



جمهوری اسلامی ایران

اداره کل راه و شهرسازی استان تهران

# طرح تفصیلی شهر حسن آباد

جلد ضوابط و مقررات

مهندسين مشاور شهر و برنامه  
اسفند ۱۳۹۴

ضوابط و مقررات طرح تفصیلی شهر حسن آباد

فهرست

۲	۱- تعاریف ضوابط و مقررات
۱۶	۱-۲- کاربری مسکونی
۲۳	۲-۲- ضوابط کاربری تجاری - خدماتی
۲۸	۳-۲- کاربری مختلط
۳۳	۴-۲- ضوابط کاربری آموزشی
۳۷	۵-۲- کاربری اداری و انتظامی
۳۷	۶-۲- ضوابط کاربری درمانی
۳۹	۷-۲- ضوابط کاربری فرهنگی - هنری
۴۰	۸-۲- ضوابط کاربری مذهبی
۴۳	۹-۲- ضوابط کاربری ورزشی
۴۵	۱۰-۲- کاربری تفریحی و توریستی
۴۷	۱۱-۲- ضوابط کاربری تأسیسات شهری و ضوابط کاربری تجهیزات شهری
۴۹	۱۲-۲- کاربری فضای سبز
۵۰	۱۳-۲- ضوابط کاربری کاربری صنعتی
۵۱	۱۴-۲- ضوابط کاربری حمل و نقل و انبارها
۵۳	۱۵-۲- کاربری حریم
۵۵	۳- ضوابط و مقررات مشترک
۵۵	۱-۳- ضوابط عام
۵۷	۲-۳- اشراف و نحوه استقرار بناها
۵۷	۳-۳- بازشوها (در و پنجره)
۵۸	۴-۳- فضاهای باز و حیاط

۵۸	۵-۳- پیش آمدگی
۵۸	۶-۳- محاسبه سطح زیربنا
۵۹	۷-۳- تأسیسات ساختمانی
۵۹	۸-۳- سازه و مصالح ساختمانی
۶۰	۹-۳- همجواری ها
۶۰	۱۰-۳- ضوابط محدود کننده تخلفات ساختمانی
۶۱	۱۱-۳- پارکینگ
۶۲	۴- ضوابط حرایم
۶۲	۱-۴- حریم شبکه های شهری و خطوط انتقال
۷۲	۲-۴- حریم آثار تاریخی
۷۲	۵- ضوابط و مقررات کلی مشترک
۷۴	۱-۵- مقررات تفکیک در اراضی واقع در کاربری های پیشنهادی طرح تفصیلی
۷۴	۲-۵- ضوابط زیست محیطی
۷۵	۳-۵- اشراف و نحوه استقرار بناها
۷۶	۴-۵- ضوابط مربوط به پارکینگ انتظار و مسیر سرویس در مورد ساختمان های عمومی پرتدد
۷۶	۵-۵- ضوابط و مقررات مربوط به احداث پارکینگ های هم سطح درون شهری (عمومی)
۷۶	۶-۵- ضوابط تشویقی مربوط به احداث پارکینگ عمومی
۷۶	۷-۵- ضوابط مربوط به مسیرهای عبور پیاده
۷۶	۸-۵- ضوابط و مقررات عبور و مرور معلولین جسمی و حرکتی
۷۷	۹-۵- مقررات مربوط به ارتفاع حصارها و دیوارها
۷۷	۱۰-۵- سیمای شهری و نماسازی
۷۸	۱۱-۵- ضوابط مربوط به نماسازی موقت جهت ساختمان های نیمه تمام و بناهای مخروبه

- ۵-۱۲- اضافه و کسر مساحت پلاک‌ها و نحوه اقدام، به هنگام صدور پروانه و تفکیک ..... ۷۹
- ۵-۱۳- بازدیدهای صدور پروانه و تفکیک ..... ۷۹
- ۵-۱۴- مقررات مربوط به بالکن و سایر پیش‌آمدگی‌ها ..... ۷۹
- ۵-۱۵- مقررات مربوط به پست برق ..... ۸۰
- ۵-۱۶- مقررات مربوط به عدم احتساب تراکم در سرسرای انتظار و اطلاعات ساختمان ..... ۸۰
- ۶- حقوق پایه (استحقاقی) زمین شهری و راهکارهای محاسبه امتیازها و خسارت‌های ناشی از اجرای طرح ۸۰
- ۷- سلسله مراتب معابر شهر و ضوابط و مقررات مربوط به آنها ..... ۸۲
- ۸- ضوابط مربوط به مبلمان شهری ..... ۹۶
- ۸-۱- ضوابط و مقررات مربوط به تابلوها و علائم ..... ۹۶
- ۸-۲- ضوابط و مقررات مربوط به روشنایی: ..... ۹۶
- ۸-۳- ضوابط و مقررات مربوط به دیگر عناصر شهری: ..... ۹۷
- ۸-۴- ضوابط مربوط به حرکت پیاده و معلولین در سطح شهر ..... ۹۷
- ۸-۵- ضوابط و مقررات لازم برای جلوگیری از اثرات زلزله ..... ۹۹
- ۹- پیوست ها ..... ۱۰۰

## مقدمه :

سند ضوابط و مقررات، به‌عنوان مهمترین سند اجرایی برای تحقق چشم‌انداز، اهداف و راهبردهای بلندمدت توسعه و عمران محدوده، ابزاری است برای هدایت و کنترل تحولات کالبدی و ساماندهی شهر بر اساس نظام کاربری. در این سند، ابتدا ضوابط عام برای شهر حسن آباد و سپس، ضوابط خاص هر یک از انواع کاربری اراضی، تبیین می‌گردد. کنترل ساخت و سازها در شهر حسن آباد از طریق ضوابط و مقررات طرح تفصیلی قابل اعمال است. در عین حال از این طریق می‌توان برنامه‌ریزی‌ها و پیشنهادات طرح را تحقق بخشید و استفاده بهینه از اراضی شهر برای کاربری‌های مختلف شهری و گذربندی مناسب آن را فراهم آورد.

در این نظام نحوه استفاده از اراضی، بر مبنای کم و کیف عملکردها (مانند کاربری، کارکرد یا تناسب فعالیت‌های مجاز و مشروط)، مؤلفه‌های کالبدی (شامل میزان تراکم، سطح اشغال و تعداد طبقات) و جمعیت‌پذیری (مانند تراکم و تعداد واحدهای مسکونی) متمایز می‌شوند تا نحوه استفاده از اراضی و ساخت و ساز، به مقتضای الزامات هر کاربری، سامان یابد.

این مجموعه براساس صورتجلسه مورخ ۸۹/۳/۱۰ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران در خصوص تعاریف و مفاهیم کاربری‌های شهری و سرانه آن‌ها، عملکرد مجاز کاربری‌های شهری به تفکیک سطوح تقسیمات شهری و مصوبه هیأت محترم وزیران به شماره ۶۴۶۷۷/ت/۱۸۵۹۱ مورخ ۷۸/۱۲/۲۶ و سایر مصوبات مرتبط تهیه و تنظیم گردیده است. همچنین در صورتی که آیین‌نامه‌ها و دستورالعمل‌های رسمی مورد استفاده در این ضوابط مورد تجدید نظر یا تغییر قرار گیرد، می‌بایست موارد جدید در ضوابط مورد استفاده قرار گیرد.

رعایت مقررات ملی عمومی ساختمان و سایر قوانین و ضوابط الزامی نسبت به مقررات مندرج در این سند، مربوط به هر یک از حوزه‌های استفاده از زمین در اولویت قرار دارد، به این معنی که هرگاه بین این دو مقررات مغایرتی حاصل گردد، همواره مقررات عمومی ساختمان که جنبه محدودکننده‌تری دارد می‌بایست رعایت گردد و در صورتی که بین دو یا چند مورد از مقررات نیز مغایرتی پیش آید هر کدام که محدودکننده‌تر باشد می‌بایست مورد استفاده قرار گیرد. حقوق مکتسبه برای جوازهای صادر شده همچنان به قوت خود باقی است و مستندات این مجلد پس از تصویب، در اراضی و قطعاتی که نیاز به کسب مجدد جواز ساخت و بهره‌برداری دارند لازم‌الاجرا خواهد بود.

## ۱- تعاریف ضوابط و مقررات

### کاربری اراضی:

عبارت است از نوع استفاده و بهره‌برداری از اراضی که براساس صورتجلسه مورخ ۸۹/۳/۱۰ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران در خصوص تعاریف و مفاهیم کاربری‌های شهری و سرانه آنها، عملکرد مجاز کاربری‌های شهری به تفکیک سطوح تقسیمات شهری تعریف شده است.

### سطوح خالص شهری:

بخش گسترده درون محدوده شهر که بافت مسکونی، فضاهای خدمات عمومی و شبکه ارتباطی شهری را در بر می‌گیرد.

### بلوک شهری:

بخش از گستره بافت شهری که در لبه‌های پیرامونی با خیابان‌های شریانی درجه دو و بالاتر؛ و در مواردی نیز با عوارضی مانند رودخانه، مسیل، راه‌آهن، خط مترو، آزادراه، ... تعریف شده است.

### تراکم جمعیتی:

عبارتست از نسبت تعداد جمعیت به واحد سطح که مقیاس آن در مطالعات شهری کشور نفر در هکتار است.

### تراکم خالص جمعیت:

عبارت است از نسبت جمعیت ساکن در هر محدوده به سطح اختصاص یافته جهت کاربری مسکونی در آن محدوده به واحد سطح (هکتار).

### تراکم جمعیت در واحد مسکونی (ضریب اشغال واحد مسکونی):

تراکم در واحد مسکونی یعنی متوسط تعداد افراد ساکن در یک واحد مسکونی در محدوده معینی از شهر به این تراکم ضریب اشغال واحد مسکونی نیز می‌گویند.

### 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 برحسب نفر در هکتار.

### تراکم خالص مسکونی:

نسبت جمعیت کل شهر یا هر بخش از آن به مساحت خالص مسکونی کل شهر یا هر بخش از آن تراکم خالص مسکونی نامیده می‌شود.

### تراکم واحد مسکونی:

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

### سلسله‌مراتب خدمات شهری:

مقصود دسته‌بندی کاربری‌های خدماتی (غیرمسکونی) بر حسب پوشش جمعیتی، تناوب مراجعه و مقیاس عملکردی کاربری خدماتی مربوطه است که در قالب نظام تقسیمات شهری عینیت می‌یابند.

### خدمات:

تعاریف کلیه خدمات شهری مندرج در این ضوابط و مقررات بر اساس تعاریف کاربری‌های شهری، مصوب شورای

عالی شهرسازی و معماری ایران ارائه شده است.

#### خدمات محله‌ای:

دسته‌ای از خدمات که مقیاس عملکرد آنها محله‌ای می‌باشد. تواتر استفاده از این خدمات که احتیاجات اولیه ساکنان محله را مرتفع می‌کنند، بصورت روزانه تا هفتگی می‌باشد. دسترسی به این خدمات عموماً بصورت پیاده پیش‌بینی شده است.

#### خدمات ناحیه‌ای:

آن دسته از خدمات که مقیاس عملکرد آنها ناحیه‌ای است. این خدمات نیازهای درجه دوم ساکنان ناحیه را تأمین می‌کنند. تواتر استفاده از این خدمات عموماً هفتگی تا ماهانه و کمتر از خدمات مقیاس محله‌ای است.

#### خدمات منطقه‌ای:

فعالیت‌های خدماتی که در مقیاس منطقه عمل می‌کنند و به صورت ماهانه و تخصصی مورد نیاز شهروندان می‌باشند.

#### خدمات شهری:

خدمات شهری آن دسته از خدماتی هستند که به صورت ماهانه یا سالانه و به صورت نیازهای تخصصی با تواتر خیلی کم مورد استفاده شهروندان می‌باشند. خدمات شهری فعالیت‌هایی هستند که واحد یا شعبه‌هایی از آنها قابل استقرار در مرکز شهر می‌باشند.

#### عملکرد:

عبارت است از انواع فعالیت‌هایی که در هر کاربری انجام می‌پذیرد.

#### 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.

#### فضای باز:

به فضاهای ساخته نشده‌ای اطلاق می‌شود که برای ساخت و ساز منظور نمی‌شود و در بین فضاهای ساخته شده قرار دارند.

#### فضای عمومی:

به عنوان مکان‌هایی تعریف می‌شود که همه شهروندان به گونه‌ای آزاد و قانونی بدان دسترسی دارند. فضاهای عمومی شهر نه تنها خیابان‌ها، میدان‌ها، چهارراه‌ها، بلکه فضاهای درونی ساختمان‌های عمومی چون کتابخانه‌ها و سالن‌های اجتماعات شهرداری‌ها و جز آن را نیز در بر می‌گیرد.

#### فضای سبز شهری:

منظور از فضاهای سبز شهری، سطوحی از کاربری زمین شهری است که از پوشش گیاهی طبیعی یا مصنوعی پدید آمده باشد. فضاهای سبز شهری هم واجد بازدهی اجتماعی و هم واجد بازدهی اکولوژیکی هستند.

#### تغییر کاربری:

انواع فعالیت‌هایی که به منظور حذف برخی از کاربری‌های نامناسب و یا ایجاد کاربری‌های متناسب صورت می‌گیرد و هرگونه تغییر کاربری اراضی طرح تفصیلی در صلاحیت کمیسیون ماده ۵ قانون تاسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران می‌باشد.

### سرانه:

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

### سرانه مسکونی:

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

### قطعه زمین:

سطحی از زمین که دارای یک سند مالکیت بوده و از اطراف به خیابان، قطعه همجوار، فضای سبز یا حریم محدود شده است.

### تفکیک:

عبارت است از تقسیم قطعه زمینی با یک پلاک ثبتی به دو و یا چند قطعه کوچک‌تر بر اساس حد نصاب تعیین شده در ضوابط به نحوی که بتوان از نظر ثبتی هر جزء حاصله را به‌طور مجزا مورد تملک قرار داد.

### تجمیع:

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.

### واحد همسایگی:

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

### واحد مسکونی:

عبارت است از تمام یا قسمتی از سطح زیربنا که از سایر قسمت‌های بنا مجزا شده و بطور مستقل حداقل امکانات لازم جهت اسکان یک خانوار را دارا می‌باشد. یک واحد مسکونی فضایی است که دارای ورودی اختصاصی به خیابان، کوچه، راه پله یا راهروی مشترک است و به منظور اسکان یک خانوار مورد استفاده قرار می‌گیرد و عموماً مشتمل بر یک یا چند اتاق، آشپزخانه و سرویس بهداشتی می‌باشد.

### مجموعه مسکونی:

قرارگیری چند ساختمان مسکونی در یک قطعه زمین است. ساختمان‌های مسکونی ممکن است بصورت ساختمان‌های ویلایی یا آپارتمانی احداث شوند.

### آپارتمان:

مجموعه‌ای از چند واحد مسکونی یا غیرمسکونی واقع در یک ساختمان که دارای قسمت‌های اختصاصی و مشاعی باشند.

### بر زمین:

عبارت است از حد نهایی امتداد عرض یک گذر که لبه قطعه زمین را تعیین می‌کند.

### بر اصلاحی:

آن حدی از قطعه زمین (ملک) است که در امتداد گذر بوده و نسبت به موقعیت اولیه دارای عرض اصلاحی (عقب‌نشینی) باشد.



### بر ساختمان:

عبارتست از سطح شاقولی که اجزاء ساختمان در طبقه همکف، حداکثر می‌تواند تا آن حد ساخته شود.

### کف:

عبارت است از "تراز" یا رقوم سطح مبنای ساختمان، نسبت به کف یا شیب متوسط گذر که مبنای محاسبه ضوابط ارتفاعی یک بنا تلقی می‌شود.

### ساختمان یا بنا:

فضایی است محصور، ثابت و مستقل که تمام یا قسمتی از آن مسقف بوده و برای سکونت و نیازهای جنبی آن یا فعالیت‌های اقتصادی - اجتماعی ساخته شده باشد. بنا ممکن است یک یا چند طبقه باشد. سرپوشیده کردن قسمتی از فضای آزاد به شکل پارکینگ، استخر شنا و موارد مشابه، در صورتیکه با مصالح سبک صورت گرفته و فاقد دیوار جانبی اختصاصی باشد، بنا محسوب نمی‌شود.

### دیوار:

هر نوع جداکننده قائم با هر نوع مصالح که جهت جداسازی فضاها مورد استفاده قرار می‌گیرد. دیوارها موجب جداسازی دو فضای مسقف، یک فضای مسقف و یک فضای باز یا دو فضای باز می‌شوند.

### 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.

### حیاط:

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.

### حیاط خلوت:

فضای بازی است کوچکتر از حیاط بیرونی و معمولاً در منتهی‌الیه دیگر ساختمان، که برای نورگیری و تهویه فضاهای داخل ساختمان پیش‌بینی می‌شود.

### پاسیو:

فضایی باز است، که به وسیله جداره‌هایی محصور شده و به‌طور معمول اضلاع آن در تمام ارتفاع ساختمان امتداد یافته و وظیفه تامین نور و تهویه بخشی از ساختمان را در طبقات به‌عهده دارد.

### فضای باز:

بخشی از مساحت قطعه زمین که مازاد بر سطح اشغال ساختمان باید به صورت محوطه و حیاط بماند.

### نورگیر:

فضای روباز یا پوشیده با سقف معمولاً شفاف در درون ساختمان، که برای نورگیری و تهویه فضاهای داخل ساختمان پیش‌بینی می‌شود.

### طبقه همکف:

عبارت است از طبقه‌ای که سطح آن، هم‌تراز سطح گذر و یا حداکثر ۱۲۰ سانتی‌متر بلندتر از سطح گذر مجاور آن باشد.

### طبقه زیرزمین:

عبارت است از طبقه‌ای که بیش از ۵۰٪ ارتفاع آن، پایین‌تر از سطح خیابان یا معبر مجاور باشد. (ملاک محور اصلی

است.)

#### ارتفاع بنا:

عبارت است از فاصله عمودی مرتفع‌ترین قسمت بنا تا تراز متوسط خیابان یا معبر مجاور.

#### عرصه:

عبارت است از کل سطح قطعه زمین.

#### اعیان:

کلیه مستحدثاتی است که بر روی ملک (عرصه) بنا گردد.

#### پیش آمدگی:

به قسمتی از ساختمان در سمت گذر اطلاق می‌شود که نسبت به بر نهایی قطعه دارای بیرون‌زدگی باشد.

#### بالکن:

بخشی از یک ساختمان است که حداقل از یک طرف بدون دیوار یا جداکننده دیگر بوده و با فضای بیرون ارتباط مستقیم دارد.

#### راه دسترسی:

هر قطعه زمین دارای حداقل یک ارتباط سواره با معابر شهری می‌باشد. مبنای تشخیص دسترسی اصلی قطعه، با توجه به نوع کاربری قطعه و درجه معبر و یا معابر اطراف قطعه براساس ضوابط و مقررات هر کاربری صورت می‌پذیرد.

#### پیلوت:

تمام یا قسمتی از طبقه همکف که بصورت فضای سرپوشیده و یا باز در زیر تمام یا قسمتی از کف طبقه اول قرار می‌گیرد. حداکثر سطح اشغال پیلوتی معادل حداکثر سطح اشغال مجاز قطعه است. فضای پیلوتی می‌تواند توسط دیوار محصور شده و یا از یک یا چند طرف فاقد دیوار محصور کننده باشد.

#### تراکم ساختمانی:

عبارت است از متراژ کل بنا به مساحت زمین و منظور از کل بنا، بنای مجاز طبقات به جز سطوح پارکینگ و مشاعات طبقات زیرزمین و همکف (در صورتیکه طبقه همکف و زیرزمین فاقد کاربری باشد) است.

**توضیح:** تراکم ساختمانی عبارتست از تمام سطوح ساختمان اعم از زیرزمین و روی آن که به استفاده مجاز منطقه (مسکونی، تجاری و ...) اختصاص یابد و به عذر آن که نیمی از زیرزمین از کف معبر و یا شیب طبیعی زمین پایین‌تر است نمی‌توان آن را جزو تراکم محسوب نمود، مگر آن که در پروانه، زیرزمین برای استفاده انبار طبقات، پارکینگ و یا تأسیسات منظور شود.

تراکم ساختمانی مجاز، عبارت است از نسبت بنای مجاز به مساحت زمین که براساس ضوابط طرح تعیین می‌گردد. تراکم ساختمانی پایه در کلیه اراضی معادل ۶۰٪ و وسعت قطعه با کاربری پایه است و تعلق مازاد آن (تا سقف تراکم مجاز و کاربری انتفاعی مطابق پهنه مصوب) صرفاً با پرداخت پذیره عوارض تعیین شده توسط شورای شهر حسن آباد و تصویب مراجع ذیربط، مجاز است. تعیین و تدقیق تراکم ساختمانی و جمعیتی بافت‌ها، محلات و بلوک‌ها تابعی از شاخص‌های متنوع مانند میزان جمعیت مصوب برای کل محدوده و .... می‌باشد.

#### سطح مجاز احداث بنا:

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

#### **ضریب اشغال (سطح اشغال):**

عبارت است از نسبت مساحت سطح مجاز احداث بنا در طبقه به مساحت قطعه زمین. کلیه مشاعات ساختمانی در محدوده سطح اشغال قرار گرفته و در داخل آن محسوب می‌شوند.

#### **حداکثر طول پیش‌روی (ضریب پیش‌روی):**

درصدی از طول زمین که محدوده احداث بنا را مشخص می‌کند. احداث ساختمان در این محدوده با رعایت ضریب سطح اشغال مجاز است.

#### **طبقه:**

بخشی از حجم ساختمان محصور میان دو سقف (یا کف و سقف).

#### **سطح خالص طبقات:**

عبارت است از سطح ناخالص طبقات یک ساختمان منهای تمام فضایی که برای پارکینگ، رفت و آمد و... تخصیص داده شده است. مساحت دیوارهای داخلی و خارجی جزء سطح خالص طبقات محسوب می‌گردد.

#### **سطح ناخالص طبقات:**

عبارت است از جمع کل مساحت طبقات ساختمان با احتساب دیوارهای خارجی (مترائ کل بنا، مفید و غیرمفید).

#### **سطح زیر بنا:**

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

#### **زیربنای مجاز:**

حاصلضرب تراکم مجاز ساختمانی در مساحت زمین. مجموع سطوح ساخته شده در طبقاتی که فضاهای اصلی ساختمان در آنها قرار دارد.

#### **مشاعات بنا:**

عبارت است از مجموع سطوح فضاها و تأسیسات عمومی یک بنا مانند راهروها، پلکان، آسانسور، پارکینگ، پیلوت.

#### **بازشو:**

سطحی از نما و یا دیوارهای ساختمان که به منظور عبور یا تأمین نور و تهویه 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.

#### **پارکینگ:**

محل پیش‌بینی شده برای توقف خودروها در یک ساختمان و یا مجموعه ساختمانی پارکینگ نامیده می‌شود.

#### **شیب دسترسی پارکینگ:**

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

#### **نمای اصلی و فرعی:**

بدنه‌ای از ساختمان که مشرف به گذرگاه عمومی (و در قطعه شمالی، رو به حیاط) است نمای اصلی و دیگر بدنه‌های ساختمان نمای فرعی نامیده می‌شود.

#### **نمای ساختمان:**

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

روسازی شود.

**پخی:**

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 شهر قرار می‌دهد.

**دوربرگردان:**

دوربرگردان به فضایی اطلاق می‌شود که در انتهای معبر بن بست یا در میانه دو طرف راه قرار داشته و جهت دور زدن وسائط نقلیه پیش‌بینی می‌شود.

**تعمیر اساسی و غیر اساسی:**

هرگونه عملیات ساختمانی که به تغییر در سازه ساختمان و یا طرح معماری آن بینجامد تعمیر اساسی شمرده می‌شود؛ و نیاز به گرفتن پروانه ساختمانی از شهرداری دارد. تعمیراتی که در سازه ساختمان و طرح معماری تغییر نمی‌دهد، غیراساسی شمرده می‌شود.

**مهندسان طراح:**

تیم متخصص دارای صلاحیت مرکب از مهندس یا مهندسين معمار، سازه، تأسیسات مکانیکی و تأسیسات الکتریکی است که بصورت شخصیت حقیقی یا حقوقی مسئولیت انجام خدمات مطالعه و طراحی ساختمان را به عهده می‌گیرند. میزان فعالیت و تجربه کاری این تیم و افراد آن و در صورت لزوم رشته‌های تخصصی دیگری که بسته به مورد لازم است با آنها همکاری داشته باشند از طرف شهرداری حسن آباد تعیین خواهد شد.

**مهندس ناظر:**

مهندس یا مهندسين واجد صلاحیتی که رسماً مسئولیت نظارت بر انجام عملیات ساختمانی را به عهده می‌گیرند و براساس موازین قانونی مربوط عمل می‌کنند. تشخیص صلاحیت مهندسين ناظر و امکان فعالیت آنها در شهر حسن آباد علاوه بر دارا بودن پروانه اشتغال به کار، به عهده شهرداری حسن آباد خواهد بود.

**پروانه ساختمان:**

مجوزی است که پس از طی تشریفات مربوط و رسیدگی و تأیید نقشه‌های ارائه شده برای احداث ساختمان از طرف شهرداری حسن آباد بصورت فرم با درج کلیه موارد لازم صادر و یک نسخه آن در اختیار مالک (یا قائم مقام قانونی او) قرار می‌گیرد تا بر اساس آن نسبت به احداث ساختمان اقدام نماید.

**خلاف:**

هرگونه عدم تطابق بین ضوابط و مقررات، پروانه ساختمان و نقشه‌های مصوب از یک طرف و عملیات ساختمانی اجرا شده از طرف دیگر خلاف تلقی می‌شود.

**گواهی عدم خلاف:**

تأییدیه‌ای است دال بر عدم وجود خلاف در کار اجرایی ساختمان که بر حسب تقاضای مالک (یا قائم مقام قانونی او) در هر یک از مراحل عملیات اجرایی از طرف شهرداری حسن آباد صادر و نسخه آن در اختیار مالک قرار می‌گیرد. بدیهی است در صورت وجود خلاف، صدور این تأییدیه منوط و موقوف به رفع آن مطابق قوانین موجود، خواهد بود.

**گواهی پایان کار:**

تأییدیه‌ای است که پس از اتمام عملیات اجرایی ساختمان و عدم تشخیص تخلف نسبت به قوانین موجود از طرف یا شهرداری حسن آباد به مالک (یا قائم مقام قانونی آن) تحویل می‌شود.

**قابلیت:** به پتانسیل و امکانپذیری استقرار کاربری (تجاری - خدماتی) در پلاک های سطح شهر قابلیت اطلاق می

گردد.

## ۲- ضوابط و مقررات مربوط به نحوه استفاده از اراضی

ضوابط مربوط به نحوه استفاده از زمین، تفکیک و احداث ساختمان برای کاربری های مختلف در شهر حسن آباد به صورت طبقه بندی شده آورده شده است. این کاربری ها شامل: کاربری مسکونی، کاربری تجاری و خدماتی -اداری، کاربری تجاری - خدماتی - مسکونی، کاربری اداری -انتظامی، کاربری آموزشی، کاربری درمانی، کاربری فرهنگی، کاربری مذهبی، کاربری تفریحی و توریستی، کاربری ورزشی، کاربری پارک و فضای سبز، کاربری کارگاهی، کاربری حمل و نقل و انبار، کاربری تاسیسات شهری و تجهیزات شهری می باشند.

جداول شماره ۲-۱ و ۲-۲ انواع کاربری ها را براساس صورتجلسه مورخ ۸۹/۳/۱۰ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران در خصوص تعاریف و مفاهیم کاربری های شهری و سرانه آنها، عملکرد مجاز کاربری های شهری به تفکیک سطوح تقسیمات شهری نشان می دهد.

