



جمهوری اسلامی ایران
وزارت راه و شهرسازی
اداره کل راه و شهرسازی استان اصفهان
مدیریت شهرسازی و معماری

طرح جامع شهر گز

جلد چهارم: ضوابط و مقررات



مهندسان مشاور معماری و شهرسازی

CONSULTING ENGINEERS • ARCHITECTS & PLANNERS

I W A N N A G H S H J A H A N

تعاریف

واژه هایی که به صورتهای گوناگون در این مجموعه به کار برده شده است به صورت زیر

تعریف شده اند:

- آپارتمان

عبارتست از تعداد دو واحد مسکونی و بیشتر که ورودی به شارع خاص راهرو مشترک، راه پله مشترک، فضای باز مشترک و ... داشته باشد و بتواند امکانات سکونت مستقل چندین خانوار را فراهم کند.

- آماده سازی زمین

عبارت از مجموعه عملیاتی است که مطابق دستورالعمل وزارت راه و شهرسازی زمین را برای احداث مسکن و سکونت مهیا میسازد که شامل موارد زیر است.

۱- عملیات زیربنایی از قبیل تعیین بر و کف تسطیح و آسفالت معابر تأمین شبکه های تأسیساتی آب و برق جمع آوری و دفع آبهای سطحی و فاضلاب و غیره

۲- عملیات روبنایی مانند احداث مدارس، درمانگاه، واحد انتظامی، فضای سبز، اداره آتشنشانی، امکان تجاری و نظایر آن

- اراضی بایر شهری

زمینهایی که سابقه عمران و احیاء داشته و به تدریج به حالت موات برگشته است، اعم از آنکه صاحب مشخصی داشته باشد یا نداشته باشد.

- اراضی دایر شهری

زمینهایی است که آن را احیاء و آباد نموده اند و در حال حاضر دایر و مورد بهره برداری مالک است زمینهای دایر مشمول این قانون اراضی کشاورزی یا آیش اعم از محصور یا غیر محصور است.

- اراضی شهری

اراضی شهری زمینهایی است که در محدوده حریم استحفاظی شهرها و شهرکها قرار گرفته است.

- اراضی موات شهری

اراضی موات شهری زمینهایی است که سابقه عمران و احیاء نداشته باشد. زمینهای مواتی که علیرغم مقررات قانون لغو مالکیت اراضی موات شهری بدون مجوز قانونی از تاریخ ۵/۴/۱۳۵۸ به بعد احیاء شده باشد همچنان در اختیار دولت میباشد.

- ارتفاع تمام شده

عبارت است از فاصله عمودی مرتفعترین حد یک ساختمان تا شیب متوسط قطعه زمین مربوطه.

- ارتفاع ساختمان یا بنا

فاصله مرتفع ترین نقطه بام و در صورت وجود سقف شیبدار، مرتفع ترین خط الرأس بام از

سطح معبر. - استقرار بنا

منظور از استقرار بنا مکان قرارگیری بنا در محدوده قطعه مالکیت میباشد که در این راستا علاوه بر رعایت سطح اشغال باید رعایت مجاوران و پیش زدگی بر اساس طرح مصوب لحاظ گردد.

- اضافه بنا

هر نوع فضای سرپوشیده قابل استفاده که به سطح زیربنای ساختمان اضافه شود چه در داخل ساختمان و چه در مجاورت و در داخل قطعه زمین که ساختمان در آن احداث شده باشد اضافه بنا محسوب میگردد.

- انواع اماکن و مؤسسات عمومی

۱ هتلها - ۲ مسافرخانه ها - ۳ رستورانها ۴ پانسیونها و مهدکودکها، ۵- سلف

- انواع اماکن و مؤسسات عمومی ۱- هتلها - ۲ مسافرخانه ها - رستورانها ۴ پانسیونها و مهدکودکها، ۵- سلف

سرویسها، ۶ قهوه، خانه ۷ اغذیه فروشها - چلوکبابی و چلوخوشرستی و طبایعها، ۹- بوفه سینما و تئاتر ۱۰ کافه، تریاها ۱۱ - کافه قنادیها ۱۲- آرایشگاهها ۱۳ - - آموزشگاه های رانندگی ۱۴- فروشگاه های جراید و نشریات داخلی ۱۵ مؤسسات بارکش شهری ۱۶- تعمیرگاه های دوچرخه و موتورسیکلت ۱۷ عکاسی،ها ۱۸ - فروشگاه های جراید و نشریات خارجی، ۱۹- سینماها تماشاخانه ها ۲۰ اتوسرویسها و پارکینگها، ۲۱ مؤسسات تبلیغاتی و تولیدکنندگان فیلمهای تبلیغاتی، ۲۲- تعمیرگاه های اتوسرویسها و پارکینگها -۲۳ مؤسسات توریستی و کرایه دهی اتومبیل، ۲۴- بنگاه های مسافری -۲۵ کتاب فروشیها ۲۶ بنگاههای معاملاتی، ۲۷- کارگاههای اوراق اتومبیل -۲۸ کارگاههای تعویض روغن پنچرگیری و لاستیک فروشی اتومبیل، ۲۹- مؤسسات

تاکسی بار ۳۰ کلیشه و گراورسازیهها - فروشگاههای لوازم یدکی اتومبیل، ۳۲- کارگاه های

نقاشی اتومبیل ۳۳ چاپخانهها ۳۴ سمساری و امانت فروشیها ۳۵ مؤسسات باربری، ۳۶- استودیوها،

۳۷- طلا و جواهرفروشیها، ۳۸- آموزشگاه های خیاطی، ماشین نویسی و آرایشگری.

- ایوان

سطح سرپوشیده در طبقه همکف که بین ساختمان و فضای آزاد (حیاط) قرار گیرد.

- بالکن

سطح سرپوشیده یا سربازی در طبقه ساختمانی که حداقل یک طرف آن باز بوده و جز اتاقها نباشد. - بر اصلاحی آن حدی از یک قطعه زمین که مشرف به گذر و دارای حد اصلاحی بوده و ملزم به عقب

- بر اصلاحی

آن حدی از یک قطعه زمین که مشرف به گذر و دارای حد اصلاحی بوده و ملزم به عقب نشینی باشد، بر اصلاحی نامیده میشود.

- بر ساختمان

عبارت است از خط فصل مشترک بین زمین باز یا معبر مشارع عام و قسمتی از زمین که بر روی آن ساختمان احداث شده است.

- بر قطعه مالکیت یا بر زمین

قسمت یا قسمتهایی از قطعه مالکیت که مجاور معبر قرار داشته باشد.

- پارکینگ

محل نگهداری یا توقف دائم و موقت وسایط نقلیه است که میتواند به صورت پارکینگ جمعی و خصوصی یا پارکینگهای عمومی وجود داشته باشد و البته شامل محوطه و فضای باز مورد نیاز یک پلاک نیست.

- پارکینگ اختصاصی

عبارت است از مکانی که صاحبان اتومبیل میتوانند در داخل منزل و یا محل کار اتومبیل خود را متوقف سازند.

- پارکینگ عمومی

عبارت است از محلی که افراد در موقع مراجعه به نقاط مختلف شهری از قبیل مراکز محلات، نواحی مناطق و شهر بتوانند اتومبیل خود را در آن متوقف سازند. - پاسیو فضاهای غیر مسقف یا با سقف شفاف در ساختمان که بین سایر فضاهای قرار گیرد و از آن برای نورگیری، تهویه گلکاری یا تزئین استفاده می شود.

- بئخ

جهت ایجاد دید مناسب برای رانندگان وسایل نقلیه و عابرین در نبش تقاطعها طبق ضوابط اجراء می شود. اندازه بئخ بستگی به عرض معبر و زاویه آن دارد.

مهمانخانه (هتل)، مهمانسرا، زایر سرا، متل، پانسیون اقامتگاه، جوانان، اردوگاه گردشگری،

تأسیسات حمام رستوران درون واحدهای اقامتی فوق الذکر و مناطق نمونه گردشگری، واحدهای پذیرایی داخل فرودگاهها و ترمینالهای مسافربری کشور واحدهای پذیرایی و اقامتی و مهمانپذیرها مجتمع های سیاحتی و تفریحی و سایر واحدهایی که به قصد ارائه خدمات و انتفاع برای پذیرایی و اقامت مسافران و جهانگردان طبق مقررات و ضوابط مصوب سازمان میراث فرهنگی و گردشگری تأسیس خواهند شد.

- تجميع

ادغام دو يا چند قطعه زمين به يكدیگر و تبديل آنها به يك پلاک ثبتی را تجميع میگویند.

- تراس يا مهتابی

سطح ساختمان غير مسقف به غير از بام

- تراکم پایه ساختمانی

- تراکم جمعیت

جنوبی زمين

ضلعی از زمين که در جنوب قطعه مالکیت قرار گرفته و حداکثر ۴۵ درجه زاویه با جهت شرقی - غربی داشته باشد. در مواردی که قطعه زمين دارای دو ضلع با چنین مشخصاتی باشد، ضلع کوتاه تر به عنوان حد جنوبی منظور خواهد شد.

- حداقل سطح تفکیک

حداقل مساحتی است که زمين را برای عملکردی خاص میتوان تفکیک نمود و تقسیم زمين به میزان کمتر از آن مجاز نیست.

- حریم

آن قسمت از اراضی اطراف، رودخانه، مسیل نهر طبیعی یا، سنتی، مرداب و برکه های طبیعی است که بلافاصله پس از بستر قرار دارد و به عنوان حق ارتفاع برای کمال ارتفاع و حفاظت کمی و کیفی آنها لازم است و طبق مقررات توسط وزارت نیرو یا شرکتهای آب منطقه ای تعیین می گردد.

- حریم اشرف

فضایی که بین سطوح فرضی با زاویه ۴۵ درجه نسبت به محور اصلی بخش ساختمان قطعه از جنوبی ترین نقطه منتهی الیه شرقی و غربی بخش مجاز ساخت قرار گیرد. حریم حفاظتی محوطه ها و بناهای واجد ارزش تاریخی و معماری محدوده ای است که برای یک و وسعت بنا یا یک مجموعه بنای واجد ارزش تاریخی و معماری و یا محوطه های تاریخی تعیین میشود و مشمول ضوابط و مقررات خاصی در جهت حفاظت کالبدی فضایی آنها میگردد. تعداد محدوده های حفاظتی بستگی به ویژگیهای اثر یا محوطه تاریخی داشته و مطابق نظر سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری تعیین میگردد.

- حریم زیست محیطی

عبارت از محدوده ای است به عرض ۵ کیلومتر بعد از محدوده مصوب شهری برای شهرهای با جمعیت بیش از ۲۰۰۰۰۰ نفر و ۳ کیلومتر برای شهرهای بین ۷۵۰۰۰ تا ۲۰۰۰۰۰ نفر و ۲ کیلومتر برای شهرهای زیر ۷۵۰۰۰ نفر در این محدوده ضوابط مربوط به استقرار صنایع و مراکز خدماتی، سازمان حفاظت محیط زیست، لازم الاجرا است.

- حریم شهر

حریم شهر عبارت است از قسمتی از اراضی بلافصل پیرامون محدوده شهر که نظارت و کنترل شهرداری در آن ضرورت دارد و از مرز تقسیمات کشوری شهرستان و بخش مربوط تجاوز ننماید. به منظور حفظ اراضی لازم و مناسب برای توسعه موزون شهرها با رعایت اولویت حفظ اراضی کشاورزی، باغات و جنگلها، هرگونه استفاده برای احداث ساختمان و تأسیسات در داخل حریم شهر تنها در چارچوب ضوابط و مقررات مصوب طرح جامع و مصوبات شورای عالی شهرسازی ایران امکان پذیر خواهد بود. نظارت بر احداث هرگونه ساختمان و تأسیسات که به موجب طرحها و ضوابط مصوب در کارگروه امور زیربنایی مسکن و شهرسازی مصوب و در داخل حریم شهر مجاز شناخته شده و حفاظت از حریم به استثنای شهرکهای صنعتی که در هر حال از محدوده و حریم شهرها و قانون شهرداریها مستثنی میباشند به عهده شهرداری میباشد هرگونه ساخت و ساز غیرمجاز در این محسوب و با متخلفین طبق مقررات رفتار خواهد شد.

- حریم کاربریها

حداقل فاصله ای است که باید از کاربریهای حریمدار و عوامل طبیعی و مصنوعی مانند خطوط انتقال برق و گاز و یا رودخانه و کانالها رعایت شود. در مواردی حریم شامل فاصله ساخت و ساز از یک کاربری خاص مانند پاسگاه پلیس فرودگاه و زندان است در برخی از موارد منظور از حریم محدودیتهای ارتفاعی میباشد به طور مثال در برخی از کاربریها اضافه طبقه مجاز نیست حریم شهر تنها در چارچوب ضوابط و مقررات مصوب طرح جامع و مصوبات شورای عالی شهرسازی ایران امکان پذیر خواهد بود.

- حریم کاربریها

حداقل فاصله ای است که باید از کاربریهای حریمدار و عوامل طبیعی و مصنوعی مانند خطوط انتقال برق و گاز و یا رودخانه و کانالها رعایت شود. در مواردی حریم شامل فاصله ساخت و ساز از یک کاربری خاص مانند پاسگاه پلیس فرودگاه و زندان است در برخی از موارد منظور از حریم محدودیتهای ارتفاعی میباشد. به طور مثال در برخی از کاربریها اضافه طبقه مجاز نیست ولی ساخت با طبقات کمتر مشکل ندارد مانند حریم پرواز فرودگاه، حریم رودخانه ها- جاده ها، شبکه های برق و گاز تنها برای کشاورزی یا فضای سبز یا جاده قابل بهره برداری است. اراضی حریم به طور قطع نباید توسط دولت تملک شود و مالکیت آن میتواند در اختیار مالک بوده و از آن استفاده مجاز نماید به هر صورت حریم هر کاربری توسط ارگان مربوطه تعیین میشود. حریم گاز توسط اداره گاز، حریم برق توسط شرکت برق حریم رودخانه و انهار توسط سازمان آب و ...

- حریم میراث فرهنگی

- حوزه کاربری

منظور محدوده یا حد هر کاربری نسبت به کاربریهای دیگر میباشد. مانند حوزه اراضی مسکونی، تولیدی و غیره

- حوزه نفوذ شهر

حوزه نفوذ مستقیم شهر با در نظر گرفتن امکان دسترسی مراکز جمعیتی اطراف به خدمات شهری (مدرسه درمانگاه بازار و غیره تعیین میشود این کار باید با توجه به شرایط فرهنگی- اجتماعی و نظام ارتباطی موجود انجام شود در مواردی که بنا به دلایل خاص، انتخاب معیارهای دیگری برای تعیین حوزه نفوذ ضرورت داشته باشد این کار با پیشنهاد مشاور شهرسازی و تأیید مرجع تصویب کننده کارفرما انجام خواهد شد.

- حیاط خلوت

عرض آن حداقل ۲ متر و مساحت آن حداقل ۱۲ متر مربع است. مساحت حیاط خلوت جزء زیربنای مفید ساختمان محاسبه نمی‌گردد. چنانچه مساحت حیاط خلوت کمتر از ۱۲ متر مربع باشد یا عرض آن کمتر از ۲ متر باشد حیاط خلوت به زیربنای مفید طبقه ای که از طریق آن دسترسی حیاط خلوت تأمین میشود اضافه میگردد در مورد ساختمانهای بیشتر از سه طبقه، به ازاء هر طبقه اضافی ۴ متر مربع به حداقل مساحت حیاط خلوت اضافه میگردد.

- خدمات اساسی

شامل آن دسته از خدمات عمومی محلهای ناحیه ای یا منطقه ای است که کمبود آنها دارای اولویت میباشد. این خدمات شامل کاربریهای آموزشی بهداشتی درمانی و فضای سبز می باشد.

- خدمات عمومی در اختیار شهرداری

شامل کاربریهای ورزشی، فرهنگی، مذهبی، پارکینگ، اداری گردشگری و پذیرایی است که در اختیار شهرداری قرار میگیرند و در صورت عدم اجرای اولویت تعیین شده در نقشه های طرح مصوب مطابق موارد ذکر شهرداری این کاربریها را به خدمات عمومی و عام المنفعه اختصاص خواهد داد.

- خرده فروشی

خرده فروشی، عبارت است از عرضه محصولات و تولیدات موضوع این آیین نامه اجرایی قانون اصلاح ماده واحده قانون نحوه واگذاری اماکن و میادین و غرفه توزیع میوه] به صورت جزئی در اندازه و میزان قابل عرضه به مصرف کنندگان میباشد. خط اصلاحی بر هر پلاک پس از عقب نشینی طبق خط طرح را خط اصلاحی گویند.

- درخت

گیاه خشبی (چوبی) دارای ساقهی منفرد اعم از درخت دارای میوه ی ماکول (مثمر) و سایر درختان غیر مثمر) که محیط آنها از پانزده (۱۵) سانتیمتر کمتر نباشد.

- دور برگردان

داشته و جهت دور زدن وسایل نقلیه پیش بینی میشود که به اشکال مختلف قابل اجرا است و ابعاد آن نباید کمتر از یک حداقل باشد.

- راسته پیاده پیاده راه)

عبارت است از گذرگاه عابر پیاده که با حداقل تقاطع با شبکه سواره ارتباط واحدهای مسکونی را با عملکردهای عمومی فراهم آورد.

- رفوز

بخشی از سطوح تقاطع خیابان یا میادین است که اغلب به صورت برجسته و با اختلاف سطح از کف خیابان اجرا و با چمنکاری و گلکاری تزئین میشود و بیشتر به منظور تفکیک مسیر حرکت وسایل نقلیه در طراحی هندسی تقاطع ها از آن استفاده میشود.

- زمین همجوار

قطعه زمین دارای مرز مشترک با قطعه زمین موردنظر.

- زیربنای مفید

سطح کل ساختمانی به جز مشاعات دستگاه پله، آسانسور، بالکن و ...)

- زیرزمین

عبارت است از فضای زیر ساختمان که حداکثر ارتفاع آن تا زیر سقف از سطح معابر یا حیاط (فضای باز از ۱/۲۰ متر تجاوز نکند در مورد قطعات دو بر یا دو، نبش، سطح متوسط گذری که ورودی سواره از آن تأمین میشود سطح مبنا در نظر گرفته میشود.

- ساختمان

هر نوع بنایی که جهت سکونت و استفاده‌های خدماتی و غیره به کار رود و دارای دیوار و سقف و یا اسکلت باشد ساختمان نامیده میشود.

واحد مسکونی

نگهبانی

آسانسور

- سرانه

واحد مسکونی

ورودی

میانگین هر یک از کاربریها به ازاء هر نفر از جمعیت شهر را شامل میشود. سرانه موجود و پیشنهادی میانگین یاد شده براساس جمعیت موجود و پیشنهادی محاسبه میشود. - سطح آزاد فضای باز) عبارت است از آن قسمت از قطعه زمین که احداث ساختمان بر روی آن مجاز نباشد.

- سطح اشغال

سطح زمین اشغال شده توسط ساختمان در طبقه همکف در هر قطعه مالکیت

- سطح پوشش همکف

عبارت است از قسمتی از سطح هر قطعه زمینی که بر روی آن بنا احداث شده و یا قابل

- سطح زیربنایی ناخالص طبقات عبارتست از جمع کل مساحت زیربنا در طبقات ساختمان با احتساب کلیه فضاهای

ارتباطی و مشاعات و سطح فصل مشترک دیوارهای خارجی که مبنای محاسبه تراکم ساختمانی می

گردد.

سطح ساختمانی یا زیربنا

سطح ساخته شده در مجموعه طبقات ساختمانی در هر قطعه مالکیت شامل سطوح زیرزمینی همکف و طبقات بالای همکف که در پروانه ساختمان قید میشود.

- سطح کل زیربنا

عبارت است از مجموعه سطوح ساخته شده ساختمان چه در طبقه همکف و چه در طبقات در یک قطعه زمین - سطح مشرف سطوحی از ساختمان جنوبی که در حریم اشراف ساختمان دیگر (شمالی) قرار گیرد.

- سطح معبر

متوسط اختلاف ارتفاع بالاترین و پایینترین نقطه گذر یا گذرهای مشرف به قطعه مالکیت سلسله مراتب شهری رعایت سلسله مراتب شهری امکان توزیع مناسبتر فضاهای خدماتی مورد نیاز در سطح شهر را فراهم میسازد هر چند این تقسیمات بیشتر زمینهای فرضی و نسبی دارد تا تقسیمات صددرد صدی و الزامی

- حوزه کاربری

منظور محدوده یا حد هر کاربری نسبت به کاربریهای دیگر میباشد. مانند حوزه اراضی

مسکونی، تولیدی و غیره

- حوزه نفوذ شهر

حوزه نفوذ مستقیم شهر با در نظر گرفتن امکان دسترسی مراکز جمعیتی اطراف به خدمات شهری (مدرسه درمانگاه بازار و غیره تعیین میشود این کار باید با توجه به شرایط فرهنگی - اجتماعی و نظام ارتباطی موجود انجام شود در مواردی که بنا به دلایل خاص، انتخاب معیارهای دیگری برای تعیین حوزه نفوذ ضرورت داشته باشد این کار با پیشنهاد مشاور شهرسازی و تأیید مرجع تصویب کننده کارفرما) انجام خواهد شد.

