

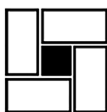
شهرداری گرمدره



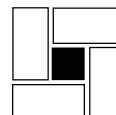
ضوابط و مقررات طرح تفصیلی شهر گرمدره

مهندسان مشاور شارمند

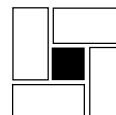
تیرماه ۱۳۹۹



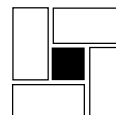
عنوان	شماره صفحه
مقدمه.....	۱
۱- تعاریف.....	۱
۱-۱- محدوده شهر.....	۱
۱-۲- سطوح خالص شهری.....	۱
۱-۳- سطوح ناخالص شهری.....	۱
۱-۴- کاربری زمین.....	۲
۱-۵- کارکرد.....	۲
۱-۶- کاربری مسکونی.....	۲
۱-۷- بافت مسکونی.....	۲
۱-۸- مجتمع مسکونی.....	۲
۱-۹- بافت نیازمند طرح ویژه بهسازی.....	۲
۱-۱۰- تعاریف مربوط به احداث بنا.....	۳
۲- نظام منطقه‌بندی شهر.....	۱۳
۳- ضوابط و مقررات نحوه‌ی استفاده از زمین، تفکیک و احداث ساختمان در هر کاربری در محدوده‌ی شهر.....	۱۳
۳-۱- کاربری مسکونی.....	۱۴
۳-۱-۱- استفاده‌های مجاز.....	۱۴
۳-۱-۲- استفاده‌های مشروط.....	۱۶
۳-۱-۳- استفاده‌های ممنوع.....	۱۷
۳-۱-۴- ضوابط مربوط به تفکیک در اراضی مسکونی.....	۱۷
۳-۱-۴-۱- حداقل اندازه قطعات.....	۱۷
۳-۱-۴-۲- ابعاد و تناسب قطعات.....	۱۸



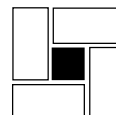
عنوان	شماره صفحه
۳-۴-۱-۳- نحوه دسترسی ها.....	۱۸
۵-۱-۳- ضوابط مربوط به تجمیع و تراکم تشویقی.....	۲۱
۶-۱-۳- ضوابط مربوط به احداث ساختمان در اراضی مسکونی.....	۲۱
۱-۶-۱-۳- حداکثر زیربنای طبقات (تراکم ساختمانی).....	۲۲
۲-۶-۱-۳- حداکثر سطح اشغال ساختمان در زمین.....	۲۲
۳-۶-۱-۳- ضوابط ارتفاع، نحوه دسترسی و نماسازی ساختمان.....	۲۵
۴-۶-۱-۳- حداقل ابعاد حیاط.....	۲۷
۵-۶-۱-۳- نحوه استقرار ساختمان در زمین و اشراف.....	۲۷
۶-۶-۱-۳- ضوابط مربوط به پارکینگ واحدهای مسکونی.....	۲۸
۷-۶-۱-۳- سایر فضاهای باز (مثل پاسیوها و نورگیرها).....	۲۹
۸-۶-۱-۳- مقررات مربوط به نورگیری و تهویه طبیعی.....	۳۰
۹-۶-۱-۳- ضوابط مربوط به بازشوهای ساختمان ها به حیاط و حیاط خلوت ها.....	۳۰
۱۰-۶-۱-۳- ضوابط مربوط به فضاها و تأسیسات روی بام.....	۳۰
۷-۱-۳- مقررات مربوط به مجتمع های مسکونی.....	۳۱
۸-۱-۳- نحوه محاسبه سطح زیربنای مفید مسکونی.....	۳۳
۲-۳- کاربری مختلط در اراضی مجاور محورهای با قابلیت تجاری- اداری- خدماتی- مسکونی در مقیاس شهر، منطقه، ناحیه و محله.....	۳۴
۱-۲-۳- استفاده های مجاز زمین.....	۳۸
۲-۲-۳- استفاده های مشروط.....	۴۰
۳-۲-۳- استفاده های ممنوع.....	۴۰
۴-۲-۳- ضوابط مربوط به تفکیک در اراضی با کاربری مختلط.....	۴۰
۱-۴-۲-۳- حداقل اندازه قطعات.....	۴۰



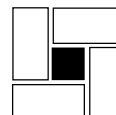
عنوان	شماره صفحه
۳-۲-۴-۲- ابعاد و تناسب قطعات.....	۴۰
۳-۲-۴-۳- نحوه دسترسی ها.....	۴۱
۳-۲-۵- ضوابط مربوط به تجميع.....	۴۱
۳-۲-۶- ضوابط مربوط به احداث ساختمان در اراضی با کاربری مختلط.....	۴۱
۳-۲-۶-۱- حداکثر زیربنای طبقات (تراکم ساختمانی).....	۴۲
۳-۲-۶-۲- حداکثر سطح اشغال ساختمان در زمین.....	۴۳
۳-۲-۶-۳- ضوابط ارتفاع، نحوه دسترسی و نماسازی ساختمان.....	۴۴
۳-۲-۶-۴- نحوه استقرار در زمین و اشراف.....	۴۴
۳-۲-۶-۵- ضوابط مربوط به پارکینگ واحدهای مختلط.....	۴۵
۳-۲-۷- مقررات مربوط به زیرزمین در واحدهای مختلط.....	۴۵
۳-۲-۸- پارکینگ های مورد نیاز.....	۴۵
۳-۳- کاربری آموزشی.....	۴۶
۳-۳-۱- استفاده های مجاز.....	۴۶
۳-۳-۲- استفاده های ممنوع.....	۴۶
۳-۳-۳- ضوابط تفکیک در کاربری آموزشی.....	۴۶
۳-۳-۴- ضوابط و مقررات ساختمانی در کاربری آموزشی.....	۴۷
۳-۳-۵- پارکینگ های مورد نیاز.....	۴۹
۳-۴- کاربری درمانی.....	۵۰
۳-۴-۱- استفاده های مجاز.....	۵۰
۳-۴-۲- استفاده های ممنوع.....	۵۱
۳-۴-۳- ضوابط تفکیک در کاربری درمانی.....	۵۱
۳-۴-۴- ضوابط ساختمانی در کاربری درمانی.....	۵۱



عنوان	شماره صفحه
۳-۴-۵- پارکینگ های مورد نیاز.....	۵۲
۳-۵-۵- کاربری اداری - انتظامی.....	۵۲
۳-۵-۱- استفاده های مجاز.....	۵۲
۳-۵-۲- استفاده های ممنوع.....	۵۳
۳-۵-۳- ضوابط تفکیک در کاربری اداری - انتظامی.....	۵۳
۳-۵-۴- ضوابط و مقررات ساختمانی در کاربری اداری - انتظامی.....	۵۳
۳-۵-۵- پارکینگ های مورد نیاز.....	۵۴
۳-۶-۶- کاربری پارک و فضای سبز.....	۵۵
۳-۶-۱- استفاده های مجاز.....	۵۵
۳-۶-۲- استفاده های ممنوع.....	۵۶
۳-۶-۳- ضوابط تفکیک در کاربری پارک و فضای سبز.....	۵۶
۳-۶-۴- ضوابط و مقررات ساختمانی در کاربری پارک و فضای سبز.....	۵۶
۳-۶-۵- پارکینگ های مورد نیاز.....	۵۷
۳-۷-۷- با کاربری ورزشی.....	۵۷
۳-۷-۱- استفاده های مجاز.....	۵۷
۳-۷-۲- استفاده های ممنوع.....	۵۷
۳-۷-۳- ضوابط تفکیک در کاربری ورزشی.....	۵۷
۳-۷-۴- ضوابط ساختمانی در کاربری ورزشی.....	۵۸
۳-۷-۵- پارکینگ های مورد نیاز.....	۵۸
۳-۸-۸- کاربری فرهنگی - هنری.....	۵۸
۳-۸-۱- استفاده های مجاز.....	۵۹
۳-۸-۲- استفاده های ممنوع.....	۵۹

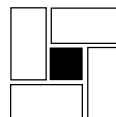


عنوان	شماره صفحه
۳-۸-۳- ضوابط تفکیک در کاربری فرهنگی - هنری.....	۵۹
۳-۸-۴- پارکینگ های مورد نیاز.....	۵۹
۳-۹-۹- کاربری مذهبی.....	۵۹
۳-۹-۱- استفاده های مجاز.....	۶۰
۳-۹-۲- استفاده های ممنوع.....	۶۰
۳-۹-۳- ضوابط تفکیک در کاربری مذهبی.....	۶۰
۳-۹-۴- ضوابط ساختمانی در کاربری مذهبی.....	۶۰
۳-۹-۵- پارکینگ های مورد نیاز.....	۶۱
۳-۱۰-۱- کاربری کارگاهی(صنوف غیر مزاحم شهری).....	۶۲
۳-۱۰-۱- استفاده های مجاز.....	۶۲
۳-۱۰-۲- استفاده های ممنوع.....	۶۶
۳-۱۰-۳- ضوابط تفکیک در کاربری کارگاهی(صنوف غیر مزاحم شهری).....	۶۶
۳-۱۰-۴- ضوابط ساختمانی در کاربری کارگاهی.....	۶۶
۳-۱۰-۵- پارکینگ های مورد نیاز.....	۶۷
۳-۱۱-۱- کاربری حمل و نقل و انبارداری (پایانه و پارکینگ).....	۶۷
۳-۱۱-۱- استفاده های مجاز.....	۶۷
۳-۱۱-۲- استفاده های ممنوع.....	۶۷
۳-۱۱-۳- ضوابط تفکیک در کاربری حمل و نقل و انبارداری (پارکینگ عمومی).....	۶۷
۳-۱۱-۴- ضوابط ساختمانی در کاربری حمل و نقل و انبارداری (پارکینگ عمومی).....	۶۷
۳-۱۲-۱- کاربری حمل و نقل و انبارداری (انبار).....	۶۷
۳-۱۲-۱- استفاده های مجاز.....	۶۷
۳-۱۲-۲- استفاده های ممنوع.....	۶۸

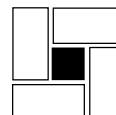


فهرست مطالب

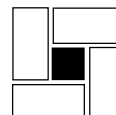
عنوان	شماره صفحه
۳-۱۲-۳- ضوابط تفکیک در کاربری حمل و نقل و انبارداری (انبار).....	۶۸
۳-۱۲-۴- پارکینگ های مورد نیاز.....	۶۸
۳-۱۳- کاربری تأسیسات شهری.....	۶۸
۳-۱۳-۱- استفاده های مجاز.....	۶۸
۳-۱۳-۲- استفاده های ممنوع.....	۶۹
۳-۱۳-۳- ضوابط تفکیک در کاربری تأسیسات شهری.....	۶۹
۳-۱۳-۴- پارکینگ های مورد نیاز.....	۶۹
۳-۱۴- کاربری تجهیزات شهری.....	۶۹
۳-۱۴-۱- استفاده های مجاز.....	۷۰
۳-۱۴-۲- استفاده های ممنوع.....	۷۰
۳-۱۴-۳- ضوابط تفکیک در کاربری تجهیزات شهری.....	۷۰
۳-۱۴-۴- پارکینگ های مورد نیاز.....	۷۱
۳-۱۵- کاربری آموزش، تحقیقات و فناوری.....	۷۱
۳-۱۵-۱- استفاده های مجاز.....	۷۱
۳-۱۵-۲- استفاده های مشروط.....	۷۱
۳-۱۵-۳- ضوابط تفکیک در کاربری آموزش، تحقیقات و فناوری.....	۷۱
۳-۱۵-۴- پارکینگ های مورد نیاز.....	۷۱
۳-۱۶- کاربری باغ و اراضی کشاورزی.....	۷۲
۳-۱۷- کاربری تفریحی - گردشگری.....	۷۲
۳-۱۷-۱- استفاده های مجاز.....	۷۲
۳-۱۷-۲- استفاده های ممنوع.....	۷۳
۳-۱۷-۳- ضوابط تفکیک در کاربری تفریحی - گردشگری.....	۷۳



عنوان	شماره صفحه
۳-۱۷-۴- مقررات ساختمانی در کاربریتفریحی - گردشگری.....	۷۳
۳-۱۷-۵- پارکینگ های مورد نیاز.....	۷۳
۳-۱۸- حرایم.....	۷۴
۳-۱۸-۱- استفاده های مجاز.....	۷۴
۴- مقررات مشترک.....	۷۴
۴-۱- ملاحظات اساسی.....	۷۴
۴-۲- مقررات عمومی ساختمان.....	۷۷
۴-۳- مقررات احداث ساختمان.....	۷۷
۴-۳-۱- ضوابط مشرفیت.....	۷۸
۴-۳-۲- مقررات و ضوابط کلی مربوط به اراضی با کاربری مسکونی با مساحت بیشتر از هزارمترمربع.....	۷۹
۴-۴- حریم های قانونی و ضوابط آنها.....	۸۲
۴-۴-۱- ضوابط و مقررات حریم رودخانه ها، مسیل ها، نهرها و برکه ها.....	۸۲
۴-۴-۲- ضوابط و مقررات حریم خطوط انتقال برق.....	۸۳
۴-۴-۳- ضوابط و مقررات حریم مخابرات.....	۸۷
۴-۴-۴- ضوابط و مقررات حریم خطوط انتقال گاز طبیعی و تاسیسات مربوطه.....	۸۹
۴-۵- تامین خدمات در اراضی بزرگ.....	۹۱
۴-۶- مقررات و مصوبات عمومی.....	۹۱
۴-۷- ضوابط و مقررات معماری و ساختمانی.....	۹۲
۴-۸- سیمای شهری و نماسازی.....	۹۲
۴-۹- ضوابط زیست محیطی.....	۹۴
۴-۱۰- ضوابط و مقررات گذر بندی.....	۹۶



عنوان	شماره صفحه
۴-۱۰-۱-آزادراه‌ها و کمربندی‌های شهر.....	۹۶
۴-۱۰-۲-بزرگراه‌ها (شریانی درجه‌ی ۱).....	۹۷
۴-۱۰-۳-شریانی‌های درجه دو.....	۱۰۲
۴-۱۰-۴-جمع و پخش کننده‌ی ناحیه‌ای.....	۱۰۳
۴-۱۰-۵-جمع و پخش کننده محله‌ای.....	۱۰۴
۴-۱۰-۶-گذرهای دسترسی.....	۱۰۵
۴-۱۰-۷-تناسب طول و عرض گذر.....	۱۰۶
۴-۱۰-۸-نحوه تعریض معابر.....	۱۰۷
۴-۱۰-۹-ضوابط و مقررات پخ.....	۱۰۷
۴-۱۱-ضوابط و مقررات پارکینگ‌ها.....	۱۱۷
۵- پدافند (پادافند) غیرعامل.....	۱۲۵
۵-۱-اصول پدافند غیرعامل.....	۱۲۶
۵-۲-بیانیه چشم‌انداز پدافند غیرعامل.....	۱۲۷
۵-۳-اهمیت دفاع غیرعامل.....	۱۳۱
۵-۴-رهنمودهای طراحی محیط به منظور پدافند غیرعامل.....	۱۳۳
۶- حقوق پایه (استحقاقی) زمین شهری و راهکارهای محاسبه امتیازها و خسارت‌های ناشی از اجرای طرح.....	۱۳۵
۶-۱-حقوق پایه (استحقاقی) املاک.....	۱۳۵
۶-۲-حقوق مکتسبه.....	۱۳۵
۶-۳-راهکارهای اعطای امتیازها و جبران خسارت‌های ناشی از طرح.....	۱۳۶
۶-۳-۱-اعطای امتیاز.....	۱۳۶
۶-۳-۲-جبران خسارت.....	۱۳۶



مقدمه

تا زمان تهیه و تصویب "راهنمای ضوابط و مقررات اجرایی طرح‌های جامع و هادی" که تعاریف مربوط به واژه‌ها و اصطلاحات لازم در آن ارائه خواهد شد، در این بخش واژه‌های کلیدی و اصطلاحاتی که در متن این ضوابط و مقررات بکار رفته، از لحاظ تعیین تکلیف برای استفاده‌کنندگان تعریف گردیده و تا حد امکان سعی شده که از همان مفاهیم رایج بین مردم استفاده شود.

۱- تعاریف

۱-۱- محدوده شهر

مطابق ماده‌ی یک قانون تعاریف محدوده و حریم شهر مصوب ۱۳۸۴/۱۰/۱۴، محدوده عبارتست از حد کالبدی موجود شهر و توسعه‌ی آتی در دوره‌ی طرح جامع و تا تهیه طرح مذکور در طرح هادی شهر که ضوابط و مقررات شهرسازی در آن لازم‌الاجرا باشد.

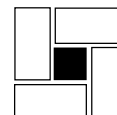
شهرداری‌ها علاوه بر اجرای طرح‌های عمرانی از جمله احداث و توسعه‌ی معابر و تامین خدمات شهری و تاسیسات زیربنایی در چارچوب وظایف قانونی خود کنترل و نظارت بر احداث هر گونه ساختمان و تاسیسات و سایر اقدامات مربوط به توسعه و عمران در داخل محدوده‌ی شهر را نیز به عهده دارند.

۱-۲- سطوح خالص شهری

سطح خالص شهر شامل وسعتی از شهر است که دربردارنده‌ی تمامی کاربری‌های مختلف مورد نیاز شهر اعم از شبکه‌ی راه، کاربری‌های خدماتی و مسکونی باشد.

۱-۳- سطوح ناخالص شهری

بخش‌هایی از گستره درون محدوده‌ی شهر است که کارکرد یا نقش مستقیم در زندگی شهری ندارد و قرارگیری آنها در محدوده‌ی شهر متأثر از عواملی جدا از نیازهای زندگی شهری است. اراضی واقع در



حریم‌های رودخانه‌ها و مسیل‌ها، خطوط انتقال برق فشار قوی، شبکه‌های ارتباطی برون شهری (آزادراه‌ها، جاده‌ها، خط آهن و ...) و باغات و اراضی کشاورزی جزء سطوح ناخالص شهری هستند.

۱-۴- کاربری زمین

نحوه‌ی بهره‌برداری از زمین در وضع موجود و یا نوع استفاده‌ی پیش‌بینی شده برای آن کاربری زمین نامیده می‌شود. هر کاربری می‌تواند در برگیرنده انواعی از کارکردهای زیر گروه خود باشد.

۱-۵- کارکرد

هر گونه فعالیت مجاز که در زیر گروه انواع کاربری قرار می‌گیرد، کارکرد نامیده می‌شود.

۱-۶- کاربری مسکونی

نحوه‌ی بهره‌برداری از زمین به منظور سکونت کاربری مسکونی نامیده می‌شود.

۱-۷- بافت مسکونی

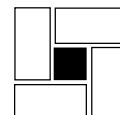
بافت متشکل از قطعه زمین‌های مسکونی که در بین آنها کاربری‌های تجاری و خدماتی محدودی در مقیاس محله و ناحیه و معابر قرار گرفته است.

۱-۸- مجتمع مسکونی

استقرار حداقل ۱۰ واحد مسکونی در یک قطعه زمین یکپارچه که از امکانات و تاسیسات مشترک بهره‌برداری می‌کنند.

۱-۹- بافت نیازمند طرح ویژه بهسازی و نوسازی

بخش‌های معینی از بافت مسکونی شهر که ریزدانه و پُرتراکم، با نفوذپذیری کم و ساختمان‌های کم دوام است و به عنوان یکی از اسناد نقشه‌های طرح جامع مصوب و ابلاغ گردیده است. این بافت به شکل غیررسمی و خودرو توسعه یافته و با کمبود شدید فضاهای خدمات عمومی و شبکه‌ی ارتباطی مناسب روبروست و مداخله در تراز طرح تفصیلی راهگشای دشواری‌ها و کمبودهای این بخش‌ها نیست و ساماندهی آنها نیاز به تهیه و اجرای طرح‌های ویژه بهسازی و نوسازی بافت دارد.



۱-۱۰-۱- تعاریف مربوط به احداث بنا

۱-۱۰-۱- کف

رقوم ارتفاعی خط بر زمین و در مجاورت معبر که مبنای اندازه‌گیری ضوابط ارتفاعی قرار می‌گیرد.

تبصره: در گذرهای شیبدار رقوم وسط خط بر منظور می‌شود.

۱-۱۰-۲- ضریب و سطح اشغال ساختمان

نسبت درصد مساحت اشغال شده ساختمان ساخته شده یا مجاز به احداث به مساحت قطعه زمین در

همکف را ضریب اشغال ساختمان و مساحت آن را سطح اشغال می‌نامیم.

۱-۱۰-۳- فضای باز

بخشی از مساحت قطعه زمین که مازاد بر سطح اشغال ساختمان باید بصورت محوطه و حیاط باقی

بماند.

۱-۱۰-۴- ارتفاع مفید طبقه

فاصله کف تمام شده هر طبقه تا زیر سقف همان طبقه.

۱-۱۰-۵- نمای ساختمان

همه بدنه‌های نمایان ساختمان اعم از اصلی و یا فرعی، نمای ساختمان نامیده می‌شود و با مصالح

مناسب باید نماسازی شود. بدنه‌ی پلاک‌های همجوار نمای ساختمان محسوب نمی‌شود.

۱-۱۰-۶- نمای اصلی و فرعی

بدنه‌ای از ساختمان که مشرف به گذرگاه عمومی (و در قطعه‌های شمالی، رو به حیاط) است نمای

اصلی و دیگر بدنه‌های ساختمان نمای فرعی نامیده می‌شود.

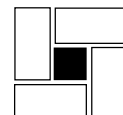
تبصره: نماهای فرعی حداقل با اندود سیمان باید پوشیده شوند. پایان کار منوط به اندود این نماها

می‌باشد.

۱-۱۰-۷- ارتفاع بنا

عبارت است از فاصله عمودی بالاترین حد یک ساختمان تا رقوم کف تعیین شده بر اساس معبر دسترسی

مجاور قطعه زمین که ورودی ساختمان در آن قرار دارد.



توضیح ارتفاع خرپشته، پله، اتاقک آسانسور، برج خنک کننده، دودکش، منبع آب، آنتن، جان پناه و مانند این در این محاسبه منظور نمی گردد.

۱-۱۰-۸-اضافات

عبارت است از ساخت و سازهایی که علاوه بر ساختمان اصلی به منظور بهبود کیفی عملکرد بنا، احداث می شوند.

۱-۱۰-۹-ایوان

فضایی است که تنها از یک طرف با هوای آزاد بطور مستقیم ارتباط دارد، ایوان همیشه مسقف است.

۱-۱۰-۱۰-بازشو

سطحی از نما و یا دیوارهای ساختمان که به منظور عبور یا تامین نور و تهویه ی خالی نگه داشته شده است و یا با مصالحی که قابلیت عبور نور و هوا داشته و یا امکان تغییر مکان را دارد، پوشیده شده باشد.

۱-۱۰-۱۱-بالکن

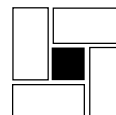
سطحی است که از دو یا سه طرف به طور مستقیم در مجاورت هوای آزاد قرار گرفته است و زیر سقف آن به وسیله فضای بسته ای اشغال نشده است.

۱-۱۰-۱۲-بر زمین

عبارت است از حد نهایی عرض یک معبر (به ویژه معابر دسترسی) که لبه قطعه زمین را تعیین می کند.

۱-۱۰-۱۳-پاسیو یا نورگیر

فضای بازی که در میان ساختمان قرار دارد و به طور معمول اضلاع آن در تمام ارتفاع ساختمان امتداد یافته است و وظیفه تامین نور و تهویه بخشی از ساختمان را در طبقات بر عهده دارد.



۱-۱۰-۱۴-پارکینگ

محل پیش‌بینی شده برای توقف خودروهای واحدهای واقع در یک ساختمان یا مجموعه ساختمانی پارکینگ نامیده می‌شود. در صورتی که پارکینگ در محدوده ملکی ساختمان یا مجموعه ساختمانی قرار گیرد پارکینگ اختصاصی نامیده می‌شود. در صورتی که در جایی بیرون از محدوده ملکی ساختمان اما با مالکیت مالکان آن ساختمان پیش‌بینی شود، پارکینگ وابسته به شمار می‌رود در صورتیکه مورد استفاده‌ی عموم قرار گیرد پارکینگ عمومی خوانده می‌شود.

۱-۱۰-۱۵-پخی (مثلت دید)

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

۱-۱۰-۱۶-پیش‌آمدگی یا کنسول

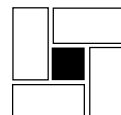
هرگونه بیرون آمدگی ساختمان در طبقات فوقانی می‌باشد.

۱-۱۰-۱۷-پیلوت

عبارت است از تمام یا قسمتی از طبقه همکف که به صورت فضای سرپوشیده و باز در زیر تمام یا قسمتی از کف طبقه اول قرار می‌گیرد. حداکثر سطح پیلوت معادل سطح آن قسمت از کف طبقه اول است که سقف پیلوت محسوب می‌شود.

۱-۱۰-۱۸-تفکیک

عبارت است از تقسیم قطعه زمینی با یک پلاک ثبتی به دو و یا چند قطعه‌ی کوچک‌تر بر اساس حد نصاب تعیین شده در ضوابط به نحوی که بتوان از نظر ثبتی هر قطعه‌ی حاصله را به‌طور مجزا مورد تملک قرارداد و برای آن پروانه‌ی ساختمانی اخذ شود.



۱-۱۰-۱۹-تجمع

عکس عمل تفکیک است به نحوی که بتوان از نظر ثبتی دو یا چند قطعه زمین مجاور یکدیگر را تبدیل به یک پلاک ثبتی نمود.

۱-۱۰-۲۰-تراکم

تراکم شاخص یا معیار میزان استفاده از سطح زمین برای ساختمان یا تعداد جمعیت در واحد سطح (هکتار) است.

۱-۱۰-۲۱-تراکم ناخالص جمعیتی

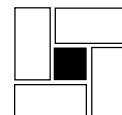
عبارت است از نسبت تعداد جمعیت به مساحت ناخالص شهر، منطقه، ناحیه و محله. مقیاس آن در مطالعات شهری کشور نفر در هکتار است.

$$\text{تراکم جمعیتی} = \frac{\text{جمعیت بر حسب نفر}}{\text{واحد سطح بر حسب هکتار}}$$

۱-۱۰-۲۲-تراکم خالص جمعیت

عبارت است از حاصل تقسیم کل جمعیت شهر بر سطح خالص شهری. سطوح مورد محاسبه شامل کلیه اراضی با کاربریهای مختلف (از جمله کاربریهای صنعتی، فضاهای باز و...) میباشد، لیکن در محاسبات مزبور سطوح اراضی غیر خالص شهری، حرایم، کشاورزی و ... لحاظ نمی گردد.

$$\text{تراکم خالص جمعیتی} = \frac{\text{جمعیت ساکن در محدوده بر حسب نفر}}{\text{سطح کاربری خالص شهری بر حسب هکتار}}$$



۱-۱۰-۲۳- تراکم ناخالص مسکونی

تراکم ناخالص مسکونی عبارت است از نسبت تعداد جمعیت ساکن در هر شهر (یا ناحیه یا محله) به سطح کل اراضی مسکونی همان شهر بر حسب نفر در هکتار. در این محاسبه، سطوح خالص اراضی مسکونی به اضافه سطوح خیابان شبکه خیابانها و کوچه‌های شهری و خدمات عمومی وابسته به همان ناحیه مسکونی (به جز فضاهای بزرگ باز و صنعتی و تجاری و ...) در نظر گرفته می‌شود.

۱-۱۰-۲۴- تراکم خالص مسکونی

تراکم خالص مسکونی به نسبت جمعیت به سطوح خالص زمین با کاربری مسکونی اطلاق می‌گردد.

۱-۱۰-۲۵- تراکم واحد مسکونی

عبارت است از تعداد واحد مسکونی در هر هکتار در شهر یا محدوده‌ی معینی از شهر.

۱-۱۰-۲۶- تراکم ساختمانی

تراکم ساختمانی شامل نسبت مساحت زیر بنا به سطح زمین اطلاق می‌شود.

۱-۱۰-۲۷- تعداد طبقات مجاز ساختمان

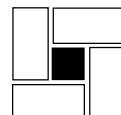
تعداد طبقات مجاز ساختمان عبارت است از سطح کل زیربنای مجاز تقسیم بر سطح اشغال زمین. تعداد طبقات در این گزارش برای پلاک‌های با مساحت‌های گوناگون تعیین شده است.

۱-۱۰-۲۸- تعمیر اساسی

تغییر در عناصر باربر و تکیه‌گاههای ساختمانی از قبیل دیوار بار، ستون، تیر و تیرکها که به منظور تشدید استفاده و یا تغییر نوع استفاده انجام گیرد.

۱-۱۰-۲۹- تعمیر غیراساسی

اقدامات ساختمانی که شامل تغییر اساسی نگردد مانند جابجا کردن دیوارهای غیرباربر، پنجره‌ها، تغییرات نما و تزئینات داخلی.



۱-۱۰-۳۰-جداره

منظور از جداره، سطوح مربوط به دیوارهای محوطه‌هایی است که هیچ ساختمانی به صورت بلافاصله به آن ملحق نیست، نظیر دیوار باغات و نظایر آن.

۱-۱۰-۳۱-حریم حفاظتی

عبارت است از محدوده‌ای از اراضی که در اطراف عملکردهای خاص به مناسبت‌های امنیتی یا ایمنی و غیره تحت حفاظت قرار گرفته و هرگونه ساخت‌وساز، کاربری و بهره‌برداری از اراضی مزبور منوط به رعایت ضوابط حریم مربوطه است مانند حریم خطوط برق فشار قوی، حریم راه‌آهن، حریم بزرگراه‌ها.

۱-۱۰-۳۲-حیاط (اصلی)

بزرگ‌ترین و اصلی‌ترین فضای باز ساختمان که برای عملکردهای مختلف از جمله نورگیری، ایجاد فضای سبز خصوصی، فضای بازی کودکان و جز آن استفاده می‌شود. نسبت سطوح حیاط اصلی و سطح زیربنا در طبقه همکف در مقررات طرح‌های توسعه شهری تعیین می‌شود.

۱-۱۰-۳۳-حیاط خلوت (فرعی)

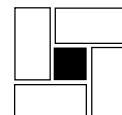
فضای باز کوچکتری در کنار یا شمال ساختمان که ممکن است در تمامی عرض یا طول زمین و یا در قسمتی از آن‌ها به منظور تامین نور و تهویه بخشی از ساختمان در طبقات نیز امتداد یافته باشد.

۱-۱۰-۳۴-ساختمان

بخش ساخته شده هر قطعه زمین (اعم از بخش‌های اصلی یا جنبی) که محصور و پوشیده و دارای کارکرد معینی باشد.

۱-۱۰-۳۵-سرانه

عبارت است از مقدار زمینی که به طور متوسط از کاربری‌های شهری در یک محدوده شهری یا تمام شهر سهم هریک از ساکنان می‌شود. مقیاس اندازه‌گیری سرانه در مطالعات شهری کشور، مترمربع به ازای هر نفر است.



$$\text{سطح کاربری برحسب مترمربع} \\ \text{سرانه کاربری} = \frac{\text{جمعیت برحسب نفر}}{\text{سرانه کاربری}}$$

۱-۱۰-۳۶- سرانه مسکونی

عبارت است از مقدار زمینی که به طور متوسط از کاربری مسکونی در یک محدوده شهری یا تمام شهر سهم هریک از ساکنان می‌شود.

۱-۱۰-۳۷- سطح اشغال ساختمان

بخشی از مساحت قطعه زمین که در طبقه همکف زیرپوشش ساختمان است.

۱-۱۰-۳۸- سطح زیربنا

عبارت است از مجموع سطوح ساخته شده در کلیه طبقاتی که در یک قطعه زمین احداث می‌شود.

۱-۱۰-۳۹- سطح زیربنای خالص طبقات

عبارتست از سطح کل زیربنا در طبقات با کسر تمامی فضاهایی که برای پارکینگ، رفت‌وآمد(راهروهای عمومی، آسانسور، پله و...) تخصیص داده شده است.

۱-۱۰-۴۰- سطح مجاز احداث بنا

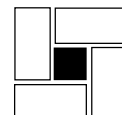
عبارتست از حداکثر محدوده‌ای از سطح قطعه زمین که در آن احداث بنا مجاز بوده و تصویر خارجی‌ترین حد کلیه طبقات و یا هرگونه پیش‌آمدگی بر روی قطعه زمین در آن قرار گیرد.

۱-۱۰-۴۱- سقف شیبدار

پوشش بام ساختمان که نسبت به خط افق ۱۸ درصد یا بیشتر شیب داشته باشند.

۱-۱۰-۴۲- شیب‌راهه (ریمپ) دسترسی پارکینگ

راه دسترسی شیبدار (با حداکثر شیب ۱۵ درصد در زیرزمین‌ها) ورودی و خروجی پارکینگ، زمانی که کف آن در تراز پایین‌تر یا بالاتر از کف قطعه زمین قرار دارد.



۱-۱۰-۴۳-طبقه

بخشی از حجم ساختمان محصور میان دو سقف.

۱-۱۰-۴۴-طبقه همکف

طبقه‌ای از ساختمان با دسترسی مستقیم از گذرگاه همجوار قطعه زمین، که ارتفاع کف آن از تراز کف قطعه زمین حداکثر ۱/۲۰ باشد.

۱-۱۰-۴۵-زیرزمین

از نظر ضوابط و مقررات شهرسازی طبقه‌ای از ساختمان است که بیش‌تر از نیمی از ارتفاع آن پایین‌تر از تراز کف گذر و ارتفاع بالای سقف آن (کف طبقه همکف) حداکثر ۱/۲۰ متر از کف گذر، یا گذر اصلی باشد.

۱-۱۰-۴۶-قطعه زمین

زمینی است یکپارچه با محدوده مشخص که دارای سند ثبتی بوده و یا صدور سند ثبتی برای آن بلامانع باشد.

۱-۱۰-۴۷-فضا

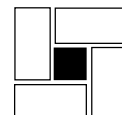
مقصود از فضا مکان‌هایی هستند که فعالیت‌های مختلفی که با نام آن خوانده می‌شوند در آن‌ها انجام گیرند و ممکن است در ترکیب با هم یا مستقل از هم در تصرف‌های مختلف استقرار یابند.

۱-۱۰-۴۸-فضای باز

به فضاهای ساخته نشده‌ای اطلاق می‌شود که برای ساخت و ساز منظور نمی‌شود و در بین فضاهای ساخته شده قرار دارند، به استثنای زیرساخت‌های حمل و نقل و میدانی شهری.

۱-۱۰-۴۹-فضای مشاع

عبارت است از فضایی از ساختمان و یا قسمت‌هایی از سطح زیربنا که به صورت مشترک توسط ساکنان دو یا چند واحد مسکونی قابلیت استفاده داشته باشد و مالکیت آن به کلیه مالکان تعلق دارد؛ مانند فضای



تاسیسات و سرایدار، راهروها، راهپله‌ها، حیاط و بام . در مجموعه‌های مسکونی استخر و مجموعه‌های ورزشی و سالن اجتماعات و اتاق بازی بچه‌ها جزء فضای مشاع محسوب می‌شود.

۱-۱۰-۵۰- فضای نیمه‌باز

فضاهایی چون بالکن و ایوان که از داخل ساختمان می‌توان به آن‌ها وارد شد و در ارتباط با هوای آزاد قرار دارند به گونه‌ای که حداقل یک وجه آن‌ها باز باشد، فضای نیمه‌باز محسوب می‌شوند.

توضیح: در مورد تعیین کاربری‌های مجاز شهری "طرح تدقیق تعاریف و مفاهیم کاربری‌های شهری و تعیین سرانه آنها" مصوب شورایی عالی شهرسازی و معماری مورخ ۱۳۸۹/۴/۱۰ ملاک عمل خواهد بود.

۱-۱۰-۵۱- 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 محله‌های شهر تابع تقسیمات شهرداری خواهد بود. محله کوچکترین واحد تقسیمات شهری بوده و از چند بلوک شهری تشکیل می‌شود.

۱-۱۰-۵۲- واحد همسایگی

واحد همسایگی یک مفهوم اجتماعی شهری است که به کوچک‌ترین حوزه مسکونی در تقسیمات داخلی شهر اطلاق می‌شود. هر واحد همسایگی بخشی از یک محله مسکونی است.

۱-۱۰-۵۳- مرکز محله

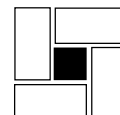
عبارت است از محل تجمع خدمات روزمره موردنیاز ساکنان هر محله به عنوان هسته محله.

۱-۱۰-۵۴- ناحیه

از به هم پیوستن چند محله، ناحیه شهری شکل می‌گیرد.

۱-۱۰-۵۵- مرکز ناحیه

عبارت است از محل تجمع خدمات موردنیاز ساکنان هر ناحیه به عنوان هسته ناحیه.



۱-۱۰-۵۶-مقیاس عملکرد خدمات ناحیه و محله

این دو مقیاس عملکردی که پاسخگوی مراجعات روزانه و هفتگی است، دامنه پوششی منطبق بر بلوک شهری (محله) و سطح ناحیه دارد. فضاهای آموزشی در تراز دبستان و دبیرستان، زمین‌های بازی و ورزش و مرکز خرید روزانه مهم‌ترین عناصر مقیاس محله و ناحیه به شمار می‌رود. دسترسی به فضاهای این دو گروه عملکردها در گستره بلوک شهری و سطح ناحیه بیشتر به صورت پیاده و یا سفرهای سواره کوتاه صورت می‌گیرد و عبور از خیابان‌های شریانی برای دسترسی به این فضاها، مگر در زمینه تامین نیازهای خاص و در موارد ناگزیر، ضرورت نمی‌یابد.

۱-۱۰-۵۷-منطقه

در شهرهای بزرگ از به هم پیوستن چند ناحیه، منطقه شهری تشکیل می‌شود.

۱-۱۰-۵۸-مرکز منطقه

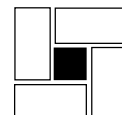
عبارت است از محدوده‌ای به عنوان هسته منطقه، که با توجه به بعد فاصله و زمان دسترسی خدمات مورد نیاز، پوشش جمعیتی آن منطقه را در بر می‌گیرد.

۱-۱۰-۵۹-مقیاس عملکرد منطقه‌ای و شهری (خدمات کلان)

مراکز اداری و اشتغال، فعالیتهای تجاری و خدماتی با آهنگ مراجعه گه‌گاه ماهانه و بیشتر، آموزش عالی و حرفه‌ای، پارکهای اصلی و فضاهای ورزشی، فرهنگی، مذهبی، درمانی بزرگ در دو مقیاس عملکردی منطقه‌ای و شهری جای دارند. دسترسی به این فضاها از گوشه و کنار شهر و به صورت سفرهای سواره صورت می‌گیرد. دامنه پوشش مقیاس منطقه مجموعه‌ای از بلوک‌های شهری است که یک منطقه را تشکیل می‌دهد و مقیاس شهری کل شهر را پوشش می‌دهد.

۱-۱۰-۶۰-منظر شهری

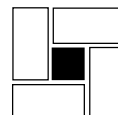
کلیه عناصر طبیعی و مصنوعی (ساختمان‌ها و الحاقات آن‌ها، مبلمان شهری، پوشش گیاهی و...) قابل مشاهده از عرصه‌های عمومی شهر شامل خیابان‌ها، میادین، گره‌ها و پهنه‌های عمومی است.



۲- نظام منطقه‌بندی شهر

در طرح تفصیلی گرمدره، نحوه‌ی استفاده از زمین داخل محدوده‌ی شهر برای هر کاربری به طور دقیق مشخص شده است. کاربری‌های مختلف شهر گرمدره عبارتند از:

- مسکونی
 - آموزشی (ابتدایی و متوسط)
 - آموزش عالی و فنی و حرفه‌ای و تحقیقات و فن‌آوری
 - مختلط تجاری - اداری - خدماتی - مسکونی
 - فرهنگی - هنری
 - مذهبی
 - درمانی
 - ورزشی
 - پارک و فضای سبز عمومی
 - تفریحی - گردشگری
 - اداری - انتظامی
 - تأسیسات و تجهیزات شهری
 - حمل و نقل و انبار
 - کارگاه‌های مزاحم شهری
- علاوه بر کاربری‌های فوق سطوحی از شهر نیز به شبکه‌ی گذربندی و رفت و آمد اختصاص یافته است. همچنین افزون بر کاربری‌های سطوح خالص شهری، سطوحی از زمین شهر به حرایم اختصاص یافته است. مانند حرایم شبکه‌ی اصلی ارتباطی، حریم راه‌آهن خطوط برق فشار قوی، نهر و مسیل، لوله‌ی آب لوله‌ی گاز. به علاوه، تعدادی از باغات نیز در محدوده شهر وجود دارند که به تدریج در حال نابودی هستند و باید حفاظت شوند.



۳- ضوابط و مقررات نحوه‌ی استفاده از زمین، تفکیک و احداث ساختمان در هر کاربری در محدوده‌ی شهر

این ضوابط جهت صدور مجوز به منظور تفکیک اراضی و صدور پروانه ساختمانی و با هدف کنترل ساخت و سازها و هدایت آنها در مسیر تعیین شده جهت توسعه و عمران بافت موجود و توسعه آتی شهر گرمدره تدوین گردیده است. بدیهی است قوانین و مقررات بالادست مانند مصوبات شورایعالی شهرسازی، هیات وزیران و مجلس شورای اسلامی همواره بر این مقررات تقدم دارد. ضمناً در هر یک از مقاطع زمانی بنا به ضرورت امکان تجدید نظر توسط دستگاههای ذیصلاح در هر یک از مواد و بندهای آن وجود خواهد داشت. که پس از تصویب در کمیسیون ماده‌ی ۵ قابلیت احترام خواهد داشت.