جدول شماره ۱۰۰: تعاریف و مفاهیم کاربری‌های شهری

ردیف	نوع کاربری	تعریف
۱	مسکونی	به اراضی اختصاص یافته جهت سکونت اطلاق می‌شود.
۲	آموزش، تحقیقات و فناوری	به اراضی که جهت فعالیتهای آموزش عالی و تکمیلی و پژوهشی بعد از دوره تحصیلات رسمی و عمومی (تحصیلات متوسطه) اختصاص داده می‌شود گفته می‌شود.
۳	آموزشی	به اراضی اختصاص یافته برای فعالیتهای آموزش رسمی و عمومی تحت مدیریت وزارتخانه‌های آموزش و پرورش و کار و امور اجتماعی گفته می‌شود.
۴	اداری و انتظامی	به اراضی اختصاص یافته جهت استقرار وزارتخانه‌ها، مؤسسات دولتی، شرکت‌های دولتی و مؤسسات و نهادهای عمومی غیردولتی و نیروهای انتظامی و بسیج گفته می‌شود.
۵	تجاری- خدماتی (انتفاعی و غیرانتفاعی)	به اراضی اختصاص یافته برای انواع فعالیتهای بازرگانی و خدمات انتفاعی و غیرانتفاعی گفته می‌شود.
۶	ورزشی	به اراضی اختصاص یافته جهت انجام ورزش‌های مختلف از سطوح حرفه‌ای تا مبتدی گفته می‌شود.
۷	درمانی	به اراضی اختصاص یافته به خدمات پزشکی، درمانی و سلامت انسان و دام و مددکاری‌های اجتماعی گفته می‌شود.
۸	فرهنگی - هنری	به اراضی اختصاص یافته به فعالیتهای فرهنگی گفته می‌شود.
۹	پارک و فضای سبز	به اراضی اختصاص یافته جهت پارک (بوستان) که توسط شهرداری احداث و مورد استفاده عموم قرار می‌گیرد گفته می‌شود.
۱۰	مذهبی	به اراضی اختصاص یافته جهت انجام فرایض و مراسم دینی و مذهبی و بقاع متبرکه گفته می‌شود.
۱۱	تجهیزات شهری	به اراضی اختصاص یافته جهت رفع نیازهای عمومی شهروندان که عمدتاً در وظایف شهرداری است گفته می‌شود.
۱۲	تأسیسات شهری	به اراضی که جهت امور مربوط به تأسیسات زیربنایی شهر و یا بهداشت شهر و شهروندان اختصاص می‌یابد گفته می‌شود.
۱۳	حمل و نقل و انبارداری	به اراضی اختصاص یافته جهت شبکه معابر و ساختمان‌هایی که برای انجام سفرهای شهری، برون شهری و بین شهری و انبارها نیاز است گفته می‌شود.
۱۴	نظامی	به اراضی اختصاص یافته به نیروهای مسلح گفته می‌شود.
۱۵	باغات و کشاورزی	به اراضی اختصاص یافته به باغات و زمین‌های کشاورزی گفته می‌شود.
۱۶	میراث تاریخی	به اراضی اختصاص یافته به مکان‌های تاریخی گفته می‌شود.
۱۷	طبیعی	به سطوح اختصاص یافته به جنگل‌های طبیعی و دست کاشت و امثالهم گفته می‌شود.
۱۸	حریم	به اراضی که حسب قانون جهت اهداف خاص حفاظت و منظور می‌شوند گفته می‌شود.
۱۹	تفریحی و توریستی	به اراضی اختصاص یافته جهت اقامت و سیاحت گفته می‌شود.
۲۰	صنعتی	به اراضی اختصاص یافته جهت استقرار صنایع مشمول گروه الف، موضوع مصوبه شماره ۱۸۵۹۱/ت/۶۴۶۷۷ مورخ ۸۸/۱۲/۲۶ هیأت وزیران و اصلاحات بعدی آن گفته می‌شود.
---	اراضی ذخیره شهری	اراضی که در طرح جامع دارای پهنه اراضی شهری بوده و در طرح تفصیلی بیش از نیاز افق طرح بوده و مازاد برنامه ریزی بوده اند با کاربری ذخیره مشخص شده اند که در قالب طرح‌های موضعی و توسط کمیسیون ماده ۵ تعیین تکلیف خواهد شد .

جدول شماره ۲-۰: عملکرد مجاز کاربری‌های شهری به تفکیک سطوح تقسیمات شهری

ردیف	نوع کاربری	مقیاس	تعریف
۱	مسکونی	محله	سکونتگاه‌های تک واحدی و مجتمع‌های چند خانواری و آپارتمانی چند واحدی و خوابگاه‌های دانشجویی خارج از محوطه دانشگاه
۲	آموزش، تحقیقات و فناوری	شهر	مدارس عالی، دانشگاه‌ها، دانشکده‌ها، دانشسراها، حوزه‌های علمیه و مراکز تحقیقاتی و پژوهشی و علمی و کاربردی و پارک فناوری
۳	آموزشی	محله	آموزش‌های پیش‌دبستانی (مهدکودک - آمادگی - دبستان)
		ناحیه	کلاس‌های سوادآموزی - مدارس راهنمایی - دبیرستان و پیش‌دانشگاهی
		منطقه	هنرستان‌های صنعتی وابسته به آموزش و پرورش و مجتمع‌های آموزشی فنی و حرفه‌ای وزارت کار و امور اجتماعی
۴	اداری و انتظامی	شهر	مدارس اسلامی، مدارس کودکان استثنایی، مراکز پرورش استعدادهای درخشان، مدارس شاهد و مدارس اتباع خارجی
		ناحیه	شهرداری نواحی، 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، کلاتری، 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، 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
۵	تجاری (انتفاعی-غیر انتفاعی)	محله	خارج از محدوده شهر زندان
		محله	واحد‌های خرید روزانه (خوار و بار، میوه و سبزی، نانوبی، قصابی و امثالهم)
		ناحیه	واحد‌های خرید هفتگی (سوپر مارکت، فروشگاه‌های مصرف شهر و روستا، نوشت‌افزار، قنادی، آجیل فروشی 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 فروشگاه‌های بزرگ زنجیره‌ای، مبل‌فروشی‌ها، پوشاک، شعب مرکزی بانکها و مؤسسات مالی و اعتباری، مؤسسات تجاری و واردات و صادرات کالا، نمایندگی فروش عرضه وسایل نقلیه، فروشگاه عرضه قطعات یدکی وسایل نقلیه و فروشگاه عرضه صنایع دستی و فرش، تالارهای پذیرایی، تعمیرگاه‌های لوازم خانگی و خودرو، دفاتر نمایندگی بانک‌های خارجی، نمایندگی مؤسسات تجاری خارجی
		محله	دفاتر (پست، امور مشترکین تلفن همراه، فروش روزنامه و مجله)، آرایشگاه‌های زنانه و مطب پزشکان
		ناحیه	پلیس ۱۰+، 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، مرکز مشاوره درمانی و خانوادگی
		منطقه	ارائه خدمات اینترنت، دفاتر حسابرسی، مراکز ام آر ای و مشابه، آمبولانس خصوصی، درمان اعتیاد، فیزیوتراپی، مراکز کاربابی، مرکز معاینه فنی خودرو، رسانه‌های دیجیتال انتفاعی، رادیولوژی، مطب دامپزشکان
		شهر	دفاتر احزاب، تشکل‌های مردم نهاد - مؤسسات خیریه - اتحادیه‌ها، مجامع، انجمن‌ها و تعاونی‌ها، رسانه‌های دیجیتال خبری، هیأت‌های ورزشی و آموزشگاه‌های مذهبی (به غیر از حوزه‌های علمیه)
		محله	زمین‌های بازی کوچک
		ناحیه	زمین‌های ورزشی و سالن‌های کوچک ورزشی و استخرها

ردیف	نوع کاربری	مقیاس	تعریف
۷	درمانی	شهر	ورزشگاهها و مجتمع‌های ورزشی، زورخانه‌ها، مجموعه‌های آبی ورزشی
		محله	مراکز بهداشت و تنظیم خانواده، درمانگاه‌ها
		ناحیه	پلی کلینیک‌ها
		منطقه	مراکز انتقال خون، بیمارستان‌های کمتر از ۶۴ تخت و مراکز اورژانس
		شهر	بیمارستان‌های اصلی شهر، زایشگاه‌ها، تیمارستان‌ها، مراکز توانبخشی و مراکز نگهداری کودکان بی‌سرپرست و سالمندان، معلولین و جانبازان و درمانگاه‌های دامپزشکی
۸	فرهنگی-هنری	ناحیه	کتابخانه‌ها و سالن‌های اجتماعات کوچک، کنون‌های پرورش فکری کودکان و نوجوانان، سینما
		شهر	کتابخانه مرکزی و تخصصی، نگارخانه، فرهنگسرا و مجتمع‌های فرهنگی، سالن اجتماعات، سینما، تئاتر، سالن کنسرت، مؤسسات و دفاتر مرکزی روزنامه و مجله، مراکز صدا و سیما
۹	پارک	محله	بوستان (پارک) محله‌ای
		ناحیه	بوستان (پارک) ناحیه‌ای
		شهر	بوستان (پارک) اصلی شهر
۱۰	مذهبی	محله	مساجد، حسینیه‌ها و فاطمیه‌ها
		شهر	مساجد بزرگ و مسجد جامع شهر، مصلی، مهدیه، کلیساها، کنیسه‌ها و آتشکده‌ها
۱۱	تجهیزات شهری	محله	ایستگاه‌های جمع‌آوری زباله
		ناحیه	ایستگاه‌های جمع‌آوری زباله، ایستگاه‌های آتش‌نشانی، میدانی میوه و تره‌بار، اورژانس ۱۱۵، جایگاه‌های سوخت
		شهر	گورستان‌های موجود - نمایشگاه‌های دائمی و مراکز امداد و نجات هلال احمر
۱۲	تأسیسات شهری	خارج از محدوده شهر	کشتارگاه، گورستان، مرکز دفع بهداشتی زباله، میدان مرکزی میوه و تره‌بار، حمل و نقل بار
		محله	ایستگاه‌های تنظیم فشار گاز، آب و فاضلاب، سرویس‌های عمومی بهداشتی
		منطقه	مخازن آب زمینی و هوایی، تصفیه‌خانه‌های آب و فاضلاب و پسماندها، ایستگاه‌های تنظیم فشار گاز
۱۳	حمل و نقل و انبارداری	محله	معابر و پارکینگ‌های محله‌ای و ایستگاه‌های مترو
		ناحیه	معابر، پارکینگ‌های عمومی و اتوبوس‌رانی شهری، پایانه‌های مسافربری
		شهر	معابر، پایانه‌های مسافربری درون شهری و بین شهری، ایستگاه‌ها، فرودگاه‌های موجود، بندار، تأسیسات مرکزی مترو، پارکینگ‌های بزرگ و کوچک و سردخانه‌ها
		خارج از محدوده شهر	انبارهای اصلی کالا، فرودگاه، سیلو و سردخانه‌ها
۱۴	نظامی	شهر	پادگان‌ها و آمادگاه‌های موجود نیروهای نظامی
۱۵	باغات و کشاورزی	محله	زمین‌های کشاورزی و باغات و واحدهای باغ مسکونی
۱۶	تاریخی	شهر	اماکن و محوطه‌های تاریخی، موزه‌ها، بناهای یادبود، آرامگاه مشاهیر، اماکن متبرکه و حریم‌های تملک شده آنان
۱۷	طبیعی	شهر	سطوحی که جهت جنگل‌های طبیعی و فضای سبز دست کاشت (غیر از پارک) اختصاص می‌یابد
۱۸	حریم	شهر	حریم قانونی رودخانه‌ها، تالاب‌ها، آبگیرها، مسیل‌ها و راه، حریم قانونی تملک راه‌آهن‌های بین شهری و تأسیسات زیربنایی آب و برق و گاز و نفت و فاضلاب
۱۹	تفریحی-گردشگری	شهر	هتل، مسافرخانه، مهمانپذیر و مهمانسراها، هتل آپارتمان و متل، شهرسازی تفریحی ویژه، پارک‌های جنگلی و اردوگاه‌های جهانگردی و پلاژهای ساحلی و ...



ردیف	نوع کاربری	مقیاس	تعریف
		خارج از محدوده شهر	باغ وحش
۲۰	صنعتی	گروه‌های الف مصوبه شماره ۱۸۵۹۱ مورخ ۱۳۷۸/۱۲/۲۶ هیأت وزیران با اصلاحات بعدی آن	<p>غذایی:</p> <p>۱- تهیه و بسته‌بندی خشکبار بدون شستشو</p> <p>۲- بسته‌بندی خرما بدون شستشو</p> <p>۳- واحد تولید آب‌نبات و پولکی و شکرپنیر و غیره تا ۳۰۰۰ تن در سال</p> <p>۴- واحد تولید نبات (نبات ریزی)</p> <p>۵- واحد تولید گز و سوهان تا ۳۰۰ تن در سال</p> <p>۶- واحد بسته‌بندی نمک و ادویه‌جات</p> <p>۷- واحد بسته‌بندی چای</p> <p>۸- واحد بسته‌بندی قهوه</p> <p>۹- واحد تولید قند حبه و کله تا ۳۰۰ تن در سال به روش نم زدن و بدون روش پخت</p> <p>۱۰- واحد بسته‌بندی عسل</p> <p>۱۱- تولید بستنی تا ۱۰۰ تن در سال</p> <p>۱۲- تولید شیرینی و نان تا ۳۰۰ تن در سال</p> <p>۱۳- آسیاب و تولید آرد گندم و جو تا ۳۰۰ تن در سال</p> <p>۱۴- واحد بسته‌بندی کره و سایر لبنیات تا ۱۰۰ تن در سال</p> <p>۱۵- تولید بیسکویت و شکلات تا ۳۰۰ تن در سال</p> <p>۱۶- واحد رشته‌بری تا ۳۰۰ تن در سال</p> <p>۱۷- واحد ماکارونی‌سازی تا ۳۰۰ تن در سال</p> <p>۱۸- واحد تولید آج موم (مخصوص کندوی عسل)</p> <p>۱۹- واحد بسته‌بندی سبزیجات و میوه‌جات</p> <p>۲۰- واحد تولید یخ (صرفاً در مناطق صنعتی درون شهری بایستی استقرار یابند).</p> <p>۲۱- واحد تولید نان بستنی</p> <p>۲۲- واحد بسته‌بندی گلاب</p> <p>۲۳- واحد بسته‌بندی عرقیات گیاهی</p> <p>۲۴- واحد بسته‌بندی جو بدون عملیات بوجاری و شستشو</p> <p>۲۵- واحد سورتینگ و بسته‌بندی حبوبات بدون بوجاری</p> <p>۲۶- واحد تولید بهبود دهنده کیفیت آرد</p> <p>۲۷- واحد تولید غذای کودکان، آرد غلات، آماده بودن عملیات بوجاری و آسیاب</p>
			<p>نساجی:</p> <p>۱- واحدهای قالببافی، زیلوبافی و نمدمالی دستی و دست‌بافت‌ها</p> <p>۲- شیرازه دوزی حاشیه موکت و فرش ماشینی</p> <p>۳- جوراب‌بافی حداکثر سه دستگاه (یا حداکثر ۱۰۰ تن در سال)</p> <p>۴- کشیافی و تریکوبافی، گردبافی، کتن و راشل حداکثر تا سه دستگاه یا حداکثر ۱۰۰ تن</p> <p>۵- واحد تولید لباس و پوشاک حداکثر ۳۰۰۰۰ دست انواع لباس و پوشاک در سال</p> <p>۶- تولید طناب نخ‌ی یا کنفی، تور ماهیگیری، قیطان، انواع نوار و روبان</p> <p>۷- واحد دوزندگی لحاف و تشک و بالش بدون خط حلاجی یا با استفاده از پشم شیشه</p> <p>۸- واحد چاپ پارچه به روش دستی (مانند پارچه قلم‌کار اصفهان، چاپ سیلک و غیره)</p> <p>۹- پارچه بافی دستی (غیرموتوری)</p> <p>۱۰- واحد تولید فیتیله نفت‌سوز و نوارهای صنعتی</p> <p>۱۱- واحد تولید الیاف پروپلین</p>
			<p>چرم:</p> <p>۱- واحد تولید مصنوعات سراجی از قبیل کیف، دستکش، جلد چرمی و نظایر آن</p>

ردیف	نوع کاربری	مقیاس	تعریف
			۲- واحد تولید مصنوعات پوستی از قبیل کلاه پوستی، پوستین و موارد مشابه از پوست دباغی شده ۳- واحد تولید پستیایی کفش حداکثر تا ۹۰۰۰۰ جفت در سال ۴- واحد تولید کفش ماشینی حداکثر ۹۰۰۰۰ جفت در سال ۵- واحد مونتاژ دست و پای مصنوعی با استفاده از چرم ۶- واحد مونتاژ لوازم ارتوپدی با استفاده از چرم
			سلولزی: ۱- واحد تولید جعبه مقوایی و کارتن از ورق آماده ۲- واحد تولید پاکت خوار و بار و مراسلات مشابه آن ۳- واحد تهیه کاغذ دیواری از کاغذ آماده و چاپ شده ۴- واحد تولید کاغذ و دفتر از کاغذ آماده ۵- واحد تولید لوازم التحریر کاغذی و مقوایی از ورق آماده ۶- واحد صحافی و چاپخانه‌های ساده ۷- واحد تولید مصنوعات چوب پنبه‌ای ۸- واحد نجاری و خراطی بدون الوارسازی ۹- واحد مبیل‌سازی و سایر مصنوعات چوبی تا ۲۰۰ مترمکعب چوب در سال بدون رنگ‌آمیزی ۱۰- واحد تولید انواع فیلترهای کاغذی از جمله فیلترهای هوا با استفاده از ورق آماده ۱۱- واحد تولید انواع دوک و لوله طاقه پیچی مقوایی و سایر مصنوعات مشابه از ورق آماده ۱۲- تولید محصولات ساخته شده از نی و حصیر و سبدبافی از الیاف گیاهی ۱۳- واحد بسته‌بندی دستمال و محصولات مشابه با استفاده از کاغذ آماده ۱۴- واحد پرس کاری و چسباندن روکش نئوپان با استفاده از روکش آماده ۱۵- واحد تولید قایق‌های چوبی و بلم تا ۲۰۰ دستگاه در سال ۱۶- واحد تهیه کاربن و استنسیل از کاغذ آماده ۱۷- واحد تولید کلاسور و زونکن از مقوای آماده ۱۸- واحد تولید سازه‌های سنتی
۲۱	صنعتی	گروه‌های الف مجموعه شماره ۷۷۴۶۳۷ مورخ ۱۳۷۸/۱۲/۲۶ هیأت وزیران با اصلاحات بعدی آن	فلزی: ۱- واحد قلم‌زنی انواع فلزات ۲- واحد تراشکاری و قطعه‌سازی و قالب‌سازی بدون ریخته‌گری و آبکاری حداکثر تا سه دستگاه تراش ۳- واحد تولید درب و پنجره آهنی و آلومینیومی (صرفاً در مناطق صنعتی درون شهری) ۴- واحد تولید کانال کولر، لوله بخاری (صرفاً در مناطق صنعتی درون شهری) ۵- واحدهای طراحی و مونتاژ حداکثر تا سه دستگاه تراش ۶- واحد صنعتی تولید ظروف آلومینیوم از ورق آماده با یک دستگاه خم‌کن حداکثر ۱۰۰ تن در سال صرفاً مناطق صنعتی داخل شهری ۷- واحد مونتاژ تجهیزات گرد و غبار گیر از قطعات آماده ۸- واحد تولید اتصالات هیدرولیک (پرس بست فلزی به دو انتهای شیلنگ فشار قوی) ۹- واحد طراحی و مونتاژ کولر اتومبیل ۱۰- واحد طراحی و مونتاژ کاربراتور گازسوز ۱۱- واحد تولید ترموستات
			کانی غیر فلزی: ۱- واحد تولید مصنوعات شیشه‌ای بدون کوره‌روب ۲- واحد تولید آئینه، پوکه آمپول، شیشه آزمایشگاهی بدون کوره ۳- واحد تولید مصنوعات تزئینی سنگی (صنایع دستی) ۴- واحد تولید پودر جوشکاری
			شیمیایی: ۱- واحد تولید آب مقطر

ردیف	نوع کاربری	مقیاس	تعریف
			<p>۲- واحد تولید نایلون و نایلکس و سلوفان (با استفاده از رول آماده)</p> <p>۳- واحد صرفاً برش اسکاچ ظرف شویی</p> <p>۴- واحد طراحی و مونتاژ لنت ترمز</p>
			<p>دارویی، آرایشی و بهداشتی:</p> <p>۱- واحد تولید مواد بهداشتی و آرایشی (فرمولاسیون)</p> <p>۲- واحد اختلاط و بسته بندی پودر ازله مو</p> <p>۳- واحد تولید قرص و پودر اکسیژنه</p> <p>۴- واحد تولید اکسیدان، کرم بهداشتی و صنعتی و پودر بلوندر اکسیژن</p> <p>۵- واحد تولید اسانس، تنطور، الکالوئید از مواد شیمیایی و طبیعی</p> <p>۶- واحد تولید هورمون و آنتی بیوتیک</p>
۲۲	صنعتی	گروه های الف مصوبه شماره ۱۳۷۷/۱۲۳۶ مورخ ۱۸۵۹۱ هجرت ۱۳۷۷/۱۲۳۶ هیات وزیران با اصلاحات بعدی آن	<p>برق و الکترونیک:</p> <p>۱- واحد تولید لوازم برقی کوچک به صورت مونتاژ (نظیر زنگ اخبار و در بازکن)</p> <p>۲- واحد تولید آنتن تلویزیون بدون آبکاری و لوستر از قطعات آماده</p> <p>۳- واحد طراحی و تولید لوازم برقی و الکترونیکی به صورت مونتاژ مشروط بر اینکه عملیات کوره ای و عملیات تر نداشته باشد.</p> <p>۴- واحد تولید لوازم پزشکی، آزمایشگاهی و آموزشی، قطعات الکترونیک</p> <p>۵- واحد تولید ترانزیستور و مقاومت و غیره</p> <p>۶- واحد تولید انکوباتور و سایر لوازم آزمایشگاهی بدون آبکاری</p> <p>۷- واحد تولید انواع ساعت</p> <p>۸- واحد طراحی و تولید تقویت کننده صوت نظیر بلندگو و آمپلی فایر به صورت مونتاژ</p> <p>۹- واحد تولید رادیو و تلویزیون و لوازم صوتی و تصویری</p> <p>۱۰- واحد تولید دستگاه های برقی علامت دهنده سمعی و بصری</p> <p>۱۱- واحد تولید سیستم های مخابراتی مراکز تلفن</p> <p>۱۲- واحد تولید لوازم الکترونیکی (کامپیوتر، لوازم اداری و لوازم دقیق الکترونیکی)</p> <p>۱۳- واحد تولید کنترل های ولتاژ و فرکانس</p> <p>۱۴- واحد تولید آفتامات</p> <p>۱۵- واحد تولید مودم و میکروکنترل</p> <p>۱۶- واحد طراحی و مونتاژ تایمر</p> <p>۱۷- واحد تولید کارت و بردهای کامپیوتری</p>
			<p>کشاورزی:</p> <p>۱- واحد زنبورداری و پرورش ملکه (تا ردیف ۴ فاقد محدودیت فاصله از اماکن مسکونی)</p> <p>۲- واحد پرورش پرندگان زینتی تا ۱۰۰ قطعه</p> <p>۳- واحد پرورش کرم ابریشم</p> <p>۴- واحد پرورش ماهی زینتی</p> <p>۵- آزمایشگاه دامپزشکی</p>
			<p>ماشین سازی:</p> <p>۱- واحد قالب و مدل (درجه ریخته گری، فیکسچر، قالب قطعات استاندارد، قالب قید و بست ابزار قالب)،</p> <p>۲- واحد تجهیزات شبکه آب و فاضلاب (پمپ های دیافراگمی، کف کش، لجن کش و تجهیزات تصفیه)</p> <p>۳- واحد ماشین آلات و تجهیزات حمل و نقل مکانیکی (آسانسور و قطعات آسانسور، پله برقی، بالاترک، جرثقیل سقفی، جرثقیل پشت کامیونی، جک پالت بالابر و قطعات مربوطه، نوار نقاله و ... جرثقیل)</p> <p>۴- واحد پمپ و کمپرسور (پمپ های خلا، وکیوم آتش نشانی، آب، کمپرسورهای صنعتی و مصرفی، گاراژی، مواد فله و تلمبه های بادی)</p>

**اراضی ذخیره شهری :** به اراضی اطلاق می گردد که در طرح جامع در پهنه اراضی شهری قرار داشته و در طرح تفصیلی بیش از نیاز افق طرح تشخیص داده شده و مازاد بر برنامه ریزی جمعیتی طرح تفصیلی شهر بوده اند و بنا به تشخیص کمیسیون ماده ۵ این اراضی با کاربری ذخیره مشخص شده اند با توجه به قرار داشتن این اراضی در محدوده طرح کاربری و ضوابط ساخت و تفکیک این اراضی در قالب طرحهای موضعی و با رعایت ساختار و سازمان فضایی شهر در کمیسیون ماده ۵ مطرح و تصمیم گیری خواهد شد .

## ۱-۲- کاربری مسکونی

ضوابط مرتبط با اراضی مسکونی شامل استفاده از زمین (استفاده های مجاز، غیر مجاز) ضوابط مربوط به تفکیک زمین، (حداقل اندازه قطعات، ابعاد و تناسب قطعات، نحوه دسترسی ها)، ضوابط مربوط به احداث ساختمان ( تراکم ساختمانی، حداکثر سطح اشغال ساختمان از زمین، حداکثر ارتفاع ساختمان، سازه و مصالح ساختمانی، حداقل ابعاد حیات، نحوه استقرار ساختمان در زمین و اشراف، پیلوتی و زیرزمین، پارکینگ، سایر فضاهای باز، نورگیری و تهویه طبیعی، مقررات مربوط به بام، مقررات شهرسازی مربوط به نماسازی) می باشد.

## موارد استفاده از زمین

اراضی مسکونی به اراضی اطلاق می شود که طبق نقشه کاربری اراضی در طرح تفصیلی، به احداث واحدها و مجموعه های مسکونی با تراکم های تعیین شده در طرح اختصاص دارد و نحوه استفاده از آنها مسکونی است. با توجه به اینکه عملکرد مسکونی در مجاورت خود به فضاهای خدماتی جانبی نیاز دارد، از این رو عملکردهای دیگری نیز در این منطقه می تواند ایجاد شود که از آنها به عنوان عملکردهای مجاز یاد می شود.

## استفاده مشروط در کاربری مسکونی

با توجه به این که در طرح تفصیلی شهر برای هر یک از خدمات عمومی و رفاهی، اراضی مناسب با رعایت عملکردی مناسب پیش بینی خواهد شد، لذا خدمات مورد نظر بافت مسکونی، تنها در مقیاسی مطرح خواهند بود که بتوانند خدمات و نیازمندی ها در مقیاس واحدهای همسایگی (حداکثر ۲۰ پلاک مجاور) را تأمین نمایند. براساس تبصره ۲۴ ماده ۵۵ قانون شهرداری مصوب ۱۳۵۲/۵/۱۷ دائر کردن دفتر وکالت و مطب، دفتر اسناد رسمی و ازدواج و طلاق، دفتر روزنامه و مجله و دفتر مهندسی به وسیله مالک از نظراین قانون استفاده تجاری محسوب نمی شود و می تواند در بافت کاربری مسکونی ایجاد گردد. با این حال استفاده از فضاهای مسکونی برای فعالیت های یاد شده منوط به اخذ موافقت سایر مالکین ساختمان (مسکونی چند خانواری- آپارتمانی) و موافقت شهرداری است. استفاده های مشروط این کاربری با حفظ ضوابط و مقررات هر عملکرد براساس تراکم های پایه پیش بینی شده در ضوابط و مقررات ساختمانی عبارتند از:

در مجموعه های مسکونی با بیش از ۲۰ واحد مسکونی در یک قطعه زمین، اختصاص ۵٪ کل زیربنای مجاز به احداث واحدهای خدماتی غیر تجاری (غیرقابل تفکیک)، جهت سرویس دهی به ساکنین مجموعه، بلامانع است. بدیهی است قرارگیری واحدهای خدماتی نظیر سالن اجتماعات، کتابخانه، مهدکودک و ... در این مجموعه ها در طبقه همکف باید باشد. در شرایط فوق رعایت مقررات ساختمانی و تعداد پارکینگ های مورد نیاز واحدهای فعالیتی و خدماتی مربوطه (ورزشی، فرهنگی و ...) بصورت متمرکز الزامی است. این واحدهای جز مشاعات ساختمان محسوب می گردد.

در مجموعه‌های مسکونی با بیش از ۵۰ واحد مسکونی در یک قطعه زمین، اختصاص ۱۰٪ کل زیربنای مجاز به احداث واحدهای خدماتی غیر تجاری (غیرقابل تفکیک)، جهت سرویس‌دهی به ساکنین مجموعه، بلامانع است. بدیهی است قرارگیری واحدهای خدماتی نظیر سالن اجتماعات، کتابخانه، مهدکودک و ... در این مجموعه‌ها در طبقه همکف باید باشد. این واحدهای جز مشاعات ساختمان محسوب می‌گردد.

احداث کتابخانه و واحدهای کانون پرورش فکری و نوجوانان، احداث واحدهای آموزشی خصوصی (غیرانتفاعی)، با رعایت تراکم ساختمانی حوزه مربوطه و ضوابط خاص کاربری‌های مربوطه و تأیید شهرداری حسن آباد در قطعات با کاربری مسکونی (به‌صورت غیرمختلط با کاربری مسکونی)، در جنب گذرگاه‌های با عرض حداقل ۱۲ متر، مجاز می‌باشد. احداث فضاهای ورزشی مانند زمین‌های ورزشی و محل‌های بازی روباز با رعایت ضوابط خاص کاربری‌های مربوطه و تأیید شهرداری حسن آباد در قطعات با کاربری مسکونی (به‌صورت غیرمختلط با کاربری مسکونی) در جنب گذرگاه‌های با عرض حداقل ۱۲ متر مجاز می‌باشد.

احداث فضاهای مذهبی (مسجد، حسینیه، مکان‌های آیینی اقلیت‌های مذهبی) با رعایت جوانب فنی و تأیید شهرداری حسن آباد در قطعات با کاربری مسکونی (به‌صورت غیرمختلط با کاربری مسکونی)، در قطعات با حداقل مساحت ۵۰۰ مترمربع، در جنب گذرگاه‌های با عرض حداقل ۱۶ متر، بلامانع است.