- حیاط خلوت

عرض آن حداقل ۲ متر و مساحت آن حداقل ۱۲ متر مربع است. مساحت حیاط خلوت جزء زیربنای مفید ساختمان محاسبه نمیگردد چنانچه مساحت حیاط خلوت کمتر از ۱۲ متر مربع باشد یا عرض آن کمتر از ۲ متر باشد

حیاط خلوت به زیربنای مفید طبقه ای که از طریق آن دسترسی

- خدمات اساسی

شامل آن دسته از خدمات عمومی محلهای ناحیه ای یا منطقه ای است که کمبود آنها دارای اولویت میباشد. این خدمات شامل کاربریهای آموزشی بهداشتی درمانی و فضای سبز می باشد.

- خدمات عمومی در اختیار شهرداری

شامل کاربریهای ورزشی، فرهنگی، مذهبی، پارکینگ، اداری گردشگری و پذیرایی است

که در اختیار شهرداری قرار میگیرند و در صورت عدم اجرای اولویت تعیین شده در نقشه های طرح مصوب مطابق موارد فوق الذکر شهرداری این کاربریها را به خدمات عمومی و عام المنفعه اختصاص خواهد داد.

- خرده فروشی

خرده فروشی، عبارت است از عرضه محصولات و تولیدات موضوع این آیین نامه اجرایی قانون اصلاح ماده واحده قانون نحوه واگذاری اماکن و میادین و غرفه توزیع میوه] به صورت جزئی در اندازه و میزان قابل عرضه به مصرف کنندگان میباشد.

خط اصلاحی

برهر پلاک پس از عقب نشینی طبق خط طرح را خط اصلاحی گویند.

- درخت

گیاه خشبی (چوبی) دارای ساقهی منفرد اعم از درخت دارای میوه ی ماکول (مثمر) و سایر درختان غیر مثمر) که محیط آنها از پانزده (۱۵) سانتیمتر کمتر نباشد.

- دور برگردان

داشته و جهت دور زدن وسائل نقلیه پیش بینی میشود که به اشکال مختلف قابل اجرا است و ابعاد آن نباید کمتر از یک حداقل باشد.

- راسته پیاده پیاده راه)

عبارت است از گذرگاه عابر پیاده که با حداقل تقاطع با شبکه سواره ارتباط واحدهای مسکونی را با عملکردهای عمومی فراهم آورد.

- رفوز

بخشی از سطوح تقاطع خیابان یا میادین است که اغلب به صورت برجسته و با اختلاف سطح از کف خیابان اجرا و با چمنکاری و گلکاری تزئین میشود و بیشتر به منظور تفکیک مسیر حرکت وسایل نقلیه در طراحی هندسی تقاطع ها از آن استفاده میشود.

- زمین همجوار

قطعه زمین دارای مرز مشترک با قطعه زمین موردنظر.

- زیربنای مفید

سطح کل ساختمانی به جز مشاعات دستگاه پله، آسانسور، بالکن و ...)

- زیرزمین

عبارت است از فضای زیر ساختمان که حداکثر ارتفاع آن تا زیر سقف از سطح معابر یا حیاط (فضای باز از ۱/۲۰ متر تجاوز نکند در مورد قطعات دو بر یا دو، نبش، سطح متوسط گذری که ورودی سواره از آن تأمین میشود سطح مبنا در نظر گرفته میشود

- ساختمان

هر نوع بنایی که جهت سکونت و استفاده‌های خدماتی و غیره به کار رود و دارای دیوار و سقف و یا اسکلت باشد ساختمان نامیده میشود.

واحد مسکونی

نگهبانی

آسانسور

- سرانه

واحد مسکونی

ورودی

میانگین هر یک از کاربریها به ازاء هر نفر از جمعیت شهر را شامل میشود. سرانه موجود و پیشنهادی میانگین یاد شده براساس جمعیت موجود و پیشنهادی محاسبه میشود. - سطح آزاد فضای باز) عبارت است از آن قسمت از قطعه زمین که احداث ساختمان بر روی آن مجاز نباشد.

- سطح اشغال

سطح زمین اشغال شده توسط ساختمان در طبقه همکف در هر قطعه مالکیت

- سطح پوشش همکف

عبارت است از قسمتی از سطح هر قطعه زمینی که بر روی آن بنا احداث شده و یا قابل

- سطح زیربنایی ناخالص طبقات

عبارتست از جمع کل مساحت زیربنا در طبقات ساختمان با احتساب کلیه فضاهای ارتباطی و مشاعات و سطح فصل مشترک دیوارهای خارجی که مبنای محاسبه تراکم ساختمانی می گردد.

سطح ساختمانی یا زیربنا

سطح ساخته شده در مجموعه طبقات ساختمانی در هر قطعه مالکیت شامل سطوح زیرزمینی همکف و طبقات بالای همکف که در پروانه ساختمان قید میشود.

- سطح کل زیربنا

عبارت است از مجموعه سطوح ساخته شده ساختمان چه در طبقه همکف و چه در طبقات در یک قطعه زمین

- سطح مشرف

سطوحی از ساختمان جنوبی که در حریم اشراف ساختمان دیگر (شمالی) قرار گیرد.

- سطح معبر

متوسط اختلاف ارتفاع بالاترین و پایینترین نقطه گذر یا گذرهای مشرف به قطعه مالکیت سلسله مراتب شهری رعایت سلسله مراتب شهری امکان توزیع مناسبتر فضاهای خدماتی مورد نیاز در سطح شهر را فراهم میسازد هر چند این تقسیمات بیشتر زمینهای فرضی و نسبی دارد تا تقسیمات صددردصد قطعی و الزامی

- شبکه معابر

صددردصد قطعی و الزامی

- شبکه معابر

۱- محورهای شریانی

به محورهایی گفته میشود که حرکت سریع به خارج شهر یا بین مراکز نواحی روی آنها عمل میشود. در این گونه محورها به جابجایی وسایل نقلیه موتوری برتری داده میشود. مهندسان مشاور ایوان نقش جهان

۲- شبکه های جمع و پخش کننده

شامل جاده هایی است که ترافیک محلات را به خارج مرکز ناحیه و شهر عملی میکنند. جاده های محله ای ارتباط داخل محلات و تک تک پلاکها را با یکدیگر میسر میسازد. در ضمن جاده های محله ای به بن باز و بن بست قابل تقسیم اند.

- صنایع آلوده کننده

عبارت است از محل مشخصی که در آن یک یا چند دستگاه یا وسیله به منظور تولید فرآورده ها یا عرضه خدمات مورد استفاده قرار میگیرد و بهره برداری از آن سبب ایجاد آلودگی محیط زیست میشود.

- صنایع تبدیلی کشاورزی

به آن دسته از صنایعی اطلاق میگردد که ماده اولیه مصرفی آنها یکی از انواع محصولات محیط زیست میشود.

- صنایع تبدیلی کشاورزی

به آن دسته از صنایعی اطلاق میگردد که ماده اولیه مصرفی آنها یکی از انواع محصولات دست اول کشاورزی مواد خام (کشاورزی بوده و نتیجه آن محصولی با ارزش افزوده بالاتر و قابلیت نگهداری بیشتر میباشد.

- صنایع تکمیلی و جانبی کشاورزی

عبارت از صنایعی است که به طور مستقیم از محصولات کشاورزی استفاده نمی کنند

- طبقات فوقانی

کلیه طبقات ساختمانی که روی طبقه همکف ساخته شود.

- طبقه همکف

قسمتی از ساختمان که در تراز سطح گذر با شهر و یا ارتفاع روی کف آن از سطح معبر حداکثر ۲۰/۱ متر و یا ارتفاع زیر سقف آن از سطح معبر بیش از ۲۰/۱ متر باشد.

در مورد قطعات

دو بر یا دو نبش، سطح گذری که ورودی سواره از آن تأمین میشود سطح مبنا در نظر گرفته میشود.

- طرح تفصیلی شهری

طرح تفصیلی پس از تهیه طرح جامع شهری و به منظور انجام برنامه های اجرایی تصویب شده این طرح تهیه میشود طرح تفصیلی تنظیم برنامه های مفصل و انجام اقدامات جزء به جزء در مناطق و محلات شهری است آن به طور معمول در مقیاس ۲۰۰۰/۱ است.

- طرح جامع

طرح جامع شهر عبارت از طرح بلندمدت است که در آن چگونگی استفاده از اراضی و منطقه بندی مربوط به حوزه های مسکونی، بازرگانی، اداری، کشاورزی، تأسیسات و تجهیزات و تسهیلات شهری و نیازمندیهای عمومی، شهری خطوط کلی ارتباطی و محل مراکز انتهایی خط (ترمینال) و فرودگاهها و بنادر و سطح لازم برای ایجاد تأسیسات و تجهیزات و تسهیلات عمومی، مناطق نوسازی بهسازی و اولویتهای مربوط به آنها تعیین میشود و ضوابط و مقررات مربوط به کلیه موارد فوق و همچنین ضوابط مربوط به حفظ بنا و نماهای تاریخی و مناظر طبیعی، تهیه و تنظیم میگردد طرح جامع شهر برحسب ضرورت قابل تجدید نظر خواهد بود.

عرصه بنای واجد ارزش تاریخی و معماری

شامل کالبد و محوطه بنای واجد ارزش تاریخی و معماری بوده که براساس وضع موجود، اسناد و شواهد تاریخی مربوط به پیشینه آن مطابق نظر سازمان میراث فرهنگی تعیین میگردد. عرصه عملکرد و ضوابط و مقررات لازم است حوزه اجرا و دوره ضوابط و مقررات هر طرحی از ابتدا روشن شود، در مورد طرح این شهر نیز هر یک از موارد توضیح به شرح زیر داده میشود.

۱- دوره اجرا

دوره اجرای این ضوابط و مقررات از زمان تصویب و ابلاغ طرح شروع میشود و تا زمان مهندسان مشاور ایوان نقش جهان جایگزینی طرح و ضوابط و مقررات، جدید، مورد عمل میباشد.

۲- حوزه اجرا

منظور از حوزه اجرایی در این طرح همان محدوده شهر است که نقشه های آن در زمان تصویب و ابلاغ مصوب شده است و مهر تایید خواهد داشت. - عرض متوسط نصف مجموع بزرگترین و کوچکترین عرض قطعه مالکیت

- عمده فروشی

عمده فروشی عبارت است از عرضه محصولات و تولیدات موضوع این آیین نامه آیین نامه اجرایی قانون اصلاح ماده واحده قانون نحوه واگذاری اماکن و میادین و غرفه توزیع میوه] به صورت کلی به توزیع کنندگان میباشد.

عملکرد کاربریهای خدماتی

منظور از آن شعاع خدمات رسانی کاربریهای مختلف است که اغلب در سطح محله ای، ناحیه ای و شهری کارکرد دارند بعضی از کاربریها مانند کودکانستان، دبستان آموزش عالی و ... فقط در یک سطح کارکرد دارند در مقابل برخی دیگر در دو یا هر سه سطح عملکرد دارند از این دسته ناحیه ای و شهری کارکرد دارند بعضی از کاربریها مانند کودکانستان، دبستان آموزش عالی و ... فقط در یک سطح کارکرد دارند در مقابل برخی دیگر در دو یا هر سه سطح عملکرد دارند از این دسته کاربریها میتوان از کاربریهای، فرهنگی تجاری و ... نام برد وسعت و محل استقرار کاربریها نحوه عملکرد آنها را مشخص میکند

- عوارض

- غرفه

منظور از عوارض مبلغ تعیین شده از سوی مراجع ذیربط میباشد.

منظور از غرفه مکان مستقلی است که به وسیله مصالح ساختمانی از قبیل، آهن، آجر، سیمان، سنگ آهک خشت، گل و چوب بنا شده، دارای محل عبور مجزا و آب و برق باشد.

فاضلاب

هر نوع ماده مایع زاید حاصل از فعالیتهای صنعتی یا کشاورزی و دامداری یا شهری، بیمارستانی و آزمایشگاهی و خانگی که به آب یا خاک تخلیه گردد.

- فضای آزاد یا باز (حیاط)

سطحی از قطعه مالکیت که در آن هیچگونه ساختمانی احداث نشده و فقط برای درختکاری گل کاری، استخر، حوض، آب نما، سایبان ایوان غیر مسقف و سایر استفاده های محوطه سازی تخصیص داده شده باشد.

- فضای باز و میدانه

فضای آزاد و تعریف شده با محدودیت عبور سواره که جهت تبادل اجتماعی در مکانهای خاص ایجاد شده و میشوند.

- قطعه زمین یا پلاک

شش دانگ زمینی که به وسیله اسناد رسمی مشخص شده باشد قطعه زمین یا پلاک نامیده می شود.

- قطعه مالکیت

قطعه زمین دارای حدود مشخص و سند مالکیت رسمی و یا قولنامه عادی کاربری آموزش تحقیقات و فناوری به اراضی که جهت فعالیتهای آموزش عالی و تکمیلی و پژوهش بعد از دوره تحصیلات رسمی و عمومی تحصیلات متوسطه اختصاص داده میشود گفته میشود

- کاربری آموزشی

به اراضی اختصاص یافته برای فعالیتهای آموزش رسمی و عمومی و فنی حرفه ای تحت مدیریت وزارت خانه های آموزش و پرورش و کار و امور اجتماعی گفته میشود.

کاربری اداری و انتظامی

به اراضی اختصاص یافته جهت استقرار وزارت خانه،ها مؤسسات ،دولتی شرکتهای دولتی و مؤسسات و نهادهای عمومی غیردولتی و نیروهای انتظامی و بسیج گفته میشود.

- کاربری اراضی

عبارت است از نوع بهره وری یا استفاده ای که برای هر قطعه زمین یا ساختمان ملکی در طرح پیشنهادی در نظر گرفته میشود و یا نوع استفاده ای که در حال حاضر از آن به صورت موقت یا دائم انجام میگردد

- کاربری باغات و کشاورزی

به اراضی اختصاص یافته به باغات و زمینهای کشاورزی گفته میشود.

کاربری پارک و فضای سبز

به اراضی اختصاص یافته جهت پارک (بوستان) که توسط شهرداری احداث و مورد استفاده عموم قرار میگردد گفته میشود

کاربری تأسیسات شهری

به اراضی که جهت امور مربوط به تأسیسات زیربنایی شهر و یا بهداشت شهر و شهروندان اختصاص می یابد گفته میشود

- کاربری تجاری خدماتی و غیرانتفاعی

به اراضی اختصاص یافته برای انواع فعالیتهای بازرگانی و خدمات انتفاعی و غیرانتفاعی گفته میشود. کاربری تجهیزات شهری به اراضی اختصاص یافته جهت رفع نیازهای عمومی شهروندان که عمدتاً در وظایف شهرداری است گفته میشود.

کاربری تفریحی و توریستی

به اراضی اختصاص یافته جهت اقامت و سیاحت گفته میشود.

- کاربری حریم

به اراضی که حسب قانون جهت اهداف خاص حفاظت و منظور میشوند گفته میشود. کاربری حمل و نقل و انبارداری

به اراضی اختصاص یافته جهت شبکه معابر و ساختمانهایی که برای انجام سفرهای شهری برون شهری و بین شهری و انبارها نیاز است گفته میشود

- کاربری درمانی

به اراضی اختصاص یافته به خدمات، پزشکی درمانی و سلامت انسان و دام و مددکاریهای اجتماعی گفته میشود.

- کاربری طبیعی

به سطوح اختصاص یافته به جنگلهای طبیعی و دست کاشت و امثالهم گفته میشود.

- کاربری صنعتی

به اراضی اختصاص یافته جهت استقرار صنایع مشمول گروه الف موضوع مصوبه شماره ۶۴۶۷۷ ت ۱۸۵۹۱ مورخ ۲۶/۱۲/۸۸ هیأت وزیران و اصلاحات بعدی

- کاربری فرهنگی - هنری

به اراضی اختصاص یافته به فعالیتهای فرهنگی گفته میشود

- کاربری مختلط

ترکیب و تجمع انواع متفاوت و سازگار کاربری مسکونی تجاری و خدماتی به نحوی که بهره برداری مختلط از یک قطعه مالکیت ضمن رعایت مستقل و منفک بودن آن فراهم باشد. ترکیبهای غالب و مهم کاربری مختلط مطابق موارد ذیل میباشد تجاری، خدماتی، تجاری مسکونی - خدماتی، مسکونی - خدماتی و خدمات مختلط.

- کاربری مذهبی

به اراضی اختصاص یافته جهت انجام فرایض و مراسم دینی و مذهبی و بقاع متبرکه گفته می شود.

- کاربری مسکونی

به اراضی اختصاص یافته جهت سکونت اطلاق میشود.

- کاربری میراث تاریخی

به اراضی اختصاص یافته به مکانهای تاریخی گفته میشود.

- کاربری نظامی

به اراضی اختصاص یافته به نیروهای مسلح گفته میشود.

- کاربریها

منظور نوع و چگونگی استفاده یا استفادههای مجاز مشروط و ممنوع پیش بینی شده برای اراضی، شهر در ارتباط با فعالیتهای گوناگون می باشد در طرح جامع تفصیلی این شهر اراضی شهری به حوزههای مختلف تقسیم شده است در تعیین چگونگی نوع کاربری به سطح عملکرد آن توجه شود برای نمونه نوع کاربری تجاری محله ای یا تجاری

شهری و یا بازار روز و غیره یکی نمیباشد اگر چه تمام آنها در تقسیمات کلی کاربریهای تجاری محسوب شده اند.

- کاربریهای شناور

با توجه به تجربه چگونگی تحقق طرحهای شهری و عدم تأمین کاربریهای خدماتی در دوران طرح توصیه میگردد که بخشی از کاربریهای خدماتی به صورت شناور در حوزه های دارای قابلیت مربوطه با رعایت ضوابط و مقررات پیشبینی گردد که در این ارتباط حوزه مناسب شناسایی گردیده و ضوابط مربوط نیز برای شهرداری تعیین میگردد و با توجه به درخواست متقاضیان و نیاز شهری کمیسیون ماده (۵) میتوان کاربریهای فوق را تثبیت نمود.

- کاربری ورزشی

به اراضی اختصاص یافته جهت انجام ورزشهای مختلف از سطوح حرفه ای تا مبتدی گفته می شود.

- کف

عنصر ساختمانی افقی یا دال که در بالا با یک فضای کنترل شده و در پایین با خاک یا با فضای کنترل نشده یا فضای خارجی در تماس است. کف بخشی از پوسته خارجی ساختمان محسوب میشود.

- کف تمام شده

عبارت است از مناسبترین پوشش مربوط به سطح زمین معبر یا حیاط یا طبقات و یا بام ساختمان با مصالح ساختمانی نهایی

- کف در گذرگاه عام

موقعیت کف در گذرگاه عام برای محاسبه ارتفاع ساختمان به شرح زیر تعیین میشود

- در مورد ساختمانهایی که فقط از یک جانب مجاور خیابان قرار میگیرند،

کف عبارت است از متوسط ارتفاع کف تمام شده پیاده روی جانبی روی خط بر دیوار خارجی ساختمان.

- کف ساختمانهایی که از چند جانب مجاور معابر قرار میگیرد عبارت است از متوسط ارتفاعات پیاده رویهای جانبی روی خطوط (بر دیوارهای ساختمان

- کف ساختمان

کف در ساختمانهایی که با خیابانهای اصلی مجاورت ندارند عبارت است از میانگین ارتفاع کف تمام شده زمینهای مجاور دیوار خارجی ساختمان.

- کف متوسط معبر

به میانگین تمام شده کف معابر یا رقوم کف پیش بینی شده در طرح گفته میشود.

کنسول یا پیش آمدگی

هرگونه بیرون آمدگی ساختمان نسبت به بر معبر و بدنه نما در طبقات فوقانی

- کیوسک کانکس و کانتینر

اتاقکهای منقولی هستند که از اجناس مانند فایبرگلاس، فلز، چوب، نظایر آن ساخته شده و بنا به ضرورت در مقاطع زمانی مشخص مورد استفاده واقع شوند. گذر پیاده معبری است که فقط برای عبور عابرین پیاده طرح شده باشد.

- گذر سواره

- گردشگر

به کسی اطلاق میشود که حداقل یک شب در یک اقامتگاه عمومی یا خصوصی در محل مورد بازدید به سر برد.

- گردشگری

به عمل فردی گفته میشود که به مسافرت میرود و در آن مکان که خارج از محیط زندگی خود است برای مدتی کمتر از یک سال جهت تفریح، تجارت، زیارت گذران اوقات فراغت و دیگر اهداف اقامت نماید.

- مالکیت همجوار

قطعه مالکیت دارای مرز مشترک یا متصل به قطعه مالکیت مورد نظر. (مالکیت مجاور: کلیه مالکیت‌های متصل به قطعه مالکیت مورد نظر معابر عمومی جزء مالکیت مجاور نبوده و در این صورت مالکیت مجاور اولین قطعه سمت دیگر معبر میباشد)

- مجتمع تجاری

مجموعه با تعداد ۱۰ واحد تجاری و بیشتر در یک قطعه مالکیت که دارای ورودی یا ورودی‌ها و یا فضاهای عمومی مشترک باشد.

- مجتمع پزشکی

مجموعه با تعداد ۵ مطب پزشک یا واحد خدماتی وابسته به حرفه پزشکی و بیشتر در یک قطعه مالکیت که دارای ورودی یا ورودی‌ها و یا فضاهای عمومی مشترک باشد.