۳-۱- کاربری مسکونی

بخش سکونت دربردارنده‌ی اصلی‌ترین کاربری زمین در شهر موسوم به کاربری مسکونی است. کاربری مسکونی محل احداث واحدهای مسکونی می‌باشد که این کاربری مجموعه‌ای از فضاهای ضروری سکونت و زندگی است که دارای ورودی مستقل و مجزا بوده و دارای سرویس‌های بهداشتی و آشپزخانه می‌باشد.

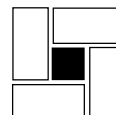
۳-۱-۱- استفاده‌های مجاز

براساس تبصره ۲۴ ماده ۵۵ قانون شهرداری مصوب ۱۳۵۲/۵/۱۷ دائر کردن دفتر وکالت و مطب، دفتر اسنادرسمی و ازدواج و طلاق، دفتر روزنامه و مجله و دفتر مهندسی بوسیله مالک از نظر این قانون، استفاده تجاری محسوب نمی‌شود و می‌تواند در حوزه کاربری مسکونی ایجاد گردد.

استفاده‌های مجاز این حوزه با حفظ ضوابط و مقررات هر عملکرد براساس تراکم‌های پایه پیش‌بینی شده در ضوابط و مقررات ساختمانی عبارتند از:

الف- احداث ساختمان‌های مسکونی طبق تراکم‌های پیشنهادی طرح تفصیلی

ب- خدمات شخصی مانند آرایشگاه، دوزندگی



پ- خدمات تجاری در حد خرده‌فروشی و تأمین مایحتاج روزانه مانند خواربارفروشی، لبنیاتی، نانوايي، قصابی، میوه‌فروشی، خشک‌شویی و ... (تا سقف تأمین کاربری های تجاری محله‌ای)

ت- خدمات ورزشی مانند زمین‌های ورزشی و محله‌ای بازی روباز

ث- خدمات واحدهای مسکونی مانند تعمیرات لوازم کوچک خانگی و لوله‌کشی و خدمات تأسیساتی

ج- تأسیسات و تجهیزات شهری مانند پست ترانسفورماتور

چ - دفاتر مطبوعاتی مشروط به تأیید مناسب محل برای این محل توسط وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی تنها برای دارندگان پروانه رسمی انتشار نشریه

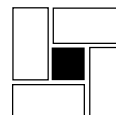
ح- دفاتر نشر مورد تأیید وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی

خ- کارکردهای آسایشگاه و خانه سالمندان، حداقل مساحت زمین برای این کارکردها در بافت مسکونی ۶۰۰ مترمربع است و پیرو ضوابط و مقررات حداکثر ضریب اشغال ساختمان، تعداد طبقات و تراکم ساختمانی این کاربری است.

د- در صورت تمایل به ساخت فضای آموزشی غیرانتفاعی در کاربری مسکونی، به شرط اینکه حداقل مساحت زمین ۶۰۰ مترمربع و دسترسی سواره آن حداقل از خیابان ۱۲ متری تأمین شود و ساخت و ساز در چارچوب ضوابط و استانداردهای مربوط به فضاهای آموزشی غیرانتفاعی صورت گیرد بلامانع است. کاربری زمین علیرغم استفاده‌ی آموزشی کماکان مسکونی است. بدین معنی که پس از جابه‌جایی فعالیت آموزشی کاربری زمین مسکونی خواهد بود.

تبصره: حداکثر تعداد طبقات فضای آموزشی غیرانتفاعی، نباید از حداکثر تعداد طبقات مجاز بافت مسکونی مجاور فراتر رود.

ذ- کارکردهای مذهبی و پارکینگ‌های همگانی، به صورتیکه دسترسی آن حداقل باید از خیابان ۱۲ متری تأمین شود.



تبصره ۱: فعالیتهای تجاری و خدماتی یادشده در بند **ب، پ و چ**، استفادههای مجاز کاربری مسکونی با رعایت ضوابط و مقررات و شرایط خاص مربوط به حوزه کاربری مسکونی با قابلیت تغییر به تجاری به طور موقت (تا زمان نوسازی مجدد) در این کاربری، مجاز خواهد بود.

تبصره ۲: کارگاههای کوچک (شامل کارگاههای بند الف ماده ۳-۱۱) از قبیل واحدهای غذایی (همانند نانوايي، واحد بسته‌بندی خشکبار بدون شستشو)، واحدهای نساجی و سایر واحدهای کارگاهی کوچک نظیر نانوايي، خشک‌شویی، سالن‌های زیبایی و آرایشگاه‌ها مشروط به اینکه در ۱۵ درصد از سطح اشغال مجاز احداث شود می‌تواند در کاربری مسکونی استقرار یابد. کاربری کارگاهی کوچک مانند کاربری تجاری محسوب شده و بدین ترتیب مجاور معابر با عرض بیش از ۱۲ متر از شرایط کاربری تجاری مجاور این معابر منتفع خواهد شد.

۳-۱-۲- استفاده‌های مشروط (اخذ مجوز از اداره مربوط و کسب نظر موافق شهرداری و شورای اسلامی شهر)

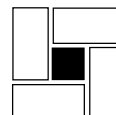
الف- خدمات آموزشی مانند مهدکودک، کودکستان، دبستان، مدرسه راهنمایی

ب- مراکز فرهنگی شامل کتابخانه، قرائت‌خانه و سالن‌های کوچک نمایش و مساجد کوچک محله‌ای با حداکثر زیربنای ۳۰۰ مترمربع

پ- آموزشگاه‌های تا سطح دبیرستان و آموزشگاه‌های آمادگی کنکور و زبان خارجی تحت نظارت وزارت آموزش و پرورش

ت- آموزشگاه‌های آزاد هنری نظیر موسیقی، خوشنویسی، هنرهای تجسمی، مجسمه‌سازی، سفالگری، صنایع دستی، هنرهای نمایشی، مؤسسات آزاد فیلم‌سازی و نظایر آن مبتنی بر صدور مجوز وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی به نام صاحب امتیاز مؤسسه مشروط به عدم ایجاد مزاحمت محیطی و ترافیکی و همچنین رعایت ضوابط و مقررات و پرداخت حقوق شهرداری.

ث- آموزشگاه‌های خیاطی و گلدوزی، بافندگی، آموزشگاه آرایش خواهران با نظارت وزارت کار و



امور اجتماعی با رعایت سایر ضوابط و مقررات و پرداخت حقوق شهرداری

ج- فضای سبز عمومی بصورت پارک محله ای و یا گذر های سبز عمومی

ح- احداث یا تأسیس آموزشگاه آزاد فنی و حرفه‌ای تحت نظارت وزارت کار و امور اجتماعی

۳-۱-۳- استفاده های ممنوع

هر نوع استفاده دیگر از اراضی مسکونی غیر از استفاده های مجاز و مشروط مطرح شده ، ممنوع می‌باشد.

۳-۱-۴- ضوابط مربوط به تفکیک در اراضی مسکونی

در تفکیک اراضی حوزه مسکونی توجه به نکات زیر ضروری است:

۳-۱-۴-۱- حداقل اندازه قطعات

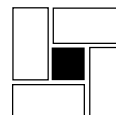
الف- حداقل اندازه تفکیک قطعات ۲۵۰ مترمربع می‌باشد.

ب- چنانچه مساحت قطعه زمین م ضرب کاملی از حداقل تفکیک مجاز نباشد، مساحت یکی از قطعات باقیمانده در صورتیکه حداکثر ۵٪ کمتر از حدنصاب تفکیکی مجاز در آن حوزه باشد، تفکیک آن بلامانع است.

پ- حدنصاب تفکیک قطعات پس از رعایت بره‌های اصلاحی محاسبه می‌گردد.

ت- تفکیک اراضی بطور کلی باید به ترتیبی باشد که موجب از بین رفتن اشجار نگردد و ساخت و ساز در آنها در کیفیت مطلوب امکان‌پذیر شود.

ث- چنانچه در داخل محدوده هریک از محلات شهر، قطعات موجود و یا ساخته شده کوچکتر از حدنصاب تفکیک آن محله بوده و قبل از طرح جامع شهر بصورت قانونی تفکیک شده باشد مشروط به اینکه حداقل از ۹۰ مترمربع کمتر نباشد، مشمول ضوابط و مقررات ساختمانی بشرح جدول شماره ۲ می‌گردد.



۳-۱-۴-۲- ابعاد و تناسب قطعات

الف -نسبت عرض به طول هر قطعه مسکونی نباید از نسبت ۱ به ۳ کمتر باشد و حداقل عرض قطعه‌های تفکیکی ۱۰ متر است. به عبارتی اگر مساحت قطعه ۳۰۰ مترمربع است عرض قطعه نباید از ۱۰ متر کمتر باشد.

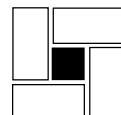
ب - باستناد تبصره ۳ از قانون اصلاح ماده (۱۰۱) قانون شهرداری در اراضی با مساحت بیشتر از پانصد مترمربع که دارای سند شش‌دانگ است شهرداری برای تأمین سرانه فضای عمومی و خدماتی تا سقف بیست و پنج درصد (۲۵٪) و برای تأمین اراضی موردنیاز احداث شوارع و معابر عمومی شهر در اثر تفکیک و افزاز این اراضی مطابق با طرح جامع و تفصیلی با توجه به ارزش افزوده ایجادشده از عمل تفکیک برای مالک، تا بیست و پنج درصد (۲۵٪) از باقیمانده اراضی را دریافت می‌نماید. شهرداری مجاز است با توافق مالک قدرالسهم مذکور را براساس قیمت روز زمین طبق نظر کارشناس رسمی دادگستری دریافت نماید.

پ - برای تایید نقشه تفکیکی اراضی بیش از یک هکتار نیاز به اخذ مجوز از کمیسیون ماده پنج می باشد. اگر تفکیک در مقیاس محله انجام شود، ضروری است سرانه‌ی تعیین شده در جدول شماره‌ی ۱ خدمات محله‌ای نیز در آن تأمین گردد.

ت - شکل و اندازه قطعات تفکیکی می‌بایست طوری باشد که احداث ساختمان در آنها مانع استفاده صحیح از قطعات مجاور نگردد.

۳-۱-۴-۳- نحوه دسترسی‌ها

الف - کلیه قطعات مسکونی در بافت جدید شهر باید دارای دسترسی سواره باشند و در طرح تفکیک زمین ضوابط مربوط به گذرها و دوربرگردان‌ها باید رعایت گردد.

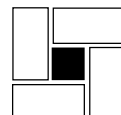


ب - در طرح تفکیک زمین، محور طولی قطعات با توجه به جهت نورگیری (راستای شمال-جنوب) و در دامنه مناسب جهت‌گیری (۴۵ درجه جنوب شرقی تا ۴۵ درجه جنوب غربی) قرار گیرد، تفکیک در راستاهای شرقی- غربی مجاز نمی‌باشد.

پ - به هنگام تعریض گذرها اگر باقیمانده قطعه‌ای مستقلاً قابل احداث ساختمان نباشد شهرداری موظف است باقیمانده را خریداری و به مالکین مجاور به شرط تجمیع به قطعات مجاور بفروشد و یا برای خود نگه دارد.

ت - تفکیک اراضی شهری بایستی بر اساس قانون نظام مهندسی و توسط افراد دارای صلاحیت (مهندس مشاور شهرساز یا مهندسان شهرساز دارای پروانه اشتغال به کار در پایه های یک ، دو ، سه) انجام گیرد.

ث - در زمان تفکیک اراضی رعایت ضوابط و مقررات مربوط به معابر در رابطه با عقب‌نشینی الزامی است.



۳-۱-۴- تأمین خدمات عمومی در اراضی با کاربری مسکونی

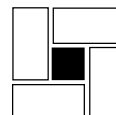
به منظور تفکیک اراضی بزرگتر از یک هکتار، فضاهای خدماتی باید مطابق سرانه‌های پیشنهادی در

طرح تفصیلی در مقیاس محله براساس جدول زیر پیش‌بینی گردد.

جدول شماره ۱: سرانه‌های پیشنهادی به تفکیک تقسیمات شهری در طرح تفصیلی شهر گرمدره

سرانه‌های پیشنهادی طرح تفصیلی				کاربری	
مجموع	منطقه و شهر	ناحیه	محله		
۴/۱۴	-	-	۱/۵	دبستان	آموزش عمومی *
	-	-			
	۱	۱	۰/۶۴	دبیرستان	
۰/۸۲	۰/۸۲	-	-	آموزش تحقیقات و فن‌آوری	
۵/۸۲	۴	۱/۵	۰/۳۲	مختلط	
۱/۶۸	۱/۱۸	۰/۵	-	بهداشتی-درمانی	
۸/۲۳	۳/۸۲	۲/۵	۲	پارک و فضای سبز	
۲/۰۷	۱/۲۲	۰/۳۵	۰/۵	ورزشی	
۰/۷۴	۰/۶	۰/۱۴	-	تأسیسات و تجهیزات شهری	
۰/۵۱	۰/۳۱	۰/۲	-	اداری- انتظامی	
۰/۵۶	۰/۳۶	۰/۲	-	پذیرایی- گردشگری	
۳/۴۴	۲/۴۴	۰/۷۵	۰/۲۵	فرهنگی-هنری	
۰/۴۲	۰/۲	۰/۱۲	۰/۱	مذهبی	
۳/۰۶	۲	۱/۰۶	-	کارگاهی	
۲۶/۵۲	۱۱/۵۲	۶/۵	۸/۵	حمل و نقل و انبارداری و شبکه گذراندی	
۵۳/۸۷	۲۸/۴۷	۱۴/۸۲	۱۳/۸۱	جمع	

* برای واحدهای همسایگی یا مجموع‌های مسکونی که تا ۱۰۰۰ نفر جمعیت دارند، دبستان و دبیرستان و مسجد حذف و مهدکودک با سرانه‌ی ۰/۵ مترمربع پیش‌بینی می‌شود.



۳-۱-۵- ضوابط مربوط به تجمیع و تراکم تشویقی

الف-تجمیع قطعات تا هر اندازه با رعایت شکل مناسب زمین وموقعیت اراضی مجاور بلامانع است.

تبصره: اراضی مسکونی موجود با مساحت کمتر از ۹۰ مترمربع غیرقابل ساخت هستند و تنها در صورت تجمیع با قطعه یا قطعه‌های همجوار و رساندن مساحت به حدنصاب تفکیک مجاز از امکان ساخت و ساز در قالب تراکم ساختمانی پایه برخوردار می‌شوند. در غیر اینصورت اراضی کمتر از ۹۰ مترمربع فقط امکان بازسازی در حد حقوق مکتسبه را دارند.

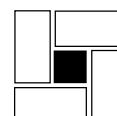
ب - در صورت درخواست تجمیع قطعات از سوی مالکین، مشروط به تحقق حدنصاب مساحت قطعه حاصل از تجمیع، به ازای هر قطعه مازاد بر یک، ۲۰ درصد تراکم تشویقی به تراکم مجاز افزوده می‌شود. بدیهی است که مجموع تراکم تشویقی نباید از یک طبقه تجاوز نماید.

تعداد قطعات تجمیع شده	میزان حداکثر افزایش تراکم
۲ قطعه	۲۰ درصد
۳ قطعه	۴۰ درصد (حداکثر یک طبقه)
۴ قطعه	۶۰ درصد (حداکثر یک طبقه)
۵ قطعه و بیشتر	حداکثر یک طبقه

پ - چنانچه چند قطعه تفکیکی قصد احداث یک ساختمان را داشته باشند، آن قطعات قبل از صدور پروانه می‌بایست تجمیع شده و مراحل قانونی ذیربط طی گردد.

۳-۱-۶- ضوابط مربوط به احداث ساختمان در اراضی مسکونی

تمامی ضوابط و مقررات مربوط به احداث ساختمان در زیر زمین، پیلوت، طبقات، نورگیر و حیاط خلوت می‌باید بر اساس مقررات ملی ساختمان باشد.



۳-۱-۶-۱- حداکثر زیربنای طبقات (تراکم ساختمانی)

الف- تراکم‌های ساختمانی در نواحی مختلف و در نقشه طرح پیشنهادی مشخص شده‌است.

تراکم ساختمانی مسکونی مبنای محاسبه زیربنای مفید ساختمان قرار می‌گیرد.

تبصره ۱: تراکم ساختمانی پایه ملاک عمل در شهر برای کلیه اراضی مسکونی برابر ۸۰ درصد است.

تبصره ۲: برای استفاده از تراکم‌های مجاز ساختمانی بیش از تراکم پایه طرح تفصیلی تا

سقف‌های تراکم تعیین شده در این ضوابط (مطابق جدول شماره ۲) عوارض قانونی مربوط به

اضافه تراکم در حق شهرداری گرمدره پرداخت گردد. میزان این عوارض توسط شورای

اسلامی شهر گرمدره و طبق بخشنامه‌ها و مصوبات قانونی مشخص خواهد شد.

تبصره ۳: مساحت قطعه زمین قبل از اصلاحی (طبق سند) ملاک تعیین تراکم ساختمانی و سطح

زیربنای قابل احداث است. در صورتیکه مساحت موجود زمین کمتر از مساحت مندرج در سند

باشد، مساحت موجود قطعه زمین مبنای تعیین تراکم قرار می‌گیرد.

ب - حداقل مساحت واحد مسکونی آپارتمانی در مجتمع‌های آپارتمانی با تعداد بیش از یک

واحد مسکونی در هر طبقه، معادل ۴۵ مترمربع است.

پ - فضای پیلوت شامل سرایداری (حداکثر ۴۰ مترمربع)، فضای انتظار (لابی)، پارکینگ، انباری، اتاق

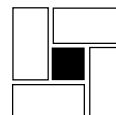
تأسیسات، پله و آسانسور، اتاق بازی بچه‌ها، سالن ورزشی و سالن اجتماعات جزء تراکم منظور نمی‌گردد.

ت - راهرو، آسانسور و پلکان در هر طبقه جزء تراکم محسوب می‌شود.

۳-۱-۶-۲- حداکثر سطح اشغال ساختمان در زمین

الف - حداکثر سطح اشغال مجاز در کلیه قطعات مسکونی واقع در داخل محدوده طرح که در جدول

شماره ۲ مشخص گردیده است.



تبصره: حداقل ۵۰ درصد از فضای باز پلاک‌ها باید به عنوان محوطه سازی و احداث فضای سبز خصوصی (باغچه و مانند آن) اختصاص یابد.

ب - ضوابط و مقررات مربوط به سطح اشغال در اراضی با کاربری مسکونی مطابق جدول شماره ۲ است.

تبصره ۱: مساحت قطعه زمین بعد از اصلاحی ملاک عمل تعیین سطح اشغال برای احداث ساختمان است.

تبصره ۲: مساحت سطوح ناخالص (نورگیر، حیاط داخلی) جزء سطح اشغال منظور می شود. مگر آنکه مساحت نورگیر بیش از ۲۵ مترمربع باشد.

تبصره ۳: مالکانی که قصد احداث بنا در اراضی بیش از ۵۰۰ مترمربع دارند، می باید پیشنهاد خود را در قالب گزارش توجیهی تهیه و به تأیید شهرداری و به تصویب کمیسیون ماده ۵ برسانند. گزارش امکان سنجی (توجیهی) مشتمل بر برنامه‌ی عملکردی - فضایی پیشنهادی، توزیع فعالیت‌ها در طبقات، جمعیت‌پذیری، طرح مفهومی (ترکیب حجمی پروژه) و تأثیرات ترافیکی پروژه می‌باشد.

تبصره ۴: به منظور تهیه‌ی گزارش‌های توجیهی، تراکم‌های زیر صرفاً جهت راهنمایی پیشنهاد می‌گردد و دریافت پروانه مشروط به تأیید شهرداری و تصویب کمیسیون ماده ۵ می‌باشد.

- اراضی با کاربری مسکونی و مساحت ۷۴۹-۵۰۰ مترمربع که عرض گذر مجاور آنها ۱۲ متر و بیشتر باشد، تراکم ۳۳۰٪ به صورت ۶ طبقه روی پیلوت با سطح اشغال ۵۵٪ توصیه می‌گردد.
- احداث بنا در اراضی با کاربری مسکونی و مساحت ۱۴۹۹-۷۵۰ مترمربع که عرض گذر مجاور آنها ۱۴ متر و بیشتر باشد، به دو حالت امکان‌پذیر است:

حالت اول) تراکم ۳۵۰٪ به صورت ۷ طبقه روی پیلوت با سطح اشغال ۵۰٪.

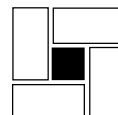
حالت دوم) تراکم ۳۶۰٪ به صورت ۶ طبقه روی پیلوت با سطح اشغال ۶۰٪.

- در اراضی با کاربری مسکونی و مساحت بیش از ۱۵۰۰ مترمربع که عرض گذر مجاور آنها ۱۶ متر و بیشتر باشد، احداث بنا به ۳ حالت امکان‌پذیر می‌باشد:

حالت اول) تراکم ۴۰۰٪، به صورت ۸ طبقه روی پیلوت و سطح اشغال ۵۰٪.

حالت دوم) تراکم ۴۰۰٪، به صورت ۹ طبقه روی پیلوت و سطح اشغال ۴۵٪.

حالت سوم) تراکم ۴۰۰٪، به صورت ۱۰ طبقه روی پیلوت و سطح اشغال ۴۰٪.



* تراکم‌های ذکر شده در این تبصره صرفاً جهت راهنمایی برای تهیه‌ی گزارش امکان‌سنجی می‌باشد و دریافت پروانه منوط به تصویب گزارش مربوطه در کمیسیون ماده پنج است.

پ- در اراضی با کاربری مسکونی که اندازه قطعات بیش از ۲۵۰ مترمربع و قطعات با عرض گذر بیش از ۱۲ متر تا ۳۰ متر باشد، احداث واحد یا واحدهای تجاری در مساحت حداکثر ۱۵ درصد مساحت قطعه زمین قبل از اصلاح، مشروط به مجزا بودن ورودی بخش مسکونی از واحد تجاری، فقط در محدوده سطح اشغال مجاز امکان‌پذیر است (در فضای باز اراضی مسکونی احداث واحد تجاری مجاز نیست).

ت) حداکثر سطح اشغال زیرزمین ۱- برابر است با حداکثر میزان سطح اشغال مجاز در همکف بعلاوه‌ی ۱۰ درصد و در طبقات ۲- به پایین می‌تواند از ۱۰۰ درصد مساحت زمین استفاده نماید.

جدول شماره ۲- جدول ضوابط و مقررات ساختمانی کاربری مسکونی در طرح تفصیلی شهر گرمدره

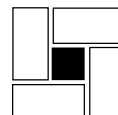
کاربری مسکونی	اندازه قطعات موجود* (مترمربع)	حداکثر تراکم ساختمانی (%)	حداکثر تعداد طبقات مشمول تراکم (روی پیلوت)	سطح اشغال (%)	حداقل عرض گذر (متر)	توضیحات
تراکم کم	۹۰-۱۱۹(**)	۱۰۰	۱	۶۰٪	۸(**)	
	۱۲۰-۱۷۹	۱۲۰	۲		۸	
تراکم متوسط	۱۸۰-۲۴۹	۱۸۰	۳		۱۲(***)	
	۲۵۰-۲۹۹	۲۴۰	۴		۱۴	
تراکم زیاد	۳۰۰ و بیشتر	۳۰۰	۵		۱۶(****)	

(*) اندازه قطعات موجود به پلاک‌های تفکیک شده تا قبل از طرح تفصیلی اشاره دارد و حدنصاب تفکیک قطعات جدید مطابق ضوابط تفکیک این دفترچه انجام می‌پذیرد.

(**) عرض گذر پلاک‌های واقع در بافت فرسوده می‌تواند حداقل ۶ متر باشد.

(***) پلاک‌هایی که پیش از طرح تفصیلی به صورت قانونی تفکیک شده‌اند، می‌توانند با حداقل عرض ۱۰ متر از تراکم اشاره شده بهره‌مند گردند.

(****) قطعات اراضی تفکیکی شاهد (که بیش از ۷۰ درصد آن بر اساس تراکم ۳۰۰ درصد در وضع فعلی شکل گرفته) به شرط تامین پارکینگ مشمول حداقل عرض گذر نخواهند بود و تراکم ۳۰۰ درصد برای آنها ملاک عمل صدور جواز خواهد بود.



- در صورتیکه مساحت یک پلاک کمتر از ۹۰ مترمربع باشد و تاریخ سند مربوط به قبل از تصویب طرح تفصیلی باشد، مالک مجاز است در حد یک طبقه با سطح اشغال ۱۰۰٪ احداث بنا نماید مشروط بر آنکه گذر مجاور آن کمتر از ۶ متر نباشد.
- به هنگام صدور دستور نقشه، انتخاب سطح اشغال و ارتفاع ساختمان منوط به هماهنگی با ساختمان‌های مجاور برای حفظ خط آسمان ثابت می‌باشد.
- املاک واقع در بَر بلوار امیرکبیر در صورتیکه مساحت آنها از ۳۰۰ مترمربع کمتر بوده و امکان تأمین پارکینگ نداشته باشند باید عوارض کسر پارکینگ به شهرداری پرداخت نمایند.
- در پلاک‌های مسکونی واقع در بلوک شهری بلوار ابوذر و خیابان کشاورز در شمال پارک مادر که گذر مجاور آنها ۱۲ متری می‌باشد و قبل از ابلاغ طرح تفصیلی تفکیک شده باشند، در صورتیکه مساحت آنها ۲۴۰ تا ۳۰۰ مترمربع باشد، می‌توانند از تراکم ۳۰۰٪ استفاده نمایند.

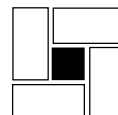
۳-۱-۶-۳- ضوابط ارتفاع، نحوه دسترسی و نماسازی ساختمان

الف - ساختمان‌های بیش از ۵ طبقه از پایین‌ترین زیرزمین باید به آسانسور مجهز گردد و برای آن پله فرار بصورت باز تعبیه گردد. چنانچه پله اصلی به شکلی که شرایط و ایمنی پله فرار را دارا باشد طراحی گردد با تأیید کمیته فنی شهرداری نیاز به پله فرار نخواهد بود (به ضوابط پله فرار مراجع شود).

ب - حداکثر ارتفاع ساختمان در قطعات مسکونی با تراکم کم برای یک طبقه با پیلوت برابر ۶/۳۰ متر و دو طبقه برابر ۹/۹۰ متر می‌باشد. ارتفاع پیلوت کف تا کف طبقه‌ی بالا ۲/۷۰ متر و طبقات ۳/۶ متر بدون احتساب جان پناه و خرپشته می‌باشد.

پ - حداکثر ارتفاع ساختمان در قطعات مسکونی در محدوده‌های با تراکم متوسط برای سه طبقه با پیلوت برابر ۱۳/۵ متر و چهار طبقه ۱۷/۱۰ متر بدون احتساب جان پناه و خرپشته و اتاق آسانسور می‌باشد.

ت - حداکثر ارتفاع ساختمان در قطعات مسکونی با تراکم زیاد برای پنج طبقه با پیلوت برابر ۲۰/۷۰ متر و برای شش طبقه با پیلوت ۲۴/۳۰ متر بدون احتساب جان پناه و خرپشته می‌باشد.



تبصره ۱: حداکثر ارتفاع مجاز هر طبقه ۳/۶۰ متر از کف تا کف طبقه فوقانی می‌باشد.

تبصره ۲: حداکثر ارتفاع مفید (کف به سقف تمام شده) هر طبقه ۳ متر می‌باشد.

تبصره ۳: حداقل ارتفاع مفید برای ساختمان‌های مسکونی در طبقات ۲/۷۰ متر خواهد بود.

تبصره ۴: واحدهای مسکونی در بر گذرهای بالاتر از ۱۲ متر تا ۳۰ متر که می‌توانند از تراکم تجاری استفاده نمایند (بند پ ۳-۱-۶-۳) ارتفاع ساختمان در قسمتی که کاربری تجاری دارد همان ارتفاع طبقات مسکونی خواهد بود.

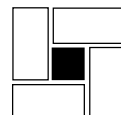
ث - نصب وسایل تهویه مطبوع (کولر، چیلر و غیره) در بام، که از شوارع قابل رؤیت باشد ممنوع است. این گونه تجهیزات باید در جبهه‌ای که قابل رؤیت نیست نصب شده مگر در فضاهای محصور تعبیه گردد.

ج - حداکثر ارتفاع جان پناه ۱۱۰ سانتیمتر تعیین می‌گردد. نمای دست‌انداز (جان‌پناه) و بدنه ساختمان باید با مصالح نمای ساختمان هماهنگ باشد.

چ - نماسازی بناها منطبق بر معماری بومی و اقلیمی منطقه صورت پذیرفته و در آن استفاده از مصالح غیربومی پرهیز گردد.

استفاده از نمای رومی، شیشه‌های انعکاسی (آئینه‌ای) و سنگ‌های تیره و ابری و رنگ‌های تند به صورت یکپارچه ممنوع می‌باشد. پیشنهاد می‌شود که نمای ساختمان‌ها از آجر نما ۵-۳ سانتیمتری اندود سیمان، سنگ‌های نما به رنگ روشن و مانند آن استفاده گردد.

ح - جبهه‌هایی از ساختمان که مشرف به فضای باز بوده (فضای باز شامل معابر شهری و یا حیاط‌های همسایگان مجاور) بایستی توسط مالک براساس فرم و مصالح استاندارد با توجه به بند ج، نماسازی شوند.



خ - استفاده از سقف‌های شیب دار و نیز سقف‌های آردواز و شیروانی با رعایت ضوابط آیین‌نامه ۲۸۰۰ و نظام مهندسی در احداث بناها بلامانع است.

د - زیرزمین تا ارتفاع ۱/۲۰ متر از کف معبر عمومی در صورتیکه به انباری، پارکینگ و موتورخانه اختصاص یابد جزء تراکم ساختمانی محسوب نخواهد شد. به عبارت دیگر ارتفاع زیرزمین نباید از ۲/۶۰ متر بیشتر بوده و نورگیری آن نباید از ۹۰ سانتیمتر بیشتر باشد.

ذ - ارتفاع تمام شده پیلوت به شرط استفاده جهت پارکینگ تا ۲۵ واحد پارکینگ حداکثر ۲/۴ و بیش از آن حداکثر ۳ متر مجاز می‌باشد. در مقررات مربوط به ساخت پیلوت رعایت نکات زیر الزامی است.

۳-۱-۶-۴- حداقل ابعاد حیاط

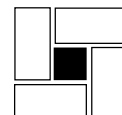
- در ساختمان‌هایی که با حیاط مرکزی طراحی می‌شوند، حداقل ابعاد حیاط نباید از سه پنجم میانگین ارتفاع بنا در دو بال مقابل، با رعایت حداقل ۶ متر کمتر باشد.

۳-۱-۶-۵- نحوه استقرار ساختمان در زمین و اشراف

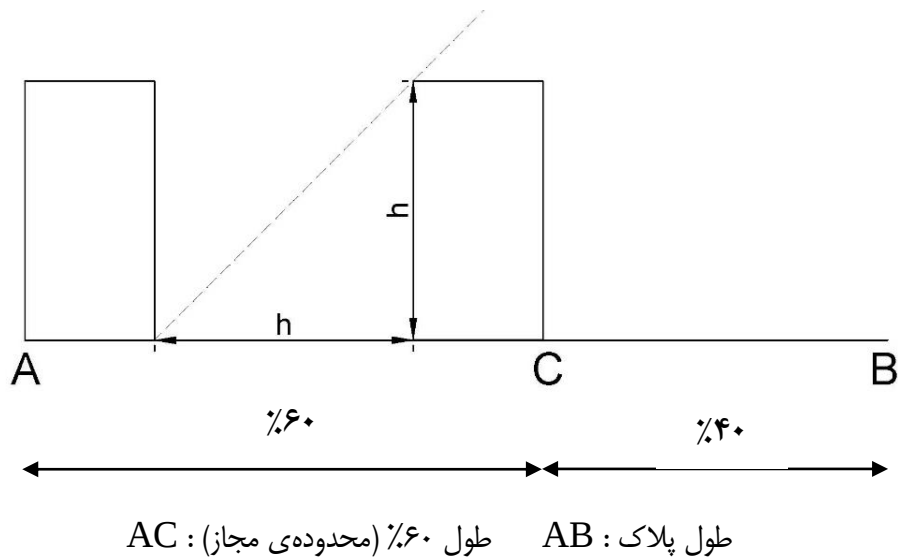
چگونگی استقرار ساختمان در قطعه و در گستره بافت مسکونی از ضوابط و مقررات زیر پیروی می‌کند:

الف- محل استقرار ساختمان در زمین‌های مجاور معبر طولی شمالی-جنوبی یا شرقی-غربی در محدوده ۶۰ درصد شمال قطعه است.

ب - در زمین‌های با مساحت ۱۰۰۰ مترمربع و بیشتر که عرض ۲۰ متر و بیشتر دارند، چنانچه سطح اشغال مجاز در بیش از یک بلوک ساختمانی پیش‌بینی شود حداقل فاصله ساختمان‌ها در راستای محور اصلی نورگیری مناسب باید حداقل برابر بلندی ساختمان سایه‌انداز باشد.



نمودار شماره ۱- حداقل فاصله ساختمان‌ها



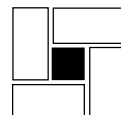
۳-۱-۶-۶ ضوابط مربوط به پارکینگ واحدهای مسکونی

الف) برای کلیه تراکم‌ها و به ازای هر واحد مسکونی یک واحد پارکینگ دارای دسترسی سواره می‌بایست تأمین گردد.

تبصره: در واحدهای مسکونی بیش از ۱۵۰ مترمربع زیربنا، احداث یک واحد پارکینگ مزاد بر یک واحد پارکینگ اجباری الزامی است. به عبارتی دیگر تأمین پارکینگ برای هر واحد مسکونی با زیربنای بیش از ۱۵۰ مترمربع به تعداد ۲ واحد پارکینگ الزامی خواهد بود.

ب) با توجه به اهمیت حفظ درختان موجود در حاشیه‌ی معابر، ورودی پارکینگ نباید موجب قطع درختان گردد.

ت) پیش‌بینی راه ورودی پارکینگ رامپ از قسمت فضای آزاد ساختمان (مشروط به تأمین حداقل ۲۰ درصد مساحت زمین به عنوان فضای سبز در فضای باز پلاک) بلامانع است. بدیهی است این راه ورودی جزئی از فضای پارکینگ ساختمان نخواهد بود.



ث) اجرای شیب حداکثر ۱۵ درصد جهت رامپ پارکینگ با رعایت ضوابط نورگیری زیرزمین و سایر مقررات بلامانع است.

ج) تأمین پارکینگ در فضای باز پلاک های مسکونی ممنوع است.

چ) سطح اشغال در طبقه منفی یک جهت تأمین پارکینگ (مشروط به تأمین حداقل ۲۰ درصد مساحت زمین به عنوان فضای سبز در فضای باز پلاک) می تواند حداکثر ده درصد مازاد بر سطح اشغال و در سایر طبقات زیرزمین تا صد درصد نیز می تواند افزایش یابد.

۳-۱-۶-۷- سایر فضاهای باز (مثل پاسیوها و نورگیرها)

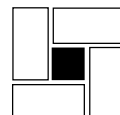
در مقررات مربوط به نورگیر و حیاط خلوت رعایت نکات زیر الزامی است:

الف - حیاط خلوت هایی که برای تأمین نور اتاق های اصلی ساختمان برای یک واحد مستقل بیش از ۲ طبقه مانند نشیمن، نهارخوری، خواب و غیره پیش بینی می گردد، باید دارای حداقل ۱۲ مترمربع مساحت با رعایت حداقل ۳ مترعرض بوده و برای زمین های کمتر از ۲۰۰ مترمربع ۶٪ مساحت پلاک کافی می باشد.

ب - حیاط خلوت هایی که برای تأمین نور آشپزخانه به مساحت بیشتر از ۶ مترمربع پیش بینی می شود با حداقل عرض ۲ متر بوده و برای زمین های کمتر از ۲۰۰ مترمربع ۳٪ مساحت پلاک کافی می باشد.

پ - در صورت پیش بینی حیاط خلوت در شمال پلاک های شمالی حداقل عرض لازم ۳ متر خواهد بود. برای زمین های کمتر از ۲۰۰ مترمربع حداقل عرض ۲ متر می باشد.

ت - در مواردی که آشپزخانه و اتاق از دو واحد مسکونی مستقل که در یک طبقه قرار دارند و یا آشپزخانه آنها از یک حیاط خلوت نور می گیرد، فاصله پنجره های مقابل آنها از هم نباید کمتر از ۵ متر باشد.



۳-۱-۶-۸- مقررات مربوط به نورگیری و تهویه طبیعی

الف- کلیه فضاهای اصلی ساختمان شامل اتاق‌ها، آشپزخانه و راه‌پله باید نورگیری مناسب داشته و حداقل به اندازه یک دهم سطح آن پنجره داشته باشد.

ب - احداث بازشو (پنجره) در ساختمان‌های مسکونی و غیرمسکونی براساس ضوابط طرح تفصیلی به حیاط و یا معابر مجاور بلامانع می‌باشد. براین اساس ارتفاع کف پنجره از معابر عمومی نبایستی از ۱۲۰ سانتی‌متر کمتر باشد، به علاوه به منظور عدم امکان دید به داخل ساختمان، بازشوی یادشده در طبقه‌ی همکف باید تا ارتفاع ۱/۷۰ از شیشه‌های کدر و غیر شفاف استفاده شود. از سوی دیگر رعایت ضوابط اشراف که شامل عدم احداث بنا، که در اضلاع شرقی و غربی آن به پلاک‌های مجاور متصل هستند، فاصله گرفتن بازشو از حد مالکیت به میزان ۳ متر در صورت احداث بازشو در طرفین الزامی می‌باشد.

۳-۱-۶-۹- ضوابط مربوط به بازشوهای ساختمان‌ها به حیاط و حیاط‌خلوت‌ها

الف - احداث بازشو به داخل حیاط و یا معابر مجاور با رعایت ضوابط و مقررات با احداث کف پنجره حداقل ۳۰ سانتیمتر بلامانع است.

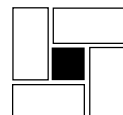
ب - احداث باز شو در حیاط‌های خلوتی که به پلاک‌های مجاور اشراف دارند نیز همچون احداث باز شو به معابر می‌باشد بدین صورت که این باز شوها نباید در مقابل حیاط پلاک‌های شمالی و یا جنوبی احداث شوند، بلکه در جوانب آن باشند، ضمناً تا ارتفاع ۱/۷ نیز می‌باید از مصالح غیر شفاف و کدر استفاده شود.

۳-۱-۶-۱۰- ضوابط مربوط به فضاها و تأسیسات روی بام

الف - استفاده از پشت بام به عنوان انباری ممنوع است.

ب - نصب تأسیسات و تجهیزات فنی ساختمان در پشت بام با رعایت ضوابط فنی مربوطه بلامانع است.

پ - حداکثر ارتفاع مجاز خرپشته از روی کف بام ۲/۵ متر تعیین می‌گردد.



ت - کلیه سطوح ساختمان که از داخل معابر و یا فضای باز قابل رؤیت است، نیازمند نما سازی است. صدور گواهی پایان کار منوط به نماسازی فوق خواهد بود.

ث - احداث اتاق آسانسور در بام بلامانع می باشد.

ج - نصب تأسیسات بر روی بام های شیب دار به استثناء آنتن و دودکش مجاز نیست.

چ - نصب تأسیسات بر روی بام های صاف باید با فاصله و ارتفاع مناسب از لبه بام صورت گیرد، به نحوی که از معابر قابل رؤیت نباشد. در صورت رؤیت، نما سازی بدنه تأسیسات فوق باید به شکلی هماهنگ با نمای ساختمان انجام گیرد.

۳-۱-۷- مقررات مربوط به مجتمع های مسکونی

چنانچه در یک پلاک مسکونی تعداد واحدهای مسکونی احداث شده بیش از ده واحد باشد، مجتمع مسکونی نامیده می شود. علاوه بر ضوابط و مقررات ساختمانی کاربری مسکونی رعایت ضوابط زیر در مجتمع های مسکونی الزامی است:

(الف) حداقل زیربنای مجاز واحدهای مسکونی معادل ۴۵ مترمربع می باشد.

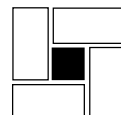
(ب) هر واحد مسکونی باید دسترسی مستقیم به فضاهای مشاع (راه پله، پشت بام، پارکینگ، حیاط و اتاق تأسیسات) داشته باشد.

(پ) برای هر واحد مسکونی باید یک انباری با مساحت حداقل ۳ مترمربع پیش بینی گردد.

(ت) تأمین یک واحد پارکینگ برای هر واحد مسکونی الزامی است.

(ث) سطح مورد نیاز انباری و پارکینگ واحدهای مسکونی که در پیلوت یا زیرزمین پیش بینی شود جزء تراکم ساختمانی محسوب نمی شود.

(ج) احداث واحدهای دوبلکس یا دو طبقه در صورت رعایت تراکم مجاز، بلامانع می باشد.

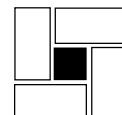


ح) حداقل فاصله بلوک‌های ساختمانی در یک پلاک و یا یک مجتمع مسکونی در جهشمال و جنوب برابر ارتفاع ساختمان جنوبی باشد. در این حالت h مساوی ارتفاع بلوک جنوبی (نمودار شماره ۱ - بند ۳-۱-۶-۵) است.