احداث پارکینگ عمومی با رعایت ضوابط خاص کاربری‌های مربوطه و تأیید شهرداری حسن آباد قطعات با کاربری مسکونی (به‌صورت غیرمختلط با کاربری مسکونی)، در جنب گذرگاه‌های با عرض حداقل ۱۲ متر، مجاز می‌باشد.

خدمات آموزشی مانند مهدکودک- آمادگی - کودکستان با رعایت جوانب فنی و تأیید شهرداری حسن آباد در قطعات با کاربری مسکونی (به‌صورت غیرمختلط با کاربری مسکونی)، در جنب گذرگاه‌های با عرض حداقل ۱۲ متر، بلامانع است. خدمات درمانی، مانند ساختمان پزشکان - تزریقات، پایگاه بهداشت با رعایت جوانب فنی و تأیید شهرداری حسن آباد، در قطعات با کاربری مسکونی (به‌صورت غیرمختلط با کاربری مسکونی)، در جنب گذرگاه‌های با عرض حداقل ۱۲ متر، بلامانع است.

استقرار بخشی از عملکردهای تأسیسات و تجهیزات شهری با رعایت جوانب فنی و تأیید شهرداری حسن آباد بلامانع است. از تداخل عملکردهای سکونتی و غیرسکونتی در هر طبقه بایستی شدیداً جلوگیری شود، به‌طوری که کل هر طبقه یا مسکونی و یا غیرمسکونی باشد و تعداد طبقات تخصیص یافته به سکونت کاملاً مشخص باشد. همچنین در همجواری فعالیت مسکونی با فعالیت‌های تجاری، اداری و سایر عملکردهای خدماتی پیش‌بینی ورودی مجزا برای واحدهای مسکونی الزامی است.

طبقات غیرمسکونی مختلط با سکونت بایستی در طبقات پایین و طبقات مسکونی در طبقات فوقانی قرارگیرد. استفاده به عنوان واحدهای اقامتی نظیر پانسیون با موافقت شهرداری حسن آباد بلامانع است.

استفاده‌های مجاز از اراضی منطقه مسکونی با رعایت ضوابط و مقررات هر عملکردی مشروط بر اینکه

کاربری‌های آن بر اساس طرح تفصیلی و مصوبه کمیسیون ماده ۵ جانمایی و تعیین شده باشد، عبارتند از:

- احداث ساختمان‌های مسکونی بر اساس تراکم‌های پیشنهادی طرح تفصیلی؛

- ایجاد فضای سبز عمومی در مقیاس محله‌ای؛

- احداث مهد کودک و کودکستان؛

- احداث باشگاه ورزشی در مقیاس محله؛

- احداث مؤسسات بهداشتی - درمانی در حد مطب پزشک و تزریقات؛

- استفاده از منازل مسکونی تک واحدی برای دایر کردن مشاغل مانند آرایشگاه، دوزندگی، تدریس خصوصی؛

- احداث واحدهای پذیرایی، خوابگاه، پانسیون با موافقت شهرداری؛
- احداث تأسیسات و تجهیزات شهری مانند پست ترانسفورماتورها و منبع آب؛
- احداث واحدهای تجاری در اراضی که در نقشه کاربری اراضی پیشنهادی اختلاط تجاری - مسکونی مجاز شناخته شده است؛
- تبصره ۱: پرداخت عوارض به شهرداری برای تبدیل این دسته از کاربری‌ها به کاربری‌های تجاری شهری در قبال ارزش افزوده و تعرفه لازم توسط مراجع ذیصلاح تهیه و تصویب می‌شود؛
- تبصره ۲: محورهای مجاز برای احداث واحدهای تجاری - مسکونی در اراضی مسکونی در نقشه کاربری اراضی نشان داده شده است.

### استفاده‌های ممنوع در کاربری مسکونی

تخصیص هر نوع فعالیت به غیر از موارد مندرج در استفاده‌های مجاز و مشروط در اراضی مسکونی ممنوع می‌باشد. صدور هرگونه مجوز فعالیت تجاری و غیرمسکونی در حوزه اراضی و املاک مسکونی مشروط به رعایت کلیه جوانب و الزامات یاد شده در قسمت استفاده‌های مشروط مسکونی بوده و به غیر از آن ممنوع و تخلف محسوب می‌گردد.

### ضوابط مربوط به تفکیک زمین

حداقل اندازه قطعات

- حد نصاب قطعات تفکیکی، در اراضی یکپارچه و بزرگ که تاکنون تفکیک نشده اند و در غالب بلوکهای بزرگ با کاربری مسکونی تمایل به تفکیک زمین دارند حداقل ۲۰۰ متر مربع است.

ابعاد و تناسب قطعات

- در تعیین ابعاد و تناسب قطعات رعایت موارد زیر الزامی است:
- طول قطعات نباید از سه برابر عرض آن بیشتر باشد (نسبت عرض به طول ۱ به ۳).
- در تفکیک اراضی بیش از دو هزار متر مربع با توجه به میزان آنها باید علاوه بر قطعات مسکونی، سایر کاربری‌های مورد نیاز بر اساس میزان سرانه‌های خدماتی و معابر تعیین شده، بر اساس ماده ۱۰۱ قانون شهرداری و با کنترل و تأیید معاونت فنی و شهرسازی شهرداری پیش بینی شود.
- در تفکیک اراضی باید ضوابط و معیارهای مربوط به اصلاح معابر در نظر گرفته شود.
- حد نصاب تفکیک قطعات پس از رعایت بره‌های اصلاحی محاسبه گردد.
- تفکیک اراضی باید با رعایت ضوابط و مقررات شهرسازی و تأمین عرض مناسب گذرها، دور برگردان‌ها و تخصیص نیازهای اعلام شده شهری انجام پذیرد.
- تفکیک اراضی نباید موجب از بین رفتن درختان گردد. در صورت قطع هر درخت باید بر اساس قوانین مربوطه و ضوابط شهرداری مبنی بر حفظ و گسترش فضای سبز شهری اقدام شود.
- مساحت قطعات مسکونی شامل وسعتی است که در اسناد رسمی مالکیت قید می‌شود.

تبصره : احداث واحدهایی که حداکثر پیش آمدگی آنها با توجه به درصد مجاز سطح اشغال در داخل پلاک بیش از میزان مصوب است با کسب رضایت همسایگان مجاور ممکن است.

### نحوه دسترسی ها

در تعیین دسترسی به واحدها، رعایت نکات زیر الزامی است.

- دسترسی به تمامی قطعات مسکونی جدید باید از طریق خیابان‌های جمع و پخش کننده محلی و معابر دسترسی انجام پذیرد.

- دسترسی به واحدهای خدماتی محله‌ای به استثنای مهد کودک‌ها، کودکانستان‌ها از معابر با عرض کمتر از ۱۲ متر مجاز نیست.

- از هر معبر فقط یک راه دسترسی به بنا و یک راه ورودی ماشین رو به پارکینگ مجاز است.

### ضوابط مربوط به احداث ساختمان

#### تراکم ساختمانی

در تعیین تراکم ساختمانی یا حداکثر زیر بنای طبقات رعایت نکات زیر الزامی است:

- تراکم پایه مسکونی به عنوان حقوق مکتسبه مالک در تمام شهر ۶۰ درصد است و مبنای محاسبه و اخذ عوارض محسوب می‌شود.

- حداکثر تراکم ساختمانی (مسکونی) در قطعات واقع در حوزه تراکم کم ۱۲۰ درصد مساحت قطعه است. ولی شهرداری می‌تواند در محدوده بافت فرسوده شهر، در صورت تجمیع زمین و گشایش معبر در صورت عدم تاثیر منفی بر همسایگان با تأیید شورای اسلامی شهر مازاد تراکم را (تا سقف ۱۸۰٪) به صورت تشویقی واگذار نماید.

- حداکثر تراکم ساختمانی (مسکونی)، در قطعات واقع در حوزه تراکم متوسط ۱۸۰ درصد و ۲۴۰ درصد است که بر اساس عرض معبر و حداقل مساحت قطعه قابل تشخیص و تدقیق می‌باشد

در تعیین حداکثر سطح اشغال ساختمان از زمین (زیر بنای طبقه همکف)، رعایت نکات زیر الزامی است:

تبصره : حداقل مساحت واحد مسکونی در کلیه تراکم‌ها ۵۵ متر مربع به صورت خالص می‌باشد.

- حداکثر مساحت زیربنای طبقه همکف در حوزه تراکم کم، متوسط و زیاد ۶۰ درصد مساحت قطعه می‌باشد.

- در پلاکهای تعریض شده تراکم و سطح اشغال قبل از اصلاحی می‌باشد منوط به اینکه از پلاک همجوار تجاوز ننماید.

جدول مشخصات تراکم پیشنهادی کاربری مسکونی در طرح تفصیلی شهر حسن آباد

حداقل عرض معبر در طرحهای تفکیکی جدید	حداقل مساحت قطعه	ضوابط ساخت		حدنصاب تفکیک	تراکم	مسکونی
		حداکثر طبقات	تراکم مجاز ساختمانی (%)			
۸	۲۰۰-۱۶۰	۶۰	سطح اشغال (%)	۱۶۰	تراکم کم	
		۱۲۰	تراکم مجاز ساختمانی (%)			
		۲	حداکثر طبقات			
۱۲ <sup>۱</sup>	۲۵۰-۲۰۰	۶۰	سطح اشغال (%)	۲۰۰	تراکم متوسط	
		۱۸۰	تراکم مجاز ساختمانی (%)			
		۳	حداکثر طبقات			
۱۴	+۲۵۰	۶۰	سطح اشغال (%)	۲۵۰		
		۲۴۰	تراکم مجاز ساختمانی (%)			
		۴	حداکثر طبقات			

قطعاتی که قبل از طرح تفصیلی زیر حد نصاب پیشنهادی تفکیک شده اند در صورت تامین کلیه پارکینگ های مورد نیاز می توانند از تراکم مربوطه برخوردار باشند و در غیر اینصورت از تراکم مجاز به میزان یک طبقه کاسته می شود.

#### حداکثر ارتفاع ساختمان

- حداکثر ارتفاع ساختمان در قطعات مسکونی واقع در حوزه تراکم کم ۱۰ متر بدون احتساب ارتفاع خرپشته است. (دو طبقه روی پیلوت)
- حداکثر ارتفاع ساختمان در قطعات مسکونی واقع در حوزه تراکم متوسط (با حداقل عرض معبر ۱۰ و مساحت ۲۰۰ تا ۲۵۰ متر مربعی پلاک) ۱۳/۲۰ متر است. (سه طبقه) روی پیلوت یا زیرزمین می باشد.
- حداکثر ارتفاع ساختمان در قطعات مسکونی در حوزه تراکم متوسط (با حداقل عرض معبر ۱۴ و مساحت بیش از ۲۵۰ متر مربعی پلاک) ۱۶/۴۰ متر است. چهار طبقه روی پیلوت یا زیرزمین می باشد.
- ارتفاع مفید زیرزمین حداکثر ۲/۴۰ متر با نورگیر ۹۰ سانتیمتر مجاز است.
- ارتفاع مفید (از کف تا زیر سقف) در طبقات ۲/۸۰ متر مجاز است.
- ارتفاع مجاز برای جان پناه ۰/۹۰ متر مجاز می باشد.
- سطح اشغال زیرزمین مطابق سطح اشغال همکف است و سطح زیرزمین جزو تراکم منظور نمی شود. در صورت استفاده مسکونی از زیرزمین مساحت آن جزء تراکم محسوب می گردد.
- ارتفاع مفید پیلوت در طبقه همکف برای پارکینگ (به تعداد مورد نیاز) حداکثر ۲/۴۰ مجاز است که در این صورت، جزو تراکم محاسبه نمی شود.
- حداکثر ارتفاع دیوارهای حیاط ۲/۷ متر از کف معبر مجاور می باشد.
- حداکثر ارتفاع تراز کف طبقه همکف ۱/۲۰ از کف حیاط یا تراز خیابان بالاتر.

<sup>۱</sup> حداقل عرض معبر ۱۲ متر در تراکم متوسط مربوط به طرحهای جدید تفکیکی بوده و در بافت موجود و قدیمی و طرحهای تفکیکی پیش از مصوبه طرح تفصیلی حداقل عرض ۱۰ متر در تراکم متوسط ملاک عمل می باشد.



## سازه و مصالح ساختمانی

- رعایت کلیه بندهای مرتبط آئین نامه ۲۸۰۰ ضروری است.
- نظارت بر حسن اجرای موارد مربوطه بر عهده شهرداری و یا ضابطین واجد صلاحیت است.

## سایر ضوابط ساخت

### حداقل ابعاد حیاط

- الزاما موقعیت حیاط در جنوب قطعات مسکونی است.
- حداقل مساحت حیاط در قطعات مسکونی حوزه تراکم کم، متوسط و زیاد ۴۰ درصد مساحت زمین است.
- تبصره ۱: به منظور افزایش کمیت و کیفیت فضاهای سبز خصوصی لازم است که حداقل ۲۰ درصد از مساحت قطعات واقع در حوزه‌های تراکمی مختلف به فضاهای سبز و مشجر اختصاص داده شود.
- تبصره ۲: پیش بینی فضایی به عنوان حیاط خلوت در ضلع شمالی قطعات با رعایت ضوابط طرح مجاز است.

### نحوه استقرار ساختمان در زمین و اشراف و پیش آمدگی

- به منظور بهره گیری مناسب از نور آفتاب و رعایت مسایل اشراف، ساخت بنا، در زمین‌های شمالی - جنوبی، در قسمت شمالی زمین و در زمین‌های شرقی - غربی در قسمت غرب زمین تا ۶۰٪ طول زمین با رعایت حداکثر سطح اشغال مجاز خواهد بود.
- احداث هرگونه پیش آمدگی در تمام موارد به جز پیش آمدگی آخرین سقف ساختمان به عنوان باران گیر به میزان ۵۰ سانتی متر ممنوع می باشد.

### پیلوتی و زیرزمین

- در صورت استفاده از پیلوت و زیرزمین، میزان سطح اشغال مجاز نمی تواند بیش از سطح اشغال تعریف شده باشد.
- استفاده از زیرزمین در مجموعه‌های مسکونی صرفاً به عنوان موتورخانه، انباری و پارکینگ مجاز است.

### پارکینگ

- در مورد احداث پارکینگ ساختمان‌های مسکونی رعایت نکات زیر الزامی است:
- به ازای هر واحد مسکونی با مساحت کمتر از ۲۰۰ متر مربع یک واحد پارکینگ و بزرگتر از ۲۰۰ متر مربع دو واحد پارکینگ باید پیش بینی شود.
- سطح مورد نیاز به ازای هر پارکینگ ۱۵ متر مربع است. عرض لازم برای پارک هر اتومبیل سواری ۳ متر و برای ۲ اتومبیل سواری کنار یکدیگر ۵ متر می باشد.
- سطح مورد نیاز به ازای هر پارکینگ با احتساب راه دسترسی ۲۵ متر مربع می باشد.

- حداقل عرض ورودی پارکینگ باید ۳ متر باشد. در پارکینگ‌ها فضای مناسب برای گردش اتومبیل‌ها باید در نظر گرفته شود به طوری که اتومبیل‌ها به هنگام پارک و بیرون آمدن مزاحم یکدیگر نباشند و در فضای گردش، فاصله بین ستون‌ها حداقل ۵ متر باشد.
- تامین ۲۰ درصد پارکینگ مورد نیاز ساختمان در فضای سر باز و حیاط بلامانع است.
- حداقل ارتفاع پارکینگ ۲/۲۰ متر و حداقل ارتفاع ورودی پارکینگ ۱/۸۰ متر می‌باشد.
- حداکثر شیب رمپ پارکینگ باید ۱۵٪ و حداقل عرض رامپ ۳ متر باشد.

#### سایر فضاهای باز

- در مورد سایر فضاهای باز ساختمان‌های مسکونی رعایت نکات زیر توصیه می‌شود:
- حداقل مساحت لازم برای نورگیری فضاهای اصلی ساختمان (پذیرایی، نشیمن) ۱۲ متر مربع می‌باشد که جزو زیر بنا محسوب نمی‌شود و حداقل عرض آن باید ۳ متر باشد.
  - حداقل سطح نورگیر فضاهای فرعی ساختمان (آشپزخانه، اتاق خواب) در واحدهای مسکونی ۶ متر مربع با حداقل عرض ۲ متر می‌باشد.
  - حیاط خلوتی که در زیر گذرها به صورت عقب نشینی اختیاری در ساخت بنای احداثی در نظر گرفته می‌شود، مساحت آن هر اندازه که باشد (حداقل عرض حیاط خلوت ۲ متر باید باشد)، از نظر تراکم جزء زیر بنا محسوب نمی‌شود. البته رعایت ۶۰ درصد سطح اشغال مساحت زمین در همکف و طبقات همیشه الزامی است.
  - در احداث ساختمان مسکونی باید اصول بهداشتی و نظافت رعایت شود. هر واحد مسکونی باید حداقل یک توالت، یک دستشویی، یک دوش و یک آشپزخانه داشته باشد.

#### نورگیری و تهویه طبیعی

- تمامی فضاهای اصلی ساختمان باید دارای نور طبیعی و تهویه طبیعی باشد.
- نورگیری از مالکیت‌های غیر، ممنوع است.
- عبور کانال کولر از داخل نورگیرها ممنوع است.

#### مقررات مربوط به بام

- برای فضاها و تأسیسات قابل استقرار در روی بام ساختمان‌های مسکونی رعایت نکات زیر ضروری است :
- نصب تأسیسات روی بام‌های همسطح باید حداقل به فاصله ۲ متر از لبه بام انجام پذیرد.
  - حداکثر ارتفاع خر پشته ۲/۴۰ متر تعیین شود.
  - احداث انبار موقت و دائم روی بام مجاز نیست.
  - عرض مفید راه پله دو طرفه حداقل ۲/۱۰ متر است.

#### مقررات شهرسازی مربوط به نماسازی

- کلیه بناها می‌بایست نسبت به انجام نماسازی با مصالح مناسب استاندارد هماهنگ با سیمای شهری منطقه اقدام نمایند. در غیر این صورت مجوز پایان کار صادر نمی‌شود.

- ضخامت دیوارهای بر ساختمان حداقل ۲۲ سانتی متر رعایت گردد. و عمق پنجره‌ها حداقل ۱۵ سانتی متر در نما در نظر گرفته شود.
- رعایت ضوابط و مقررات ملی ساختمان برای صرفه جویی در مصرف انرژی الزامی است.
- استفاده از پنجره‌های سرتاسری برای اطاق‌ها ممنوع می‌باشد.
- تعبیه کولر و کانال آن و سایر تأسیسات در نما و یا در معرض دید قرار گرفتن آن از معبر عمومی ممنوع است.
- نماسازی در کلیه وجوه قابل دید ساختمان الزامی است.
- جهت حفظ تعادل بصری در معابر، نماها با توجه به کلیت بصری موجود در بناهای مجاور بازسازی شده یا طراحی گردد.
- لازم است در نماسازی از مصالح غیر شفاف و غیر براق نظیر سیمان، آجر، و سنگ استفاده شود و حتی الامکان از نماسازی به وسیله مصالحی نظیر شیشه و فلزات براق پرهیز شود.
- در انتخاب جنس و رنگ مصالح نما، به هماهنگی جنس و رنگ مصالح با بناهای مجاور توجه شود.

#### تفکیک اراضی

- در کلیه اراضی تفکیک نشده شهر، شهرداری می‌بایست قبل از صدور هرگونه مجوز، نسبت به ارائه و تهیه طرح تفکیک زمین منطبق با ماده ۱۰۱ قانون شهرداریها، توسط مهندس شهرساز اقدام نمایند.

## ۲-۲- ضوابط کاربری با قابلیت تجاری - خدماتی

کلیه اراضی و پلاکهای با قابلیت تجاری - خدماتی در نقشه طرح تفصیلی در پلاکهای بر معابر اصلی مشخص شده و شهرداری صرفاً مجاز به ارائه مجوز و پروانه تجاری - خدماتی در پلاکهای دارای دسترسی از بر اصلی محور تا عمق یک پلاک پس از دریافت هزینه تغییر کاربری از مالک می‌باشد. در صورتی که پلاک بیش از این دارای پروانه و مجوز قانونی کاربری تجاری - خدماتی بوده است به میزان دارای پروانه (و حقوق مکتسبه) از پرداخت هزینه تغییر کاربری معاف خواهد بود.

## ۲-۲-۱- استفاده‌های مجاز در کاربری با قابلیت تجاری - خدماتی

استفاده‌های مجاز در حوزه اراضی با قابلیت تجاری - خدماتی در قالب چهار مقیاس پیش‌بینی شده است:

الف - خدمات تجاری محله‌ای: استقرار فعالیت‌های تجاری مجاز در مراکز محله و محورهای با عرض بیش از ۱۸ متر محدود به احتیاجات اولیه یا روزمره ساکنین محله‌ها می‌باشد که بنا به تشخیص شهرداری در پلاکهای مسکونی مجاور محورهای ۱۸ متر و بیشتر و با حداکثر مساحت ۳۰ متر در پلاک مجاز خواهند بود. مانند: واحدهای خرده‌فروشی مانند قصابی، نانوايي، لبنیاتی و خواربار فروشی، میوه‌فروشی و دفاتر (پست، امور مشترکین تلفن همراه، فروش روزنامه و مجله)، آرایشگاه‌های زنانه و مطب پزشک.

ب- خدمات تجاری مراکز ناحیه‌ای: فعالیت‌های تجاری مجاز در مراکز ناحیه‌ای محدود به نیازهای درجه دوم یا احتیاجات هفتگی ساکنین نواحی می‌باشد مانند: سوپر مارکت، فروشگاه‌های مصرف شهر و روستا، نوشت‌افزار، قنادی، آجیل‌فروشی، 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، پلیس ۱۰۱، 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، مرکز مشاوره درمانی و خانوادگی و موارد مشابه.

پ- خدمات تجاری مراکز منطقه‌ای: فعالیت‌های تجاری مجاز در مرکز منطقه‌ای خدماتی هستند که به صورت ماهانه و به منظور خریدهای تخصصی، مورد نیاز شهروندان می‌باشند، مانند: ارائه خدمات اینترنت، دفاتر حسابرسی، مراکز ام آر ای و مشابه، آمبولانس خصوصی، درمان اعتیاد، فیزیوتراپی، مراکز کاربایی، مرکز معاینه فنی خودرو، رسانه‌های دیجیتال انتفاعی، رادیولوژی، مطب دامپزشکان.

ث- خدمات تجاری مراکز شهری: این خدمات شامل انواع مراکز خدماتی مانند موارد اشاره شده می‌باشد: عمده‌فروشی‌ها، راسته‌های صنوف مختلف و بورس‌ها، بازار، شرکت‌های بازرگانی و تجاری، واحدهای خرید خاص و بلندمدت مانند فروشگاه‌های بزرگ زنجیره‌ای، مبیل‌فروشی‌ها، پوشاک، شعب مرکزی بانک‌ها و مؤسسات مالی و اعتباری، مؤسسات تجاری و واردات و صادرات کالا، نمایندگی فروش عرضه وسایل نقلیه، فروشگاه عرضه قطعات یدکی وسایل نقلیه و فروشگاه عرضه صنایع دستی و فرش، تالارهای پذیرایی، تعمیرگاه‌های لوازم خانگی و خودرو، دفاتر نمایندگی بانک‌های خارجی، نمایندگی مؤسسات تجاری خارجی، دفاتر احزاب، تشکل‌های مردم نهاد-مؤسسات خیریه-اتحادیه‌ها، مجامع، انجمن‌ها و تعاونی‌ها، رسانه‌های دیجیتال خبری، هیأت‌های ورزشی و آموزشگاه‌های مذهبی (به غیر از حوزه‌های علمیه).

## ۲-۲-۲- استفاده مشروط در کاربری قابلیت تجاری - خدماتی

احداث واحدهای فرهنگی مانند کتابخانه، سینما، تئاتر، خانه فرهنگ، سالن اجتماعات و ... مشروط به تامین پارکینگ‌های مورد نیاز به صورت تلفیقی با کاربری تجاری درحوزه تجاری شهری و ناحیه‌ای مجاز می‌باشد. به منظور اعمال ضوابط تشویقی به‌ازای هریک صندلی مفید در فضای فرهنگی، یک مترمربع فضای تجاری مازاد بر تراکم مجاز قابل احداث خواهد بود. در صورت اعمال تغییر ضوابط وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی، تغییرات مذکور در این ضابطه نیز اعمال خواهد شد.

احداث واحدهای بهداشتی-درمانی مرتبط با فعالیت‌های فنی جهت امداد رسانی به سوانح ناشی از کار و مرتبط با بهداشت کار مجاز به استقرار در حوزه اراضی تجاری هستند.

احداث فضاهای سبز عمومی بصورت گذرهای سبز عمومی و پارک‌ها و فضای سبز و باز عمومی بلامانع است.

احداث کاربری مذهبی در اراضی تجاری وقفی مجاز است.

تثبیت عملکردهای تجاری مجاز موجود به عنوان حقوق مکتسبه در حاشیه بزرگراه‌ها منوط به تهیه طرح‌های ویژه و ارتقا عملکرد آنها به مقیاس شهری و حفظ و ترکیب عملکرد حرکتی بزرگراه‌ها، امکان‌پذیری تامین دسترسی سواره (کندرو و یا معبر جانبی و پشتی) و تامین پارکینگ مورد نیاز می‌باشد.

احداث پارکینگ عمومی در راسته‌های تجاری برای جبران کمبود پارکینگ و نیز پارکینگ‌های احداث نشده و فروخته شده توسط شهرداری در محدوده‌های مورد نیاز برای رفع کمبود پارکینگ، مشروط به تایید شهرداری مجاز است.

خدمات اتومبیل و واحدهای صنفی مرتبط اعم از مکانیسم‌های اتومبیل، نقاشان اتومبیل، فروشندگان و نصب‌کنندگان آنها، باتری‌سازان اتومبیل، آهنگران و صنعتگران اتومبیل، فروشندگان و تعمیرکنندگان گلگیر و رادیاتور و تعویض‌کنندگان و فروشندگان لاستیک و روغن اتومبیل به دلیل نیاز به توقف‌گاه‌های متعدد برای اتومبیل‌هایی که نیاز به خدمات دارند و به منظور جلوگیری از اثرات منفی ترافیکی و زیست‌محیطی بایستی در قالب

مجموعه‌های خدمات اتومبیل، در محدوده اراضی پیش‌بینی شده برای استقرار مشاغل مزاحم، سازماندهی شوند.

#### ۲-۲-۳- استفاده‌های ممنوع در کاربری قابلیت تجاری - خدماتی

استقرار صنوف مزاحم مانند واحدهای تعمیرگاهی و کارگاهی، صافکاری و نقاشی اتومبیل، کارگاه‌های آهنگری، نجاری و ... در اراضی با قابلیت تجاری - خدماتی ممنوع است. اینگونه خدمات می‌توانند در اراضی کارگاهی و به صورت مجتمع خدماتی - کارگاهی و با تهیه طرح موضعی مستقر شوند. اختلاط واحد مسکونی با واحدهای تجاری و اداری در یک طبقه و به صورت توأمان ممنوع است. احداث واحدهای مسکونی در طبقات زیرین واحدهای تجاری ممنوع است.

#### ۲-۲-۴- ضوابط مربوط به تفکیک زمین

##### ۲-۲-۴-۱- حداقل اندازه قطعات

- حداقل مساحت قطعه جهت تفکیک در مراکز و محورهای با قابلیت تجاری - خدماتی شهری، منطقه ای (با عرض بیش از ۲۰ متر) برابر ۲۰۰ متر مربع است و حداقل مساحت واحدها و حد نصاب ساخت یک واحد در مراکز و محورهای با عملکرد شهری برابر با ۳۰ متر مربع است.

- حداقل عرض هر واحد ۵ متر

- حداقل مساحت قطعات تفکیکی در محورهای محله‌ای و ناحیه ای (با عرض ۱۶-۲۰ متر) مساوی با ضابطه تفکیکی اراضی مسکونی مجاور است. حداقل مساحت تفکیک در مورد واحدهای تجاری، مغازه‌های محله‌ای ۱۵ متر مربع است. حداقل عرض مغازه‌ها از ۳ متر کمتر نباشد.

تبصره: تفکیک واحدها فقط از نظر اعیانی آن با در نظر گرفتن میزان سهم فضاهای مشاعی و مشترک واحدها از فضاهای باز و سرویس‌ها و راهروهای واقع در پلاک مشترک، انجام پذیراست.

تبصره: با توجه به اینکه قابلیت تجاری خدماتی در بر پلاکها به صورت تقریبی در نقشه تا عمق ۲۰ متر نمایش داده شده و حد و حدود ثبتي پلاکها در نقشه طرح، قابل تدقیق جهت مشخص کردن عمق کاربری قابلیت تجاری - خدماتی نبوده است قطعات بر محورها تا عمق یک پلاک ثبتي با کاربری غیر خدماتی دارای قابلیت تجاری - خدماتی می باشند و شهرداری پس از تایید و دریافت عوارض تغییر کاربری مجاز به ارائه پروانه صادره تجاری - خدماتی می باشد.

##### ۲-۲-۴-۲- ابعاد و تناسب قطعات

- حداقل نسبت عرض به طول قطعات ۱ به ۳ خواهد بود.

##### ۲-۲-۴-۳- نحوه دسترسی

- کاربری تجاری محورهای محله‌ای در معابر با عرض کمتر از ۱۲ متر مجاز نیست.

