبه بلند مرتبه آسیب دیده (در محدوده گلشن، صارمی و هاشمیه ۱۰) همراه با ضوابط خاص هر دسته پیش بینی گردیده است که در ادامه ضوابط مربوط به هر دسته به تفصیل اشاره گردیده است. لازم به ذکر است در طرح تفصیلی تنها پهنه های (یا لبه های) دارای قابلیت بلندمرتبه پیشنهاد گردیده و احداث بنا براساس ضوابط مشروط به رعایت و حصول شرایط مورد اشاره است

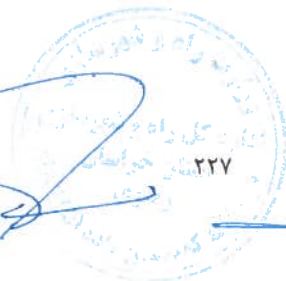
الف: پهنه های بلند مرتبه مصوب (ذکریای ۲ و حاشیه امام علی در مالکیت آستان قدس)،



- محدوده ذکریای دو از جمله پهنه های دارای طرح موضعی ابلاغی مصوب شورای عالی شهرسازی و معماری جهت احداث ساختمانهای بلندمرتبه است. ولی با توجه به تداخل طرح ذکریای دو با اراضی با شیب بالای ۱۵ درصد و درخت کاری های وضع موجود ، طرح ذکریای دو مستلزم بازنگری در هماهنگی با مالکین و با لحاظ اثرات حقوقی و زیست محیطی است. توصیه می گردد تا زمان تصمیم گیری نهایی از اجرای معابر و احداث هر گونه ساختمان در اراضی با شیب بیش از ۱۵ درصد و هر گونه مداخله در ساختار طبیعی زمین اجتناب گردد.

- محدوده اراضی واقع در حاشیه امام علی در مالکیت آستان قدس دارای طرح مصوب بلندمرتبه سازی از کمیسیون ماده ۵ شهر مشهد است. با توجه به قرارگیری پهنه مذکور در حاشیه محور امام علی از یک طرف و لبه شمالی پارک ملی چهل بازه از طرف دیگر که گسستگی بافت مسکونی بلندمرتبه مذکور را به دنبال داشته توصیه می گردد با توافق و هماهنگی با آستان قدس رضوی نسبت به جایگزینی اراضی مذکور و تراکم مصوب در سایر بخش های منطقه و یا در سایر مناطق شهر مشهد و تغییر کاربری اراضی مذکور به فضای سبز اقدام مقتضی صورت پذیرد. لازم به ذکر است تا زمان عدم توافق با آستان قدس رضوی کاربری و تراکم پیشنهادی اراضی مذکور براساس طرح مصوب کمیسیون ماده ۵ ملاک عمل است.

این سند مستقر آفد نامیه مع از
شهر (معماری) تهران، در شورای عالی
که مستقیماً اختتام گردد.

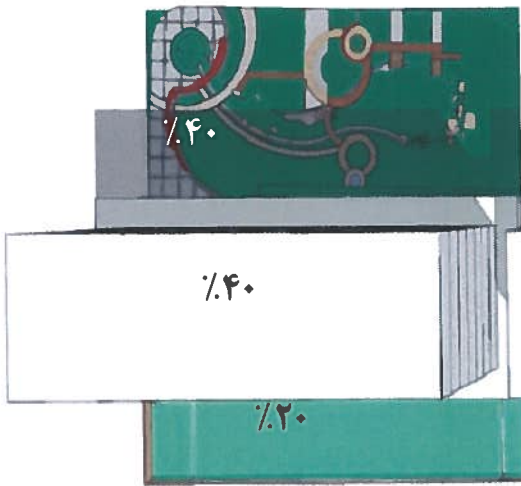


Handwritten signature in blue ink.

(ب) پهنه بلند مرتبه پیشنهادی (حاشیه پارک چهل بازه)

به استناد ضوابط و معیارهای مکان یابی و احداث ساختمان بلندمرتبه مصوب شورای عالی شهرسازی و معماری بخشی از بلوک های واقع در حاشیه کال چهل بازه (مشخص شده در نقشه تراکم ساختمانی) از جمله بلوک های دارای قابلیت احداث ساختمان بلندمرتبه (مشروط به رعایت موارد زیر) به شمار می آیند

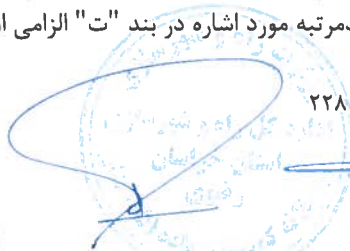
- براساس مصوبه شورای عالی شهرسازی و معماری، پهنه بلند مرتبه سطوحی با قابلیت احداث ساختمان با ارتفاع بلند است که حداقل سطح تخصیص یافته آن برابر با یک بلوک شهری است. براین اساس احداث ساختمان بلندمرتبه در پهنه مذکور مشروط به جمع کل پلاک ها در بلوک های مذکور است. از آنجا که یکی از شروط اصلی قابلیت احداث ساختمان بلندمرتبه در بلوک های مذکور به دلیل قرار گیری در مجاورت با پارک ملی چهل بازه بوده و اراضی مذکور خالی از مستحذات است لذا طراحی کل بلوک ها به صورت یکپارچه و تهیه طرح موضعی بازنگری تفکیک در محدوده مذکور (به نحوی که امکان دسترسی به فضای سبز مذکور برای کلیه ساختمانهای بلندمرتبه مقدور باشد) و تایید در کمیسیون ماده ۵ شهر مشهد الزامی است. لازم به ذکر است احداث ساختمان بلند مرتبه تنها در برخی بلوک ها بدون هماهنگی با بلوک های همجوار (بلوک های واقع در پهنه بلندمرتبه) مجاز نمی باشد. تبصره: در صورت عدم تمایل جهت احداث ساختمان بلندمرتبه احداث بنا در پلاکهای مسکونی در قالب گونه مسکونی آپارتمانی تراکم زیاد گروه ۲ قابل پاسخگویی است.
- با توجه به قرارگیری پهنه مذکور در لبه کال چهل بازه ، استعلام از نهادهای ذیربط از جمله سازمان آب منطقه ای در خصوص بستر و حریم کال الزامی است.
- بررسی عوامل زمین شناختی و ژئوتکنیکی از جمله عوامل لرزه ای، زمین لغزش، فرونشست زمین، فروریزش، رگاب ها و قنوات، پریرود طبیعی خاک، خاک نرم و روانگرایی در محدوده مذکور الزامی است.



- به استناد سیاست های بلندمرتبه سازی طرح تفصیلی حوزه جنوب غربی و با توجه به لزوم تامین فضای سبز در مجاورت ساختمانهای بلندمرتبه از یک طرف و همچنین کنترل سایه اندازی از طرف دیگر ضروری است حداقل ۴۰ درصد مساحت بلوک بلندمرتبه به کاربری فضای سبز عمومی یکپارچه اختصاص یابد. قابلیت بلندمرتبه سازی و تراکم مازاد تخصیص یافته در این قالب در صورتی به پلاکهای دارای قابلیت حاضر قابل اعطا است که توافق لازم با مالک جهت تخصیص ۴۰ درصد زمین مذکور به عنوان فضای سبز عمومی (دارای دسترسی از معابر عمومی) تحقق یابد. بدیهی است در صورت عدم تحقق توافق یاد شده کاربری و تراکم برابر گونه مسکونی آپارتمانی تراکم زیاد گروه ۲ خواهد بود. دسترسی عمومی به

فضای سبز مذکور می بایست از معبر عمومی تامین گردد و صدور پایانکار منوط به احداث فضای سبز عمومی توسط مالک خواهد بود. هرگونه تفکیک و تغییر فعالیت فضای سبز عمومی به هر شکلی ممنوع است.