- مجتمع خدماتی

مجموعه با تعداد ۱۰ واحد خدماتی و اداری یا بیشتر از آن در یک قطعه مالکیت که دارای ورودی یا ورودی‌ها و یا فضاهای عمومی مشترک باشند.

- مجتمع مسکونی

مجموعه با تعداد ۵ واحد مسکونی مستقل و بیشتر در یک قطعه مالکیت که دارای ورودی یا ورودی‌ها و فضاهای عمومی مشترک باشد.

- محدوده شهر

محدوده شهر عبارت است از حد کالبدی موجود شهر و توسعه آتی آن در دوره طرح جامع تا تهیه طرح جامع که ضوابط و مقررات شهرسازی در آن لازم الاجراء میباشد. شهرداری علاوه بر اجرای طرحهای عمرانی از جمله احداث و توسعه معابر و تأمین خدمات شهری و تأسیسات زیربنایی در چارچوب وظایف قانونی خود کنترل و نظارت بر احداث هرگونه ساختمان و تأسیسات و سایر اقدامات مربوط به توسعه و عمران در داخل محدوده شهر را نیز به عهده دارد.

- محله

مجموعه ساختمانهای مسکونی و خدماتی است که از لحاظ بافت اجتماعی ساکنانش خود را اهل آن محل میدانند و دارای محدوده معین است. حدود محله های شهر تابع تقسیمات شهرداری خواهد بود.

- محور اصلی بنا

محوری است به موازات طول قطعه مالکیت و عمود بر جهت غالب بدنه مشرف به حیاط اصلی قطعه مالکیت.

- محورها یا راسته های ناحیه و محله

محورهای ناحیه راسته های (ناحیه) محورهایی هستند که ضمن اتصال مراکز نواحی به یکدیگر باعث پیوند این مراکز به محورهای شهری محوطه های عمومی می گردند. محورها یا راسته های محله که از محورهای ناحیه ای جدا گشته و مراکز محله را به مراکز نواحی متصل میکنند.

- محوطه عرضه محصولات و تولیدات

به هر نوع مکان سرپوشیده یا سربازی گفته میشود که توسط شهرداری برای عرضه انواع محصولات و تولیدات در نظر گرفته شده باشد.

- محوطه های عمومی

مناطق که به فضاهای خدماتی و عمومی در مقیاس شهری و پایین تر اختصاص یافته است

- محوطه های نیازمند نوسازی و بهسازی

محدوده ای از بافت موجود شهری است که به دلایل مختلف از جمله تراکم بالای جمعیت کالبد نامطلوب و فرسوده فقدان اساسی خدمات عمومی شبکه ارتباطی نامناسب و ... در طرح بازنگری برای انجام اقدامات نوسازی و بهسازی پیشنهاد شده و به تصویب شورای عالی شهرسازی و معماری ایران رسیده است.

- مدیریت بحران

فرآیند عملکرد و برنامه ریزی مقامات دولتی و دستگاههای اجرایی دولتی و عمومی است که با مشاهده تجزیه و تحلیل بحرانها به صورت یکپارچه جامع و هماهنگ با استفاده از ابزارهای موجود تلاش میکنند از بحرانها پیشگیری نمایند یا در صورت بروز آنها در جهت کاهش آثار، آمادگی لازم امدادسانی سریع و بهبود اوضاع تا سطح وضعیت عادی تلاش نمایند.

- مشاغل فنی موضوع تبصره ۲ ماده ۳۵ قانون نظام صنفی مصوب ۱۱/۱۲/۶۳ هیأت عالی نظارت ماشین ساز و فلز تراش مکانیسیتهای اتومبیل تعمیرکاران لوازم برقی آهنگران اتومبیل الکتریکی و سیم کشی ساختمان تابلوسازان برق فشار قوی لوله کشی تعمیر کاران و نصب کنندگان تأسیسات، شوفاژ آهن، سازان مصنوعات فلزی آهن کاران ساختمان و درب و پنجره، صنایع آلومینیوم درب و پنجره سازان آرایشگران زنانه و، مردانه مبل سازان و، درودگران ذوب فلزات، گلگیر و رادیاتور ساز باطری، ساز تعمیرکاران دوچرخه و موتور سیکلت تعمیر کنندگان ماشینهای اداری و تحریر، خیاطان، پیراهن دوزان نقاشان اتومبیل تولیدکنندگان پوشاک و سیسمونی، چاپخانه داران، کلیشه و گراور عکاسان سازندگان ظروف آلومینیوم دباغان سرافان و تشک دوزان، تولید کنندگان کشفاب تعمیرکاران سماور و چراغ کفشان دوست دوز نقاشان ساختمان تعویض روغن و لاستیک و پنچرگیری سازندگان طلا و جواهر لوازم مسی سیمانکاران و موزاییک سازان و صحافان و آلبوم ساز.

- منطقه مسکونی

محدوده ای است که بیش از ۵۰ درصد آن دارای کاربری مسکونی خالص باشد و بقیه آن علاوه بر شبکه معابر شامل خدمات مربوط به مسکونی و بدون مزاحمت برای مسکونی باشد. آموزشی رده های پایین تجاری در حد روزمره فرهنگی روزمره

- میراث فرهنگی

عبارت است از فعالیتهای، آثار فضاها عناصر و پهنه های با ارزش طبیعی، تاریخی و آیینی معنوی به جا مانده گذشته که نشانگر هویت دانایی و خرد گذشتگان است و شامل موارد زیر است:

(۱) میراث طبیعی جاذبه های طبیعی میراث طبیعی شامل، چشمه، رودخانه، آبشار، دریاچه، تالاب چاه آرتزین، برکه، چشمه

آبگرم، مرتع، مرغزار شیوه، زراعت رویشگاه گل خاص یا درخت، خاص چشم انداز ویژه مورفولوژی (ریخت شناسی زمین، ویژه بیشه و جنگل پوشش گیاهی زیست بوم کوهستانی، زندگی جانوری، ذخایر معدنی، بکر غارهای، طبیعی کوه و بیابان، کویر دره ها و مسیرهای کوهنوردی، محدوده های حفاظت شده زیست محیطی و ... در چهار فصل میباشند.

(۲) میراث معنوی جاذبه های معنوی

میراث معنوی شامل آیینهای اماکن مذهبی و زیارتگاههای مقدس، آداب و رسوم محلی، جشنواره های بومی شیوه های معیشتی موسیقی و بازیهای محلی لباس و پوشش گویش ویژه مردم محلی آیین عزاداری در ایام محرم و، رمضان جشن و سرور ویژه موزه مردم شناسی و ... و یا آیین مذهبی ویژه مانند فالیشویان در مشهد اردهاال و یا نخل گردانی در ماه رمضان در نیاسر و صبحگاه عاشورا در ایبانه و یا تعزیه آیین ویژه مانند قربانی گاو در عید، قربان اعیاد و جشنهای ملی و مذهبی و صنایع دستی هنرهای سنتی و گنجینه ها کتابهای، خطی درخت مقدس، سقاخانه، محور و مسیر آیینی میشود.

(۳) میراث معماری - تاریخی جاذبه های معماری - تاریخی

میراث انسان ساخت تاریخی شامل بناهای ارزشمند تاریخی مانند خانه ها، کاروانسراها، کاخ قلعه، برج و بارو، آتشکده، چارطاقی بازارها و تیمچه ها پلها، کبوترخانه ها، مقسم آب، قنات، غار دست کند، محوطه ها و محورها و بافتهای با ارزش فرهنگی و، تاریخی محوطه های باستان شناسی مثل تپه ها و غارهای آیینی دست کند موزه مصالح خاص معماری ویژه کنیسه، کلیسا، یخچال و ... می باشد.

- نمای ساختمان

عبارت است از کلیه سطوح خارجی ساختمان که مشرف به فضای باز اصلی و یا فرعی و یا معابر اصلی و یا فرعی باشد.

- نورگیر

فضاهای غیر مسقف یا با سقف شفاف که تنها برای نورگیری تهویه و یا عبور تأسیسات استفاده میشود چنانچه مساحت نورگیر کمتر از ۳ متر مربع باشد جزء زیربنای مفید محاسبه نمی شود و اگر بیشتر از ۳ متر مربع باشد در تراز دسترسی به آنها جزء زیربنای مفید محاسبه میگردد.

- نوع دسترسیها

دسترسیها به سه دسته قابل تقسیم است، سواره پیاده و مختلط در این شهرها شبکه ها اغلب از نوع مختلط سواره) و (پیاده است که قسمت مرکزی شبکه مربوط به سواره و حاشیه ها در یک طرف یا هر دو طرف بسته به مورد ویژه عابر پیاده است.

- واحد مسکونی

مجموعه فضاهایی که برای سکونت یک خانوار در نظر گرفته شده و دارای ورودی مستقل بوده و از حداقل امکانات بهداشتی توالی حمام و همچنین آشپزخانه برخوردار باشد و ارتفاع آن از کف تا زیر سقف کمتر از ۸۰/۲ متر نباشد.

- واحد همسایگی

کوچکترین واحد تقسیمات شهری در طرحهای شهرسازی میباشد که بنا به اندازه شهر، تعداد معینی از واحدهای مسکونی را شامل می.گردد خدمات روزمره نظیر مهدکودک زمین بازی کودکان تجاری در حد خرده فروشی با امکان دسترسی پیاده در این مراکز مستقر شده اند.

- وسیله نقلیه عمومی

تعداد معینی از واحدهای مسکونی را شامل می.گردد خدمات روزمره نظیر مهدکودک زمین بازی، کودکان، تجاری در حد خرده فروشی با امکان دسترسی پیاده در این مراکز مستقر شده اند.

- وسیله نقلیه عمومی

وسایل نقلیه ای که در مالکیت یا در اختیار یا نظارت مراجع دولتی یا عمومی بوده و در شبکه ی حمل و نقل عمومی شهری به کار گرفته میشود.

کاربریهای طرح جامع شهر گز به دو گروه تقسیم می شود

-کاربریهای تثبیت شده وضع موجود

در نقشه کاربری اراضی پیشنهادی آن دسته از کاربریهای وضع موجود که شرایط لازم را برای ماندگاری و حفظ عملکرد داشته اند تثبیت شدهاند هرگونه تجدید بنا و یا تغییر اساسی یا ظاهری در کاربریهای وضع موجود باید مطابق با ضوابط و مقررات مربوطه باشد.

۲-۲- کاربریهای پیشنهادی

در نقشه کاربری اراضی پیشنهادی نیازها و کمبودهای شهر برآورد شده و مشخص شده اند.

کاربریهای پیشنهادی شامل پیشنهاد یک کاربری به طور مستقل و یا توسعه یک کاربری میشود.

هرگونه تغییر در نقشه کاربری اراضی پیشنهادی با توجه به نقشه اساس طرح جامع و جدول آستانه تغییرات و تصویب در مرجع ذیصلاح استان امکانپذیر است. علاوه بر آن شرایط زیر بر برخی از کاربریها حاکم است:

در اراضی زراعی و باغهای داخل محدوده شهر هرگونه ساخت و ساز باید طبق ضوابط و مقررات جاری کشور صورت بگیرد.

- اگر زمین توسط مردم برای احداث یک کاربری خاص وقف یا اهدا گردد و مکانیابی و عملکرد آن مورد تأیید مراجع ذیربط نیز قرار گیرد میتواند کاربری مورد نظر در این محل مستقر شود. تصویب نوع کاربری پیشنهادی زمین مذکور با مرجع ذیصلاح است.

تراکم ساختمانی بخشهای گوناگون شهر

توزیع تراکم ساختمانی در سطح شهر به عوامل زیر بستگی دارد:

- سطح قطعه

- عرض معبر مجاور

- موقعیت شهری

با توجه به موقعیت فعلی شهر گز که اغلب بناها یک طبقه میباشد و از آنجا که یکی از راهبردهای اصلی طرح جامع عدم توسعه افقی شهر و تشویق به استفاده حداکثر از زمین شهری است چگونگی استفاده از تراکم به شرح زیر میباشد

- اراضی مجاور لبه های شهری

این حوزه در لبه های شهری تعریف شده در نقشه مربوطه با توجه به موقعیت و عرض گذر،

قرار دارند که اغلب کاربریهای عمومی خدماتی و تجاری در آن قرار گرفته اند. حداقل تفکیک این اراضی ۲۰۰ متر مربع میباشد و در صورتی که در وضع موجود مساحت قطعات کمتر از این مقدار است، توصیه میشود که این قطعات تا رسیدن به حداقل ۲۰۰ متر مربع تجمیع شوند در این صورت میتوانند از تراکم مجاز تعیین شده استفاده کنند در صورت عدم تجمیع قطعات در این حوزه قطعات کمتر از ۲۰۰ متر مربع تنها مجاز به اخذ تراکم پایه هستند.

- ضوابط و توصیه های کلی تراکم ساختمانیها

- شرط استفاده از میزان تراکم مساحت قطعه و عرض گذر تأمین کننده دسترسی پلاک میباشد.

- توصیه میشود جهت تشویق به استفاده از ارتفاع هزینه عوارض و پروانه و تفکیک طبقات اخذ شده از طبقات بالاتر به نسبت افزایش ارتفاع، کاهش یابد.

کلیه واحدهای یک طبقه وضع موجود به شرط تأمین دسترسی مستقل پارکینگ مورد نیاز، سازه مناسب و ... میتوانند مطابق تراکم هر بخش به دو طبقه یا بیشتر تبدیل گردند.

- توصیه میشود جهت متعادل شدن قیمت زمین شهری حداقل عوارض جهت استفاده از تراکم های بیشتر توسط شهرداری اخذ گردد.

- توصیه میشود جهت استفاده از تراکمهای بیشتر و ساخت ساختمانیهای مرتفع شهرداری قطعات کوچکتر را تشویق به تجمیع و ایجاد قطعات بزرگتر نماید.

- صدور پروانه جهت ساختمانهای بیشتر از چهار سقف بیشتر از سه طبقه روی پیلوت منوط به کسب مجوز از ادارات و ارگانهای خدماتی سازمان، آب شرکت، برق آتش نشانی و ... و تصویب طرح و تراکم توسط مراجع ذیصلاح میباشد.

ضوابط مربوط به چگونگی استفاده از زمین

- کاربری مسکونی

به اراضی اختصاص یافته جهت سکونت اطلاق میشود.

- عملکردهای مجاز به تفکیک سطوح تقسیمات شهری

- محله سکونتگاه های تک واحدی و مجتمع های چند خانواری و آپارتمانی چندواحدی و خوابگاههای دانشجویی خارج از محوطه دانشگاه توضیحات مربوط به بندهای اول و دوم هر بخش از مصوبه مورخ ۱۰/۳/۱۳۸۹ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران تحت عنوان تعاریف مفاهیم کاربریهای شهری و تعیین سرانه آنها " آورده شده است.

- کاربریهای مشروط به استقرار در کاربری مسکونی

الف از آنجا که کاربری مسکونی در مجاورت خود به فضاهای خدماتی مرتبط نیاز دارد کاربریهای دیگر زیر مشروط به اینکه ایجاد بو لرزش و صدا ننمایند و فاضلاب صنعتی نداشته باشند و ضوابط مندرج در این گزارش را رعایت نمایند و در صورت نیاز مجوزها و ضوابط سازمانهای مربوطه را اخذ کنند میتوانند استقرار یابند

مراکز و واحدهای آموزشی

- احداث خوابگاه مشروط به تأمین دسترسی به شبکه حداقل ۱۲ متری و رعایت عدم اشرف گشودگی ها به سایر واحدهای مجاور

- مراکز فرهنگی و مذهبی مانند، کتابخانه سالن اجتماعات، مسجد حسینییه و تکیه، مشروط به تأمین دسترسی به شبکه حداقل ۱۲ متری و رعایت عدم اشرف گشودگی ها به سایر واحدهای مجاور.

- مراکز و واحدهای آموزشی مهدکودک دبستان مدرسه راهنمایی و دبیرستان، مشروط به تأمین دسترسی به شبکه حداقل ۱۲ متری و رعایت عدم اشرف گشودگیها به سایر واحدهای مجاور.

- مراکز درمانی و بهداشتی در حد درمانگاه خانه بهداشت، حمام داروخانه و تزریقات و مطب پزشک مشروط به تأمین دسترسی به شبکه حداقل ۱۲ متری و رعایت عدم اشرف گشودگیها به سایر واحدهای مجاور.

- باشگاه و زمینهای ورزشی در مقیاس محله حداکثر مساحت ۵۰۰ مترمربع، مشروط به تأمین دسترسی به شبکه حداقل ۱۲ متری و رعایت عدم اشرف گشودگیها به سایر واحدهای مجاور. فضاهای سبز تجهیز شده محله ای گذرهای سبز عمومی، زمینهای بازی کودکان و خدمات

- تأسیسات و تجهیزات شهری

شامل پستها و ایستگاههای برق، گاز، آب، مخابرات، منابع آب و پارکینگهای عمومی (تا حداکثر ۵۰۰ متر مربع مساحت و حداقل دسترسی ۱۲ متر)، ایجاد فضاهای سبز عمومی و احداث گذر و شبکه ارتباطی

- مشاغل خانگی مانند آرایشگاه ساخت صنایع دستی دوزندگی و تدریس خصوصی

- دفتر مهندسی دفتر وکالت و دفتر اسناد رسمی.

- واحدهای تجاری

۳-۱-۴- ضوابط استقرار کاربریهای مشروط

- حداکثر مساحت قابل استفاده جهت کاربریهای این بند ۳۰ درصد از سطح زیربنای هر واحد مسکونی میباشد و ساکن همان واحد مسکونی بودن شاغلین اصلی هر یک از مشاغل ترجیح دارد.

در مجموعه های مسکونی کسب رضایت سایر مالکین مجموعه ضروری میباشد.

- احداث واحدهای تجاری خرده فروشی و تأمین مایحتاج روزانه مانند خواروبارفروشی و لبنیاتی، واحدهای کارگاهی تعمیراتی لوازم و تأسیسات خانگی غیرآلاینده و همچنین احداث واحدهای تجاری فرهنگی در مقیاس خرد مانند فروش لوازم التحریر کتاب فروشی، کلوپ بازی های کامپیوتری ضمن اخذ مجوزهای لازم از مراجع ذیربط باید ضوابط زیر را رعایت نمایند.

- حداکثر سطح قابل تخصیص بناهای مسکونی به فعالیتهای تجاری ۱۰ درصد مساحت کل هر پلاک حداقل ۱۶۰ مترمربعی به طور کلی حداقل مساحت آن ۱۲ متر مربع باشد. در مورد واحدهای تجاری با عملکرد ناحیه ای اختصاص ۱۰۰ درصد پلاک در طبقه همکف واحد مسکونی به کاربری تجاری با در نظر گرفتن ورودی طبقه بالا و پارکینگ بلا مانع است.

- حداقل عرض واحدهای تجاری در حاشیه خیابان باید ۴ متر باشد.

- واحدهای تجاری احداث شده در قطعات مسکونی غیر قابل تفکیک میباشدند.

- توصیه میشود حداقل دو متر عقب نشینی از بر زمین در عرض واحدهای تجاری رعایت گردد. این فضا به صورت رواق سرپوشیده در جلوی واحد تجاری احداث میگردد و مساحت رواق جزء زیربنای واحد تجاری محاسبه نمیشود.

- واحدهای تجاری احداث شده نباید مزاحمتی برای دسترسی پیاده یا سواره به واحدهای مسکونی هم جوار ایجاد نماید.

- واحد تجاری احداث شده در قطعات مسکونی باید به گونه ای احداث شود که حداقل ۴۰ درصد مساحت قطعه مسکونی به عنوان فضای باز باقی بماند احداث واحد تجاری نباید باعث از بین رفتن پارکینگ واحد مسکونی گردد. در صورتی که کاربری تجاری عملکرد ناحیه ای داشته باشد میتوان ۱۰۰ درصد قطعه را در طبقه همکف به کاربری تجاری اختصاص داد.

- احداث واحدهای تجاری مشمول این بند تنها در حاشیه معابر بن باز با عرض مقطع ۱۲ تا ۲۰ متر مجاز است و واحد تجاری تا محل تقاطع خیابانها حداقل ۲۰ متر باید فاصله داشته باشد.

- کلیه ضوابط ذکر شده در قسمت کاربری تجاری و سقف سطوح کاربری تجاری در هر محله در خصوص این واحدهای تجاری نیز لازم الاجرا میباشد.

- حداکثر ارتفاع واحدهای تجاری ۵/۴ متر میباشد و تا ۵۰ درصد سطح هر واحد میتواند به نیم طبقه اختصاص یابد.

احداث و شکل گیری هر نوع کاربری دیگر در منطقه عملکردی مسکونی باید با تصویب مراجع ذیربط باشد.