- در محورهای شرقی - غربی محله‌ای، در ضلع شمالی محور که به سمت حیاط ساختمان بازشو دارد، احداث تجاری مجاز نیست. و در صورت تغییر جبهه ساخت این امر امکان پذیر خواهد بود.
- استقرار عملکرد تجاری فرا محله ایی در مجاورت گذرهای با عرض کمتر از ۱۲ متر غیرمجاز است.
- در بر محورهای ۱۶ متری و محورهایی که در نقشه کاربری اراضی پیش بینی شده است به عمق یک پلاک (حداکثر به عمق ۵ متر)، احداث کاربری تجاری و مختلط با رعایت سایر ضوابط مجاز است.

## ۲-۲-۵- ضوابط مربوط به احداث ساختمان

### ۲-۲-۵-۱- تراکم ساختمانی

عنوان کاربری	مقیاس کاربری	حداقل تفکیک و اندازه قطعه (مترمربع) <sup>۱</sup>	حداکثر سطح اشغال طبقات روی زمین (%)		حداکثر تراکم ساختمانی (%)	حداکثر تعداد طبقات روی زمین	حداکثر تعداد طبقات زیر زمین	حداکثر سطح اشغال طبقات زیر زمین (%)	حداقل عرض معبر
			همکف ۸۰ درصد	۲ طبقه ۶۰					
قابلیت تجاری خدماتی	محله ای و ناحیه ای	۱۲۰۰ ≤ S < ۳۰۰۰	همکف ۸۰ درصد	۲ طبقه ۶۰	۲۰۰	۳	۲	۸۰	۱۶
			همکف ۸۰ درصد	۴ طبقه ۶۰					
			همکف و اول ۸۰ درصد	۶ طبقه ۴۰	۴۰۰	۸			

- حداکثر سطح اشغال در طبقه همکف ۸۰٪ مساحت زمین و ۲۰٪ باقی مانده به عنوان فضای مشاع بین تمامی واحدها در سند قید می شود.
- تامین حداکثر تراکم ساختمانی مجاز در طبقات کمتر با رعایت سطح اشغال مجاز طبقه همکف (۸۰٪) با تایید شهرداری بلامانع است.
- سطوح نیم طبقه بطور کامل جزء تراکم محاسبه می گردد. و چنانچه مساحت نیم طبقه بیش از ۲۵ متر باشد تامین پارکینگ الزامیست.
- ایجاد زیرزمین جهت انبار، پارکینگ و تأسیسات مجاز است و جزء سطح زیربنا محاسبه نخواهد شد.

### ۲-۲-۵-۲- حداقل تعداد پارکینگ

- به ازای هر واحد تجاری یک واحد پارکینگ و به ازای هر ۱۰۰ مترمربع واحد تجاری ۴ پارکینگ می بایست تامین گردد. در مجتمع های تجاری به ازای هر ۲۵ متر مربع تامین یک پارکینگ الزامیست.

<sup>۱</sup> - با توجه به اینکه قابلیت تجاری خدماتی در بر پلاکها به صورت تقریبی تا عمق ۲۰ متر مشخص شده و حد و حدود ثبتی پلاکها در نقشه طرح قابل تدقیق جهت مشخص کردن کاربری قابلیت تجاری - خدماتی نبوده است قطعات بر محور ها تا عمق یک پلاک ثبتی با کاربری غیر خدماتی (مسکونی) دارای قابلیت تجاری خدماتی می باشند و شهرداری پس از تایید و دریافت عوارض تغییر کاربری مجاز به ارائه پروانه صادره تجاری - خدماتی می باشد.

- به ازای واحد تجاری تامین یک پارکینگ الزامیست. در صورتی که مساحت یک واحد تجاری بیش از ۲۵ متر شود تا یک ونیم برابر این مترآژ اگر به صورت یک واحد طراحی و احداث گردد شامل یک واحد پارکینگ می باشد.

- در تجدید بنای واحدهای تجاری و تجدید پروانه‌های ساختمانی عوارض پارکینگ بر اساس تعرفه مربوط و برای هر واحد به میزان ۲۵ متر مربع محاسبه و دریافت می‌گردد.  
- تفکیک دسترسی سواره و پیاده در واحدهای تجاری دارای انبار و کارگاه الزامی است.

#### ۲-۲-۵-۳- سایر فضاهای باز

- چنانچه واحدهای تجاری با بیش از ۶ واحد ساخته شود احداث حداقل یک سرویس بهداشتی شامل دستشویی و توالت به ابعاد  $۲/۵ \times ۱/۵$  متر مربع ضروری است.

#### ۲-۲-۵-۴- نورگیری و تهویه طبیعی

حداقل سطح نورگیر اتاق‌های اصلی در کلیه کاربری‌های مجاز در این منطقه برابر ۹ متر مربع و با عرض حداقل ۳ متر خواهد بود.

- باز کردن پنجره در ملک هم جوار غیر مجاز است.  
- در صورت پیش بینی حیاط خلوت در شمال ساختمان‌های شمالی حداقل عرض لازم ۲ متر خواهد بود.  
- سطح راهرو و پله‌ها در کاربری‌های عمومی باید از نور و تهویه طبیعی برخوردار باشند.  
- فضای نورگیرها به صورت مشاع بوده و هرگونه دخل و تصرف در آن به صورتی که امکان نور دهی و تهویه هوا را مختل و از بین ببرد ممنوع است.  
- سطوح دیوار و نورگیرها باید به طور قابل قبول نما سازی گردد.

تذکر : پیش بینی موارد ایمنی در کلیه کاربری‌های مجاز در این منطقه علی‌الخصوص هنگامی که به صورت یک مجموعه طراحی شده‌اند ضروری است این پیش بینی شامل تعبیه راه‌های فرار - تعبیه کپسول و شیرهای مخصوص اطفای حریق می‌باشد.

#### ۲-۲-۵-۵- مقررات مربوط به بام

- احداث دست انداز در کناره بام‌های مسطح به ارتفاع حداقل ۸۰ سانتی متر الزامی است.  
- احداث آبرو در انتهای سقف‌های شیبدار مشرف به معبر عمومی و همسایه الزامی است.  
- در بام‌های مسطح نصب تأسیسات به فاصله حداقل ۳ متر از لبه بام مشرف به معبر عمومی با تعبیه پوشش مناسب برای جلوگیری از منظر بد بلامانع است.  
- نصب وسایل تأسیساتی به جز دودکش و آنتن بر روی بام‌های شیبدار ممنوع است.  
- احداث هر گونه انبار و نگهداری وسایل روی بامها ممنوع است.

#### ۲-۲-۵-۶- مقررات شهرسازی مربوط به نما سازی

- کلیه بناها می‌بایست نسبت به انجام ناماسازی بنا با مصالح مناسب اقدام نمایند در غیر اینصورت شهرداری موظف است از صدور مجوز پایان کار خودداری نماید. مصالح مناسب برای ناماسازی عبارتست از:
  - آجر نما با بندکشی
  - سیمان تخته ماله
  - سیمان تخته ماله با تگرگی
  - استفاده از مواد پاشیدنی مانند کنیتکس یا مشابه
  - سنگ بادپر یا لاشه
- ضخامت دیوارهای بر ساختمان حداقل ۲۲ سانتی متر و عمق پنجره‌ها حداقل ۱۵ سانتی متر در نما باید در نظر گرفته شود.
- تعبیه کولر و یا کانال آن و نیز سایر تأسیسات ساختمان در نما و در معرض دید قرار گرفتن آنان از معبر عمومی ممنوع است.

### ۲-۳- کاربری با قابلیت مختلط تجاری-اداری-خدماتی

- کلیه اراضی و پلاکهای با قابلیت تجاری-اداری-خدماتی در قطعات بر محورها در نقشه طرح تفصیلی مشخص شده و شهرداری صرفاً مجاز به ارائه مجوز و پروانه تجاری-اداری - خدماتی در پلاکهای دارای دسترسی از بر محورها پس از دریافت هزینه تغییر کاربری از مالک می باشد.
- تبصره یک : در صورتی که پلاک قبل از این دارای پروانه و مجوز قانونی کاربری تجاری - خدماتی بوده است به میزان دارای پروانه (حقوق مکتسبه) از پرداخت هزینه تغییر کاربری معاف خواهد بود .
- تبصره دو: اراضی با قابلیت مختلط تجاری-اداری-خدماتی در بر محورها به صورت تقریبی تا عمق ۲۰ متر نمایش داده شده و حد و حدود ثبتي پلاکها در نقشه طرح قابل تدقیق نبوده است قطعات بر محور های مشخص شده در نقشه طرح تفصیلی تا عمق یک پلاک ثبتي با هر کاربری غیر خدماتی دارای قابلیت تجاری - خدماتی می باشند.

### ۲-۳-۱- کاربری با قابلیت مختلط تجاری-اداری-خدماتی

#### ۲-۳-۱-۱- استفاده‌های مجاز در کاربری مختلط تجاری-اداری-خدماتی

- ایجاد مجموعه‌های تجاری-اداری و خدماتی، واحدهای عمده تجاری در مقیاس منطقه و شهر شامل مراکز بازرگانی و تجاری، فروشگاه‌های بزرگ، بانک‌ها، کلینیک پزشکی-درمانی و ... در کنار انواع کاربری‌های خدماتی، در طبقات مجاز است
- استقرار کاربری‌های خدماتی عمومی (فرهنگی، آموزشی، ورزشی، تفریحی، اقامتی و پذیرایی، اداری و درمانی و ...) مجاز است.
- استقرار واحدهای مسکونی در کاربری مختلط تجاری - اداری - خدماتی مشروط به داشتن دسترسی مجزا و فضای باز در حیاط می باشد.

#### ۲-۳-۱-۲- استفاده‌های ممنوع در کاربری مختلط تجاری-اداری-خدماتی

- استقرار هرگونه فعالیت مزاحم و مولد آلودگی (صنایع و کارگاه‌های صنعتی، ...) وفق ضوابط زیست محیطی در این کاربری مجاز نیست



## ۲-۳-۳- ضوابط و مقررات مربوط به احداث بنا در محورهای با قابلیت مختلط تجاری- اداری- خدماتی

- احداث مجموعه‌های مختلط شهری متشکل از واحدهای تجاری، اداری و خدماتی در زمین‌های معینی که بر روی نقشه طرح تفصیلی و در کانون‌ها و بر محورهای اصلی شهری مشخص شده‌اند، در چارچوب ضوابط و مقررات زیر مجاز است.
- ایجاد مجموعه‌های تجاری-اداری و خدماتی، واحدهای عمده تجاری در مقیاس شهر 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.
  - استقرار کاربری‌های خدماتی عمومی (فرهنگی، آموزشی، ورزشی، تفریحی، اقامتی و پذیرایی، اداری و درمانی و ...) مجاز است.
  - استقرار هرگونه فعالیت مزاحم و مولد آلودگی (صنایع و کارگاه‌های صنعتی، ...) وفق ضوابط زیست محیطی در این کاربری مجاز نیست.
  - یک قطعه زمین در حاشیه محور مشخص شده با قابلیت احداث واحدهای تجاری-اداری و خدماتی در طرح تفصیلی، مجاز به استفاده از امتیازات این پهنه می‌باشند.
  - سطح اختصاص یافته برای فعالیت تجاری-اداری-خدماتی مشمول پرداخت حق و حقوق شهرداری می‌باشد.
  - یک قطعه در پشت قطعات حاشیه محور با قابلیت احداث واحدهای تجاری-اداری و خدماتی مشخص شده بر روی نقشه طرح تفصیلی در صورت تجمیع با قطعه‌های بر خیابان و احراز شرایط لازم می‌توانند از امتیاز این پهنه استفاده کنند.
  - حداقل مساحت قطعات این پهنه جهت استفاده از امتیازات ۶۰۰ مترمربع می‌باشد.
  - حداکثر سطح اشغال، تراکم ساختمانی و تعداد طبقات مجاز در بر محورهای مشخص شده با قابلیت احداث واحدهای تجاری-اداری و خدماتی مشخص شده، بر مبنای جدول زیر تعیین می‌شود.

ضوابط ساخت و ساز در مجاورت محورهای با قابلیت احداث واحدهای تجاری-اداری-خدماتی

عنوان کاربری	مقیاس کاربری	حداقل تفکیک و اندازه قطعه (مترمربع)* <sup>۱</sup>		حداکثر سطح اشغال طبقات روی زمین (%)		حداکثر تراکم ساختمانی (%)	حداکثر تعداد طبقات روی زمین	حداکثر تعداد طبقات زیر زمین	حداکثر سطح اشغال طبقات زیر زمین (%)
		همکف و اول درصد	۳ طبقه ۶۰	همکف و اول ۸۰ درصد	۴ طبقه ۶۰				
قابلیت مختلط تجاری-اداری-خدماتی	شهری و فراشهری	$200 \leq S < 500$	همکف ۸۰ درصد	۳ طبقه ۶۰	۲۴۰	۴	۳	۸۰	
		$500 \leq S < 1000$	همکف و اول ۸۰ درصد	۴ طبقه ۶۰	۴۰۰				
		$1000 \leq S$	همکف و اول ۵۰ درصد	۸ طبقه ۴۰	۴۲۰				

- تراکم‌های مجاز پلاک‌های مشمول بره‌های اصلاحی بر مبنای مساحت پلاک قبل از رعایت بره‌های اصلاحی، در صورت واگذاری بلاعوض اراضی واقع در تعریض به شهرداری حسن آباد، محاسبه می‌شود. و سطح اشغال بعد از اصلاحی مشروط بر آن که سطح اشغال از پلاکهای همجوار تجاوز ننماید.
- واحدهای مختلط تجاری-اداری-خدماتی، به منظور ایجاد محصوریت مناسب در محورهای اصلی شهری، بایستی در بر محور احداث گردند.
- تامین حداکثر تراکم ساختمانی مجاز در طبقات کمتر با رعایت سطح اشغال مجاز طبقه همکف (۸۰٪) با تایید شهرداری بلامانع است.
- تامین کلیه پارکینگ‌های مورد نیاز، شامل مجموع پارکینگ تمامی کاربری‌ها، الزامی است.
- حداقل پهنای فضاهای باز و ارتباطی دورن طبقات تجاری (همکف، اول و دوم) ۲۵ درصد پهنای زمین است، این پهنا نباید از ۴/۵ متر کمتر باشد.
- حداقل ارتفاع واحدهای تجاری مستقل ۳ متر و حداکثر آن ۴/۵ متر با نیم طبقه ۶ متر (کف تا کف) است. احداث نیم طبقه در واحدهای تجاری صرفاً در طبقه همکف مجاز است.
- حداقل عمق واحدهای تجاری در تفکیک‌های جدید ۳ متر می‌باشد.
- در صورتیکه ارتفاع نیم طبقه بیش از ۲/۶۰ باشد، نیم طبقه به عنوان یک طبقه مستقل محسوب شده و جز زیربنا و تراکم ساختمانی محسوب خواهد شد.
- حداقل عرض قطعات تفکیک تجاری جدید ۴ متر می‌باشد.
- حداکثر ارتفاع طبقه اداری-دفتری ۳ متر است.
- حداقل مساحت خالص واحد تجاری ۲۲/۵ مترمربع، با حداقل پهنای (دهانه) ۳/۶ متر و حداقل عمق ۶ متر است.
- حداقل فاصله بین دو واحد تجاری، مجتمع‌های تجاری، روبروی هم ۴/۵ متر است.

<sup>۱</sup> - با توجه به اینکه قابلیت مختلط تجاری اداری خدماتی در بر محورها به صورت تقریبی تا عمق ۲۰ متر مشخص شده و حد و حدود ثبتی پلاکها در نقشه طرح قابل تدقیق جهت مشخص کردن کاربری قابلیت تجاری - خدماتی نبوده است قطعات بر محور ها تا عمق یک پلاک ثبتی با هر کاربری غیر خدماتی دارای قابلیت تجاری - خدماتی می باشند و شهرداری پس از تایید و دریافت عوارض تغییر کاربری مجاز به ارائه پروانه صادره تجاری - خدماتی می باشد.

- حداقل عرض راهروهای عبوری مقابل واحدهای تجاری به صورت یک طرفه ۳ متر است.
- حداقل مساحت زیربنای واحدهای اداری-دفتری ۵۰ مترمربع است.
- در مجاورت محورهای با قابلیت احداث واحدهای تجاری-اداری و خدماتی، ایجاد پیلوت در بر معبر اصلی ممنوع است.
- نصب هرگونه تأسیسات بر روی بدنه نما و یا در فضاهای مشاع عمومی و نیمه عمومی واقع در محدوده ملک و یا شارع عام ممنوع است.
- موقعیت تابلوهای معرف فعالیتها میبایست در هماهنگی با فعالیت‌های راست همجوار و بدون ایجاد مزاحمت (انسداد دید و یا رنگ‌های آزاردهنده در ساعات شبانه) برای ساکنان همجوار واقع در همان قطعه و یا قطعات مجاور باشد.
- دسترسی به انباری تجاری منحصرآ 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 الزامی است.
- نحوه استقرار واحدهای تجاری در مجاورت معابر شرقی-غربی (با قابلیت تجاری) به لحاظ لزوم قرارگیری بنای تجاری در مجاورت معبر بدین شرح است:

  - در قطعاتی که در جنوب معبر واقع شده‌اند محل ساخت بنا در شمال زمین و بر محور می‌باشد.
  - در قطعاتی که در شمال معبر واقع شده‌اند محل ساخت بنا در جنوب زمین و بر محور می‌باشد.

- در مورد قطعاتی که در شمال معبر واقع شده‌اند و پیش از این بنای ساختمانی در شمال زمین احداث شده است. در صورت تخریب و نوسازی ساختمان میبایست مطابق ضابطه فوق عمل نمایند.

جدول نحوه تامین پارکینگ در قطعات مختلط تجاری-اداری-خدماتی

کاربری	پارکینگ کارکنان / مالکان	موقعیت پارکینگ
مختلط تجاری-اداری-خدماتی	<ul style="list-style-type: none"> <li>- به ازای هر واحد تجاری (تا مساحت ۲۵ مترمربع) حداقل یک واحد پارکینگ</li> <li>- به ازای هر ۱۰۰ مترمربع زیربنای ناخالص تامین ۴ واحد پارکینگ</li> <li>- برای سایر کاربری‌ها، تامین پارکینگ مطابق با ضوابط و مقررات کاربری مربوطه، مندرج در این گزارش، ضروری است.</li> </ul>	همکف و زیرزمین

## ۲-۳-۲- کاربری با قابلیت تجاری- مسکونی

موقعیت دقیق اراضی و پلاکهای با قابلیت تجاری- مسکونی که غالباً در حاشیه خیابانهای شهری است در نقشه طرح تفصیلی مصوب حسن آباد نمایش داده شده است. چنانچه یاد شد عملکرد اصلی این محورها سکونت است ولیکن بدلیل قابلیت حضور فعالیت‌های تجاری در سطح همکف خیابان‌ها، طبقه همکف، این پهنه‌ها به فعالیت‌های تجاری سازگار با روحیه مسکونی اختصاص یافته است.

پلاکهای بر محور **امام رضا و بلوار چمران** دارای کاربری قابلیت مسکونی - تجاری بوده و شهرداری مجاز به صدور پروانه تجاری - خدماتی و تجاری - مسکونی با ضوابط مسکونی می باشد.

استفاده‌های مجاز در حیطة این پهنه علاوه بر فعالیت‌های تجاری سازگار با کاربری مسکونی می‌تواند آموزشی و خدمات اجتماعی، بهداشتی و تأسیسات و تجهیزات موردنیاز بر اساس اعلام سازمان‌های ذیربط و تایید شهرداری حسن آباد می‌باشد. همچنین کلیه فعالیت‌های قابل استفاده می‌بایست ضوابط سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری و همچنین وزارت ارشاد اسلامی را رعایت کند.

در لبه محورهای نشان داده شده در نقشه طرح تفصیلی، احداث واحدهای تجاری - خدماتی مقیاس محله‌ای و ناحیه‌ای در طبقه همکف و در بر دسترسی عمومی، به صورت مختلط با مسکونی در حداکثر ۲۰ درصد مساحت قطعه در طبقه همکف و در محدوده سطح اشغال مجاز ساختمان و علاوه بر تراکم مجاز ساختمان، به شرط عدم ایجاد مزاحمت برای واحدهای مسکونی مستقر در همان ساختمان و ضمن تأمین کلیه پارکینگ‌های مورد نیاز، با رعایت مقررات مربوطه مجاز می باشد.

ضوابط ساختمانی کاربری قابلیت تجاری مسکونی دقیقاً مطابق کاربری مسکونی بوده لیکن برای کاربری یاد شده حداکثر ۲۰ درصد تجاری در سطح اشغال مجاز در همکف ملاک عمل خواهد بود.

سطح اشغال مطابق با پهنه تراکمی مسکونی همجوار خواهد بود.

واحد تجاری بایستی در سطح اشغال مجاز قطعه، در حداکثر ۲۰ درصد مساحت قطعه، و علاوه بر تراکم مجاز احداث گردد.

سطح اختصاص یافته برای فعالیت تجاری مشمول پرداخت حق و حقوق شهرداری می‌باشد.

فعالیت‌های تجاری مستقر در این پهنه می‌بایست در فهرست فعالیت‌های تجاری - خدماتی مصوبه شورای عالی شهرسازی و معماری موجود باشد.

سازگار بودن فعالیت تجاری در این پهنه با روحیه غالب سکونتی الزامی است. بدین منظور صدور مجوز برای کلیه فعالیت‌های جدید و یا تغییر فعالیت تجاری می‌بایست به تایید شهرداری حسن آباد برسد.

کسب رضایت از ساکنان ابنیه مسکونی جهت صدور هرگونه مجوز برای فعالیت‌های تجاری الزامی است.

کلیه فضاهای فعالیت تجاری می‌بایست مجزا از مشاعات واحدهای مسکونی و دارای دسترسی کاملاً جداگانه باشد.

تأمین پارکینگ ما به ازای هر ۲۵ مترمربع زیربنای واحد تجاری در زیرزمین یا پیلوت قطعه و علاوه بر پارکینگ‌های مورد نیاز مسکونی الزامی است.

احداث واحد تجاری در فضای باز قطعه مسکونی (حیاط) ممنوع است. بر این اساس شهرداری حسن آباد مجاز است در محورهایی که در طرح تفصیلی با کاربری قابلیت تجاری - مسکونی و تجاری اداری - خدماتی (محورهای شریفی، بسیج و غیره) مشخص شده اقدام به تغییر جبهه ساخت نماید (اعیانی و سطح اشغال در مجاورت محور) تا از شکل گیری تک مغازه‌ها در حیاط ساختمانها که باعث ایجاد آشفستگی و بد منظری و سیمای نامناسب شهری می گردد جلوگیری شود.

نصب هرگونه تأسیسات بر روی بدنه نما و یا در فضاهای مشاع عمومی و نیمه عمومی واقع در محدوده ملک و یا شارع عام ممنوع است.

موقعیت تابلوهای معرف فعالیت‌ها می‌بایست در هماهنگی با فعالیت‌های راست همجوار و بدون ایجاد مزاحمت (انسداد دید و یا رنگ‌های آزاردهنده در ساعات شبانه) برای ساکنان همجوار واقع در همان قطعه و یا قطعات مجاور باشد.

حداقل مساحت تفکیک واحد تجاری برابر با ۲۵ مترمربع می‌باشد.

حداقل ارتفاع هر طبقه واحد تجاری ۳/۵ متر می‌باشد. صدور مجوز برای کلیه فعالیت‌های تجاری ناسازگار با بافت مسکونی مجاز نمی‌باشد. همچنین فعالیت‌های ناسازگار موجود در بافت مسکونی (از قبیل تعمیرگاه‌های اتومبیل و ...) می‌بایست به محدوده در نظر گرفته شده در کاربری تجاری واقع در بخش شمالی منطقه ۶ منتقل گردد. احداث واحد تجاری در فضای باز قطعه مسکونی (حیاط) ممنوع است.

جدول نحوه تامین پارکینگ در قطعات مختلط مسکونی-تجاری

موقعیت پارکینگ	پارکینگ کارکنان / مالکان	مقیاس	کاربری
پیلوت / زیرزمین	یک واحد پارکینگ به ازای هر ۲۵ مترمربع زیربنای واحد تجاری	محلی	مختلط مسکونی-تجاری

#### مقررات ساختمانی مربوط به سایر کاربری‌های مجاز در بافت مسکونی

احداث واحدهای تجاری در قطعات مسکونی در اراضی معینی که بر روی نقشه داده شده‌اند، در چارچوب ضوابط و مقررات اشاره شده در بند ۲-۲-۲: ضوابط و مقررات مربوط به احداث بنا در محورهای مختلط مسکونی-تجاری، مجاز است.

حداقل عرض واحدهای مغازه‌ای ۴ متر تعیین می‌گردد.

احداث واحد درمانی مجاز در اراضی مسکونی مطابق با ضوابط مسکونی و با کسب مجوز از مراجع ذیصلاح و شهرداری مجاز است.

در احداث کتابخانه و واحدهای کانون پرورش فکری کودکان و نوجوانان، ضوابط بافت مسکونی باید رعایت گردد.

#### ۴-۲- ضوابط کاربری آموزشی

##### ۴-۲-۱- موارد استفاده از زمین

- کاربری‌های مجاز در اراضی آموزشی، شامل فضاهای آموزشی مقاطع مختلف، از جمله مهد کودک، پیش دبستانی، دبستان، راهنمایی، دبیرستان، هنرستان و مدارس استثنایی متعلق به بخش خصوصی یا دولتی می‌باشد.

##### ۴-۲-۱-۱- استفاده‌های مجاز از اراضی آموزشی

احداث مهد کودک، آمادگی، کودکستان، دبستان، مدرسه راهنمایی، دبیرستان، هنرستان، مدارس کودکان استثنایی، مدارس فنی و حرفه‌ای، کار و دانش، پیش‌دانشگاهی، مدارس اسلامی، مدارس کودکان استثنایی، مراکز پرورش استعدادها درخشان، مدارس شاهد و مدارس اتباع خارجی به همراه تمامی واحدهایی که در سطوح آموزشی فوق و تحت عنوان مدارس غیرانتفاعی فعالیت نموده و یا ایجاد خواهد شد، در حوزه آموزشی مجاز است.

رعایت ضوابط آموزش و پرورش و سازمان نوسازی و توسعه و تجهیز مدارس کشور جهت احداث اینگونه واحدهای آموزشی الزامی است.

#### ◀ استفاده مشروط در کاربری آموزشی

ایجاد امکانات کمک آموزشی در جوار کاربری‌های آموزشی پس از تایید کاربری توسط شهرداری حسن آباد تا حداکثر ۱۰٪ تراکم مجاز ساختمانی امکان‌پذیر می‌باشد.

احداث واحدهای فرهنگی محلی مانند کتابخانه، کانون پرورش فکری و ... حداکثر تا ۱۵٪ درصد تراکم مجاز ساختمانی مشروط به تامین پارکینگ مورد نیاز مطابق با ضوابط مربوط بلامانع است.

احداث فضاهای ورزشی مانند زمین‌های ورزشی و محل‌های ورزشی روباز حداکثر تا ۱۵٪ مساحت قطعه با رعایت فاصله مناسب از فضای آموزشی، مشروط به تامین پارکینگ مورد نیاز مطابق با ضوابط مربوط (ضوابط کاربری ورزشی) بلامانع است.

احداث فضاهای سبز عمومی بصورت گذرهای سبز و پارک‌های عمومی بلامانع است.

ایجاد تأسیسات شهری از قبیل پست برق در صورت اعلام نیاز و ضرورت توسط سازمان ذیربط، بلامانع است.

ایجاد تجهیزات شهری از قبیل ایستگاه‌های آتش‌نشانی، محل‌های اسکان اضطراری در سوانح طبیعی و موارد مشابه مشروط به اخذ موافقت شهرداری حسن آباد .

#### ◀ استفاده ممنوع در کاربری آموزشی

هر نوع استفاده از اراضی شهر بجز موارد مجاز و مشروط مندرج در این دستورالعمل ممنوع می‌باشد.

#### ۲-۴-۲- ضوابط مربوط به تفکیک زمین

در تفکیک اراضی آموزشی و احداث ساختمان در آن لازم است علاوه بر رعایت ضوابط زیر ضوابط و مقررات وزارت آموزش و پرورش (سازمان نوسازی و تجهیز مدارس) نیز به طور کامل رعایت گردد.

##### ۲-۴-۲-۱- حداقل اندازه قطعات

- حداقل مساحت قطعه تفکیکی برای واحد مدرسه دبستان ۷۵۰ متر مربع است؛
- حداقل مساحت قطعه تفکیکی برای واحد مدرسه دبستان ۱۵۰۰ متر مربع است؛
- حداقل مساحت قطعه تفکیکی برای واحد مدرسه راهنمایی ۲۰۰۰ متر مربع است؛
- حداقل مساحت قطعه تفکیکی برای واحد مدرسه دبیرستان ۳۰۰۰ متر مربع در یک و یا دو طبقه است.

##### ۲-۴-۲-۲- ابعاد و تناسب قطعات

- حداقل نسبت عرض به طول قطعه تفکیکی یک به دو باشد.