خ) در مجتمع‌های مسکونی با بیش از ۲۰۰ واحد مسکونی ضروری است کاربری‌های خدماتی مورد نیاز ساکنین شامل تجاری با سرانه ۰/۲۵ مترمربع، سالن اجتماعات با سرانه ۰/۵ مترمربع، مهدکودک با سرانه ۰/۲۵ مترمربع و فضای ورزشی با سرانه ۰/۵ مترمربع برای مجتمع‌های ۵۰۰ واحد و بیشتر علاوه بر مهدکودک یک دبستان با سرانه ۱ مترمربع الزامی است. مساحت زیربنای واحدهای تجاری و آموزشی جزء تراکم محسوب شده ولی مساحت زیربنای سالن اجتماعات و مجموعه‌ی ورزشی که معمولاً در زیر همکف احداث می‌شوند جزء تراکم محسوب نمی‌شود. حداقل با سرانه ۲ مترمربع از فضای باز مجتمع به فضای سبز برای استفاده‌ی تمامی ساکنان مجتمع اختصاص یابد.

علاوه بر ضوابط و مقررات فوق رعایت موارد زیر در اراضی مسکونی الزامی است:

- پیش‌بینی موارد لازم برای پیشگیری از حریق و نیز اطفای آن مطابق ضوابط سازمان آتش‌نشانی و اخذ تأییدیه از این سازمان برای ساختمان‌های ۵ طبقه و بیشتر روی همکف الزامی است.
- در هر ساختمان باید از نظر دفع فاضلاب پیش‌بینی‌های لازم انجام گرفته، به نحوی که در آینده در اتصال به شبکه فاضلاب شهر دچار مشکل نگردد.
- ایجاد روزنه یا پنجره در لبه‌های زمین به سمت پلاک‌های مجاور به ویژه فضاهای سبز عمومی مجاز نمی‌باشد.
- تعبیه کانال‌ها و لوله‌های تأسیساتی در نماهای اصلی ساختمان مجاز نمی‌باشد.



۳-۱-۸- نحوه محاسبه سطح زیربنای مفید مسکونی

نحوه محاسبه زیر بنای مفید ساختمان‌های مسکونی به شرح زیر تعیین می‌شود:

۳-۱-۸-۱- به غیر از سطوح مجاز در زیرزمین و یا پیلوت، کلیه سطوح ساخته شده جزء زیربنای

مفید محسوب می‌گردد.

۳-۱-۸-۲- چنانچه بالکن احداث گردد بالکن‌هایی که سه طرف آن بسته باشد دوسوم زیربنا،

دوطرف بسته یک دوم زیربنا و سه طرف بازیک سوم زیربنا محسوب می‌گردد.

موارد زیر جزء زیربنای مفید مسکونی محاسبه نمی‌گردد:

(الف) ۴۰ مترمربع سرایداری در پیلوت یا در زیرزمین در مجموعه‌های مسکونی آپارتمانی. واحد

سرایداری جزء مشاعات محسوب شده و غیرقابل تفکیک است.

(ب) مساحت پارکینگ‌ها و مسیرهای حرکت و رمپ و لوپ به ازای هر اتومبیل حداقل ۲۵ مترمربع در

پیلوت یا در زیرزمین

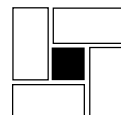
(پ) مساحت انباری‌ها به ازای هر انباری برای هر واحد مسکونی حداقل ۳ مترمربع در زیرزمین یا

پیلوت

(ت) حداقل مساحت نورگیرهای اصلی ۱۲ مترمربع برای دو طبقه و بیشتر، ۹ مترمربع برای ۲ طبقه و کمتر

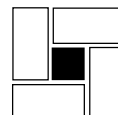
و نورگیر آشپزخانه و سرویس‌های بهداشتی، ۶ مترمربع و بیشتر جزء تراکم محسوب می‌شود.

(ث) نورگیرهای بیش از ۲۵ مترمربع جزء تراکم محسوب نمی‌شوند.



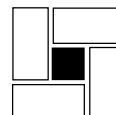
ضوابط و مقررات ساختمانی کاربری‌های خدماتی در طرح تفصیلی شهر گرمدره

نام کاربری	کد کاربری	حداکثر تراکم (درصد)	سطح اشغال (درصد)	اندازه قطعات	حداقل عرض گذر (متر)	حداکثر تعداد طبقات	نحوه تامین پارکینگ	توضیحات
اراضی مجاور محور با قابلیت مختلط در مقیاس محله و ناحیه (شامل کاربری‌های مسکونی-تجاری-اداری-خدماتی)	M11	۲۴۰	۶۰	۵۰۰	۱۸	۴	به ازای هر یکصد مترمربع کاربری ناخالص تجاری سه واحد	-
مختلط در مقیاس محله و ناحیه (شامل کاربری‌های مسکونی-تجاری-اداری-خدماتی)	M12	۱۸۰	۶۰	۲۵۰-۴۹۹	۱۲	۳		-
مختلط در مقیاس محله و ناحیه (شامل کاربری‌های مسکونی-تجاری-اداری-خدماتی)	M13	۱۵۰	۵۰	۱۸۰-۲۴۹		۳ مسکونی		-
اراضی مجاور محور با قابلیت مختلط در مقیاس منطقه و شهر (شامل کاربری‌های مسکونی-تجاری-اداری-خدماتی)	S ₁₁	۲۵۵	۷۵ در همکف در سایر طبقات ۴۵	۵۰۰	۳۵	۵	هر ۱۰۰ مترمربع سطح زیربنای کل (ناخالص) ۳ واحد	- استفاده از کاربری تجاری در طبقات همکف و اول مجاز است - در صورت عدم تمایل مالک به استفاده از ضوابط فوق احداث کاربری مسکونی درون پلاک با حداکثر تراکم پایه حوزه مسکونی همجوار مجاز است - حداقل ۲۰ درصد از سطح پهنه باید به کاربری مسکونی اختصاص یابد - مشاعات (غیر از مشاعات مسکونی) جزء تراکم ساختمانی محسوب می‌گردد.
محور با قابلیت تجاری-خدماتی (در مقیاس محله و ناحیه)	S ₁₂	۲۴۰	۶۰	۳۰۰	۱۸	۴	هر ۱۰۰ مترمربع سطح زیربنای کل (ناخالص) ۲ واحد	- استفاده از کاربری تجاری در طبقات همکف و اول مجاز است. - در صورت عدم تمایل مالک به استفاده از ضوابط فوق احداث کاربری مسکونی درون پلاک با حداکثر تراکم پایه حوزه مسکونی همجوار مجاز است. - حداقل ۵۰ درصد از سطح پهنه باید به کاربری مسکونی اختصاص یابد - مشاعات (غیر از مشاعات مسکونی) جزء تراکم ساختمانی محسوب می‌گردد.
ورزشی	-	سرپوشیده ۸۰ درصد رو باز ۲۰ درصد	۴۰ درصد ورزشی سرپوشیده ۲۰ درصد ورزشی رو باز	۱۰۰۰	۱۶	۲	هر ۱۰۰ مترمربع سطح زیربنای کل (ناخالص) ۱ واحد و هر ۱۰۰۰ متر مربع فضای باز ۳ واحد	- هر گونه تفکیک اراضی ورزشی در مقیاس شهری ممنوع است.
پارک و فضای سبز	-	-	-	غیر قابل تفکیک	-	۲	هر ۱۰۰۰ مترمربع سطح فضای سبز ۳ واحد	حداقل مساحت زمین برای احداث پارک و فضای سبز در سطح محله ۱۰۰۰ مترمربع، در سطح ناحیه ۲۵۰۰ مترمربع، در سطح منطقه ۵۰۰۰ مترمربع و در سطح شهری برابر ۱۰۰۰۰ مترمربع (یک هکتار) تعیین می‌گردد.



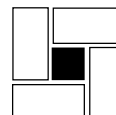
ضوابط و مقررات ساختمانی کاربری‌های خدماتی در طرح تفصیلی شهر گرمدره

نام کاربری	کد کاربری	حداکثر تراکم (درصد)	سطح اشغال (درصد)	اندازه قطعات	حداقل عرض گذر (متر)	حداکثر تعداد طبقات	نحوه تامین پارکینگ	توضیحات
آموزشی	دبستان	بر اساس ضوابط سازمان نوسازی و تجهیز مدارس			۸	بر اساس ضوابط	هر ۴ مربی ۱ واحد	- تامین کلیه پارکینگهای مورد نیاز الزامی است.
	دبیرستان				۱۲	نوسازی و تجهیز مدارس	هر ۴ مربی ۱/۵ واحد	
اداری-انتظامی	-	۱۵۰	۵۰	۱۰۰۰	۱۸	۳	هر ۱۰۰ مترمربع سطح زیربنای کل (ناخالص) ۲ واحد	- با تامل به وجود الگوهای مرتبط با احداث واحد های اداری شهرداری می تواند از این چارچوب در جهت توسعه فضاهای اداری مرتبط به خود تبعیت نماید
تجهیزات شهری	-	۱۰۰	۵۰	غیر قابل تفکیک	۱۲	۲	هر ۱۰۰ مترمربع سطح زیربنای کل (ناخالص) ۱ واحد	- هرگونه تفکیک و احداث فضای خدماتی مرتبط با تاسیسات و تجهیزات شهری منوط به اخذ مجوز از مراجع ذیربط مجاز است.
تاسیسات شهری	-	بر اساس ضوابط سازمان مربوطه			بر اساس ضوابط سازمان مربوطه			
مختلط تجاری-داری-خدماتی	-	۲۷۵	۷۵ در همکف و اول در سایر طبقات ۴۵	۷۵۰	۳۵	۵	هر ۱۰۰ مترمربع سطح زیربنای کل (ناخالص) ۳ واحد	- استفاده از کاربری تجاری در طبقات همکف و اول یا حداکثر در دو طبقه مجاز است.



ضوابط و مقررات ساختمانی کاربری‌های خدماتی در طرح تفصیلی شهر گرمدره

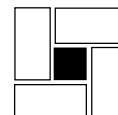
نام کاربری	کد کاربری	حداکثر تراکم (درصد)	سطح اشغال (درصد)	اندازه قطعات	حداقل عرض گذر (متر)	حداکثر تعداد طبقات	نحوه تامین پارکینگ	توضیحات
درمانی	-	۱۲۰	۶۰	غیرقابل تفکیک	۱۲	۲	هر ۵۰ مترمربع سطح زیربنای کل (ناخالص) ۱ واحد	- هر گونه ساخت و ساز تابع ضوابط وزارت بهداشت درمان و آموزش پزشکی است - مشاعات جزء تراکم ساختمانی محسوب نمی‌گردد.
تفریحی - توریستی	-	۱۸۰	۶۰	۲۰۰۰	۱۸	۳	برای واحد های اقامتی هر ۵ اتاق ۱/۲ واحد برای سایر مراکز تفریحی هر ۱۰۰ مترمربع سطح زیربنای کل (ناخالص) ۲/۵ واحد	- ارائه گزارش توجیهی و تأیید اداره کل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری برای احداث فعالیتهای تفریحی و شهرسازی جهت تأیید معاونت شهرسازی الزامی است. - کاربری تفریحی گردشگری شامل رستوران، تالارپذیرائی و مجتمع های اقامتی پذیرائی، هتل و سایر اماکن تفریحی (شهر بازی) می‌باشد.
آموزش تحقیقات و فناوری	-	-	-	غیرقابل تفکیک	۳۵	-	هر ۱۰۰ مترمربع سطح زیربنای کل (ناخالص) ۲ واحد	- ارائه گزارش توجیهی توصیه می‌گردد.
باغات و کشاورزی	-	-	-	صدور هر گونه مجوز جهت ساخت و ساز ، تفکیک و تراکم ساختمانی می باید بر اساس مفاد قانون حفظ و گسترش و توسعه فضای سبز شهرها واین نامه اجرائی ان و دستورالعمل ماده ۱۴ قانون زمین شهری میباشد	-	-	هر واحد مسکونی ۱ واحد	



ضوابط و مقررات ساختمانی کاربری‌های خدماتی در طرح تفصیلی شهر گرمدره

نام کاربری	کد کاربری	حداکثر تراکم (درصد)	سطح اشغال (درصد)	اندازه قطعات	حداقل عرض گذر (متر)	حداکثر تعداد طبقات	نحوه تامین پارکینگ	توضیحات
فرهنگی- هنری	-	-	بر اساس ضوابط و معیار های وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی و سازمان میراث فرهنگی	۱۰۰۰	۱۲	۲	برای سینما و تاتر به ازای هر صندلی ۰/۱ واحد سایر فعالیت های فرهنگی برای هر ۱۰۰ مترمربع سطح زیربنای کل (ناخالص) ۲ واحد	- مشاعات جزء تراکم ساختمانی محسوب نمی‌گردد. - در احداث ساختمان عقب نشینی به میزان ۵ متر از بر مشرف به گذر جهت پارکینگ وسایط نقلیه الزامی است. مساحت این قطعه جزء فضای باز محسوب میگردد. - عقب نشینی به میزان ۵ متر برای قطعات کمتر از ۵۰۰ متر مربع الزامی نیست.
مذهبی	-	۱۰۰	۵۰	۵۰۰	۱۰	۲	هر ۱۰۰ مترمربع سطح زیربنای کل (ناخالص) ۲/۵ واحد	- مشاعات جزء تراکم ساختمانی محسوب نمی‌گردد. - در احداث ساختمان عقب نشینی به میزان ۵ متر از بر مشرف به گذر جهت پارکینگ وسایط نقلیه الزامی است. مساحت این قطعه جزء فضای باز محسوب میگردد. - عقب نشینی به میزان ۵ متر برای قطعات کمتر از ۵۰۰ متر مربع الزامی نیست.
حمل و نقل و انبارداری (انبار)	-	۱۰۰	۵۰	۱۰۰۰	۳۵	۲	هر ۱۰۰ مترمربع سطح زیربنای کل (ناخالص) برای فعالیتهای مجاز ۰/۵ واحد	- در صورت نیاز حداکثر ۵ درصد از سطح اشغال جهت احداث سرباداری اتاق تاسیسات و دفتر مدیریت اختصاص می یابد. - ارائه گزارش توجیهی الزامی است.
حمل و نقل و پارکینگ عمومی	-	۳۴۰	۸۰ درهمکف و اول ۶۰ در سایر طبقات	۲۰۰۰	۲۰	۵	-	۱ احداث فضای تجاری در طبقه همکف و خدماتی در طبقه آخر مشروط به تامین پارکینگ مورد نیاز در طبقات زیرزمین مجاز می‌باشد این ضابطه فقط در مورد استفاده بعنوان پارکینگ عمومی مجاز است - پارکینگ و مشاعات جزء تراکم ساختمانی محسوب نمی‌گردد.
صنعتی (صنوف غیر مزاحم شهری)	-	۸۰	۴۰	۵۰۰	۱۲	۲	هر ۱۰۰ مترمربع سطح زیربنای کل (ناخالص) برای فعالیتهای مجاز ۰/۵ واحد	- حداقل ۲۵ درصد از سطح پلاک باید به صورت یکپارچه و به عنوان فضای سبز اختصاص یابد.

• در کلیه کاربریهایی که در توضیحات قید نشده، مشاعات جزء تراکم ساختمانی محسوب می‌گردد.



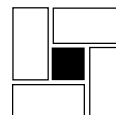
۳-۲- کاربری مختلط در اراضی مجاور محورهای با قابلیت تجاری-اداری-خدماتی-مسکونی در مقیاس شهر، منطقه، ناحیه و محله

احداث مجموعه‌های مختلط شهری متشکل از واحدهای تجاری-اداری-خدماتی-مسکونی در زمین‌های معینی که بر روی نقشه طرح با کاربری مختلط و در کانون‌ها و محورهای مختلف شهری مشخص شده‌اند، در چارچوب ضوابط و مقررات زیر مجاز است.

۳-۲-۱- استفاده‌های مجاز زمین

این حوزه شامل اراضی است که قابلیت ایجاد واحدهایی که به صورت تنها و یا گروهی در یک بنا به فعالیت تجاری و خدماتی و یا داد و ستد (اعم از خرده و عمده) می‌پردازند را دارد.
در این اراضی بعد از رعایت ضوابط و مقررات پیش‌بینی شده، ایجاد فعالیت‌های زیر امکانپذیر خواهد بود:
دفاتر خدمات عمده‌فروشی، مجموعه‌های تجاری، مراکز اصلی بانک‌ها، ساختمان پزشکان، دفاتر اداری بخش خصوصی، فروشگاه‌های زنجیره‌ای، مراکز توزیع کالاهای اساسی، مراکز تجاری خرده‌فروشی، بازارهای روز، مطب پزشکان، داروخانه، تعمیرات لوازم خانگی، دفاتر پست و مخابرات، بانک، دفاتر شرکت‌های خصوصی، دفاتر فنی مهندسی، آموزشگاه‌های مختلف و دفاتر نشر و مطبوعاتی.
کاربری‌های مجاز در این کاربری براساس مصوبه شورای عالی به شرح جدول شماره ۳ است.

الف) ایجاد مجموعه‌های تجاری-اداری-خدماتی-مسکونی، واحدهای عمده تجاری در مقیاس شهر و منطقه شامل شرکت‌های بازرگانی و تجاری، بنگاه‌های واردات و صادرات، نمایندگی بنگاه‌های تجاری بین‌المللی، فروشگاه‌های بزرگ، بانک‌ها، کلینیک پزشکی-درمانی و... در کنار انواع کاربری‌های خدماتی، در طبقات مجاز است.



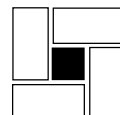
جدول شماره ۴: استفاده‌های مجاز به استقرار در کاربری مختلط

نوع کاربری		مقیاس	تعریف
تجاری، خدماتی (انتفاعی و غیر انتفاعی)	تجاری	محله	واحدهای خرید روزانه (خواروبار، میوه و سبزی، نانوائی، قصابی و مانند آن)
		ناحیه	واحدهای خرید هفتگی (سوپرمارکت، فرو شگاههای مصرف شهر و روستا، نوبت‌افزار، قنادی، آجیل‌فروشی و ...)، شعب بانک‌ها و صندوق‌های قرض‌الحسنه و مؤسسات مالی و اعتباری، بنگاه‌های معاملات املاک، بازارچه‌ها، فروشگاه‌های منسوجات، پلاستیک، لوازم خانگی، لوازم صوتی و تصویری، کتابفروشی‌ها، رستوران‌ها، شرکت‌های بیمه، داروخانه و انواع مشابه دیگر
		شهر	عمده‌فروشی‌ها، راسته‌های صنوف مختلف و بورس‌ها، بازار، شرکت‌های بازرگانی و تجاری، واحدهای خرید خاص و بلندمدت مانند فرو شگاه‌های بزرگ زنجیره‌ای، میل‌فروشی‌ها، پوشاک، شعب مرکزی بانک‌ها و مؤسسات مالی و اعتباری، مؤسسات تجاری واردات و صادرات کالا، نمایندگی فروش عرضه و سایل نقلیه، فرو شگاه 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
	خدمات انتفاعی	محله	دفاتر (پست، امور مشترکین تلفن همراه، فروش روزنامه و مجله)، آرایشگاه‌های زنانه و مطب پزشکان
		ناحیه	پلیس ۱۰+، دفاتر پیشخوان دولت، دفاتر خدمات الکترونیک شهر و مانند آن، آموزشگاه‌های خصوصی، دفاتر (وکالت، مهندسی و نقشه‌برداری، ثبت اسناد، ازدواج و طلاق، شرکت‌های پیمانکاری و مشاور و خدمات)، آزمایشگاه‌های طبی و تخصصی، مراکز رادیولوژی، سالن‌های ورزشی کوچک و مراکز مشاوره‌ی درمانی و خانوادگی
		منطقه	ارائه‌ی خدمات اینترنت، دفاتر حسابرسی، مراکز MRI و مشابه، آمبولانس خصوصی، درمان اعتیاد، فیزیوتراپی، مراکز کارایی، مرکز معاینه‌ی فنی خودرو، رسانه‌های دیجیتال انتفاعی، رادیولوژی و مطب دامپزشکان
خدمات غیر انتفاعی	شهر	دفاتر احزاب، تشکل‌های مردم نهاد، مؤسسات خیریه، اتحادیه‌ها، مجامع، انجمن‌ها و تعاونی‌ها، رسانه‌های دیجیتال خبری، هیأت ورزشی و آموزشگاه‌های مذهبی (به غیر از حوزه‌های علمیه)	

ب) استقرار کاربری‌های خدمات عمومی (فرهنگی-هنری، آموزشی، ورزشی، تفریحی، اقامتی و پذیرایی، اداری، درمانی،...) مجاز است.

ج) اختصاص طبقه همکف به کاربری غیرمسکونی به ویژه کارکردهای تجاری، اداری و خدماتی

د) در طبقات بالای همکف کارکرد اداری یا دفاتر تجاری و یا مسکونی (در چارچوب ضوابط و مقررات واحدهای مسکونی)



۳-۲-۲- استفاده‌های مشروط (اخذ مجوز از اداره مربوط و کسب نظر موافق شهرداری و شورای اسلامی شهر)

۳-۲-۳- استفاده‌های ممنوع

- استقرار هرگونه فعالیت مزاحم و مولد آلودگی (صنایع و کارگاه‌های صنعتی و ...) مطابق ضوابط زیست‌محیطی در این کاربری مجاز نیست.

- احداث انبارهای دائمی و سردخانه

- احداث کارگاه‌های مزاحم شهری نظیر صافکاری و نقاشی اتومبیل، کارواش، کارگاه‌های اهنگری و نجاری که آلودگی ایجاد می‌کنند.

۳-۲-۴- ضوابط مربوط به تفکیک در اراضی با کاربری مختلط

تفکیک مجدد در قطعات این کاربری کمتر از حداقل اندازه‌های تفکیک مندرج در جدول (۲) مجاز نیست.

۳-۲-۴-۱- حداقل اندازه قطعات

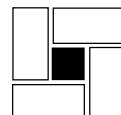
- حداقل مساحت زمین برای اراضی با کاربری مختلط بستگی به مقیاس عملکرد آنها و همچنین قرارگیری در محورها و یا مراکز و گستره‌های مختلط بر مبنای جدول (۲) تعیین می‌گردد.

- حداقل اندازه مساحت واحدهای تجاری در یک مجتمع تجاری یکپارچه نباید از ۱۲ مترمربع کمتر باشد، مشروط به اینکه حداقل عرض مفید ۳ متر در نظر گرفته شود.

- در قطعات کوچکتر از ۹۰ مترمربع امکان بازسازی در حد حقوق مکتسبه وجود دارد.

۳-۲-۴-۲- ابعاد و تناسب قطعات

- حداکثر عمق برای قطعات مجاور محورها با قابلیت مختلط در مقیاس منطقه و شهر یک پلاک یا حداکثر ۵۰ متر تعیین می‌گردد.



۳-۲-۴-۳- نحوه دسترسی ها

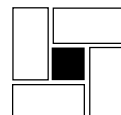
- احداث کارکرد تجاری در طبقه همکف فقط در املاکی که گذر دسترسی آنها در شمال، شرق و غرب ملک قرار دارد امکان پذیر است. املاکی که گذر دسترسی آنها در جنوب ملک قرار دارد تنها در شرایطی می توانند از همکف به عنوان تجاری استفاده نمایند که فضای باز آنها به طور مستقیم با گذر مجاور مرتبط باشد.
- ایجاد واحدهای مسکونی و دفاتر تجاری و اداری توأمان در طبقات بالای همکف یک ساختمان منوط به ایجاد دسترسی مستقل از معبر برای قسمت های مسکونی و نیز عدم ارتباط طبقات و واحدهای مسکونی با غیرمسکونی مجاز است.

۳-۲-۵- ضوابط مربوط به تجمیع

- مالکان یک قطعه زمین در پشت قطعات با کاربری مختلط مشخص شده بر روی نقشه، در صورت تجمیع با قطعه های بر خیابان و احراز شرایط لازم برای احداث بنا، می توانند از امتیاز کاربری مختلط استفاده کنند.

۳-۲-۶- ضوابط مربوط به احداث ساختمان در اراضی با کاربری مختلط

- حداقل مساحت خالص واحد تجاری ۱۲ مترمربع، با حداقل عرض (دهانه) ۳ متر و حداقل عمق در مقیاس محله و ناحیه ۴ متر و برای واحدهای تجاری در مقیاس منطقه و شهر ۶ متر می باشد.
- مساحت نیم طبقه جزء تراکم محسوب می گردد.
- حداقل فاصله بین دو واحد تجاری روبه روی هم ۵ متر است (در مجتمع های تجاری و پاساژها)
- حداقل عرض راهروهای عبوری مقابل واحد تجاری به صورت یک طرفه ۳ متر است.
- حداقل مساحت زیربنای واحد اداری - دفتری ۵۰ مترمربع است.



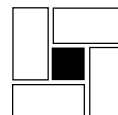
- برای هر واحد تجاری پیش‌بینی یک انباری با مساحت ۵۰ در صد مساحت واحد تجاری مجاز است.
- دسترسی به انباری تجاری منحصر باید در محدوده زمین مجموعه پیش‌بینی شود. استفاده از سطح گذرگاه عمومی برای دسترسی به انباری تجاری مجاز نیست.
- برای هر ۱۰ واحد تجاری پیش‌بینی یک دستگاه سرویس بهداشتی (دستشویی و آبریزگاه) الزامی است.

۳-۲-۶-۱- حداکثر زیربنای طبقات (تراکم ساختمانی)

- حداکثر تراکم ساختمانی مجاز در کاربری مختلط (تجاری-اداری-خدمات) بر مبنای جدول (۲) است.
- در اراضی کوچکتر از ۲۵۰ مترمربع و بزرگتر از ۹۰ مترمربع صرفاً احداث یک طبقه تجاری با رعایت میزان سطح اشغال در همکف و طبقه دوم منعکس در جدول شماره (۲) مجاز است.
- حداکثر مساحت نیم طبقه در واحدهای تجاری، ۵۰ درصد واحد تجاری است.
- تعداد طبقات ساختمان بر مبنای جدول شماره (۲) است.
- مساحت راه‌پله و آسانسور جزء تراکم محسوب می‌شود.

• تراکم ساختمانی در محورهای با قابلیت کاربری مختلط در مقیاس منطقه و شهر

مطابق جدول شماره ۲ حداکثر تراکم ساختمانی در اراضی کاربری مختلط در بر خیابان‌های دارای قابلیت با رعایت میزان عقب‌نشینی اعلام شده از بر معبر در طرح تفصیلی می‌باشد. در اراضی با مساحت ۵۰۰-۱۰۰۰ مترمربع تراکم ساختمانی ۳۷۵ درصد و ارتفاع مجاز حداکثر ۶ طبقه روی همکف (مجموعاً ۷ طبقه) با سطح اشغال ۷۵ درصد در همکف و ۵۰ درصد در طبقات بالاتر خواهد بود. در اراضی با مساحت کمتر از ۵۰۰ مترمربع، تراکم ساختمانی ۳۲۵٪ با سطح اشغال ۷۵٪ در همکف و ۵۰٪ در طبقات فوقانی



و حداکثر ۵ طبقه روی همکف (مجموعاً ۶ طبقه) می‌باشد. محورهای با قابلیت کاربری مختلط در مقیاس منطقه و شهر در گرمدره شامل بلوار امیرکبیر و بلوار ۴۰ متری می‌شود. تبصره ۱: آن دسته از املاکی که تنها راه دسترسی به آنها از جاده مخصوص کرج و یا بلوار امیرکبیر تأمین می‌شود، امکان تعریف پارکینگ در بدنه‌ی معابر نام برده را نخواهند داشت.

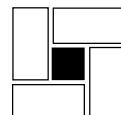
• تراکم ساختمانی در محورهای با قابلیت کاربری مختلط در مقیاس محله و ناحیه

حداکثر تراکم ساختمانی با کاربری مختلط در اراضی واقع در بَر خیابان‌هایی که در نقشه‌های طرح تفصیلی با این قابلیت مشخص شده با رعایت میزان عقب‌نشینی از بَر معبر اعلام شده در طرح تفصیلی می‌باشد. در اراضی با مساحت بیش از ۳۰۰ مترمربع حداکثر تراکم ساختمانی ۳۶۰٪ با سطح اشغال ۶۰٪ به صورت ۶ طبقه و حداقل عرض گذر ۱۸ متر می‌باشد. در اراضی با مساحت ۲۰۰-۳۰۰ مترمربع حداکثر تراکم ساختمانی ۳۰۰ در صد با سطح اشغال ۶۰ در صد و ارتفاع مجاز حداکثر ۵ طبقه می‌باشد. حداقل عرض گذر برای این نوع کاربری ۱۸ متر می‌باشد. اراضی با مساحت کمتر از ۲۵۰ مترمربع مجاز به احداث بنای مختلط با حداکثر تراکم ساختمانی ۲۴۰ در صد با سطح اشغال ۶۰ در صد و ارتفاع مجاز حداکثر ۴ طبقه و حداقل عرض گذر ۱۸ متر می‌باشد.

تبصره ۱: چنانچه برای مالکان حقوق مکاتبه‌ای در زمینه احداث واحد تجاری (قبل از تصویب طرح هادی) کسب شده باشد شهرداری وفق مقررات عمل خواهد نمود.

۳-۲-۶-۲- حداکثر سطح اشغال ساختمان در زمین

- سطح اشغال در این کاربری بر مبنای جدول (۲) تعیین می‌شود.
- سطح اشغال زیرزمین ۱- برابر سطح اشغال همکف به علاوه‌ی ده درصد و در طبقات زیر آن تا ۱۰۰ درصد مساحت قطعه می‌باشد.

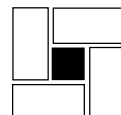


۳-۲-۶-۳- ضوابط ارتفاع، نحوه دسترسی و نماسازی ساختمان

- حداکثر ارتفاع طبقه تجاری ۵ متر است که حداقل ارتفاع زیر نیم طبقه و بالای سطح نیم طبقه ۲/۴۰ متر و با احتساب ضخامت کف نیم طبقه، مجموع ارتفاع طبقه تجاری نباید از ۵ متر تجاوز نماید. در صورتی که مجموع ارتفاع مفید این واحد تجاری از ۵ متر بیشتر باشد نیم طبقه به عنوان یک طبقه محسوب خواهد شد.
- حداکثر سطح نیم طبقه داخل واحد تجاری برابر یک سوم طول مغازه در همکف می باشد و مساحت آن به مانند مساحت کاربری تجاری مشمول محاسبه پارکینگ خواهد بود.
- حداکثر ارتفاع طبقه اداری-دفتری ۳/۵ متر (کف به کف) است.
- حداکثر ارتفاع مجاز کف طبقه همکف از تراز کف محور مجهز شهری بر قطعه ۰/۲ متر است.
- در کاربری های مختلط تجاری-اداری-خدماتی، ایجاد پیلوت در بر معبر اصلی ممنوع بوده ولی احداث رواق بطوریکه یک معبر پیاده ایجاد نماید بلامانع است.
- پیش بینی راه دسترسی مستقل و مستقیم به فضای باز مشاع قطعه و پارکینگ ها و طبقات مسکونی بالای همکف در محدوده سطح اشغال مجاز و در طبقه همکف، الزامی است.
- در اراضی با کاربری مختلط (منطقه-شهر) در صورت درخواست مالک جهت احداث یک مجموعه مختلط تجاری خدماتی، ارائه گزارش توجیهی جهت توضیح در صد اختلاط کاربری ها و اثرات ناشی از اجرای پروژه الزامی است (استفاده از کاربری تجاری حداکثر در طبقات همکف و اول مجاز است). این گزارش باید توسط مهندس مشاور شهر ساز یا کارشناس شهر ساز دارای پروانه ی ساختمانی تهیه، مهر و امضاء شود.

۳-۲-۶-۴- نحوه استقرار در زمین و اشراف

- محل استقرار ساختمان، مجاور بر مشرف به محور مختلط و همواره در محدوده شمال قطعه است.



۳-۲-۵- ضوابط مربوط به پارکینگ واحدهای مختلط

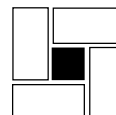
- برای کاربری تجاری همکف، در صورت تفکیک به واحدهای تجاری، هر واحد تجاری به عنوان یک واحد ساختمانی منظور و در برآورد تعداد واحد پارکینگ مورد نیاز محاسبه می شود.
- لازم به ذکر است در خصوص این کاربری، تامین پارکینگ مازاد به میزان ۲۰ درصد بایستی لحاظ گردد.

۳-۲-۷- مقررات مربوط به زیرزمین در واحدهای مختلط

- کارکردهای مجاز طبقات زیرزمین، پارکینگ، تأسیسات و خدمات جنبی و انباری است.
 - حداکثر ارتفاع رويسقف زیرزمین (کف همکف) از هر مجاور ۱۲۰ سانتیمتر می باشد.
 - حداکثر ارتفاع زیرزمین ۲/۴۰ متر می باشد. برای پارکینگ های بیش از ۲۵ جای پارک حداکثر ارتفاع مجاز ۳ متر می باشد.
 - استفاده از زیرزمین تنها برای پارکینگ و اتاق تأسیسات مجاز است در این صورت مساحت آن جزء تراکم مجاز محسوب نمی گردد.
- به غیر از سطح اختصاص یافته به پارکینگ و اتاق تأسیسات و انبار در زیرزمین کلیه سطوح ساخته شده در طبقه همکف و فوقانی به عنوان سطح زیربنا و جزء تراکم محسوب خواهد شد.

۳-۲-۸- پارکینگ های مورد نیاز

- نحوه تامین پارکینگ در محورهای با قابلیت تجاری خدماتی در هر ۱۰۰ مترمربع سطح زیربنای کل (ناخالص) ۳ واحد می باشد.



۳-۳- کاربری آموزشی

شامل مهدکودک، آمادگی، کودکستان، دبستان، مدرسه راهنمایی، دبیرستان، هنرستان، مدارس کودکان استثنایی، مدارس فنی و حرفه‌ای، کار و دانش و پیش‌دانشگاهی به‌همراه تمامی واحدهایی که در سطوح آموزشی فوق و تحت‌عنوان مدارس غیرانتفاعی فعالیت نموده و یا ایجاد خواهد شد، تابع ضوابط و مقررات و معیار کاربری آموزشی خواهند بود.

۳-۳-۱- استفاده های مجاز

استفاده های مجاز در این دسته از کاربری‌ها براساس مصوبات شورای عالی شهرسازی و معماری به قرار زیر است:

جدول شماره ۵: کاربری‌های مجاز به استقرار در کاربری آموزشی		
نوع کاربری	مقیاس	تعریف
آموزشی	محله	آموزش‌های پیش‌دستانی (مهدکودک، آمادگی) و دبستان
	ناحیه	کلاس‌های سوادآموزی، دبیرستان و پیش‌دانشگاهی
	منطقه	هنرستان‌های صنعتی وابسته به آموزش و پرورش و مجتمع‌های آموزشی فنی و حرفه‌ای وزارت کار و امور اجتماعی
	شهر	مدارس اسلامی، مدارس کودکان استثنایی، مراکز پرورش استعدادهای درخشان، مدارس شاهد و مدارس اتباع خارجی

۳-۳-۲- استفاده های ممنوع

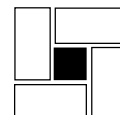
هر نوع استفاده دیگر از اراضی آموزشی غیر از استفاده‌های مطرح شده، ممنوع می‌باشد.

۳-۳-۳- ضوابط تفکیک در کاربری آموزشی

تفکیک زمین با کاربری آموزشی تابع قوانین و مقررات وزارت آموزش و پرورش و سازمان تجهیز و نوسازی مدارس می‌باشد.

- حداکثر سطح اشغال مجاز ساختمانی برای کودکستان و آمادگی برابر ۵۰ درصد سطح زمین تعیین می‌گردد.

- حداکثر تعداد طبقات در آمادگی و مهدکودک یک طبقه می‌باشد.



- حداکثر سطح اشغال مجاز ساختمانی برای دبستان برابر ۵۰ درصد سطح زمین و حداکثر تراکم ساختمانی آن ۱۰۰ درصد تعیین می‌گردد.

- حداکثر تعداد طبقات مجاز دبستان دو طبقه می‌باشد.

- حداکثر سطح اشغال مجاز ساختمانی برای دبیرستان و هنرستان برابر ۵۰ درصد سطح زمین و حداکثر تراکم ساختمانی آن ۱۵۰ درصد تعیین می‌گردد.

- حداکثر تعداد طبقات مجاز دبیرستان و هنرستان سه طبقه می‌باشد.

- تامین فضای باز بصورت یکپارچه حداقل در ۴۰ درصد فضای آموزشی الزامی است.

تبصره ۱- کلیه ضوابط و مقررات سازمان نوسازی و تجهیز مدارس در خصوص تراکم و تعداد طبقات بر ضوابط فوق ارجحیت دارد.

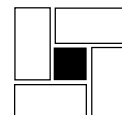
تبصره ۲- در طرح‌های آماده‌سازی که در دست احداث بوده و یا در آینده احداث می‌گردد حدود مساحت واحدهای آموزشی براساس سرانه‌های آموزشی طرح تفصیلی تعیین می‌شود.

۳-۳-۴- ضوابط و مقررات ساختمانی در کاربری آموزشی

۳-۳-۴-۱- رعایت حداقل فاصله ساختمان اصلی مدرسه از دیوار همسایه‌ی شمالی ۴ متر و از همسایه‌ی جنوبی ۶ متر الزامی است.

۳-۳-۴-۲- رعایت حداکثر فاصله‌ی ساختمانی اصلی از دیوار همسایه‌ی غربی و شرقی در فضاهای آموزشی ۳ متر می‌باشد.

۳-۳-۴-۳- رعایت فاصله‌ی شمال و جنوب ساختمان اصلی از شبکه‌ی معابر به شرح جدول زیر الزامی است.



جدول شماره ۶: رعایت فاصله شمال و جنوب ساختمان اصلی از شبکه معابر

عرض معابر مقطع تحصیلی	۸ متر	۱۰-۱۲ متر	۱۴-۱۶ متر	۱۸-۲۴ متر	۲۴ متر به بالا
ابتدایی	۲	۳	۵	-	-
دبیرستان	-	۴	۶	۸	۸

۳-۳-۴- رعایت حداکثر شعاع دسترسی‌های فضاهای آموزشی به شرح جدول زیر می‌باشد:

جدول شماره ۷: حداکثر شعاع دسترسی‌های فضاهای آموزشی

دوره تحصیلی				شرح	
متوسطه		ابتدایی			
پسر	دختر	پسر	دختر		
۲۰۰۰	۱۵۰۰	۵۰۰	۵۰۰	حداقل فاصله مدرسه تا محل سکونت دانش آموزان (متر)	
۳۰	۳۰	۱۵	۱۵	پایاده	مدت زمان لازم برای طی
۲۰	۱۵	۱۰	۱۰	با استفاده از وسایل نقلیه	مسافت برحسب دقیقه

۳-۳-۴-۵- دسترسی به واحدهای آموزشی نوساز به صورت سواره و پیاده که مجزا از یکدیگر

باشند الزامی است.

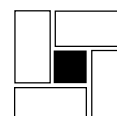
۳-۳-۴-۶- عدم ارتباط مستقیم هنگام ورود و خروج دانش آموزان به خیابان‌های اصلی،

چهارراه‌ها و میدان‌ها الزامی است.

۳-۳-۴-۷- احداث مدارس ابتدایی، در مجاورت خیابان‌های اصلی ۱۶ متر به بالا مجاز

نمی‌باشد.

۳-۳-۴-۸- عقب‌نشینی به میزان حداقل ۵ متر از بر مشرف به گذر دسترسی جهت پارکینگ



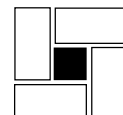
وسایط نقلیه عمومی در هنگام احداث بنای واحدهای آموزشی بیشتر از ۶ هزارمترمربع الزامی است. بدیهی است مساحت این قطعه جزء فضای باز مرکز آموزشی محسوب می گردد.

۳-۳-۴-۹ در مورد اراضی آموزشی عالی، ساخت و ساز با رعایت ضوابط و مقررات وزارت علوم تحقیقات و فناوری و تصویب طرح در کمیسیون ماده ۵ بلامانع خواهد بود.

۳-۳-۵- پارکینگ های مورد نیاز

- حداقل پارکینگ اتومبیل مورد نیاز به ازاء هر سه کلاس یک پارکینگ است.
- محل پارک لازم باید متصل و هم سطح خیابان قرار داشته باشد.
- در صورت استفاده از زمین مدرسه به عنوان پارکینگ اتومبیل، الزاما در ورودی به آن مستقل نظر گرفته شود.
- در صورت استفاده از حیات خلوت مدرسه به عنوان پارکینگ اتومبیل پرسنل، احداث در مستقل جدا از در ورودی دانش آموزان الزامی است.
- تامین پارکینگ اتومبیل در محوطه ی مدارس اکیدا ممنوع است.
- برای وسایل نقلیه دانش آموزان (دوچرخه- موتور) ایجاد فضای مناسبی به ازای هر ۱۰ دانش آموز متوسطه یک پارکینگ در محوطه ی مدرسه به صورت سرپوشیده کنار در ورودی الزامی است.
- حداقل سطح مورد نیاز فضای پارکینگ و سایل نقلیه دانش آموزان به ازاء هر واحد ۱/۶ متر مربع در نظر گرفته شود.