رعایت سایر ضوابط و مقررات احداث ساختمان بلندمرتبه مورد اشاره در بند "ت" الزامی است.



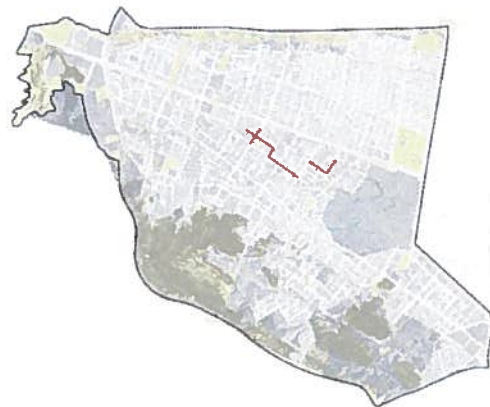
۲۲۸
مهندسین مشاور معماری و شهرسازی
موسسه تخصصی معماری و شهرسازی
موسسه تخصصی معماری و شهرسازی

ب) لبه بلند مرتبه آسیب دیده (در محدوده گلشن، صارمی و هاشمیه ۱۰ مشخص شده بر روی نقشه)

با توجه به شاخص‌های ایجابی مدنظر شورای عالی معماری و شهرسازی از جمله قرارگیری در محورهای دسترسی شریانی، قرارگیری در شعاع دسترسی حمل‌ونقل عمومی، قرارگیری در حاشیه فضاهای سبز و باز و معیارهای سلبی از جمله حفظ کریدورهای دید به ارتفاعات جنوبی و حفظ کریدورهای باد جنوبی به شمالی و غربی-شرقی در حوزه جنوب غربی در طرح تفصیلی حوزه جنوب غربی لبه شاخص دارای قابلیت بلندمرتبه‌سازی نمی‌توان تعیین نمود.

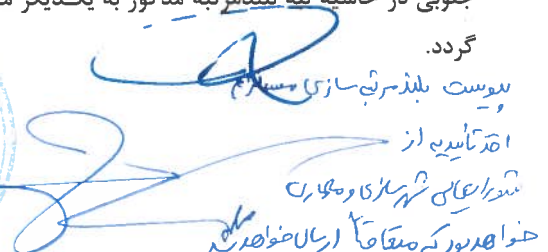
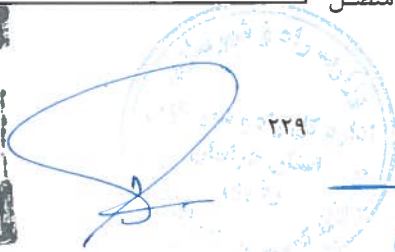
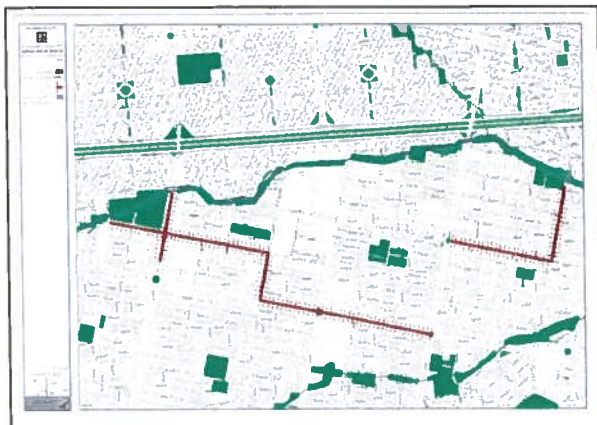
از طرف دیگر در سالیان گذشته تعداد زیادی ساختمان‌های بلندمرتبه در حوزه جنوب غربی احداث گردیده و یا صدور پروانه گردیده‌اند که بافت کالبدی بسیاری از محلات را بر هم زده است. همان‌طور که در نقشه روبرو مشاهده می‌گردد تمرکز این بلندمرتبه‌ها عمدتاً در محدوده منطقه ۹ و محلات گلشن، سامانیه و ابتدای خیابان هاشمیه تمرکز یافته است.

احداث این حجم از ساختمان‌های بلندمرتبه در محلات هاشمیه، سامانیه و گلشن و عمدتاً در محدوده محورهای گلشن، هاشمیه ۱۰ و لزوم ساماندهی کالبدی فضایی این محدوده منجر به آن گردید که در طرح تفصیلی حوزه جنوب غربی، محدوده اراضی مذکور که به‌صورت عمدتاً خطی گسترش یافته‌اند به‌عنوان لبه‌های آسیب دیده نیازمند ترمیم نام‌گذاری گردند که نیازمند رعایت ضوابط و مقررات ویژه برای عقب‌نشینی و آزادسازی زمین برای فضای سبز عمومی می‌باشند.



با توجه نقشه فوق لبه آسیب دیده مذکور ارتباط سبز خطی بین دو نقطه از کال پاچنار را برقرار کرده و افزایش کیفیت

فضایی محدوده‌های گلشن و سامانیه و هاشمیه که در طی سالیان گذشته به دلیل بلندمرتبه‌سازی‌های بدون ضابطه و بی‌برنامه دستخوش چالش گردیده بودند را به دنبال خواهد داشت. با توجه به سیاستهای بلندمرتبه سازی حوزه جنوب غربی، ایجاد مسیر پیاده راه سبز پیوسته در حاشیه لبه بلندمرتبه آسیب دیده به عنوان فضای عمومی خطی پیوسته از جمله رویکردها و سیاستهای پیشنهادی در طراحی این لبه به شمار می‌آید. به گونه ای که ارتباط ساختاری دو بخش کال پاچنار از طریق پیاده راه سبز جنوبی در حاشیه لبه بلندمرتبه مذکور به یکدیگر متصل گردد.



ت) ضوابط و مقررات احداث بنا

ضوابط و مقررات ساختمانی		فعالیت		عملکرد		کاربری		کارکرد اصلی	
عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز
فعالیت های مجاز و ضوابط استقرار بنا									
احداث فعالیت‌های مجاز در گونه مسکونی آپارتمانی تراکم زیاد گروه ۲ در این پلاک ها مجاز است									
الف) احداث فعالیت‌هایی مکمل سکونت جهت رفاه ساکنین مانند کاروان، رستوران و کافی شاپ برای استفاده ساکنان و همچنین سالن ورزشی، کلوب بازی کتایخانه و قرائت‌خانه، استخر و سونا و اسپا، سالن‌های سینما کوچک، سالن اجتماعات و نظایر آن در قالب تعداد طبقات و سطح اشغال مجاز پلان‌های است است و در تراکم محاسبه نمی گردند.									
ب) احداث مهد کودک و کودکستان در مجتمع‌های بلندمرتبه با تعداد واحد بیش از ۵۰ واحد الزامی است و جزو تراکم محسوب نمی گردد									
بصره ۲: در کلیه مجتمع‌های بلندمرتبه با بیش از ۲۰۰ واحد مسکونی - به استناد قانون مبوب مجلس شورای اسلامی - احداث یک واحد آموزشی دبستان مطابق ضوابط سازمان تجهیز و نوسازی مدارس کشور در همکف یا طبقات الزامی است و جزو تراکم محسوب نمی گردد									
ب) احداث تأسیسات شهری مورد نیاز نظیر ایستگاه تنظیم فشار (کد: ۳۵۱۱۱: ۳۵۱۱۱) ترانس و پست برق (کد: ۳۳۸۱۲: ۳۳۸۱۲) - چنان است.									
پ) پیش بینی تجهیزات ضروری جهت بازچرخانی آب و استفاده از آب خاکستری حداقل برای تأمین آبیاری فضای سبز اختصاصی مجموعه ضروری است. (نظیر بازچرخانی آب استخر برای آبیاری فضای سبز)									