##### ۲-۴-۲-۳- نحوه دسترسی

- دسترسی مهد کودک و دبستان در بر خیابان‌های با عرض ۱۰ تا ۱۶ متر به استثنای شبکه‌های شریانی درجه یک و دو اصلی و کمربندی‌ها مجاز است.

- احداث مدرسه راهنمایی و دبیرستان فقط در بر خیابان‌های با عرض ۱۲ تا ۲۴ متر به استثنای شبکه‌های شریانی درجه یک و دو اصلی و کمربندی‌ها مجاز است.

- دسترسی به تمام مقاطع آموزشی از طریق کوچه‌ها و خیابان‌های بن بست ممنوع است.

#### ۲-۴-۳- ضوابط مربوط به احداث ساختمان

- رعایت موارد ایمنی و اخذ تأییدیه سازمان آتش‌نشانی برای احداث بنا لازم است.

- دسترسی به بام نباید برای دانش آموزان امکان‌پذیر باشد.

#### ۲-۴-۳-۱- تراکم ساختمانی

- حداکثر تراکم مجاز ساختمانی برای کودکانستان ۵۰٪ و حداکثر تعداد طبقات مجاز ساختمان یک طبقه است.

- حداکثر تراکم مجاز ساختمانی برای دبستان ۶۰٪ و حداکثر تعداد طبقات مجاز ساختمان ۲ طبقه است.

- حداکثر تراکم مجاز ساختمانی برای راهنمایی و متوسطه و پیش‌دانشگاهی ۶۰٪ و حداکثر تعداد طبقات مجاز ساختمان ۲ طبقه است.

#### ۲-۴-۳-۲- حداکثر سطح اشغال ساختمان از زمین

- حداکثر سطح اشغال مجاز ساختمانی برای کودکانستان ۵۰ درصد می‌باشد.

- حداکثر سطح اشغال مجاز ساختمانی برای دبستان ۳۰ درصد می‌باشد.

- حداکثر سطح اشغال مجاز ساختمانی برای راهنمایی ۳۰ درصد می‌باشد.

- حداکثر سطح اشغال مجاز ساختمانی برای متوسطه و پیش‌دانشگاهی ۳۰ درصد می‌باشد.

#### ۲-۴-۳-۳- حداقل ابعاد حیاط

- محل استقرار بناهای آموزشی در زمین باید به صورتی باشد که از اطراف خالی زمین حداقل ۵ و با جبهه ورودی ۴ متر فاصله داشته باشد.

- حداقل وسعت حیاط ۴۰ درصد کل زمین

#### ۲-۴-۳-۴- حداقل تعداد پارکینگ

- تعداد جای پارک لازم برای مقاطع مختلف آموزشی که باید متصل و همسطح خیابان و قبل از ورودی قرار داشته باشد طبق مجموعه قوانین و مقررات شهرسازی به شرح جدول زیر است.

تعداد پارکینگ مورد نیاز فضاهای آموزشی

پارکینگ دراز مدت - در درون فضای آموزشی	پارکینگ کوتاه مدت در درون فضای آموزشی	محل سوار و پیاده شدن - در حاشیه معبر و ایجاد فضای باز در حد فاصل فضای آموزش و معبر	
۱ سواری برای ۵ کلاس	۳ سواری و ۲ مینی بوس برای ۵ کلاس	۳ جا پارک برای ۵ کلاس اول ۲ جاپارک برای ۵ کلاس بعدی	دبستان
۱ سواری برای ۶ کلاس	۱ سواری و ۱ مینی بوس برای ۳ کلاس	۳ جا پارک برای ۶ کلاس اول ۱ جاپارک برای ۳ کلاس بعدی	راهنمایی
۱ سواری برای ۴ کلاس	۱ سواری برای ۴ کلاس	۳ جا پارک برای ۴ کلاس اول ۱ جاپارک برای ۴ کلاس بعدی	دبیرستان

#### ۲-۴-۳-۵ - نورگیری و تهویه طبیعی

- حداقل مساحت لازم برای نورگیر که به منظور نورگیری اتاق‌های اصلی در نظر گرفته می‌شود ۲۰ متر مربع با حداقل عرض ۴ متر.
- نورگیری مستقیم کلاس‌ها الزامیست.
- ارتفاع کف پنجره کلاس‌های درس در ارتفاع مناسب برای دید دانش آموزان به خارج در نظر گرفته شود.
- در احداث نورگیرها رعایت عدم اشراف به همسایه الزامی است.
- کلیه کلاس‌های درس، آزمایشگاه‌ها و اطاق‌های اصلی کادر آموزشی باید از نور کافی مستقیم و تهویه طبیعی برخوردار باشند.

#### ۲-۴-۳-۶ - مقررات شهرسازی مربوط به نماسازی

- صدور پایان کار و مجوز استفاده از بنا در صورتی صادر خواهد گشت که نماسازی از داخل و خارج به طور کامل اجرا گردد.
- نصب هر گونه تأسیسات (کانال کولر و...) در نما ممنوع می باشد.
- سایر موارد از جمله مسائل ایمنی و آتش نشانی، راهنمای طراحی اقلیمی، ضوابط طراحی‌های خاص مانند جهت گیری بنا، درها، عقب نشینی، راهروها و راه‌پله و ... باید مطابق ضوابط طراحی فضاهای آموزشی و پرورشی، تدوین سازمان نوسازی و توسعه و تجهیز مدارس رعایت گردد.



## ۲-۵- کاربری اداری و انتظامی

### ۲-۵-۱- استفاده‌های مجاز در کاربری اداری و انتظامی

کلیه فعالیت‌های خدماتی ادارات، نهادها و سازمان‌ها که به صورت ارائه خدمات غیرتولیدی در اختیار مردم قرار می‌گیرد. شهرداری، شورای شهر، دادگستری، دفاتر پست، کلانتری‌ها، راهنمایی و رانندگی، ادارات آموزش و پرورش، ثبت اسناد، ثبت احوال، فرمانداری، اداره انتظامی، آگاهی، مخابرات، پایگاه‌های نظامی، سازمان‌ها، ادارات آب و برق و گاز و مخابرات، تأمین اجتماعی، مجتمع‌های قضایی و ... در این حوزه قرار دارد. این اراضی جهت احداث ساختمان‌های مورد نیاز دستگاه‌های دولتی و سازمان‌های وابسته به آنها اختصاص یافته است.

### ۲-۵-۲- استفاده مشروط در کاربری اداری و انتظامی

ایجاد کاربری‌های فرهنگی، مذهبی، ورزشی و تجاری به صورت محدود متناسب با نیاز کارکنان، مشروط به تایید مدیریت شهری، از قبیل سالن اجتماعات، آمفی تئاتر، زمین ورزشی و مسجد حداکثر تا ۱۰ درصد تراکم ساختمانی مجاز می‌باشد.

ایجاد تأسیسات شهری از قبیل پست برق، ایستگاه تنظیم فشار گاز و موارد مشابه مشروط به اعلام ضرورت توسط سازمان مربوط مجاز محسوب می‌شود.

ایجاد تجهیزات شهری از قبیل ایستگاه‌های آتش‌نشانی، محل‌های اسکان اضطراری در سوانح طبیعی و موارد مشابه مشروط به اخذ موافقت شهرداری حسن آباد بلامانع است.

### ۲-۵-۳- استفاده ممنوع در کاربری اداری و انتظامی

هر نوع استفاده از اراضی شهر بجز موارد مجاز و مشروط مندرج در این دستورالعمل ممنوع می‌باشد.

## ۲-۶- ضوابط کاربری درمانی

### ۲-۶-۱- استفاده‌های مجاز در کاربری درمانی

- این حوزه شامل فعالیت‌هایی از قبیل مراکز بهداشت، کلینیک، درمانگاه، بیمارستان‌های تخصصی و عمومی، مرکز انتقال خون، زایشگاه، تیمارستان، مراکز توانبخشی و مراکز نگهداری کودکان بی‌سرپرست و سالمندان، معلولین و جانبازان و مراکز دامپزشکی و ... می‌باشد.

### ۲-۶-۲- استفاده مشروط در کاربری درمانی

احداث مطب‌های خصوصی، کلینیک‌های تخصصی، ساختمان پزشکان، داروخانه و سایر حرف و فعالیت‌های وابسته به کاربری درمانی مشروط به اخذ تاییدیه وزارت بهداشت، درمان و آموزش پزشکی در زمینه نوع فعالیت و استفاده از اراضی درمانی پس از تطبیق با ضوابط مندرج در این گزارش.

احداث فضاهای ورزشی در حوزه اراضی بهداشتی و درمانی متناسب با کارکرد و عملکرد واحد درمانی، حداکثر ۱۰٪ درصد از تراکم مجاز، بلامانع است.

ایجاد تأسیسات شهری مورد نیاز از قبیل پست برق، ایستگاه تنظیم فشار گاز و موارد مشابه در صورت اعلام نیاز

توسط سازمان‌های مربوطه.

## ۲-۶-۳- استفاده ممنوع در کاربری درمانی

هر نوع استفاده از اراضی شهر بجز موارد مجاز و مشروط مندرج در این دستورالعمل ممنوع می‌باشد.

## ۲-۶-۴- ضوابط مربوط به تفکیک زمین

### ۲-۶-۴-۱- حداقل اندازه قطعات

- حداقل ساخت واحدهای بهداشتی محله ۲۰۰ متر مربع است.

- حداقل ساخت قطعات تفکیکی پایگاه بهداشتی ۵۰۰ متر مربع است.

- حداکثر سطح اشغال ساختمانهای بهداشتی - درمانی ۵۰٪ می‌باشد.

- حداقل مساحت قطعه تفکیکی برای احداث مرکز بهداشتی ۵۰۰ مترمربع پیشنهاد می‌شود که در صورت لزوم با نظر سازمان مجری این سطح قابل تعدیل است.

### ۲-۶-۴-۲- نحوه دسترسی

- در مرکز خدمات شهری و در بر معابر با عرض بیش از ۱۲ متر واقع شوند.

## ۲-۶-۵- ضوابط مربوط به احداث ساختمان

### ۲-۶-۵-۱- تراکم ساختمانی

- حداکثر زیر بنای طبقات (تراکم ساختمانی) براساس محل استقرار آن در حوزه تراکمی مربوط تعیین می‌شود.

- حداکثر سطح اشغال در مجموع طبقات ۱۰۰٪ مساحت زمین می‌باشد.

### ۲-۶-۵-۲- حداکثر سطح اشغال ساختمان از زمین

- سطح اشغال در طبقه همکف ۵۰ درصد مساحت زمین باشد.

### ۲-۶-۵-۳- حداقل تعداد پارکینگ

- به ازاء هر ۱۰۰ متر مربع زیربنای ناخالص مراکز بهداشت و درمان پیش بینی یک محل پارکینگ الزامی است.

### ۲-۶-۵-۴- نورگیری و تهویه طبیعی

- حداقل مساحت لازم برای نورگیرهایی که به منظور نورگیری اتاق‌های اصلی و اتاق پرسنل در نظر گرفته می‌شود ۱۲ متر مربع با حداقل عرض ۳ متر.

- در احداث نورگیرها رعایت عدم اشرف به همسایه الزامی است.

- کلیه اتاق‌های معاینه و آزمایشگاه‌ها باید از نور کافی و تهویه طبیعی برخوردار باشند.
- استفاده از نور طبیعی برای اتاقهای بستری، معاینه و فضاهای اداری و پر تردد اصلی الزامی است.

#### ۲-۶-۵-۵- مقررات شهرسازی مربوط به نماسازی

صدور پایان کار و مجوز استفاده از بنا در صورتی صادر خواهد گشت که نماسازی از داخل و خارج به طور کامل اجرا گردد.

- نصب هر گونه تأسیسات (کانال کولر و...) در نما ممنوع می باشد.
- تبصره: قابل ذکر است که در تمامی موارد فوق، رعایت ضوابط و مقررات وزارت بهداشت و درمان و آموزش پزشکی و سایر سازمان‌های ذیربط الزامی خواهد بود.

#### ۲-۷-۲- ضوابط کاربری فرهنگی - هنری

##### ۲-۷-۲-۱- استفاده‌های مجاز در کاربری فرهنگی-هنری

اراضی فوق جهت احداث موزه، کتابخانه، محل بازی کودکان، سینما، تئاتر و فرهنگسرا، سالن اجتماعات، خانه‌های فرهنگ، کانون پرورش فکری کودکان و نوجوانان، مجموعه‌های تفریحی، نمایشگاه، بنیادها و کانون‌ها، بناهای یادبود، سالن کنسرت، موسسات و دفاتر مرکزی روزنامه و مجله، مراکز صدا و سیما و ... استفاده خواهد شد. رعایت ضوابط و مقررات وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی در استفاده از این اراضی الزامی است.

##### ۲-۷-۲-۲- استفاده‌های مشروط در کاربری فرهنگی-هنری

به‌منظور تشویق ایجاد سالن‌های تئاتر و سینما، به ازای هر یک صندلی تماشاچیان، ایجاد یک مترمربع فضای تجاری غیرقابل تفکیک، با رعایت کلیه ضوابط اراضی تجاری و حداکثر تراکم مجاز ساختمانی بلامانع است. ایجاد واحدهای آموزشی متناسب با فعالیت حوزه فرهنگی، بدون امکان تفکیک و تملک، حداکثر تا ۱۰ درصد از تراکم ساختمانی مجاز بلامانع است.

ایجاد کاربری ورزشی (سالن ورزش، زمین ورزش و ...) در داخل محوطه فرهنگی، تا حداکثر ۱۰ درصد از مساحت زمین، بدون امکان تفکیک، تملک و واگذاری و به‌صورت وابسته به واحد فرهنگی بلامانع است. در صورت توافق و اخذ تایید از وزارت ارشاد اسلامی ایجاد کاربری‌های مذهبی در این اراضی مجاز خواهد بود. احداث تأسیسات شهری از قبیل پست برق و ایستگاه تنظیم فشار گاز در صورت اعلام ضرورت توسط سازمان ذیربط مجاز خواهد بود.

##### ۲-۷-۲-۳- استفاده ممنوع در کاربری فرهنگی-هنری

هر نوع استفاده از اراضی شهر بجز موارد مجاز و مشروط مندرج در این دستورالعمل ممنوع می‌باشد.

##### ۲-۷-۲-۴- ضوابط مربوط به تفکیک زمین

در زمینه مسایل تفکیک اراضی و احداث بنا در این منطقه لازم است که تمامی ضوابط و مقرراتی که از سوی وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی در مورد احداث کتابخانه‌ها، نمایشگاه‌ها موزه‌ها و تالارهای نمایش و اجتماعات تدوین شده است، رعایت گردد.

#### ۲-۷-۵- ضوابط مربوط به احداث ساختمان

- رعایت موارد ایمنی و اخذ تأییدیه سازمان آتش‌نشانی برای احداث بنا لازم است.

#### ۲-۷-۵-۱- تراکم ساختمانی

- حداکثر تراکم مجاز ساختمانی ساختمان‌های فرهنگی (به جزء سینما و تئاتر) ۶۰ درصد

- حداکثر تعداد طبقات ۲ طبقه

#### ۲-۷-۵-۲- حداکثر سطح اشغال ساختمان از زمین

- حداکثر سطح اشغال مجاز ساختمانی برای احداث واحدهای فرهنگی (به استثنای سینما و تئاتر) برابر ۴۰ درصد می‌باشد.

- برای سینما و تئاتر حداکثر سطح اشغال مجاز ساختمانی ۸۰ درصد می‌باشد.

#### ۲-۸-۱- ضوابط کاربری مذهبی

برای احداث واحدهای مذهبی لازم است که علاوه بر رعایت ضوابط و مقررات اداره اوقاف و سایر سازمان‌های ذیربط به گونه ای عمل گردد که منطبق با ضوابط کلی حوزه همجوار باشد.

#### ۲-۸-۱- استفاده‌های مجاز در کاربری مذهبی

مسجد، حسینیه، تکیه، اماکن مذهبی اقلیت‌های دینی همچون کلیسا، کنسیه، هیئت‌ها، مصلی، مهدیه‌ها و ... در این حوزه قرار دارند. با توجه به جایگاه کاربری‌های مذهبی، ایجاد این کاربری‌ها در کلیه اراضی وقفی مجاز می‌باشد.

#### ۲-۸-۲- استفاده‌های مشروط در کاربری مذهبی

ایجاد کاربری‌های درآمدزا از قبیل کاربری‌های تجاری، اداری به‌صورت استیجاری و پیوسته به کاربری مذهبی در حد تامین هزینه‌های کاربری مذهبی بدون امکان تفکیک و تملک با رعایت ضوابط این دستورالعمل تا حداکثر ۱۰ درصد تراکم ساختمانی مجاز بلامانع است.

ایجاد کاربری فرهنگی بدون امکان استفاده از ضوابط تشویقی کاربری‌های فرهنگی حداکثر تا ۱۰ درصد تراکم ساختمانی مجاز بدون امکان تفکیک و تملک بلامانع است.

احداث تأسیسات شهری از قبیل پست برق و ایستگاه تنظیم فشار گاز در صورت اعلام ضرورت توسط سازمان ذیربط مجاز خواهد بود.

#### ۲-۸-۳- استفاده ممنوع در کاربری مذهبی

هر نوع استفاده از اراضی شهر بجز موارد مجاز و مشروط مندرج در این دستورالعمل ممنوع می‌باشد.

#### ۲-۸-۴- ضوابط مربوط به تفکیک زمین

- حداقل تفکیک اراضی برای کاربری مذهبی برابر ۵۰۰ متر مربع می‌باشد.

#### ۲-۸-۵- ضوابط مربوط به احداث ساختمان

- استحکام و عظمت مسجد رعایت شود و از گنبد به عنوان سمبل نشانه شهری بهره‌گیری شود به صورتی که در شهر تظاهر بیرونی داشته باشد.

- فرو رفتگی محراب در حد نشانه محل امام جماعت باشد.

- در طراحی مسجد، شبستان به سمت قبله باشد که صفوف نمازگزاران منظم در جهت قبله شکل بگیرد.

- پیش بینی درهای ورود و خروج مناسب برای مواقع اضطراری در نظر گرفته شود.

- ورودی مسجد ظاهر چشم‌گیری در بنا داشته باشد و حالت دعوت‌کنندگی به درون مسجد را القا کند.

- در مقابل ورودی‌های مسجد فضای تجمع وجود داشته باشد تا از دهام جمعیت تولید مزاحمت برای دیگران نکند.

- سرویس‌های بهداشتی حتی المقدور با فاصله مناسب و با تهویه و نور کافی باشد و تفکیک فضای تر و خشک در آن رعایت گردد.

#### ۲-۸-۵-۱- تراکم ساختمانی

- حداکثر تعداد طبقات ساختمان در مراکز مذهبی برابر ۲ طبقه تعیین می‌گردد.

- در کاربری مذهبی حداقل ارتفاع مفید هر طبقه ۳ متر است.

- حداکثر تراکم مجاز ساختمانی در ساختمان‌های مذهبی رده محله ۷۰ درصد می‌باشد.

- حداکثر تراکم ساختمانی مجاز در این کاربری رده شهر ۱۰۰٪ است.

- احداث ساختمان جهت خانه سرایدار (حداکثر ۱۰۰ مترمربع)، وضوخانه و سرویس جزو تراکم ساختمانی مذهبی محسوب خواهد شد.

#### ۲-۸-۵-۲- حداکثر سطح اشغال ساختمان از زمین

- حداکثر سطح اشغال مجاز ساختمانی برای ساختمان‌های مذهبی در مقیاس محله ۵۰ درصد است.

- حداکثر سطح اشغال مجاز ساختمانی برای ساختمان‌های مذهبی در رده شهری ۵۰ درصد است.

#### ۲-۸-۵-۳- سایر فضاهای باز

کاربردهای جنبی که بر اساس نیازهای محل و با درخواست مدیریت مساجد باید پیش‌بینی نمود:

- کتابخانه و قرائت‌خانه و امکانات لازم و متناسب با شرایط و نیازهای محلی

- فضاهای آموزشی و کارگاه‌های هنری و کارآموزی متناسب با نیازهای محلی و برای اقشار مختلف
  - نمایشگاه و فروشگاه محصولات فرهنگی - هنری و تبلیغات مذهبی با دسترسی مناسب از خارج و داخل مسجد
  - واحدهای مدیریت و اداری شامل اطاق امام جماعت، هیئت امنای مسجد، اطاق جلسات و مسئولین آموزشی، تبلیغاتی، بسیج برادران، بسیج خواهران و ... مناسب با نیازهای مدیریتی واحدهای مربوطه
  - سالن چند منظوره برای مراسم نظیر، ختم و بزرگداشت اموات، سخنرانی‌ها و سایر نیازهای محلی، بخصوص در مناطقی که فاقد سالن اجتماعات مناسب می‌باشند. (سالن فوق می تواند نیاز مدارس همجوار را نیز حتی المقدور تأمین نماید)
  - صندوق قرض الحسنه شامل قسمت‌های ورودی و مراجعین، اداری و رسیدگی و مدیریت و دبیرخانه و اسناد
  - واحد خدمات عمومی شامل قسمتی‌هایی نظیر رسیدگی به امور محرومین و ایتام، تأمین جهیزیه، مشاورین و معتمدین محلی
  - فضای ورزش‌های سبک و آموزش‌های رزمی و خدمات جنسی آن برای واحد بسیج
  - فضای زندگی خادم مناسب برای یک خانواده جوان با اشراف به فضای ورودی و حتی المقدور مستقل و دور از چشم مراجعین
  - آبدارخانه متناسب با وسعت شبستان‌ها و حتی المقدور با دسترسی مستقیم به داخل شبستان‌ها و ورودی آن از خارج شبستان‌ها
  - وضوخانه و سرویس‌های بهداشتی (توالت، دستشویی و پاشویی) به تعداد لازم و با کیفیت مناسب با فاصله از ورودی شبستان‌ها و در عین حال دسترسی آسان به آنها
- ۲-۸-۵-۴- مقررات شهرسازی مربوط به نماسازی
- صدور پایان کار و مجوز استفاده از بنا در صورتی صادر خواهد گشت که نماسازی از داخل و خارج به طور کامل اجرا گردد.
- نصب هر گونه تأسیسات (کانال کولر و...) در نما ممنوع می باشد.

## ۲-۹- ضوابط کاربری ورزشی

### ۲-۹-۱- موارد استفاده از زمین و استفاده‌های مجاز در کاربری ورزشی

شامل زمین‌های ورزشی اعم از سرپوشیده و یا روباز، زمین‌های بازی، باشگاه‌ها، زمین‌های ورزشی و سالن‌های کوچک ورزشی، استخرها، مجموعه‌های ورزشی، زورخانه و مجموعه‌های آبی ورزشی در مقیاس‌های مختلف محله، ناحیه، منطقه و شهر است. ضمناً تمامی واحدهایی که به صورت مجرد و یا ترکیبی مانند استخر، سونا و امثال آن‌ها فعالیت می‌نمایند، کاربری ورزشی تلقی شده و تابع ضوابط و مقررات این کاربری است.

### ۲-۹-۲- استفاده مشروط در کاربری ورزشی

در حوزه کاربری ورزشی در صورت وجود فضای مازاد بر نیازمندی‌های ورزشی احداث واحدهای فروش لوازم ورزشی، فروش آب میوه و اغذیه، پارکینگ عمومی، فروش کتاب و مجلات ورزشی، واحدهای درمانی و کمک‌های اولیه به صورت پیوسته و غیرمستقل با تصویب مجری طرح مجاز می‌باشد. احداث اینگونه واحدها حداکثر در ۳۰ درصد از مساحت طبقه همکف مجاز می‌باشد.

ایجاد تأسیسات شهری از قبیل پست برق، ایستگاه تنظیم فشار گاز و موارد مشابه مشروط به اعلام ضرورت توسط سازمان مربوط مجاز می‌باشد.

ایجاد تجهیزات شهری از قبیل ایستگاه‌های آتش‌نشانی، محل‌های اسکان اضطراری در سوانح طبیعی و موارد مشابه مشروط به اخذ موافقت از شهرداری حسن آباد مجاز است.

احداث فضاهای ورزشی خصوصی و باشگاه‌های ورزشی پس از اخذ تائید از سازمان تربیت بدنی و شهرداری حسن آباد بلامانع است.

### ۲-۹-۳- استفاده ممنوع در کاربری ورزشی

هر نوع استفاده از اراضی شهر بجز موارد مجاز و مشروط مندرج در این دستورالعمل ممنوع می‌باشد.

### ۲-۹-۴- ضوابط مربوط به تفکیک زمین

- نحوه استقرار ساختمان سرپوشیده و سالن ورزشی در قطعه زمین آزاد بوده و باید در هماهنگی با احجام کاربری‌های پیرامون مطرح گردد.

- به جزء زمین‌های ورزشی، محوطه پارکینگ و دیگر مستحذات وابسته، بقیه اراضی خالی این کاربری باید به فضای سبز و درخت کاری اختصاص یابند.

### ۲-۹-۴-۱- حداقل اندازه قطعات

- حداقل اندازه قطعه برای باشگاه ورزشی و زورخانه در سطح محلات ۵۰۰ متر مربع

- حداقل اندازه قطعه برای زمین ورزشی در سطح شهر ۵۰۰ متر مربع

## ۲-۹-۵- ضوابط مربوط به احداث ساختمان

- رعایت ضوابط و مقررات سازمان تربیت بدنی برای احداث فضاها و ساختمان‌های ورزشی در رده‌های مختلف ورزشی (محل‌های و شهری) الزامی است.
- رعایت استانداردها و معیارهای فدراسیون‌های ورزشی در احداث سالن‌های ورزشی الزامی است.
- رعایت موارد ایمنی و اخذ تأییدیه سازمان آتش‌نشانی برای احداث بنا لازم است.
- طرح محوطه‌ها و ساختمان‌های ورزشی - تفریحی باید به تأیید شهرداری برسد.

## ۲-۹-۱- تراکم ساختمانی

- حداکثر تراکم ساختمانی در کل طبقات مراکز ورزشی سرپوشیده ۶۰ درصد سطح کل زمین است.
- حداکثر تراکم ساختمانی تأسیسات مورد نیاز زمین‌های ورزشی سرباز برابر ۵٪ سطح کل زمین می‌باشد.
- حداکثر تراکم مجاز ساختمانی رختکن و انبار در زمین‌های ورزشی رو باز ۱۰ درصد است.
- حداکثر تراکم ساختمانی در کل طبقات مراکز ورزشی ۶۰ درصد می‌باشد.

## ۲-۹-۲- حداکثر سطح اشغال

- حداکثر سطح اشغال ساختمانی مراکز ورزشی سرپوشیده ۴۰ درصد سطح زمین است.
- حداکثر سطح اشغال مجاز بنا برای زمین‌های ورزشی و استخرهای شنای رو باز ۱۰ درصد است.

## ۲-۹-۳- حداکثر ارتفاع ساختمان

- حداکثر تعداد طبقات برابر دو طبقه و حداکثر ارتفاع بنا برابر ۹/۵ متر به غیر از استادیوم‌های ورزشی می‌باشد.
- حداکثر تعداد طبقات در مراکز تفریحی سرپوشیده ۲ طبقه تعیین می‌گردد.
- ارتفاع ساختمان ورزشی - تفریحی که به عنوان سالن سرپوشیده از آن بهره‌برداری می‌گردد، ملزم به تبعیت از سقف ارتفاعی ۹/۵ متر می‌باشد.

## ۲-۹-۴- نحوه استقرار ساختمان

- به شرط عدم اشرف به کاربری‌های همجوار، استقرار ساختمان در هر محل از زمین آزاد است.

## ۲-۹-۵- حداقل تعداد پارکینگ

- تأمین یک واحد پارکینگ به ازای هر ۱۰۰ مترمربع زیربنا در باشگاه ورزشی ضروری است.
- تأمین یک واحد پارکینگ به ازای هر ۱۵۰ مترمربع زمین استادیوم ورزشی ضروری است.
- تأمین یک واحد پارکینگ به ازای هر ۱۰۰ مترمربع زمین واحد تفریحی ضروری است.

## ۲-۹-۶- نورگیری و تهویه طبیعی و موارد ایمنی

- کلیه سالن‌های ورزشی و اطاق‌های اصلی باید از نور و تهویه طبیعی برخوردار باشند
- پیش بینی موارد ایمنی در کلیه مکان‌های ورزشی و تفریحی ضروری است.



## ۲-۹-۵-۷- مقررات شهرسازی مربوط به نماسازی

- کلیه سطوح دیوار بناهای ورزشی باید با مصالح مناسب نماسازی شوند.
  - دیوارسازی اطراف اراضی ورزشی با استفاده از نرده انجام پذیرد.
- تبصره : رعایت تمامی ضوابط و مقررات تفکیک و احداث بنا که از سوی سازمان‌های مسئول به ویژه سازمان تربیت بدنی تدوین و ارایه می‌شود الزامی است.

## ۲-۱۰-۱- کاربری تفریحی و توریستی

### ۲-۱۰-۱-۱- استفاده‌های مجاز در کاربری تفریحی و توریستی

تمامی واحدهایی که می‌توانند علاوه بر مردم شهر در خدمت مسافرین اعم از عبوری و میهمان قرار گیرند شامل هتل، متل، مهمانسرا، رستوران، مسافرخانه، هتل، مهمانسرا، اردوگاه جهانگردی، شهرسازی تفریحی ویژه، پارک‌های آبی، پارک‌های جنگلی، اردوگاه‌های جهانگردی و باغ وحش در این حوزه قرار دارند. رعایت ضوابط و مقررات وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی در استفاده از این اراضی ضروری است.