تبصره ۱: احداث مدارس غیرانتفاعی در اراضی ای که توسط اداره اوقاف و یا اداره راه و شهرسازی استان البرز به افراد حقیقی و یا حقوقی به این منظور واگذار گردیده پس از تأیید در کمیسیون ماده ۵ مشروط به رعایت بندهای تبصره ۲ و ۳ بلامانع است بدیهی است پس از صدور مجوز، تغییر کاربری مجدد مقدور نمی باشد. ضمناً اقدام فوق نسبت به آن دسته



ازاملاکی که طبق طرح جامع دارای کاربری آموزشی می باشد ضرورت نداشته و می توان در این اراضی نسبت به احداث واحد آموزشی غیرانتفاعی براساس ضوابط مربوطه اقدام نمود.

تبصره ۲: احداث مدارس غیرانتفاعی در بزرگراه های شهریانی (طبق نقشه سلسله مراتب شبکه دسترسی) و نیز در بزرگمربندی های پیرامونی شهر و نیز خیابانها و کوچه های بن بست ممنوع است. همچنین رعایت فواصل زیر بین ورودی مدرسه و نزدیکترین تقاطع الزامی است.

تبصره ۳: استقرار مدارس غیرانتفاعی در کنار کاربری های حساس نسبت به سرو صدا مانند بیمارستان ها، آسایشگاه ها، خانه سالمندان، کتابخانه ها و نظایر آن ممنوع است.

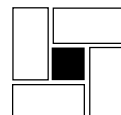
۳-۴- کاربری درمانی

این حوزه شامل فعالیتهایی از قبیل کلینیک، درمانگاه، بیمارستان های تخصصی و عمومی، فیزیوتراپی، توانبخشی، مراکز رفاه خانواده، خانه سالمندان، نوانخانه، پرورشگاه، شیرخوارگاه، مرکز انتقال خون، تیمارستان، آزمایشگاه ها، مرکز گفتار درمانی، شنوایی سنجی، آسایشگاه روانی، خانه های بهداشت، رادیولوژی، مراکز اورژانس و ... می باشد.

۳-۴-۱- استفاده های مجاز

استفاده از اراضی درمانی برای ایجاد واحدهای درمانی (درمانگاه، بیمارستان، مراکز توانبخشی، مراکز تنظیم خانواده، خانه سالمندان، مراکز مبارزه با الودگی های زیست محیطی، مراکز انتقال خون و ...) برای بخش های دولتی و خصوصی در نظر گرفته شده است.

همچنین در این اراضی علاوه بر احداث کاربری های درمانی پیشگفته، استقرار کاربری های زیر نیز براساس مصوبه شورای عالی امکان پذیر می باشد.



جدول شماره ۸: کاربری‌های مجاز به استقرار در کاربری درمانی

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

۳-۴-۲- استفاده های ممنوع

الف- احداث مراکز درمانی بیماری‌های واگیر دار و مسری مانند جزام و آبله در اراضی درمانی داخل

محدوده شهر

ب- استفاده از اراضی درمانی صرفاً مختص استفاده های مجاز فوق است و هرگونه استفاده دیگر از این

اراضی ممنوع می باشد.

۳-۴-۳- ضوابط تفکیک در کاربری درمانی

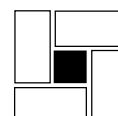
اراضی درمانی واقع در مراکز ناحیه ای ، منطقه ای و شهری و نیز مجتمع‌های درمانی با توجه به سرانه‌ها و سطوح مورد نیاز و براساس ضوابط وزارت بهداشت، درمان و آموزش پزشکی پیش‌بینی شده و تفکیک آنها مجاز نمی‌باشد. حداقل مساحت برای صدور مجوز این کاربری در سطوح یاد شده ۱۰۰۰ مترمربع خواهد بود. سایر ضوابط تفکیک در اراضی فوق بشکل زیر است:

الف- حداقل مساحت زمین برای بیمارستان بازاا هر صد تخت ۷۰۰۰ مترمربع می باشد.

ب- حداقل مساحت زمین و حدنصاب برای مراکز درمانی برای عملکرد های مقیاس شهری ۱۵۰۰ مترمربع می باشد.

۳-۴-۴- ضوابط ساختمانی در کاربری درمانی

الف- در استفاده‌های درمانی هرگونه ساخت و ساز و تهیه نقشه های معماری و تأسیسات تابع ضوابط و مقررات وزارت بهداشت درمان و آموزش پزشکی است. در هر صورت حداکثر زیربنای مجاز برای احداث واحدهای بهداشتی- درمانی در سطح شهر معادل تراکم ساختمانی ۱۲۰



در صد در سطح اشغال ۶۰ در صد می‌باشد. هرگونه افزایش در این تراکم تنها در محدوده‌های

مراکز منطقه‌ای و شهری مجاز بوده که حد آن را کمیسیون ماده ۵ معین می‌نماید.

ب- در احداث ساختمان عقب‌نشینی به میزان حداقل ۵ متر از بر مشرف به گذر و دسترسی جهت پارکینگ وسایط نقلیه الزامی است. مساحت این قطعه جزء فضای باز و پارکینگ مراجعان محسوب می‌گردد.

ت- نصب اسانسور و پله فرار در بیمارستانها و درمانگاه‌های بیش از دو طبقه الزامی است .

۳-۴-۵- پارکینگ‌های مورد نیاز

الف - به ازای هر ۵۰ متر مربع سطح زیر بنای کل در کلیه مراکز درمانی شهری بطور ناخالص تامین یک واحد پارکینگ الزامی است .

ب - در کلیه موارد ضوابط و مقررات وزارت بهداشت و درمان و آموزش پزشکی و سایر سازمان‌های ذی ربط باید مورد عمل قرار گیرد.

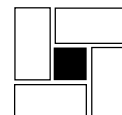
۳-۵- کاربری اداری- انتظامی

کلیه فعالیت‌های خدماتی ادارات، نهادها و سازمانها که به صورت ارایه خدمات غیرتولیدی در اختیار مردم قرار می‌گیرد.

شهرداری نواحی، دفاتر اسناد رسمی، دفاتر ازدواج و طلاق، دفاتر پست، کلانتری‌ها، کیوسک‌های راهنمایی و رانندگی، ادارات آموزش و پرورش، ثبت اسناد، ثبت احوال، فرمانداری، اداره انتظامی، آگاهی، مخابرات، پایگاه‌های نظامی، سازمانها، ادارات کل، اوقاف، کمیته امداد، ادارات آب و برق، تأمین اجتماعی و ... در این حوزه قرار دارد.

۳-۵-۱- استفاده‌های مجاز

استفاده از اراضی اداری برای احداث واحدهای اداری دولتی و خصوصی پیش‌بینی شده است. همچنین احداث بخش ستادی نیروی انتظامی و نظامی، سازمانها و مراکز وابسته به سازمانهای



عام‌المنفعه عمومی، بنیادها و.... در این اراضی مجاز می باشد. ضمناً احداث مراکز زیر در این نوع اراضی با توجه به پرداخت عوارض مربوط به نوع بهره برداری بلامانع است:

الف- دفاتر مهندسی، دفاتر حقوقی ادارات

ب- از سوی دیگر براساس مصوبه شورای عالی معماری و شهرسازی کاربری‌های زیر براساس رده عملکردی خود قابل استقرار در چنین کاربری هستند.

جدول شماره ۹: کاربری‌های مجاز به استقرار در کاربری اداری-انتظامی

نوع کاربری	مقیاس	تعریف
اداری - انتظامی	ناحیه	شهرداری نواحی و شوراهای حل اختلاف
	منطقه	مجتمع‌های 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، کلانتری، آگاهی و پایگاه‌های بسیج
	شهر	وزارتخانه‌ها و سازمان‌های مستقل دولتی، ادارات کل و شرکت‌های وابسته به وزارتخانه‌ها و سازمان‌های مستقل دولتی و نهادهای عمومی غیردولتی، ستاد نیروهای نظامی و انتظامی و سایر مراکز انتظامی، سفارتخانه‌ها، کنسول‌گری‌ها و سازمان‌های بین‌المللی، 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

۳-۵-۲- استفاده های ممنوع

الف- احداث پادگان های نظامی و مراکز آموزش نظامی و انتظامی

ب- خدمات تجاری مانند دفاتر تجاری

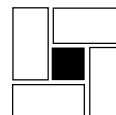
۳-۵-۳- ضوابط تفکیک در کاربری اداری - انتظامی

حداقل تفکیک اراضی برای ساختمان های اداری-دولتی ۱۰۰۰ مترمربع می باشد. در این زمینه

توصیه می شود که مراکز اداری به صورت مجتمع و در کنار هم ایجاد شوند تا از فضای باز بیشتر و دسترسی ساده تر برخوردار گردند.

۳-۵-۴- ضوابط و مقررات ساختمانی در کاربری اداری - انتظامی

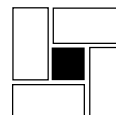
الف- حداکثر تراکم ساختمانی مجاز اراضی این کاربری ۱۵۰ درصد است.



- ب- حداکثر سطح اشغال مجاز در طبقه همکف ۵۰ درصد سطح کل زمین و تعداد طبقات ۳ طبقه است.
- پ- استفاده از زیرزمین برای احداث تأسیسات و انبار و همچنین پارکینگ وسایط نقلیه اداری منطبق بر ضوابط حوزه مسکونی بلامانع است.
- ت- در احداث ساختمان، عقب‌نشینی به میزان ۵ متر از هر مشرف به گذر دسترسی جهت پارکینگ وسایط نقلیه الزامی است. مساحت این قطعه جزء فضای باز محسوب می‌گردد.
- ث- با تعامل به وجود الگوهای مرتبط با احداث واحد های دولتی ، شهرداری گرمدره می تواند از این چارچوب در جهت توسعه فضاهای اداری تبعیت نماید.
- ح- اراضی اداری که بصورت مجتمع طراحی می‌گردند طرح محدوده باید به تأیید کمیسیون ماده ۵ برسد.

۳-۵-۵- پارکینگ های مورد نیاز

به ازای هر واحد اداری با مساحت کمتر از ۱۵۰ مترمربع یک واحد پارکینگ و برای واحدهای با مساحت بیش از ۱۵۰ مترمربع تأمین دو واحد پارکینگ الزامی است.



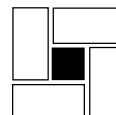
۳-۶- کاربری پارک و فضای سبز

شامل تمامی فضاهای سبز تجهیز شده‌ای که امکان حضور و استفاده مردم با امکانات لازم از پوشش گیاهی فراهم آمده را دارا بوده و حد تقسیمات محله‌ای، ناحیه‌ای، منطقه‌ای و شهری را دربرگیرد. این فضا می‌تواند دربرگیرنده باغات و فضاهای سبز خصوصی، پارک‌های جنگلی، پارک‌های شهری، منطقه‌ای، ناحیه‌ای و محله‌ای و فضاهای سبز خطی و جزیره‌ای باشد. تبصره: چنانچه کاربری فضای سبز به باغات و یا اراضی کشاورزی داده شده باشد، در صورت تمایل، مالکین میتوانند با اجرای دیوار مشبک اجری یا نرده نسبت به محصور نمودن پلاک خود و حفظ کاربری و استفاده از محصول آنها اقدام نمایند.

۳-۶-۱- استفاده های مجاز

از این زمین‌ها برای کاربری‌های زیر استفاده می‌گردد:

- الف- فضای سبز عمومی (پارک‌های محله‌ای، ناحیه‌ای، منطقه‌ای و شهری)
- ب- فضاهای سبز حاشیه‌ای یا نواری به‌ویژه در حریم مسیله‌ها، نهرها، رودخانه‌ها و کانال‌های آب، حریم خطوط برق فشار قوی و حریم لوله‌های تأسیساتی مانند آب، نفت، گاز
- پ- فضاهای تفریحی و بازی بچه‌ها و پارک‌های کودک
- ت- احداث فضاهای تفریحی و بازی نظیر مسیر ویژه دوچرخه سواری، اسکیت، تولید و پرورش گل و گیاه و گلخانه
- ث- تأسیسات وابسته به پارک‌ها مانند سینما و تأثیر (در هوای آزاد)، کتابخانه و چایخانه و فرهنگسرا
- ج- زمین‌ها و تأسیسات ورزشی کوچک سرباز
- چ- تأسیسات و تجهیزات شهری مانند منبع آب، پست ترانسفورماتور، ایستگاه گاز



۳-۶-۲- استفاده های ممنوع

این اراضی صرفاً برای کاربری فضای سبز عمومی و استفاده های مجاز و مشروط فوق الذکر در نظر گرفته شده و هر نوع استفاده دیگر از آن مانند سکونت و اداری ممنوع می باشد.

۳-۶-۳- ضوابط تفکیک در کاربری پارک و فضای سبز

تفکیک اراضی مربوط به پارکها و فضاهای سبز و تفریحی مجاز نیست. حداقل مساحت زمین برای احداث پارک و فضای سبز و تفریح گاه مربوط به آن در سطح محله ۱۰۰۰ مترمربع، در سطح ناحیه ۲۵۰۰ مترمربع، در سطح منطقه ۵۰۰۰ مترمربع و در سطح شهری برابر ۱۰۰۰۰ مترمربع (یک هکتار) تعیین می گردد.

تبصره ۱: احداث فضاهای سبز در مقیاس واحدهای همسایگی به مساحت حداقل ۵۰۰ مترمربع در

نواحی شهر به هنگام تفکیک قطعات در اراضی با کاربری مسکونی پیشنهاد می گردد.

بدیهی است اختصاص کاربری فوق بعنوان سهم شهرداری گرمدره از تفکیک مذکور

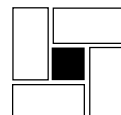
محسوب خواهد گردید

۳-۶-۴- ضوابط و مقررات ساختمانی در کاربری پارک و فضای سبز

- حداکثر سطح اشغال برای فضاهای سبز تجهیز شده با وسعت کمتر از ۵۰۰۰ متر مربع ۱۰ درصد و حداکثر سطح اشغال برای فضاهای سبز تجهیز شده با وسعت بیشتر از ۵۰۰۰ متر مربع ۵ درصد می باشد. این سطوح را می توان به فضاهای سرپوشیده به منظور استفاده های مرتبط و فضاهای تجاری، فرهنگی و تاسیسات شهری اختصاص داد. بدیهی است این مستحذات غیرقابل تفکیک بوده و صرفاً در خدمت پارک می باشد.

- حداکثر تراکم ساختمانی جهت احداث فضاهای سرپوشیده مرتبط با پارک ۱۵ درصد (برای قطعات کمتر از ۵۰۰۰ متر مربع) و ۱۰ درصد (برای قطعات بیشتر از ۵۰۰۰ متر مربع) تعیین می گردد.

- احداث سرویس های بهداشتی در پارکها و فضاهای سبز با وسعت ۲۵۰۰ مترمربع و بیشتر الزامی است.



- فضاهای سبز خطی، فضاهای سبز میانه‌ی بلوارها و حرایم از ضوابط مذکور مستثنی هستند.

۳-۶-۵- پارکینگ های مورد نیاز

به ازاء هر ۱۰۰۰ مترمربع سطح فضای سبز تامین ۳ واحد پارکینگ الزامی است.

۳-۷-۷- با کاربری ورزشی

شامل زمین های ورزشی اعم از سرپوشیده و یا روباز، زمینهای بازی، باشگاهها، مجموعه ها و کلوپ ها درحد تقسیمات محله، ناحیه، منطقه و شهر است. ضمناً تمامی واحدهایی که به صورت مجرد و یا ترکیبی مانند استخر، سونا و امثال آنها فعالیت می نمایند کاربری ورزشی تلقی شده و تابع ضوابط و مقررات این کاربری است.

۳-۷-۱- استفاده های مجاز

استفاده مجاز از این اراضی براساس جدول مصوب شورای عالی شهرسازی و معماری به قرار زیر در مقیاس عملکردی مختلف می باشد:

جدول شماره ۱۰: استفاده های مجاز در کاربری ورزشی

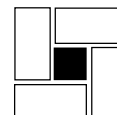
نوع کاربری	مقیاس	تعریف
ورزشی	محله	زمین های بازی کوچک
	ناحیه	زمین های ورزشی و سالن های کوچک ورزشی و استخرها
	شهر	ورزشگاه ها و مجتمع های ورزشی، زورخانه ها و مجموعه های آبی ورزشی

۳-۷-۲- استفاده های ممنوع

این اراضی صرفاً برای کاربری فضای ورزشی و استفاده های مجاز و مشروط فوق الذکر در نظر گرفته شده و هر نوع استفاده دیگر از آن ممنوع می باشد.

۳-۷-۳- ضوابط تفکیک در کاربری ورزشی

- تفکیک این اراضی به جز برای فضاهای ورزشی مجاز نیست.
- برای استفاده های ورزشی در سطح محله و ناحیه، حداقل مساحت تفکیک زمین برابر ۱۰۰۰ مترمربع تعیین می گردد. تفکیک این اراضی در سطح منطقه و شهر مجاز نمی باشد. همچنین سطح اشغال برای احداث مراکز ورزشی سرپوشیده ۸۰ درصد و برای اراضی روباز ۲۰ درصد



برای کلیه سطوح خواهد بود. ضمن اینکه اراضی مورد نیاز عملکرد ورزشی در سطوح مختلف محله‌ای، ناحیه‌ای، منطقه‌ای و شهری با توجه به سرانه مورد نیاز در طرح جامع، در موقعیت‌های مناسب پیش‌بینی گردیده است.

۳-۷-۴- ضوابط ساختمانی در کاربری ورزشی

- در اراضی ورزشی حداکثر تراکم ساختمانی ۸۰ درصد و حداکثر به صورت دو طبقه از کف معبر تعیین می‌شود.

- حداقل عرض گذر برای این نوع کاربری ۸ متر تعیین می‌گردد.

- ضوابط و مقررات سازمان تربیت بدنی در مورد احداث واحدها و مجتمع‌های ورزشی می‌باید رعایت شود.

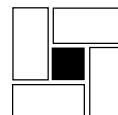
- احداث مراکز ورزشی توسط دستگاه‌های مختلف بهره‌بردار همچون کارخانجات، ادارات، دانشگاه‌ها و امثال آن تابع مقررات تربیت بدنی استان بوده و مشخصات طرح آنها پیش از صدور مجوزهای قانونی می‌بایست به تأیید سازمان تربیت بدنی استان برسد.

۳-۷-۵- پارکینگ‌های مورد نیاز

به ازای هر ۱۰۰ مترمربع سطح زیربنای کل بصورت ناخالص ۱ واحد پارکینگ و هر ۱۰۰۰ مترمربع سطح فضای باز ۳ واحد الزامی است.

۳-۸- کاربری فرهنگی - هنری

مراکز فرهنگی شامل: موزه، کتابخانه، قرائت‌خانه، محل بازی کودکان، سینما، تئاتر و فرهنگسرا، سالن اجتماعات، مجموعه‌های تفریحی، نمایشگاه، آموزشگاه‌های هنری، آرامگاه مشاهیر، مؤسسات انتشاراتی، بنیادها و کانون‌ها، بناهای یادبود و... می‌باشد.



۳-۸-۱- استفاده های مجاز

استفاده از این اراضی به منظور احداث مراکز فرهنگی و یا تفریحی از قبیل کتابخانه کودکان، محوطه های بازی بچه ها، سالن اجتماعات، سالن های سینما و تئاتر، باشگاه های تفریحات سالم، کتابخانه های درجه ۲ و نیز کتابخانه های بزرگ، انجمن ها، فرهنگسرا و ... می باشد

سایر فعالیت های مجاز در این اراضی بشرح زیر است :

جدول شماره ۱۱: استفاده های مجاز در کاربری فرهنگی

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

۳-۸-۲- استفاده های ممنوع

این کاربری صرفا در جهت استفاده های مجاز و مشروط کاربری فرهنگی بوده و هر نوع استفاده دیگر از آن ممنوع است

۳-۸-۳- ضوابط تفکیک در کاربری فرهنگی - هنری

تفکیک زمین هایی که در طرح کاربری زمین به این کاربری اختصاص یافته اند، به جز برای استفاده از فضاهای این کاربری مجاز نیست. حداقل مساحت زمین برای احداث مراکز فرهنگی براساس الگوی وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی خواهد بود. مشروط بر اینکه از حداقل ۱۰۰۰ مترمربع برای این کاربری ها کمتر نباشد. به عبارت دیگر حداقل تفکیک برای این نوع کاربری ۱۰۰۰ مترمربع می باشد.

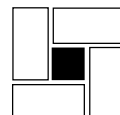
۳-۸-۴- پارکینگ های مورد نیاز

به ازای هر ۱۰۰ مترمربع سطح زیربنای کل فضاهای فرهنگی بصورت ناخالص ۲ واحد پارکینگ و برای سالن های همایش، سینما و تئاتر به ازای هر صندلی تامین ۰/۱ واحد پارکینگ الزامی است .

۳-۹- کاربری مذهبی

مسجد، حسینیه، تکیه، امامزاده، اماکن مذهبی اقلیت ها، هیئت ها، مصلی، مهدیه ها و ... در این حوزه قرار

دارند.



۳-۹-۱- استفاده‌های مجاز

این اراضی برای احداث مصلی، مسجد، حوزه علمیه، حسینیه، تکیه و اماکن مذهبی اقلیت‌ها پیش‌بینی شده است. علاوه بر این احداث فضاهای فرهنگی و تاسیسات بهداشتی و ساماندهی و بهسازی بقاع متبرکه در کاربری مذهبی مجاز می‌باشد.

جدول شماره ۱۲: کاربری‌های مجاز به استقرار در کاربری مذهبی

ردیف	نوع کاربری	مقیاس	تعریف
۱۰	مذهبی	محلّه	مساجد، حسینیه‌ها و فاطمیه‌ها
		شهر	مساجد بزرگ و مسجد جامع شهر، مصلی، مهدیه، کلیساها، کنیسه‌ها و آتشکده

۳-۹-۲- استفاده‌های ممنوع

اراضی مذهبی صرفاً برای استفاده مجاز و مشروط ذکر شده در نظر گرفته شده و هر نوع استفاده دیگر از این اراضی به ویژه تجاری ممنوع است.

۳-۹-۳- ضوابط تفکیک در کاربری مذهبی

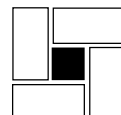
تفکیک زمینیهایی که در طرح کاربری زمین به این کاربری اختصاص یافته‌اند، به‌جز برای استفاده از فضاهای این کاربری مجاز نیست. حداقل مساحت تفکیک زمین برای این کاربری ۱۰۰۰ مترمربع می‌باشد.

۳-۹-۴- ضوابط ساختمانی در کاربری مذهبی

مقررات ساختمانی در این اراضی مطابق معیارها و ضوابط وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی خواهد بود. ضمناً در رابطه با احداث مساجد ضوابط اداره کل اوقاف و امور خیریه لازم الاجراست. علاوه بر موارد فوق رعایت ضوابط زیر در هنگام احداث کاربری مذهبی الزامی است.

الف- در اراضی مذهبی حداکثر تراکم ساختمانی ۱۰۰ درصد و حداکثر سطح اشغال در همکف ۵۰ درصد مساحتزمین می‌باشد.

ب- حداقل عرض گذر برای احداث کاربری مذهبی ۱۲ متر می‌باشد.



ت- در احداث ساختمان عقب‌نشینی به میزان حداقل ۵ متر از بر مشرف به گذر دسترسی در اراضی با کاربری مذهبی جهت پارکینگ وسایط نقلیه الزامی است. مساحت این قطعه جزء فضای باز محسوب می‌گردد.

تبصره: عقب‌نشینی به میزان ۵ متر برای کاربری مذهبی که مساحت قطعه آن در طرح تفصیلی کمتر از ۵۰۰ مترمربع است، الزامی نیست.

ث- بهسازی اطراف بناهای تاریخی و حفاظت شده مذهبی با استعلام از سازمان میراث فرهنگی و گردشگری و رعایت ضوابط آن سازمان و سایر سازمانهای مسئول خواهد بود.

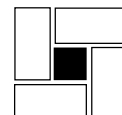
ج- در اراضی مذهبی وسعت حیاط و فضای باز یکپارچه نباید از ۴۰ درصد مساحت زمین کمتر باشد

ح- رعایت ضوابط و مقررات ویژه معلولین و همچنین پیش بینی تاسیسات ایمنی نظیر خروج اضطراری و اطفای حریق الزامی است.

خ- در اراضی مذهبی پیش بینی واحدهای مدیریت و اداری شامل اتاق امام جماعت هیئت امنای مسجد اتاق تاسیسات و.... متناسب با نیازهای مدیریتی واحدهای مربوطه در حداکثر ۱۰ درصد سطح اشغال مجاز بنا احداث گردد.

۳-۹-۵- پارکینگ های مورد نیاز

به ازای هر ۱۰۰ مترمربع سطح زیربنای کل فضاهای مذهبی بصورت ناخالص تامین ۲/۵ واحد پارکینگ الزامی است .



۳-۱۰- کاربری کارگاهی (صنوف غیر مزاحم شهری)

شامل کلیه فعالیت‌های صنعتی و کارگاهی است که با رعایت ضوابط و دستورالعمل سازمان حفاظت محیط‌زیست می‌توانند در محدوده شهر استقرار یابند. (در حد گروه الف) این فعالیت‌ها در دو دسته طبقه‌بندی می‌شوند:

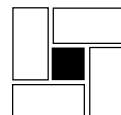
الف - مراکز صنایع کوچک و کارگاه‌های غیرمزاحم (تولیدی - خدماتی) نظیر پنچرگیری، تعویض روغن، تعمیر لوازم خانگی، تعمیر وسایل الکتریکی، تعمیرگاه‌های وسایل گرمایش و سرمایش و تعمیرگاه‌های مجاز اتومبیل. این فعالیت‌ها در طرح تفصیلی به صورت پراکنده در سطح معابر اصلی شهر تثبیت شده‌اند.

ب - مراکز صنایع سبک، نظیر تراشکاری و ریخته‌گری و مشاغل کارگاه‌های مزاحم شهری نظیر کارگاه‌های در و پنجره‌سازی، ضبط پسته، مصالح‌فروشی، آهن‌فروشی، کارگاه‌های اصلی و تولیدی و تعمیراتی، کارگاه‌های نجاری، کابینت‌سازی و ...

لازم به ذکر است مراکز صنایع سبک و مشاغل و کارگاه‌های مزاحم شهری می‌باید خارج از محدوده شهر و در یک مجموعه استقرار یابند.

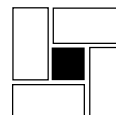
۳-۱۰-۱- استفاده‌های مجاز

استفاده از این اراضی به منظور احداث کارگاه‌های کوچک و غیرمزاحم تولیدی و تعمیراتی بلامانع است. در مورد موضوع کارگاه‌ها لازم است مفاد دستورالعمل سازمان حفاظت محیط‌زیست در مورد کارگاه‌ها و صنایع قابل احداث در محدوده شهرها رعایت گردد. کاربری‌های مجاز به استقرار در این گروه براساس مصوبه شورای عالی به قرار جدول شماره ۱۵ است.

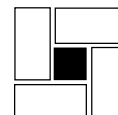


جدول شماره ۱۳: کاربری‌های مجاز به استقرار در کاربری صنعتی

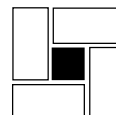
نوع کاربری	مقیاس	تعریف
صنعتی	گروه‌های (الف) مصوبه‌ی شماره‌ی ۶۴۶۷۷ ت ۷۱۵۹۱ مورخ ۱۳۷۸/۱۲/۲۶ هیأت مدیران با اصلاحات بعدی آن	غذایی
		- تهیه و بسته‌بندی خشکبار بدون شستشو - بسته‌بندی خرما بدون شستشو - واحد تولید آب‌نبات (نبات‌ریزی) - واحد تولید گز و سوهان تا ۳۰۰ تن در سال - واحد بسته‌بندی نمک و ادویه‌جات - واحد بسته‌بندی چای - واحد بسته‌بندی قهوه - واحد تولید قند حبه و کله تا ۳۰۰ تن در سال به روش نهمزدن و بدون روش پخت - واحد بسته‌بندی عسل - تولید بستنی تا ۱۰۰ تن در سال - تولید شیرینی و نان تا ۳۰۰ تن در سال - آسیاب و تولید آرد گندم و جو تا ۳۰۰ تن در سال - واحد بسته‌بندی کره و سایر لبنیات تا ۱۰۰ تن در سال - تولید بیسکویت و شکلات تا ۳۰۰ تن در سال - واحد ماکارونی‌سازی تا ۳۰۰ تن در سال - واحد آج موم (مخصوص کندوی عسل) - واحد بسته‌بندی سبزیجات و میوه‌جات - واحد تولید یخ (صرفاً در مناطق صنعتی درون شهری بایستی استقرار یابند) - واحد تولید نان بستنی - واحد بسته‌بندی گلاب - واحد بسته‌بندی عرقیات گیاهی - واحد بسته‌بندی جو بدون عملیات بوجاری و شستشو - واحد سورتینگ و بسته‌بندی حبوبات بدون بوجاری - واحد تولید، بهبوددهنده کیفیت آرد - واحد تولید غذای کودکان آرد غلات آماده بودن عملیات بوجاری و آسیاب
		نساجی:
		- واحدهای قالی‌بافی، زیلوبافی و نمدمالی دستی و دست‌بافته‌ها - شیرازدوزی حاشیه‌ی موکت و فرش ماشینی - جوراب‌بافی حداکثر سه دستگاه (یا حداکثر ۱۰۰ تن در سال) - کشبافی و تریکوبافی، گردبافی، کتن و راشل حداکثر تا سه دستگاه (یا حداکثر ۱۰۰ تن در سال) - واحد تولید لباس و پوشاک حداکثر ۳۰۰۰۰ دست انواع لباس و پوشاک در سال - تولید طناب نخی یا کنفی، تور ماهیگیری، قیطان، انواع نوار و روبان



ادامه جدول شماره ۱۳: کاربری‌های مجاز به استقرار در کاربری صنعتی		
تعریف	مقیاس	نوع کاربری
• واحد دوزندگی لحاف و تشک و بالش بدون خط حلاجی یا با استفاده از پشم شیشه • واحد چاپ پارچه به روش دستی (مانند پارچه‌ی قلم‌کار اصفهان، چاپ سیلک و ...) • پارچه‌بافی دستی (غیرموتوری) • واحد تولید فتیله‌ی نفت‌سوز و نوارهای صنعتی • واحد تولید الیاف پروپلین چرم: • واحد تولیدمصنوعاتسراجیاز قبیلکیف، دستکش، جلدچرمیونظایران • واحد تولیدمصنوعاتپوستیاز قبیلکلاهیپوستی، پوستینومواردمشابه‌از پوستدباغیشده • واحد تولیدپستاییکفشحداکثر تا ۹۰۰۰۰ جفتدرسال • واحد تولیدکفشماشینیحداکثر تا ۹۰۰۰۰ جفتدرسال • واحد مونتاژ دستوپایمصنوعیبا استفادهاز چرم • واحد مونتاژ لوازمارتوپدیبا استفادهاز چرم سلولزی: • واحد تولیدجعبه‌ی مقواییو کارتنازورق‌آماده • واحد تولیدپاکتخوار وبار و مر اسلاتومشابه‌آن • واحد تولید کاغذ دیوار یا ز کاغذ آماده و چاپ شده • واحد تولید کاغذ و دفتر از کاغذ آماده • واحد تولید لوازم التحریر کاغذی و مقوایی از ورق‌آماده • واحد صحافی و چاپخانه‌های ساده • واحد تولیدمصنوعاتچوبینه‌ای • واحد نجاری و خراشید و نالوار سازی • واحد میل‌سازی و سایر مصنوعاتچوبیتا ۲۰۰ متر مکعبچوبدر سالدون رنگ آمیز یواحد تولید انوا افیلترهای کاغذیاز جمله فیلترهای هوا با استفاده از ورق‌آماده • واحد تولید انوا عدو کولر لوطاقی پیچیمقواییو سایر مصنوعاتمشابه‌از ورق‌آماده • تولید محصولا تساختهشدهاز نیو حصیر و سبدبافیاز الیافگیاهی • واحد بسته‌بندی دستمالو محصولا تمشابه‌با استفادهاز کاغذ آماده • واحد پرس کاریو چسبانندرو کشتنیو پانبا استفادهاز روکش آماده • واحد تولید قایق‌هایچوبیو بلمتا ۲۰۰ دستگاهدر سال • واحد تهیه یکاربنواستنسسیلاز کاغذ آماده • واحد تولید کلاسور و زونکناز مقوایی آماده • واحد تولید سازه‌های سنتی فلزی: • واحد قلمزنی انواع فلزات • واحد تراشکاری و قطعه‌سازی و قالب‌سازی بدون ریخته‌گری و آبکاری حداکثر تا سه دستگاه تراش • واحد تولید درب و پنجره آهنی و آلومینیومی (صرفا در مناطق صنعتی درون شهری) • واحد تولید کانال کولر، لوله بخاری (صرفا در مناطق صنعتی درون شهری) • واحدهای طراحی و مونتاژ حداکثر تا سه دستگاه تراش	گروه‌های الف) مصوبه‌ی شماره‌ی ۶۴۶۷۷ ت ۷۱۵۹۱ مورخ ۱۳۷۸/۱۲/۲۶ هیأت مدیران با اصلاحات بعدی آن	صنعتی



ادامه جدول شماره ۱۳: کاربری‌های مجاز به استقرار در کاربری صنعتی		
تعریف	مقیاس	نوع کاربری
• واحد صنعتی تولید ظروف آلومینیوم از ورق آماده با یک دستگاه خم‌کن حداکثر ۱۰۰ تن در سال صرفاً مناطق صنعتی داخل شهری • واحد مونتاژ تجهیزات گرد و غبارگیر از قطعات آماده • واحد تولید اتصالات هیدرولیک (پرس بست فلزی به دو انتهای شیلنگ فشار قوی) • واحد طراحی و مونتاژ کولر اتومبیل • واحد طراحی و مونتاژ کاربراتور گازسوز • واحد تولید ترموستات کانی غیرفلزی: • واحد تولید مصنوعات شیشه‌ای بدون کوره‌روب • واحد تولید آیینه، پوکه‌ی آمپول و شیشه‌ی آزمایشگاهی بدون کوره • واحد تولید مصنوعات تزئینی سنگی (صنایع دستی) • واحد تولید پودر جوشکاری شیمیایی: • واحد تولید آب مقطر • واحد تولید نایلون و نایلکس و سلوفان (با استفاده از رول آماده) • واحد صرفاً برش اسکاچ ظرف‌شویی • واحد طراحی و مونتاژ لنت ترمز دارویی، آرایشی و بهداشتی: • واحد تولید مواد بهداشتی و آرایشی (فرمولاسیون) • واحد اختلاط و بسته‌بندی پودر ازاله‌ی مو • واحد تولید قرص و پودر اکسیژنه • واحد تولید اکسیدان، کرم بهداشتی و صنعتی و پودر بلوندر اکسیژن • واحد تولید اسانس، تنطور، الکالوئید از مواد شیمیایی و طبیعی • واحد تولید هورمون و آنتی‌بیوتیک برق و الکترونیک: • واحد تولید لوازم برقی کوچک بصورت مونتاژ (نظیر زنگ اخبار و دربازکن) • واحد تولید آنتن تلویزیون بدون آب‌کاری و لوستر از قطعات آماده • واحد طراحی و تولید لوازم برقی و الکترونیکی بصورت مونتاژ مشروط به اینکه عملیات کوره‌ای و عملیات تر نداشته باشد. • واحد تولید لوازم پزشکی، آزمایشگاهی و آموزشی و قطعات الکترونیک • واحد تولید تزانزیستور، مقاومت و غیره • واحد تولید انکوباتور و سایر لوازم آزمایشگاهی بدون آب‌کاری • واحد تولید انواع ساعت • واحد طراحی و تولید تقویت‌کننده‌ی صوتی نظیر بلندگو و آمپلی‌فایر بصورت مونتاژ • واحد تولید رادیو و تلویزیون و لوازم صوتی و تصویری • واحد تولید دستگاه‌های برقی علامت‌دهنده‌ی سمعی و بصری • واحد تولید سیستم‌های مخابراتی مراکز تلفن • واحد تولید لوازم الکترونیکی (کامپیوتر، لوازم اداری و لوازم دقیق الکترونیکی) • واحد تولید کنترل‌های ولتاژ و فرکانس • واحد تولید آفتامات	گروه‌های الف) مصوبه‌ی شماره‌ی ۶۴۶۷۷ ت ۷۱۵۹۱ مورخ ۱۳۷۸/۱۲/۲۶ هیأت مدیران با اصلاحات بعدی آن	صنعتی



ادامه جدول شماره ۱۳: کاربری‌های مجاز به استقرار در کاربری صنعتی		
نوع کاربری	مقیاس	تعریف
صنعتی	گروه‌های الف) مصوبه‌ی شماره‌ی ۶۴۶۷۷ ت ۷۱۵۹۱ مورخ ۱۳۷۸/۱۲/۲۶ هیأت مدیران با اصلاحات بعدی آن	• واحد تولید مودم و میکروکنترل • واحد طراحی و مونتاژ تایمر • واحد تولید کارت و بردهای کامپیوتری کشاورزی: • واحد زنبورداری و پرورش ملکه (تا ردیف ۴ فاقد محدودیت فاصله از امکان مسکونی) • واحد پرورش پرندگان زینتی تا ۱۰۰ قطعه • واحد پرورش کرم ابریشم • واحد پرورش ماهی زینتی • آزمایشگاه دامپزشکی ماشین‌سازی: • واحد قالب و مدل (درجه‌ی ریخته‌گری، فیکچر، قالب قطعات استاندارد، قالب قید و بست و ابزار قالب و مدل • واحد تجهیزات شبکه‌ی آب و فاضلاب (پمپ‌های دیاگرامی، کف‌کش، لجن‌کش و تجهیزات تصفیه) • واحد ماشین‌آلات و تجهیزات حمل و نقل مکانیکی (آسانسور و قطعات آسانسور، پله برقی، بالاتراک، جرثقیل سقفی، جرثقیل پشت کامیونی، جک پالت بالابر و قطعات مربوطه، نوار نقاله و ... و جرثقیل) • واحد پمپ و کمپرسور (پمپ‌های خلاء، وکیوم آتش‌نشانی، آب، کمپرسورهای صنعتی و مصرفی، گاراژی، مواد فله و تملبه‌های بادی)

۳-۱۰-۲- استفاده های ممنوع

الف- مراکز سکوتی

ب- تأسیسات غیر مجاز و صنایع مزاحم شهری که می باید از محدوده شهر خارج شوند

۳-۱۰-۳- ضوابط تفکیک در کاربریکارگاهی(صنوف غیر مزاحم شهری)

تفکیک زمین‌هایی که در طرح کاربری زمین، کارگاهی بوده و در داخل محدوده شهر قرار دارد، تنها برای

ایجاد فعالیتهای خدماتی که غیرمزاحم باشند حداقل ۳۰۰ مترمربع تعیین می‌گردد.

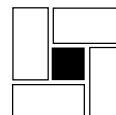
۳-۱۰-۴- ضوابط ساختمانی در کاربریکارگاهی

- سطح اشغال در اراضی کارگاهی معادل ۴۰ درصد تعیین میگردد

- مشاعات جزء تراکم ساختمانی محسوب می‌گردد.

- حداقل ۲۵ درصد از سطح پلاک باید به صورت یکپارچه و به عنوان فضای سبز اختصاص یابد.

- حداقل عرض معبر برای این کاربری ۱۲ متر می باشد



۳-۱۰-۵- پارکینگ های مورد نیاز

بازای هر ۱۰۰ مترمربع سطح زیربنای کل فضاهای صنعتی بصورت ناخالص تامین ۰/۵ واحد پارکینگ الزامی است .

۳-۱۱-۱- کاربری حمل و نقل و انبارداری (پایانه و پارکینگ)

۳-۱۱-۱- استفاده های مجاز

جدول شماره ۱۴: کاربری های مجاز به استقرار در کاربری حمل و نقل و انبارداری

نوع کاربری	مقیاس	تعریف
حمل و نقل و انبارداری	ناحیه	معابر، پارکینگ های عمومی و اتوبوس رانی شهری و پایانه های مسافربری
	شهر	معابر، پایانه های مسافربری درون شهری و بین شهری، ایستگاه های فرودگاه های موجود، بنادر، تأسیسات مرکزی مترو، پارکینگ های بزرگ و کوچک و سردخانه ها
		انبارهای اصلی کالا، فرودگاه، سیلو و سردخانه ها

۳-۱۱-۲- استفاده های ممنوع

الف- هر نوع سکونت

ب- هر نوع استفاده دیگر از این اراضی غیر از استفاده های مجاز و مشروط اعلام شده

۳-۱۱-۳- ضوابط تفکیک در کاربری حمل و نقل و انبارداری (پارکینگ عمومی)

در طرح جامع مکان هایی جهت احداث پارکینگ طبقاتی پیش بینی شده است . حدنصاب تفکیک زمین برای احداث پارکینگ عمومی ۲۰۰۰ مترمربع خواهد بود. حداقل عرض گذر درهنگام احداث این کاربری نیز ۲۰ متر میباشد.

۳-۱۱-۴- ضوابط ساختمانی در کاربری حمل و نقل و انبارداری (پارکینگ عمومی)

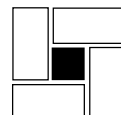
- حداکثر تراکم ساختمانی در کاربری پارکینگ ۳۴۰ درصد میباشد.

- درهنگام احداث پارکینگ طبقاتی حداکثر سطح اشغال در طبقه همکف و اول معادل ۸۰ درصد و طبقات دیگر ۶۰ درصد است .

۳-۱۲- کاربری حمل و نقل و انبارداری (انبار)

۳-۱۲-۱- استفاده های مجاز

کلیه کاربری های مجاز در این دسته به شرح جدول شماره چهارده می باشد.