ضوابط و مقررات ساختمانی										فعالیت	
عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز	عنوان	رمز
سایر ضوابط											
احداث فضای ورودی و انتظار (الی) برای مجتمع‌های بلندمرتبه، با مساحت حداقل ۱۰۰ مترمربع الزامی است.											
مجموع سطوح تحت اشغال زیربنای مجتمع‌های مسکونی به‌اضافه سطح اشغال خدمات موردنیاز نباید از دو سوم از ۶۰ درصد باقیمانده زمین اولیه (بیشتر باشد).											
سطح اشغال زیرزمین برابر با سطح اشغال طبقه اول است و در زیر سطوح ساخته‌شده احداث می‌گردد. احداث زیرزمین دوم و بیشتر برای تأمین پارکینگ و سایر مشاعات و یا فعالیت‌های مکمل مجاز است.											
چنانچه حداقل فاصله موردنیاز بنا از اضلاع زمین (که بر اساس سایه‌اندازی ساختمان‌ها، محاسبه می‌شود)، امکان اشغال ۴۰ درصد از سطح را فراهم نیاورند، لازم است که سطح اشغال مجاز بنا بر اساس حداقل فاصله ممکن از اضلاع زمین که بر اساس سایه‌اندازی بهینه و حداقل اشراف به‌دست‌آمده است و به میزان کمتر از ۴۰٪ تعیین شود. در این راستا، کاهش ارتفاع هر طبقه و یا تغییرات شکل جمعی ساختمان با عقب‌نشینی در طبقات، به‌منظور کاهش اثرات سایه‌اندازی ضروری است											
ضوابط مربوط به تجمیع											
ضوابط مربوط به تجمیع		ضوابط مربوط به تکیکی		حداقل فضای باز به ازای هر واحد		حداکثر ارتفاع		حداکثر تعداد طبقات		حداکثر تراکم	
سازگاری حجم ساختمان با دانه‌بندی حاکم در بافت الزامی است؛ لذا امکان تجمیع قطعات به‌منظور دستیابی به حداقل مساحت زمین موردنیاز مطابق جدول، تنها در صورتی مجاز است که مساحت قطعات تجمیع شده برای رسیدن به حداقل مساحت مجاز، از ۲/۵ برابر متوسط مساحت قطعات بلوک شهری که قطعه موردنظر در آن واقع شده است، بیشتر نباشد		۱۰ مترمربع از باقیمانده زمین		۱۰۰		۲۵		بیش از ۲۵ (بر اساس طرح کمیسیون ماده ۵		۱۰۰۰ درصد از باقیمانده زمین (۶۰ درصد زمین اولیه)	
										۶۰ درصد از باقیمانده زمین (۴۰ درصد زمین اولیه)	
										دو سوم از ۶۰ درصد از باقیمانده زمین (۴۰ درصد زمین اولیه)	
										برابر با باز اختصاصی تقسیم بر فضای باز به ازای هر واحد	
										۲۰۰	
										۴۰	
										۳۶۰۰	
										۶۵	
										۱۰۰۰۰	
										مجموع مسکونی بلندمرتبه ۱۱۲۲	

- حداکثر ده درصد واحدها در هر پلاک این گونه مسکونی می‌توانند با حداقل مساحت ۱۲۰ مترمربع جهت ایجاد تنوع سکونت (سکونت مستقل جوانان، سالمندان و ...) احداث گردد. تعداد واحد از تقسیم زیربنا بر حداقل اندازه واحد مسکونی محاسبه نمی‌گردد بلکه تعداد واحد از تقسیم فضای باز اختصاصی بر عدد ۱۰ متر محاسبه می‌شود. به عنوان مثال در یک مجتمع دارای مساحت ۲۰۰۰ متر مربع (با ۴۰۰ مترمربع فضای باز اختصاصی) و تعداد طبقات ۱۶ طبقه صرفاً ۴۰ واحد مجاز می‌باشد.



مهر و امضاء مدیر امور شهرسازی و معماری شهرداری شیراز

مهر و امضاء مدیر امور شهرسازی و معماری شهرداری شیراز

مهر و امضاء مدیر امور شهرسازی و معماری شهرداری شیراز

مهر و امضاء مدیر امور شهرسازی و معماری شهرداری شیراز

ریز فعالیت		عنوان	حداقل عرض گذر دسترسی	محل استقرار ساختمان	ضوابط و مقررات ساختمانی
رمز	۱۱۲۲	مجتمع مسکونی بلندمرتبه	۳۰ متر	<ul style="list-style-type: none"> ● محل استقرار ساختمان (توده گذاری) در مجتمع های مسکونی بلندمرتبه با رعایت اصول سایه اندازی و تهیه طرح معماری در قالب حداکثر سطح اشغال مجاز ، در محدوده ۶۰ درصد (خارج از محدوده ۴۰ درصد فضای سبز عمومی) مجاز است. ● تجمه: در محدوده لبه بلندمرتبه آسیب دیده پیش بینی حداقل ۱۰ متر فضای سبز خطی در حاشیه محور الزامی است. ● استقرار چند توده ساختمانی در داخل یک قطعه و تبعیت از الگوی ساختمان های منفصل و مجزا (درمورد مجتمع های مسکونی که به صورت بلوک های مجزا در کنار یکدیگر قرار گرفته اند) با رعایت اصول سایه اندازی و تهیه طرح معماری در قالب حداکثر سطح اشغال مجاز ، در محدوده ۶۰ درصد (خارج از محدوده ۴۰ درصد فضای سبز عمومی) مجاز است. ● ضرورت دارد، «توده گذاری» با فاصله ای از لبه های زمین مجاور و یا معابر فرعی گذر ساخته شود. این فاصله معادل ۶/ عمق پلاک (عمق عمود بر گذر یا زمین مجاور) و حداقل ۳ متر است. 	<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 الزامی است. بدیهی است در صورت عدم امکان تامین سطح فضای باز مربوطه از تعداد واحد مسکونی کاسته خواهد شد. ● سطح پیلوت و زیرزمین ها مشروط بر آنکه صرفاً برای مشاعات (موارد مندرج در جدول) و یا فعالیت های مکمل سکونت استفاده گردد، جزء تراکم ساختمانی محسوب نمی شود. ● یک سوم مساحت بالکن در صورتیکه سه طرف آن باز باشد جزء سطح زیربنای تراکمی و سطح اشغال محسوب می گردد. ● نیمی از مساحت بالکن در صورتیکه دو طرف آن باز باشد جزء سطح زیربنای تراکمی و سطح اشغال محسوب می گردد. ● دو سوم مساحت بالکن در صورتیکه یک طرف آن باز باشد جزء سطح زیربنای تراکمی و سطح اشغال محسوب می گردد ● مساحت ترانس (بدون احداث سقف) جزء سطح زیربنای تراکمی محسوب نمی گردد. ● مبنای محاسبه سطح اشغال و تراکم ساختمانی مساحت ملک بر اساس سند یا وضع موجود (هر کدام کمتر باشد) پس از کسر سهم ۴۰ درصد فضای سبز عمومی است. ● سطح اشغال کلیه زیرزمین ها برابر با سطح اشغال در طبقه همکف پلاک است.