### ۲-۱۰-۲- استفاده‌های مشروط در کاربری تفریحی و توریستی

ایجاد واحدهای تجاری در این اراضی بصورت پیوسته و مرتبط با عملکرد مجموعه حداکثر تا ۱۰ درصد تراکم ساختمانی مجاز، بدون امکان تفکیک پس از تایید شهرداری حسن آباد بلامانع است.

ایجاد کلیه امکانات ورزشی در این اراضی و حداکثر تا ۱۰ درصد تراکم ساختمانی مجاز بدون امکان تفکیک و تملک بلامانع است.

ایجاد و احداث کاربری‌های فرهنگی مانند سینما، سالن اجتماعات، سالن تئاتر و ... بدون امکان استفاده از ضوابط تشویقی کاربری‌های فرهنگی و حداکثر تا ۱۰ درصد تراکم ساختمانی مجاز بدون امکان تفکیک و تملک بلامانع می‌باشد.

ایجاد تأسیسات شهری از قبیل پست برق در صورت اعلام نیاز و ضرورت توسط سازمان ذیربط، بلامانع است.

ایجاد تجهیزات شهری از قبیل ایستگاه‌های آتش‌نشانی، محل‌های اسکان اضطراری در سوانح طبیعی و موارد مشابه مشروط به اخذ موافقت شهرداری حسن آباد .

### ۲-۱۰-۳- استفاده ممنوع در کاربری تفریحی و توریستی

هر نوع استفاده از اراضی شهر بجز موارد مجاز و مشروط مندرج در این دستورالعمل ممنوع می‌باشد.

### ۲-۱۰-۴- ضوابط مربوط به تفکیک زمین

- حداقل تفکیک اراضی برای کاربری تفریحی و توریستی برابر ۵۰۰ متر مربع می‌باشد.
- حداقل تفکیک اراضی برای کاربری هتل برابر ۱۰۰۰ متر مربع می‌باشد.
- حداکثر سطح اشغال دو طبقه همکف و اول ۶۰٪ از کل سطح زمین و در طبقات بالا تا ۴۰٪ می‌باشد.

## ۲-۱۰-۵- ضوابط مربوط به احداث ساختمان

- در مورد احداث تمامی واحدها و مراکز جهانگردی و پذیرایی لازم است که ضوابط و مقررات میراث فرهنگی و سایر وزارتخانه‌ها و سازمان‌های ذیربط رعایت شود.
- رعایت ضوابط اداره بهداشت در احداث عملکرد پذیرایی ضروری است.
- رعایت موارد ایمنی و اخذ تأییدیه سازمان آتش‌نشانی برای احداث بنا لازم است.

### ۲-۱۰-۱- تراکم ساختمانی و طبقات

- حداکثر تراکم ساختمانی برای کاربری جهانگردی و پذیرایی ۳۲۰ درصد می باشد.

### ۲-۱۰-۲- حداکثر سطح اشغال ساختمان از زمین

- حداکثر سطح اشغال کاربری جهانگردی و پذیرایی ۵۰ درصد می باشد.

### ۲-۱۰-۳- نحوه استقرار ساختمان

- استقرار ساختمان هتل و مهمانسرا در اراضی باید بگونه‌ای باشد که ضمن رعایت عدم اشرف به همسایگان حداقل به فاصله ۴ متر از محدوده زمین پس از رعایت بر اصلاحی قرار گیرد.

### ۲-۱۰-۴- حداقل تعداد پارکینگ

- تأمین یک واحد پارکینگ به ازای هر ۲۵ مترمربع زیربنای ناخالص واحد پذیرایی الزامی است.
- حداقل تعداد پارکینگ برای هر ۵ تخت هتل و مهمانسرا و هر ۱۰ تخت مسافرخانه و هر ۲۵ متر مربع زیربنا برای رستوران و هر ۵۰ متر مربع زیر بنا برای سالنهای پذیرایی یک پارکینگ می‌باشد.

### ۲-۱۰-۵- نورگیری و تهویه طبیعی

- حداقل مساحت حیاط خلوت و نورگیر اطاق‌های اصلی هتل و مهمانسرا برابر ۲۰ متر مربع با حداقل عرض ۴ متر می‌باشد.
- حداقل مساحت حیاط خلوت و نورگیر اطاق‌های اصلی مسافرخانه برابر ۱۰ متر مربع با حداقل عرض ۳ متر می‌باشد.
- حداقل مساحت نورگیر آشپزخانه و انباری برای هتل و مهمانسرا ۱۰ متر مربع با عرض حداقل ۳ متر و برای مسافرخانه برابر ۶ متر مربع با حداقل عرض ۲ متر خواهد بود.
- کلیه اطاق‌های اصلی و پذیرایی هتل، مهمانسرا و مسافرخانه می‌باید دارای نور و تهویه کافی طبیعی باشد.

### ۲-۱۰-۶- مقررات مربوط به بام

- احداث دست انداز در کناره بام‌های مسطح به ارتفاع حداقل ۸۰ سانتی متر الزامی است.
- احداث آبرو در انتهای سقف‌های شیب دار مشرف به معبر عمومی و همسایه الزامی است.

- در بام‌های مسطح نصب تأسیسات به فاصله حداقل ۳ متر از لبه بام با تعبیه پوشش مناسب برای جلوگیری از ایجاد منظر بد بلامانع است.

#### ۲-۱۰-۵-۷- مقررات شهرسازی مربوط به نماسازی

- کلیه بناها می‌بایست نسبت به اتمام نماسازی با مصالح مناسب اقدام نمایند.
- برای محصور کردن اراضی مربوط به هتل، مهمانسرا توصیه می‌شود از نرده استفاده گردد.
- تعبیه کولر و کانال آن و سایر تأسیسات در نما و یا در معرض دید قرار گرفتن آنان از معبر عمومی ممنوع است.

### ۲-۱۱- ضوابط کاربری تأسیسات شهری و ضوابط کاربری تجهیزات شهری

#### ۲-۱۱-۱- کاربری تأسیسات شهری

##### ◀ استفاده‌های مجاز در کاربری تأسیسات شهری

تأسیسات شهری: ایستگاه‌های تنظیم فشار گاز، آب و فاضلاب، مخازن آب زمینی و هوایی، تصفیه‌خانه‌های آب و فاضلاب، ایستگاه‌های تنظیم فشار گاز، پست برق، نیروگاه و ...

##### ◀ استفاده‌های ممنوع در کاربری تأسیسات شهری

ایجاد هرگونه کاربری بجز کاربری‌های مجاز، به هر وسعت و تحت هر شرایطی در این اراضی ممنوع است.

#### ۲-۱۱-۲- کاربری تجهیزات شهری

##### ◀ استفاده‌های مجاز در کاربری تجهیزات شهری

تجهیزات شهری: ایستگاه‌های جمع‌آوری زباله، مراکز جمع‌آوری زباله، آتش‌نشانی، مراکز توزیع سوخت، میادین میوه و تره بار شهرداری، پایگاه اورژانس، نمایشگاه‌های دائمی، سایت حوادث غیر مترقبه و مراکز امداد و نجات هلال احمر.

##### ◀ استفاده‌های ممنوع در کاربری تجهیزات شهری

ایجاد هرگونه کاربری بجز کاربری‌های مجاز و مشروط، به هر وسعت و تحت هر شرایطی در این اراضی ممنوع است.

#### ۲-۱۱-۳- ضوابط مربوط به تفکیک زمین و احداث ساختمان

- هرگونه تفکیک در اراضی این منطقه ممنوع است.

- حداقل مساحت اراضی برای تأسیسات و تجهیزات شهری تبعیت از ضوابط سازمان ذیربط می‌نماید.

- احداث ساختمان‌های مربوط به تأسیسات و تجهیزات شهری فاقد محدودیت بوده و تابع ضوابط و استانداردهای سازمان‌های ذیربط از قبیل وزارت نیرو، وزارت نفت، شرکت گاز، وزارت پست و تلگراف و تلفن با رعایت ضوابط سازمان حفاظت محیط زیست و بهداشت محیط خواهد بود و از جنبه منظر شهری و هماهنگی با بافت باید به تأیید شهرداری برسد.

- رعایت موارد ایمنی و اخذ تأییدیه سازمان آتش‌نشانی برای احداث بنا لازم است.

۲-۱۱-۳-۱- حداکثر تراکم ساختمانی

- حداکثر تراکم ساختمانی در جایگاه‌های آتش نشانی ۱۰۰٪ کل زمین می‌باشد.
- حداکثر تراکم ساختمانی در اراضی مربوط به محل ماشین آلات شهرداری برابر ۲۰٪ سطح زمین می‌باشد.

۲-۱۱-۳-۲- حداکثر سطح اشغال ساختمان از زمین

- حداکثر سطح اشغال بنا در ایستگاه‌های آتش نشانی ۵۰٪ سطح زمین می‌باشد
- حداکثر سطح اشغال بنا در اراضی مربوط به تجهیزات و ماشین آلات شهرداری برابر ۲۰٪ سطح زمین است.
- ابعاد، سطح اشغال و تراکم سایر ساختمان‌ها تابع ضوابط سازمان مربوطه و حوزه تراکمی مستقر در آن است.

۲-۱۱-۳-۳- حداکثر ارتفاع ساختمان

- حداکثر تعداد طبقات برای کلیه کاربری‌های تجهیزات شهری به غیر از آتش نشانی یک طبقه بنا می‌باشد و حداکثر ارتفاع با توجه به احداث سالن و انبار برابر ۶ متر خواهد بود.

۲-۱۱-۳-۴- نحوه استقرار ساختمان در زمین و اشراف

- محل استقرار بنا در زمین برای کلیه کاربری‌های تجهیزات شهری آزاد می‌باشد.

۲-۱۱-۳-۵- حداقل تعداد پارکینگ

- به ازای هر ۷۵ مترمربع زیربنا، تأمین یک واحد پارکینگ ضروری است.
- فضای مورد نیاز برای وسائل حمل و نقل کارکنان (اتوبوس، مینی بوس و...) به غیر از سطوح پارکینگ است و باید به صورت متناسب محاسبه و در داخل پلاک تأمین شود.

۲-۱۱-۳-۶- مقررات محیط زیست

- در احداث کلیه تأسیسات و تجهیزات شهری ملاحظات زیست محیطی لازم الاجرا است.

۲-۱۱-۳-۷- مقررات شهرسازی مربوط به نماسازی

- کلیه کاربری‌های تأسیسات و تجهیزات شهری باید دارای نمای مناسب و قابل قبول بوده به صورتی که تأثیر نامطلوبی در نمای عمومی شهر نداشته باشند.
- کلیه دیوارهای مشرف به معابر عمومی در کاربری‌های تأسیسات و تجهیزات شهری بطور مناسب با نرده طراحی و اجرا گردند.

۲-۱۱-۳-۸- حرایم

- رعایت حرایم مربوط به تأسیسات شهری برابر ضوابط سازمان‌های مربوطه الزامی است.

## ۱۲-۲- کاربری فضای سبز

### ۱-۱۲-۲- استفاده‌های مجاز در 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 ناحیه‌ای، منطقه‌ای و شهری را دربرگیرد. این فضا می‌تواند دربرگیرنده فضاهای سبز خصوصی، پارک‌های جنگلی، پارک‌های شهری، منطقه‌ای، ناحیه‌ای و محله‌ای و فضاهای سبز خطی و جزیره‌ای باشد.

### ۲-۱۲-۲- استفاده‌های مشروط در کاربری پارک و فضای سبز

ایجاد انواع کاربری‌های تفریحی، ورزشی، فرهنگی و تجاری بصورت غرفه‌های خدماتی، بدون امکان تفکیک و تملک و واگذاری اراضی در حداکثر ۵ درصد سطح اراضی، در صورت رعایت مندرجات این دستورالعمل بلامانع است. ایجاد تأسیسات شهری مانند پست برق و ایستگاه تنظیم فشار گاز در صورت اعلام ضرورت توسط سازمان مربوط مجاز خواهد بود. ایجاد تجهیزات شهری از قبیل ایستگاه‌های آتش‌نشانی، محل‌های اسکان اضطراری در سوانح طبیعی و امداد و نجات مشروط به اخذ موافقت شهرداری حسن آباد بلامانع می‌باشد.

### ۳-۱۲-۲- استفاده ممنوع در کاربری پارک و فضای سبز

هر نوع استفاده از اراضی شهر بجز موارد مجاز و مشروط مندرج در این دستورالعمل ممنوع می‌باشد.

### ۴-۱۲-۲- ضوابط مربوط به احداث ساختمان

- از کل مساحت هر قطعه فضای سبز تنها می‌توان ۵ درصد آنرا به بنای ساختمان اختصاص داد.

#### ۱-۴-۱۲-۲- تراکم ساختمانی

- حداکثر تراکم مجاز ساختمانی ۵ درصد می‌باشد.

#### ۲-۴-۱۲-۲- حداکثر سطح اشغال

- حداکثر سطح اشغال مجاز ساختمانی ۵ درصد است.

#### ۳-۴-۱۲-۲- حداقل تعداد پارکینگ

- تأمین یک واحد پارکینگ به ازای هر ۵۰۰ مترمربع سطح پارک الزامی است.

## ۲-۱۳- ضوابط کاربری صنعتی

### ۲-۱۳-۱- استفاده‌های مجاز در اراضی صنعتی

اراضی این کاربری جهت ایجاد کارگاه‌ها، کارخانه‌های تولیدی و خدماتی صنعتی تیپ الف، براساس تقسیمات مصوب سازمان حفاظت محیط زیست پیش‌بینی شده است. احداث تعمیرگاه‌ها و واحدهای صنعتی کوچک از جمله در و پنجره‌سازی، نجاری، کانال‌سازی، آلومینیوم‌سازی، تعمیرگاه وسایط نقلیه، تعویض روغنی و موارد مشابه که جزء ملزومات زندگی شهری اما به عنوان خدمات مزاحم و نیمه مزاحم شناسایی می‌شوند، در اراضی کارگاهی مجاز می‌باشد. ایجاد انبار، اتاقک نگهبانی، سرایداری و موارد مشابه در کارگاه‌ها و کارخانه‌های تولیدی در حد مجموعه ضوابط مندرج در این دستورالعمل بلامانع می‌باشد. هرگونه اجازه ساخت در اراضی صنعتی صرفاً با کسب مجوزهای لازم از سازمان محیط زیست و شهرداری حسن آباد می‌باشد.

### ۲-۱۳-۲- استفاده‌های مشروط در کاربری صنعتی

ایجاد واحدهای تجاری، اداری-خدماتی فقط در طبقات همکف بصورت مرتبط با عملکرد مجموعه مطابق با ضوابط پیشنهادی، بدون امکان تفکیک پس از تایید شهرداری حسن آباد بلامانع است.

### ۲-۱۳-۳- استفاده ممنوع در کاربری صنعتی

هر نوع استفاده از اراضی شهر بجز موارد مجاز و مشروط مندرج در این دستورالعمل ممنوع می‌باشد.

### ۲-۱۳-۴- ضوابط مربوط به تفکیک زمین

#### ۲-۱۳-۴-۱- حداقل اندازه قطعات

- حداقل مساحت زمین و تفکیک قطعات در اراضی کارگاهی ۱۰۰۰ متر مربع است که برای هر نوع استفاده مجاز و مشروط متناسب با طرح‌های مصوب سازمان‌های مسئول و ذیصلاح تعیین می‌شود.  
- حداقل ۲۵ درصد از مساحت کل زمین باید به منظور ایجاد فضای باز، سبز و درختکاری در نظر گرفته شود.  
- حداقل اندازه یک واحد کارگاهی در مجتمع‌های کارگاهی کوچک (مجتمع واحدهای صنعتی کوچک از جمله در و پنجره‌سازی، نجاری، کانال‌سازی و...) با تهیه طرح موضعی و طراحی و تفکیک می‌توانند در صورتی که پارکینگ و بانداز و واحد اداری به تناسب در سطح مجتمع طراحی گردد و ورودی کارگاه‌ها و دسترسی آنها از درون مجتمع طراحی گردد تا ۷۵ متر مربع باشد.

#### ۲-۱۳-۴-۲- ابعاد و تناسب قطعات

- احداث بنا لازم است که با رعایت حریم حداقل برابر ۳ متر از بر قطعات مجاور باشد.

### ۲-۱۳-۵- ضوابط مربوط به احداث ساختمان

- رعایت موارد ایمنی و اخذ تأیید سازمان آتش‌نشانی برای احداث بنا لازم است.  
- در احداث تمامی واحدهای تولیدی و تعمیراتی، رعایت ضوابط سازمان حفاظت محیط زیست الزامی است.

- تأمین نور و تهویه مستقیم برای فضاهای کارگاهی تولیدی باید رعایت شود.

#### ۲-۱۳-۵-۱- تراکم ساختمانی

- حداکثر تراکم ساختمانی برابر ۷۰ درصد مساحت قطعه است.

#### ۲-۱۳-۵-۲- حداکثر سطح اشغال ساختمان از زمین

- حداکثر سطح اشغال ساختمان در زمین ۵۰ درصد مساحت قطعه است.

- حداقل ۲۰ درصد از مساحت کل زمین باید به منظور ایجاد فضای سبز و درختکاری در نظر گرفته شود.

- وسعت حیاط به صورت یکپارچه نباید از ۴۰ درصد مساحت قطعه زمین کمتر باشد.

#### ۲-۱۳-۵-۳- حداقل تعداد پارکینگ

- برای هر واحد یا هر ۵۰ مترمربع زیربنا کارگاه غیر مزاحم، تأمین یک پارکینگ ضروری است.

### ۲-۱۴- ضوابط کاربری حمل و نقل و انبارها

#### ۲-۱۴-۱- استفاده‌های مجاز در کاربری حمل و نقل و انبارداری

احداث پایانه‌های باربری، بارانداز، سردخانه، انبار، پایانه‌های مسافربری اعم از تاکسی، اتوبوس، مینی‌بوس، سیستم حمل و نقل ریلی، ایستگاه‌ها و تاسیسات مرکزی مترو یا قطار شهری و پارکینگ‌های همگانی (با کارواش و مجتمع خدمات خودرو) مجاز می‌باشد. در جوار پایانه‌های مسافربری ایجاد پارکینگ‌های جنبی مجاز است.

#### ۲-۱۴-۲- استفاده‌های مشروط در کاربری حمل و نقل و انبارداری

ایجاد واحدهای تجاری فقط بصورت پیوسته و مرتبط با عملکرد مجموعه حداکثر تا ۱۰ درصد تراکم ساختمانی مجاز و تا سقف ۵۰۰ مترمربع، بدون امکان تفکیک پس از تایید شهرداری حسن آباد بلامانع است.

#### ۲-۱۴-۳- استفاده ممنوع در کاربری حمل و نقل و انبارداری

هر نوع استفاده از اراضی شهر بجز موارد مجاز و مشروط مندرج در این دستورالعمل ممنوع می‌باشد.

#### ۲-۱۴-۴- ضوابط مربوط به تفکیک زمین

- حداقل تفکیک برای اراضی مربوط به انبارها ۵۰۰ متر مربع می‌باشد.

- پارکینگ‌های عمومی می‌باید حداقل یک دسترسی به شبکه‌های بیش از ۱۲ متر داشته باشند.

- دسترسی انبارها می‌باید از طریق شبکه‌های بیش از ۱۴ متر تأمین گردد.

۲-۱۴-۱-۴- نحوه دسترسی

- دسترسی مستقیم تأسیسات این منطقه با شبکه اصلی باید از طریق شبکه‌های جمع کننده انجام پذیرد.
- دسترسی به این اراضی از معابر کمتر از ۱۵ متر مجاز نمی باشد.

۲-۱۴-۵- ضوابط مربوط به احداث ساختمان

- طرح پایانه حمل و نقل باید به تأیید شهرداری برسد.
- رعایت موارد ایمنی و اخذ تأییدیه سازمان آتش نشانی برای احداث بنا لازم است.

۲-۱۴-۱-۵- تراکم ساختمانی

- حداکثر تراکم ساختمانی در کاربری حمل و نقل و انبار ۵۰ درصد می باشد.

۲-۱۴-۲-۵- حداکثر سطح اشغال ساختمان از زمین

- حداکثر سطح اشغال در کاربری حمل و نقل و انبار ۵۰ درصد می باشد.

۲-۱۴-۳-۵- حداقل تعداد پارکینگ

- برای هر ۱۰۰ متر مربع از سطح انبار یک پارکینگ تأمین گردد.
- برای پایانه به ازاء هر ۵۰ متر مربع اراضی یک پارکینگ.



ضوابط ساخت و ساز در سایر کاربریهای طرح تفصیلی شهر حسن آباد						
نوع فعالیت	نوع فعالیت	حداکثر تعداد طبقات	تراکم ساختمانی	تعداد پارکینگ برای هر واحد	نویسجات	تعریف کاربری، نوع فعالیت
آموزشی	مهد کودک	۵۰۰	۵۰	۲	۸۰	یک واحد به ازای هر کلاس و یک واحد به ازای هر نفر کادر اداری
	دستان	۱۵۰۰	۵۰	۲	۱۰۰	
	راهپیمایی	۲۰۰۰	۵۰	۳	۱۵۰	
	دبیرستان	۲۵۰۰	۴۰	۴	۱۶۰	
آموزش عالی		۱۰۰۰۰	۴۰	۵	-	۵۰ واحد به ازای هر ۱۵۰ مترمربع جهت کارکنان و یک واحد به ازای هر ۲۰ دانشجو جهت مراجعین
فرهنگی	محله	۵۰۰	۴۰	۱	۴۰	یک واحد به ازای هر ۶۰ مترمربع زیربنا یک واحد به ازای هر ۸۰ مترمربع زیربنا پارکینگ مراجعان یک واحد به ازای هر ۸۰ مترمربع زیربنا و یک واحد به ازای هر ۵ سندلی سینما و تئاتر (هر دو) پارکینگ مراجعان
	ناحیه	۱۰۰۰	۴۰	۲	۸۰	
	شهر	۲۰۰۰	۵۰	۳	۹۰	
منهیبی	محله	۵۰۰	۵۰	۲	۱۰۰	یک واحد به ازای هر ۱۰۰ مترمربع زیربنا
	شهر	۲۰۰۰	۵۰	۳	۱۵۰	۳ واحد به ازای هر ۱۰۰ مترمربع زیربنا
درمانی	محیطی	۲۰۰	۵۰	۱	۴۵	یک واحد به ازای هر ۱۰۰ مترمربع زیربنا هر ۱۰۰۰ مترمربع زیربنا
	ناحیه	۵۰۰	۴۰	۲	۷۰	
	شهر	۱۰۰۰	۳۰	۳	۶۰	
ورزشی	محله	۲۵۰	۴۰	۲	۸۰	یک واحد به ازای هر ۱۰۰ مترمربع فضای باز هر ۸۰ مترمربع زیربنا
	ناحیه	۲۰۰۰	۴۰	۲	۶۰	
	شهر	۱۰۰۰۰	۳۰	۳	۶۰	
تفریحی توریستی	فعالیت‌های تفریحی عام	۱۰۰۰	۵۰	۲	۱۰۰	پارکینگ کارکنان یک واحد به ازای هر ۱۰۰ مترمربع زیربنا-مراجعات یک واحد به ازای هر واحد اقامتی یک واحد به ازای هر واحد اقامتی یک واحد پارکینگ به ازای هر ۱۰۰ مترمربع زیربنا
	حتل	۵۰۰۰	۳۰	۶	۱۸۰	
	میتل و مهمانسرا	۲۰۰۰	۳۰	۳	۹۰	
	فعالیت‌های تفریحی با غلبه فضای سبز و باز	۵۰۰۰	۲۰	۲	۴۰	
اداری انتظامی	ناحیه	۳۰۰	۵۰	۲	۱۰۰	یک واحد به ازای هر ۱۰۰ مترمربع زیربنا زیربنا
	منطقه	۵۰۰	۵۰	۲	۱۰۰	
	شهر	۱۰۰۰	۵۰	۳	۱۵۰	
تجهیزات		۵۰۰	۶۰	۲	۱۴۰	یک واحد به ازای هر ۱۰۰ مترمربع زیربنا
تأسیسات		۵۰۰	۶۰	۲	۱۲۰	یک واحد به ازای هر ۱۰۰ مترمربع زیربنا
حمل و نقل	انبار	۲۵۰۰	۴۰	۲	-	یک واحد به ازای هر واحد انبار
	پارکینگ	۵۰۰	-	-	-	-
	پایانه	۵۰۰۰	۵	۲	حدداقل ۲۰۰ مترمربع برای فعالیت پایانه خروجی و حداقل ۵۰۰ مترمربع برای فعالیت برون شهری	بازای هر ۳۰۰ مترمربع زیربنا تا سقف یک واحد پارکینگ جهت کامیون حداکثر ۱۰ فضای باز قطعه
پارک و فضای سبز	محیطی	۵۰۰	۵	۱	۵	
	ناحیه‌ای	۲۰۰۰	۵	۱	۵	
	شهری	۴۰۰۰	۵	۲	۱۰	
کاربری کارگاهی خرد و انبارها		۱۰۰۰	۲۵	۲	۴۰	یک واحد به ازای هر ۵۰ مترمربع فضای سرپوشیده

## ۲-۱۵-کاربری حریم

### ۲-۱۵-۱-استفاده‌های مجاز در کاربری حریم

رعایت کلیه ضوابط سازمان‌های متولی حریم‌های شهر الزامی است.  
رعایت حرایم و ضوابط ساخت و ساز مطابق با آیین‌نامه اجرایی مصوب هیأت‌وزیران به شماره ۳۶۱۶۴/ت/۲۵۰۸۸ مورخ ۱۳۸۱/۱۱/۲۶ و اصلاحیه‌های بعدی آن ضروری می‌باشد.

#### ■ حریم خیابان و بزرگراه

انجام درختکاری و یا ایجاد فضای سبز در محدوده حریم سبز خیابان‌ها مجاز است.  
استقرار هرگونه کاربری در حریم بزرگراه مطابق قانون ایمنی راه و راه‌آهن و آیین‌نامه اجرایی قانون فوق خواهد بود.

## ■ حریم رودخانه

حریم آن قسمت از اراضی اطراف رودخانه، مسیل، نهر طبیعی یا سنتی، مرداب و برکه است که بلافاصله پس از بستر قرار دارد و به‌عنوان حق ارتفاق برای کمال انتفاع و حفاظت آنها لازم است.

حریم انهار طبیعی، رودخانه‌ها و مسیل‌ها (اعم از اینکه آب دائم یا فصلی داشته باشند) و مرداب‌ها و برکه‌های طبیعی برای عملیات لایروبی و بهره‌برداری که بنا به مورد و نوع مصرف و وضع رودخانه، نهر طبیعی و برکه به وسیله مراجع ذیصلاح تعیین می‌گردد. میزان حریم رودهای کرج و کن طی استعلام بعمل آمده از وزارت نیرو برابر ۱۲ متر از حد بستر می‌باشد.

احداث فضای سبز در حاشیه مسیل‌ها و در محدوده حریم مسیل مجاز است.

احداث آلاچیق سبک و تفریحی در حریم رودخانه مجاز می‌باشد.

احداث مسیر عبور پیاده و دوچرخه و پارکینگ‌های موقت و کوتاه‌مدت حاشیه‌ای (بدون وجود ابنیه سبک و بنایی) برای خودروها در حاشیه محدوده حریم مجاز است.

## ■ حریم خطوط انتقال نیرو

تأسیسات برق‌رسانی نظیر خطوط انتقال برق، الزاما بایستی دارای حریم امنیتی باشد. تعیین این حریم در مقیاس‌های خرد شهری بسیار حایز اهمیت است.

احداث فضای سبز عمومی در محدوده حریم درجه ۲ خطوط انتقال نیرو با رعایت ضوابط مربوط، مجاز می‌باشد.

احداث مسیر عبور دوچرخه و پارکینگ موقت و کوتاه مدت اتومبیل در محدوده حریم درجه ۲ خطوط انتقال نیرو مجاز می‌باشد.

احداث خیابان‌های عبوری سریع (بدون داشتن توقف بلند مدت) در محدوده حریم خطوط انتقال نیرو بلامانع است.

رعایت حرایم پیشنهادی طرح الزامی است.

## ۲-۱۵-۲- استفاده‌های مشروط در کاربری حریم

احداث تأسیسات شهری ضروری در حریم رودخانه‌ها و مسیل‌های شهر تنها در حد محدود و با کسب مجوز از وزارت نیرو امکان‌پذیر است.

استفاده از حریم رودخانه‌ها و مسیل‌های شهر جهت احداث پارک‌های خطی و گردشگاه‌های عمومی و تفریحی و احداث سرپناه‌های سبک فصلی جهت عملکردهای پذیرایی و ورزشی با در نظر گرفتن سازه مناسب و رعایت مسائل فنی طغیان‌های فصلی و حجم دبی سیلاب و مشروط به تهیه طرح اختصاصی جهت مسیل‌ها، پس از کسب مجوزهای لازم مجاز است.

عبور لوله گاز و سایر خطوط تأسیساتی از بستر و حریم رودخانه و مسیل، با موافقت وزارت نیرو بلامانع است. ولی مسئولیت حفاظت آنها با دستگاه‌های ذیربط خواهد بود.