۳-۱۲-۲- استفاده های ممنوع

الف-انبار مواد خطرناک مانند مواد اشتغالزا و غیره در داخل محدوده شهر مجاز نمی باشد.

ب- هر نوع سکونت

پ- هر نوع استفاده دیگر از این اراضی غیر از استفاده های مجاز و مشروط اعلام شده

۳-۱۲-۳- ضوابط تفکیک در کاربری حمل و نقل و انبارداری (انبار)

حدنصاب تفکیک برای عملکرد انبارها ۱۰۰۰ مترمربع میباشد. در تفکیک اراضی فوق باید ضوابط مربوط به معابر رعایت گردد و هریک از واحدهای مربوطه نیز از دسترسی کافی و مناسب به شبکه ارتباطی برخوردار باشند.

-حداقل عرض گذر در این کاربری ۳۵ متر میباشد.

۳-۱۲-۴- پارکینگ های مورد نیاز

به ازای هر ۱۰۰ مترمربع سطح زیربنای کل بصورت ناخالص تامین ۰/۵ واحد پارکینگ الزامی است .

۳-۱۳- کاربری تأسیسات شهری

شامل فعالیت های زیر با رعایت کلیه ضوابط و مقررات زیست محیطی از جمله ضوابط گروه ۱۱ مراکز خدماتی میباشد:

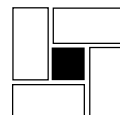
- تأسیسات شهری: آب، برق، مخابرات، گاز، فاضلاب

۳-۱۳-۱- استفاده های مجاز

کلیه کاربری های مجاز به استقرار در کاربری تأسیسات و تجهیزات شهری براساس مصوبه شورای عالی شهرسازی و معماری به قرار جدول زیراست:

جدول شماره ۱۵: کاربری های مجاز به استقرار در تأسیسات شهری

نوع کاربری	مقیاس	تعریف
تأسیسات شهری	محل	ایستگاه های تنظیم فشار گاز، آب و فاضلاب و سرویس های عمومی بهداشتی
	منطقه	مخازن آب زمینی و هوایی، تصفیه خانه های آب و فاضلاب و پساب و ایستگاه های تنظیم فشار گاز



۳-۱۳-۲- استفاده های ممنوع

الف- کشتارگاه و گورستان

ب- تصفیه خانه فاضلاب

پ- محل دفن زباله

ت- استقرار هر گونه کاربری غیر از تاسیسات و تجهیزات شهری در این اراضی ممنوع است

۳-۱۳-۳- ضوابط تفکیک در کاربری تاسیسات شهری

تفکیک این اراضی مجاز نبوده ولی در صورت لزوم با در نظر گرفتن معیارهای دستگاه های ذیربط و با رعایت حداقل معیار تفکیک مربوط به هریک از استفاده های مجاز در این حوزه با تصویب کمیسیون ماده ۵ بلامانع خواهد بود.

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

- ابعاد سطح اشغال و تراکم این ساختمان ها تابع ضوابط و مقررات سازمان مربوطه است

- رعایت موارد ایمنی و اخذ تاییدیه از سازمان آتش نشانی برای احداث بنا الزامی است

- رعایت کلیه این نامه های ساختمانی و این نامه ۲۸۰۰ الزامی است.

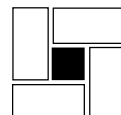
۳-۱۳-۴- پارکینگ های مورد نیاز

بازای هر ۱۰۰ مترمربع سطح زیربنای کل بصورت ناخالص تامین یک واحد پارکینگ در کاربری تاسیسات و تجهیزات شهری الزامی است.

۳-۱۴- کاربری تجهیزات شهری

شامل فعالیتهای زیر با رعایت کلیه ضوابط و مقررات زیست محیطی از جمله ضوابط گروه ۱۱ مراکز خدماتی میباشد:

- تجهیزات شهری: گورستان، غسلخانه، کشتارگاه، مراکز جمع آوری زباله، آتش نشانی، مراکز توزیع سوخت، میادین میوه و تره بار و تره بار شهرداری، مراکز تربیتی، تجهیزات رادیو و تلویزیون و ...



۳-۱۴-۱- استفاده‌های مجاز

کلیه کاربری‌های مجاز به استقرار در کاربری تاسیسات و تجهیزات شهری براساس مصوبه شورایی شهرسازی و معماری به قرارجدول شماره ۱۷ است.

جدول شماره ۱۶: کاربری‌های مجاز به استقرار در تجهیزات شهری

نوع کاربری	مقیاس	تعریف
تجهیزات شهری	محله	ایستگاه جمع آوری زباله
	ناحیه	ایستگاه جمع آوری زباله، ایستگاه‌های آتش نشانی، میدین میوه و تره بار، اورژانس ۱۱۵ و جایگاه‌های سوخت
	شهر	گورستان‌های موجود، نمایشگاه‌های دائمی و مراکز امداد و نجات هلال احمر

۳-۱۴-۲- استفاده‌های ممنوع

الف- کشتارگاه و گورستان

ب- تصفیه‌خانه فاضلاب

پ- محل دفن زباله

ت- استقرار هرگونه کاربری غیر از تجهیزات شهری در این اراضی ممنوع است.

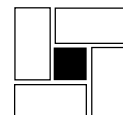
۳-۱۴-۳- ضوابط تفکیک در کاربری تجهیزات شهری

تفکیک این اراضی مجاز نبوده ولی در صورت لزوم با در نظر گرفتن معیارهای دستگاه‌های ذیربط و با رعایت حداقل معیار تفکیک مربوط به هر یک از استفاده‌های مجاز در این حوزه با تصویب کمیسیون ماده ۵ بلامانع خواهد بود.

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

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

-رعایت موارد ایمنی و اخذ تاییدیه از سازمان آتشنشانی برای احداث بنا الزامی است.



- رعایت کلیه آیین‌نامه‌های ساختمانی و آیین‌نامه ۲۸۰۰ الزامی است.

۳-۱۴-۴- پارکینگ‌های مورد نیاز

بازای هر ۱۰۰ مترمربع سطح زیربنای کل بصورت ناخالص تامین یک واحد پارکینگ در کاربری تاسیسات و تجهیزات شهری الزامی است.

۳-۱۵-۱- کاربری آموزش، تحقیقات و فناوری

۳-۱۵-۱- استفاده‌های مجاز

استفاده از این اراضی براساس مصوبه شورای عالی معماری و شهرسازی به قرار جدول زیر است:

جدول شماره ۱۷: کاربری‌های مجاز به استقرار آموزش، تحقیقات و فناوری

نوع کاربری	مقیاس	تعریف
آموزش، تحقیقات و فن‌آوری	شهر	مدارس عالی، دانشگاه‌ها، دانشکده‌ها، دانش‌سراها، حوزه‌های علمیه و مراکز تحقیقاتی و پژوهشی و عملی و کاربردی و پارک فن‌آوری

۳-۱۵-۲- استفاده‌های مشروط

علاوه بر عملکردهای فوق احداث مراکز آموزشی زیر در این زمین‌ها بلامانع است:

الف- دبیرستان‌های پیش‌دانشگاهی و کار و دانش

ب- مراکز آموزش فنی و حرفه‌ای

پ- ساختمان‌های مربوط به مراکز آموزش عالی نظیر کتابخانه، مسجد، رستوران، سالن‌های فرهنگی

هنری و.... مشروط به تایید کمیسیون ماده پنج

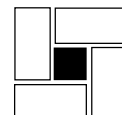
۳-۱۵-۳- ضوابط تفکیک در کاربری آموزش، تحقیقات و فناوری

تفکیک اراضی آموزش عالی مجاز نمیباشد.

۳-۱۵-۴- پارکینگ‌های مورد نیاز

به‌ازای هر ۱۰۰ مترمربع سطح زیربنای کل بصورت ناخالص تامین ۲ واحد پارکینگ در کاربری

فوق الزامی است .



۳-۱۶- کاربری باغ و اراضی کشاورزی

درون اراضی تثبیت شده با کاربری باغات چنانچه بر اساس ضوابط قانون حفظ و گسترش فضای سبز و سایر قوانین مربوطه پلاک باغ تشخیص داده نشود(در صورتی که بر اساس سند و رای کمیسیونهای ماده ۱۲ و ماده ۷ باغ تشخیص داده نشوند)، می تواند از تراکم ساختمانی کاربری که در آن قرار دارد استفاده نماید.

باغاتی که فاقد کاربری مصوب خدماتی و فضای سبز عمومی بوده و در طرح جامع درون محدوده شهر گرمدره با عنوان کاربری باغات پیشنهاد گردیده اند، با رعایت ضوابط قانون اصلاح قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها، قانون حفظ و گسترش فضای سبز و آیین نامه های مربوطه می تواند مورد ساخت و ساز واقع گردند.

۳-۱۷- کاربری تفریحی - گردشگری

تمامی واحدهایی که می توانند علاوه بر مردم شهر در خدمت مسافران اعم از عبوری و میهمان قرار گیرند شامل رستوران، مسافرخانه، هتل، مهمانسرا، اردوگاه جهانگردی، سالن های جشن و میهمانی و هرگونه مجتمع مهمان پذیر، چایخانه و رستوران سنتی در این کاربری قرار دارند.

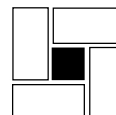
۳-۱۷-۱- استفاده های مجاز

در خصوص کاربری تفریحی-گردشگری در مقیاس بزرگ و خاص کسب نظر اداره محیط زیست استان الزامی است.

کلیه کاربری های مجاز به استقرار در کاربری تفریحی-گردشگری براساس مصوبه شورای عالی شهرسازی و معماری به قرار زیر است:

جدول شماره ۱۸: کاربری های مجاز به استقرار در کاربری تفریحی-گردشگری

نوع کاربری	مقیاس	تعریف
تفریحی-گردشگری	شهر	هتل، مسافرخانه، مهمان پذیر و مهمانسراها، هتل آپارتمان و متل، شهرسازی تفریحی ویژه، پارک های جنگلی و اردوگاه های جهانگردی و پلازهای ساحلی و ...



۳-۱۷-۲- استفاده های ممنوع

هر گونه استفاده دیگر از اراضی تفریحی گردشگری که در زیرمجموعه استفاده های مجاز قرار نگرفته باشد ممنوع است.

۳-۱۷-۳- ضوابط تفکیک در کاربری تفریحی- گردشگری

حدنصاب تفکیک جهت احداث مجموعه های تفریحی و گردشگری ۱۰۰۰ مترمربع خواهد بود.

۳-۱۷-۴- مقررات ساختمانی در کاربری تفریحی- گردشگری

الف- پیش از صدور مجوزهای قانونی احداث بنا، اخذ مجوز وزارت مذکور یا سازمان های تابعه آن الزامی است.

ب- سطح اشغال در این اراضی ۶۰ درصد مساحت زمین در طبقه همکف بوده و حداکثر تراکم مجاز در طبقات ۱۸۰ درصد می باشد

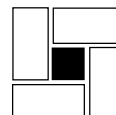
ت- در احداث ساختمان عقب نشینی به میزان ۵ متر از بر مشرف به گذر دسترسی جهت پارکینگ وسایط نقلیه الزامی است. مساحت این قطعه جزء فضای باز محسوب خواهد شد.

ث- در خصوص فعالیت های خاص نظیر هتل و شهربازی تهیه طرح توجیهی و ارائه به کمیسیون ماده ۵ الزامی است.

ح- حداقل عرض معبر این کاربری ۱۶ متر می باشد.

۳-۱۷-۵- پارکینگ های مورد نیاز

بازای هر ۵ اتاق برای واحدهای اقامتی تامین ۱/۲ واحد پارکینگ و برای سایر مراکز تفریحی هر ۱۰۰ مترمربع سطح زیربنای کل بصورت ناخالص تامین ۲/۵ واحد پارکینگ الزامی است.



۳-۱۸-۱- استفاده های مجاز

ح- حرایم نهر و رودخانه ها و خطوط انتقال نیرو و تاسیسات زیر بنایی صرفاً به منظور ایجاد فضای سبز و درختکاری بوده و تنها احداث راه های عبوری در حد دسترسی (شبکه های جمع و پخش کننده) در آن مجاز می باشد.

۴- مقررات مشترک

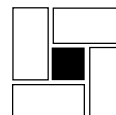
۴-۱- ملاحظات اساسی

توضیح ۱- کلیه ضوابط و مقررات طرح تفصیلی شهر گرمدره در چهارچوب قوانین کلی و مصوب مملکتی و شهرسازی و ساختمانی تدوین گردیده و برای شهرداری و شهروندان شهر گرمدره لازم الاجرا می باشد.

توضیح ۲- چنانچه مغایرتی در ضوابط طرح تفصیلی و قوانین جاری مملکتی حادث گردد، ضوابط مغایر مندرج در طرح تفصیلی صرفاً می بایست با پیشنهاد شهرداری از طریق اداره کل راه و شهرسازی استان البرز در مراجع قانونی از قبیل شورای عالی شهرسازی و معماری ایران، کارگروه تخصصی امور زیربنایی و شهرسازی استان و کمیسیون ماده پنج استان البرز مورد بررسی و اصلاح مجدد قرار گیرد.

توضیح ۳- حدود شمول ضوابط و مقررات طرح تفصیلی شهر گرمدره، محدوده ی مصوب طرح که در نقشه کاربری اراضی پیشنهادی مشخص گردیده، می باشد که در بر گیرنده ی اقدامات و فعالیت ها بر روی اراضی مذکور از قبیل هرگونه تفکیک و تجمیع ساختمان و تاسیساتی که در روی زمین یا زیر آن ساخته و آنچه که در بنا نصب می گردد و همچنین گودبرداری، تسطیح، تراس بندی و یا هر نوع اقدامی که شکل طبیعی زمین را تغییر می دهد و نحوه بهره برداری و استفاده از انواع ساختمان ها و اراضی خواهد بود.

توضیح ۴- ضوابط طرح تفصیلی مکمل ضوابط طرح جامع مصوب می باشد و چنانچه مغایرتی در ضوابط طرح جامع با طرح تفصیلی وجود داشته باشد، ضوابط طرح تفصیلی مقدم بر آن خواهد بود.



توضیح ۵- کلیه تغییرات کاربری‌های طرح تفصیلی که در کمیسیون ماده پنج تصویب می‌گردد،

جایگزین کاربری طرح تفصیلی مصوب بوده و بر اساس نقشه تفکیکی مصوب مورد عمل قرار گیرد.

توضیح ۶- کلیه مشاعات ساختمان از قبیل پارکینگ، سالن انتظار (لابی)، پله‌ها، موتورخانه، انباری،

سرویس بهداشتی عمومی، استخر یا سایر فضاهای ورزشی، نگهبانی و سرایداری جزء سطح اشغال محاسبه می‌گردد.

توضیح ۷- با عنایت به اینکه سازمان‌های مسئول در امر تاسیسات شهری از قبیل (سازمان‌های برق،

آب منطقه‌ای، شرکت ملی گاز، شرکت ملی نفت، شرکت آب و فاضلاب، شرکت مخابرات و غیره) به

دلیل تامین نیازمندی‌های جدید شهری ممکن است در هر زمان اقدام به احداث خطوط جدید، اصلاح و

تقویت یا تغییر خطوط قبلی، افزایش و یا تغییر حریم خطوط تاسیسات مذکور بنمایند لازم است تا کلیه

متقاضیان منفرد، تعاونی‌های مسکن، پیمانکاران، مشاوران و کلیه سازمان‌های ذینفع در مقاطع مختلف

زمانی پیشرفت کار از قبیل دریافت پروانه ساختمان، آغاز عملیات اجرایی و یا انجام مطالعات مراحل اول

و دوم طرح‌های آماده‌سازی و طراحی مجموعه‌های مسکونی نسبت به استعلام از مراجع ذیربط اقدام و

تصمیمات اجرایی را بر اساس آن مورد توجه قرار داده و آخرین استعلام در پرونده شهرداری ضبط گردد.

توضیح ۸- چنانچه در نقشه کاربری اراضی پیشنهادی پلاک دارای کاربری مسکونی بوده اما طبق

قانون حفظ و گسترش فضای سبز در شهرها و اصلاحیه آن و همچنین دستورالعمل ماده ۱۴ قانون زمین

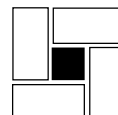
شهری باغ شناخته شود صدور پروانه ساختمانی توسط شهرداری مستلزم دریافت رای کمیسیون ماده ۷ و

توافق مالک با شهرداری خواهد بود.

توضیح ۹- جهت گردش درها و پنجره‌های ساختمانها نمی‌باید در خارج از حد مالکیت پلاک باز شود.

توضیح ۱۰- احداث هر تعداد پله و رمپ خارج از حد مالکیت در پیاده‌روها، گذرگاه‌ها و کاربری‌های

عمومی ممنوع می‌باشد.



توضیح ۱۱- نصب در ماشین‌رو در محل مثلثهای دید (بخ‌ها) ممنوع می‌باشد.

توضیح ۱۲- در صورتی که ملک یا پلاکی با محدوده معین با کاربری غیرمسکونی در تصرف یا اجاره شخص یا ارگانی بوده و به استناد حالت مذکور در زمان برداشت کاربری وضع موجود، کاربری زمین بر اساس نوع عملکرد متصرف، به همان حالت تثبیت گردیده باشد، پس از رفع تصرف و یا فسخ اجاره و تخلیه ملک توسط مستاجر یا متصرف در صورت تایید کتبی مدارک توسط شهرداری، کاربری پلاک قابل تبدیل به کاربری مسکونی با تراکم اراضی مسکونی مجاور بوده و در صورتی که کاربری پلاک فوق قبلاً غیرمسکونی بوده باشد تبدیل به کاربری اولیه با تایید مراجع قانونی ذیربط امکان‌پذیر خواهد بود.

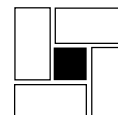
توضیح ۱۳- تراکم پایه ملاک عمل شهر برای کلیه اراضی با کاربری مسکونی ۸۰ درصد است و عوارض مصوب، تراکم متعلقه و مازاد تراکم به تراکم‌های بیش از ۸۰ درصد (تراکم پایه) تعلق می‌گیرد.

توضیح ۱۴- در کلیه اراضی دارای کاربری‌های شهر گرمدره استفاده از حداکثر تراکم ساختمانی مجاز منوط به تامین کلیه پارکینگ‌های مورد نیاز بوده و در هر صورت پارکینگ‌های ساختمان غیرقابل تغییر بوده و با پرداخت عوارض مربوطه، پارکینگ جز در مواردی که در این گزارش ذکر شده مجاز نمی‌باشد.

تبصره: در صورت احراز و تایید عدم امکان تامین پارکینگ در ساختمان (قطعه) تامین پارکینگ در پارکینگ‌های احداث شده توسط شهرداری در شعاع حداکثر ۲۵۰ متر از ساختمان با پرداخت هزینه‌ی آن بلامانع است (مصوب طرح جامع).

توضیح ۱۵- ساخت و ساز در قطعات کمتر از ۹۰ مترمربع مجاز نبوده و در صورت عدم امکان تجمع، تملک این اراضی ضروری است و تا تحقق این امر، صدور مجوز تعمیرات و مقاوم سازی در حداکثر یک طبقه بنا برای این املاک با حفظ حقوق مکتسبه بلامانع است.

توضیح ۱۶- زیرزمین‌های کلیه کاربری‌های طرح تفصیلی صرفاً به منظور استقرار فعالیت‌های غیر مسکونی شامل پارکینگ، انبار، تاسیسات و سایر مشاعات ساختمان قابل بهره‌برداری است.



توضیح ۱۷- کلیه زمین‌های با مساحت بیش از ۵۰۰ مترمربع قبل از صدور پروانه می‌بایست استعلام کمیسیون ماده ۷ را ارایه نمایند.

۲-۴- مقررات عمومی ساختمان

رعایت مفاد این بخش از ضوابط و مقررات، در طراحی، ساخت و بهره‌برداری از ساختمان، در همه گونه‌های کاربری زمین در محدوده طرح الزامی است.

۳-۴- مقررات احداث ساختمان

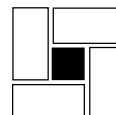
تبصره ۱- برای احداث هرگونه ساختمان، ساختمان فرعی، تغییرات ساختمان، تغییرات استخوانبندی، تعمیرات، توسعه و بازسازی ساختمان می‌بایست از شهرداری مجوز اخذ گردد.

تبصره ۲- احداث ساختمان در هریک از کاربری‌ها صرفاً با رعایت مقررات ساختمانی مربوط به آن کاربری و دیگر مقررات طرح تفصیلی، مستثنیات و ملحقات مربوطه و رعایت حریم کاربری‌های مصوب طرح تفصیلی میسر می‌باشد.

تبصره ۳- جواز پایان کار ساختمان و مجوز استفاده از ساختمان فقط در صورتی به وسیله مقامات مسوول، صادر خواهد گردید که ساختمان‌های موجود در پلاک مورد درخواست و براساس مفاد پروانه و مقررات ساختمانی کاربری مربوطه احداث گردیده باشد.

تبصره ۴- کلیه خلاف‌های ساختمانی نسبت به ضوابط و مقررات مصوب می‌باید قبل از صدور پایان کار ساختمان رفع و جرایم آن تسویه شده باشد.

تبصره ۵- واحدهای تجاری نواری موجود در سطح شهر که با مجوز احداث گردیده‌اند، در صورتی که در مسیر تعریض معابر و یا تغییر کاربری طرح تفصیلی نباشند، نوسازی و بهسازی آنها با رعایت ضوابط در حد سطح قبلی بلامانع می‌باشد.



تبصره ۶- آب باران هر ساختمان و هر قطعه زمین می‌باید در داخل محوطه همان ساختمان و قطعه زمین تخلیه شود و ایجاد ناودان و مجاری آبرو در معابر عمومی مجاز نمی‌باشد.

تبصره ۷- ضوابط پارکینگ برای کلیه ساختمانهای شهری بر طبق سطوح ارایه شده در جداول پارکینگ عمومی لازم الاجرا می‌باشد.

تبصره ۸- برای ساختمانهای بزرگ نظیر موسسات آموزشی، فرهنگی، بهداشتی، هتلها و غیره به ازای هر ۵۰۰۰ مترمربع و برای مراکزی مانند خردهفروشی، عمدهفروشی، کارگاههای صنعتی و تاسیسات حمل و نقل به ازای هر ۳۰۰۰ مترمربع مساحت پلاک، پیش بینی یک جایگاه بارگیری و باراندازی به صورت مشترک ضروری می‌باشد.

تبصره ۹- ساختمانهایی که زمین آنها بیش از ۲۰۰۰ مترمربع مساحت داشته باشند، می‌باید با هماهنگی اداره برق، محل مناسبی برای پست فشار قوی در داخل یا خارج ساختمان تعبیه نمایند.

۴-۳-۱- ضوابط مشرفیت

الف- سطح مشرف:

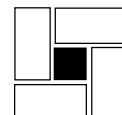
عبارتست از سطوحی از ساختمان جنوبی که در حریم اشراف ساختمان شمالی قرار داشته باشد.

ب- حریم اشراف:

عبارتست از فضایی که بین سطوح فرضی با زاویه ۴۵ درجه نسبت به خط شمال-جنوب واقع در جنوبی ترین نقطه منتهی‌الیه جبهه ساختمان قرار گیرد.

پ- ملاحظات قابل توصیه در طراحی شهری:

۱- طراحی باغچه‌های نواری در دوطرف مقطع گذرگاهها و غرس درخت در آنها



۲- تدوین ضوابط تشویقی در مورد کاهش سطح اشغال بنا در طبقه همکف و احاطه بنا به وسیله‌ی فضای باز یا مشجر بویژه در بر ساختمان، این ضوابط به هنگام تهیه‌ی طراحی فضای شهری معبر مجاور پلاک تدوین و به تصویب می‌رسد.

۲-۳-۴- مقررات و ضوابط کلی مربوط به اراضی با کاربری مسکونی با مساحت بیشتر از هزارمترمربع (دارای سند شش دانگ)

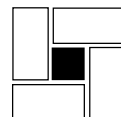
در مورد اراضی (دارای سند شش دانگ) واقع در تراکم‌های مختلف با وسعت بین یک هزار تا پنج هزار مترمربع، بین پنج هزار تا ده هزار مترمربع و بزرگتر از ده هزار مترمربع، جهت ایجاد امکان تامین سرانه‌های خدمات محله‌ای و ناحیه‌ای با مساحت مکفی و با توجه به مشکلات شهرداری‌ها در مورد تامین اراضی خدماتی فوق در مراکز ساخته شده شهری و همچنین لزوم استحصال عادلانه سرانه‌های خدماتی از مالکان مختلف، متناسب با مساحت اراضی تحت سکونت، تفکیک، صدور پروانه ساختمانی در اراضی فوق می‌بایست طبق بندهای الف الی پ به شرح زیر مورد اقدام قرار گیرند.

توضیح: در تفکیک اراضی با مساحت بیش از ۵۰۰ مترمربع اعمال ماده ۱۰۱ قانون شهرداری‌ها و توافق با شهرداری‌ها الزامی می‌باشد.

الف) تفکیک اراضی با مساحت ۱۰۰۰ الی ۵۰۰۰ مترمربع:

اراضی بزرگتر از یک هزار مترمربع و کوچکتر از پنج هزار مترمربع در داخل محدوده‌ی شهر می‌توانند با رعایت کامل کاربری پیشنهادی در طرح تفصیلی و همچنین با در نظر گرفتن کلیه ضوابط مربوط به هر کاربری و منظور نمودن سطوح خدماتی تفکیک و احداث گردند.

- برای تایید نقشه تفکیکی اراضی بیش از یک هزار مترمربع و کوچکتر از پنج هزار مترمربع نیاز به اخذ مجوز از کمیسیون ماده پنج می‌باشد و نقشه‌های طرح پیشنهادی می‌بایست به تأیید مهندس مشاور شهرساز یا مهندس شهرساز دارای صلاحیت نظام مهندسی رسیده باشد.



- هنگام تفکیک اراضی فوق در کلیه گذرگاه‌های محلی و فرعی که در طرح تفصیلی مشخص نگردیده لازم است کلیه مقررات و معیارهای پیشنهادی طرح تفصیلی از نظر عرض معابر بن‌باز و بن‌بست در رابطه با طول آنها طبق ضوابط گذربندی مورد اقدام و همچنین شعاع دوربرگردانها با توجه به نمونه‌های ارائه شده در مجموعه نقشه‌ها کاملاً رعایت گردد.

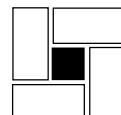
- مالک اراضی فوق به هنگام تفکیک، مشمول تخصیص و واگذاری بخشی از پلاک، جهت تامین سطوح گذرگاهها و کاربری خدماتی براساس سرانه‌های "محلّه‌ای" براساس میزان جمعیت ساکن و سرانه‌های پیشنهادی طرح تفصیلی خواهند بود.

ب- تفکیک اراضی با مساحت بین پنج هزار تا ده هزار مترمربع:

- برای تایید نقشه تفکیکی اراضی بین پنج هزار تا ده هزار مترمربع نیاز به اخذ مجوز از کمیسیون ماده پنج می‌باشد و نقشه‌های طرح پیشنهادی می‌بایست به تأیید مهندس مشاور شهرساز یا مهندس شهرساز دارای صلاحیت نظام مهندسی رسیده باشد.

اراضی با مساحت بین پنج هزار تا ده هزار مترمربع واقع در داخل محدوده شهر می‌توانند با رعایت کامل کاربری پیشنهادی در طرح تفصیلی و همچنین با در نظر گرفتن کلیه ضوابط مربوط به هر کاربری و واگذاری قسمتی از مساحت پلاک جهت تامین سطوح گذرگاهها و خدمات براساس سرانه‌های "ناحیه‌ای" و "محلّه‌ای" براساس میزان جمعیت ساکن و سرانه‌های پیشنهادی طرح اقدام به تفکیک نمایند.

تبصره: در صورتیکه در تفکیک قطعات تا ده هزار مترمربع، خدمات مورد نیاز در محدوده‌ی زمین و پیرامون آن تأمین شده باشد و نیازی به تأمین کاربری خدماتی نباشد، شهرداری می‌تواند به جای اراضی با کاربری خدماتی، اراضی مسکونی دریافت نماید. این امر در گزارش‌های توجیهی باید مشخص گردد.



پ- اراضی بزرگتر از ده هزار مترمربع:

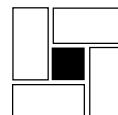
برای تایید نقشه تفکیکی اراضی بیش از یک هکتار نیاز به اخذ مجوز از کمیسیون ماده پنج می باشد و نقشه های طرح پیشنهادی می بایست به تایید مهندس مشاور شهرساز یا مهندس شهرساز دارای صلاحیت نظام مهندسی رسیده باشد.

مالکان اراضی بزرگتر از ده هزار مترمربع (مانند اداره کل راه و شهرسازی استان، ارتش و شرکت شهرک های صنعتی، سازمان اوقاف، بنیاد مسکن، بنیاد مستضعفان و غیره) به هنگام تفکیک علاوه بر رعایت ضوابط اراضی کوچکتر از پنج هزار مترمربع، در مورد عرض گذرگاه ها و غیره مشمول واگذاری اراضی براساس رعایت آیین نامه تهیه طرح های آماده سازی زمین، جهت تامین زمین خدمات آموزشی، درمانی، فضای باز و سبز و غیره طبق طرح آماده سازی مصوب خواهند بود.

بهنگام تهیه ی طرح مربوطه بر اساس سرانه ی مصوب طرح تفصیلی، سطوح خدماتی مانند آموزشی، درمانی، فرهنگی، ورزشی، فضای سبز عمومی را پیش بینی و طرح های تاسیسات زیربنایی مانند شبکه توزیع آب، شبکه برق، شبکه ی جمع آوری فاضلاب، شبکه ی مخابرات، شبکه ی گاز تا مرز هر پلاک را تهیه نماید و بهنگام تفکیک سطوح مربوطه به کاربری های خدماتی را به شهرداری واگذار نماید و تاسیسات زیربنایی را اجرا کند.

توضیح مهم: تفکیک اراضی خالی و مستحدثات ویژه با کاربری نامتجانس شهری:

- براساس مصوبه شورای عالی شهرسازی و معماری ایران صدور پروانه ساختمانی در اراضی خالی و مستحدثات ویژه با کاربری نامتجانس شهری (مانند تعمیرگاه، دامداری، کارخانه ها و کارگاه های متروکه، اراضی وزارت دفاع، پادگان و...) با وسعت بیش از پنج هزار مترمربع (در یک و یا چند پلاک) که پیش از تهیه طرح تفصیلی در محدوده شهر قرار داشته اند، با هر کاربری استفاده از زمین که باشد، در صورت توافق با شهرداری و تخصیص بخشی از اراضی به خدمات می تواند انجام شود.



تبصره: در خصوص فعالیت دامداری مجاز، رعایت قانون نظام تفصیلی دامپروری کشور مصوبه مجلس شورای اسلامی مورخ ۱۳۸۸/۵/۷ ماده ۷ برای زمین‌های با کاربری دامداری الزامی است.

۴-۴- حریم‌های قانونی و ضوابط آنها

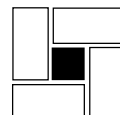
حریم‌های قانونی جهت رعایت مسائل ایمنی و کنترل توسعه بی‌رویه شهر و براساس ضوابط ارگان‌های مربوطه در طرح تفصیلی پیش‌بینی شده است. این حریم‌ها شامل حریم شبکه راه‌ها و خطوط تأسیسات زیربنایی و انتقال انرژی می‌باشد.

کلیه حریم‌های شبکه راه‌ها و خطوط تأسیساتی باید بصورت فضای باز و با امکان نظارت مستقیم ارگان مربوطه بر آنها در نظر گرفته شوند. ایجاد هرگونه مستحذات در این محدوده ممنوع است مگر کاربری‌ها و یا تأسیساتی که در کمیسیون ماده ۵ محل آنها تثبیت شده و یا احداث آنها ضروری تشخیص داده شود.

تبصره: تأسیسات لازم برای بهره‌برداری (کشت، داشت و برداشت) از زمینهای کشاورزی باغات و همچنین خطوط پایه‌های انتقال نیروی برق و شبکه‌های مخابراتی، پل‌ها و تونل‌های واقع در مسیر راه‌ها، لوله‌های انتقال نفت و گاز، کانالها و شبکه‌های آبیاری خطوط و لوله‌های آبرسانی، سیل‌بندها و سیل‌گیرها از محدودی ایجاد مستحذات در حریم راه‌ها مستثنی بوده و تابع قوانین و مقررات مربوط به خود هستند.

۴-۴-۱- ضوابط و مقررات حریم رودخانه‌ها، مسیل‌ها، نهرها و برکه‌ها

حریم، آن قسمت از اراضی اطراف رودخانه، مسیل، نهر طبیعی یا سنتی (کانال)، مرداب و برکه طبیعی است که بلافاصله پس از بستر قرار دارد و به عنوان حق ارتفاق برای کمال انتفاع و حفاظت آنها لازم است. ضوابط و مقررات مربوط به بستر و حریم رودخانه‌ها، مسیل‌ها و آنها به قرار زیر است:



۴-۴-۱-۱- حریم انهار طبیعی یا رودخانه‌ها اعم از اینکه آب دایم یا فصلی داشته باشند از یک تا ۲۰ متر خواهد بود که حسب مورد با توجه به وضع رودخانه یا نهر طبیعی یا مسیل از هر طرف منتهی‌الیه بستر به وسیله وزارت نیرو و شرکت‌های تابعه آن تعیین می‌گردد.

۴-۴-۱-۲- هرگونه ساخت و ساز دایم برای هر نوع فعالیتی در حریم انهار و یا بر روی رودخانه‌ها، نهرها و مسیل‌های طبیعی و کانال‌های احداث شده مرتبط با آنها توسط افراد حقیقی و حقوقی خصوصی، ممنوع است.

۴-۴-۱-۳- در کلیه حریم نهرهای متروکه که از طرف شرکت آب منطقه‌ای متروکه اعلام میشود و در راستای اصلاح ماده ۱۹ قانون نوسازی و عمران شهری، شهرداری مجاز میباشد حریم و بستر مذکور را که در اختیار شهرداری میباشد طبق نظر و بهای کارشناسی به مالکین مجاور واگذار نماید.

۴-۴-۱-۴- حریم لوله‌های آبرسانی، حریم لوله‌های آبرسانی شهری مطابق مصوبه شماره ۴۷۳۴۷/ت ۱۹۳ ها مورخ ۱۳۷۱/۵/۶ هیئت وزیران تعیین و به قرار زیر اعلام گردیده است:

- حریم لوله‌های آبرسانی با قطر ۵۰۰ میلی‌متر، در کل ۶ متر (۳ متر از هر طرف نسبت به محور لوله)

- حریم لوله از ۵۰۰ تا ۸۰۰ میلی‌متر، در کل ۶ متر (۳ متر از هر طرف نسبت به محور لوله)

- حریم لوله از ۸۰۰ تا ۱۲۰۰ میلی‌متر، در کل ۱۰ متر (۵ متر از هر طرف نسبت به محور لوله)

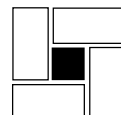
- حریم لوله از ۱۲۰۰ میلی‌متر به بالا، در کل ۱۲ متر (۶ متر از هر طرف نسبت به محور لوله)

• در صورتی که لوله‌های آبرسانی به موازات و در حریم یکدیگر نصب شوند، حد خارجی حریم به اعتبار قطر آخرین لوله منظور می‌شود.

۴-۴-۲- ضوابط و مقررات حریم خطوط انتقال برق

تاسیسات برق‌رسانی نظیر خطوط انتقال برق، الزاماً می‌بایستی دارای حریم امنیتی باشند. تعیین

این حریم در مقیاس‌های خرد شهری بسیار حائز اهمیت است و معمولاً ضوابط و مقررات مربوط به



این حریم، طی طرح و مطالعات تفصیلی ارائه می‌گردد و پس از تصویب شورایعالی شهرسازی و معماری ایران، لازم‌الاجرا است.^۱

در ارتباط با خطوط فشار قوی انتقال برق، دو نوع حریم به قرار زیر تعریف می‌گردد:

- حریم درجه یک شامل دو نوار در طرفین مسیر خط و متصل به آن
- حریم درجه دو، شامل دو نوار در طرفین حریم درجه یک و متصل به آن

ضوابط و مقررات مربوط به حریم خطوط انتقال برق به قرار زیر است:

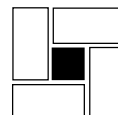
۴-۲-۱- احداث هرگونه ساختمان جدید در حریم خطوط فشار قوی انتقال برق ممنوع است و اراضی واقع در این حریم‌ها تنها می‌توانند به فضای سبز با کاربرد بصری و در شرایطی جهت محورهای ارتباطی اختصاص یابند.

۴-۲-۲- در مسیر و حریم درجه یک، اقدام به هرگونه عملیات ساختمانی و ایجاد تاسیسات مسکونی و تاسیسات دامداری یا باغ و درختکاری و انبارداری تا هر ارتفاع ممنوع می‌باشد و فقط ایجاد زراعت فصلی و سطحی و حفر چاه و قنات و راهسازی و شبکه آبیاری، مشروط بر اینکه سبب ایجاد خسارت برای تاسیسات خطوط انتقال نگردد، با رعایت مفاد ماده (۶) بلامانع است.

- ایجاد شبکه آبیاری و حفر چاه و قنات و راهسازی در اطراف پایه‌های خطوط نباید در فاصله‌ای کمتر از سه متر از پی پایه‌ها انجام گیرد.

۴-۲-۳- در حریم درجه دو فقط ایجاد تاسیسات ساختمانی اعم از مسکونی و صنعتی و مخازن سوخت تا هر ارتفاع ممنوع است.

^۱ حد و حدود کلیه حریم‌ها اعم از حریم‌های حفاظتی، امنیتی، فنی و ... می‌بایستی قبلاً به تصویب شورایعالی شهرسازی و معماری ایران برسد. لذا حریمی که به تصویب نرسیده باشد، از نظر طرح تفصیلی فاقد اعتبار و نفوذ است و فقط از نظر قید احتیاط می‌تواند مورد رعایت قرار گیرد.



۴-۲-۴-۴- عرض حریم درجه یک و دو خطوط فشار قوی انتقال برق در شهر، بر اساس ضوابط و

مقررات اجرایی مصوب شورای عالی شهرسازی و معماری (۱۳۷۱) به قرار جدول زیر تعیین شده

است:^۲

جدول ۱۹: عرض حریم درجه یک و دو خطوط فشار قوی انتقال برق در شهر

ولتاژ (قدرت)	حریم درجه یک از محور خطوط	حریم درجه دو از محور خطوط
تا ۲۰ هزار ولت	۳ متر از هر طرف	۵ متر از هر طرف
تا ۳۳ هزار ولت	۵ متر از هر طرف	۱۵ متر از هر طرف
تا ۶۳ هزار ولت	۱۳ متر از هر طرف	۲۰ متر از هر طرف
تا ۱۳۲ هزار ولت	۱۵ متر از هر طرف	۳۰ متر از هر طرف
تا ۲۳۰ هزار ولت	۱۷ متر از هر طرف	۴۰ متر از هر طرف
تا ۴۰۰ هزار ولت	۲۰ متر از هر طرف	۵۰ متر از هر طرف
تا ۷۵۰ هزار ولت	۲۵ متر از هر طرف	۶۰ متر از هر طرف

- در داخل محدوده شهر فواصلی که برای رعایت ایمنی و سایر ملاحظات فنی در طرفین خطوط انتقال و توزیع نیروی برق در نظر گرفته می شود، می تواند متناسب با فاصله پایه ها تا ۳۰ درصد کمتر از مقدار مقرر برای حریم درجه یک، بر طبق نظر وزارت نیرو تعیین شود.
- حریم خطوط انتقال برق در شهر در شرایط خاص محدود بودن زمین، می تواند جهت احداث محورهای ارتباطی مورد استفاده قرار گیرند.

۴-۲-۴-۵- در صورتی که اشخاص بر خلاف ضوابط و مقررات اجرایی مربوط به حریم خطوط انتقال

برق مصوب شورای عالی شهرسازی و معماری (۱۳۷۱)، عملیات یا تصرفاتی را در حریم درجه یک و درجه

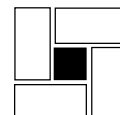
دو خطوط انتقال و توزیع بنماید، مکلفند به محض اعلام ماموران وزارت نیرو و موسسات و شرکت های

تابع، عملیات و تصرفات را متوقف و به هزینه خود در رفع آثار عملیات و تصرفات اقدام نمایند.

۴-۲-۴-۶- کلیه عملیاتی که به وسیله اشخاص حقیقی یا حقوقی به منظور راهسازی، کارهای

کشاورزی، حفر چاه و قنوات، عبور و حمل بار و ماشین آلات و یا ایجاد شبکه های مختلف تجهیزات

^۲ منظور از عرض مسیر خطوط فشار قوی انتقال برق، بزرگترین دکل انتقال برق در آن مسیر است.



شهری و فضای سبز شهری و نظایر آن در مسیر و حریم خطوط انتقال برق انجام می‌گیرد، بایستی با مراعات اصول حفاظتی به منظور جلوگیری از بروز خطرات جانی یا مالی صورت گیرد و در مورد حفر چاه (و قنات) و راهسازی بایستی قبلاً از مسئولین عملیاتی خطوط انتقال برق راهنمایی لازم خواسته شود و اجازه کتبی کسب گردد.

- وزارت نیرو موظف است ظرف یکماه از تاریخ وصول درخواست، نظر خود را اعلام نماید.