کمیسیون پذیرش سازش با سند قدیمی، شورای عالی برنامه ریزی و معماری
 اولین دوازدهم آذرماه ۱۳۹۲ سال هجری قمری ۸۰ هـ



Handwritten signatures in blue ink.

۲۲۲

Handwritten signature in blue ink.



حداکثر ارتفاع ساختمان

پیش آمدگی ساختمان

نحوه استقرار مشاعات و ضوابط مربوطه

ریز فعالیت
عنوان
رزم

ارتفاع دست اندازها یا جان پناهها از سطح بام در دسترس، باید حداقل ۱،۱۰ متر و حداکثر ۱،۷ متر باشد. ۱۸.

- در راستای افزایش کیفیت فضای ورودی ساختمان بلندمرتبه، حداکثر ارتفاع لابی در طبقه همکف می باشد ۵ متر بیش نبینی گردد. در صورت احداث نیم طبقه در طبقه همکف این ارتفاع می تواند تا ۸ متر افزایش یابد.
- حداکثر ارتفاع برای هر طبقه کف تا کف ۲/۵ متر تعیین می گردد.
- حداکثر ارتفاع طبقه آخر برای احداث پنت هاوس می تواند تا ۵ متر افزایش یابد
- احداث عناصری چون نرده، وسایل تزیینی، محل اتاق آسانسور، خریشته و خروجی پلکان مشروط بر اینکه ارتفاع آن ها از ۲،۵ متر تجاوز ننماید در حداکثر ارتفاع بنا محاسبه نخواهد شد.
- تیمبره: در صورت احداث توقف آسانسور بر روی بام، حداکثر ارتفاع خریشته و اتاق آسانسور تا ۵،۵ متر مجاز بوده و در حداکثر ارتفاع بنا محاسبه نخواهد شد.
- حداقل ارتفاع تمام شده زیرزمین ۲/۴ متر است که حداکثر ۱/۲ متر بالاتر از کف معبر مجاور می تواند قرار می گیرد در صورت احداث استخر، سونا، سالن سیمای اختصاصی و کاربری های خدماتی نظیر آن حداکثر عمق زیرزمین می تواند افزایش یابد.
- حداکثر تعداد طبقات زیرزمین، بر اساس محدودیت های ساخت از نظر وضعیت آب های زیرزمینی، قنوات، جنس خاک و مواردی از این دست تعیین می شود.

پیش آمدگی بدنه ساختمان ها (نظیر بالکن و تراس و...) در فضاهای شهری ممنوع بوده و احداث فضاهای نیمه باز با عقب نشینی دیوارهای خارجی از حد زمین تأمین خواهد شد. این فضاهای نیمه باز جهت تقویت تابش خورشید، نگهداری گل و گیاه و موارد مشابه بوده و بهره برداری از این فضاها به عنوان انباری و نظایر آن ممنوع است.

آلاچیق	سایر فضاهای تفریحی ورزشی و خدماتی (صرفاً برای استفاده ساکنین)				اتاق کالسکه و دوچرخه	اتاق نگهداری	استخر و سونا و اسپا	پله و آسانسور	شوتینگ زیاله	کافی شاپ و رستوران	سرویس بهداشتی	کارواش	سراینداری	لابی	اتاری	پارکینگ	موقعیت استقرار مشاعات	حیاط	زیرزمین	عمق	طبقات	پشت بام	
	اتاق مشق	فضاهای ورزشی و فرهنگی درون گرا	فضای بازی بچه ها و زمین ورزشی	سالن چند منظوره و اجتماعات																			محل جلسات و مدیریت
*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*

تأمین یک واحد انباری با مساحت حداقل ۳ مترمربع و حداکثر ۶ مترمربع به ازای هر واحد مسکونی در زیرزمین مجاز است.

مساحت سالن اجتماعات به ازای هر واحد مسکونی حداقل ۴ مترمربع

احداث فضاهای ورزشی مجاز در مازاد فضای سبز ریشه دار در حیاط صرفاً به صورت غیر مسقف در قالب تجهیز فضا مجاز است

مساحت مجاز سرپنداری درحداکثر ۴۰ مترمربع که شامل سرویس بهداشتی است مجاز است.

حداکثر مساحت اتاق کالسکه و دوچرخه ۱۲ مترمربع بدون محاسبه در تراکم

حداکثر مساحت اتاق نگهداری برای مجتمع های مسکونی بیش از ۱۲ واحد ۶ مترمربع

اتاق مشق یا اتاق مطالعه: به منظور فراهم نمودن فضای مناسبی برای آموزش کودکان، در طبقه همکف، ساختمان هایی که در طرح معماری امکان آن فراهم باشد، اتاق هایی جهت درس خواندن با حداقل مساحت ۲۰ مترمربع توصیه و پیش بینی می شود و در تراکم منظور نمی گردد

۱۰ درصد از فضای پشت بام می تواند به فضای سرپوشیده مکمل بام سبز (نظیر رستوران، کافی شاپ و نظایر آن) با مصالح سبک و قابل جمع آوری اختصاص یابد.

مجتمع مسکونی بلندمرتبه
۱۱۲۲



موسسه ملی برنامه ریزی و طراحی شهری
معاونت ملی برنامه ریزی و طراحی شهری
معاونت ملی برنامه ریزی و طراحی شهری
معاونت ملی برنامه ریزی و طراحی شهری