## ۲-۱۵-۳- استفاده‌های ممنوع در اراضی محدوده حریم

هرگونه ساخت و ساز دائم برای هر نوع فعالیتی در حریم رودخانه‌ها و مسیل‌های طبیعی و کانال‌های احداث شده مرتبط با آنها توسط افراد حقیقی و حقوقی خصوص، ممنوع است.

استقرار هرگونه فعالیت در داخل محدوده حریم مسیل‌ها که هنگام بارندگی و جریان سیلاب باعث غافلگیری افراد حاضر در محدوده حریم و تهدید سلامتی افراد شود ممنوع می‌باشد.

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. استقرار هرگونه فعالیت در محدوده حریم خطوط انتقال نیرو که توقف طولانی مدت تعدادی افراد در محدوده حریم را به دنبال داشته باشد، ممنوع می‌باشد.

در مسیر و حریم درجه ۱، اقدام به هرگونه عملیات ساختمانی و ایجاد تأسیسات مسکونی تا هر ارتفاع ممنوع است.

در حریم درجه ۲ فقط ایجاد تأسیسات ساختمانی اعم از مسکونی و صنعتی تا هر ارتفاعی ممنوع است.

رعایت حریم و ضوابط ساخت و ساز مطابق با آیین‌نامه اجرایی تصویب‌نامه هیأت وزیران به شماره ۳۶۱۶۴/ت/۲۵۰۸۸ مورخ ۱۳۸۱/۱۱/۲۶ وزارت راه و شهرسازی و وزارت نیرو و اصلاحیه‌های بعدی آن می‌باشد.

### ۳- ضوابط و مقررات مشترک

#### ۳-۱- ضوابط عام

- ارائه طرح ساختمان و تمامی نقشه‌های معماری و سازه و تأسیساتی به منظور بررسی و تصویب به شهرداری الزامی است.
- تمامی نقشه‌های معماری، سازه و تأسیساتی باید توسط شهرداری یا نهادهای مربوط به طرح، تصویب شود.
- مواردی که نیاز به کسب مجوز (پروانه ساختمانی) از شهرداری ندارند :
- ۱- تعمیرات غیراساسی که باعث افزایش سطح زیربنا و تغییرات کاربری ساختمان نشود، نیاز به کسب مجوز از شهرداری ندارند.
- ۲- احداث یک سرویس بهداشتی به مساحت حداکثر ۳/۵ مترمربع در حیاط، جزء تغییرات غیراساسی است.
- ۳- توسعه زیربنای ساختمان‌های مرمت شدنی، معادل حداکثر تراکم مجاز بلامانع است.
- تعمیراتی که به خاطر نارسایی‌های سازه‌ای و تأثیرات زلزله مورد نیاز می‌باشد، نیاز به مجوز شهرداری دارد.
- مساحت ناخالص واحد مسکونی، سطح کلیه فضاها بعلاوه فضای دیوارها و جرزها را شامل می‌شود. این مساحت، سطوح فضاها، مشاع، پلکان، راهروی عمومی، ورودی، آسانسور و ... را در برنمی‌گیرد. در واقع آنچه در سند مالکیت به عنوان میزان زیربنا ذکر می‌شود، مساحت واحد مسکونی است که در محاسبه تراکم ساختمانی و کلیه موارد مربوط به ضوابط و مقررات، مبنا قرار می‌گیرد.
- در تهیه طرح‌های شهرسازی برای تمامی مجتمع‌ها، رعایت مفاد ضوابط و مقررات شهرسازی و معماری برای معلولین جسمی - حرکتی مصوب شورای عالی شهرسازی و معماری ایران مورخ ۸/۳/۸۲ و سایر موارد تکمیلی‌تر الزامی است.
- رعایت تمامی مفاد مقررات ملی ساختمان ایران و سایر موارد تکمیلی‌تر در طراحی و اجرای کلیه ساختمان‌ها الزامی است.
- رعایت تمامی ضوابط و مقررات سازمان گردشگری و میراث فرهنگی در ارتباط با عرصه بافت فرسوده شهری و محدوده‌های فرهنگی دیگر که در طرح تفصیلی ارائه می‌گردد، الزامی است.
- رعایت موارد ایمنی و اخذ تأییدیه سازمان آتش‌نشانی برای احداث مجتمع‌های ساختمانی الزامی است.
- صدور پایان ساخت توسط شهرداری منوط به تأیید رعایت ضوابط ایمنی از طرف مراجع ذیربط است.
- در هنگام تجمیع، چنانچه گذر و یا گذرهایی در درون زمین باشند، با رعایت سایر قوانین این گذر نیز می‌تواند تجمیع گردد. (در صورت عدم وجود معارض و خریداری گذر از شهرداری)

تفکیک اراضی و املاک در هریک از زیرپهنه‌های سکونت، فعالیت، مختلط و حفاظت (سبز و باز) واقع در محدوده شهر (به استثناء باغات واقع در محدوده شهری) بر اساس معیارهای مندرج در جداول هریک از پهنه‌ها می‌باشد.

نسبت طول به عرض قطعات پس از تفکیک نباید از حداکثر ۳ به ۱ بیشتر باشد. در کلیه پهنه‌های استفاده از اراضی، تفکیک اعیان ساختمان‌هایی که وفق ضوابط و مقررات طرح تفصیلی احداث شده و منطبق بر پایان کار صادره از شهرداری است، مجاز می‌باشد. تفکیک کلیه اراضی بزرگ مقیاس (بیش از ۵۰۰۰ مترمربع، قبل از اصلاحی) در مالکیت اشخاص حقیقی و حقوقی، از جمله آنهایی که تحت مالکیت دستگاه‌های دولتی، عمومی، نظامی و انتظامی است، صرفاً با تهیه طرح‌های توجیهی و تصویب آن در کمیسیون ماده پنج، مجاز می‌باشد. تفکیک اراضی تحت اختیار کلیه نهادهای دولتی، نیروهای نظامی و انتظامی، ممنوع است. تفکیک (عرصه و اعیان) عناصر باارزش میراثی و فرهنگی تاریخی ممنوع است. تفکیک اراضی مزروعی در محدوده شهرها صرفاً با رعایت ماده ۱۲، براساس دستورالعمل ماده ۱۴ قانون زمین شهری و پس از تهیه و تصویب طرح توجیهی در کمیسیون ماده پنج، مجاز خواهد بود. تفکیک اراضی باغات صرفاً بر اساس مفاد قانون حفظ و گسترش و توسعه فضای سبز شهرها و آئین‌نامه اجرایی، پس از تهیه و تصویب طرح توجیهی در کمیسیون ماده ۵ مجاز خواهد بود. جهت مناسب استقرار ساختمان شمالی جنوبی توصیه می‌گردد.

پیش آمدگی بدنه ساختمان‌ها (نظیر بالکن، تراس و ...) در معابر ممنوع بوده و احداث فضاهای نیمه باز با عقب نشینی دیوارهای خارجی از حد زمین مجاز خواهد بود. این فضاهای نیمه باز جهت تقویت چشم اندازهای مناسب، نگهداری گل و گیاه و موارد مشابه بوده و بهره برداری از این فضاها به عنوان انباری و خشک نمودن البسه مجاز نیست.

احداث جان پناه به ارتفاع ۸۰ سانتی متر در لبه بام و بالکن و تراس ضروری است.  
ملاحظات:

احداث واحد مسکونی با مساحت کمتر از ۶۰ مترمربع مجاز نیست. اختلاط فعالیت‌های مربوط به صنایع دستی در مقیاس خرد بافضای مسکونی به صورت هم‌نشین بلامانع است. در صورت احداث زیرزمین، محدوده آن صرفاً در سطح زیرین سطح اشغال مجاز است. استفاده از زیرزمین به عنوان مسکن مجاز نیست. پیلوت در پهنه سکونتی در جهت تأمین بخشی از پارکینگ مورد استفاده قرار می‌گردد. توصیه می‌شود واحدهای تجاری خدماتی بصورت مجموعه متمرکز و با بهره‌گیری از سیستم‌های سرمایشی و گرمایشی و تأسیسات و پارکینگ یکپارچه احداث گردد.

ارتفاع و تعداد طبقات در پهنه و کریدورهای شهر متناسب با ساختار و سازمان فضایی شهر تعریف شده است که ضروری است در احداث کلیه بناها با هر نوع عملکرد مورد توجه و عمل قرار گیرد.

در پهنه‌های مختلف که احداث واحدهای مسکونی به صورت مختلط مجاز می‌باشد معیار مساحت ۶۰ تا ۷۵ مترمربع مساحت عرصه مابازای احداث یک واحد مسکونی ارائه شده است. بر این مبنا نسبت سطح زیربنای ساختمان در

کاربری ها مبنای نسبت سهم عرصه به کاربری ها خواهد بود. بدین مفهوم تعداد واحدهای مجاز هر یک از کاربری ها متناسب با نسبت زیربنای آن کاربری به مساحت کل ساختمان خواهد بود. بطور مثال حداکثر تعداد واحد های مجاز مسکونی در یک زمین ۳۰۰ مترمربعی ۵ واحد است. در حالیکه تعداد مجاز در همین زمین زمانیکه ۴۰٪ از زیربنای آن به تجاری خدماتی اختصاص پیدا کرده باشد، سه واحد مسکونی می باشد.

در صورت اختلاط کاربری خدماتی تجاری با سکونت، تأمین دسترسی مستقل برای واحدهای مسکونی الزامی است و فضای باز عرصه بایستی در اختیار واحدهای مسکونی قرار گیرد.

### ۳-۲- اشراف و نحوه استقرار بناها

- رعایت ضوابط مربوط به حریم اشراف بناها و مسائل آن، در مورد بناهایی که در مجاورت یک قطعه مالکیت دیگر در دو طبقه و بیشتر احداث می شود، الزامی است.

- در هیچ یک از سطوح خارجی بنا نمی توان پنجره یا هواگیر مشرف به قطعه مالکیت مجاور احداث نمود، مگر اینکه از حد مالکیت مجاور حداقل ۳ متر عقب نشینی صورت گرفته باشد. در این حالت پنجره ها در طبقات فوقانی باید تا ارتفاع ۱/۵ متر از کف مربوطه به صورت غیر باز شو بوده و با استفاده از شیشه مات و یا مصالح مشابه بیرون آنها غیر قابل رؤیت گردند.

- نورگیری بناهای مختلف از گذرها، پارکها و میادین عمومی بلامانع است.

- فضای آزاد (حیاط) بناهای عمومی باید با استفاده از نرده، گیاه و... به نحوی محصور گردد که از گذرهای مجاور فضاهای مزبور قابل رؤیت باشد.

### ۳-۳- بازشوها (در و پنجره)

- در ساختمان های با مصالح بنایی به طور کلی باید از احداث بازشوهای وسیع احتراز نمود و حتی المقدور بازشوها را در قسمت مرکزی دیوارها قرار داد.

- رعایت محدودیت های ذیل برای هر دیوار سازه ای الزامی است :

الف- مجموع سطح بازشوها از ۱/۳ سطح آن دیوار بیشتر نباشد.

ب- مجموع طول بازشوها از ۱/۲ طول دیوار بیشتر نباشد.

ج- فاصله اولین بازشو از بر خارجی ساختمان کمتر از ۲/۳ ارتفاع بازشو یا کمتر از ۷۵ سانتیمتر نباشد مگر آن که در طرفین بازشو کلاف قائم قرار داده شود.

د- فاصله افقی دو بازشو نیز کمتر از ۲/۳ ارتفاع کوچکترین بازشوی طرفین خود کمتر نبوده و از ۱/۶ مجموع طول آن دو بازشو نیز کمتر نباشد.

ه- هیچ یک از ابعاد بازشوها از ۲/۵ متر بیشتر نباشد.

- ارتفاع کف پنجره برای فضاهای سرویس (دستشویی، حمام و ...) حداقل ۱/۵ متر از کف آن طبقه می باشد.

- حداکثر سطح پنجره در هر سطح نما نباید از ۳۰ درصد کل سطح آن نما بیشتر باشد. در مورد واحدهای تجاری حداکثر سطح شفاف جداره ۷۰ درصد کل سطح نما می باشد.

- احداث جان پناه برای ایوانها و بام بناها با حداقل ارتفاع ۸۰ سانتیمتر و ترجیحاً به صورت مشبک الزامی است. در این مورد رعایت آئین نامه ۲۸۰۰ و موارد تکمیلی تر در خصوص استفاده از عنصر قائم فلزی در فواصل مشخص در جان پناه الزامی است.

- به منظور کمک به مطلوبیت منظر بدنه‌های گذرهای اصلی به ترتیب اولویت، خط بام (آخرین حد بنا)، حد بالا و پایین پنجره‌های هر یک از طبقات، حد بالای درب‌های ورودی و حد بالای دیوار حیاط‌های مشرف به میادین و گذرها باید هم تراز باشد. بررسی میزان رعایت این موضوع در زمان تهیه و تأیید طرح‌های معماری و اخذ پایان کار توسط شهرداری الزامی است.

### ۳-۴- فضاهای باز و حیاط

- به منظور افزایش کمیت و کیفیت فضاهای سبز خصوصی، حداقل ۳۰ درصد فضای باز هر قطعه مسکونی (حیاط) باید برای فضای سبز و درختکاری در نظر گرفته شود.

- ایجاد راه پله سرباز (به صورت نردبانی) در حیاط جهت دسترسی به بام ساختمان یک طبقه مجاز می‌باشد.  
- حداقل مساحت پاسیو جهت نورگیری اتاق‌ها و فضاهای اصلی یک واحد مسکونی ۶ مترمربع و حداقل عرض آن ۲ متر است.

- حداقل مساحت تهویه برای سرویس‌های بهداشتی در ساختمان‌های دو طبقه برابر ۰/۶ مترمربع و عرض آنها حداقل ۶۰ سانتیمتر می‌باشد.

- نورگیرها و فضاهای خالی متمرکز در مجتمع‌های تجاری که صرفاً جهت نورگیری و تهویه هوا مورد استفاده قرار می‌گیرند و برمبنای ضوابط مربوطه احداث گردند، جزء زیربنای مجاز محسوب نمی‌گردند.

- مساحت حیاط خلوت و نورگیرهای منطبق بر ضوابط، جز، زیربنای مجاز محسوب نخواهند شد.  
- در آپارتمان‌های مسکونی که اتاق‌های دو واحد مسکونی مستقل از یک حیاط خلوت یا پاسیو نور می‌گیرند، فاصله پنجره‌های مقابل یکدیگر نباید کمتر از ۴ متر باشد. در این حالت مساحت حیاط خلوت می‌باید حداقل ۱۶ مترمربع باشد.

### ۳-۵- پیش آمدگی

- در زمینه ضوابط و مقررات مربوط به پیش آمدگی رعایت تمامی موارد ذکر شده در ضوابط و مقررات ارتقاء کیفی سیما و منظر شهری مصوب شورای عالی شهرسازی و معماری ایران مورخ ۱۳۸۷/۰۹/۲۵ الزامی است (پیوست یک).

### ۳-۶- محاسبه سطح زیربنا

- سطح بالکن مسقف سه طرف بسته، دو سوم سطح زیربنا و بالکن دو طرف بسته، یک دوم سطح زیربنا و یک طرف بسته یک سوم سطح زیربنا محاسبه می‌گردد.

- سطح بالکن غیر مسقف سه طرف بسته یک دوم سطح زیربنا و بالکن دو طرف بسته یک سوم سطح زیربنا محاسبه می‌گردد. سطح بالکن‌های مسقف سه طرف باز و تراس جزء زیربنا محاسبه نمی‌گردد.

- کل مساحت بالکنی که به وسیله شیشه یا مصالح دیگر محصور شده است، جزء سطح زیربنا محسوب می‌شود.
- پیش‌آمدگی آخرین سقف ساختمان که به عنوان باران‌گیر عمل می‌نماید، جزء زیربنا محسوب نمی‌شود.
- کلیه عقب‌نشینی‌های طبقه همکف که به منظور ایجاد ورودی بدون مانع متصل به گذر عمومی باشد، جزء سطح زیربنا محسوب نخواهد شد.
- سطح پلکانی که صرفاً به منظور خروج اضطراری طراحی و اجرا می‌شوند، جزء سطح زیربنا محسوب نمی‌شود.

### ۳-۷- تأسیسات ساختمانی

- کانال‌کشی و احداث کولر در سطوح قابل رؤیت از معابر عمومی غیرمجاز است. همچنین لازم است محل کلیه تأسیسات مانند کولر و برج خنک‌کننده و ... از دید عموم و مالکیت‌های مجاور محفوظ باشند. در سطوح قابل رؤیت بنا کانال‌کشی غیرمجاز بوده و در صورت اضطرار باید با نماسازی مناسب این تأسیسات مستور گردد.
- احداث انبار موقت و یا دائم و انبار کردن وسایل بر روی پشت بام و بالکن‌ها غیر مجاز است.
- هدایت هر نوع فاضلاب به گذرهای عمومی غیرمجاز است. هدایت آب ناودان‌ها و آبهای سطحی و دفع آن به جوی‌ها و کانیه‌های موجود شهری بلامانع است.
- دفع آب باران صرفاً باید از طریق ناودان‌های نصب شده درون دیوار بنا و حتی المقدور به صورت مستقیم به مجاری مناسب انجام پذیرد.
- در کلیه طرح‌های معماری که برای صدور پروانه ساختمان به شهرداری ارائه می‌شوند، لازم است محل نصب کولرها از فضای داخل مالکیت شخص و پس از تصویب آن توسط شهرداری اجرا شوند.
- تعبیه هرگونه هواکش و کولر گازی به فضای گذرها غیر مجاز است. نصب کولر در طبقه دوم مشروط بدان است که با بکاربردن مصالح ساختمانی عمومی نما، از دید عموم پنهان گردد.
- ارتفاع زیر کولر نصب شده در بدنه‌های تجاری و خصوصاً در زیر رواق حداقل ۳ متر است.
- احداث ساختمان پست ترانسفورماتور برق، در تمامی اراضی منوط به تصویب کمیسیون ماده پنج و عدم ایجاد خطر برای سلامتی ساکنین واحدهای همجوار مجاز می‌باشد.
- برای ساختمان‌هایی که مساحت کل زیربنای آنها بدون محاسبه زیرزمین بیش از ۲۰۰۰ مترمربع باشد، احداث پست برق که محل آن به تأیید شرکت برق منطقه‌ای رسیده باشد، الزامی است. در صورت عدم نیاز به پست برق، مراتب از طرف شرکت برق اعلام می‌گردد.
- احداث پست‌های جدید برق و ایستگاه‌های گاز در مجاورت انبار و محل نگهداری مواد سریع‌الاشتعال و مواد نفتی غیر مجاز است. در مورد رعایت ضوابط ایمنی از لحاظ آتش‌سوزی که توسط مراجع ذیصلاح ارائه می‌شود، الزامی است.
- موازین ایمنی تأسیسات شهری موجود و جدید باید با نظر سازمان آتش‌نشانی و خدمات ایمنی شهرداری رعایت گردد.

### ۳-۸- سازه و مصالح ساختمانی

- رعایت کلیه بندهای مرتبط آئین نامه ۲۸۰۰ و اصلاحات مستمر آن در مورد احداث ساختمان‌ها ضروری است. نظارت بر حسن اجرای موارد مربوطه بر عهده شهرداری و یا ضابطین واجد صلاحیت است. در مقاطع بحرانی ساخت و ساز بعد از زلزله سازمان نظام مهندسی تهران و یا هر نهاد دیگری که بوسیله ستاد راهبری و نهادهای مجری قانونی دیگر تعیین گردند، نظارت بر حسن اجرای موارد مربوطه را بر عهده دارند.
- عایق کاری کف بنا و پی‌ها با مصالح مناسب و به منظور جلوگیری از نفوذ رطوبت زمین الزامی است.
- استفاده از روش‌ها و مصالح مناسب به منظور کاهش تبادل حرارتی سقف‌ها و بدنه‌های ساختمان (بوئژه بدنه‌های شرقی و غربی) توصیه می‌شود.
- استفاده از آجر مناسب جهت فرش حیاط و ایوان‌ها توصیه می‌شود.
- نصب پنجره‌ها در عمق داخل دیوارهای خارجی (نمای ساختمان) به منظور جلوگیری از تابش آفتاب به درون ساختمان توصیه می‌گردد.

### ۳-۹- همجواری‌ها

- همجواری عملکردهای عمومی به شرح زیر غیرمجاز است :
- ۱- همجواری واحدهای آموزشی با بیمارستان‌ها و مراکز درمانی که دارای بخش‌های بستری باشند، همچنین با مراکز تجاری و ترمینال‌های مسافربری غیرمجاز است.
- ۲- همجواری واحدهای ورزشی با بیمارستان‌ها و مراکز درمانی که دارای بخش‌های بستری باشند، غیرمجاز است.
- ۳- همجواری کارگاه‌های صنعتی کوچک مانند نجاری‌ها، در و پنجره‌سازی‌ها و دیگر کارگاه‌های کوچک مولد صدا با واحدهای آموزشی، بیمارستان‌ها و مراکز درمانی که دارای بخش‌های بستری باشند، غیرمجاز است.
- ۴- در همجواری واحدهای مسکونی با ساختمان‌های اداری و تجاری (بصورت واحدهای مختلط)، تأمین دسترسی مستقل برای واحدهای مسکونی و تفکیک پارکینگ‌های مربوط به واحدهای مسکونی از پارکینگ‌های عمومی الزامی است.
- تبصره ۱- کلیه کاربری‌ها می‌باید دسترسی مستقیم به معابر داشته باشند. اختلاط دسترسی‌ها از فضاها اختصاصی کاربری‌های دیگر غیرمجاز است.
- تبصره ۲- اختلاط دسترسی‌های کاربری‌های مختلط صرفاً منوط به اینکه فضای عمومی غیر قابل تفکیک داشته باشند، از داخل فضای عمومی مجاز است.

### ۳-۱۰- ضوابط محدود کننده تخلفات ساختمانی

- هرگونه ساخت و ساز خصوصی در کاربری‌های عمومی غیرمجاز می‌باشد.
- چنانچه اراضی تخصیصی به کاربری‌های عمومی تا پایان دوره طرح مورد نیاز شهرداری و دیگر ارگان‌ها (جهت احداث کاربری‌های عمومی) نباشد، مالک و یا مالکین این گونه اراضی، با اخذ تأیید کمیسیون ماده پنجم و طی سایر مراحل و الزامات قانونی می‌توانند نسبت به تغییر کاربری به مسکونی با تراکم قطعات همجوار اقدام نمایند.
- احداث هر تعداد پله در خارج از مالکیت و درون پیاده روها و معابر غیرمجاز است.



### ۳-۱۱- پارکینگ

#### ۳-۱۱-۱- ضوابط و مقررات عمومی پارکینگ‌ها

- از تاریخ تصویب طرح توسعه و عمران، صدور یا تجدید پروانه از طرف شهرداری برای هر نوع کاربری موکول به پیش‌بینی پارکینگ براساس ضوابط و مقررات مربوطه است.
- ضوابط و مقررات احداث، تأمین و میزان پارکینگ برای هر نوع کاربری در بخش پارکینگ آن کاربری آورده شده است.
- احداث‌کنندگان انواع ساختمان‌ها موظف هستند که طبق ضوابط و مقررات مربوط به آن نوع کاربری، تعداد پارکینگ‌های لازم را در ساختمان یا محوطه خود پیش‌بینی کنند.
- احداث پارکینگ‌های عمومی (توسط شهرداری) باعث تقلیل تعداد پارکینگ‌های مورد نیاز کاربری‌ها نمی‌شود.
- در تمامی کاربری‌های عمومی باید فضای مناسب و کافی (طبق ضوابط و مقررات مربوطه) برای پارکینگ وسایل نقلیه مراجعین در نظر گرفته شده و اجراء گردد.
- رعایت حداقل عرض ۳ متر برای یک واحد پارکینگ و ۵ متر برای دو واحد پارکینگ به طول ۵ متر الزامی است. این ابعاد خاص محل توقف خودرو است و شامل مسیر عبور و مرور نمی‌شود.
- اگر تعداد پارکینگ مورد نیاز بیش از یک واحد باشد، پشت هر محل پارک اتومبیل باید سطحی بطول حداقل ۵ متر و عرض ۳ متر فضای مانور (حرکت) تأمین گردد.
- حداقل مساحت ناخالص هر واحد پارکینگ برابر با ۲۵ مترمربع تعیین می‌گردد.
- مساحت مورد نیاز برای هر واحد پارکینگ در فضای حیاط و فضای باز ۱۵ مترمربع پیش‌بینی می‌شود.
- حداقل عرض درب ورودی پارکینگ ۳ متر است. تفکیک درب ورودی پارکینگ از ورودی‌های آدم‌رو در قطعات مسکونی با بیش از ۴ واحد در تمامی کاربری‌های عمومی توصیه می‌گردد.
- چنانچه سطح اختصاص یافته به محوطه پارکینگ در فضای سرپوشیده بیش از ۵۰۰ مترمربع باشد، حداکثر ارتفاع مجاز پارکینگ ۲/۶۰ متر خواهد بود.
- فضاهای پارکینگ سرپوشیده باید دسترسی مستقیم به تمامی طبقات بنا داشته باشند.
- در صورتی که پارکینگ در زیرزمین تأمین گردد و از رامپ استفاده شود، اولاً میزان شیب رامپ حداکثر ۱۵ درصد است. ثانیاً عرض رامپ نباید از ۳ متر کمتر باشد. حداقل ارتفاع آن تا هر نقطه از سقف رامپ ۱/۸ متر است.
- در خصوص فعالیت‌های عمومی - خدماتی با نیاز ۳ واحد پارکینگ و بیشتر از قبیل مجتمع‌های تجاری و دفتری، کلینیک‌ها و...، تخصیص و تأمین فضای پارکینگ مورد نیاز کارکنان و مراجعه‌کنندگان الزامی است و لازم است در داخل همان ملک تأمین شود.
- اساس صدور پروانه ساختمانی برای هر نوع مجتمع (مسکونی، تجاری، خدماتی و...) علاوه بر رعایت تمامی ضوابط و مقررات مربوطه، منوط به تأمین تعداد پارکینگ مورد نیاز است.

- محل یا محل‌های مناسب پارکینگ که می‌تواند به صورت مسقف یا در فضای آزاد (حیاط) قطعه مالکیت تأمین شود، باید در نقشه‌هایی که جهت اخذ پروانه ساختمانی به شهرداری یا سایر مراجع ذیربط ارائه می‌شود، مشخص گردد.

- بدیهی است که (تعداد پارکینگ‌های اعلام شده)، تعیین‌کننده پارکینگ‌های موردنیاز فعالیت‌های ذکر شده است و چنانچه سازمان‌های مرتبط با بنا و یا سازمان‌هایی که اجازه آنها برای احداث بنا لازم است، خود دارای مقررات ویژه در مورد پارکینگ باشند، مقررات آنها نیز باید در نظر گرفته شود علی‌الاحوال تأمین حداقل تعداد پارکینگ قید شده در این ضوابط و مقررات الزامی است.

### ۳-۱۱-۲- پارکینگ عمومی

- شهرداری موظف است که در محل‌های مشخص شده در طرح توسعه و عمران، پارکینگ عمومی احداث نماید.  
- شهرداری می‌تواند علاوه بر پارکینگ‌های پیش‌بینی شده در طرح ویژه ساختاری و تفصیلی، نسبت به احداث پارکینگ‌های عمومی براساس ضوابط و مقررات مربوطه اقدام نماید.

- شهرداری می‌تواند اراضی خالی شهری (بخصوص اراضی مجاور خیابان‌های فاقد پارکینگ) را که دارای مالکیت خصوصی بوده ولی بدایلی ساخت و ساز در آنها انجام نگرفته است، بر حسب مورد و به صورت موقت جهت استفاده پارکینگ عمومی آسفالت نماید.

### ۳-۱۱-۳- پارکینگ‌های مشترک

- مجتمع‌های مسکونی، تجاری، اداری و سایر کاربری‌های همجوار می‌توانند دارای پارکینگ مشترک باشند. مقررات آنها به شرح زیر است :

- کلیه واحدهای استفاده‌کننده از پارکینگ مشترک باید در فاصله مناسبی از محل پارکینگ قرار داشته باشند و محل پارکینگ به کلیه اماکن مربوطه دارای دسترسی پیاده یا سواره مناسب باشد.

- فاصله مجاز تا پارکینگ مشترک حداکثر ۱۰۰ متر می‌باشد.

- در صورتیکه نیاز پارکینگ واحدهای همجوار به صورت مشترک تأمین گردد، سطح کل پارکینگ مورد نیاز کلیه واحدهای مربوطه از ۲۰ درصد کاهش تخفیفی برخوردار می‌گردد.

- از سطح مازاد پارکینگ مشترک اختصاصی نیز می‌توان بعنوان پارکینگ عمومی استفاده نمود.

## ۴- ضوابط حرایم

### ۴-۱- حریم شبکه‌های شهری و خطوط انتقال<sup>۱</sup>

<sup>۱</sup> کلیه حرایم مشخص شده در این بخش از طریق اتکاء بر آخرین اطلاعات بدست آمده از نهادها و ارگان‌های مرتبط می‌باشد. در صورتی که در آتیه این حرایم دچار افزایش یا کاهش موردی گردد، ملاک عمل آخرین حرایم اعلام شده می‌باشد.