- در صورتی که کل پلاک مطابق ضوابط این بند به کاربری غیر مسکونی دیگری تبدیل شود موضوع باید در کمیسیون مربوط بررسی و تصویب شود

چنانچه ملکی در منطقه مسکونی قرار داشته و مساحت آن بر اثر اصلاح مسیر یا تعریض معبر، کم تر از ۵۰ مترمربع و حداقل بر آن ۴ متر و عمق آن بیشتر از ۵ متر باشد، مشروط بر اینکه دارای سند ثبتی شش دانگ بوده و تاریخ صدور آن قبل از سال ۱۳۶۸ باشد و مجوز احداث واحد تجاری از کمیسیون ذیربط دریافت، نماید میتواند به احداث یک واحد تجاری مبادرت نماید و این واحد می تواند فقط به خدمات محله ای از قبیل خواربار فروشی سبزی فروشی لوازم التحریر و نانوايي و اختصاص یابد باقی مانده املاکی که در تعریض و یا اصلاح مسیر قرار میگیرند و در مجاورت گذرهای سریع و یا به نسبت سریع شهری واقع میشوند از این ضابطه مستثنی هستند.

- چنانچه ملکی در منطقه مسکونی در اجاره یکی از ادارات یا سازمانهای دولتی قرار داشته باشد پس از فسخ قرارداد و تخلیه ملک مذکور دارای کاربری مسکونی با تراکم همجوار آن میگردد. چنانچه ملکی در منطقه مسکونی دارای شرایط تملک سهل تری نسبت به اراضی تعیین شده برای کاربریهای خدماتی غیرانتفاعی باشد و یا کسی بخواهد آن را وقف یا اهداء کند، در صورت تأمین دسترسی و پارکینگهای مورد نیاز با تصویب کمیسیون فنی استان تغییر کاربری آن به خدمات غیرانتفاعی در سطح محله ای و ناحیه ای با رعایت ضوابط همجواری معابر به شرح زیر بلامانع است. در جوار معابر جمع کننده

در جوار معابر دسترسی به واحدهای مسکونی بن باز به شرط آنکه عرض آنها ۱۰ متر یا بیشتر باشد.

در جوار معابر بن بست دسترسی به واحدهای مسکونی تا عمق فاصله از ابتدای معبر (۵۰ متر برای معابر ۱۰ متری ۷۵ متر برای معابر ۱۲ متری و ۱۰۰ متر برای معابر ۱۵ متری به بالا).

تبدیل کاربری مسکونی به کاربریهای غیر مسکونی قابل استقرار به جز موارد ذکر شده مشروط به تصویب کمیسیونهای ذیربط دسترسی مناسب به شبکه های شهری و عدم مغایرت با کاربری قطعات همجوار و تأمین پارکینگ مورد نیاز میسر میباشد.

تبدیل هر سطح مسکونی به یکدیگر و هرگونه افزایش و یا کاهش تراکم و ارتفاع بنا با تصویب کمیسیونهای ذیربط و اصلاح طرح شبکه دسترسی و سطوح فضای سبز و آموزشی متناسب با تغییر تراکم میسر است.

- کاربریهای غیر مجاز در کاربری مسکونی

به جز کاربریهای ذکر شده در قسمت استقرار یا احداث سایر کاربریها

در کاربری مسکونی ممنوع میباشد. از جمله:

انجام هرگونه فعالیت آلودگیزا و مزاحم به تشخیص سازمانهای حفظ محیط زیست و بهداشت محیط در مناطق مسکونی

- احداث هرگونه بنا و تأسیسات در داخل بافتهای مسکونی که فعالیت آن سبب بر هم خوردن نظام آمد و شد محلات گردد و یا احداث آن موجب اشرافیت قطعات نسبت به هم و یا به هم خوردن تعادل و تناسب سیمای شهری محیط خود گردد.

- ضوابط مربوط به تفکیک زمین در منطقه مسکونی

الف - حداقل مساحت تفکیکی در محدوده کاربری مسکونی ۲۰۰ متر مربع است.

ب- عرض قطعات تفکیکی نباید از ۳ اندازه بزرگترین ضلع آن قطعه کمتر باشد.

ج - نقشه تفکیک قطعات زمین باید توسط مهندس شهرساز مهر و امضاء شده و به تصویب مراجع ذیربط برسد.

د در تفکیک اراضی باید سلسله مراتب شبکه معابر حفظ گردد.

ه برای اراضی محدود در بین شبکه معابر طرح جامع بلوک (شهری باید همزمان یک طرح

تفکیکی تهیه گردد و تفکیک این اراضی طی چند مرحله مجاز نمیشود برای قطعاتی که پیش از

ابلاغ طرح جامع با مساحت کمتر از ۲۰۰ متر ساخته شدهاند صدور پایانکار با اخذ عوارض بلامانع است و چنانچه مالک قصد تخریب و نوسازی را داشته باشد باید سطح قطعه به حدنصاب لازم رسیده باشد. در صورتی که قطعات پیرامون یک قطعه نوسازی شده باشند و مساحت قطعه مزبور به حد نصاب نرسد مشمول این بند نمیشود.

- پلاک‌هایی که در اثر پروژه‌های عمرانی به کمتر از حد نصاب رسیده اند مشروط به اینکه از ۸۰ متر مربع کمتر نباشند شهرداری میتواند پروانه صادر کند همچنین پلاک‌هایی که کمتر از حد نصاب هستند و دارای سند شش دانگ و یا سند ثبتی مربوط به قبل از تاسیس شهرداری هستند و قابل تجمیع با پلاک‌های مجاور نمیباشند نیز شهرداری مجاز به صدور پروانه است.

و در صورت اضافه شدن سطحی از معابر به قطعات مسکونی در جهت همتراز نمودن قطعات مجاور در طول محورهای محلی شهرداری میتواند تا حداکثر عمق ۲۰ سانتیمتر و یا حداکثر سطح ۵/۲ متر مربع بدون دریافت وجه زمینی را به مالک آن قطعه واگذار نماید.

- در مصارف غیرانتفاعی شهر نظیر درمانی، اداری، تأسیسات و تجهیزات آموزشی و غیره ضوابط مصوبه ارگانهای ذیربط بر ضوابط طرح جامع که هماهنگ با ضوابط (موجود) تهیه شده ارجحیت دارد و در صورت فقدان ضابطه مصوب ضوابط طرح جامع اعمال می گردد.

- مالکین کلیه اراضی برای تفکیک زمین به صورت عرصه یا عرصه و اعیان ملزم به دریافت مجوز از شهرداری میباشند شهرداری در مورد قطعاتی که درون محدوده بافت با ارزش فرهنگی - تاریخی و یا حرایم حفاظتی آثار تاریخی میباشند موظف به استعلام از سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری میباشد و اداره ثبت براساس این مجوز اقدام به صدور سند مالکیت برای هر قطعه تفکیکی خواهد نمود.

- شهرداری موظف است ضوابط و مقررات طرح جامع را در مورد تفکیک در اختیار متقاضیان مربوطه قرار دهد.

برای تفکیک هر ملک ارایه مدرک اعلام شده توسط شهرداری الزامی است. تقاضای کتبی مالک یا وکیل قانونی ایشان به پیوست فتوکپی و بخشنامه رسمی

- سند مالکیت و سایر مدارک ثبتی مربوطه

- گواهی مبنی بر پرداخت کلیه عوارض مربوط به عرصه یا عرصه و اعیان و مالیاتهای قانونی طبق قوانین مصوبه شهرداریها

- یک نسخه نقشه موقعیت زمین به مقیاس ۱:۲۰۰۰ بر روی نقشه سازمان نقشه برداری یا نقشه های طرح جامع.

- جدولی که حاوی اطلاعات مزبور، باشد پس از بازدید محل و انطباق آن با ضوابط طرح جامع توسط شهرداری تکمیل و ضمیمه پرونده میگردد.

ارایه تعهدنامه توسط مالک مبنی بر انجام تفکیک براساس ضوابط اعلام شده شهرداری

- نقشه تفکیکی بر اساس ضوابط مزبور تهیه و جهت بررسی تصویب به شهرداری ارایه میگردد.

- شهرداری پس از بررسی و تأیید نقشه مراتب را جهت اجراء به مالک ابلاغ مینماید و در این صورت صدور مجوز تفکیک بلامانع میباشد

- تفکیک قطعات بیش از ۵۰۰۰ مترمربع باید به تصویب مراجع ذیصلاح برسد. شهرداری موظف است نقشه های تفکیکی مناسبی را به همراه تقاضای تفکیک به کمیسیون ارایه دهد.

با استناد به دستورالعمل اجرایی مواد ۱۴ و ۱۵ قانون زمین، شهری در تفکیک قطعات مالکیت با کاربری مسکونی که مساحت آنها ۱۰۰۰ مترمربع و بیشتر باشد مالک موظف است که علاوه بر گردشگری میباشد و اداره ثبت براساس این مجوز اقدام به صدور سند مالکیت برای هر قطعه تفکیکی خواهد نمود.

- شهرداری موظف است ضوابط و مقررات طرح جامع را در مورد تفکیک در اختیار متقاضیان

مربوطه قرار دهد.

- برای تفکیک هر ملک ارایه مدرک اعلام شده توسط شهرداری الزامی است. تقاضای کتبی مالک یا وکیل قانونی ایشان به پیوست فتوکپی و بخشنامه رسمی

- سند مالکیت و سایر مدارک ثبتی مربوطه

- گواهی مبنی بر پرداخت کلیه عوارض مربوط به عرصه یا عرصه و اعیان و مالیاتهای قانونی طبق قوانین مصوبه شهرداریها

- یک نسخه نقشه موقعیت زمین به مقیاس ۱:۲۰۰۰ بر روی نقشه سازمان نقشه برداری یا نقشه های طرح جامع.

- جدولی که حاوی اطلاعات مزبور، باشد پس از بازدید محل و انطباق آن با ضوابط طرح جامع توسط شهرداری تکمیل و ضمیمه پرونده میگردد.

ارایه تعهدنامه توسط مالک مبنی بر انجام تفکیک براساس ضوابط اعلام شده شهرداری

- نقشه تفکیکی بر اساس ضوابط مزبور تهیه و جهت بررسی تصویب به شهرداری ارایه میگردد.

- شهرداری پس از بررسی و تأیید نقشه مراتب را جهت اجراء به مالک ابلاغ مینماید و در این صورت صدور مجوز تفکیک بلامانع میباشد

- تفکیک قطعات بیش از ۵۰۰۰ مترمربع باید به تصویب مراجع ذیصلاح برسد. شهرداری موظف است نقشه های تفکیکی مناسبی را به همراه تقاضای تفکیک به کمیسیون ارایه دهد.

با استناد به دستورالعمل اجرایی مواد ۱۴ و ۱۵ قانون زمین، شهری در تفکیک قطعات مالکیت با کاربری مسکونی که مساحت آنها ۱۰۰۰ مترمربع و بیشتر باشد مالک موظف است که علاوه بر تفکیک قطعات زمین بزرگتر از ۳۰۰۰ مترمربع در صورت عدم نیاز برای کاربریهای خدماتی خرده محله و ناحیه مجاز میباشد.

- دسترسی به قطعات مسکونی فقط از طریق دسترسیهای محله ای و دوربرگردانها مجاز میباشد و موارد استثنا فقط در قالب طرح به تصویب میرسد.

- امکان استفاده از حداکثر سطح اشغال برای قطعات خرد و زیر حدنصاب تفکیک وجود ندارد.

- معابر عمومی که در اثر تفکیک احداث میشود متعلق به شهرداری است و شهرداری در قبال آن به هیچ عنوان وجهی به صاحب آن پرداخت نخواهد کرد. تفکیک پلاک یا پلاکهایی که در قسمتی از آن ساختمان احداث گردیده با رعایت ضوابط فضای آزاد، نسبت به سطح زیربنا و رعایت حدنصاب مساحت تفکیک بلامانع است.

- تفکیک واحدهای تجاری موجود ممنوع است.

- تفکیک قطعات مالکیت در بافت با ارزش فرهنگی تاریخی و حریم آثار با ارزش ممنوع میباشد، مگر اعیانی براساس ضوابط و مقررات خاص و زیر نظر اداره میراث فرهنگی به طور کلی تفکیک قطعات مالکیت در کلیه محوطه های عمومی حاشیه محورهای شهری مجاز نمی باشد. تنها تفکیک قطعات به کاربریهای تعیین شده در طرح و اعیانی براساس ضوابط و مقررات طرح بازنگری مجاز میباشد.

- در محدوده حریم حفاظتی رودخانه تفکیک عرصه در کلیه قطعات غیر مجاز است. اما تفکیک اعیانی براساس ضوابط بلامانع است.

- هرگونه تفکیک در قطعات واقع در محوطه خدماتی با قابلیت بلند مرتبه سازی محوطه خدمات

عمومی و محوطه مسکونی با تراکم کم و متوسط ممنوع میباشد.

- ضوابط مربوط به احداث ساختمان

الف- تراکم ساختمانی در بخشهای مختلف شهر مطابق مفاد قسمت سوم گزارش محاسبه می گردد.

ب- حداکثر سطح اشغال ساختمان در طبقه همکف برای ساختمانهای یک طبقه و دو طبقه ۶۰ درصد مساحت قطعه و برای ساختمانهای ۳ طبقه و بیشتر ۵۰ درصد مساحت قطعه میباشد. پ پیش آمدگی ساختمان بیش از ۵۰ درصد طول زمین در ساختمانهای ۳ طبقه و بیشتر غیر مجاز است و با رعایت زاویه ۴۵ درجه از بر، زمین ساختمان میتواند حداکثر ۲/۱ متر بیش از ۵۰ درصد طول زمین پیشروی نماید. بدیهی است این پیشروی منوط به پرداخت عوارض مازاد می باشد که مبلغ آن باید به تصویب مراجع ذیربط برسد.

تبصره ۱: در صورت کسب رضایت مالکین، مجاور ۲ متر پیشروی طولی میتواند بدون رعایت زاویه ۴۵ درجه انجام گیرد.

تبصره ۲ چنانچه زمینی با توجه به ویژگیهای خود مساحت و (غیره بتواند تراکم ساختمانی بیشتری را اختیار، نماید باید بخشی از اضافه ارزش به دست آمده را برای عمران شهر در حسابی جداگانه که در شهرداری برای این کار مفتوح میشود قرار دهد اخذ این اضافه ارزش و دیگر اضافه ارزشهایی که به آنها اشاره خواهد شد با توجه به اصلاحیه مورخ ۷/۲/۱۳۶۶ شورای عالی شهرسازی (مصوبه ۱۹/۱۱/۱۳۶۴) صورت می پذیرد.

- چگونگی دسترسیها

الف- کلیه قطعات جدیدی که در نتیجه تفکیک اراضی ایجاد میشود باید حداقل از یک طرف ۵/۲ متر به گذرهای دسترسی ارتباط داشته باشند.

ب- هر ساختمان مسکونی باید دسترسی مستقیم به کلیه فضاهای مشاع از جمله راه پله، پشت بام پارکینگ حیاط و اتاق تأسیسات را داشته باشد.

ج- هر پلاک در هر بر میتواند یک دسترسی پیاده داشته باشد.

د- هر پلاک میتواند فقط یک دسترسی اتومبیل رو با عرض حداکثر ۵/۳ متر داشته باشد و چنانچه بر پلاک بیش از ۳۰ متر باشد میتواند دو ورودی سواره با حداقل فاصله ۲۰ متر داشته باشد.

ه- در پلاکهای با بیش از یک بر در صورت درخواست مالک با تشخیص و تأیید کمیته فنی شهرداری، مالک میتواند از هر بر قطعه مسکونی یک دسترسی سواره داشته باشد.

و- دسترسی کلیه قطعات واقع در بر خیابانها که امکان دسترسی ثانویه از گذرهای فرعی یا فرعی تر دارند، باید از طریق دسترسی ثانویه تأمین گردد و دسترسی آنها به خیابان اصلی تر به جز برای عبور پیاده یک درب برای هر قطعه در سمت خیابان به عرض ۵/۱ متر ممنوع است.

ز- احداث هر تعداد پله و یا رامپ و نظایر آن در خارج از حد مالکیت قطعه و در پیاده روها و گذرها غیر مجاز است.

ط - اراضی مسکونی زیر ۶۰ متر مربع در صورت قرار گرفتن در بر معابر بالای ۱۴ متر با رعایت ضوابط تجاری محله ای و با تصویب شورای شهر و شهرداری میتوانند به کاربری تجاری تغییر یابند. ی - نصب درب ماشین رو در کلیه پخیها ممنوع است و موارد موجود باید در زمان بازسازی و نوسازی مسدود شود حداقل فاصله درب ماشین رو تا محل تقاطع یا پخی ۵ متر میباشد و در مواردی که محدودیت زمین وجود دارد درب ماشین رو میباشد حداکثر فاصله را از محل تقاطع یا پخی داشته باشد.

- تعداد واحدهای مجاز

تعداد واحدهای مسکونی مجاز در یک قطعه زمین با کاربری مسکونی، تابعی از سطح اشغال تراکم ساختمانی و سطح مفید واحد مسکونی حداقل ۶۰ متر مربع میباشد.

- روش محاسبه سطح زیربنای مفید

برای محاسبه سطح زیربنای مفید مسکونی موارد زیر از کل زیربنای ساختمان مسکونی کسر خواهد شد

الف - حداکثر ۴۰ متر مربع سرایداری در پیلوت در مجموعه های مسکونی آپارتمانی دارای ۵ واحد و بیشتر.

ب- مساحت راه پله حداکثر تا ۲۰ مترمربع در هر طبقه و خرپشته تا ۲۰ مترمربع. ج- مساحت آسانسور حداکثر ۳ متر مربع به ازاء هر واحد آسانسور در هر طبقه د مساحت پارکینگها در پیلوت یا زیرزمین

ه- چنانچه مساحت نورگیر و یا داکتهای تأسیساتی کمتر از ۳ متر مربع باشد جزء زیربنای مفید محاسبه نمیشود و اگر مساحت آنها ۳ متر مربع و بیشتر باشد در تراز دسترسی به آنها جزء زیربنای مفید محاسبه میگردد.

و- مساحت انباریها به ازاء هر انباری برای هر واحد مسکونی حداکثر ۶ متر مربع چنانچه انباری در پیلوت یا زیرزمین باشد.

ز- مساحت موتورخانه به میزان حداکثر ۳۰ متر مربع برای هر مجتمع مسکونی تا مساحت عرصه ۲۵۰ متر مربع و ۵۰ متر مربع برای هر مجتمع مسکونی تجاری و سایر کاربریهای دارای عرصه بیشتر از ۲۵۰ متر مربع

ح- مساحت حیاط خلوت به عرض حداقل ۲ متر که مساحت حداقل آن ۱۲ متر میباشد جزء زیربنای مفید محاسبه نمیگردد در صورتی که حیاط خلوت کمتر از ۱۲ مترمربع مساحت داشته باشد و یا عرض آن کمتر از ۲ متر باشد، مساحت آن به زیربنای مفید طبقه ای که به آن دسترسی دارد اضافه میگردد.

ط- مساحت بالکن چنانچه ۳ طرف آن باز باشد و یا بالکن در اثر عقب نشینی طبقه بالا نسبت به طبقه پایین ایجاد شده باشد ۳ آن جزء زیربنای مفید محاسبه میگردد و چنانچه ۲ طرف بالکن باز باشد آن جزء زیربنای مفید و در صورتی که تنها یک طرف بالکن باز باشد ۳ آن جز زیربنای مفید محاسبه می گردد.

ی- سرویس بهداشتی احداث شده در فضای باز حیاط قطعه با مساحت حداکثر ۳ مترمربع جز زیربنای مفید ساختمان محسوب نمیگردد و چنانچه مساحت آن بیشتر از ۳ متر مربع باشد، کل آن جز زیربنای مفید ساختمان محاسبه میشود.

- محاسبه ارتفاع طبقات ساختمانی در کاربری مسکونی

- حداکثر ارتفاع ساختمان یک طبقه ۵۰/۵ متر میباشد (۲۰/۱ متر ارتفاع زیرزمین از کف پیاده رو، ۲۰/۳ متر ارتفاع ساختمان و حداقل ۱/۱ متر ارتفاع (جان پناه برای هر طبقه بعدی ۸/۲ متر به اضافه ضخامت سقف ۴۰ سانتیمتر افزوده میشود با توجه به اینکه در بافت با ارزش فرهنگی تاریخی حداکثر تعداد طبقات قابل احداث دو طبقه روی زیرزمین میباشد حداکثر ارتفاع بناهای مسکونی دو طبقه با زیرزمین و معادل ۹ متر است.

- حداکثر ارتفاع برای ساختمانهای سه طبقه با پیلوت ۵۰/۱۳ متر و با زیرزمین ۹۰/۱۱ متر است.

در ساختمانهایی که دیوارهای جانبی آنها ۱۰۰ درصد به هم چسبیده است حتی الامکان ارتفاع ساختمانها باید نسبت به هم مساوی باشند در غیر این صورت آن قسمت از دیوار جانبی که مرتفع ظاهر می گردد باید با نماهای اصلی ساختمان یا متناسب با همان مصالح نماسازی گردد. - در ساختمانهای فاصله دار نیز در زمان صدور پروانه حتی الامکان سعی، گردد، پیشنهادات در مورد ارتفاع هماهنگ و استفاده از نماهای مشابه توصیه گردد.

- حداکثر ارتفاع زیر سقف زیرزمین از کف حیاط و یا گذر برابر ۸۰ سانتی متر ارتفاع نورگیر ۶۰ سانتی متر میباشد.

- ایجاد عایق حرارتی در زیر پیلوت یا ایجاد سقف کاذب در زیر آن الزامی است.

- حداکثر ارتفاع دیوارهای حیاط ۵۰/۲ متر از کف متوسط معبر میباشد.