۲۲۲۲

رئیس فعالیت	رئیس	
	عنوان	رئیس
ضوابط مربوط به نورگیرها و تهویه فضا	<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 مبحث چهارم مقررات ملی ساختمان در کلیه بناها الزامی است. 	<ul style="list-style-type: none"> • کلیه سطوح قابل رویت ساختمان 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، رنگ و تناسب 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 رنگ‌های ازفرمز (رنگ آجر و خاک‌رس) نماسازی گردد. • استفاده از رنگ‌های قهوه‌ای تیره و روشن، آبی فیروزه‌ای و لاجوردی، با مصالح بوم‌آورد و مناسب، برای تنوع در نما و بدنه ساختمان‌ها، مجاز و با مانع است. • استفاده از رنگ‌های تیره و سیاه و نامعارف و تند، با هر نوع مصالح (آجر، سنگ و ...) ممنوع و غیرمجاز است. (استفاده از رنگ‌های تیره حداکثر تا پنج درصد سطح نمای ساختمان بلندمرتبه مجاز است) • استفاده از نمای کاموزیت و آلومینیوم، در مجتمع‌های مسکونی بلندمرتبه مجاز نمی‌باشد. • طراحی و اجرای سطوح سیمانی، یکدست در نمای ساختمان‌ها ممنوع است. • پنجره‌ها و بازشوها در نمای ساختمان می‌بایست هماهنگ و در تناسب با خطوط نمای مجاوران باشد. • نصب تانسیتات گرمایشی، سرمایشی و غیره در نمای بیرونی ساختمان ممنوع است و در صورتی که در تراس واقع شده باشد می‌بایستی با پوسته محجوف نماسازی و مخفی 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 ساختمان‌های مجاور باشد. • لازم است ساختمان بلند با زمینه اطراف (الز نظر ریخت‌شناسی) هماهنگی داشته باشد. این هماهنگی شامل کلیات طراحی نما و ترکیب‌بندی اجسام ساختمان است. همچنین، ساختمان‌های بلند با توجه به مکان قرارگیری و ساختمان‌های هم‌جوار مشخصات سایت ویژگی‌ها و کاربری بنا، می‌توانند نقش مؤثری به‌عنوان نشانه شهری و یا در سامانه‌ی فضاهای شهری داشته باشند که باید در طراحی ساختمان در رابطه با بستر مورد توجه قرار گیرد. • ساختمان‌های بلند مستقر در پهنه‌ها و لبه‌ها که از ارتفاع متوسط موجود عرضه مرتفع‌تر هستند باید به‌گونه‌ای در زمین استقرار یابند که بتواند از هر چهار طرف نماسازی داشته باشد و بدنه‌های جانبی باید همگون با نما یا نماهای اصلی طراحی شوند • صدور پایانکار ساختمان مشروط به انجام نماسازی نماهای اصلی و جانبی است. • رعایت سایر ضوابط مربوط به نما اشاره شده در مبحث چهارم مقررات ملی ساختمان الزامی است.
ضوابط مربوط به فضاهای باز، نیمه‌باز	<ul style="list-style-type: none"> • احداث آلاچیق به‌منظور تجهیز فضای سبز فضای باز اختصاصی با مصالح سبک و قابل برچیده شدن (چوب، شیشه و نظایر آن) تا مساحت حداکثر دو درصد محوطه باز مجتمع با حداکثر مساحت ۱۰۰ مترمربع بالمانع است و مشمول سطح اشغال و تراکم نمی‌گردد. • تبصره: مازاد مساحت آلاچیق بیش از میزان ۲ درصد محوطه باز مجتمع با ۱۰۰ مترمربع جز سطح اشغال محسوب می‌گردد. • حداقل ۵۰ درصد سطح فضای باز اختصاصی 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 (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. • صدور پایانکار منوط به کاشت درخت است. مشخصات ایندرختان در گواهی پایانکار 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"> • فضای سبز اختصاص داده شود. • به ازای هر ۱۰ مترمربع فضای سبز باید یک درخت کاشته شود. • همچنین به ازای هر تک‌درخت (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. • صدور پایانکار منوط به کاشت درخت است. مشخصات ایندرختان در گواهی پایانکار 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.



عمارت بلندمرتبه‌سازی مسکن ام‌ک‌تیرا ۴
 ۴ شه‌ایق لرآندوهدکرت ابراه صلاه‌برنگ ۴
 ۴ مه‌تیا ارسال‌دها ۴

(Handwritten signature)

۲۲۴

(Handwritten signature)

۱۱۲۲

رئیس فعالیت		عنوان	رمز
سایر ضوابط مربوط به فضاها و تأسیسات			
<ul style="list-style-type: none"> • به ازای هر واحد مسکونی خالص تا ۱۵۰ مترمربع تأمین یک واحد جای پارک با دسترسی بدون مزاحمت الزامی است. احداث پارکینگ به ازای هر واحد مسکونی از ۱۵۰ مترمربع تا ۲۵۰ مترمربع ۲ واحد است. به ازای هر ۱۰۰ مترمربع افزایش مساحت یک پارکینگ اضافه شود. • تبصره ۱: افزایش مساحت واحد مسکونی تا حداکثر ۱۰ درصد مساحت فوق (۱۵۰ مترمربع)، مشمول اضافه پارکینگ نمی گردد. • تبصره ۲: بیش از ۱ واحد جای پارکینگ مهمان به ازای هر ۵ واحد مسکونی در پارکینگ مجتمع مسکونی بلندمرتبه الزامی است. در صورت عدم امکان تأمین پارکینگ از تعداد واحدهای ساختمان احداثی کاسته خواهد شد • 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 یکراه دسترسی پیاده به بنایه عرض درب حداکثر ۱۵ متر و یکراه ورودی اتومبیل به پارکینگ به عرض حداقل ۳ متر و حداکثر ۳۵ متر مجاز است. در صورتی که طول هر قطعه در مجاورت گذر دسترسی بیش از ۱۰ متر باشد احداث دسترسی سواره دوم، به عرض حداقل ۳ متر و حداکثر ۱۵ 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 پخ ساختمان ممنوع است. • ارتفاع ورودی پارکینگ نباید کمتر از ۲/۲۰ متر باشد. • باز شدن در ورودی مجتمع 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 (ریمپ) 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 تعیین می گردد و چنانچه اختلاف سطح بین تراز پیاده روی و سطح تمام شده داخل قطعه تفکیکی وجود داشته باشد، باید ریمپ 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 (و ریمپ) را در محدوده پیاده روی الزامی نماید، شهرداری نسبت به تهیه نقشه و اجرای پله (و ریمپ) اقدام خواهد نمود. در کلیه پیاده رویها و فضاهای عمومی که نیاز به احداث پله وجود داشته باشد باید پیش بینی ریمپ 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 با مقررات ملی) صورت گیرد. در مواردی که به دلیل عرض کم پیاده روی احداث توأمان ریمپ و پله امکان پذیر نیست، احداث ریمپ در اولویت بوده و الزامی است. 		<ul style="list-style-type: none"> • در مجتمع های مسکونی بلندمرتبه احداث باغ بام بر اساس ضوابط مربوطه توصیه می گردد. • جهت کنترل آسرافت، پنجره های جانبی صرفاً با ارتفاع بیش از ۱۷۰ متر می تواند دارای بازشو یا شیشه شفاف باشد. براین اساس پنجره های با ارتفاع کمتر از ۱۷۰ می بایستی به صورت مشجر و کدر و بدون بازشو طراحی گردد. • تبصره: ایجاد بازشو و پنجره شفاف با هر ارتفاعی به فضای باز عمومی و یا معبر عمومی با عرض بیش از ۱۲ متر مجاز است. • تعیین آسانسور در ساختمان های بلندمرتبه با عنایت به ضوابط مندرج در محبت پانزدهم مقررات ملی ساختمان الزامی است. 	<p>مجتمع مسکونی بلندمرتبه</p> <p>۱۱۲۲</p>

ضوابط پارکینگ

- به ازای هر واحد مسکونی خالص تا ۱۵۰ مترمربع تأمین یک واحد جای پارک با دسترسی بدون مزاحمت الزامی است. احداث پارکینگ به ازای هر واحد مسکونی از ۱۵۰ مترمربع تا ۲۵۰ مترمربع ۲ واحد است. به ازای هر ۱۰۰ مترمربع افزایش مساحت یک پارکینگ اضافه شود.
- تبصره ۱: افزایش مساحت واحد مسکونی تا حداکثر ۱۰ درصد مساحت فوق (۱۵۰ مترمربع)، مشمول اضافه پارکینگ نمی گردد.
- تبصره ۲: بیش از ۱ واحد جای پارکینگ مهمان به ازای هر ۵ واحد مسکونی در پارکینگ مجتمع مسکونی بلندمرتبه الزامی است. در صورت عدم امکان تأمین پارکینگ از تعداد واحدهای ساختمان احداثی کاسته خواهد شد
- 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 یکراه دسترسی پیاده به بنایه عرض درب حداکثر ۱۵ متر و یکراه ورودی اتومبیل به پارکینگ به عرض حداقل ۳ متر و حداکثر ۳۵ متر مجاز است. در صورتی که طول هر قطعه در مجاورت گذر دسترسی بیش از ۱۰ متر باشد احداث دسترسی سواره دوم، به عرض حداقل ۳ متر و حداکثر ۱۵ 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 پخ ساختمان ممنوع است.
- ارتفاع ورودی پارکینگ نباید کمتر از ۲/۲۰ متر باشد.
- باز شدن در ورودی مجتمع 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 (ریمپ) 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 تعیین می گردد و چنانچه اختلاف سطح بین تراز پیاده روی و سطح تمام شده داخل قطعه تفکیکی وجود داشته باشد، باید ریمپ 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 (و ریمپ) را در محدوده پیاده روی الزامی نماید، شهرداری نسبت به تهیه نقشه و اجرای پله (و ریمپ) اقدام خواهد نمود. در کلیه پیاده رویها و فضاهای عمومی که نیاز به احداث پله وجود داشته باشد باید پیش بینی ریمپ 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 با مقررات ملی) صورت گیرد. در مواردی که به دلیل عرض کم پیاده روی احداث توأمان ریمپ و پله امکان پذیر نیست، احداث ریمپ در اولویت بوده و الزامی است.