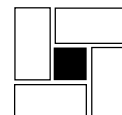
۴-۲-۷- در صورتی که در نتیجه عملیات تعمیراتی و بازرسی خطوط انتقال برق خسارتی به اعیان و مستحذات موجود در ملکی وارد آید، وزارت نیرو، موسسات و شرکت‌های تابع، موظف به رفع خسارت از مالک اعیانی هستند.

۴-۲-۸- حریم کابل‌های زیرزمینی که در معابر و راه‌ها قرار داده می‌شوند، در هر طرف نیم متر از محور کابل و تا ارتفاع دو متر از سطح زمین است.

- در موردی که کابل با سایر تاسیسات شهری از قبیل لوله‌کشی آب، فاضلاب و کابل تلفن و نظایر آن تقاطع نماید، استانداردهای متداول شبکه‌های انتقال و توزیع نیروی برق بایستی رعایت شود.

۴-۲-۹- رعایت استانداردهای مصوب خطوط انتقال نیروی برق از طرف کلیه سازمان‌های دولتی و غیردولتی الزامی است و در هر مورد که سازمان‌های دولتی بخواهند، اقدام به ایجاد تاسیسات جدیدی نمایند که با خطوط انتقال نیروی برق تقاطع نماید و یا در حریم آن واقع شود، جلب موافقت از وزارت نیرو یا موسسات و شرکت‌های تابع آن، لازم و ضروری است.

- در مواردی که خطوط انتقال نیروی برق از روی تاسیسات موجود تلگراف، تلفن، راه آهن عبور نمایند، حریم و استانداردهای آن موسسات از طرف وزارت نیرو و موسسات و شرکت‌های تابع باید رعایت شود و انجام طرح‌های جدید بایستی با کسب موافقت قبلی موسسات صورت گیرد.



۴-۴-۲-۱۰- در صورت احداث خطوط انتقال برق فشار قوی جدید در شهر، وزارت نیرو موظف به تملک و تخریب واحدهای ساختمانی واقع در حریم‌های درجه ۱ و ۲ طرح‌های اجرایی خطوط فشار قوی می‌باشد.

۴-۴-۲-۱۱- وزارت نیرو یا موسسات و شرکت‌های تابع آن مکلف است، آغاز اجرای عملیات طرح خط نیروی برق را از طریق نشر آگهی در جراید محلی، الصاق آگهی در تابلو شهرداری‌ها و یا توزیع آن در مسیر خط به طرق ممکن و پخش آگهی از رادیوهای محلی و یا سایر وسایل مقتضی، به اطلاع صاحبان اراضی و املاک واقع در مسیر خطوط نیروی برق برساند.

۴-۴-۳- ضوابط و مقررات حریم مخابرات

۴-۴-۳-۱- احداث ساختمان‌هایی با ارتفاع بیش از ۵۰ متر در حریم ۵۰۰ متری مراکز LCT (Local Central Transit) مطلقاً ممنوع است.

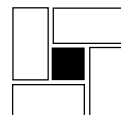
• در موارد دیگری که ساختمان‌ها در مسیر ارتباطی، این مراکز قرار می‌گیرند، بر اساس نقشه‌های تفصیلی موجود که حرایم مخابرات و مسیرهای مورد نظر شرکت مخابرات بر روی آنها منعکس گردیده است، دریافت مجوز از شرکت مخابرات الزامی است.

۴-۴-۳-۲- رعایت حریم امنیتی مراکز فنی مخابرات، لازم و ضروری است.

۴-۴-۳-۳- استقرار بخشی از عملکردهای تأسیسات و تجهیزات شهری (نظر تلفن)، با رعایت جوانب فنی و تأیید کمیسیون فنی شهرداری در کاربری‌های مسکونی و فضای سبز بلامانع است.

۴-۴-۳-۴- سطح کاربری‌های تأسیسات و تجهیزات شهری مرتبط با مخابرات به عنوان کاربری‌های عمومی در نقشه‌های طرح‌های تفصیلی مناطق، مشخص و تثبیت خواهند شد.

۴-۴-۳-۵- شرکت و شرکت‌های تابعه موضوع ماده (۷) قانون تأسیس شرکت مخابرات (۱۳۵۰/۳/۲۹)، می‌توانند در صورت لزوم و احتیاج در طول شاهراه‌ها و معابر عمومی به نصب وسایل مخابراتی اقدام



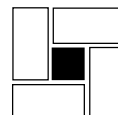
نمایند و همچنین می‌توانند از دیوار مستغلات و اماکن دولتی و خصوصی مشرف به معابر و اراضی تا آنجایی که موجب زیان و خرابی و سلب استفاده متعارف از املاک مذکور نشود، به منظور نصب وسایل مخابراتی از قبیل پایه و مقره و جعبه انشعاب و مسیر عبور کانال‌های ارتباطی استفاده نمایند.

- در مورد حفاری مسیر کابل‌ها قبلاً باید موافقت وزارت راه یا شهرداری جلب شود.
- در صورتی که مالک بخواهد در تغییر و تخریب و یا تعمیر و یا تجدید ساختمان اقدام نماید که مستلزم تغییر محل وسایل مخابراتی فوق‌الذکر باشد، شرکت و شرکت‌های تابعه مکلفند حداکثر ظرف یک ماه از تاریخ اطلاع به شرکت نسبت به تغییر محل وسایل مخابراتی اقدام نمایند و در پایان مهلت مذکور مالک مجاز خواهد بود که نسبت به عملیات مورد نظر خود اقدام نماید و شرکت‌های تابعه آن حق مطالبه غرامت نخواهند داشت.

- در اراضی خارج از محدوده شهرها که در مسیر عبور خطوط مخابراتی زمینی و یا هوایی قرار می‌گیرند، در صورتی که بر اثر عبور و یا نصب وسایل مخابراتی، خسارتی به اعیان و مستحذات وارد شود، شرکت و یا شرکت‌های تابعه باید خسارات مالک را به ترتیب مقرر در ماده (۱۲) قانون تاسیس شرکت مخابرات (۱۳۵۰/۳/۲۹) جبران نمایند.

۴-۴-۳-۶- شرکت مخابرات مکلف است در مواقع مقتضی ارتفاع و امتداد دید موجی دستگاه‌های خود را در مرکز و شهرستانها با تایید وزارت مربوطه پس از تصویب هیات وزیران به شهرداری‌های مربوطه اعلام نمایند. شهرداری‌ها مکلفند طبق تصویب هیات وزیران، پروانه‌های ساختمانی را با رعایت ارتفاع و امتداد دید موجی صادر نمایند.

- در صورت تخلف صاحب پروانه از مندرجات پروانه به تقاضای شرکت مخابرات، مراجع اجرایی شهرداری‌ها طبق قانون نسبت به تخلف صاحب پروانه اقدام و عمل خواهند کرد.



۴-۳-۷- در صورتی که در مسیر خطوط ارتباطی هوایی و یا زمینی موانعی از قبیل درخت یا جوی آب و امثال آن وجود داشته باشد، شرکت مخابرات می‌تواند در صورت عدم توافق با مالک به ترتیب مقرر در ماده (۱۲) قانون تاسیس شرکت مخابرات (۱۳۵۰/۳/۲۹) اقدام نماید.

۴-۴-۴- ضوابط و مقررات حریم خطوط انتقال گاز طبیعی و تاسیسات مربوطه

حریم خطوط گاز، به منطقه‌ای از طرفین خطوط لوله انتقال گاز اطلاق می‌شود که به وسیله شرکت ملی گاز ایران به منظور تامین نیازمندی‌های فنی و تعمیرات و نگهداری خطوط انتقال گاز تحصیل می‌شود و هرگونه دخل و تصرف و فعالیت اشخاص حقیقی و حقوقی اعم از ایجاد بنا، تاسیسات راه‌سازی و عملیات کشاورزی در آن ممنوع است. ضوابط و مقررات حریم خطوط انتقال گاز طبیعی به قرار زیر است:

۴-۴-۴-۱- حداقل حریم خطوط لوله گاز در محل تقاطع با رودخانه از نظر ممنوعیت برداشت مخلوط‌های رودخانه‌ای ۲۵۰ متر از هر طرف خطوط لوله است.

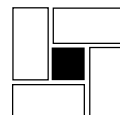
۴-۴-۴-۲- ورود خطوط لوله گاز با فشار بیش از ۳۰۰ پوند بر اینچ مربع به داخل مراکز جمعیتی ممنوع است.

۴-۴-۴-۳- محل ایستگاه‌های تقلیل فشار بایستی الزاما در خارج از محدوده شهر در نظر گرفته شود. حریم ایستگاه‌های تقلیل فشار، ۳۰ متر از حصار اطراف آنها می‌باشد.

۴-۴-۴-۴- حریم خطوط گازرسانی در داخل محدوده شهر به قرار زیر است:

جدول شماره ۲۰: حریم خطوط لوله گاز در داخل شهرها

قطر خارج لوله (اینچ)	حریم از هر طرف (متر)
کمتر از ۶ اینچ	۲۵
۶ تا ۱۸ اینچ	۵۰
۱۸ و بیشتر	۱۰۰



۴-۴-۵- حداقل فاصله پایه‌های خطوط هوایی انتقال نیرو از جدار لوله‌های گاز در مسیرهای موازی و در تقاطع‌ها به قرار جدول شماره ۲۴ است.

جدول شماره ۲۱: فاصله خطوط هوایی انتقال نیرو از خطوط لوله گاز

ولتاژ	حداقل فاصله (متر)
۲۲۰ و ۳۸۰ ولت	۰/۵
۲۰ کیلو ولت	۲
۶۳ کیلو ولت	۷
۱۲۲ کیلو ولت	۱۰
۳۲۰ کیلو ولت	۲۰

۴-۴-۶- حداقل فاصله جدار کابل‌های زیرزمینی برق از جدار لوله‌های گاز در مسیرهای موازی به قرار زیر است:

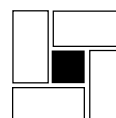
جدول شماره ۲۲: حداقل فاصله کابل‌های زیرزمینی از لوله‌های انتقال گاز

ولتاژ	حداقل فاصله (متر)
۲۲۰ و ۳۸۰ ولت	۱
۲۰ کیلو ولت	۲
۶۳ کیلو ولت	۳۴

۴-۴-۷- در صورت وجود مغایرت احتمالی و یا ابهام در مجموعه ضوابط و مقررات این طرح با مقررات و مصوبات طرح‌های فرادست، موضوع می‌بایست از دبیرخانه کمیسیون ماده ۵ استعلام شود.

۴-۴-۸- در همه موارد مربوط به محاسبه میزان اصلاحی، تراکم ساختمانی، مساحت و اندازه‌های سند مالکیت ملاک عمل خواهد بود.

۴-۴-۹- در همه موارد احتمالی منعکس نشده بر روی نقشه‌ها و اسناد طرح، مصوبات کمیسیون ماده پنج دارای اعتبار ملاک عمل خواهد بود.



۴-۵- تامین خدمات در اراضی بزرگ

۴-۵-۱- در چارچوب طرح تفصیلی مصوبه شورایی عالی شهرسازی و معماری ایران، صدور پروانه ساختمان در اراضی خالی و مستحدثات ویژه با کاربری نامتجانس شهری (مانند تعمیرگاه، دامداری، پادگان و ...) با وسعت بیش از ۵۰۰۰ مترمربع (در یک پلاک و یا چند پلاک) که پیش از تهیه طرح تفصیل در محدوده شهر قرار داشته‌اند، با هر کاربری استفاده از زمین که باشد، منوط به واگذاری ۵۰ درصد از مساحت ناخالص زمین به عنوان سهم شهرداری به صورت رایگان برای تامین خدمات است.

۴-۶- مقررات و مصوبات عمومی

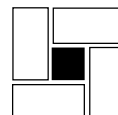
۴-۶-۱- به منظور رعایت مقررات ایمنی، پیش از صدور پروانه ساختمانی و در مرحله درخواست پایان کار ساختمان‌هایی که تعداد طبقات روی زمین آنها پنج و بیشتر است، ارایه تاییدیه سازمان آتش‌نشانی و خدمات ایمنی شهرداری الزامی است.

۴-۶-۲- برای تامین ایمنی بهره‌برداران ساختمان‌ها در شرایط اضطراری، پیش‌بینی پله فرار در ساختمان‌های پنج طبقه و بیشتر، افزون بر پلکان (های) اصلی و در چارچوب مقررات سازمان آتش‌نشانی و خدمات ایمنی الزامی است. مساحت پله فرار در تراکم ساختمانی منظور نمی‌شود.

۴-۶-۳- در تهیه طرح‌های مجتمع‌های مسکونی، تجاری- اداری و ساختمان‌های عمومی، رعایت ضوابط و مقررات ویژه معلولان جسمی- حرکتی (آیین نامه اجرایی ماده ۲ قانون جامع حمایت از معلولان) الزامی است.

۴-۶-۴- رعایت مفاد مقررات ملی ساختمان (مباحث مصالح و فرآورده‌های ساختمانی، پی و پی‌سازی، طرح و اجرای ساختمان‌های بتون آرمه و فولادی، بهینه‌سازی مصرف انرژی و ...)، بر پایه آخرین ویرایش منتشر شده، حتی در صورت مغایرت با این مجموعه ضوابط، الزامی است.

۴-۶-۵- در طراحی و محاسبه سازه ساختمان‌ها، رعایت مفاد آخرین ویرایش آیین نامه ۲۸۰۰ مقاوم‌سازی در برابر زمین لرزه الزامی است.



۷-۴- ضوابط و مقررات معماری و ساختمانی

۷-۴-۱- در طراحی و ساخت ساختمان‌ها، رعایت معیارها و استانداردهای کمی و کیفی مربوط به فضاهای درونی و بیرونی و اجزا ساختمان و تامین حداقل اندازه‌ها و فاصله‌ها الزامی است.

۷-۴-۲- طراحی و اجرای هر گونه پیش‌آمدگی ساختمان، در بیرون از لبه (اصلاح شده) زمین، بر روی گذرگاه عمومی ممنوع است.

۷-۴-۳- یک سوم مساحت ایوان (بالکن) سه طرف باز، دو سوم مساحت ایوانی که سه طرف آن بسته است، و نیز کل مساحت ایوان بسته شده با شیشه، جزء تراکم ساختمانی محاسبه می‌شود.

۷-۴-۴- ساخت دست انداز و جان پناه، در لبه بام‌های مسطح، ایوان‌ها و بهارخواب‌ها، به بلندی حداقل ۰/۹ متر الزامی است.

۷-۴-۵- در طراحی و ساخت پلکان اصلی ساختمان، رعایت نسبت عرض کف پله و بلندی آن براساس رابطه زیر الزامی است:

سانتی متر $65 \leq 2 \times$ بلندی پله + کف پله

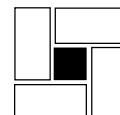
تبصره ۱: مناسب‌ترین اندازه پله‌ها، بلندی ۱۷ تا ۱۸ سانتی‌متر و عمق ۲۸ تا ۳۰ سانتی‌متر است.

۷-۴-۶- پیش‌آمدگی ساختمان بر روی پخ تقاطع دو گذرگاه، در محدوده بر (اصلاحی) زمین، مشروط به اینکه حداقل فاصله عمودی زیر سقف آن تا کف گذرگاه ۳/۵ متر باشد، بلامانع است.

۷-۴-۷- نصب دست‌انداز یا نرده جان پناه در لبه پلکان‌ها، با حداقل بلندی ۰/۹ متر الزامی است.

۸-۴- سیمای شهری و نماسازی

۸-۴-۱- در احداث ابنیه، انتخاب نماهای ساختمانی باید به گونه‌ای باشد که علاوه بر رعایت ضوابط و مقررات طرح‌های تفصیلی و سایر مصوبات شورای عالی شهرسازی و معماری ایران، موجب آلودگی محیط‌زیست نشود و قابل بازیافت و پاکسازی باشد. به شهرداری‌ها امکان داده می‌شود تا طی برنامه‌ای ۵ ساله نسبت به بهسازی مصالح نمای ساختمان‌های موجود در شهرها، اقدام نمایند.



۴-۸-۲- در پاکسازی مصالح ساختمانی، رنگ و بافت و مصالح نما با بافت قدیمی شهر همخوانی داشته و ترجیحاً از مصالح بوم‌آورد (محلی) انتخاب شوند.

۴-۸-۳- کلیه تابلوهای مربوط به فعالیت‌های شهری اعم از تجاری، درمانی، خدماتی، اداری و ... در سطح شهرها باید در انطباق با مبحث بیستم مقررات ملی ساختمان، به صورت هماهنگ برای صنوف مختلف تهیه شود.

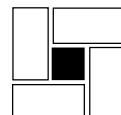
۴-۸-۴- تعداد تابلوهای معرف کاربری در یک نمای شهری مجاز نیست، و هر تصرف تنها مجاز به استفاده از یک تابلو در نما یا جداره هر یک از معابر شهری که تصرف مذکور در حاشیه آن قرار دارد.

۴-۸-۵- به منظور ساماندهی و ایجاد هماهنگی میان تابلوهای تبلیغاتی در مقیاس شهری، به شهرداری‌ها اختیار داده می‌شود تا نسبت به تهیه ضوابط و مقررات مربوط به شکل، محل و نحوه استقرار تابلوهای شهری (بیلبردها) نقاشی‌ها، جداره‌ها، استفاده از نمایشگرهای بزرگ شهری، تابلوهای تبلیغاتی، تابلوهای راهنمای شهری (نام خیابان‌ها و میادین و ...) اقدام نماید.

۴-۸-۶- پیش‌آمدگی بدنه ساختمان‌ها (نظیر بالکن، تراس و ...) در فضاهای شهری ممنوع است و احداث فضاهای نیمه باز با عقب‌نشینی دیواره‌های خارجی، از حد زمین تأمین خواهد شد. این فضاهای نیمه باز جهت تقویت چشم‌اندازهای مناسب شهری، کاهش اثر تابش شدید خورشید، نگهداری گل و گیاه و موارد مشابه کاربرد دارد و بهره‌برداری از این فضاها به عنوان انباری (محل نگهداری مواد غذایی، سوخت و ...) و خشک نمودن البسه، ممنوع است.

۴-۸-۷- تمامی پیش‌آمدگی‌های موجود بدنه ساختمان‌ها از حد زمین در هنگام تخریب و نوسازی ابنیه از نما یا جداره ساختمان، حذف می‌شوند.

۴-۸-۸- طراحان و مجریان موظفند معماری بناهای واقع در تقاطع معابر را به گونه‌ای طراحی و اجرا نمایند که به ارتقاء کیفیت بصری و فضایی تقاطع‌ها منجر شود.



۴-۸-۹- احداث ابنیه‌ای که به دلیل ارتفاع زیاد و یا حجم بزرگ و ... حقوق همسایگان را در استفاده از نور، مناظر و مواهب طبیعی سلب نماید ممنوع است.

۴-۹- ضوابط زیست محیطی

۴-۹-۱- کلیه فعالیت‌های خدماتی- پذیرایی- فرهنگی- هنری، ورزشی- گردشگری، بازار روز در حد رده یک (گروه الف) ضوابط استقرار مراکز خدماتی با رعایت کلیه ضوابط زیست محیطی از جمله اجرای قانونی مدیریت پسماند، اجرای شبکه جمع‌آوری و تصفیه فاضلاب و عدم مزاحمت به منظور جلوگیری از آلودگی محیط شهری رعایت گردد.

۴-۹-۲- در احداث مجتمع‌های کارواش اجرای سیستم جمع‌آوری و تصفیه فاضلاب و قانون مدیریت پسماند با کاربری‌های خدماتی مرتبط، رعایت گردد.

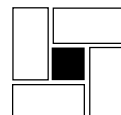
۴-۹-۳- در کاربری‌های خدماتی احداث بیمارستان و مراکز درمانی اجرای قانون مدیریت پسماند شبکه جمع‌آوری و احداث سیستم تصفیه فاضلاب با اخذ مجوز از کلیه ارگان‌های ذیربط رعایت شود.

۴-۹-۴- در احداث باغ پرندگان اخذ مجوز از سامان حفاظت محیط زیست به استناد ضوابط استقرار مراکز خدماتی الزامی است.

۴-۹-۵- جهت احداث جایگاه عرضه فرآورده‌های نفتی و گاز رعایت فاصله ۵۰ متر از واحدهای مسکونی و رعایت سایر ضوابط زیست محیطی در کاربری‌های مجاز شهری الزامی است.

۴-۹-۶- کاربری اراضی مربوط به تجهیزات شهری: میادین میوه و تره‌بار نمایشگاه دائمی، گورستان، مرکز دفن زباله، مراکز حمل و نقل بار سنگین به استناد ضوابط استقرار مراکز خدماتی بایستی در خارج از محدوده شهر مکان‌یابی گردند.

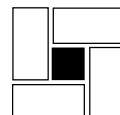
۴-۹-۷- کشتارگاه به استناد ضوابط استقرار مصوب شماره ۷۸۹۴۶/ت/۳۹۱۲۷ هـ مورخ ۱۳۹۰/۴/۱۵ هیئت دولت در خارج از حریم شهر با رعایت کلیه ضوابط زیست محیطی از جمله احداث سیستم تصفیه فاضلاب و اجرای قانون مدیریت پسماند مکان‌یابی شوند.



۴-۹-۸- در حوزه مربوط به کاربری تاسیسات شهری محل احداث سیستم تصفیه فاضلاب و مرکز زباله با رعایت کلیه ضوابط زیست محیطی در خارج از محدوده شهر انجام گردد.

۴-۹-۹- کاربری صنعتی - کارگاهی - صنفی: احداث کارگاه‌های صنعتی - صنفی در حد رده یک (گروه الف) ضوابط استقرار صنایع موضوع تصویب نامه شماره ۷۸۹۴۶/ت ۳۹۱۲۷ هـ مورخ ۱۳۹۰/۴/۱۵ هیئت دولت و اصلاحات بعدی آن با رعایت کلیه ضوابط و قوانین زیست محیطی و عدم داشتن ممنوعیت شعاع ۱۲۰ کیلومتری تهران با اخذ استعلام از سازمان حفاظت محیط زیست مجاز است.

۴-۹-۱۰- مجتمع صنفی و خدماتی صنوف مزاحم و آلاینده، تحت هر عنوان، به استناد ضوابط استقرار صنایع و مراکز خدماتی با رعایت مصوبه شماره ۷۸۹۴۶/ت ۳۹۱۲۷ هـ مورخ ۱۳۹۰/۴/۱۵ هیئت دولت و آیین نامه نحوه ایجاد مجتمع‌های صنفی به شماره ۱۲۰۳۰۸ مورخ ۱۳۸۷/۷/۱۷ هیئت دولت در خارج از محدوده شهر با انجام مطالعات و اخذ مجوز از ارگان‌های ذیربط از جمله سازمان حفاظت محیط زیست و رعایت کلیه ضوابط الزامی است.

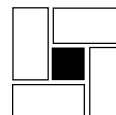


۴-۱۰- ضوابط و مقررات گذربندی

۴-۱۰-۱- آزادراه‌ها و کمربندی‌های شهر

جاده کمربندی، جاده‌ای است حلقوی شکل که ترافیک عبوری سریع میان مناطق مختلف شهری را به یکدیگر تامین می‌نماید. کمربندی‌های شهر مشتمل بر دو دسته برون و درون شهری است. عملکرد کمربندی‌های درون شهری به منظور برقراری ارتباط سریع درون شهری، در محدوده مجاور و درونی کمربندی می‌باشد، در حالی که وظیفه کمربندی‌های برون شهری، برقراری ارتباط بین جاده‌های منتهی به شهر، به منظور پرهیز گذر از داخل شهر است. ضوابط و مقررات مربوط به کمربندی‌های شهر به قرار زیر است:

- عرض معمول کمربندی‌های شهر معادل ۷۶ متر در نظر گرفته می‌شود.
- عرض هر خط عبور در کمربندی‌ها بایستی حداقل ۳/۶۵ متر و تعداد خطوط عبور در هر طرف معادل ۴ خط تعیین می‌گردد.
- حداقل عرض شانه اضطراری کمربندی‌ها جهت توقف‌های اضطراری بایستی ۳ متر باشد.
- عرض عامل جداکننده جهت حرکت (جزیره وسط) در کمربندی‌ها بایستی حداقل ۴ متر در نظر گرفته شود.
- عرض حریم کمربندی‌های واقع در محدوده شهر ۱۵ متر از هر سمت تعیین می‌شود.
- حداکثر شیب طولی مجاز در کمربندی‌ها می‌بایستی معادل ۴ درصد باشد.
- توقف و پارکینگ حاشیه‌ای در مسیر کمربندی‌ها غیرمجاز است.
- حداکثر سرعت مجاز در کمربندی‌ها معادل ۱۲۰ کیلومتر در ساعت در نظر گرفته می‌شود.
- ایجاد ایستگاه اتوبوس در کمربندی‌ها غیرمجاز است.
- عبور دوچرخه و موتورسیکلت از این محور ممنوع است.
- ایجاد خطوط عبوری ویژه برای حرکت موتورسیکلت در حریم جاده کمربندی مجاز است.

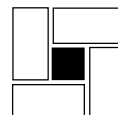


- دسترسی معابر دیگر به کمربندی‌ها فقط از طریق تقاطع‌های غیرهمسطح مجاز است.
- حداقل فاصله مجاز این تقاطع‌ها در کمربندی‌ها از یکدیگر ۲۵۰۰ متر است.
- امکان دسترسی سواره و پیاده به کاربری‌های مجاور حریم کمربندی از کمربندی ممنوع است.
- ارتباط طرفین محور به جز از طریق زیرگذر و یا روگذر مجاز نیست.

۴-۱۰-۲- بزرگراه‌ها (شریانی درجه‌ی ۱)

وظیفه اصلی بزرگراه‌ها برقراری ارتباط بین مناطق مختلف شهر است. برخی از این محورهای حرکتی به دلیل برخورداری از جایگاه ویژه در سازمان فضایی پیشنهادی شهر، از ویژگی‌های خاصی برخوردار خواهند شد. در ادامه ضوابط و مقررات خاص اینگونه معابر ارائه می‌گردد:

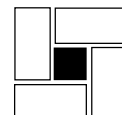
- کلیه بزرگراه‌ها باید به عامل جداکننده جهت حرکت (جزیره وسط) مجهز گردند.
- عرض عامل جداکننده جهت حرکت با توجه به نقش و عملکرد بزرگراه تعریف می‌شود.
- حرکت عابر پیاده از عرض بزرگراه به صورت غیرهمسطح مجاز می‌باشد.
- در نقاطی که بافت‌های سکونت‌ی در جوار بزرگراه واقع گردیده و امکان تردد ساکنین از عرض معابر موصوف ضرورت می‌یابد، لازم است تمهیدات لازم جهت عبور پیاده به صورت غیرهمسطح (روگذر و یا زیرگذر) در نظر گرفته شود.
- تأمین حریم فضای سبز در صورتی که مسیر بزرگراه با طرح مجتمع‌های مسکونی ساخته شده، تداخل داشته و از میان آنها عبور نماید، الزامی است و باید رعایت شود.



ضوابط و مقررات خاص آزادراه‌ها و بزرگراه‌ها در ادامه به تفکیک ارائه شده است:

آزادراه‌های شهری

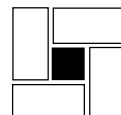
- عرض معمول آزادراه‌ها بایستی معادل ۷۶ متر باشد.
- عرض هر خط عبور در آزادراه‌ها بایستی حداقل ۳/۶۵ متر و تعداد خطوط عبور در هر طرف آزادراه معادل ۴ باند باشد.
- حداقل عرض شانه اضطراری آزادراه‌ها جهت توقف‌های اضطراری بایستی معادل ۳ متر در نظر گرفته شود.
- عرض عامل جداکننده‌ی دو مسیر حرکت (رفوژ) در آزادراه حداقل ۴ متر باشد.
- عرض حریم آزادراه‌ها بایستی حداقل ۱۰۰ متر در نظر گرفته شود.
- حداکثر شیب طولی مجاز در آزادراه‌ها بایستی معادل ۴ درصد در نظر گرفته شود.
- توقف و پارکینگ حاشیه‌ای در مسیر آزادراه‌ها غیرمجاز است.
- سرعت حرکت در آزادراه‌ها بایستی بین ۷۰ تا ۱۱۰ کیلومتر در ساعت در نظر گرفته شود.
- هرگونه عامل مخل این سرعت بایستی حتی‌الامکان از محدوده‌های حرکتی و بصری آزادراه‌ها حذف شوند.
- ایجاد ایستگاه اتوبوس در آزادراه‌ها مجاز نمی‌باشد.
- عبور موتورسیکلت و دوچرخه در آزادراه‌ها مجاز نمی‌باشد.
- ارتباط همسطح آزادراه‌ها به بزرگراه مجاز و ارتباط سایر معابر شامل شریانی درجه یک و درجه دو و جمع و پخش‌کننده و دسترسی‌ها به آزادراه‌ها غیرمجاز است.
- دسترسی معابر دیگر به آزادراه فقط از طریق تقاطع‌های غیرهمسطح مجاز است و حداقل فاصله مجاز این تقاطع‌ها از یکدیگر بایستی برابر دو هزارمتر در نظر گرفته شود.



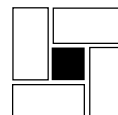
- کاربری‌های مجاز در حریم آزادراه‌ها شامل فضای سبز و توقفگاه اضطراری است.
- دسترسی سواره و پیاده به کاربری‌های شهری مجاور حریم آزادراه از آزادراه ممنوع است.
- دسترسی سواره به کاربری‌های مربوط به تسهیلات شبکه مانند پمپ‌بنزین و گاز تنها از طریق دسترسی ثانویه کنارگذر به طول حداقل ۱۰۰ متر برای ورود و خروج و با مراعات حداقل فاصله هزار متر از تقاطع‌های موجود در طرفین آزادراه مجاز است.
- پیش‌بینی دسترسی سواره به کاربری‌های مجاور آزادراه (اعم از اداری، خدماتی) مجاز نیست.
- در صورتی که کاربری خاصی اعم از اداری و خدماتی در جوار آزادراه‌ها قرار داشته باشد، دسترسی پلاک‌ها می‌تواند از طریق کنارگذر (مسیرهای ۱۲ متری که در متن آزادراه و در طرفین آن احداث می‌شود)، مشروط به تامین فاصله هزارمتر از تقاطع‌های موجود در طرفین آزاد راه مجاز باشد.

بزرگراه‌های شهری و شریانی درجه‌ی یک

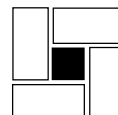
- حداقل عرض مجاز برای احداث بزرگراه‌ها می‌باید معادل ۴۵ متر در نظر گرفته شود.
- تعداد خطوط عبور لازم در هر طرف بزرگراه بایستی بین ۲ تا ۴ خط باشد.
- عرض حداقل و مناسب هر خط در بزرگراه‌ها بایستی بین ۳/۲۵ تا ۳/۵ متر در نظر گرفته شود.
- عامل جداکننده جهت حرکت یا رفوژ محوری در بزرگراه‌های شهری بایستی، حداقل ۳ متر باشد.
- عرض حریم بزرگراه بایستی حداقل معادل ۱۰ متر در نظر گرفته شود.
- حداکثر شیب طولی مجاز در بزرگراه‌ها بایستی برابر ۵ درصد باشد.
- توقف و پارکینگ حاشیه‌ای در مسیر بزرگراه غیرمجاز است.
- عبور ترافیک پیاده از عرض بزرگراه تنها از طریق زیرگذر و یا روگذر مجاز است.
- ایجاد ایستگاه اتوبوس در بزرگراه‌ها غیرمجاز است و در صورت نیاز و به شرط تامین ورودی و خروجی مناسب در حریم بزرگراه قابل اجرا است.



- ورود ترافیک پیاده به حریم بزرگراه صرفاً برای پیاده و سوار شدن به اتوبوس مجاز است و در صورت نیاز تنها از حریم بزرگراه به عنوان پیاده‌رو، آن هم به صورت حفاظت شده می‌توان استفاده نمود.
- سرعت مجاز حرکت در بزرگراه‌ها بین ۷۰ تا ۹۰ کیلومتر در ساعت در نظر گرفته شود. هرگونه عامل مخل این سرعت بایستی حتی‌الامکان از محدوده‌های حرکتی و بصری بزرگراه‌ها حذف شوند.
- تنها دسترسی معابر مجاز به بزرگراه، آزادراه و شریانی‌های درجه ۱ و ۲ عمدتاً از طریق تقاطع‌های غیرهمسطح می‌باشد و فاصله مجاز این تقاطع‌ها از یکدیگر بایستی حداقل معادل ۱۵۰۰ متر در نظر گرفته شود.
- عبور دوچرخه در بزرگراه‌ها غیرمجاز است.
- کاربری‌های مجاز در حریم بزرگراه شامل فضای سبز و توقفگاه اضطراری است.
- حریم فضای سبز حاشیه بزرگراه به صورت نواری از فضای سبز در طرفین بزرگراه به عمق حداقل ۳۰ متر تا انتهای پلاک ثبتي همجوار اجرا گردد. در صورتی که امکان‌پذیر باشد افزایش عرض حریم فضای سبز تا ۵۰ متر و تا حد پلاک‌هایی که بایستی تملک گردند، توصیه می‌شود.
- در مواردی که عمق پلاک واقع در طرح حریم فضای سبز حاشیه بزرگراه از ۳۰ متر کمتر باشد، باید جهت تأمین حریم ذکر شده از پلاک بعدی اصلاحی اخذ گردد.
- پلاک‌های ساخته شده واقع در طرح حریم بزرگراه که دارای حقوق مکتسبه (اعم از مجوزهای ساختمانی و مصوبات موردی) هستند، تا زمان فراهم شدن امکان تملک توسط شهرداری مجاز به بهره‌برداری و ادامه فعالیت بوده، لیکن مجاز به تخریب و نوسازی نمی‌باشند.
- این دسته از پلاک‌ها تنها می‌توانند مجوز استحکام بخشی دریافت نمایند.



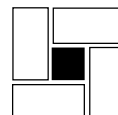
- شهرداری موظف است پلاک‌های واقع در حریم فضای سبز بزرگراه را تملک و نسبت به تأمین حقوق مالکین اقدام لازم را به عمل آورد.
- احداث ساختمان در کلیه پلاک‌های واقع در حریم که پروانه ساختمانی اخذ نموده ولی در آنها ساختمان احداث نگردیده است، ممنوع می‌باشد.
- شهرداری موظف است پروانه ساختمانی این دسته از پلاک‌ها را لغو و نسبت به پرداخت حقوق مالکان و یا معوض ملکی (به صورت آپارتمانی توصیه می‌شود) این زمین‌ها را در اولویت قرار دهد.
- دسترسی به کاربری‌های شهری مجاور حریم بزرگراه از بزرگراه ممنوع است.
- استفاده از عامل جداکننده حرکت جهت جداسازی مسیر حتی‌الامکان به صورت جداول و نوار سبز صورت گیرد و احداث موانع فیزیکی دیگری به صورت نرده که از منظر نامطلوبی برخوردار است، توصیه نمی‌شود.
- به منظور جداسازی مسیر سواره از پیاده و کنترل و هدایت تردد پیاده از عرض شریانی‌ها حتی‌الامکان استفاده از نوارهای سبز (درختچه‌ای) توصیه می‌شود.
- رعایت کلیه ضوابط و مقررات ویژه معلولین در تقاطع‌ها ضرورت دارد.
- به منظور جلوگیری از ترافیک سواره، ایجاد پارکینگ‌های حاشیه‌ای در فاصله ۱۵ متر از تقاطع‌ها مجاز نمی‌باشد.
- به منظور تأمین دید لازم در تقاطع‌ها، درختکاری در حاشیه شریانی‌ها در فاصله ۱۵ متری از تقاطع‌ها مجاز نمی‌باشد.
- امکان تردد عابر پیاده از عرض محور باید علاوه بر تقاطع‌ها، با استفاده از تمهیدات مناسب در مکان‌های پرتردد و حداقل در هر ۵۰۰ متر فراهم گردد.



- لازم است ایستگاه‌های اتوبوس در هماهنگی با خطوط عابر پیاده به گونه‌ای در نظر گرفته شود که ایمنی عابر پیاده را حفظ کند.
- ایجاد جزیره و سکوی توقف پیاده در تقاطع‌ها به منظور افزایش ایمنی تردد پیاده ضرورت دارد.
- در شهر گرمدره تنها محور شریانی درجه‌ی یک یا بزرگراه، محور جاده‌ی مخصوص تهران - کرج می‌باشد.

۴-۱۰-۳- شریانی‌های درجه دو

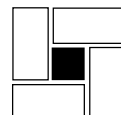
- شریانی‌های درجه دو نقش برقراری ارتباط بین جمع و پخش‌کننده‌ها و شریانی درجه‌ی یک و شبکه‌ی بزرگراهی و آزادراهی را برعهده دارند و به طور کلی نقش جداکننده‌ی مناطق در شهر را دارد.
- حداقل عرض شریانی درجه یک معادل ۳۵ متر در نظر گرفته شود.
- تعداد خطوط عبور در شریانی‌های درجه یک در هر طرف بایستی حداقل ۲ خط (و یا مناسب‌تر ۳ خط باشد).
- عرض هر خط عبور در شریانی‌های درجه یک حداقل بین ۳ تا ۳/۲۵ متر بایستی در نظر گرفته شود.
- حداکثر شیب طولی مجاز در شریانی درجه یک بایستی معادل ۶ درصد باشد.
- استفاده از موانع فیزیکی به عنوان عامل جداکننده حرکت در شریانی درجه دو الزامی می‌باشد.
- دسترسی شریانی‌های درجه دو و در صورت لزوم جمع و پخش‌کننده‌ها به شریانی درجه یک از طریق تقاطع‌های همسطح به شرط مراعات فاصله حداقل ۵۰۰ متر بین تقاطع‌ها، مجاز است.
- محورهای شریانی درجه‌ی دو در گرمدره بلوار امیرکبیر و بخشی از بلوار ۴۰ متری جنوب ۲۸۰۰ واحدی می‌باشد.



۴-۱۰-۴- جمع و پخش کننده‌ی ناحیه‌ای

جمع و پخش کننده ناحیه‌ای نقش جداکننده‌ی نواحی را داشته و دسترسی جمع و پخش کننده‌ی محله‌ای را به شریانی درجه ۲ برقرار می‌نماید و حاشیه آنها عمدتاً به محلی که به منظور استقرار مراکز کار و فعالیت مناطق شهر اختصاص خواهد یافت. ضوابط و مقررات کلی ویژه شریانی‌ها به قرار زیر است:

- حداقل عرض راه مجاز در جمع و پخش کننده‌ی ناحیه‌ای معادل ۲۴ متر در نظر گرفته شود.
- حداقل تعداد خطوط عبوری در شریانی درجه دو در هر طرف بایستی معادل ۲ خط باشد.
- عرض هر خط عبوری در شریانی‌های درجه دو بایستی از حداقل ۲/۷۵ تا ۳ متر در نظر گرفته شود.
- حداکثر شیب طولی مجاز در جمع و پخش کننده‌ی ناحیه‌ای می‌باید معادل ۶ درصد باشد.
- عامل جداکننده حرکت در این خیابانها خط‌کشی محوری در نظر گرفته شود.
- توقف و پارکینگ حاشیه‌ای در مسیر این خیابانها، مجاز می‌باشد.
- حداقل عرض پیاده‌رو در جمع و پخش کننده‌ی ناحیه‌ای معادل ۲/۵ متر در نظر گرفته شود.
- عبور عابر پیاده از عرض این معبر از طریق گذرگاه مخصوص عابر پیاده و به کمک چراغ راهنمایی، مجاز است.
- ایجاد ایستگاه اتوبوس در این معابر مجاز است.
- سرعت مجاز حرکت در این معبر معادل ۴۰ کیلومتر در ساعت در نظر گرفته شود.
- استقرار انواع کاربری‌های شهری با مقیاس مناسب در زمین‌های مجاور جمع و پخش کننده‌ی ناحیه‌ای و دسترسی سواره به کاربری‌های پیرامونی آن به صورت مستقیم، مجاز است.
- در شهر گرمدره خیابان‌های ناصریه، تاجبخش، سعادتیه، ورزشگاه، ابوذر و خیابان پیشنهادی جنوب پارک بانوان می‌باشد.

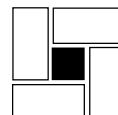


۴-۱۰-۵- جمع و پخش کننده محله‌ای

وظیفه جمع و پخش کننده محله‌ای جداکننده‌ی محله‌ها از هم بوده عمدتاً برقراری ارتباط بین مکان‌های سکونت و مکان‌های کار و فعالیت در مقیاس نواحی ایجاد می‌نماید. فعالیت‌های مقیاس محله‌ای و ناحیه‌ای در مجاورت این جمع و پخش کننده به صورت متمرکز در یک یا چند بلوک شهری بایستی مستقر گردند.