- در طراحی و احداث واحدهای مسکونی رعایت کلیه ضوابط و آیین نامههای مقررات ملی ساختمان مصوب سازمان نظام مهندسی ساختمان به ویژه مبحث نوزدهم صرفه جویی در مصرف انرژی و آیین نامه زلزله (۲۸۰۰)، الزامی است.

- میزان فضای سبز

در کلیه ی پلاکهای مسکونی باید حداقل ۲۵ درصد مساحت فضای باز به فضای سبز اختصاص یابد که به ازای هر ۱۰ متر مربع فضای سبز کاشت یک اصله درخت الزامی است یکی از شرایط صدور پایانکار ایجاد فضای سبز و کاشت درخت مطابق این بند است. نگهداری از درختان موضوع این بند به عهده مالک یا مالکان بنا است و برای هرگونه اقدام بعدی عوارض نماسازی تقاضای صدور پروانه تجدید بنا افزایش، بنا، انتقال استفاده از تأسیسات شهری و ... برگ تصدیق وجود درختان مربوط برابر سن مناسب الزامی است.

- چگونگی استقرار ساختمان در زمین

- در قطعات شمالی جنوبی محل استقرار ساختمان در قسمت شمال زمین و برای ساختمانهای یک طبقه و دو طبقه در حد ۶۰ درصد طول زمین و برای ساختمانهای ۳ طبقه و بیشتر در حد ۵۰ درصد طول زمین میباشد. در صورت وجود حیاط خلوت در قسمت شمال زمین به اندازه عرض حیاط خلوت و حداکثر ۲ متر هر کدام که کمتر (باشد به مقدار فوق اضافه میشود به شرطی که مساحت سطح اشغال از ۶۰ درصد مساحت قطعه برای ساختمانهای یک طبقه و دو طبقه و ۵۰ درصد مساحت قطعه برای ساختمانهای سه طبقه و بیشتر افزایش پیدا نکند.

در قطعات -شرقی غربی محل استقرار در قسمت غرب زمین و برای ساختمانی یک طبقه و در حد ۶۰ درصد طول زمین و برای ساختمانی سه طبقه و بیشتر در حد ۵۰ درصد طول زمین میباشد. در صورت وجود حیاط خلوت در قسمت غرب زمین به اندازه عرض حیاط خلوت و حداکثر ۲ متر هر کدام که کمتر (باشد به مقدار فوق اضافه میشود به شرطی که مساحت سطح اشغال از ۶۰ درصد مساحت قطعه برای ساختمانهای یک طبقه و دو طبقه و ۵۰ درصد مساحت قطعه برای ساختمانهای سه طبقه و بیشتر افزایش پیدا نکند.

- در معابری که اکثر ساختمانها در ضلع جنوب یا شرق احداث گردیده باشند، با نظر کمیسیون ماده ۵ احداث ساختمان در ضلع شرقی و یا جنوبی مجاز میباشد.

در کلیه قطعات شمالی و جنوبی احداث حیاط خلوت به عرض ۲ متر در تمام طول قطعه در ضلع شمالی و کلیه قطعات شرقی و غربی احداث حیاط خلوت به عرض ۲ متر در تمام طول قطعه در ضلع غربی الزامی است مالکان قطعات جنوبی و قطعات شرقی ملزم به کاشت درخت در داخل این حیاط خلوت می.باشند حصار حیاط خلوت در قطعات جنوبی و شرقی که مشرف به معبر عمومی میباشد باید به صورت باز و یا نیمه باز باشد و احداث دیوار یکپارچه در این ضلع ساختمان ممنوع میباشد. مساحت حیاط خلوتی که مطابق این بند احداث میگردد جزء فضای باز قطعه محاسبه می گردد.

- در مجموعه های مسکونی آپارتمانی و یا ویلایی با مساحت بیشتر از ۵۰۰۰ متر مربع نحوه استقرار ساختمان میتواند برخلاف ضابطه فوق باشد به شرطی که طرح معماری مجموعه از نظر دسترسی نورگیری و عدم مشرفیت و ... به تصویب کمیسیون ماده ۵ برسد. توصیه میشود از نظر ایمنی اراضی مسکونی جدید به نحوی تفکیک گردند که جرم ساختمانهای مجاور، منفصل از یکدیگر باشند. بدین ترتیب که جرم هر قطعه با رعایت ۵/۱ متر عقب نشینی از اضلاع شرقی و غربی در قطعات شمالی جنوبی و یا اضلاع جنوبی و شمالی (در قطعات شرقی- غربی احداث گردند در این صورت تنها بازشوهای فضاهای خدماتی ساختمان (مانند سرویسهای، بهداشتی تأسیسات راه پله و آشپزخانه مجاز به قرارگیری در این اضلاع میباشد).

- رعایت موارد مربوط به سایه اندازی در مورد تمامی بناهایی که در مجاورت یک قطعه مالکیت احداث می شود ضروری است

- در صورت وجود گذر شرقی غربی در مجاورت ۲ قطعه مالکیت -شمالی- جنوبی، عرض گذر مذکور به ارتفاع به دست آمده اضافه میگردد.

- هنگامی که یک قطعه مالکیت جنوبی با دسترسی قطعه شمالی مربوطه دارای اختلاف ارتفاع باشد، مقیاس محاسبه ارتفاع مجاز متوسط اختلاف ارتفاع دسترسیهای دو قطعه مالکیت مزبور خواهد بود.

- اختلاف ارتفاع ناشی از اختلاف سطح دو گذر حداکثر تا ۲/۱ متر لحاظ گردیده و مازاد بر آن صرف نظر گردد.

رعایت ضوابط مربوط به حریم انشرفیت بنا در مورد کلیه بناهایی که در مجاورت یک قطعه مالکیت احداث میشوند ضروری است

- حداقل ۵۰ درصد از فضای آزاد در قطعات مالکیت مسکونی باید به فضای سبز اختصاص یابد. نسبت عرض به طول هر قطعه تفکیکی حداقل ۱ به ۲ و حداکثر ۱ به ۳ است.

- حداقل تعداد پارکینگ

به ازاء هر واحد مسکونی از ۱۰۰ تا حداکثر ۲۰۰ مترمربع زیربنا، پیش بینی یک محل پارکینگ الزامی است در صورتی که مساحت زیربنای واحد مسکونی بیش از ۲۰۰ مترمربع باشد، تأمین دو واحد پارکینگ الزامی است.

- در قطعاتی که کمتر از سطح اشغال ساخته اند از فضای باقیمانده میتواند به عنوان پارکینگ استفاده شود. به شرطی که فضای باقیمانده به اندازه حداقل مساحت مورد نیاز پارکینگ باشد.

- در واحدهای مسکونی کمتر از ۱۰۰ مترمربع زیربنا به ازاء هر دو واحد مسکونی، یک واحد پارکینگ مورد نیاز است.

- در صورتی که در قطعه زمین تنها یک واحد مسکونی کمتر از ۱۰۰ مترمربع احداث شود، تأمین پارکینگ الزامی نیست

- فضای لازم برای یک واحد پارکینگ ۵ × ۳ متر و دو واحد پارکینگ ۵ × ۵ متر میباشد. برای بیشتر از دو واحد پارکینگ به ازاء هر واحد اضافی حداقل تأمین ۱۵ متر مربع پارکینگ الزامی است. و در هر صورت نحوه ورود و خروج و حرکت خودروها در پارکینگ باید به راحتی و با ایمنی کافی مطابق استانداردها و ضوابط انجام پذیرد.

- حداکثر شیب رامپ پارکینگ ۱۵ میباشد.

- حداقل عرض رامپ دسترسی پارکینگ برای حداکثر ۲۵ دستگاه اتومبیل ۵/۳ متر و از ۲۵ دستگاه به بالا ۵ متر و با یک ورودی و یک خروجی هر کدام به عرض ۵/۳ متر میباشد.

- در مواردی که به علت کوچک بودن مساحت یا نامناسب بودن ابعاد قطعه زمین یا کم عرض بودن دسترسی قطعه عرض معبر کمتر از ۴ متر احداث پارکینگ مقدور نباشد و یا به دلایلی از قبیل وجود درختان یا قرار گرفتن ملک در محل تقاطع خیابانهای اصلی و نظایر آن به تشخیص و تأیید مراجع ذی صلاح امکان ایجاد مسیر برای عبور اتومبیل به پارکینگ در داخل ساختمان میسر نباشد عوارض کسر پارکینگ باید براساس تعرفه های شهرداری پرداخت شود.

- ارتفاع پارکینگ در قسمت ورودی آن باید حداقل ۸۰/۱ متر و حداکثر ۴۰/۲ متر باشد. شهرداری موظف است از محل دریافت عوارض کسر پارکینگ در مراکز محله، ناحیه و یا منطقه متناسب با نیاز هر قسمت اقدام به احداث پارکینگ عمومی بنماید.

- مقررات مربوط به نورگیری و تهویه طبیعی مثل حیاطهای مرکزی و نورگیرها

در کلیه نورگیرهای، مرکزی تأمین جریان طبیعی هوا الزامی است.

- سرویسهای بهداشتی حمام توالت دستشویی و ... و موتورخانه ها و تأسیسات باید تهویه هوا مناسب داشته باشند.

- راهروهای ورودی و پله های ارتباطی در ساختمانهای چند خانواری و آپارتمانی باید مطابق ضوابط مندرج در مقررات ملی ساختمان باشد.

- کلیه اتاقها و آشپزخانه در بناهای مسکونی باید از نور و تهویه طبیعی برخوردار باشند.

- فضای نورگیر به صورت مشاع بوده و هرگونه دخل و تصرف در آن به صورتی که امکان نوردهی و تهویه هوا را مختل و از بین ببرد ممنوع است.

- عبور کانال کولر از داخل نورگیرها ممنوع است پیش بینی کانال کولر اجباری است.

- سطوح دیوار نورگیرها باید به طور قابل قبول نماسازی گردد.

- حداقل مساحت لازم برای حیاط خلوتهایی که به منظور نورگیری اطاقهای اصلی در واحدهای مسکونی در نظر گرفته ۱۲ متر مربع است و حداقل عرض آن نباید از ۳ متر کمتر باشد.

- حداقل سطح نورگیر آشپزخانه در واحدهای مسکونی ۶ مترمربع با حداقل عرض ۲ متر میباشد. - تمیهدات لازم جهت تهویه هوا برای توالتها حمامها و انبارها در نظر گرفته شود؛

- در صورتی که وضعیت پلاک اجازه دهد تهویه باید به طور طبیعی با ارتباط فضای باز تعبیه گردد؛ - در هر صورت سطح نورگیرهای با ۲۴ مترمربع مساحت جزء زیربنا محسوب میشود.

- در بناهایی که در اراضی با مساحت کمتر از ۲۰۰ متر مربع احداث می‌گردند، حداقل ضوابط فوق به ترتیب برای اطاقها ۶ و برای آشپزخانه ۳ سطح زمین خواهد بود.

- در مواردی که اطاقهای اصلی دو واحد مسکونی مستقل از یک حیاط خلوت نور میگیرند، فاصله پنجره های آنها باید از ۶ متر و در مورد آشپزخانه ها از ۴ متر کمتر نباشد.

- احداث راه پله بدون نور طبیعی در واحدهای عمومی مجاز نیست؛

هواگیر و نورگیر در هیچ یک از سطوح خارج ساختمان نمیتواند در فاصله ای کمتر از ۳ متر نسبت به دیوار مجاور احداث گردد؛

- هواگیری و نورگیری از مالکیت‌های غیر (مجاور)، ممنوع است؛

در احداث نورگیرها رعایت عدم اشراق با همسایه الزامی است و بازکردن پنجره به ملک مجاور غیر مجاز میباشد در صورت لزوم با رعایت ضوابط از شیشه مات به جای شیشه صاف باید استفاده نمود.

- در صورت پیش بینی حیاط خلوت در قسمت شمالی حداقل عرض لازم ۲ متر خواهد بود. - حداقل مساحت حیاط اصلی در منطقه مسکونی برابر ۴۰ درصد سطح میباشد. در هر حال رعایت ۴۰ مترمربع سطح باز در طبقه همکف به ازاء هر واحد مسکونی در هر قطعه الزامی است.

- حداقل عرض حیاط در شرق و غرب بنای واقع در قطعات شمالی جنوبی و در شمال و یا جنوب بناهای واقع در قطعات شرقی غربی واقع در منطقه مسکونی برابر ۲ متر خواهد بود.

- ضوابط مربوط به بازشوهای ساختمانها به حیاط و حیاط خلوت

احداث بازشو به حیاط و حیاط خلوت در طبقات بالای همکف بدون نصب جان پناه با ارتفاع کمتر از ۱۱۰ سانتیمتر ممنوع است.

- در صورتی که قسمتی از سطوح خارجی ساختمان شیشه ای میباشد به نحوی که تا کف طبقه ادامه داشته باشد نیز باید جان پناه با ارتفاع حداقل ۱۱۰ سانتیمتر نصب گردد.

- در مجتمع های مسکونی در مواردی که دو واحد مسکونی مستقل از یک حیاط خلوت نور می

گیرند، فاصله پنجره های مقابل یکدیگر نباید از ۴ متر کمتر باشد و پنجره ها باید به نحوی قرار گیرند که دو واحد مستقل به یکدیگر دید نداشته باشند.

- پنجره های مشرف به حیاط خلوتها در طبقات بالای همکف باید در ارتفاع حداقل ۱۷۰ سانتی متر از کف طبقه نصب گردند در صورتی که عرض حیاط خلوت بیشتر از ۶ متر باشد و یا به هر دلیلی بین توده ساختمانی و قطعه همجوار فاصله ای بیشتر از ۶ متر باشد رعایت ارتفاع ۱۷۰ سانتی متر برای کف پنجره ضرورتی ندارد.

- ضوابط مربوط به تأسیسات ساختمان

- احداث دست انداز در کناره بامها مسطح به ارتفاع حداقل ۱۱۰ سانتی متر الزامی است. احداث آب رو در انتهای سقف و بالکنهای مشرف به معبر عمومی الزامی است.

- ارتفاع خریشته حداقل ۲/۲ متر میباشد. - نصب تأسیسات بر روی بامهای مسطح باید در ساختمانهای تا دو طبقه به فاصله حداقل ۳ متر و در ساختمانهای بیشتر از دو طبقه به فاصله حداقل ۲ متر از لبه بام صورت گیرد.

- در بناهای بلندمرتبه و بناهای با بیش از ۱۵ متر ارتفاع نصب برقگیر و اتصال زمین آن طبق ضوابط فنی الزامی است.

- نصب آسانسور در آپارتمانهای مسکونی پنج طبقه همکف، اول، دوم، سوم، چهارم و بالاتر اجباری است محل نصب آسانسورها باید در نقشه های معماری نشان داده شده باشد. در مورد آسانسور پیلوت یک طبقه محسوب میشود در بناهای تجاری سه طبقه و بیشتر (همکف، اول و دوم) نصب آسانسور الزامی است.

- شرایط نصب، تعداد و موقعیت قرارگیری و سایر موارد مربوط به آسانسور باید برطبق مبحث پانزدهم مقررات ملی ساختمان آسانسورها و پله برقی باشد.

- در طراحی و اجرای کلیه ابنیه باید ضوابط و مقررات ایمنی در برابر آتش سوزی مطابق مبحث سوم مقررات ملی ساختمان حفاظت ساختمانها در مقابل حریق رعایت گردد.

- نصب هرگونه هواکش کولر آبی کولر گازی و ... در گذرها ممنوع است.

- نصب هرگونه هواکش کولر آبی کولر گازی و ... در بدنه خارجی ساختمان به شرطی که با به کار بردن مصالح ساختمانی به کار رفته در بدنه از دید عموم پنهان گردد و حداقل در ارتفاع ۵/۲ متر از کف گذر نصب شده باشد، بلامانع است.

- عبور کانال کولر، لوله های تأسیسات و ... از بدنه خارجی ساختمان ممنوع است و تأسیسات مذکور باید به شکل مناسبی با مصالح ساختمانی در معرض دید عموم نباشد.

- تأسیسات بر روی بام ساختمانها باید به شکلی قرار گیرند که از معابر و طبقه همکف کاربریهای اطراف دیده نشود.

قرار دادن هرگونه تأسیسات بر روی خریشتههایی با سطح شیبدار به کلی ممنوع است.

از قرار دادن تأسیسات بر روی بامهای شیبدار (شیروانی باید پرهیز کرد. در صورت وجود توجیبهات فنی و تصویب آن توسط شهرداری در قسمتی از بامهای شیبدار قرار گیرند که دید کم تری به آنها وجود داشته باشد و در هر صورت توسط مصالح مناسب و هماهنگ با بنا از دید مخفی

شود.

- موقعیت تأسیسات در ساختمان نحوه دسترسی به آنها تهویه و ... تأسیسات باید مطابق ضوابط و مقررات ملی ساختمان و آیین نامه ها و ضوابط اداره آتش نشانی و خدمات ایمنی باشد.

- ضوابط و مقررات نمای شهری

- بناهای عمومی باید از طریق یک طرح متناسب و فکر شده تهیه شده به وسیله نهاد حقیقی و حقوقی متخصص با رعایت مبحث ۱۹ مقررات ملی ساختمان (احداث شوند).

- در طراحی ابنیه عمومی اثرات محیطی آنها و نقش سیماسازی شهریشان مدنظر قرار گیرد.

- در جهت ارتقاء زیباسازی و بهبود سیمای شهری فضای باز ابنیه عمومی در ارتباط با فضای باز عمومی قرار گیرند بنابراین این فضاها نباید توسط دیوارهای بسته محصور گردند. در این رابطه استفاده از دیوارهای مشبک ردیفهای درختان و مشابه پیشنهاد می گردد.

- ضوابط همجواری در احداث بناهای عمومی از دیگر عوامل زیباسازی شهری و همگون سازی بناهایی است که در جوار یکدیگر احداث میگردند در این رابطه ضوابط زیر ارایه می گردد: (الف) تا حد امکان بناهای عمومی به ساختمانهای مجاور متصل نشوند تا از ایجاد یک دیواره بسته یکپارچه در جوار معابر جلوگیری شود.

- ناماسازی برای تمام سطوح نمایان ساختمان اجباری است حتی اگر در طرفین بنا و مجاور قطعه همسایه باشند که در این صورت احداث نورگیر نیز در این دیوارها از ارتفاع ۱۸۰ سانتی متر به بالا بلامانع است ولی باید این نورگیر به شکلی عمل نماید که در صورت احداث بنا در مجاور آن خللی به نورگیری در سطح (حداقل فضا ایجاد نشود).

- در ساختمانهایی که دیوارهای جانبی آنها صددرصد بهم چسبیده است، حتی الامکان ارتفاع ساختمانها باید نسبت به هم مساوی باشد در غیر این صورت آن قسمت از دیوار جانبی که مرتفع ظاهر میگردد باید با نماهای اصلی ساختمان یا متناسب با همان مصالح ناماسازی گردد؛

- در مورد پلاکهایی که عدم اتصال بنا با ابنیه مجاور ممکن نیست ضوابط زیر باید رعایت گردد:

الف) در صورتی که بنا نسبت به بنای ساخته شده همسایه عقب نشینی داشته باشد، دیواره های دارای دید بنای مجاور باید مشابه بنای در دست احداث و یا بنای ساخته شده قبلی توسط مالک بنای در دست احداث ناماسازی شود.

ب) سطح عمودی یا افقی بنای در دست احداث با واحد ساخته شده مجاور باید هم

سطح باشد و در صورت وجود اختلاف، سطح این اختلاف نباید بیشتر یا کمتر از ۵/۱ متر باشد.

- در ساختمانهای فاصله دار نیز در زمان صدور پروانه حتی الامکان سعی گردد، پیشنهادات در مورد ارتفاع هماهنگ و استفاده از نماهای مشابه یا همگون توصیه گردد؛

هواکش در هیچیک از سطوح خارجی ساختمان نمیتواند در فاصله ای کمتر از ۳ متر نسبت به ملک مجاور احداث گردد؛

- رعایت حداقل ۳ متر فاصله نسبت به ملک مجاور ساختمانهایی که جدا ساخته میشوند

الزامیست؛

احداث هر نوع پله در پیاده روها ممنوع است؛

نصب لوله های ناودان و بخاری که از سطح نمای ساختمان خارج شود، ممنوع است؛

پیش آمدگی درهای تاشو نباید از ۱۵ سانتی متر تجاوز نماید.

- کلیه بناها باید نسبت به انجام ناماسازی با مصالح مناسب که در زیر آمده است، اقدام نمایند. در

غیر این صورت شهرداری موظف است از صدور مجوز پایان کار خوداری نماید.

- نماسازی با سنگ پلاک یا کاشی برای ابنیه مسکونی ممنوع است.

برای دیوارهای خارجی ساختمان در صورت برابر بودن حداقل ضخامت ۳۰ سانتی متر و برابر دیوارهای غیر برابر حداقل ضخامت ۲۰ سانتی متر رعایت گردد و عمق پنجره ها برای مورد اول

- تعبیه و نصب کولر و ملحقات آن و هرگونه زایده تأسیساتی بجز لوله گاز در نمای عمومی ممنوع است.