۲ پیوست بندرتجه سازی سیستم افراتین

۵ از نظر ابواب و سایر مواردی این ضوابط درج

۵ مطابق ایراد ظاهر



(Handwritten signature)

(Handwritten signature)

(Handwritten signature)

ب) مختلط بلند مرتبه (مجتمع های چند عملکردی واقع در پیرامون ایستگاه های قطار شهری مشخص شده بر روی نقشه)

از جمله سیاستهای پیش بینی شده در طرح تفصیلی حوزه جنوب غربی، پیش بینی پهنه های دارای قابلیت بلندمرتبه سازی در پیرامون ایستگاه های مترو (به عنوان پهنه های طراحی با رویکرد حمل و نقل عمومی TOD) در قالب مجتمع های خدماتی چند عملکردی است. براین مبنا در طرح تفصیلی حوزه جنوب غربی در حاشیه برخی ایستگاههای قطار شهری خطوط یک، دو و سه (براساس نقشه مربوطه) قابلیت احداث ساختمان بلندمرتبه مشروط به رعایت و حصول شرایط زیر مجاز است.

- بررسی عوامل زمین‌شناختی و ژئوتکنیکی از جمله عوامل لرزه‌ای، زمین‌لغزش، فرونشست زمین، فروریزش، رگاب‌ها و قنوات، پریرود طبیعی خاک، خاک نرم و روانگرایی در محدوده مذکور الزامی است.
- حداقل مساحت برای احداث ساختمان بلندمرتبه مختلط در این پهنه ۲۵۰۰ مترمربع است.
- پیش بینی دو معبر جانبی (معبر پیاده و سواره اضطراری) با عرض حداقل ۶ متر (در صورت عدم وجود معبر) الزامی است. براین اساس چهار طرف پلاک می بایست به معابر منتهی گردد.
- به استناد سیاست های بلندمرتبه سازی طرح تفصیلی حوزه جنوب غربی و با توجه به لزوم تامین فضای سبز در مجاورت ساختمانهای بلندمرتبه از یک طرف و همچنین کنترل سایه اندازی از طرف دیگر ضروری است حداقل ۴۰ درصد مساحت پلاک بلندمرتبه به کاربری فضای سبز عمومی یکپارچه اختصاص یابد. (لازم به ذکر است دو معبر جانبی نیز به عنوان سهم فضای سبز عمومی لحاظ می گردد). قابلیت بلندمرتبه سازی و تراکم مزاد تخصیص یافته در صورتی به پلاکهای دارای قابلیت حاضر (واقع در محدوده TOD) قابل اعطا است که توافق لازم با مالک جهت تخصیص ۴۰ درصد زمین مذکور به عنوان فضای سبز عمومی (دارای دسترسی از معابر عمومی و در منهی الیه زمین در جهت مخالف معبر مختلط) تحقق یابد. بدیهی است در صورت عدم تحقق توافق یاد شده کاربری و تراکم برابر گونه مختلط شهری مجاور خواهد بود. صدور پایانکار منوط به احداث فضای سبز عمومی و معابر مذکور توسط مالک خواهد بود هرگونه تفکیک و تغییر فعالیت فضای سبز عمومی به هر شکلی ممنوع است.
- احداث ساختمان بلند مرتبه در پهنه بلندمرتبه با رویکرد TOD می بایست با رعایت حداقل ۵ متر عقب نشینی از بر محور مختلط به صورت پیشخوان، صورت پذیرد. حداقل ۵۰ درصد سطح پیشخوان باید به فضای سبز اختصاص داده شود.



این سیاست بلندمرتبه سازی منطبق با سند ملی است
از سوی سازمان شهرداری و همکاران فراهرودکرمی می باشد
از سال ۱۳۹۰



۲۳۶

الف) فعالیت‌های مجاز به استقرار در مجتمع‌های مختلط چند عملکردی واقع در پیرامون ایستگاه‌های قطار شهری

کاربریه‌ای زیر در قالب ضوابط و مقررات ساختمان‌های مختلط بلندمرتبه به تنهایی یا در اختلاط با یکدیگر قابل استقرار در این پهنه‌ها است.

- احداث کاربری اداری مقیاس ناحیه، منطقه و شهر براساس ضوابط و مقررات حاضر به لحاظ نحوه جرم‌گذاری و دسترسی و میزان سطح اشغال و تراکم مجاز است. (ضوابط پارکینگ از ضوابط کاربری مربوطه تبعیت می‌کند)
- احداث کاربری ورزشی مقیاس محله، ناحیه و منطقه براساس ضوابط و مقررات کاربری مربوطه مجاز است.
- احداث کاربری درمانی محله، ناحیه، منطقه و شهر و همچنین کلینیک‌های دامپزشکی براساس ضوابط و مقررات حاضر به لحاظ نحوه جرم‌گذاری و دسترسی و میزان سطح اشغال و تراکم مجاز است. (ضوابط پارکینگ از ضوابط کاربری مربوطه تبعیت می‌کند)
- احداث کاربری فرهنگی هنری (سینما، تئاتر، موزه، گالری، نگارخانه) براساس ضوابط و مقررات حاضر به لحاظ نحوه جرم‌گذاری و دسترسی و میزان سطح اشغال و تراکم مجاز است. (ضوابط پارکینگ از ضوابط کاربری مربوطه تبعیت می‌کند)
- احداث پارکینگ عمومی براساس ضوابط و مقررات حاضر به لحاظ نحوه جرم‌گذاری و دسترسی و میزان سطح اشغال و تراکم مجاز است.
- احداث کاربری تاسیسات شهری مقیاس محله و ناحیه براساس ضوابط و مقررات کاربری مربوطه مجاز است. تبصره: احداث کاربری پارک و فضای سبز (در محدوده ۴۰ درصد فضای سبز عمومی جهت استفاده از ضوابط بلندمرتبه سازی) الزامی است.
- در صورت درخواست جهت استفاده از مزیت اختلاط با کاربریه‌ای انتفاعی (تجاری، اقامتی، مسکونی، تفریحی-گردشگری و اداری غیر دولتی ویژه) در مجتمع‌های بلندمرتبه چند عملکردی در حاشیه ایستگاه‌های مترو، استقرار برخی کاربری خدماتی و پارکینگ عمومی در سهم مشخص برابر ضوابط حاضر الزامی است و از جمله سیاست‌های طرح تفصیلی جهت تحقق برخی خدمات عمومی غیرانتفاعی به شمار می‌آید.
- در صورت عدم احتلاط کاربری‌های انتفاعی با خدمات مورد نیاز (براساس ضوابط مندرج در این بخش)، احداث بنا براساس ضوابط گونه مسکونی مجاور (در محورهای عبوری) و یا ضوابط کاربری مختلط شهری، منطقه‌ای و ناحیه‌ای (در محورهای مختلط) صورت می‌پذیرد.