● مشخصات جمع و پخش کننده محله‌ای

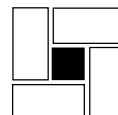
- حداقل عرض معابر جمع و پخش کننده معادل ۱۲ متر در نظر گرفته شود.
- تعداد خطوط عبوری در معابر جمع و پخش کننده در هر طرف بایستی حداقل ۱ تا ۲ خط عبور باشد.
- عرض هر خط عبوری در معابر جمع و پخش کننده بایستی بین ۲/۷۵ تا ۳ متر باشد.
- حداقل عرض پیاده‌رو در معابر جمع و پخش کننده بایستی حداقل ۲ متر باشد.
- عامل جداکننده حرکت در معابر جمع و پخش کننده به صورت خط‌کشی محوری در نظر گرفته شود.
- حداکثر شیب طولی مجاز در معابر جمع و پخش کننده بایستی معادل ۷ درصد باشد.
- توقف و پارکینگ حاشیه‌ای در مسیر معابر جمع و پخش کننده، مجاز است.
- عبور پیاده از عرض معبر از طریق گذرگاه مخصوص عابر پیاده، مجاز است.
- ایجاد ایستگاه اتوبوس در معابر جمع و پخش کننده، مجاز است.
- سرعت مجاز حرکت در معابر جمع و پخش کننده معادل ۳۰ کیلومتر در ساعت در نظر گرفته شود.
- انواع کاربری‌های شهری با مقیاس محلی در زمین‌های مجاور این معبر مجاز و دسترسی سواره به آنها به صورت مستقیم، مجاز است.



- دسترسی معابر دیگر به این معابر از طریق تقاطع‌های همسطح مجاز است و فاصله مطلوب این تقاطع‌ها بین ۲۵۰ تا ۴۰۰ متر است.
- دسترسی معابر محلی به جمع و پخش‌کننده‌ها مجاز است.
- خیابان‌های آزادگان، شهدا، گلستان، کشاورز، لطفی، معراج، کوی میثاق، کوهک چهارم، کوهک پنجم و از جمله خیابان‌های جمع و پخش‌کننده محله‌ای هستند.

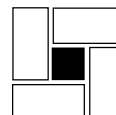
۴-۱۰-۶- گذرهای دسترسی

- حداقل عرض مجاز در معابر دسترسی بایستی معادل ۸ متر در نظر گرفته شود.
- تعداد خطوط عبوری در معابر محلی در هر طرف بایستی حداقل یک خط باشد.
- عرض هر خط عبوری در معابر محلی بایستی حداقل ۲/۷۵ متر باشد.
- حداقل عرض پیاده‌رو در معابر محلی بایستی معادل ۱ متر باشد.
- توقف و پارکینگ حاشیه‌ای در مسیر معبر دسترسی مجاز است.
- عبور ترافیک پیاده از عرض معبر دسترسی مجاز است.
- عبور اتوبوس و احداث ایستگاه اتوبوس در معابر دسترسی مجاز نیست.
- سرعت مجاز در معابر محلی حداکثر بایستی معادل ۱۵ کیلومتر در ساعت در نظر گرفته شود.
- کاربری‌های مجاز مجاور دسترسی‌های محلی، بایستی به صورت مسکونی و برخی خدمات وابسته مقیاس محله در نظر گرفته شود و دسترسی سواره به کاربری‌های فوق‌الذکر به صورت مستقیم، مجاز باشد.
- دسترسی معابر محلی به یکدیگر از طریق تقاطع‌های همسطح مجاز است و فاصله مطلوب این تقاطع‌ها بایستی معادل ۱۰۰ متر باشد.



۷-۱۰-۴- تناسب طول و عرض گذر

- تناسب طول و عرض معابر زیر ۱۲ متر
- رعایت تناسب طول و عرض معابر با عرض کمتر از ۱۲ متر به صورت بن باز به صورت زیر الزامی است:
- معابر دارای طول کمتر از ۵۰ متر، حداقل عرض ۶ متر
- معابر دارای طول ۵۰ تا ۱۰۰ متر، حداقل عرض ۸ متر
- معابر دارای طول ۱۰۰ تا ۲۰۰ متر، حداقل عرض ۱۰ متر
- معابر دارای طول بیش از ۲۰۰ متر، حداقل عرض ۱۲ متر و بیشتر
- رعایت تناسب طول و عرض معابر با عرض کمتر از ۱۲ متر به صورت بن بست به صورت زیر الزامی است:
- معابر دارای طول کمتر از ۲۵ متر، حداقل ۴ متر
- معابر داری عرض ۲۵ تا ۵۰ متر، حداقل ۶ متر
- معابر دارای عرض ۵۱ تا ۱۰۰، حداقل ۸ متر
- معابر با عرض ۱۰۱ تا ۱۵۰ متر، حداقل عرض ۱۰ متر
- دوربرگردان
- در تفکیک جدید احداث دوربرگردان در انتهای معابر بن بست به میزان دو برابر عرض معبر، الزامی است.
- در صورتی که دوربرگردان به شکل دایره پیشنهاد شده باشد، لازم است قطر ۲۰ متر در نظر گرفته شود.
- در مورد دوربرگردان‌هایی که در نقشه ثبتی دارای ابعاد و یا قطر کمتر از ۲۰ متر تا حداقل ۱۵ متر باشد، وضع ثبتی آن حفظ خواهد شد.

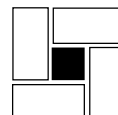


۴-۱۰-۸- نحوه تعریض معابر

- تعریض معابر در همه سطح شهر باید از محور صورت گیرد به استثناء مواردی که براساس طرح‌های تفصیلی موضعی تعریض به صورت دیگری انجام شود. تعریض‌ها با توجه به نقش و جایگاه معبر در نظام حرکتی در نقشه مشخص شده است.
- بناهایی که تخریب و نوسازی می‌شوند، ملزم به مراعات تعریض‌های پیش‌بینی شده هستند.
- لازم است در بودجه سالیانه مبالغی جهت خرید املاک موضوع ضابطه بالا برآورد و پیش‌بینی شود.
- در مواردی که براساس ضوابط قبلی برای پلاک ثبتی پروانه ساختمانی صادر گردیده باشد، لازم است در زمان صدور پایان کار، واقع بودن پلاک در طرح در سند مالکیت ثبت گردد.
- در کلیه مواردی که عرض ثبتی گذر بیشتر از عرض تعیین شده در نقشه طرح تفصیلی است، عرض ثبتی ملاک عمل بوده و عرض اضافی آن به فضای عمومی شهر در قالب پیاده‌رو و یا فضای سبز و استراحت اختصاص داده شود.
- ورود اتومبیل به داخل ساختمان نباید موجب قطع درختان حاشیه معابر گردد.
- در تفکیک‌های جدید که در مجاورت یک معبر دسترسی قرار دارد و تعداد قطعات تفکیکی از ۱۰ واحد بیشتر باشد، می‌باید عقب نشینی لازم فقط از پلاکی که تفکیک می‌شود صورت پذیرد و عقب نشینی از طرف مقابل ضروری نیست.

۴-۱۰-۹- ضوابط و مقررات پخ

مقررات و ضوابط مربوط به پخ در تقاطع‌ها با توجه به واقع بودن در بافت پر و موجود و یا بافت جدید بشرح زیر است و از این پس این ضوابط و جداول جایگزین کلیه ضوابط و بخشنامه‌های قبلی مربوط به پخ‌ها می‌گردد.



۴-۱۰-۹-۱- پخ دو کوچه که هردوی آنها طبق ضوابط و مقررات شهرسازی ماشین‌رو نیست (عرض کمتر از ۶ متر) به طول ثابت یک متر در طرفین تقاطع تعیین می‌گردد. بدیهی است حداقل طول پخ نباید از یک متر کمتر باشد.

۴-۱۰-۹-۲- پخ دوگذر که یکی از آنها طبق ضوابط شهرسازی ماشین‌رو می‌باشد (بیشتر از ۶ متر) و دیگری ماشین‌رو نیست (کمتر از ۶ متر) به طول ثابت ۱/۵ متر تعیین می‌گردد.

۴-۱۰-۹-۳- طول پخ تقاطع دوگذر در صورت احراز شرایط زیر بدون توجه به زاویه تقاطع به صورت ۰/۱ مجموع عرض دوگذر تعیین می‌گردد.

الف- داخل محدوده خدمات شهری باشد.

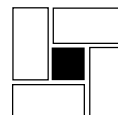
ب- حداقل عرض یکی از دوگذر از ۲۰ متر کمتر باشد

پ- هیچ یک از گوشه‌های تقاطع براساس پوسته طرح تفصیلی و طرح اجرایی تعیین پخ نشده باشد (چه درپروانه و چه در اجرا).

ت- طول پخ در تقاطع دوگذر که یکی از آنها بلوار (دارای فضای سبز میانی) و دیگری با عرض کمتر از بیست متر باشد، نصف عرض بلوار ملاک عمل می‌باشد.

۴-۱۰-۹-۴- پخ یک گذر با حرایم (خطوط انتقال نیرو و مسیل‌ها، لوله‌های گاز و نفت و ... مشروط بر آنکه داخل آن خیابانی در نظر گرفته نشده باشد (نسبت به پوسته طرح) براساس تقاطع خیابانی مفروض به عرض ۱۲ متر که در داخل حریم در نظر گرفته می‌شود با خیابان متقاطع با توجه به زاویه تقاطع از جداول سه‌گانه زیر تعیین گردد.

۴-۱۰-۹-۵- در مورد تقاطع‌های بیش از ۴ شاخه می‌بایست طرح اجرایی توسط واحد فنی شهرداری تهیه و پس از تصویب در کمیسیون ماده ۵ عمل گردد.



۴-۱۰-۹-۶- در صورتی که مساحت مثلث متساوی الساقین که براساس پخ جداول پیوست تعیین شده است از فضای ثابتی میدان یا تقاطع کمتر باشد، حدود ثابتی به جای پخ ملاک عمل قرار گیرد.

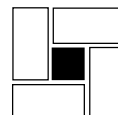
۴-۱۰-۹-۷- چنانچه تعیین پخ به هر شکل (به دلیل تداخل پخها با اختلاف دوگذر یا موارد استثنایی دیگر) مقدور نباشد، موضوع توسط واحد فنی شهرداری بررسی و طرح لازم برای آن تهیه گردد و جهت تصویب به کمیسیون ماده ۵ ارسال شود.

۴-۱۰-۹-۸- در م - م - ورد پخ دور برگردانها به علت آنکه وجود دوربرگردان دلیل عدم دسترسی سواره به پخ - یابان اصلی مربوطه می باشد، لذا گذرهای مربوط به آن گذر عابر پیاده تلقی و نیازی به احداث پخ ندارد.

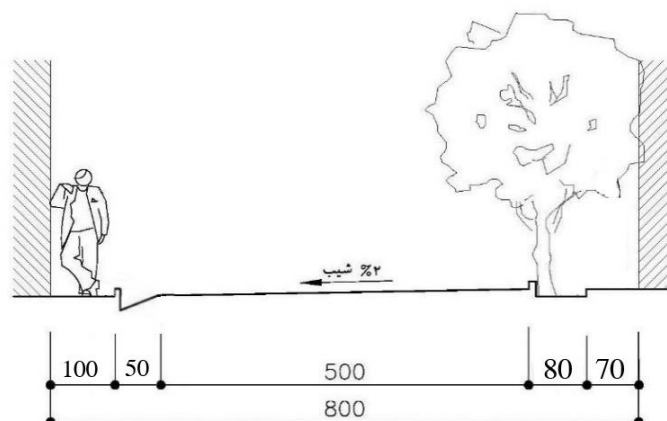
۴-۱۰-۹-۹- در مواردی که کوچه هایی توسط پله با معبر دیگری - تقاطع دارند، طول پخ - یک پنجم عرض معبر کوچکتر و ملاک عمل خواهد بود.

۴-۱۰-۹-۱۰- در ص - م - ورتی که اتصال م عابر با گذرهای بیش از ۲۰ متر قطع شده باشد و در واقع اتصال سواره نداشته باشند، عرض پیاده رو گذر اصلی ملاک عمل قرار می گیرد.

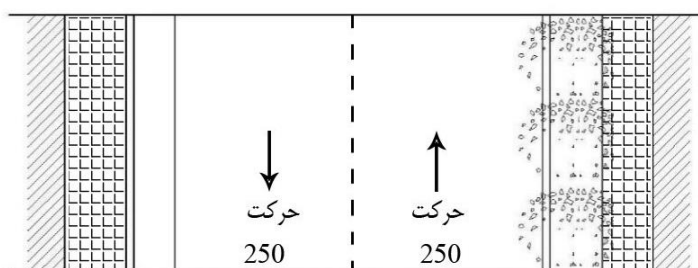
۴-۱۰-۹-۱۱- در تقاطع ۴ شاخه چنانچه بزرگترین پخ برمبنای نقشه ثابتی یا پروانه صادره از یک دهممجموع عرض دو گ - م - بزرگتر باشد، طول پخ مزبور ملاک تعیین پخ گوشه های دیگر نیز قرار خواهد گرفت. بدیهی است پروانه هایی که قبل از ابلاغ این مصوبه با توجه به ضوابطقبلی صادر گردیده و همچنین طرح های مصوب اجرایی، از این مصوبه مستثنی می باشد.



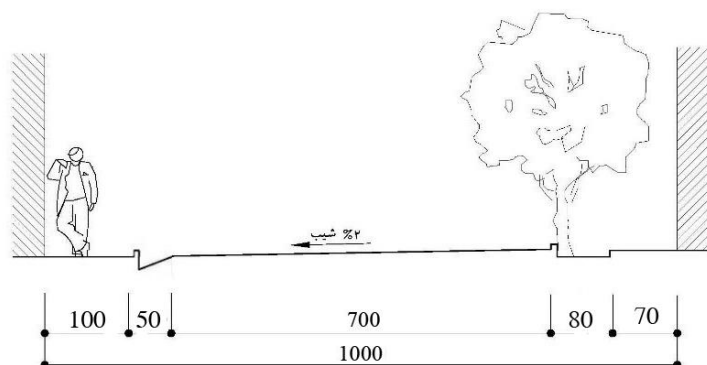
پلان و مقطع گذرهای دسترسی ۸ و ۱۰ متری



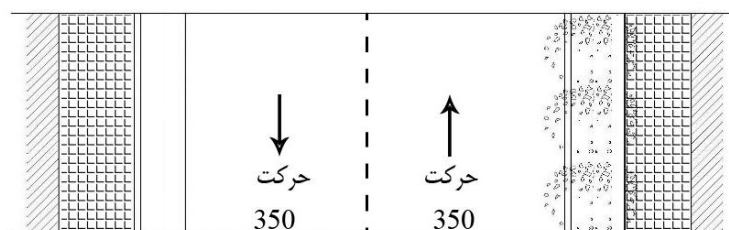
مقطع عرضی خیابان ۸ متری



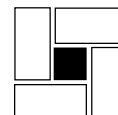
پلان



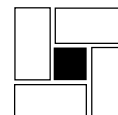
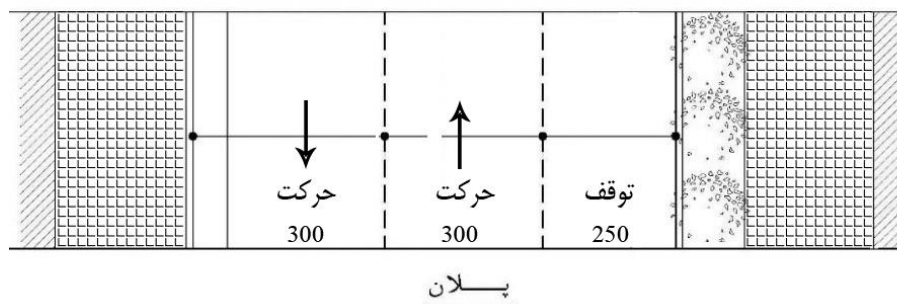
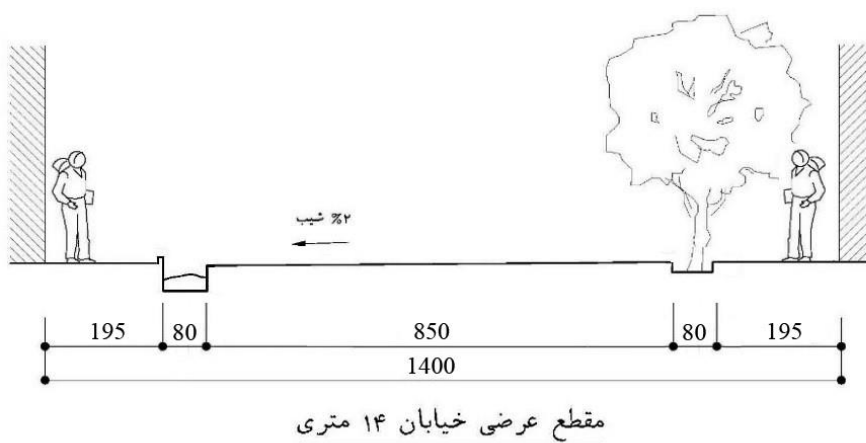
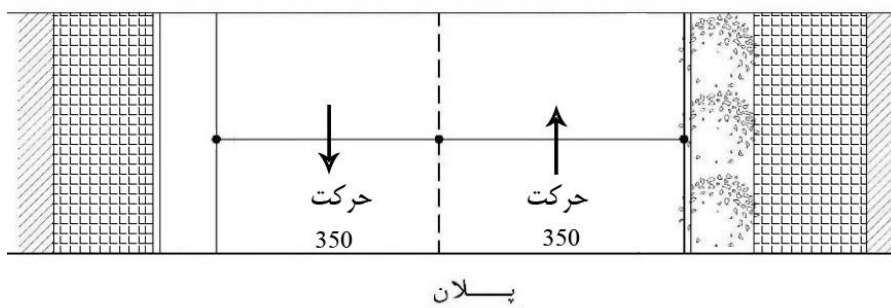
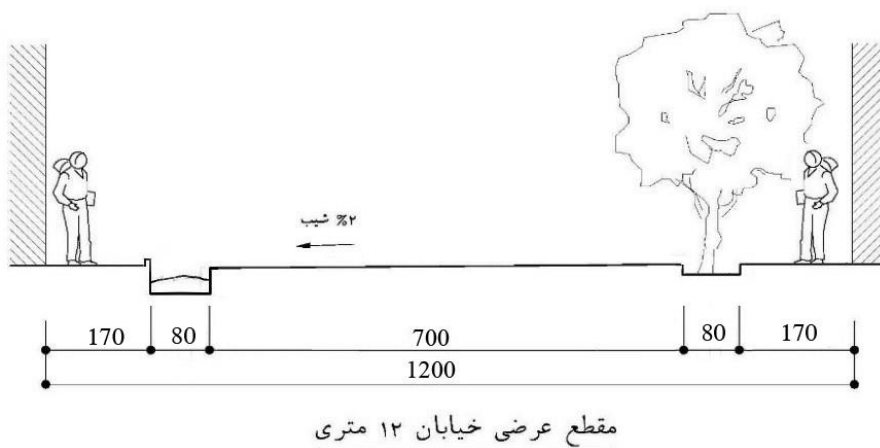
مقطع عرضی خیابان ۱۰ متری



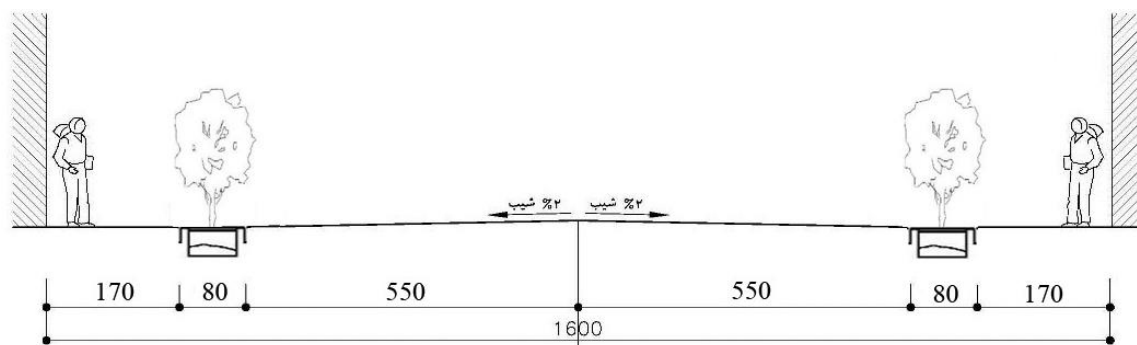
پلان



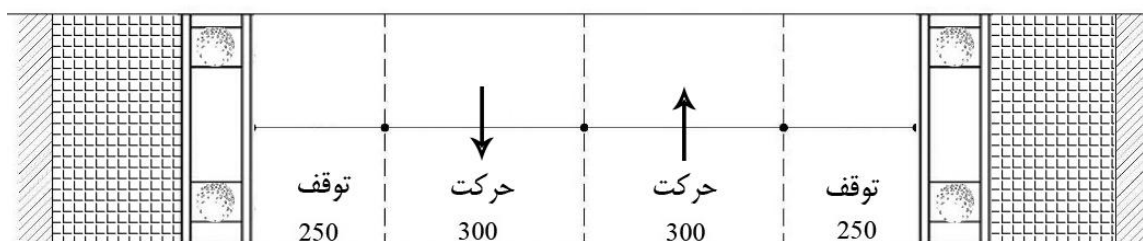
پلان و مقطع گذرهای جمع و پخش کننده‌ی محله‌ای



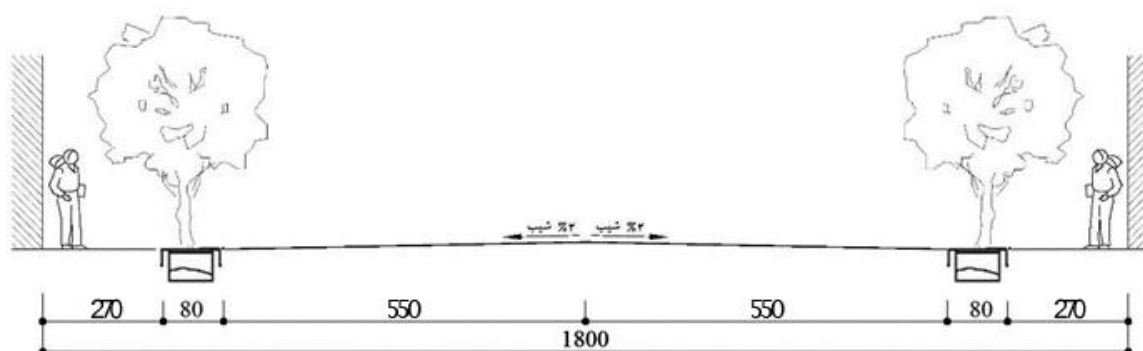
پلان و مقطع خیابان‌های جمع و پخش‌کننده‌ی ناحیه‌ای



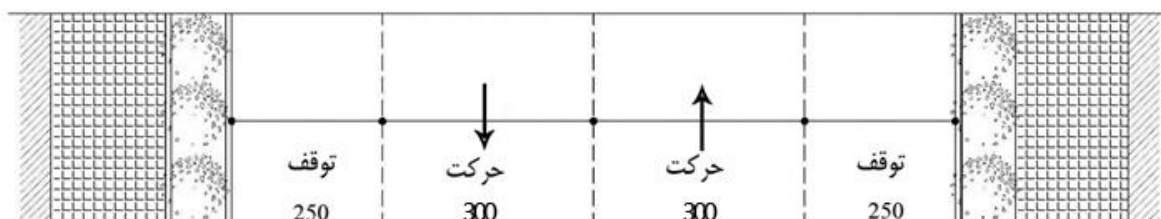
مقطع عرضی خیابان ۱۶ متری



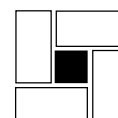
پلان



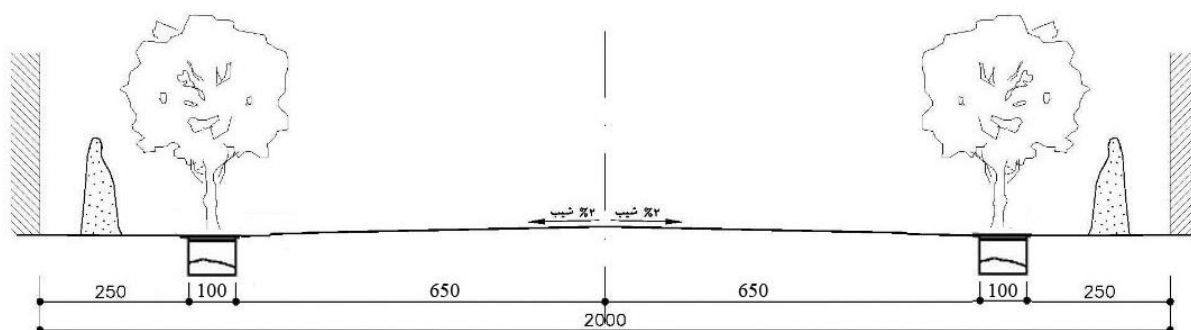
مقطع عرضی خیابان ۱۸ متری



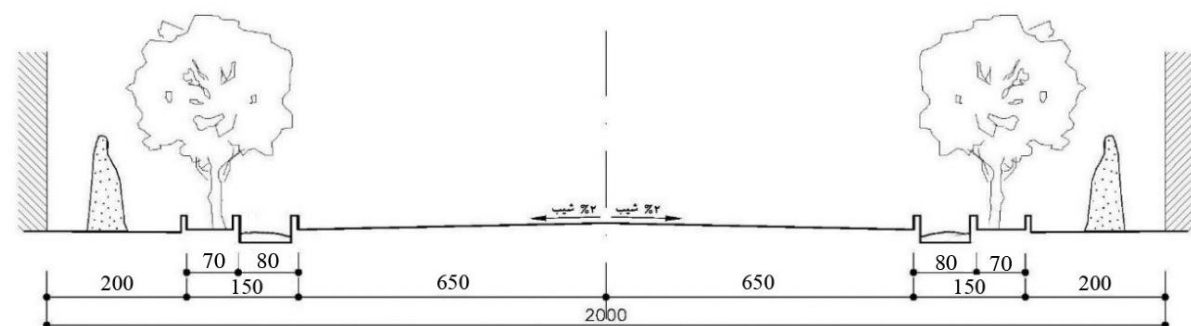
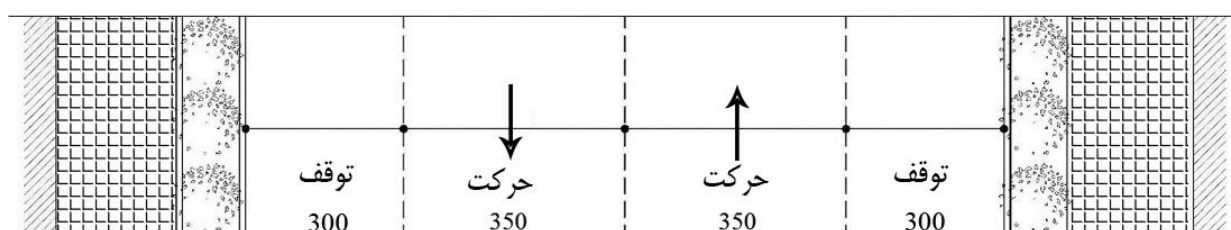
پلان



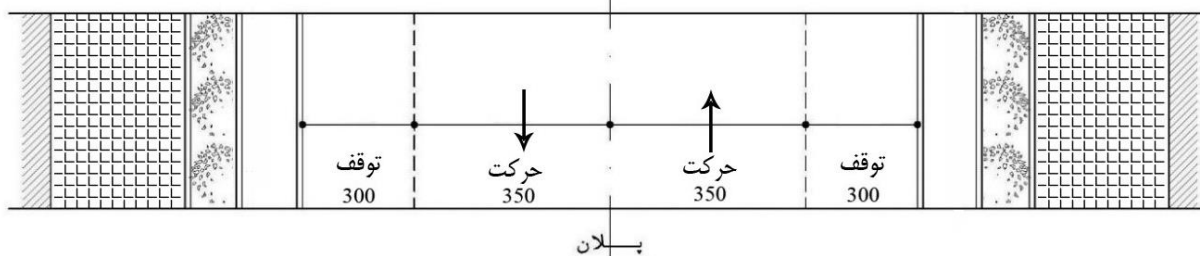
پلان و مقطع خیابان‌های جمع و پخش‌کننده‌ی ناحیه‌ای



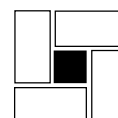
مقطع عرضی خیابان ۲۰ متری (با جوی سربو شیده)



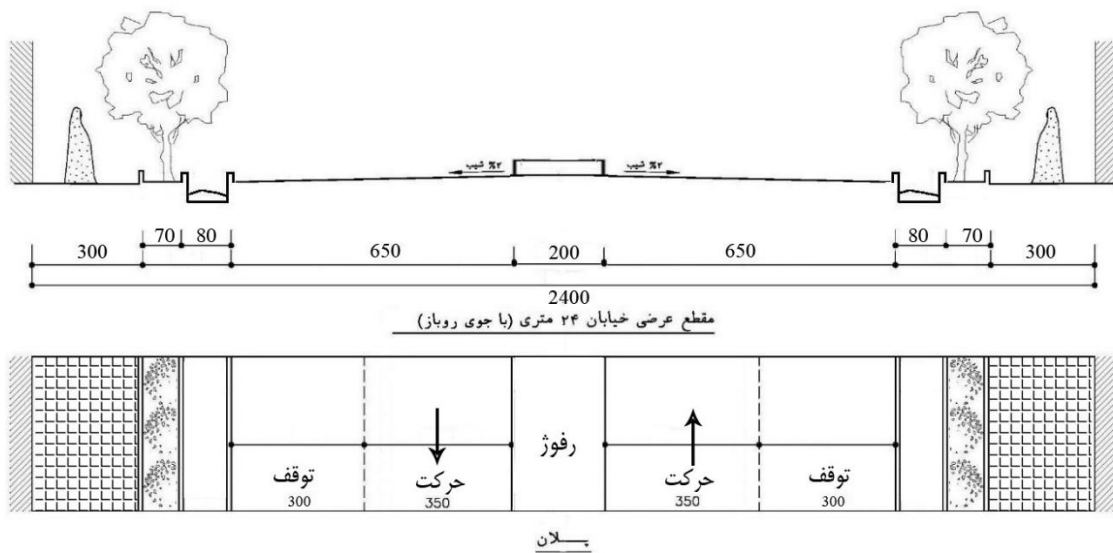
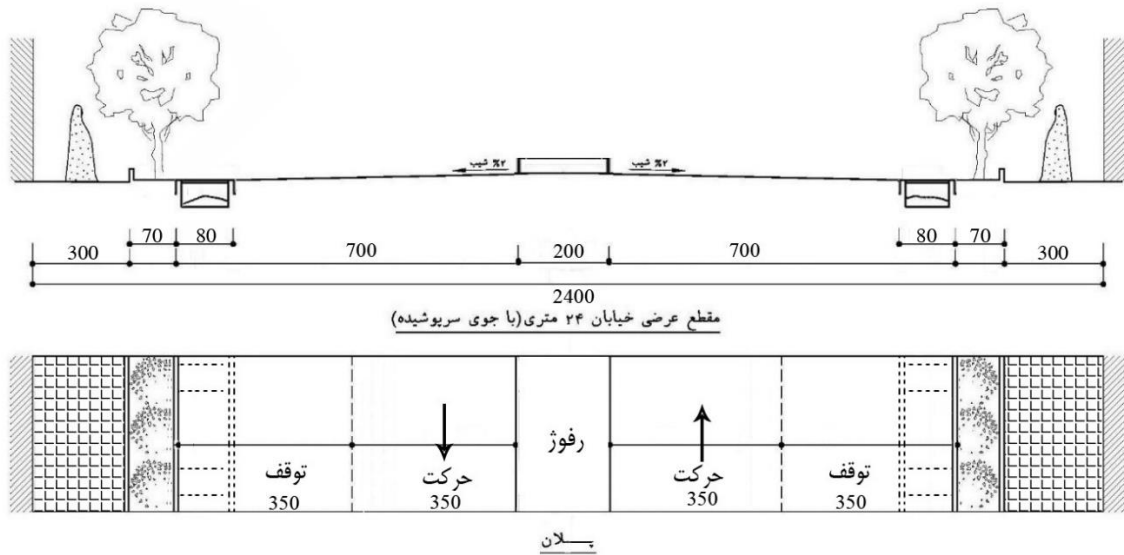
مقطع عرضی خیابان ۲۰ متری (با جوی روباز)



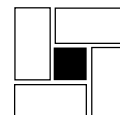
پلان

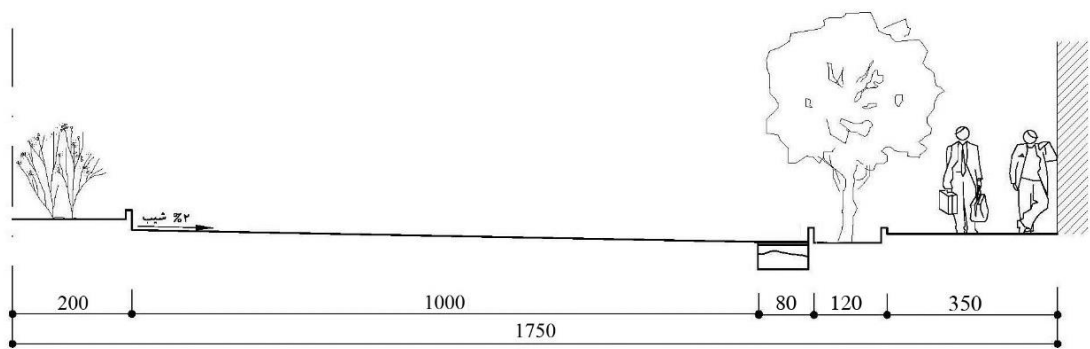


پلان و مقطع خیابان‌های شریانی

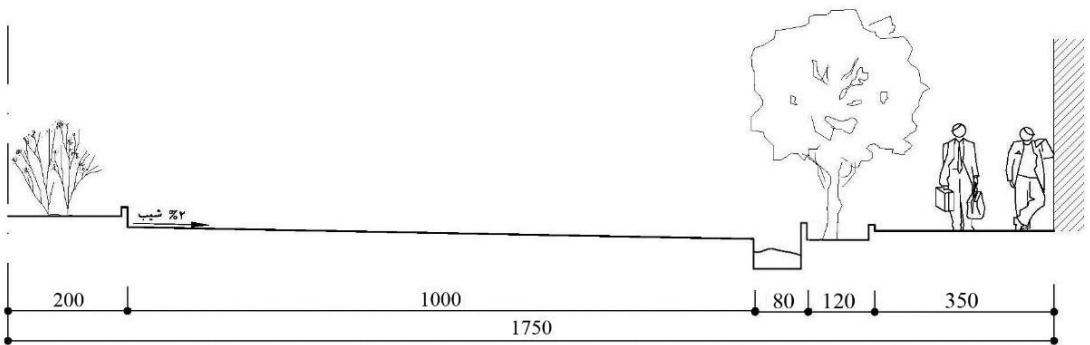
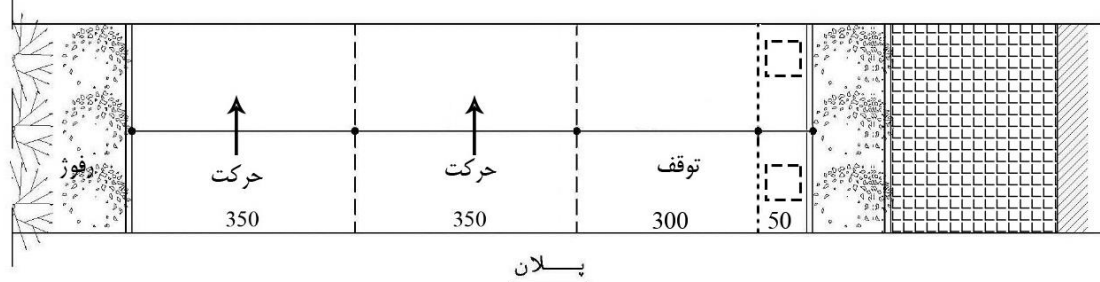


پلان و مقطع خیابان‌های شریانی

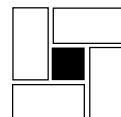
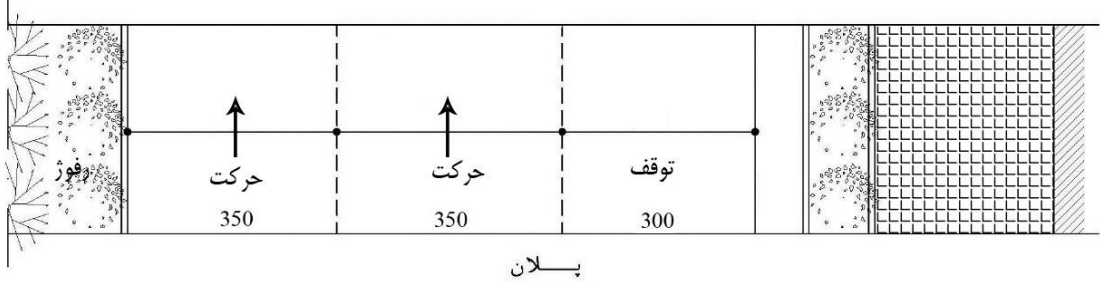




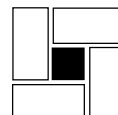
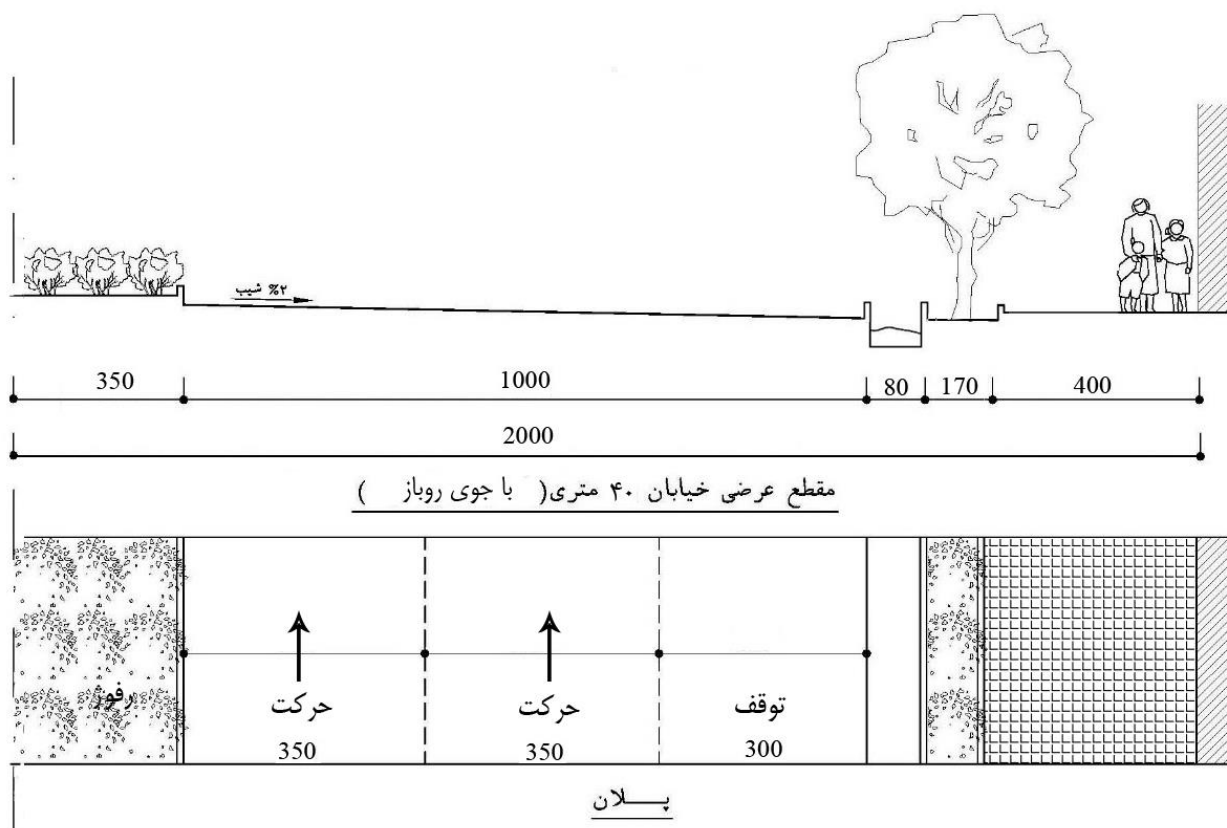
مقطع عرضی خیابان ۳۵ متری (با جوی سرپوشیده)



مقطع عرضی خیابان ۳۵ متری (با جوی روباز)



پلان و مقطع خیابان‌های شریانی



۴-۱۱- ضوابط و مقررات پارکینگ‌ها

تامین پارکینگ برای هر زمین با هر کاربری در همان پلاک ضروری است. در مورد بافت‌های موجود و غیرقابل نفوذ تأمین پارکینگ به قرار زیر خواهد بود.

- در معابری که امکان دسترسی به پارکینگ ندارد، بایستی در شعاع ۱۵۰ متری آن، پارکینگ‌های عمومی جهت پلاک‌های ثبتي که قابلیت تامین پارکینگ را ندارند، پیش‌بینی گردد.

- شهرداری موظف به آزادسازی محدوده‌های پیش‌بینی شده در طرح تفصیلی برای محل‌های پارکینگ است.

- مالکین این نوع پلاک‌های ثبتي موظف به خریداری سهم خود از پارکینگ‌های عمومی موصوف هستند.

- صدور هرگونه پروانه و پایان کار بدون پیش‌بینی پارکینگ کافی ممنوع است.

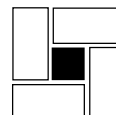
۴-۱۱-۱- به ازای هر پارکینگ، اختصاص ۲۵ مترمربع زیر بنا (۱۲/۵ مترمربع برای توقف اتومبیل و ۱۲/۵ مترمربع فضای ورود و گردش لازم است).

۴-۱۱-۲- تعداد پارکینگ‌های مورد نیاز برای ساختمان‌هایی که از کاربری‌های مختلف برخوردارند، می‌بایستی برابر با مجموع حداقل پارکینگ‌های لازم برای هریک از کاربری‌ها در نظر گرفته شود.