احداث فضای تجاری خود از عوامل مؤثر در سیماسازی شهری است از این رو پیشنهاد میشود که بر به طور قطع فضاهای تجاری به صورت جمعی احداث گردد و تنها سرقفلی آن واگذار شود تا بتوان به حفظ سیما و عملکرد آن در طول مصرف نیز تسلط داشت همچنین ضوابط زیر نیز به هنگام واگذاری بخشهای تجاری ارایه گردد هرگونه انبار و تجمع اجناس در خارج از مغازه ممنوع است بنابراین لازم است فضای کافی برای انبار مورد نیاز مغازه ها در نظر گرفته شود. هرگونه تغییر در، نما ویتربنها درهای، حفاظ تابلو و نام بدون توافق شهرداری و شورای شهر غیر مجاز خواهد بود.

- ارتفاع تابلوی مغازه ها و فضاهای خدماتی از سطح زمین حداکثر سه متر و عرض آن بین ۶۰ تا ۸۰ سانتی متر و طول آن حداکثر به اندازه بر ساختمان باشد.

- نصب تابلو از هر نوع بر روی پشت بام بنا ممنوع است.

- نصب تابلوهای تجاری و خدماتی عمود بر معابر ممنوع است.

توصیه میشود در طراحی و خطاطی تابلوها از خطوط و طرحهای هنری با اصالت استفاده شده و در ساخت تابلوها از موادی چون سرامیک استفاده شود.

- فضای سبز همجوار بخشهای تجاری باید به طور کامل حفاظت و نگهداری شود.

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

- صدور پایان کار بهره برداری مشروط به انجام نماسازی کلیه نماهای اصلی و جانبی و همچنین تأیید اداره آتش نشانی و خدمات ایمنی شهرداری به لحاظ رعایت مقررات ایمنی است. برای ایجاد حصار فضای آزاد قطعات زمین و همچنین سقف ورودیها استفاده از مصالح و روش های ساختمانی نامطلوب به تشخیص (شهرداری مجاز نیست و مصالح مورد استفاده برای موارد فوق باید حتی المقدور از نوع مصالح به کار رفته در نمای بنا باشد. احداث هرگونه انبار موقت) و یا (دایم روی بام و در بالکن ممنوع است

- توصیه میشود برای تعریف ورودی مناسب ساختمانها و تفکیک پیش فضای ورودی از معبر عمومی مالکان تشویق به اقدام برای عقب نشینی در طبقه همکف. گردند به این ترتیب در صورت انجام عقب نشینی در طبقه همکف معادل دو برابر سطح عقب نشینی انجام شده به تراکم مجاز ساختمان اضافه میگردد.

- ضوابط مربوط به پیش آمدگی و بازشوهای ساختمان

احداث پیش آمدگی و بالکن در گذرهای با عرض کمتر از ۱۲ متر مجاز نیست. احداث پیش آمدگی در گذرهای ۱۲ متر و بیشتر حداکثر برابر ۸۰ سانتیمتر با رعایت حریم سیم های برق مجاز است.

- پیش آمدگی ساختمان در همکف و طبقات در خارج از ۶۰ طول مجاز مشروط بر رعایت حداکثر سطح اشغال و در داخل زاویه ۴۵ درجه حداکثر به میزان ۲ متر بلامانع است. استفاده از پخ پیش آمدگی با زاویه ۴۵ درجه ممنوع و استفاده از پیش آمدگی پلکانی مجاز است در ساختمانهای مسکونی بیش از یک واحد کلیه واحدها باید امکان دسترسی مستقل به حیاط را داشته باشد به طوری که حیاط بین کلیه واحدها مشاع باشد.

کلیه بازشوهای مربوطه به دو یا چند واحد مسکونی که در یک حیاط جنوب قرار دارند دارای حریم بصری بوده و از دید مستقیم به داخل اطاقها محفوظ باشند.

- بخشهای از قوانین مرتبط

الف) قانون تأسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران مصوب ۲۲/۱۲/۱۳۵۱

به موجب این قانون بررسی و تصویب طرحهای تفصیلی شهری و تغییرات آنها در هر استان به عهده کمیسیون ماده ۵ است بنابراین تفکیک اراضی با کاربری خدماتی و کشاورزی، مصوب در طرح های شهری در داخل محدوده شهرها بدون تصویب کمیسیون ماده ۵ خلاف قانون به شمار می رود.

ب) ضوابط جلوگیری از افزایش محدوده شهرها مصوب ۱۰/۰۸/۷۸ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران ۱- به موجب بند ۲ این قانون دستگاه های مسئول موظف شده اند تا با تهیه طرحهای تفصیلی موضعی و طراحی شهری و تصویب آن در کمیسیون ماده ۵ نسبت به ارتقا کیفیت و شرایط زندگی در محله های مرکزی و قدیمی شهرها و به وجود آمدن امکان عرضه بیشتر و به موقع زمین اقدام نمایند.

۲- در بند ۴ همین مصوبه آمده است هرگونه تفکیک زمین و واگذاری آن برای امر مسکن به افراد شرکتهای تعاونی یا ارگانهای دولتی و غیر دولتی و نهادها در داخل حریم شهرها ممنوع میباشد.»

۳- در بند ۶ همین مصوبه آمده است تغییر کاربری اراضی زراعی و باغات، دارای کاربری کشاورزی و باغ در طرحهای مصوب شهری و تبدیل جنگلها به کاربریهای شهری ممنوع است.

۴- در بند ۷ این مصوبه آمده است: «صدور هرگونه مجوز تفکیک و پروانه احداث بنا برای اراضی زراعی و باغات واقع در حاشیه شهرها که در طرحهای مصوب شهری دارای کاربری مسکونی هستند تا قبل از اینکه تراکم ناخالص جمعیتی در بقیه اراضی شهری به تراکم ناخالص پیش بینی شده در طرح مصوب نرسیده باشد ممنوع است.

۵- به موجب بند ۸ همین مصوبه دستگاههای تهیه کننده طرحهای توسعه شهری موظف شده اند در تهیه طرحها به حفظ اراضی کشاورزی باغات و جنگلها و حریم راههای عبوری توجه نموده و به تعیین کاربریهای عمده و تأسیسات و تجهیزات مورد نیاز در مقیاس شهری و ناحیه ای متناسب در حریم و کمربند سبز اقدام و جهت تصویب به شورای عالی شهرسازی و معماری ایران و سایر مراجع ذیربط ارایه نمایند.

۶- در ماده ۱۴ قانون زمین شهری مصوب ۲۲/۶/۶۶ تبدیل و تغییر کاربری، افزاز، تقسیم و تفکیک باغات و اراضی کشاورزی و یا آیش در محدوده قانونی و حریم استحفاظی شهرها و شهرک ها با رعایت ضوابط و مقررات وزارت مسکن و شهرسازی بلاشکال بیان شده است. لیکن به موجب ماده ۱ قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها مصوب (۱۳۷۴) و همچنین مصوبه جلسه ۱۰/۸/۷۸ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران تغییر کاربری اراضی زراعی و باغها در خارج از محدوده قانونی شهرها و شهرکها ممنوع است و در مواقع ضروری و با طی مراحل قانونی منوط به کسب مجوز از کمیسیون موضوع ماده ۱ قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها است.

همچنین صدور هرگونه مجوز تفکیک و پروانه احداث بنا برای اراضی زراعی و باغات واقع در حاشیه شهرها که حتی در طرحهای مصوب شهری دارای کاربری مسکونی نیز باشند تا قبل از اینکه تراکم ناخالص جمعیتی در بقیه اراضی شهری به تراکم ناخالص پیش بینی شده در طرح مصوب نرسیده باشد ممنوع است. بدیهی است که اجرای قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها مصوب (۱۳۷۴) و مصوبه شورای عالی شهرسازی و معماری ایران مصوب ۱۳۷۸ از آن جهت که متاخر بر قانون زمین شهری است دارای اولویت اجرا است.

- ضوابط و مقررات مربوط به تجمیع اراضی

- چنانچه بخشی یا تمام یک پلاک مسکونی در طرح تجمیع شده باشد و مالک پلاک مزبور راضی

به انجام این کار، نباشد شهرداری موظف است بهای کامل ملک مزبور و ابنیه موجود در آن را به صاحب ملک پرداخت نموده و خود در ابتدا با مالکان دیگر قطعه مزبور مشارکت نماید و به طور مشترک به ساخت قطعه جدید مبادرت نمایند.

در مواردی که در شکل قطعه پس از تجمیع شکستگی ایجاد شده باشد در صورت تمایل مالکها دو قطعه مجاور میتوانند با موافقت یکدیگر و با نظارت سازمان ذیربط نسبت به تغییر خط مالکیت بین قطعات خود اقدام نموده و در جهت ساده نمودن فرم، قطعات شکستگی یا شکستگی ها را اصلاح نمایند.

- صاحبان املاکی که بنا بر طرح مصوب ملک آنها به دو بخش تقسیم شده است و هر یک از دو بخش ملک آنها به یکی از همسایگان مجاور آنها الحاق، شده در انتخاب شریک ملک خود از بین یکی از همسایگان طرفین مختار میباشند

- تجمیع سه پلاک داخل یک قطعه تجمیعی به شکل (L) ممنوع است.

- تجمیع قطعات تجمیعی با هم و تشکیل یک قطعه بزرگتر آزاد است.

- پلاکهایی که در طرح از معبر عمومی به مساحت زمین آنها اضافه گردیده و این مقدار اضافی از ۳۰ متر مربع کمتر باشد باید بهای آن را به شهرداری به قیمت روز پرداخت نمایند. اضافه مساحت زمین بیش از ۳۰ متر مربع به معنای مشارکت با شهرداری خواهد بود و مالک مزبور باید برای ساخت و ساز با شهرداری به طور مشترک وارد توافق و تصمیم گیری شوند.

- تجمیع قطعات مالکیت در محوطه های مسکونی و تفکیک مجدد آنها براساس ضوابط مربوط فقط برای یک نوبت بلامانع است.

- چنانچه در چند قطعه تفکیکی قصد احداث یک ساختمان، باشد قطعات مذکور باید قبل از صدور پروانه ساختمانی تجمیع گردند. در این موارد صدور پروانه ساختمانی با ارایه توافق نامه محضری نسبت به انجام تجمیع بلامانع است لیکن ارایه سند تجمیعی به هنگام صدور پروانه کار ضروری است.

- تجمیع قطعات مالکیت به هر میزان و با رعایت مسئله مشرفیت و سایر ضوابط و مقررات بلامانع است.

- تجمیع قطعات مالکیت در محوطه های مسکونی ساخته شده به میزان بیش از ۵ برابر حداقل مساحت تفکیکی محوطه مربوطه به جز در محوطه نیازمند) نوسازی و بهسازی باید به تصویب کمیسیون ماده پنج برسد.

- در تجمیع پلاکهای با مساحت کم با هدف ساخت یکپارچه و یا تفکیک مجدد در صورت امکان تأمین دسترسی ثانویه ایجاد دسترسی سواره از سمت خیابان اصلی مجاز نمی باشد.

- حذف و تغییر شبکه ارتباطی و خدمات محدوده مورد درخواست جهت تجمیع به هیچ وجه نباید در شبکه ارتباطی و نظام توزیع مراکز خدماتی محوطه های پیرامون آن خللی وارد نماید.

- سطح شبکه معابر فرعی در اختیار شهرداری پس از تجمیع و یا تفکیک مجدد در چارچوب شبکه معابر داخلی محدوده براساس طرح مصوب در اختیار شهرداری قرار میگیرد. تبصره: سطح شبکه معابر فرعی در اختیار شهرداری پس از تجمیع و یا تفکیک محدوده در چارچوب شبکه معابر داخلی محدوده میتواند در صورت امکان براساس طرح مصوب کاهش یافته و به واحدهای مسکونی واگذار گردد.

- طرح تهیه شده مربوط به تجمیع یا تفکیک پلاکها و شبکه معابر از لحاظ ساختار کالبدی فضایی در هماهنگی کامل با محوطه های پیرامونی تهیه گردد.

- چنانچه در چند قطعه تفکیکی قصد احداث یک ساختمان، باشد قطعات مذکور باید قبل از صدور

پروانه ساختمانی تجمیع گردند. در این موارد صدور پروانه ساختمانی با ارایه توافق نامه محضری نسبت به انجام تجمیع بلامانع است لیکن ارایه سند تجمیعی به هنگام صدور پروانه کار ضروری است.

- تجمیع قطعات مالکیت به هر میزان و با رعایت مسئله مشرفیت و سایر ضوابط و مقررات بلامانع است.

- تجمیع قطعات مالکیت در محوطه های مسکونی ساخته شده به میزان بیش از ۵ برابر حداقل مساحت تفکیکی محوطه مربوطه به جز در محوطه نیازمند) نوسازی و بهسازی باید به تصویب کمیسیون ماده پنج برسد.

- در تجمیع پلاکهای با مساحت کم با هدف ساخت یکپارچه و یا تفکیک مجدد در صورت امکان تأمین دسترسی ثانویه ایجاد دسترسی سواره از سمت خیابان اصلی مجاز نمی باشد.

- حذف و تغییر شبکه ارتباطی و خدمات محدوده مورد درخواست جهت تجمیع به هیچ وجه نباید در شبکه ارتباطی و نظام توزیع مراکز خدماتی محوطه های پیرامون آن خللی وارد نماید.

- سطح شبکه معابر فرعی در اختیار شهرداری پس از تجمیع و یا تفکیک مجدد در چارچوب شبکه معابر داخلی محدوده براساس طرح مصوب در اختیار شهرداری قرار میگیرد. تبصره: سطح شبکه معابر فرعی در اختیار شهرداری پس از تجمیع و یا تفکیک محدوده در چارچوب شبکه معابر داخلی محدوده میتواند در صورت امکان براساس طرح مصوب کاهش یافته و به واحدهای مسکونی واگذار گردد.

- طرح تهیه شده مربوط به تجمیع یا تفکیک پلاکها و شبکه معابر از لحاظ ساختار کالبدی فضایی در هماهنگی کامل با محوطه های پیرامونی تهیه گردد.

- کاربری آموزشی

کاربری آموزشی به اراضی اختصاص یافته برای فعالیتهای آموزش رسمی و عمومی تحت مدیریت وزارتخانه های آموزش و پرورش و کار و امور اجتماعی گفته میشود.

- عملکردهای مجاز به تفکیک سطوح تقسیمات شهری
- محله آموزشهای پیش دبستانی مهد کودک - آمادگی - دبستان)
- ناحیه کلاسهای سواد آموزی مدارس راهنمایی دبیرستان و پیش دانشگاهی
- منطقه هنرستانهای صنعتی وابسته به آموزش و پرورش و مجتمع های آموزشی فنی و حرفه ای وزارت کار و امور اجتماعی
- شهر مدارس اسلامی مدارس کودکان، استثنایی مراکز پرورش استعدادهای درخشان مدارس
- شاهد و مدارس اتباع خارجی

- کاربریهای مشروط

مؤسسات آموزشی و تعلیماتی

- کاربریهای مشروط

مؤسسات آموزشی و تعلیماتی

واحدهای آموزش عالی

فضاهای فرهنگی تفریحی مرتبط با فضاهای آموزشی

واحدها و فضاهای ورزشی مرتبط با فضاهای آموزشی

خوابگاه های دانشجویی

- در صورت استفاده از کاربری مشروط باید سرانه پیش بینی شده برای کاربری آموزشی تأمین گردد.

- کاربری آموزش عالی آموزش، تحقیقات و فناوری

به اراضی اختصاص داده شده جهت فعالیتهای آموزش عالی و تکمیلی و پژوهش بعد از دوره تحصیلات رسمی و عمومی تحصیلات متوسطه) گفته میشود.

- عملکردهای مجاز به تفکیک سطوح تقسیمات شهری

- شهر مدارس عالی دانشگاهها دانشکده ها دانشسراها حوزه های علمیه و مراکز تحقیقاتی و پژوهشی و علمی و کاربردی و پار فناوری

- کاربریهای مشروط به استقرار در کاربری آموزش عالی

- کلیه کاربری های آموزش عمومی (مهد کودک دبستان، راهنمایی، دبیرستان و هنرستان). خوابگاه های دانش آموزی و دانشجویی

- مؤسسات آموزشی و تعلیماتی.

فضاهای ورزشی تفریحی و فرهنگی و کمک آموزشی و فوق برنامه خدمات پشتیبان، فضاهای

سبز و باز مرتبط با دانشجویان و دانش آموزان.

استقرار این کاربریها مشروط به آن است که از سطح و سرانه کاربری آموزش عالی نکاسته و ساختار فضای آموزش عالی را برهم نزند و علاوه بر حفظ سطوح و سرانه و ضوابط مربوط به خود، اصول همجواری را نیز رعایت کند.

- کاربری درمانی

به اراضی اختصاص یافته به خدمات پزشکی درمانی و سلامت انسان و دام و مددکاریهای اجتماعی گفته میشود

- عملکردهای مجاز به تفکیک سطوح تقسیمات شهری

- محله مراکز بهداشت و تنظیم خانواده درمانگاهها

- ناحیه پلی کلینیک ها

- منطقه مراکز انتقال، خون بیمارستانهای کمتر از ۶۴ تخت و مراکز اورژانس

شهر بیمارستانهای اصلی، شهر زایشگاهها بیمارستانها مراکز توانبخشی و مراکز نگهداری کودکان بی سرپرست و سالمندان معلولین و جانبازان و درمانگاه های دامپزشکی

- کاربریها مشروط به استقرار در کاربری درمانی

- احداث مطبها ساختمان، پزشکان، داروخانه ها آزمایشگاهها و رادیولوژیها در جوار کاربریهای درمانی مشروط به استقرار در حوزه کاربری تجاری است.

در مجموعه های درمانی احداث داروخانه با مجوز اداره بهداشت و درمان مجاز میباشد مشروط بر اینکه از ۱۰ درصد عرصه و یا ۸۰ متر مربع زیرزمین یا انباری و ۸۰ متر مربع در همکف و ۲۰ درصد سطح همکف به صورت نیم طبقه بیشتر نباشد حداقل سطح داروخانه روزانه ۲۴ مترمربع و حداقل سطح داروخانه شبانه روزی ۴۰ متر مربع میباشد. فضای تجاری مرتبط با کاربری درمانی با مساحت حداکثر ۲۰ متر مربع

- ضوابط تفکیک اراضی درمانی

- اراضی درمانی با توجه به ضوابط و مقررات وزارت بهداشت و درمان و آموزش پزشکی و سایر سازمانهای ذیربط تفکیک میگردد و در صورتی که میزان حداقل پیشنهادی طرح جامع بیشتر باشد مساحت بیشتر ملاک عمل خواهد بود.

- کلیه مالکین که مایل به استفاده درمانی و بهزیستی از زمین خود باشند در صورت وقف ۹۰٪ از زمین خود برای استفاده درمانی و بهزیستی مجاز به تبدیل مابقی زمین به کاربری تجاری میشوند.

تبصره ۱ سطح قابل تبدیل به تجاری به هر حال نباید از ۲۰۰ متر مربع بیشتر باشد.

تبصره ۲ بر زمین موقوفه متصل به معبر (اصلی نباید از ۵۰ طول کل زمین کمتر باشد).

- حداقل ابعاد زمین و بر اصلی زمین که دسترسی اصلی از آن تأمین میشود (با اولویت ۱- جنوب

۲- شرق) (غرب جهت فضاهای درمانی متفاوت به شرح جدول زیر میباشد).

- کاربری فرهنگی - هنری

به اراضی اختصاص یافته به فعالیتهای فرهنگی گفته میشود

- عملکردهای مجاز به تفکیک سطوح تقسیمات شهری

- ناحیه کتابخانه ها و سالنهای اجتماعات، کوچک کانونهای پرورش فکری کودکان و نوجوانان، سینما شهر کتابخانه مرکزی و تخصصی نگارخانه فرهنگسرا و مجتمع های فرهنگی، سالن اجتماعات سینما، تئاتر، سالن کنسرت مؤسسات و دفاتر مرکزی روزنامه و مجله، مراکز صدا و سیما.

- کاربریهای مشروط به استقرار در کاربری فرهنگی - هنری

- کاربریهای آموزش عمومی و آموزش عالی

- احداث هتل مسافرخانه و مجموعه های اقامتی مسافری

- بناهای مذهبی مانند مسجد حسینیه تکیه و بناهای مذهبی سایر اقلیتها و فضاهای تجاری مرتبط با کاربری فرهنگی معادل ۵. مساحت طبقه همکف یا ۵۰ متر مربع هر کدام که کمتر باشد

- کاربری اداری انتظامی

به اراضی اختصاص یافته جهت استقرار وزارتخانه ها مؤسسات دولتی، شرکتهای دولتی و مؤسسات و نهادهای عمومی غیر دولتی و نیروهای انتظامی و بسیج گفته میشود.