۲۳۷
۴. هیئت مدیره کمیته تخصصی احداث بنا
۵. از ضوابط کاربری طرح تفصیلی و ضوابط کاربری مختلط شهری، منطقه‌ای و ناحیه‌ای
۶. احداث ضوابط

ب) ضوابط احداث بنا در کاربریهای مختلط در مجتمع های مختلط چند عملکردی واقع در پیرامون ایستگاه های قطار شهری

- محل احداث بنا در مجتمع های مختلط چند عملکردی واقع در پیرامون ایستگاه های قطار شهری در محور وکیل آباد در بر محور با رعایت حداقل ۵ متر عقب نشینی است .
- محل احداث بنا در مجتمع های مختلط چند عملکردی واقع در پیرامون ایستگاه های قطار شهری خط ۲ نیز با رعایت حداقل ۵ متر عقب نشینی از بر محور است.
- محل احداث بنا در مجتمع های مختلط چند عملکردی واقع در پیرامون ایستگاه های قطار شهری خط ۳ (واقع بلوار امامت) در بر محور مجاز نمی باشد. براین مبنا ضروری است پیش بینی ۴۰ درصد فضای سبز عمومی در حاشیه محور امامت صورت پذیرفته و توده گذاری در محدوده ۶۰ درصد انتهایی پلاک (با ضرورت رعایت حداکثر سطح اشغال مجاز مندرج در ضابطه) باشد.
- دسترسی سواره مستقیم (به جز دسترسی اضطراری) از مجتمع های مختلط چند عملکردی به محور اصلی ممنوع بوده و دسترسی سواره صرفا می بایست از دسترسی پشتیبان صورت پذیرد.
- حداقل اندازه تفکیک جهت احداث ساختمان بلندمرتبه در مجتمع های مختلط چند عملکردی واقع در پیرامون ایستگاه های قطار شهری ۵۰۰۰ مترمربع است.
- احداث بنا در پلاک های با مساحت کمتر از ۲۵۰۰ مترمربع در محدوده پیرامون ایستگاه های قطار شهری (مشخص شده بر روی نقشه) بر اساس ضوابط و مقررات محورهای مختلط مجاور صورت می پذیرد.
- ضوابط احداث بنا در مجتمع های بلندمرتبه مختلط چند عملکردی واقع در پیرامون ایستگاه های قطار شهری به شرح زیر است:

ضوابط احداث بنا					
حداقل اندازه قطعه	حداقل بر (عرض) قطعه زمین	حداکثر سطح اشغال (درصد)	حداکثر تراکم (درطبقات بالا و زیرزمین)	حداکثر تعداد طبقات	حداکثر ارتفاع
۲۵۰۰	۴۰	دو سوم از ۶۰ درصد باقیمانده	۱۱۵۰ درصد باقیمانده زمین (۶۸۰ درصد زمین اولیه)	۱۸	۷۵
۵۰۰۰	۵۰	زمین (۴۰ درصد زمین اولیه)	۱۶۰۰ درصد باقیمانده زمین (۱۰۰۰ درصد زمین اولیه)	۲۵	۱۰۰
براساس طرح توجیهی و تصویب در کمیسیون ماده ۵ شهر مشهد					۱۰۰۰۰

- مجموع سطوح تحت اشغال زیربنای مجتمع های بلندمرتبه مختلط چند عملکردی نباید از دو سوم از ۶۰ درصد باقیمانده زمین (۴۰ درصد زمین اولیه) بیشتر باشد.
- سطح اشغال زیرزمین برابر با سطح اشغال طبقه اول است و در زیر سطوح ساخته شده احداث می گردد. احداث زیرزمین دوم و بیشتر برای تامین پارکینگ و سایر مشاعات در همان سطح اشغال (۴۰ درصد) مجاز است.
- به منظور ارتباط بین بدنه کاربری های حاشیه با محور، سطح طبقه همکف می بایست همتراز با محور بوده و در صورت احداث زیرزمین (براساس ضوابط مجاز)، طبقات زیرزمین از تراز صفر به پایین احداث گردند.



۲۳۸

مهرت بلندمرتبه سازی مستلزم
 آقا تا تغییر شورای عالی شهرسازی و معماری
 خواهد بود که مستجاب ایران خواهد شد

- در راستای ارتقای کیفیت فضا توصیه می گردد در هر ده طبقه یک طبقه به عنوان فضای باز نیمه عمومی در ارتفاع پیش بینی گردد. این فضا به عنوان حیاط در ارتفاع عمل کرده و به جز عناصر ارتباطی پله و آسانسور و عناصر تاسیساتی حداکثر در ۵ درصد به فعالیتهای تفریحی فراغتی یا انتفاعی از جمله رستوران، کافه و نظایر آن تخصیص یابد و مابقی می بایستی به عنوان فضای سبز و باز عمل نماید. سطح مذکور در حداکثر تراکم محاسبه نخواهد گردید.
- پیش آمدگی بدنه ساختمانها (نظیر بالکن و تراس و...) در فضاهای شهری ممنوع بوده و احداث فضاهای نیمه باز با عقب نشینی دیواره های خارجی از حد زمین تأمین خواهد شد. این فضاهای نیمه باز جهت تقویت چشم اندازهای مناسب شهری، کاهش اثر تابش خورشید، نگهداری گل و گیاه و موارد مشابه بوده و بهره برداری از این فضاها به عنوان انباری و نظایر آن ممنوع است.
- در مجتمع های بلندمرتبه مختلط چند عملکردی، بهره برداری بام سبز در قالب فعالیتهای تفریحی فراغتی یا انتفاعی از جمله رستوران، کافه و نظایر آن (در صورت حصول شرایط بام سبز) مجاز است. بر این مبنا در صورت احداث بام سبز حداکثر ۱۰ درصد سطح بام می تواند به زیربنای مرتبط با فعالیت با سازه های سبک و قابل جمع آوری اختصاص یابد که این زیربنا جزء تراکم محسوب نمی گردد.
- نحوه دسترسی پیاده به بنا می بایست از بر محور اصلی انجام گیرد. دسترسی پیاده از بر دسترسی دوم بلامانع است.
- جهت کنترل اشرافیت، پنجره های جانبی صرفا با ارتفاع بیش از ۱,۷۰ متر می تواند دارای بازشو یا شیشه شفاف باشد. براین اساس پنجره های با ارتفاع کمتر از ۱,۷۰ می بایستی به صورت مشجر و کدر و بدون بازشو طراحی گردد.
- تبصره: ایجاد بازشو و پنجره شفاف با هر ارتفاعی به فضای باز عمومی و یا معبر عمومی با عرض بیش از ۱۲ متر مجاز است.
- تامین پارکینگ برابر ضوابط هر کاربری در مجتمع های بلندمرتبه مختلط چند عملکردی الزامی است.
- احداث فعالیتهای تجاری در قالب سهم ارتفاع و با احتساب در تراکم و همچنین احداث پارکینگ، تاسیسات و انباری در زیرزمین براساس سطح اشغال همکف مجاز است
- سهم پارکینگ مورد نیاز کاربریهای مختلط و انبار و تاسیسات جزو تراکم محسوب نمی گردد. سهم پارکینگ عمومی جزو تراکم بنا محسوب می گردد و از جمله شروط برخورداری از پتانسیل بلندمرتبه سازی ساختمان مختلط می باشد.
- 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.
- 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 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 پخ ساختمان ممنوع است.
- ارتفاع ورودی پارکینگ نباید کمتر از ۲/۲۰ متر باشد.
- بارشکن در ورودی مجتمع به سمت معبر عمومی ممنوع است.