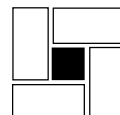
۴-۱۱-۳- در ساختمان‌های دارای کاربری مختلط با مسکونی، تفکیک پارکینگ‌های مسکونی از سایر کاربری‌ها، الزامی است.

۴-۱۱-۴- در نظر گرفتن یک محل پارک انتظار به ازای هر ده محل پارک در کاربری‌های تجاری، اداری و خدماتی الزامی است.

۴-۱۱-۵- حداقل عرض مفید برای یک واحد پارکینگ ۲/۵ و برای دو واحد پارکینگ ۴/۵ متر بایستی در نظر گرفته شود.



- حداقل عرض مفید برای یک واحد پارکینگ معلولین برابر ۳/۵ متر است.
- ۴-۱۱-۶- طول ایست اتومبیل در هر فضای پارک بایستی حداقل ۵ متر در نظر گرفته شود.
- ۴-۱۱-۷- تعیین حداکثر شیب مجاز معادل ۵ درصد در محل پارک، الزامی است.
- ۴-۱۱-۸- حداکثر شیب مجاز رمپ‌ها در پارکینگ‌ها بایستی ۱۵ درصد در نظر گرفته شود.
- ۴-۱۱-۹- حداقل ارتفاع ورودی و خروجی رمپ‌ها در پارکینگ‌ها بایستی ۲ متر باشد.
- ۴-۱۱-۱۰- پیش‌بینی راه ورودی پارکینگ از قسمت فضای آزاد ساختمان بلامانع بوده، لیکن استفاده از راه ورودی جهت تامین پارکینگ ساختمان، مجاز نمی‌باشد.
- ۴-۱۱-۱۱- حداقل عرض قابل قبول برای مانور اتومبیل به منظور ورود و خروج از محل پارک ۴/۵ متر در نظر گرفته شود.
- ۴-۱۱-۱۲- تامین پارکینگ‌های حداقل مورد نیاز هر ساختمان بر اساس کاربری‌های مختلف از طریق محل‌های پارک مزاحم (پارک‌های پشت سر هم)، ممنوع است.
- ۴-۱۱-۱۳- پارکینگ‌های مورد نیاز ساختمان‌ها تنها در پیلوت‌ها و زیرزمین‌ها قابل تأمین است.
- ۴-۱۱-۱۴- احداث رمپ پارکینگ در فضای باز ساختمان مجاز و سطح آن نمی‌باید جزء زیربنا محسوب گردد.
- ۴-۱۱-۱۵- ارتفاع پارکینگ‌های بیش از ۲۵ واحد و با سطوح بیش از هزار مترمربع تا سه متر مجاز است.
- ۴-۱۱-۱۶- تامین دسترسی مستقیم به پارکینگ‌های خصوصی و عمومی از آذراه‌ها، بزرگراه‌ها و شریانی‌های درجه یک مگر از طریق کندرو شریانی درجه یک مجاز نمی‌باشد.
- ۴-۱۱-۱۷- دسترسی مستقیم به پارکینگ‌های خصوصی از شریانی‌های درجه دو بایستی حتی‌الامکان با ایجاد دسترسی از طریق معابر جمع و پخش‌کننده و یا محلی جانبی و یا پشتی تأمین گردد.



- تأمین دسترسی ورودی اتومبیل رو به پارکینگ ساختمان‌های عمومی واقع در معابر شریانی درجه ۱ و ۲ بایستی با رعایت حداقل فاصله ۱۰۰ متر از تقاطع‌های شریانی‌های فوق‌الذکر صورت گیرد.

۴-۱۱-۱۸- قطعات دارای بر کمتر از ۲۰ متر در مجاورت معابر تنها مجاز به ایجاد یک دسترسی ورودی و خروجی سواره به قطعه زمین خود هستند.

- قطعات دارای بر بیش از ۲۰ متر در مجاورت معبر مجاز هستند دو ورودی- خروجی به عنوان دسترسی سواره به زمین خود ایجاد نمایند.

۴-۱۱-۱۹- در صورت استفاده از زیرزمین‌ها به عنوان پارکینگ، تأمین دسترسی پیاده مستقیم به طبقات از طریق پله یا آسانسور الزامی است.

۴-۱۱-۲۰- چنانچه مساحت پارکینگ بیش از هزارمترمربع باشد، تأمین یکی از دو شرط زیر الزامی است.

- احداث دو رمپ ورودی و خروجی جداگانه.

- احداث یک رمپ مشترک ورودی و خروجی با حداقل عرض رمپ ۵ متر.

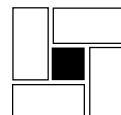
۴-۱۱-۲۱- حداقل رمپ مستقیم جهت دسترسی به پارکینگ بایستی به صورت یک طرفه ۳ متر و به صورت دو طرفه برابر ۵ متر در نظر گرفته شود.

۴-۱۱-۲۲- حداقل عرض رمپ قوسی جهت دسترسی به پارکینگ بایستی به صورت یک طرفه ۳/۶۵ متر و دو طرفه ۷ متر در نظر گرفته شود.

۴-۱۱-۲۳- شعاع گردش رمپ قوسی از محور رمپ می‌باید حداقل برابر ۶/۵ متر باشد.

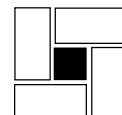
۴-۱۱-۲۴- احداث رمپ پارکینگ در پیاده‌روها ممنوع است.

۴-۱۱-۲۵- به منظور رفع کمبود محل‌های پارک مورد نیاز در محلات مسکونی شهر در سال‌های آتی تا سال ۱۴۰۰، احداث پارکینگ‌های عمومی طبقاتی، الزامی است.



- کمبود پارکینگ‌های محلات مختلف شهر با توجه به سرانه مالکیت سواری شخصی در سال ۱۴۰۰^۳ (علاوه بر پارکینگ‌های فروخته شده) بایستی با مشارکت اقتصادی مصرف کنندگان محلی در مجاورت محلات تامین گردد.
- ۴-۱۱-۲۶- به منظور رفع کمبود محل‌های پارک در مجاورت مراکز و محورهای عمده تجاری-اداری شهر، احداث پارکینگ‌های عمومی طبقاتی، الزامی است.
- جلب مشارکت اقتصادی صاحبان واحدهای تجاری مراکز و محورها در احداث پارکینگ‌های عمده تجاری-اداری شهر، احداث پارکینگ‌های عمومی به طرق مختلف اجاره به شرط تملیک، عوارض و غیره، ضروری است.
- کمبود پارکینگ‌های ناشی از تغییر کاربری مسکونی به غیرمسکونی بایستی با مشارکت اقتصادی مالکان کاربری‌های غیرمسکونی از طریق عوارض مخصوص تامین گردد.
- ۴-۱۱-۲۷- رعایت کلیه استانداردهای فنی ایمنی و آتش‌نشانی در طراحی پارکینگ‌های عمومی طبقاتی، الزامی است.
- ۴-۱۱-۲۸- پیش‌بینی سرویس‌های بهداشتی عمومی در پارکینگ‌های عمومی طبقاتی الزامی است.
- ۴-۱۱-۲۹- در پارکینگ‌های عمومی بایستی حداقل ۲ درصد محل‌های پارک به پارکینگ‌های معلولین، در محل‌های مناسب اختصاص یابد.
- ۴-۱۱-۳۰- دسترسی به پارکینگ‌های همگانی از طریق معابر جمع و پخش‌کننده، مجاز است.
- در صورت محدودیت ایجاد دسترسی به پارکینگ‌های طبقاتی از جمع و پخش‌کننده‌ها، استفاده از شریانی‌های درجه دو به این منظور، مجاز است.

^۳ بر اساس مطالعات ترافیک سرانه مالکیت سواری شخصی از ۰/۲۰۲ در سال ۱۳۸۱ به ۰/۴۶۲ در سال ۱۴۰۰ خواهد رسید



۴-۱۱-۳۱- کلیه ادارات، ارگان‌ها، سازمان‌ها، نهادهای دولتی و غیردولتی ملزم به تامین پارکینگ‌های مورد نیاز مراجعین، بر اساس ساعات و روزهای پیک مراجعات خود هستند.

۴-۱۱-۳۲- کلیه مجتمع‌های مسکونی با بیش از ده واحد مسکونی ملزم به تامین پارکینگ‌های مهمان، معادل یک محل پارک مهمان به ازای هر ده محل پارک برای ساکنین هستند.

۴-۱۱-۳۳- به منظور جلوگیری از کمبود پارکینگ در سطح شهر، هرگونه حذف یا کم کردن تعداد پارکینگ‌های خصوصی و یا عمومی مورد نیاز در کاربری‌های مختلف اعم از مسکونی و غیرمسکونی توسط مسئولان صدور پروانه ساختمانی و یا هر دستگاه ذیربط دیگر، مجاز نمی‌باشد.

۴-۱۱-۳۴- ضوابط و مقررات پارکینگ در کاربری مسکونی

- برای هر واحد مسکونی با زیربنای تا ۱۵۰ مترمربع پیش‌بینی یک واحد پارکینگ سرپوشیده الزامی است.

- برای هر واحد مسکونی با زیربنای بیش از ۱۵۰ مترمربع باید ۲ واحد پارکینگ پیش‌بینی شود.

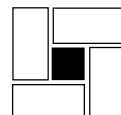
- از دو واحد پارکینگ مربوط به یک واحد مسکونی، پیش‌بینی یک واحد به عنوان پارکینگ مزاحم بلامانع است.

۴-۱۱-۳۵- در صورتیکه پلاک دارای یکی از شرایط زیر بوده‌و امکان تأمین پارکینگ در آن وجود نداشته باشد، هزینه تأمین پارکینگ می‌باید توسط شهرداری از سوی مالک پرداخت گردد:

الف) ساختمان در فاصله یکصد متری تقاطع خیابان‌های با عرض ۲۰ و بیشتر واقع شده باشد و امکان دسترسی به محل اتومبیل وجود ندارد.

ب) ساختمان در محلی قرار گرفته باشد که ورود به پارکینگ مستلزم قطع درختان کهن باشد و شهرداری اجازه قطع آن را ندهد.

ج) ساختمان در بر کوچه‌هایی قرار گرفته باشد که به علت عرض کم کوچه، امکان عبور اتومبیل نباشد.



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

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

ز) ساختمان در بر خیابان‌های سریع‌السیر به عرض ۴۵ متر و بیشتر قرار داشته و فاقد دسترسی به محل اتومبیل باشد.

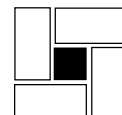
تبصره ۱: مبالغ دریافتی تحت این عنوان بایستی به حساب جداگانه‌ای که شهرداری با موافقت شورای اسلامی شهر نزد یکی از شعب بانک‌های سطح شهر افتتاح می‌نماید واریز و درآمد حاصل از آن را صرف گسترش پارکینگ عمومی سطح شهر می‌گردد.

تبصره ۲: هزینه عدم تأمین پارکینگ املاک با استفاده تجاری و اداری بیست درصد مازاد بر این تعرفه اخذ می‌گردد.

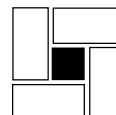
تبصره ۳: هزینه عدم تأمین پارکینگ مراکز بهداشتی و درمانی، ورزشی و کلیه کاربری‌های دیگر طبق این تعرفه اخذ می‌گردد.

۴-۱۱-۳۵- ضوابط عدم تأمین پارکینگ

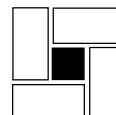
ضوابط و مقررات حداقل مورد نیاز پارکینگ در انواع کاربری‌های خدماتی بر مبنای جدول (۱۰) است.



جدول ۲۳: ضوابط و مقررات پارکینگ مورد نیاز در کاربری‌های خدماتی			
نوع کاربری	معیار پایه برآورد پارکینگ	تعداد واحد	تعداد واحد هر ۱۰۰ مترمربع زیربنای ناخالص در طرح جامع
۱-آموزشی			
- دبستانها، مدارس راهنمایی؛ دبیرستانها؛ هنرستانها	هر ۵۰ نفر ظرفیت دانش آموزی	یک	یک
۲-درمانی			
- درمانگاه و مراکز بهداشتی- درمانی	هر ۱۰۰ متر مربع	دو	دو
- بیمارستانها	هر ۱ تخت	یک	یک
۳-آموزش- تحقیقات و فناوری	هر ۵۰ نفر ظرفیت دانشجویی برای اساتید	یک (یا هر ۱۰۰ مترمربع زیربنای ناخالص ۲ واحد)	دو واحد
- هنرستانها، مدارس عالی و دانشگاهها	هر ۱۰۰ مترمربع اداری برای کارکنان + هر ۲۰ نفر ظرفیت دانشجویی	یک+یک	یک
۴-ورزشی			
- زمینها و سالنهای ورزشی، ورزشگاهها	هر ۱۰۰ مترمربع زیر بنای کل	یک	یک
- مجموعه‌های ورزشی- ورزشگاهها	هر ۱۰۰ مترمربع زیربنای کل + هر ۲۵۰ مترمربع فضای باز	یک+یک	یک
۵-فرهنگی- هنری			
- فرهنگی	هر ۱۰۰ مترمربع زیربنای کل	دو	دو
- نمایشگاهها و تالارهای اجتماعات	هر ۵ صندلی	یک	یک
- سینما و تئاتر	هر ۵ صندلی	یک	یک
۶-مذهبی			
- مسجدها، فضاهای مذهبی	هر ۱۰۰ مترمربع زیر بنای کل	دو و نیم	دو و نیم
- مصلی- امامزاده‌ها و زیارتگاهها	هر ۱۰۰ مترمربع زیر بنای کل + هر ۲۵۰ مترمربع فضای باز	دو+یک	دو و نیم
۷-تفریحی- گردشگری			
- هتلها، مهمانخانه‌ها و مراکز اقامتی	هر اتاق	نیم	دو و نیم
- مجموعه‌های گردشگاهی- تفریحی	هر ۱۰۰ متر مربع زیربنای کل	سه	دو و نیم
۸-اداری- انتظامی			
- مراکز دولتی	هر واحد اداری تا ۱۵۰ مترمربع	یک	دو واحد
	هر واحد اداری بیش از ۱۵۰ مترمربع	دو	دو واحد
	هر ۲۵ مترمربع زیربنای کل	یک	دو واحد
۹-پارک و فضای سبز عمومی			
- پارکها و محوطه های گردشگاهی	هر ۱۰۰۰ مترمربع فضای باز یا هر ۱۵۰ متر مربع زیربنای کل (هر کدام که بیشتر)	سه	سه واحد در هر ۱۰۰۰ مترمربع



نوع کاربری	معیار پایه برآورد پارکینگ	تعداد واحد	تعداد واحد هر ۱۰۰ مترمربع زیربنای ناخالص در طرح جامع
۱۰-مختلط تجاری- اداری	هر ۱۰۰ مترمربع ناخالص فضای اداری و تجاری	سه	-
۱۱-واحدهای پذیرایی	هر ۱۰۰ مترمربع زیربنای کل	پنج	-
۱۲-تجهیزات شهری (بازار روز)	هر ۲۵ مترمربع زیربنای مفید یا هر واحد کسبی	یک	یک واحد
۱۳-تاسیسات شهری	هر ۱۰۰ مترمربع زیربنای کل	یک	



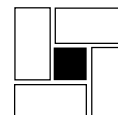
۵- پدافند (پادآفند) غیرعامل

پدافند غیرعامل به مجموعه اقداماتی اطلاق می‌گردد که مستلزم به کارگیری جنگ‌افزار و تسلیحات نبوده و با اجرای آن می‌توان از وارد شدن خسارات مالی به تجهیزات و تاسیسات حیاتی، حساس و مهم نظامی و غیرنظامی و تلفات انسانی جلوگیری نمود و یا میزان خسارات و تلفات ناشی از حملات و بمباران‌های هوایی و موشکی دشمن را به حداقل ممکن کاهش داد.

جنگ یکی از عناصر پایدار تاریخ بشری است. در قرن بیستم بیش از ۲۲۰ جنگ به وقوع پیوسته و بیش از ۲۰۰ میلیون تلفات انسانی داشته است. نگرشی تحقیقی به آمار و سوابق ثبت شده جنگ‌های گذشته موید این موضوع می‌باشد که به علل وجود شکاف فن‌آوری بین تسلیحات مدرن آفندی هوایی دشمن و تسلیحات پدافند هوایی خودی، آسیب‌پذیری سامانه‌های پدافند هوایی در برابر جنگ الکترونیک، غافلگیر شدن این سامانه‌ها در برابر هواپیماهای تهاجمی و موشک‌های کروز و بالستیک، پرتاب موشک از ماوراءبرد جنگ افزارهای پدافند هوایی، فقدان سلاح ضد موشک، اهداف حیاتی و حساس موجود را در صورت نبود و یا ضعف اقدامات دفاع غیرعامل به هدف‌های ساده و آسانی برای هدف‌گیری موفق و سریع هواپیماهای حمله‌ور و تسلیحات آفندی دشمن تبدیل خواهد نمود.

جنگ‌ها با پیشرفت فناوری و به کارگیری تسلیحات مدرن و هوشمند، ماهیت پیچیده‌تر و مخرب‌تری به خود گرفته و هر روزه در گوشه‌ای از جهان شاهد کشتار انبوه مردم و تخریب و انهدام منابع و سرمایه‌ها و زیرساخت‌های ملی آنها در اثر بمباران و انبوه آتش ویرانگر دشمنان بوده و این روند متوقف نشده و ادامه خواهد یافت.

امروزه کشورهایی که طعم خرابی و خسارت ناشی از جنگ را چشیده‌اند جهت حفظ سرمایه‌های ملی و منابع حیاتی خود توجه خاص و ویژه‌ای به دفاع غیرعامل نموده و در راهبرد دفاعی خود جایگاه والایی برای آن قایل شده‌اند.



۵-۱- اصول پدافند غیرعامل

در اکثر منابع علمی و نظامی دنیا اصول و یا موضوعات پدافند غیرعامل شامل اقدام هفت‌گانه گفته شده در بالادست که مشروح آن در زیر آمده است :

•اختفاء (Comouflage & Concealment)

فن و هنری است که با استفاده از وسایل طبیعی یا مصنوعی، امکان کشف و شناسایی نیروها، تجهیزات و تاسیسات را از دیده‌بانی، تجسس و عکسبرداری دشمن تقلیل داده و یا مخفی داشته و حفاظت نماید. مفهوم کلی استتار هم‌رنگ و هم‌شکل کردن تاسیسات، تجهیزات و نیروها با محیط اطراف می‌باشد.

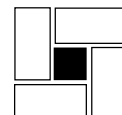
اختفاء، حفاظت در برابر دید دشمن را تأمین می‌نماید و استتار امکان کشف یا شناسایی نیروها، تجهیزات و تاسیسات و فعالیت‌ها را تقلیل می‌دهد.

•پوشش (Cover)

پوشش، پنهان‌سازی و حفاظت تاسیسات تجهیزات تسلیحات، نیروی انسانی در برابر دید و تیر دشمن می‌باشد.

•فریب (Deception)

کلیه اقدامات طراحی شده حيله‌گرانه‌ای است که موجب گمراهی و غفلت دشمن در نیل به اطلاعات و محاسبه و برآورد صحیح از توان کمی و کیفی طرف مقابل گردیده و او را در تشخیص هدف و هدف‌گیری با شک و تردیدی مواجه نماید. فریب، انحراف ذهن دشمن از اهداف حقیقی و مهم به سمت اهداف کاذب و کم‌اهمیت می‌باشد.



•تفرقه و پراکندگی (Separation)

جداسازی، گسترش افراد، تجهیزات و فعالیت‌های خودی از محل استقرار اصلی به محلی دیگر به منظور تقلیل آسیب‌پذیری، کاهش خسارات و تلفات می‌باشد، مانند انتقال هواپیماهای مسافربری به فرودگاه‌های دورتر از برد سلاح‌های دشمن و یا انتقال تجهیزات حساس قابل حمل از محل اصلی به محل موقت که بعزت عدم شناسایی و حساسیت مکانی، دارای امنیت و حفاظت بیشتری می‌باشد.

•استحکامات (Fortification)

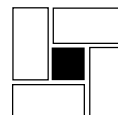
ایجاد هرگونه حفاظی که در مقابل اصابت مستقیم بمب، راکت، موشک، گلوله، توپخانه، خمپاره و یا ترکش آنها مقاومت نموده و مانع صدمه رسیدن به نفرات تجهیزات یا تاسیسات گردیده و اثرات ترکش و موج انفجار را به‌طور نسبی خنثی نماید.

•اعلام خبر (Early Warning)

آگاهی و هشدار به نیروهای خودی مبنی بر اینکه عملیات تعرضی قریب الوقوع دشمن، نزدیک می‌باشد، این هشدار که برای آماده شدن است چند دقیقه، چند ساعت، چند روز و یا زمان طولانی‌تر از آغاز مخاصمات اعلام می‌گردد. دستگاه‌های و وسائل اعلام خبر شامل رادار، دیده‌بانی بصری، آژیر، بلندگو، پیام‌ها و آگهی‌های هشدار دهنده می‌باشد.

۵-۲- بیانیه چشم‌انداز پدافند غیرعامل

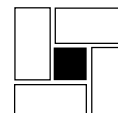
سوال اصلی که در اینجا مطرح است آن که هدف از انجام اقدامات لازم مربوط به دفاع غیرعامل چیست؟ پاسخ این پرسش را می‌توان در بیانیه چشم‌انداز پدافند عامل جستجو کرد. این بیانیه مشتمل بر چشم‌انداز، اهداف و راهبردهای مختلفی که در ادامه آورده خواهد شد.



- ایجاد عزم ملی و باور عمومی در مسئولین و مردم نسبت به رعایت اصول پدافند غیر عامل.
- برخورداری از اصول پدافند غیرعامل جامع، توسعه یافته و نهادینه شده.
- توانمندی در تأمین حداکثر ایمنی و پایداری و به حداقل رسانیدن آسیب پذیری زیر ساخت‌های مرتبط در مقابل تهدیدات دشمن.
- افزایش قدرت ایفای نقش اساسی در حراست و حفظ استقلال، تمامیت ارضی و سرمایه‌های ملی در چرخه نظام دفاعی امنیتی کشور.
- برخورداری از آمایش سرزمینی مناسب و متکی به ویژگی‌های جغرافیایی، جمعیتی و فرهنگی اصول دفاع غیر عامل در حوزه مختلف با رعایت توزیع و پراکندگی موزون سرمایه‌ها و فعالیت‌ها در عرصه ایمن جغرافیا.
- توانمندی در تولید دانش فنی و برخوردار از پشتوانه تحقیقاتی و پژوهشی در زمینه پدافند غیرعامل با تأثیر باز دارندگی بالا و با موفقیت ممتاز در سطح منطقه.
- افزایش پشتوانه فرهنگی و حقوقی و قانونی تفصیل‌در سطح کشور با قابلیت تأمین و اجرای الزامات و ضوابط مربوطه.
- برخورداری از نظام یکپارچه، هماهنگ و کارآمد پدافند غیرعامل کشور با قابلیت تعامل سازنده و پیشبرنده با دولت در زمینه اعمال تدابیر دفاعی امنیتی در بخش‌های مختلف.

اهداف

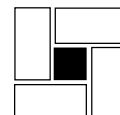
- ایمن‌سازی مراکز حیاتی، حساس و مهم.
- توسعه کمی و کیفی نیروی انسانی متخصص.
- ارتقاء قابلیت بقا و حفظ کشور در شرایط بحران.
- افزایش آستانه مقاومت ملی و تقویت مولفه‌های مقاومت در مقابل تهدیدات.



- فرهنگ‌سازی و ایجاد باور عمومی در مورد تاثیر پدافند غیر عامل در کاهش آسیب پذیری.
- کسب امنیت پایدار در توسعه و پایدار سازی زیرساخت های حیاتی کشور.
- تحقیق و پژوهش، تولید علم و فناوری و فرهنگ سازی و تبدیل آن به معارف عمومی.
- تکمیل چرخه دفاعی کشور و تعامل مثبت با دفاع عامل و پدافند غیر عامل.
- نهادینه کردن رعایت اصول و ضوابط پدافند غیر عامل در طرح های توسعه منتهی به ایجاد مراکز طبقه بندی.
- کاهش مجموعه آسیب پذیری های کشور و نمایان نمودن اقتدار ملی ناشی از آن به عنوان یکی از مولفه های بازدارندگی.
- به حداقل رسانیدن تاثیر تهدیدات نظامی دشمن بر زیرساخت های حیاتی، حساس و مهم.
- توسعه کمی و کیفی ظرفیت و توان اجرایی پدافند غیر عامل در بدنه مهندسی کشور.

راهبردها

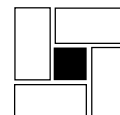
- تعامل گسترده و فراگیر با سازمان ها و ایجاد ساز و کارهای مناسب در جهت ایمن سازی و حفاظت از تاسیسات زیربنایی.
- ساماندهی آمایش سرزمین ملی و آمایش دفاعی از منظر پدافند غیرعامل به منظور استفاده حداکثری از پهنه جغرافیایی کشور.
- ایفای نقش هدایتی و نظارتی بر سازمان ها و نهادهای کشوری و لشکری در زمینه مطالعات و طراحی فنی طرح های پدافند غیرعامل.
- به کارگیری و بسیج امکانات در جهت ارزان سازی، تنوع و ابتکار عمل در سامانه ها و شیوه های پدافند غیرعامل.
- استفاده حداکثر از پهناوری و عمق سرزمینی و عوارض طبیعی کشور و به کاهش مخاطرات و خسارات.



- ساماندهی مناسب استفاده از فناوریهای نوین به منظور کاهش آسیب پذیری ناشی از وابستگی و امکان جمع آوری اطلاعات توسط دشمن.
- توسعه و تعامل موثر و سازنده با نهادهای سیاست گذار، قانون گذار و اجرایی کشور.
- توسعه علمی و تولید دانش فنی و ارتقاء فناوری و برنامه تفصیلیآموزشی و همچنین ، بهینه سازی تولید صنعتی با استفاده از تمامی ظرفیتها.
- نهادینه نمودن نظام تفصیلیو استفاده از اصول و ضوابط در طرحهای توسعه کشور.
- توسعه فرهنگی و ارتقاء باور عمومی و تقویت عزم و اقتدار ملی نسبت به ایمن سازی مراکز حیاتی، حساس و مهم.
- توسعه فرهنگ و نهادینه سازی باور عمومی نسبت به تاثیر پدافند غیرعامل در کاهش آسیب پذیریها.

قابلیت ها

- پدافند غیرعامل، بستر مناسب توسعه پایدار ملی کشور.
- پدافند غیرعامل، هم راستا با سیاست های تنش زدایی.
- پدافند غیرعامل، پایدارترین، ارزان ترین و صلح آمیزترین روش دفاع.
- پدافند غیرعامل، بهترین راهکار افزایش آستانه مقاومت ملی.
- پدافند غیرعامل، پشتوانه اقتدار ملی.
- پدافند غیرعامل، یکی از مهمترین ابزارهای بازدارندگی و ...



۵-۳- اهمیت دفاع غیرعامل

۱- موجب زنده ماندن و حفظ بقای نیروی انسانی می‌گردد که با ارزش‌ترین سرمایه و موجودیت ملی کشور می‌گردد.

۲- موجب صرفه‌جویی کلان اقتصادی و ارزی در حفظ تجهیزات و تسلیحات بسیار گران‌قیمت نظامی می‌گردد.

۳- اقدامات پدافند غیرعامل، مراکز حیاتی و حساس اقتصادی، سیاسی و نظامی، ارتباطی و مراکز عمده‌ی علمی و فرهنگی و ... را در برابر حملات و بمباران‌های هوایی دشمن حفظ و ادامه‌ی فعالیت در شرایط بحران و جنگ را ممکن می‌سازد.

۴- اقدامات دفاع غیرعامل موجب تحمل هزینه‌ی قابل توجه به دشمن می‌گردد.

۵- اقدامات دفاع غیرعامل باعث به‌وجود آمدن تاثیرات روحی و روانی مثبت در شهروندان و رزمندگان می‌گردد.

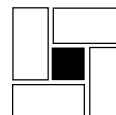
۶- اقدامات دفاع غیرعامل موجب حفظ نیروها برای ضربه زدن در زمان و مکان مناسب و گرفتن آزادی و ابتکار عمل از دشمن می‌گردد.

۷- در مقام مقایسه سه عنصر تهاجم، دفاع عامل و غیرعامل، عنصر دفاع غیرعامل مخارج و هزینه‌های کمتری وارد و از نظر اخلاقی و بشر دوستی و سیاسی مفهومی صلح دوستانه و تنش‌زا دارد.

۸- اجتناب‌ناپذیر بودن بروز جنگ‌های آینده و لزوم آمادگی دفاعی.

۹- نیل به دفاع غیرعامل در مقایسه با دفاع عامل، ساده‌تر و سهل‌الوصول‌تر و با سیاست خودکفایی و عدم وابستگی و استقلال کشور موافق‌تر است.

۱۰- راهبرد دشمن در پنج حلقه‌ی استراتژیک واردن، مدل تجربه شده‌ای است که لزوم توجه بنیادی به اقدامات دفاع غیرعامل را در مراکز حیاتی، حساس و مهم کشور ضروری و مضاعف نموده



و کم توجهی به آن موجب وارد شدن خسارات و تلفات سنگین به سرمایه‌های کلان کشور و کاهش آستانه‌ی مقاومت و امنیت ملی در شرایط وقوع تهدید و جنگ می‌باشد.

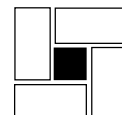
۱۱- کوچک‌سازی، پراکندگی، تمرکززدایی مراکز ثقل از جمله مبانی اصولی راهبردی پدافند غیرعامل می‌باشد که موجب کاهش آسیب‌پذیری و حفظ سرمایه‌های کلان موجود در این مراکز در شرایط وقوع جنگ گردیده، ضمن آن که موجب توزیع جمعیت در کل فضای سرزمین، اشتغال‌زایی در مناطق محروم، جلوگیری از مهاجرت‌ها از مناطق محروم، ایجاد عدالت اجتماعی، ارتقاء آستانه‌ی مقاومت در منطقه مختلف سرزمین و توسعه پایدار می‌گردد.

شهر گرمدره به دلیل نزدیکی به مرکز سیاسی کشور و همچنین وجود تاسیسات حیاتی در منطقه پیرامون آن نظیر پالایشگاه ری و تاسیسات نظامی جنوب بزرگراه فتح از اهمیت فراوانی به لحاظ رعایت پدافند غیرعامل برخوردار است. بدین منظور با توجه به موارد بیان شده لزوم به کارگیری دفاع غیرعامل در مباحث برنامه‌ریزی این شهر کاملاً مشهود می‌باشد.

با توجه به اینکه مکانیابی پالایشگاه تهران در کنار مراکز نظامی جنوب بزرگراه فتح بصورت تاسیسات موجود می‌باشد در طرح تفصیلی‌سی شده است مکانیابی کاربری‌های باز شهری در اطراف و نزدیکی شبکه‌های بزرگراهی با ایجاد حریم سبز یک فاصله‌ی ایمن به وجود آورد تا بتوان تلفات نیروی انسانی را در زمان وقوع احتمالی جنگ و هدف قرار گرفتن مراکز فوق کاهش داد.

همچنین رعایت حریم خطوط فشار قوی برق و به‌خصوص مسیر نفت و گاز از اهمیت به‌سزایی برخوردار می‌باشد.

همچنین مکانیابی مراکز امدادی به‌خصوص آتش‌نشانی باید به‌گونه‌ای باشد که در حداقل زمان ممکن بتواند به کل سطح شهر سرویس‌رسانی نماید. در این راستا احداث شبکه‌های بزرگراهی کمربندی پیرامون شهر از اهمیت برخوردار خواهد بود. ضمناً در ساخت و سازها نیز باید کلیه ضوابط و مقررات ایمن‌سازی و مقاوم‌سازی را رعایت نمود.



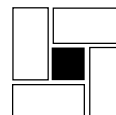
۵-۴- رهنمودهای طراحی محیط به منظور پدافند غیرعامل

طراحی محیط براساس ملاحظات پدافند غیرعامل با توجه به مراجه سه گانه یک بحران (پیشگیری، مواجهه، مقابله) انجام می شود. در مرحله ی پیشگیری اصولاً نا آگاهی از زمان و نوع حملات نظامی در کنار مشکلاتی همچون قطع ارتباطات مخابراتی و جاده ای، زیربنایی (برق، آب و یا منابع سوخت) می تواند اقدامات حفاظتی را بی اثر نماید. از این رو، به منظور تعیین و شناسایی نوع و ابعاد خطر و عوامل تاثیرپذیر و یا تشدیدکننده آن لازم است در مرحله ی طراحی سایت، سطوح آسیب پذیر و یا امن در فضای باز مجموعه ی مسکونی شناسایی و تعیین شوند.

با توجه به اینکه اعلام به موقع خطر، نقش منحصر به فردی در کاهش تلفات جانی و آسیب های کالبدی دارد، لازم است در فضای باز مجموعه های مسکونی تجهیزات مناسب اعلام خطر نصب شود تا در زمان لازم هرگونه خطر احتمالی اعلام شود. در این راستا استقرار تاسیسات مرکزی سیستم اعلام خطر و مخابرات مجموعه در فضایی کاملاً مستحکم و محفوظ به منظور حفظ عملکرد ارتباط با مراکز مخابراتی، آتش نشانی و درمانی ضروری است. وجود سیستم های پشتیبان و جایگزین مانند مولد برق اضطراری، تجهیزات سیار تامین روشنائی، منابع آب و سوخت اضطراری از دیگر ضروریات پیشگیری هستند.

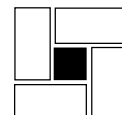
در مرحله ی مواجهه، لازم است تمهیدات کافی به منظور محافظت از افراد در برابر ترکش های اولیه و ثانویه فراهم شود. از این لحاظ لازم است پناهجو قادر به حالت خوابیده در زیر یک لبه حتی الامکان محدب، سرپوشیده و مقاوم پناه بگیرد. اینگونه جان پناه ها می توانند باغچه های طولی و یا جوی های آب در امتداد دسترسی های داخلی مجموعه باشند.

در مرحله ی سوم، مقابله با آثار مخرب انفجار می بایست به سرعت صورت گیرد. به کارگیری کلبه ی منابع و امکانات ممکن، تامین ضروری ترین نیازهای آسیب دیدگان در کوتاه ترین زمان ممکن و خروج از وضعیت اضطراری مهمترین اهدافی است که در این مرحله دنبال شده و به تمهیدات طراحی خاص



همچون محل‌های مناسب فرود بالگردهای امدادی و تجهیزات کافی به‌منظور اقدامات فوری (نجات افراد گرفتار در زیر آوار، مراقبت از آسیب‌دیدگان، تمهید کمک‌های اولیه، راه‌اندازی سریع منابع اضطراری برق، آب و سوخت و بالاخره تهیه‌ی لباس و پوشش‌های گرم‌کننده) نیاز دارد.

لازم است که فضاهای باز به صورت چند منظوره طراحی شوند تا بتوان از آن‌ها به منظور اسکان موقت یا برپایی بیمارستان صحرایی، انبار کالا و مانند آن استفاده نمود. علاوه بر این، در زیر سطح این فضاها، می‌توان فضاهای بیشتری با مقاصد حفاظتی و حمایتی مشابه (پناهگاه، انبار مواد غذایی و دارویی، محل اسکان موقت) نیز ایجاد نمود.



۶- حقوق پایه (استحقاقی) زمین شهری و راهکارهای محاسبه امتیازها و خسارت‌های ناشی از اجرای طرح

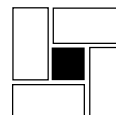
همه زمین‌های واقع در محدوده طرح، به عنوان زمین شهری، و پیش از آن که مفاد طرح بر آنها اعمال شود، از حقوق پایه (استحقاقی) یکسانی برخوردارند. طرح توسعه شهری، حقوق پایه زمین شهری را از نو تعیین و تعریف می‌کند و با اعمال مفاد طرح بر روی زمین شهری، بسته به وضعیت زمین، با محاسبه امتیازهایی افزون بر حقوق پایه زمین (تراکم مسکونی، کاربری‌های انتفاعی و ...) و خسارت‌های وارده کاهنده حقوق پایه (اصلاحی واقع در تعریض یا احداث گذرگاه‌ها، بهره‌برداری غیرانتفاعی از زمین برای کاربری‌های خدمات عمومی و ...) راهکارهای بهینه برای جبران خسارت‌های وارده بر زمین‌ها را، با بهره‌گیری از ارزش افزوده ایجاد شده برای دیگر زمین‌ها، تدوین و تنظیم می‌کند.

۶-۱- حقوق پایه (استحقاقی) املاک

حقوق پایه (استحقاقی) صرف‌نظر از کاربری آنها در بافت شهری، همانند حقوق پایه (استحقاقی) املاک واقع در بلوک‌های شهری دارای بافت مسکونی، کاربری مسکونی با تراکم ۸۰ درصد است.

۶-۲- حقوق مکتسبه

- امتیازهای مربوط به میزان ساخت و ساز (تراکم ساختمانی) و نحوه استفاده از زمین (کاربری)، که در چارچوب مفاد طرح‌های مصوب پیشین و یا دیگر مصوبات قانونی، تا تاریخ تصویب این طرح و با دریافت مجوز از شهرداری به زمینی تخصیص داده شده است، حقوق مکتسبه به شمار می‌رود و تعیین تکلیف این اراضی با مراجع ذیصلاح است.
- صاحبان حقوق مکتسبه دارای اعتبار موظف هستند ساختمان یا نوع کاربری مکتسبه خود را با نیازها، ضوابط و شرایط طرح جدید تطبیق دهند.



- مهمترین موارد ضروری برای تطبیق حقوق مکتسبه پیشین با ضوابط طرح جدید به شرح زیر است:

الف) تعداد واحد مجاز مسکونی

ب) تعداد واحد پارکینگ مورد نیاز

پ) تعداد واحد و اندازه‌های مجاز تجاری

۳-۶- راهکارهای اعطای امتیازها و جبران خسارت‌های ناشی از طرح

۳-۶-۱- اعطای امتیاز

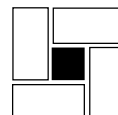
- اعطای هرگونه امتیاز افزون بر حقوق پایه (استحقاقی) ملک به آن، اعم از حداکثر تراکم ساختمانی مجاز یا کاربری‌های انتفاعی پیش‌بینی شده در محورهای مختلط براساس طرح تفصیلی مصوب در اختیار شهرداری است و با پرداخت حقوق و عوارض متعلقه از سوی مالک قابل استفاده خواهد بود.

تبصره ۱: پرداخت حقوق و عوارض متعلق به امتیازهای اعطایی به شکل واگذاری رایگان سطوح واقع در طرح از سوی مالک به شهرداری بلامانع است.

۳-۶-۲- جبران خسارت

۳-۶-۲-۱- جبران خسارت سطوح واقع در طرح تعریض گذرگاه‌ها با استفاده از تراکم تشویقی به شرح زیر است:

- در مواردی که اصلاحی تا ۲۵ درصد مساحت زمین و تا ۱۰ درصد مساحت باغ باشد، در صورت واگذاری مساحت اصلاحی به شهرداری به صورت رایگان، مالک می‌تواند از تراکم قبل از اصلاحی استفاده نماید، یا از مجموع تراکم بعد از اصلاحی و تراکم جبران خسارت برخوردار شود. در حالت دوم، به ازای هر ۱ مترمربع اصلاحی، ۱٪ تراکم مجاز ساختمانی به عنوان تراکم جبران خسارت به ملک تعلق می‌گیرد، به شرط آنکه مجموع تراکم جبران خسارت ناشی از اصلاح گذر



از یک طبقه با سطح اشغال تعیین شده برای پلاک بیشتر نباشد. به عنوان مثال در تراکم ۲۴۰٪

جبران خسارت به ازای هر ۱ مترمربع اصلاحی ۲/۴ مترمربع تراکم اضافی تعلق می گیرد.

- در صورتیکه تراکم جبران خسارت بیش از سطح اشغال یک طبقه گردد، خسارت مالک بصورت کارشناسی محاسبه و از عوارض تراکم کسر می گردد.

- اصلاحی بیش از ۵۰ درصد مساحت زمین، بر پایه ارزش کارشناسی روز محاسبه و با حقوق و عوارض تراکم ساختمانی مسکونی مجاز، افزون بر حقوق پایه و یا اعطای کاربری تجاری (در محورهایی که احداث کاربری تجاری در آنها مجاز است) جبران می شود.

۶-۳-۲- در طرح هایی که اولویت اجرایی آنها از سوی شهرداری اعلام می شود، برخورداری از امتیازهای جبران خسارت بندهای بالا مشروط به اقدام در یک مهلت زمانی معین خواهد بود. این مهلت زمانی و میزان کاهش امتیازها پس از سپری شدن آن، توسط شهرداری و شورای شهر تعیین و اعلام خواهد شد.

- املاک با کاربری تجاری موجود در شهر (که دارای سند با کاربری تجاری باشند) حقوق مکتسبه به شمار می رود و در صورتی که در مسیر اصلاحی خیابان قرار گیرند مجدداً با همان مساحت (درج شده در سند) مجاز به احداث بنای تجاری بدون پرداخت عوارض خواهند بود.
- در صورتی که باقیمانده مساحت املاک تجاری که در مسیر اصلاحی قرار می گیرند به اندازه مساحت ملک تجاری قبل از اصلاحی نباشد شهرداری موظف است بر مبنای ارزش کارشناسی زمین با مالک توافق و جبران خسارت نماید.