- عملکردهای مجاز به تفکیک سطوح تقسیمات شهری

- ناحیه شهرداری نواحی شوراهای حل اختلاف

- منطقه مجتمع های قضایی ادارات آب و برق، گاز، مخابرات آموزش و پرورش، راهنمایی و رانندگی، تأمین، اجتماعی، پست ثبت احوال ثبت اسناد امور اقتصادی و مالیاتی، راهنمایی و رانندگی، کالانتوری آگاهی و پایگاههای بسیج شهر وزارتخانه ها و سازمانهای مستقل دولتی ادارات کل و شرکتهای وابسته به وزارتخانه ها و سازمانهای مستقل دولتی و نهادهای عمومی غیر دولتی ستاد نیروهای نظامی و انتظامی و سایر مراکز انتظامی سفارتخانه ها کنسولگریها و سازمانهای بین المللی شهرداری و شورای اسلامی شهر دادگستری و زندانهای موجود و مراکز بازپروری و کانونهای اصلاح و تربیت و سرپرستی بانکها خارج از محدوده شهر زندان

- کاربری مذهبی

به اراضی اختصاص یافته جهت انجام فرایض و مراسم دینی و مذهبی و بقاع متبرکه گفته می شود

۱-۶-۴- عملکردهای مجاز به تفکیک سطوح تقسیمات شهری

- محله مساجد حسینیه ها و فاطمیه ها

- شهر مساجد بزرگ و مسجد جامع، شهر، مصلی، مهدیه، کلیساها کنیسه ها و آتشکده ها

- موارد مشروط به استقرار در کاربری مذهبی

کاربری فرهنگی

- کاربری آموزشی.

استقرار این کاربریها مشروط به رعایت اصول و ضوابط مربوطه و رعایت مسائل مربوط به همجواری است.

- کاربری ورزشی

به اراضی اختصاص یافته جهت انجام ورزشهای مختلف از سطوح حرفه ای تا مبتدی گفته می شود

عملکردهای مجاز به تفکیک سطوح تقسیمات شهری

- محله زمینهای بازی کوچک

ناحیه زمینهای ورزشی و سالنهای کوچک ورزشی و استخرها

شهر ورزشگاهها و مجتمعهای ورزشی، زورخانه ها مجموعه های آبی ورزشی

- کاربریهای مشروط به استقرار در کاربری ورزشی

- تجمیع این اراضی با اراضی آموزشی در مقیاس محله مشروط به رعایت حدنصاب هر کاربری و تأمین دسترسیهای جداگانه است

- کاربری تفریحی و توریستی (گردشگری)

به اراضی اختصاص یافته جهت اقامت و سیاحت گفته میشود.

از نظر سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری به این گونه فعالیتها کاربری پذیرایی و گردشگری گفته میشود اما طبق مصوبه ۱۰/۳/۸۹ شورای عالی معماری و شهرسازی ایران عنوان تفریحی و توریستی انتخاب و ارایه شده است.

- عملکردهای مجاز به تفکیک سطوح تقسیمات شهری

- شهر هتل مسافرخانه مهمانپذیر و، مهمانسراها هتل آپارتمان و، متل شهربازی تفریحی ویژه

پارک های جنگلی و اردوگاههای جهانگردی و پلاژهای ساحلی و ... خارج از محدوده شهر باغ وحش و مجتمع های خدماتی و رفاهی

- کاربریهای مشروط به استقرار در کاربری تفریحی توریستی

- فضای سبز تجهیز شده

- فضاهای باز ورزشی

- آژانس مسافرتی

- کاربری پارک و فضای سبز
به اراضی اختصاص یافته جهت پارک (بوستان) که توسط شهرداری احداث و مورد استفاده عموم قرار میگیرد گفته میشود.

- عملکردهای مجاز به تفکیک سطوح تقسیمات شهری

- محله بوستان (پارک) محله ای

- ناحیه بوستان (پارک) ناحیه ای

- شهر بوستان (پارک) اصلی شهر

- کاربریهای مشروط به استقرار

تأسیسات ضروری، شهری فضاهای ورزشی، کتابخانه فروشگاه نمایشگاه، بوفه و نگهبانی و روزنامه فروشی و انبار مراکز تفریحی مانند، شهرسازی مراکز فرهنگی و سالنهای مدیریت بحران مشروط به رعایت دسترسی، تأمین پارکینگ و رعایت اصول معماری و همجواری.

- کاربریهای ممنوع

هرگونه بنا یا کاربری به جز آنچه در موارد مجاز و مشروط بالا قید شده است

- کاربریهای تجهیزات شهری

کاربری تجهیزات شهری به اراضی اختصاص یافته جهت رفع نیازهای عمومی شهروندان که به طور عمده در وظایف شهرداری است گفته میشود

- عملکردهای مجاز به تفکیک سطوح تقسیمات شهری

- محله ایستگاه های جمع آوری زباله

مهندسان مشاور ایوان نقش جهان

ناحیه ایستگاههای جمع آوری زباله ایستگاههای آتش نشانی میدین میوه و تره اورژانس ۱۱۵ جایگاه های سوخت شهر گورستانهای موجود نمایشگاههای دائمی و مراکز امداد و نجات هلال احمر خارج از محدوده شهر انتقال گورستانها مرکز حفر بهداشتی، زباله میدان مرکزی میوه و تره حمل و نقل بار

- ضوابط مربوط به تفکیک بنا

در خصوص کاربری تجهیزات شهری با توجه به تنوع و مشخصات فنی هر یک از این رشته ها تعیین تراکم حداقل تفکیک سطح اشغال و تعداد طبقات مفهوم ندارد زیرا سازمانهای مربوطه براساس

- کاربری تاسیسات شهری

کاربری تاسیسات شهری به اراضی که جهت امور مربوط به تاسیسات زیربنایی شهر و یا بهداشت شهر و شهروندان اختصاص می یابد گفته میشود.

- عملکردهای مجاز به تفکیک سطوح تقسیمات شهری

- محله ایستگاههای تنظیم فشار گاز آب و فاضلاب سرویسهای عمومی بهداشتی

- منطقه مخازن آب زمینی و هوایی تصفیه خانه های آب و فاضلاب و پس ایستگاههای تنظیم فشار گاز انتقال می یابد

- ضوابط مربوط به تفکیک بنا

- در خصوص کاربری تاسیسات شهری با توجه به تنوع و مشخصات فنی هر یک از این رشته ها تعیین تراکم، حداقل تفکیک سطح اشغال و تعداد طبقات مفهوم ندارد زیرا سازمانهای مربوطه براساس مشخصات فنی طرح های خود اقدام مینمایند و تکرار این موارد در گزارش ضرورتی ندارد.

- تفکیک اراضی واقع در این کاربری به کاربری بجز تاسیسات شهری ممنوع میباشد.

به اراضی اختصاص یافته برای انواع فعالیتهای بازرگانی و خدمات انتفاعی و غیرانتفاعی گفته میشود.

- عملکردهای مجاز به تفکیک سطوح تقسیمات شهری

الف تجاری

- محله واحدهای خرید روزانه خواروبار میوه و سبزی ناوایی، قصابی و امثالهم)

- ناحیه واحدهای خرید هفتگی سوپرمارکت فروشگاههای مصرف شهر و روستا، نوشت افزار قنادی، آجیل فروشی و ... شعب بانکها و صندوقهای قرض الحسنه و مؤسسات عالی و اعتباری، بنگاههای معاملات املاک بازارچه ها فروشگاههای منسوجات، پلاستیک لوازم خانگی لوازم صوتی

و تصویری، کتابفروشی،ها رستورانها شرکتهای بیمه داروخانه و انواع مشابه دیگر

- شهر عمده فروشیها راستههای صنوف مختلف و بورسها،بازار شرکتهای بازرگانی و تجاری واحدهای خرید خاص و بلندمدت مانند فروشگاههای بزرگ،زنجیره ای مبل فروشیها، پوشاک شعب مرکزی بانکها و مؤسسات عالی و اعتباری مؤسسات تجاری و ادارات و صادرات کالا، نمایندگی فروش عرضه وسایل نقلیه فروشگاه عرضه قطعات یدکی وسایل نقلیه و فروشگاه عرضه صنایع دستی و فرش، تالارهای پذیرایی تعمیرگاههای لوازم خانگی و خودرو دفاتر نمایندگی بانکهای خارجی نمایندگی مؤسسات تجاری خارجی

ب - خدماتی

- خدمات انتفاعی

- کاربری صنعتی

به اراضی اختصاص یافته جهت استقرار صنایع مشمول گروه الف، موضوع مصوبه شماره ۶۴۶۷۷ت ۱۸۵۹۱ مورخ ۲۶/۱۲/۸۸ هیأت وزیران و اصلاحات بعدی آن گفته میشود.

- عملکردهای مجاز به تفکیک سطوح تقسیمات شهری

-غذایی

- تهیه و بسته بندی خشکبار بدون شتشو

- بسته بندی خرما بدون شتشو

- واحد تولید آب نبات و پولکی شکرپنیر و غیره تا ۳۰۰۰ تن در سال

- واحد تولید نبات (نبات ریزی)

- واحد تولید گز و سوهان تا ۳۰۰ تن در سال

- واحد بسته بندی نمک و ادویه جات

- واحد بسته بندی چای

- واحد بسته بندی قهوه

- واحد تولید قند حبه و کله تا ۳۰۰ تن در سال به روش نم زدن و بدون روش پخت

- واحد بسته بندی عسل

- کاربری حمل و نقل و انبارداری

به اراضی اختصاص یافته جهت شبکه معابر و ساختمانهایی که برای انجام سفرهای شهری برون شهری و بین شهری و انبارها نیاز است گفته میشود.

- عملکردهای مجاز به تفکیک سطوح تقسیمات شهری محله معابر و پارکینگهای محله ای و ایستگاه های مترو

- ناحیه معابر پارکینگهای عمومی و اتوبوسرانی، شهری پایانه های مسافربری

- شهر، معابر پایانه های مسافربری درون شهری و بین شهری ایستگاه فرودگاههای موجود، بنادر

- تأسیسات مرکزی مترو پارکینگهای بین شهری کوچک و سردخانه ها

- خارج از محدوده شهر انبارهای اصلی کالا فرودگاه، سیلو و سردخانه ها

- کاربریهای مغایر مجاز در کاربری حمل و نقل و انبارداری تأسیسات و تجهیزات شهری

- فضای سبز

- ناحیه معابر پارکینگهای عمومی و اتوبوسرانی شهری پایانه های مسافربری

شهر: معابر پایانه های مسافربری درون شهری و بین شهری ایستگاه فرودگاه های موجود، بنادر تأسیسات مرکزی مترو پارکینگهای بین شهری کوچک و سردخانه ها خارج از محدوده شهر انبارهای اصلی کالا فرودگاه، سیلو و سردخانه ها

- کاربریهای مغایر مجاز در کاربری حمل و نقل و انبارداری
- تأسیسات و تجهیزات شهری
- فضای سبز
- پارکینگ عمومی
- مراکز توزیع سوخت و سوخت گیری
- احداث فضاهای اقامتی متناسب با نوع کاربری مانند محل استراحت رانندگان در ترمینال مسافربری پس از تأیید مراجع ذیصلاح بلامانع است.
- احداث این فضاها مشروط به رعایت اصول و ضوابط مربوطه مسائل همجواری است.

- کاربریهای ممنوع در کاربری حمل و نقل و انبارداری
- انبار مواد خطرناک مانند مواد اشتعال زا و غیره در داخل محدوده قانونی شهر مجاز نمی باشد.
- احداث کاربری مسکونی
- ضوابط مربوط به تفکیک زمین
- حداقل مساحت قطعه تفکیکی جهت احداث هر انبار در این کاربری حداقل ۲۰۰ متر مربع می باشد.

قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغ‌ها مصوب ۳/۳۱/۱۳۷۴

۱- به موجب ماده ۱ این قانون تغییر کاربری زراعی و باغها در خارج از محدوده قانونی شهرها و شهرکها جز در موارد ضروری ممنوع میباشد تغییر کاربری اراضی زراعی و باغها در موارد ضروری به عهده کمیسیون مرکب از نمایندگان وزارتخانه های کشاورزی مسکن و شهرسازی جهاد کشاورزی و سازمان حفاظت محیط زیست و استانداری است مرجع تشخیص اراضی زراعی و باغ ها، وزارت کشاورزی است.

۲- وفق تبصره ۲ ماده ۲ همین قانون وزارت مسکن و شهرسازی مکلف است جهات توسعه شهرها و شهرکها را حتی المقدور در خارج از اراضی زراعی و باغها طراحی نماید و تغییر کاربری اراضی زراعی و باغهای موجود داخل محدوده قانونی شهرها را به حداقل ممکن برساند.

در ماده ۳ این قانون چگونگی برخورد با متخلفین از قانون مالکین متصرفین، کارکنان دولت شهرداریها و سردفتران و ... بیان شده است. همچنین صدور هرگونه مجوز تفکیک و پروانه احداث بنا برای اراضی زراعی و باغات واقع در حاشیه شهرها که حتی در طرحهای مصوب شهری دارای کاربری مسکونی نیز باشند تا قبل از اینکه تراکم ناخالص جمعیتی در بقیه اراضی شهری به تراکم ناخالص پیش بینی شده در طرح مصوب نرسیده باشد ممنوع است. بدیهی است که اجرای قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها مصوب (۱۳۷۴) و مصوبه شورای عالی شهرسازی و معماری ایران مصوب ۱۳۷۸ از آن جهت که متاخر بر قانون زمین شهری است دارای اولویت اجرا است.

- حفاظت

به کلیه اقدامات و مداخلات آگاهانه ای که به منظور حفظ و تداوم حیات و یا باز بهره برداری و یا ارزشهای از دست رفته و جلوگیری از فرسایش در محدوده تاریخی سکونتگاه اعم از کالبدی و زندگی رایج در آن انجام میگردد

- احیاء

فرآیند عملیات و اقدامات هدفمندی است که به منظور ارتقاء سطح حفاظت، تضمین بقاء و معاصر سازی بافتهای تاریخی با حفظ اصالت و یکپارچگی آنها برنامه ریزی، طراحی و اجرا می شود.

- بهسازی

نوعی از مداخله در بافتهای شهری که حفظ سلامت فیزیکی بافت را با توجه به امکانات در چهارچوب وضعیت موجود ممکن میسازد در این نوع مداخله اصل بر وفاداری به گذشته و حفظ آثار هویت بخش در آنهاست فعالیت بهسازی با هدف استفاده از امکانات بالقوه و بالفعل موجود و تقویت جنبه های مثبت و تضعیف جنبه های منفی از طریق حمایت مراقبت نگهداری، حفاظت، احیا استحکام، بخشی و تعمیر انجام میگردد دخالت در این بافتهای مستلزم رعایت ضوابط و مقررات سازمان میراث فرهنگی میباشد.

- نوسازی

در این نوع مداخله حد وفاداری به گذشته از انعطاف پذیری بیشتری برخوردار است و برحسب مورد از مداخله اندک تا تغییر گسترده را میتواند شامل گردد. هدف از نوسازی حفظ بقایای ساختار موجود در قالب ساختاری جدید، است بدین منظور راهبرد نوسازی، نظام بخشی به مشارکت عوامل ذی نفع و ذی نفوذ بخشهای خصوص عمومی و دولتی است. سیاست مؤثر برای بهسازی استقرار نظام مدیریت چند نهادی با تکیه بر سازمندی و ابتکار بخش خصوصی است، به نحوی که نقش تسهیل کننده نمایندگان بخش عمومی و دولتی نیز در تحقق برنامه نوسازی مشخص میشود. با توجه به امکان مداخله گسترده در پروژه های نوسازی توجه به ارزشهای نوین

هدایت توسعه شهری و ارتقا کمی و کیفی سیمای شهر ضروری به نظر می‌رسد. فعالیت نوسازی با هدف افزایش کارایی و بهره‌وری بازگرداندن حیات شهری به بافت می‌باشد و از طریق نو کردن توان بخشی تجدید حیات انطباق دگرگونی صورت می‌پذیرد.

- بازسازی

نوعی از مداخله در بافتهای شهری که بیشتر در محدوده‌های مستعد توسعه و بسیار فرسوده اعمال می‌شود و تغییرات فیزیکی وسیع و کاملی را در بر می‌گیرد در این نوع مداخله نه تنها هیچ الزامی برای حفظ گذشته وجود ندارد بلکه با هدف ایجاد شرایط جدید زیستی و کالبدی- فضایی و از طریق تخریب پاکسازی و دوباره سازی انجام می‌گیرند مداخله در قالب بازسازی اغلب در برخی از محدوده‌های مستعد و بسیار فرسوده انجام می‌گیرد عناصر اصلی برای بازسازی شامل عوامل ذی نفع و ذی نفوذ با مشارکت بخش خصوصی بخشهای عمومی و دولتی است که مداخله در بافت فیزیکی را تا حدود ۱۰+ درصد مورد نظر قرار می‌دهند.

- بوم انسانی

منظور اکولوژیهای مصنوعی است که توسط بشر، به وجود می‌آید مانند باغها، کشتزارها و موارد مشابه و به نوعی میراث طبیعی انسان ساخت به حساب می‌آید.

- کاربریهای متناسب

به کاربریهایی گفته می‌شود که برای معاصر سازی فعالیتها در بافت مناسب بوده و مغایرتی با اصول و معیارهای حفاظت از ارزشهای فرهنگی تاریخی و طبیعی شهر نداشته باشد.

۴- عرصه‌های ساماندهی

محدوده‌های نیازمند مداخله هماهنگ و برنامه ریزی شده کانونها، محورها، و پهنه‌های شهری که ضوابط و مقررات طرح تفصیلی به تنهایی برای هدایت و کنترل توسعه در این عرصه‌ها کافی نیست. نحوه استفاده از اراضی و هدایت کالبدی این محدوده‌ها مستلزم مداخله برنامه ریزی شده با تهیه و اجرای برنامه‌ها و طرحهای موضوعی و موضعی است.

- سازمان فضایی

چشم انداز کالبدی و تعریض دقیق از سیمای محله یا شهر می‌باشد که در واقع تبلور کالبدی الگوی توسعه می‌باشد. شناخت سازمان فضایی یک محله یا شهر با استخوان بندی اصلی آن سلسله مراتبی از محورها مراکز و پهنه‌ها به مثابه عناصر پایدار شهری میسر می‌شود.

- سیما و منظر شهری

کیفیتهای فرم ظاهری و تناسبات کالبدی محیط که از طریق نحوه ارتباط و هماهنگی بین اجزای متشکله به عنوان یک کل و یا مجموعه واحد حاصل می‌شود.

- اقدامات

به کلیه فعالیتهای برنامه ای و اجرایی گفته میشود.

الف) دامنه اقدامات:

در زمینه های عملکردی، فرهنگی کالبدی و ... در محدوده بافت با ارزش فرهنگی - تاریخی صورت میگیرد که شامل تهیه طرح و نظارت بر انجام مفاد طرح و ضوابط تهیه شده برای حفاظت و احیا بافت میباشد.

۱۳-۲۱-۴- ضوابط و مقررات، حفاظت، مرمت احیاء بازسازی و بهسازی هدف از این ضوابط و مقررات ایجاد شرایط مناسب و مساعد برای ادامه حیات کیفی و کمی ابنیه در ترکیب موزون عناصر است بر اساس مطالعات و بررسیهای به عمل آمده در مورد مجموعه های با ارزش چنین استنباط میشود که ویژگی عمده معماری بافتهای تاریخی ارتباط پیوسته عناصر و دانه هاست تا حدی که حتی گاه دانه ای از عناصر مجموعه نقش پشت بند را ایفا می کند. ارزش واقعی هر کدام از بناها نیز بسته به ارزش زنجیره ای مجموعه است. لذا در این زمینه رعایت ضوابط زیر الزامی است.

- جلوگیری از تخریب عناصر وابسته به ابنیه با ارزش فرهنگی و تاریخی

- بازسازی مجدد و احیاء ابنیه ای که بر اثر استمرار فرهنگی ایجاد شده اند.

- جلوگیری از عریان سازی بنا از عناصر تاریخی موزون و دانه های ترکیبی اطراف آن

- تلاش در حفظ ترکیب دانه های تشکیل دهنده بافت که در کنار بنای تاریخی مستقرند.

- پرهیز از یادمان سازی و تقلید الگوهای گذشته

- رفع کلیه الحاقات نابجا و برجیدن عناصر مزاحم افزوده به بنا از قبیل:

- جمع آوری کلیه سایه بانهای فلزی ورودی منازل و مغازه ها

- جمع آوری کلیه ناودانهای PVC از نمای ساختمان

- مصالح قابل استفاده در حفاظت مرمت و بهسازی بافت با ارزش فرهنگی - تاریخی گز

- آجر و اکوب

- کاهگل

- گچ کوره ای

- آهک

- سنگ لاشه

- مصالح چوبی

- استحکام بخشی

کلیه دیوارها در محدوده بافت تاریخی با مصالح همخوان با محیط بهسازی شوند (در بهسازی دیوارها کاهگل به سایر مصالح ترجیح دارد. یادآوری توصیه میشود جهت مقاوم سازی ابنیه به هنگام بهسازی یا بازسازی از آیین نامه ها و دستورالعملهای فنی مجاز استفاده شود.

- در صورتی که سازه استحکام بخش توسط مصالح بومی پوشیده شود طوری که هیچ تظاهری از عنصر سازه ای جدید در بنا مشاهده نشود بلامانع است.

- مرمت بامهای با ارزش با بکارگیری مصالح بومی که توسط کارشناسان میراث فرهنگی بررسی و تأیید شده باشد مجاز است که عبارتند از:

۱ - آجر سفالی سبک (۳) سانتیمتری یا آجر ختایی (۵) سانتی متری) و لایه نهایی کاهگل

ضوابط و مقررات حریم شهر

- مقررات مربوط به حریم

- احداث هرگونه تأسیسات مجاز در محدوده حریم شهر مستلزم رعایت موارد زیر است.