۱۳۹

به هیئت بلندمرتبه سازی مستلزم
 به اقد تأیید شورای عالی شهرسازی و معماری
 به خواستار درج معافیت از مال خواستار

- 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 (رمپ) 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 می‌گردد و چنانچه اختلاف سطح بین تراز پیاده‌رو و سطح تمام‌شده داخل قطعه تفکیکی وجود داشته باشد، باید رمپ 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، اجرای پله (و رمپ) را در محدوده پیاده‌رو الزامی نماید، شهرداری نسبت به تهیه نقشه و اجرای پله (و رمپ) اقدام خواهد نمود. در کلیه پیاده‌روها و فضاهای عمومی که نیاز به احداث پله وجود داشته باشد باید پیش‌بینی رمپ 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 توأمان رمپ و پله امکان‌پذیر نیست، احداث رمپ در اولویت بوده و الزامی است.
- تعبیه آسانسور در مجتمع‌های بلندمرتبه مختلط چند عملکردی با عنایت به ضوابط مندرج در مبحث پانزدهم مقررات ملی ساختمان الزامی است.
- رعایت ضوابط مربوط به معلولین در مجتمع‌های بلندمرتبه مختلط چند عملکردی الزامی است.



Handwritten signatures in blue ink.

به هیئت المنزه تجاری مستلزم احداث پله و رمپ شورای عالی
 شهرسازی و معماری خواهد بود که مستقیماً ارسال
 خواهد شد

پ) ضوابط مربوط به اختلاط با کاربری های انتفاعی

در صورت درخواست جهت استفاده از مزیت اختلاط با کاربریهای انتفاعی (تجاری، اقامتی، مسکونی، تفریحی- گردشگری و اداری غیر دولتی ویژه) در مجتمع های بلندمرتبه چند عملکردی در حاشیه ایستگاههای مترو، استقرار برخی کاربری خدماتی و پارکینگ عمومی در سهم مشخص برابر ضوابط حاضر الزامی است و از جمله سیاست های طرح تفصیلی جهت تحقق برخی خدمات عمومی غیرانتفاعی به شمار می آید.

- پیش بینی حداقل ۱۳۵ درصد از تراکم (دو طبقه) در ساختمانهای ۱۸ طبقه و حداقل ۱۹۰ درصد (سه طبقه) در ساختمانهای ۲۵ طبقه در مجتمع های بلندمرتبه مختلط چند عملکردی در طبقات همکف یا بالاتر به کاربری فرهنگی هنری (شامل سینما، تئاتر، گالری، نگارخانه یا موزه) الزامی است.

- پیش بینی حداقل ۶۵ درصد از تراکم (یک طبقه) در ساختمانهای ۱۸ طبقه و حداقل ۱۳۵ درصد (دو طبقه) در ساختمانهای ۲۵ طبقه در مجتمع های بلندمرتبه مختلط چند عملکردی به کاربری درمانی یا ورزشی الزامی است.

- با توجه به سیاستهای طرح تفصیلی مبنی بر ضرورت پیوستگی مسیر پیاده در حاشیه محورهای مختلط و جلوگیری از قطع مکرر آن توسط مسیرهای ماشین رو (جهت دسترسی به پارکینگ)، احداث کاربری های مختلط تجاری خدماتی در پلاک های ریزدانه، حذف پارکینگ بسیاری از پلاک های حاشیه ای را به دنبال خواهد داشت. لذا با توجه به پیش بینی رویکرد توسعه مبتنی بر حمل و نقل عمومی (رویکرد TOD) در سیاستهای طرح تفصیلی حوزه جنوب غربی، احداث حداقل ۲ طبقه پارکینگ عمومی در مجتمع های بلندمرتبه مختلط چند عملکردی (مازاد بر سهم پارکینگ خود این کاربریها) الزامی است.



۲۴۱

- ۱ پیوست بلندمرتبه سازی مستلزم احداث است
- ۲ تعداد عالی تره سازی و معماری ایران خواهد بود
- ۳ معافاً ارسال خواهد شد

ت) ضوابط مربوط به نما

- کلیه سطوح قابل رؤیت مجتمع های بلندمرتبه مختلط چند عملکردی بایستی با استفاده از مصالح مناسب مورد تأیید کمیته سیما و منظر 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.
- خطوط غالب در نمای ساختمان ترجیحا می بایست هماهنگ و در تناسب با خطوط نمای مجاوران و با فرم غالب مستطیل یا مربع باشد، استفاده از فرم های نامتعارف و نامتناسب، به طور کلی مجاز نبوده و در صورت ضرورت با اخذ مصوبه از کمیته نمای شهرداری امکان پذیر است.
- وجه غالب سطوح باید حتی الامکان با مصالح روشن مانند رنگ کرم، زرد آخرا بارگه های یاز قرمز (رنگ آجر و خاک رس) و یا آجر (با هر رنگی) نماسازی گردد.
- استفاده از رنگ های قهوه ای تیره و روشن، آخرایبی، 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 است.
- استفاده از رنگ های تیره و سیاه و نامتعارف و تند، با هر نوع مصالح (آجر، سنگ و ...) ممنوع و غیرمجاز است.
- استفاده از نمای کامپوزیت و آلومینیومی ممنوع و غیرمجاز است.
- طراحی و اجرای سطوح سیمانی یکدست در نمای ساختمان ها ممنوع است.
- 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 مجوف نماسازی و مخفی گردد.
- 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 ساختمان های مجاور باشد.
- به منظور حفظ خلاقیت طراحی برای ساختمان های شاخص و عمومی (در صورتی که دارای طرح خاص باشد) طرح به صورت ویژه و با حضور طراح، به صورت موردی در کمیته سیما و منظر شهری قابل بررسی خواهد بود.
- لازم است ساختمان بلند با زمینه اطراف (از نظر ریخت شناسی) هماهنگی داشته باشد. این هماهنگی شامل کلیات طراحی نما و ترکیب بندی احوام ساختمان است. همچنین، ساختمان های بلند با توجه به مکان قرارگیری و ساختمان های هم جوار مشخصات سایت ویژگی ها و کاربری بنا، می توانند نقش مؤثری به عنوان نشانه شهری و یا در ساماندهی فضاهای شهری داشته باشند که باید در طراحی ساختمان در رابطه با بستر مورد توجه قرار گیرد.
- ساختمان های بلند مستقر در پهنه ها و لبه ها که از ارتفاع متوسط موجود عرصه مرتفع تر هستند باید به گونه ای در زمین استقرار یابند که بتواند از هر چهار طرف نماسازی داشته باشد و بدنه های جانبی باید همگون با نما یا نماهای اصلی طراحی شوند
- صدور پایان کار ساختمان مشروط به انجام نماسازی نماهای اصلی و جانبی است.
- رعایت سایر ضوابط مربوط به نما در پیوست شماره ۲ الزامی است.