- رعایت حریم جاده‌های بین شهری و نیز بین روستایی

- رعایت ضوابط وزارت جهاد کشاورزی

- رعایت ضوابط سازمان محیط زیست

- تأمین آب و برق بر اساس ضوابط وزارت نیرو و تأمین شبکه‌های ارتباطی بر اساس ضوابط وزارت راه و ترابری

احداث بنا در حریم شهر بر اساس ضوابط سازمانهای ذیربط و مصوبات جاری کشور و زیر نظر دستگاههای تهیه کننده طرح خواهد بود.
احداث بنا در جهت احیاء و آبادی و نگهداری اراضی کشاورزی و باغات جهت زارعین و باغبانان بر اساس مصوبات وزارت جهاد کشاورزی و وزارت مسکن و شهرسازی خواهد بود.

- قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها مصوب ۳۱/۳/۱۳۷۴ مجلس شورای اسلامی

ماده ۱- به منظور حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها و تداوم و بهره‌وری آنها از تاریخ تصویب این قانون تغییر کاربری اراضی زراعی و باغها در خارج از محدوده قانونی شهرها و شهرکها جز در موارد ضروری ممنوع میباشد.

تبصره- در موارد ضروری تغییر کاربری اراضی زراعی و باغها به عهده کمیسیونی مرکب از نمایندگان وزارتخانه‌های کشاورزی مسکن و شهرسازی جهاد سازندگی و سازمان حفاظت محیط زیست و استانداری که در هر استان زیر نظر وزارت کشاورزی تشکیل میشود محول میگردد و تصمیمات کمیسیون مزبور که واجد آرای اکثریت اعضاء باشد معتبر خواهد بود و این کمیسیون موظف است ظرف مدت دو ماه از تاریخ دریافت تقاضا یا استعلام نسبت به صدور پاسخ اقدام نماید.

تبصره ۲- مرجع تشخیص اراضی زراعی و باغها در خارج از محدوده شهرها و شهرکها وزارت کشاورزی است و تغییر کاربری اراضی موضوع این قانون در روستاها طبق ضوابطی که وزارت کشاورزی تعیین خواهد کرد مجاز میباشد.

تبصره ۳ ادارات ثبت اسناد و املاک و دفاتر اسناد رسمی مکلفند در موارد تفکیک اراضی زراعی و باغها و تغییر کاربری آنها در خارج از محدوده شهرها و شهرکها از وزارت کشاورزی استعلام و نظر وزارت مذکور را اعمال نمایند.

ماده ۲- در مواردی که به اراضی زراعی و باغها طبق مقررات این قانون مجوز تغییر کاربری داده می‌شود هشتاد درصد (۸۰) قیمت روز اراضی و باغهای مذکور با احتساب ارزش زمین پس از تغییر کاربری بابت عوارض از مالکین وصول و به خزانه داری کل کشور واریز میگردد. نحوه تقویم ارزش اراضی موضوع این قانون توسط وزارت امور اقتصادی و دارایی تعیین و به تصویب هیأت وزیران خواهد رسید.

تبصره ۱- تغییر کاربری زمین زراعی و باغ برای سکونت شخصی مالکین کم بضاعت در مساحت کوچک طبق ضوابط و تعاریفی که وزارت کشاورزی مشخص مینماید و همچنین سایر نیازهای بخش کشاورزی و دامی مشمول پرداخت عوارض موضوع این ماده نخواهد بود.

تبصره ۲- وزارت مسکن و شهرسازی مکلف است با توجه به جهات توسعه شهرها، شهرکها (متصل یا منفصل را حتی المقدور در خارج از اراضی زراعی و باغها طراحی و از اراضی غیر زراعی و غیر قابل کشاورزی استفاده نماید و تغییر کاربری اراضی زراعی و باغهای موجود داخل محدوده شهرها را به حداقل ممکن برساند.

ماده ۳- مالکین یا متصرفین اراضی زراعی و باغهای موضوع این قانون که غیر مجاز اراضی زراعی و باغها را تغییر کاربری دهند علاوه بر الزام به پرداخت عوارض موضوع ماده ۲ به پرداخت جزای نقدی تا سه برابر بهای اراضی و باغها به قیمت روز زمین با کاربری جدید محکوم خواهند شد در صورت تکرار جرم علاوه بر مجازات مذکور به حبس از یک ماه تا شش ماه محکوم خواهند شد. وزارت کشاورزی موظف است پرونده های متخلفین از این قانون را به مراجع قضایی ارسال تا مراجع مذکور دستور توقیف عملیات مربوط به موارد مذکور در این قانون را صادر و در خارج از نوبت رسیدگی و براساس ضوابط مربوطه حکم قطعی صادر نمایند.

تبصره ۱- سازمانها و مؤسسات و شرکتهای دولتی و شهرداریها و نهادهای عمومی و شرکتهای و مؤسسات دولتی که شمول قانون نسبت به آنها مستلزم ذکر نام است نیز مشمول مقررات این قانون می باشد.

تبصره ۲- هر یک از کارکنان دولت و شهرداریها و نهادها که در اجرای این قانون به تشخیص دادگاه صالحه تخطی نموده باشند به جزای نقدی تا سه برابر بهای اراضی و باغها به قیمت روز زمین با کاربری جدید و در صورت تکرار علاوه بر جریمه مذکور به انفصال دائم از خدمات دولتی و شهرداریها محکوم خواهند شد. سردفتران مختلف نیز به شش ماه تا دو سال تعلیق از خدمت محکوم خواهند شد.

ماده ۴- دولت مکلف است همه ساله اعتباری معادل هشتاد درصد (۸۰) از درآمدهای موضوع این قانون را در بودجه سالیانه وزارت کشاورزی منظور نماید تا وزارت مزبور طبق ضوابط قانونی مربوطه به مصرف امور زیربنایی کشاورزی شامل تسطیح اراضی احداث کانال آبیاری، زهکشی، سدها و بندهای خاکی تأمین آب و احیاء اراضی موات و بایر برساند و بیست درصد (۲۰) باقیمانده از درآمد موضوع این قانون به منظور مطالعه و آماده سازی زمینهای غیرقابل کشت و زرع برای توسعه شهرها و ایجاد شهرکها در اختیار وزارت مسکن و شهرسازی قرار میگیرد.

ماده ۵- از تاریخ تصویب این قانون نماینده وزارت کشاورزی در کمیسیون ماده ۵ قانون تأسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران عضویت خواهد داشت.

ماده ۶- مقدار سیصد هکتار اراضی غیرقابل کشت از یک هزار و یکصد هکتار اراضی مربوط به ورزشگاه بزرگ اصفهان جهت احداث ورزشگاه مذکور اختصاص یافته و با بقیه اراضی مطابق با این قانون عمل خواهد شد.

ماده ۷- وزارت کشاورزی مسئول اجرای این قانون میباشد و وزارت مذکور مکلف است آیین نامه اجرایی این قانون را ظرف مدت سه ماه تهیه و به تصویب هیأت وزیران برساند.

ماده ۸ - کلیه قوانین و مقررات مغایر با این قانون لغو میگردد قانون فوق مشتمل بر هشت ماده و هفت تبصره در جلسه علنی روز چهارشنبه مورخ سی و یکم خرداد ماه یک هزار و سیصد و هفتاد و چهار مجلس شورای اسلامی تصویب و در تاریخ ۱۳۷۴/۴/۷ به تأیید شورای نگهبان رسیده است.

- آیین نامه اجرایی قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها مصوب مورخ ۱۳۷۴/۱۰/۲۴ هیأت وزیران

ماده ۱ - در اجرای قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها مصوب ۱۳۷۴ - که از این پس در این آیین نامه به اختصار قانون نامیده میشود عبارتهای زیر دارای تعریفهای مربوط هستند: الف- محدوده شهر محدوده ای است که بر اساس تبصره (۱) ماده (۴) قانون تعاریف و ضوابط تقسیمات کشوری مصوب -۱۳۶۲ به تصویب مراجع ذیربط رسیده باشد.

ب- محدوده شهرک محدوده ای است که به تصویب مراجع قانونی ذیربط رسیده باشد.

ج- محدوده روستا در طرح های هادی یا بهسازی روستا محدوده ای است که به تصویب مراجع قانونی ذیربط رسیده باشد و در روستاهای فاقد طرح جامع یا بهسازی محدوده مسکونی موجود روستاست.

ماده ۲ - وزارتخانه های مسکن و شهرسازی و جهادسازندگی سازمان حفاظت محیط زیست و استانداریهای سراسر کشور موظفند بنا به درخواست وزارت، کشاورزی، نماینده خود را در هر استان جهت تشکیل کمیسیون موضوع تبصره (۱) ماده (۱) قانون که از این پس در این آیین نامه به اختصار کمیسیون نامیده میشود به وزارت یاد شده معرفی کنند وزیر کشاورزی حکم عضویت نمایندگان یاد شده در کمیسیون را صادر می کند. تبصره - کمیسیون و دبیرخانه آن در سازمان کشاورزی استان مستقر میشود و سازمان یاد شده در هر استان مسئول دبیرخانه را تعیین میکند.

ماده ۳ - درخواست متقاضی یا جانشین قانونی وی مبنی بر تغییر کاربری اراضی یا باغهای تحت تملک به جز درخواستهای موضوع تبصره (۲) ماده (۱) قانون به انضمام تصاویر اسناد و مدارک لازم در دبیرخانه کمیسیون ثبت و به ترتیب تاریخ، ثبت برای رسیدگی در دستور کار کمیسیون قرار میگردد کمیسیون درخواستهای یاد شده را در صورت لزوم پس از اخذ نظرات دستگاههای اجرایی مربوط و شهرداریها مورد بررسی قرار میدهد و حداکثر ظرف دو ماه از تاریخ ثبت در دبیرخانه با رأی اکثریت اعضاء در مورد آنها تصمیم گیری میکند و مراتب را بلافاصله به متقاضی اعلام مینماید.

تبصره ۱ شورایعالی شهرسازی و معماری، ایران کمیسیون موضوع ماده (۵) قانون تأسیس شورایعالی شهرسازی و معماری، ایران مراجع قانونی تصویب طرحهای جامع پاهادی و سایر مراجع قانونی مربوط حسب مورد کاربری جدید زمین یا باغ موضوع ماده (۲) قانون را تعیین میکنند.

تبصره ۲ - کمیسیون در صورت موافقت با تغییر کاربری زمین زراعی یا باغ موضوع درخواست یا قسمتی از آن مراتب را همراه با نقشه (کروکی) و مشخصات کامل، ملک به منظور تعیین قیمت روز زمین یا باغ برای کاربری جدید به اداره کل امور اقتصادی و دارایی استان

مربوط اعلام میکند و پس از اخذ گواهی لازم مبنی بر واريز هشتاد درصد (۸۰) ارزش روز زمين و باغ موضوع ماده (۲) قانون به حساب خزانه داری کل کشور مجوز تغيير کاربری را صادر و به متقاضی یا جانشین قانونی وی اعلام مینماید

تبصره ۳- وزارت کشاورزی موظف است ضوابط تشخیص اراضی زراعی و باغها در خارج از محدوده شهرها را ظرف یک ماه از تاریخ ابلاغ این آیین نامه تعیین و جهت اجرا به سازمانهای کشاورزی استانها ابلاغ کند.

تبصره ۴- وزارت امور اقتصادی و دارایی موظف است حداکثر ظرف سه ماه از تاریخ ابلاغ این آیین نامه ضوابط مربوط به چگونگی تقویم ارزش اراضی مشمول تغيير کاربری موضوع قانون را تهیه و برای تصویب هیات وزیران پیشنهاد کند.

ماده ۴- ادارات ثبت اسناد و املاک و دفاتر اسناد رسمی موظفند اراضی زراعی و باغهای خارج از محدوده شهرها و شهرکها را براساس نقشه ای که به تأیید سازمان کشاورزی استان رسیده است، تفکیک کنند ضوابط تفکیک اراضی زراعی و باغها در خارج از محدوده شهرها توسط وزیر کشاورزی تهیه و ابلاغ میشود.

ماده ۵- وزارت کشاورزی موظف است ضوابط و تعاریف مربوط به تغيير کاربری زمين زراعی و باغ برای سکونت شخصی مالکان کم بضاعت در مساحتهاى کوچک همچنين نیازهای بخش کشاورزی و دامی را که مشمول پرداخت عوارض موضوع ماده (۲) قانون نمیشوند ظرف یک ماه از تاریخ ابلاغ این آیین نامه تهیه و برای اجرا به کمیسیون موضوع تبصره (۱) ماده (۱) قانون ابلاغ کند. تبصره ضوابط و تعاریف موضوع این ماده در بخش امور دامی و سایر وظایف جهاد سازندگی با هماهنگی وزارت یاد شده تهیه میشود.

ماده ۶- وزارت مسکن و شهرسازی در اجرای تبصره (۲) قانون مکلف است جهات توسعه شهرها و شهرکها متصل یا منفصل را حتی المقدور در خارج از اراضی زراعی و باغها طراحی و از اراضی غیر زراعی و غیرقابل کشاورزی استفاده کند و نظر وزارت کشاورزی را در مورد غیر زراعی و غیرقابل کشاورزی بودن اراضی اخذ کند.

تبصره- وزارت مسکن و شهرسازی موظف است دستورالعمل مربوط به چگونگی به حداقل رساندن تغيير کاربری اراضی زراعی و باغهای داخل محدوده شهرها را ظرف دو ماه از تاریخ ابلاغ این آیین نامه تهیه و به دستگاه های مربوط ابلاغ کند.

ماده ۷- وزارت کشاورزی و سازمانهای کشاورزی استانها پس از احراز تخلف موضوع ماده (۳) قانون و تبصره های آن حسب مورد ضمن معرفی متخلفان به مراجع قضایی، توقف عملیات و اقدامات را از مراجع یاد شده درخواست می. کند مراجع قضایی ابتدا خارج از نوبت دستور موقت توقف عملیات و اقدامات مغایر قانون را صادر و سپس برابر مقررات مربوط به تخلف رسیدگی و حکم مقتضی را صادر می. کند در صورت محکومیت متخلف به پرداخت جریمه نقدی، مرجع قانونی مربوط موظف است برابر حکم دادگاه پس از وصول جریمه مجوز بنا و تأسیسات را صادر کند.

ماده ۸ سازمان برنامه و بودجه مکلف است هر سال اعتبارات عمرانی موضوع قانون را تحت ردیف های جداگانه برای وزارت کشاورزی و وزارت مسکن و شهرسازی به ترتیب هشتاد درصد (۸۰) و بیست درصد (۲۰٪) در لایحه بودجه سالانه منظور کند معادل صددرصد (۱۰۰) وجوه واريزی موضوع قانون به درآمد عمومی کشور هر سال به نسبتهای یاد شده از محل اعتبارات مربوط در اختیار وزارتخانه های کشاورزی و مسکن و شهرسازی قرار میگیرد تا جهت اجرای طرحهای مصوب موضوع ماده (۴) قانون به مصرف برسد.

ماده ۹- وزارت کشاورزی موظف است ظرف یک ماه از تاریخ ابلاغ این آیین نامه سیصد هکتار اراضی غیرقابل کشت موضوع ماده (۶) قانون را جهت احداث ورزشگاه بزرگ اصفهان تعیین و به دستگاه اجرایی مربوط اعلام کند.

ماده ۱۰ به منظور جلوگیری از تداخل وظایف در اجرای قانون و قانون زمین شهری مصوب ۱۳۶۶ در حریم شهر دستورالعمل لازم به طور مشترک توسط وزرای کشاورزی و مسکن و شهرسازی تهیه و ابلاغ میشود

ماده ۱۱- زمینهای مورد نیاز طرحهای عمرانی مصوب از شمول این آیین نامه مستثنی است.

- حریم کشتارگاه دام و طیور

حریم کشتارگاهها نسبت به عوامل طبیعی و مصنوعی به شرح زیر میباشد. به جز موارد مذکور رعایت حریم کلیه عوامل طبیعی و مصنوعی الزامی است.

فاصله از حریم زیست محیط

فاصله از مراکز مسکونی

فاصله از مراکز درمانی

فاصله از مراکز آموزشی

- حریم راههای برون شهری در حریم شهر

حریم راههای و معابر برون شهری در حریم شهر ۱۵۰ متر بعد از حریم قانونی راه در طرفین جاده های برون شهری تعیین میگردد. عرض حریم راه در هر محور توسط اداره کل راه ترابری استان ذیربط تعیین میگردد. ایجاد هرگونه ساختمان و تأسیسات در حریم راهها و همچنین ایجاد هر نوع راه دسترسی هم سطح به جاده های مذکور خارج از طرحهای مصوب ممنوع است. تبصره: تأسیسات زیربنایی و تأسیسات کشاورزی و خدمات جاده ای مورد نیاز براساس تأیید مراجع ذیربط از شمول بندهای فوق خارج میباشد. کلیه کارگاهها و واحدهای صنعتی صنفی و خدماتی موجود در حریم ذکر شده باید به خارج از حریم مزبور منتقل شوند توصیه میشود کارگاههای صنفی و خدماتی مورد نیاز بهتر است به صورت متمرکز و در قالب مجموعه های خدماتی در محلهای مناسب و خارج از حریم فوق احداث گردند.

- نظارت و کنترل حریم شهر

با توجه به ارتباط و تأثیر متقابل شهر بر اراضی پیرامون از یک سو و نیاز به تأمین برخی خدمات مورد نیاز شهر مانند، گورستان، غسلخانه کشتارگاه محل دفن زباله و ... در خارج از محدوده شهر لزوم کنترل و نظارت دایمی بر محدوده های پیرامونی شهرها الزامی بوده و هرگونه ساخت و ساز و استفاده از اراضی در حریم شهر تحت نظارت شهرداری و براساس ضوابط و مقررات اجرایی طرح هادی خواهد بود. بدیهی است حسب مورد کسب نظر مراجع ذیربط برای هرگونه اقدامی در حریم شهر الزامی است

- حریم راههای برون شهری در حریم شهر

حریم راه های و معابر برون شهری در حریم شهر ۱۵۰ متر بعد از حریم قانونی راه در طرفین جاده های برون شهری تعیین میگردد.

- عرض حریم راه در هر محور توسط اداره کل راه ترابری استان ذیربط تعیین میگردد.

- ایجاد هرگونه ساختمان و تأسیسات در حریم راهها و همچنین ایجاد هر نوع راه دسترسی هم سطح به جاده های مذکور خارج از طرحهای مصوب ممنوع است.

تبصره: تأسیسات زیربنایی و تأسیسات کشاورزی و خدمات جاده ای مورد نیاز براساس تأیید مراجع ذیربط از شمول بندهای فوق خارج میباشند.

کلیه کارگاهها و واحدهای صنعتی صنفی و خدماتی موجود در حریم ذکر شده باید به خارج از حریم مزبور منتقل شوند توصیه میشود کارگاههای صنفی و خدماتی مورد نیاز بهتر است به صورت متمرکز و در قالب مجموعه های خدماتی در محلهای مناسب و خارج از حریم فوق احداث گردند.

- نظارت و کنترل حریم شهر

با توجه به ارتباط و تأثیر متقابل شهر بر اراضی پیرامون از یک سو و نیاز به تأمین برخی خدمات مورد نیاز شهر مانند، گورستان، غسلخانه کشتارگاه محل دفن زباله و ... در خارج از محدوده شهر لزوم کنترل و نظارت دایمی بر محدوده های پیرامونی شهرها الزامی بوده و هرگونه ساخت و ساز و استفاده از اراضی در حریم شهر تحت نظارت شهرداری و براساس ضوابط و مقررات اجرایی طرح هادی خواهد بود. بدیهی است حسب مورد کسب نظر مراجع ذیربط برای هرگونه اقدامی در حریم شهر الزامی است.

- ضوابط استقرار مرغداریهها طبق ضوابط به پیوست بخشنامه شماره ۳۵۷۳ مورخ ۲۳/۰۲/۱۳۷۰ و دستورالعمل شماره

۲۵۳۵-۳۲ مورخ ۰۸/۰۸/۱۳۷۰ دفتر محیط زیست انسانی سازمان حفاظت محیط زیست، مرغداری ها باید خارج از محدوده زیست محیطی شهرها استقرار یابند محدوده زیست محیطی شهری خطی است فرضی به شعاع دو کیلومتر از محدوده مصوب شهر در بیرون از محدوده زیست محیطی واحد مرغداری تا ۳۰ هزار قطعه باید ۵۰ متر از مراکز مسکونی فاصله داشته باشد. واحد مرغداری بیش از ۳۰ هزار قطعه نیز ملزم به رعایت فاصله ۷۰۰ متری از مراکز مسکونی است. علاوه بر این در استقرار واحدهای مرغداری باید به نکات زیر توجه کرد.

- جلوگیری از استقرار مرغداری در جهت شیب به سمت شهر و نقاط مسکونی

- جلوگیری از استقرار مرغداری در جهت وزش باد به سمت شهر و نقاط مسکونی

- جلوگیری از استقرار مرغداری در حریم چاههای آب و قنوات یا در پهنه ای مسلط به آن جلوگیری از استقرار مرغداری در حریم راه ورودیه مناظر طبیعی و محیطی و دامنه های ارتفاعات

- مشرف به شهر و محلهای پر تردد گردشگران و مسافری

- جلوگیری از استقرار مرغداری در حریم اراضی کشاورزی درجه یک و باغها