#### ۴-۱-۲- حریم امنیتی

- تأسیسات آبرسانی، برق‌رسانی، گازرسانی، تأسیسات تدافعی شهر، مراکز انتظامی، سایت‌های رادار، مراکز فنی مخابرات، مراکز فنی رادیو و تلویزیون دارای حریم امنیتی هستند و این حریم بر مبنای ضوابط و مقررات موردی هراگان و نهاد مشخص می‌گردد.

#### ۴-۱-۳- حریم رودخانه و مسیل‌های فصلی<sup>۱</sup>

##### الف- تعاریف

۱- بستر: آن قسمت از رودخانه، نهر طبیعی و یا مسیل است که در محل با توجه به آمار هیدرولوژیک و داغاب و حداکثر طغیان با دوره برگشت ۲۵ ساله به وسیله وزارت نیرو یا شرکت‌های آب منطقه‌ای تعیین می‌شود.

۲- حریم: آن قسمت از اراضی اطراف رودخانه، مسیل و یا نهر طبیعی است که بلافاصله پس از بستر قرار دارد و به عنوان حق ارتفاق برای کمال انتفاع و حفاظت آن لازم است و طبق مقررات این آیین نامه توسط وزارت نیرو یا شرکت‌های آب منطقه‌ای تعیین می‌گردد.

۳- حریم انهار طبیعی یا رودخانه‌ها و یا مسیل‌ها اعم از اینکه آب دائم و یا فصلی داشته باشند بر حسب مورد توسط وزارت نیرو و یا ادارات تابعه برای طرفین رودخانه یا مسیل و یا نهر طبیعی تعیین خواهد شد.

##### ب- ضوابط

- حریم انهار و شبکه آبیاری و قنوات و چاه‌های تأمین آب مشروب به شرح زیر است:

الف - حریم قنوات و چاه‌های تأمین آب مشروب دایره‌ای به شعاع ۱۵ متر است.

ب - پرکردن قنوات بایر بدون دریافت مجوز از سازمان آب و فاضلاب غیرمجاز است.

ج - حریم کانال‌ها، انهار احداثی و سنتی شبکه‌های آبیاری و زهکشی نسبت به آبدهی آنها مطابق مصوبه شماره ۴۷۳۴۷/ت ۱۹۳ مورخ ۱۳۷۱/۵/۶ هیئت وزیران به شرح جدول زیر است:

حریم شبکه آبرسانی براساس میزان آبدهی

ظرفیت کانال، نهر احداثی و شبکه آبیاری و زهکشی	میزان حریم از هر طرف
آبدهی (دبی) بیش از ۱۵ مترمکعب در ثانیه	میزان حریم از هر طرف ۱۲ تا ۱۵ متر
آبدهی (دبی) بیش از ۱۰ تا ۱۵ مترمکعب در ثانیه	میزان حریم از هر طرف ۸ تا ۱۲ متر

<sup>۱</sup> . مجموعه قوانین و مقررات شهرسازی، جلد دوم صفحات ۵۷ تا ۶۳ و ۱۴۳ تا ۱۴۸، سایر ضوابط و مقررات و آیین نامه‌های مربوط به بستر و حریم رودخانه و ... مصوب جلسه مورخ ۱۳۷۹/۸/۱۱ هیأت وزیران.

میزان حریم از هر طرف ۶ تا ۸ متر	آبدهی (دبی) بیش از ۵ تا ۱۰ مترمکعب در ثانیه
میزان حریم از هر طرف ۴ تا ۶ متر	آبدهی (دبی) بیش از ۲ تا ۱۰ مترمکعب در ثانیه
میزان حریم از هر طرف ۱ تا ۲ متر	آبدهی (دبی) بیش از ۱۵۰ لیتر تا ۲ مترمکعب در ثانیه
میزان حریم از هر طرف ۱ متر	آبدهی (دبی) کمتر از ۱۵۰ لیتر در ثانیه در ثانیه

ماخذ: مصوبه شماره ۴۷۳۴۷/ت ۱۹۳ مورخ ۱۳۷۱/۵/۶ هیئت وزیران

- حدود مجوز بهره‌برداری یا واگذاری از شن و ماسه و خاک رس بستر و حریم رودخانه‌ها، انهار و مسیل‌ها منوط به کسب موافقت قبلی از وزارت نیرو است.
- عبور لوله نفت و گاز و غیره از بستر و حریم رودخانه، نهر، مسیل و مرداب با موافقت وزارت نیرو بلامانع است ولی مسئولیت حفاظت آنها با دستگاه‌های ذی‌ربط خواهد بود.
- وزارتخانه‌ها، موسسات و شرکت‌های دولتی، شهرداری‌ها و همچنین سازمان‌ها و نهادهای وابسته به دولت مکلفند قبل از اجرای طرح‌های مربوط به خود و صدور پروانه لازم، بستر و حریم رودخانه و ... را استعلام نمایند.
- دیواره‌سازی در کنار رودخانه‌ها یا مسیل‌ها باید به نحوی انجام شود که در حداکثر طغیان معمولی آب رودخانه یا نهر طبیعی یا مسیل قادر به عبور جریان آب باشد. طرح و نقشه‌های مربوط به دیواره‌سازی باید قبلاً به تصویب وزارت نیرو رسیده باشد.
- در صورت دیواره‌سازی، حریم بلافاصله پس از دیوار احداث شده محاسبه می‌شود و باید در سراسر آن به میزان لازم رعایت شود. مسیل‌ها در داخل محدوده خدماتی شهر باید سرپوشیده و یا دارای جان پناه مناسب باشند.
- احداث هر گونه بنا و تأسیسات در حریم مسیل‌ها و انهار و رودخانه‌ها بکلی ممنوع است و تخطی از این امر موجب تخریب بنای احداث شده خواهد شد.
- وجود عناصری چون باغات، مزارع و امثالهم در حریم رودخانه‌ها با نظر مثبت وزارت نیرو یا ادارات تابعه آن بلامانع است.
- کاشت چمن و گل کاری در مسیر رودخانه‌ها و مسیل‌ها و انهار طبیعی به شرطی که دسترسی به رودخانه را با دشواری مواجه نسازد بلامانع است.

#### ۴-۱-۴- حریم لوله های آبرسانی شهری

- حریم لوله آبرسانی مطابق مصوبه شماره ۴۷۳۴۷/ت ۱۹۳ مورخ ۱۳۷۱/۵/۶ و آیین نامه جلسه مورخ ۷۹/۸/۱۱ هیأت وزیران به شرح زیر تعیین شده است.
- الف - حریم لوله آبرسانی با قطر ۵۰۰ میلیمتر، در کل ۶ متر (۳ متر از هر طرف نسبت به محور).
- ب - حریم لوله آبرسانی با قطر ۵۰۰ تا ۸۰۰ میلیمتر، در کل ۶ متر (۳ متر از هر طرف نسبت به محور).
- ج - حریم لوله آبرسانی با قطر ۸۰۰ تا ۱۲۰۰ میلیمتر، در کل ۱۰ متر (۵ متر از هر طرف نسبت به محور).
- د - حریم لوله آبرسانی با قطر ۱۲۰۰ میلیمتر به بالا، در کل ۱۲ متر (۶ متر از هر طرف نسبت به محور).
- تبصره - در صورتی که لوله‌های آبرسانی به موازات و در حریم یکدیگر نصب شوند، حد خارجی حریم به اعتبار قطر آخرین لوله تعیین می‌شود.

#### ۴-۱-۵- حریم لوله های نفت و گاز

- حریم خطوط لوله نفت که توسط وزارت نفت و ادارات تابعه تعیین می شوند باید کاملاً رعایت گردند. احداث هر گونه تأسیسات به استثنای تأسیسات مجاز نفت در حرائم مذکور بطور کلی ممنوع است.

- احداث هر گونه بنا و ساختمان جز آنچه که برای بهره برداری از خطوط لوله گاز ضروری است در فاصله اعلام شده ۲۰۰ متر از هر طرف محور انتقال گاز ممنوع است، مشروط بر اینکه به تشخیص شرکت گاز ایران، متضمن ایجاد خطر نباشد. همچنین حریم لوله انتقال گاز بر اساس نوع استاندارد لوله گذاری از طرف شرکت گاز ایران تعیین می شود.

کلیه حرایم مشخص شده در این بخش از طریق اتکاء بر آخرین اطلاعات بدست آمده از نهادهای ارگانهای مرتبط می باشد. در صورتی که در آتیه این حرایم دچار افزایش یا کاهش موردی گردد، ملاک عمل آخرین حرایم اعلام شده می باشد.

بسته



تاریخ: ۱۳۹۴/۰۵/۱۴  
شماره: ۲۳۳-۵/۰۳۰۰/۱۱۰  
پیوست:

سال ۹۴ - دولت و ملت، هم ملی و هم زبانی

گاز انبساطی پاک با نیم قرن تلاش

### مدیریت محترم شهرسازی و معماری اداره کل راه و شهرسازی استان تهران

#### موضوع: اعلام حریم ایمنی خطوط لوله انتقال گاز

با سلام،

احتراماً عطف به نامه شماره ۱۰۶۲۹/۱۹۰۰/۹۴/۱۹۰۰/ص مورخ ۹۴/۰۲/۲۴ به استحضار میرساند: مستند به قانون منع احداث بنا و ساختمان در طرفین خطوط لوله انتقال گاز ایران مصوب ۵۰/۰۲/۳۱ (از تاریخ تصویب این قانون احداث هرگونه بنا و ساختمان در فاصله ۲۵۰ متر از هر طرف محور خطوط لوله انتقال گاز در خارج از محدوده شهرها ممنوع است و در صورت احداث بنا و ساختمان شرکت ملی گاز ایران مجاز است با حضور نماینده ژاندارمری یا شهرداری یا بخشدار اقدام به انهدام آن نماید و هیچگونه خسارتی از این بابت به اشخاص پرداخت نخواهد شد) که این حریم با توجه به نوع ساختمانی لوله، کاربری اراضی مورد استعلام و سایر مشخصات فنی خط لوله قابل تقلیل می باشد که می بایستی موارد بصورت مجزا و بصورت موردی مورد استعلام قرار گیرد. **علی ایحال طبق اعلام مصوبه هیأت مدیره شرکت ملی گاز ایران به شماره ک/د ب/۰-۳۵۸/۰-۱۷۰۹۷ مورخ ۹۳/۱۰/۳۰ در حال حاضر حریم ایمنی ابنیه محل تجمع و خطرناک خطوط لوله گاز "۳۰ اول" و "۳۶ سوم تهران ۲۰۰ متر از هر طرف محور خط لوله گاز اعلام می گردد.** شایان ذکر این که متن نامه شماره ک/۱۱۰-۲۳۵/۱۳۱۹۶/۰۲۴۵ مورخ ۹۲/۰۲/۲۲ سرپرست بهره برداری خطوط لوله تهران مورد تأیید می باشد.

هوشنگ مهر دادفر  
مدیر منطقه سه عملیات انتقال گاز

۲۱۹۸۵

دفترخانه ساختمان شماره ۳  
اداره کل راه و شهرسازی استان تهران

شماره: ۱۳۹۴ / ۵ / ۱۹  
تاریخ:

ارجاع به: شهرسازی



آدرس: تهران - جاده قدیم قم - باقرشهر - بوار فلسطین - جاده نیروگاه - تأسیسات گاز ری (شهید کاوه) - منطقه سه عملیات انتقال گاز  
تلفن: ۵۵۲۲۱۱۵۰ - دورنگار: ۵۵۲۲۱۱۳۳ - صندوق پستی: ۱۸۷۳۵-۲۱۷۱  
Web: <http://www.nigc-dist3.ir> Email: [office@nigc-dist3.ir](mailto:office@nigc-dist3.ir)

#### ۴-۱-۶- حریم دکل‌های برق فشار قوی

- در مسیر و حریم درجه یک اقدام به هرگونه عملیات ساختمانی یا باغ و درختکاری تا هر ارتفاع ممنوع است و فقط ایجاد فضای باز و سبز عمومی (چمن کاری) و حفر چاه و قنات و راه‌سازی و شبکه آبیاری، مشروط بر اینکه سبب ایجاد خسارت بر تأسیسات خطوط انتقال نگردد، با کسب مجوز کتبی از وزارت نیرو و یا شرکت برق منطقه‌ای امکان پذیر است.

- در حریم درجه ۲ فقط ایجاد تأسیسات ساختمانی اعم از مسکونی و صنعتی و مخازن سوخت ممنوع است.
- شبکه آبیاری و حفر چاه و قنات به فاصله کمتر از ۳ متر از پی دکل‌های خطوط انتقال برق غیرمجاز است.
- حریم درجه یک خطوط برق ۱۳۲ کیلوولت به فاصله ۱۵ متر از طرفین مسیر خط (سیم کناری) می‌باشد.
- حریم درجه دو خطوط انتقال برق ۱۳۲ کیلوولت به فاصله ۳۰ متر از محور (خط وسط) می‌باشد.
- حریم کابل‌های زیرزمینی که در معابر و راه‌ها گذارده می‌شود در هر طرف نیم متر از محور کابل و تا ارتفاع ۲ متر از سطح زمین خواهد بود.

حریم دکل‌های برق فشار قوی

ردیف ولتاژ - ولت	حریم درجه یک - متر	حریم درجه دو - متر
۱۰۰۰-۲۰۰۰	۳ متر از طرفین	۵ متر از طرفین
۳۳۰۰۰	۵ متر از طرفین	۱۵ متر از طرفین
۶۳۰۰۰	۱۳ متر از طرفین	۲۰ متر از طرفین
۱۳۲۰۰۰	۱۵ متر از طرفین	۳۰ متر از طرفین
۴۵۰۰۰۰	۱۷ متر از طرفین	۴۰ متر از طرفین
۷۵۰۰۰۰	۲۵ متر از طرفین	۶۰ متر از طرفین

حداقل فاصله پایه‌های خطوط هوایی انتقال نیرو از جداره لوله‌های گاز در مسیر موازی و تقاطع‌ها

ولتاژ (قدرت)	حریم درجه ۱	حریم درجه ۲
۲۰ هزار ولت	۳ متر از طرفین	۵ متر از طرفین
۳۲ هزار ولت	۵ متر از طرفین	۱۵ متر از طرفین
۶۳ هزار ولت	۱۳ متر از طرفین	۲۰ متر از طرفین
۱۳۲ هزار ولت	۱۵ متر از طرفین	۳۰ متر از طرفین
۲۳۰ هزار ولت	۱۷ متر از طرفین	۴۰ متر از طرفین
۴۰۰ هزار ولت	۲۰ متر از طرفین	۵۰ متر از طرفین

۴-۱-۷- حریم راه<sup>۱</sup>

رعایت ضوابط حریم و اراضی مجاور راهها در حریم شهرها مصوب ۶۸/۳/۱ و اصلاحیه آن بر اساس مصوبه ۶۹/۲/۳ و قانون اصلاح قانون ایمنی راهها مورخ ۷۹/۲/۱۱ الزامی است. در ضمن رعایت آخرین مقررات مربوط به حریم راهها، آئیننامه‌ها و بخشنامه‌های مربوطه که توسط وزارت راه و ادارات تابعه در سطح استانها و شهرستانها تعیین می‌شوند، الزامی است.

- منطقه حریم جاده‌های برون شهری ۱۶۰ متر از طرفین می‌باشد. (بنا بر اعلام اداره کل راه و شهرسازی رعایت ضوابط و مقررات ماده ۱۷ قانون اصلاح و ایمنی و حریم راهها آزاد راه تهران - قم دارای حریم قانونی مصوب به متر ۱۲۰ متر (۶۰ متر از آکس به طرفین) می‌باشد و با احتساب نوار حفاظتی شعاع ۱۰۰ متر موضوع ماده ۱۷ قانون اصلاح و ایمنی راهها و راه آهن هر گونه ساخت و ساز احداث بنا دیوار کشی ایجاد راه دسترسی و... جمعاً تا فاصله ۱۶۰ متر (یکصد و شصت متر) از آکس مسیر مورد نظر به طرفین بدون اخذ موافقت و اخذ مجوز از وزارت راه و شهرسازی - اداره کل و راه و شهرسازی استان تهران ممنوع می‌باشد.

- حریم جاده‌های سریع و کنارگذر (حریم ۱۶۰ متری) به عنوان نوار حفاظتی است که احداث هر گونه ساختمان و تأسیسات در آن غیرمجاز می‌باشد.

- حریم کلیه راه‌های روستایی (درجه ۱، ۲ و ۳) عبارتست از اراضی بین حد نهایی بدنه راه تا فاصله ۱۲/۵ متر از محور راه در هر طرف، به قسمی که مجموع عرض بدنه راه و حریم طرفین آن ۲۵ متر شود.

- هر نوع تغییر در عملکرد در نوار حفاظتی راهها (حریم ۱۶۰ متری) منوط به تأیید اداره کل راه و شهرسازی استان می‌گردد.

- ریختن زباله، مصالح ساختمانی و نظایر آن در حریم قانونی راهها و راه‌آهن غیر مجاز و ممنوع است.

- نصب و استقرار تابلو در حریم قانونی راهها و راه‌آهن و هرگونه عملیاتی که موجب اختلال در امر تردد وسایل نقلیه گردد و نیز ایجاد دسترسی بدون مجوز از وزارت راه و ترابری ممنوع است.

- ایجاد فضاهای سبز عمومی در حریم ۱۶۰ متری مجاز است.

- ایجاد فضای سبز خصوصی بدون دسترسی مستقیم به جاده در این حریم مجاز است.

- ایجاد عملکردهای غیر انتفاعی که سطح آنها بیش از دو هکتار باشد، بدون دسترسی مستقیم به جاده و فقط بصورت فضای سبز و پارکینگ در این حریم مجاز است.

- عملکردهای غیرانتفاعی مجاز به احداث بنا در حریم ۱۶۰ متری نبوده ولی بصورت فضای سبز و پارکینگ می‌توانند از حریم ذکر شده استفاده نمایند.

- احداث تأسیساتی که بهره‌برداری، کشت، داشت و برداشت از زمینهای کشاورزی و باغها بدون آنها مقدور نباشد در این حریم مجاز است.

- احداث تأسیسات خدماتی و رفاهی جانبی راه از قبیل پمپ بنزین، رستوران و تعمیرگاه (با رعایت حریم سبز حداقل ۵۰ متری بعد از حریم قانونی راه و رعایت ضوابط قانونی مربوطه) در این حریم مجاز است.

<sup>۱</sup> مجموعه قوانین و مقررات شهرسازی، جلد دوم صفحه ۱۳۹، سایر ضوابط و مقررات و آیین نامه‌های مربوط به حریم راه و راه‌آهن و... مصوب جلسه مورخ ۱۳۷۹/۸/۱۱ هیأت وزیران.



- خارج از محدوده شهرها در مناطقی که هیئت وزیران تصویب و وزارت راه اعلام می‌نماید، احداث دیوار به ارتفاع بیش از ۱ متر در اراضی و مستحدثاتی که تا فاصله هفتاد متر از انتهای حریم راه‌آهن، شاهراه‌ها و راه‌های اصلی واقع شده ممنوع است.
- دیوارکشی بصورت مشبک (۰/۸۰ مترمربع دیوار و مابقی بصورت مشبک) پس از رعایت حریم قانونی راه در این حریم مجاز است.
- نظارت بر امر ساخت و ساز در حاشیه راه‌ها و راه‌آهن تا شعاع ۱۰۰ متر از منتهی‌الیه حریم قانونی توسط وزارت راه اعمال می‌شود.

اداره کل راه و شهرسازی استان تهران

بیتاب

سرکار خانم مهندس مهاجر

مدیریت محترم شهرسازی و معماری

موضوع: طرح تفصیلی شهرهای نسیم شهر و حسن آباد و تهران - ساوه و...

با سلام و احترام

بازگشت به نامه شماره ۹۲/۵۲۷۷۵/د مورخ ۹۲/۹/۲۳ مرتبط به طرحهای تفصیلی شهرهای رباط کریم، نسیم شهر و حسن آباد و تقاضای اعلام حریم و نحوه ساخت و ساز در مجاورت حریم آزاد راههای تهران-ساوه، تهران-قم و محورهای قدیم تهران-ساوه و تهران-قم و بیرو نامه صادره شماره ۲۶۴۵۹-۱۱/۱۱-۸۸/ب دینویسیده مراتب به شرح ذیل اعلام می گردد. بدیهی است انجام هرگونه عملیات اجرایی در حریم راههای حوزه استحفاظی مستلزم استعلام و انجام مراحل قانونی می باشد و رعایت ضوابط و مقررات ماده ۱۷ قانون اصلاح ایمنی و حریم راهها و راه آهن الزامی می باشد.

۱- آزاد راه تهران-قم دارای حریم قانونی مصوب بمتراژ ۱۲۰ متر (۶۰ متر از آکس بطرفین) میباشد و با احتساب نوار حفاظتی شعاع یکصد متر موضوع ماده ۱۷ قانون اصلاح ایمنی راهها و راه آهن، هرگونه ساخت و ساز، احداث بنا، دیوارکشی، ایجاد راه دسترسی و... جمعا تا فاصله ۱۶۰ متر (یکصد و شصت متر) از آکس مسیر مورد نظریه طرفین بدون اخذ موافقت و اخذ مجوز از وزارت راه و شهرسازی - اداره کل راه و شهرسازی استان تهران ممنوع می باشد که در محدوده شهرهای واقع در مسیر میبایستی لحاظ گردد.

۲- آزاد راه تهران-ساوه تا کیلومتر ۲۷ دارای حریم قانونی مصوب بمتراژ ۷۶ متر (۳۸ متر از آکس بطرفین) میباشد و با احتساب نوار حفاظتی شعاع یکصد متر موضوع ماده ۱۷ قانون اصلاح ایمنی راهها و راه آهن، هرگونه ساخت و ساز، احداث بنا، دیوارکشی، ایجاد راه دسترسی و... جمعا تا فاصله ۱۳۸ متر (یکصد و سی و هشت متر) از آکس مسیر مورد نظریه طرفین بدون اخذ موافقت و اخذ مجوز از وزارت راه و شهرسازی - اداره کل راه و شهرسازی استان تهران ممنوع می باشد که در محدوده شهرهای واقع در مسیر میبایستی لحاظ گردد و از کیلومتر ۲۷ به بعد دارای حریم قانونی مصوب بمتراژ ۱۲۰ متر (۶۰ متر از آکس بطرفین) میباشد و با احتساب نوار حفاظتی شعاع یکصد متر موضوع ماده ۱۷ قانون اصلاح ایمنی راهها و راه آهن، هرگونه ساخت و ساز، احداث بنا، دیوارکشی، ایجاد راه دسترسی و... جمعا تا فاصله ۱۶۰ متر (یکصد و شصت متر) از آکس مسیر مورد نظریه طرفین بدون اخذ موافقت و اخذ مجوز از وزارت راه و شهرسازی - اداره کل راه و شهرسازی استان تهران ممنوع می باشد.

۳- آزاد راه تهران-پردیس نیز دارای حریم قانونی مصوب بمتراژ ۷۶ متر (۳۸ متر از آکس بطرفین) میباشد و با احتساب نوار حفاظتی شعاع یکصد متر موضوع ماده ۱۷ قانون اصلاح ایمنی راهها و راه آهن، هرگونه ساخت و ساز، احداث بنا، دیوارکشی، ایجاد راه دسترسی و... جمعا تا فاصله ۱۳۸ متر (یکصد و سی و هشت متر) از آکس مسیر مورد نظریه طرفین بدون اخذ موافقت و اخذ مجوز از وزارت راه و شهرسازی - اداره کل راه و شهرسازی استان تهران ممنوع می باشد که در محدوده شهرهای واقع در مسیر میبایستی لحاظ گردد.

۴- در ارتباط با مطالعات مرتبط به شهرها و روستاهای واقع در حاشیه محور قدیم تهران-قم و محور قدیم تهران-ساوه نیز با اطلاع می رساند محورهای موصوف دارای حریم قانونی مصوب بمتراژ ۷۶ متر (۳۸ متر از آکس بطرفین) میباشد و با احتساب نوار حفاظتی شعاع یکصد متر موضوع ماده ۱۷ قانون اصلاح ایمنی راهها و راه آهن، هرگونه ساخت و ساز، احداث بنا، دیوارکشی، ایجاد راه دسترسی و... جمعا تا فاصله ۱۳۸ متر (یکصد و سی و هشت متر) از آکس مسیر مورد نظر به طرفین بدون موافقت و اخذ مجوز از وزارت راه و شهرسازی - اداره کل

نامه های فاقد مهر برجسته ی دبیرخانه مرکزی اداره کل راه و شهرسازی استان تهران از درجه اعتبار ساقط می باشد.

ساختمان شماره ۱: تهران، خیابان دماوند، بعد از سی تریو نارنگ، نرسیده به چهارراه خلانلی، ایستگاه پورباجان  
ساختمان شماره ۲: تهران، خیابان کریمخان زند، خیابان استاد نجف‌اللهی شمالی، شماره ۳۰۴  
ساختمان شماره ۳: خیابان سعدجنگل‌الدین اسماعیلی، خیابان ۲۲، روبروی بیمارستان فاطمه الزهرا، نیش کوچه آماج، پلاک ۲  
پست الکترونیکی اداره کل: info@Trudo.ir | سایت: www.Trudo.ir

تلفن: ۷۷۹۰۹۰۱ | شماره: ۷۷۹۰۶۶۴۵  
تلفن: ۸۸۹۲۳۶۱۱ | شماره: ۸۸۹۰۷۰۱۷  
تلفن: ۸۸۱۰۵۲۸۷ | شماره: ۸۸۱۰۵۴۸۸

دوره کل راه و شهرسازی استان تهران

راه و شهرسازی استان تهران ممنوع می باشد.

علاوه بر موارد فوق اعلام می دارد حریم قانونی مصوب راههای روستایی مربوطه برابر با ۲۵ متر (۲/۵ متر از آکس بظرفین) بوده و بلحاظ تطبیق با قوانین موضوعه میبایستی بصورت موردی و بر حسب ترافیک عبوری و نقش آن در ارتباط با سایر راههای موجود، پیش بینی های لازم برای ارتقاء آن مدنظر قرار گیرد. بدیهی است تعریف هر گونه کاربری در حریم قانونی اعلام شده و نوار سی متر بعد از حریم قانونی ممنوع بوده و ضمنا به لحاظ رعایت مراتب و نکات ایمنی شایسته می گردد بیش بینی لازم برای توسعه و تامین سرانه های خدماتی را در اراضی بعد از فواصل ذکر شده انجام گردد و از توسعه خطی و در امتداد راههای موصوف و ... . اکیدا خود داری گردد. ضمنا یادآور می گردد در بخشهایی که شهر در کنار راههای استحفاظی قرار می گیرد جهت ساماندهی و تامین ایمنی برای استفاده کنندگان از راه و همچنین شهروندان محترم طراحی راه کندرو و دسترسی های با کنترل کامل مورد تاکید می باشد. لازم به یادآوری است برابر قوانین و مقررات جاری هرگونه ساخت و ساز در محدوده بعد از حریم قانونی و سی متر اول از شعاع یکصد متر بعد از حریم راههای اعلامی ممنوع میباشد و در ۷۰ متر از شعاع یکصد متر موضوع ماده ۱۷ قانون اصلاح ایمنی راهها و راه آهن ساخت و سازهای مورد نظر میبایستی بصورت موردی از این اداره کل استعلام و در صورت عدم مغایرت با قوانین و مقررات موضوعه، مراتب پس از طی مراحل اداری قانونی خاص (ارائه تعهد نامه، واریز وجوهات قانونی پیش بینی شده و بررسی نوع کاربری درخواستی از نظر نیاز به راه دسترسی وسایر موارد مشابه) صرفا جهت عناصر غیر خدماتی ( در صورتیکه تداخل یا پروژه های در دست اقدام را نداشته باشد) امکان صدور مجوز میسر خواهد بود.

مجید صباغ زاده  
مدیر راهداری

رونوشت :

- اداره راه ری جهت اطلاع
- اداره راه بهارستان جهت اطلاع
- اداره راه رباط کریم جهت اطلاع
- اداره راه اسلامشهر جهت اطلاع

#### ۴-۲- حریم آثار تاریخی

- در کلیه مواردی که یک ساختمان تاریخی - میراثی در حوزه تعریض راه قرار گیرد، اصلاحی معبر باید صرفاً از جهتی به غیر از جبهه استقرار ساختمان تاریخی - میراثی صورت می‌پذیرد.

- در عرصه‌های تاریخی و حرایم، آنها انجام هرگونه تعریض و گشایش معبر مشروط به نظر سازمان گردشگری و میراث فرهنگی می‌باشد. در اینگونه موارد گذر تعریضی پیشنهادی طرح تفصیلی شهر، گرافیکی بوده و صرفاً مبتنی بر توجیحات مهندسی ترافیک می‌باشد و به هیچ عنوان نمی‌تواند مبنای تخریب عرصه‌های تاریخی قرار گیرد.

- در پلاکهای مجاور بناها و آثار تاریخی رعایت ارتفاع و تراکم بر اساس اعلام میراث فرهنگی و رعایت حرایم ارتفاعی بناها می‌باشد.

- کلیه ساختمان‌های مسکونی موجود که به عنوان عرصه تاریخی معرفی شوند و یا در حریم آثار تاریخی قرار گیرند، مسکونی فرهنگی تلقی می‌گردند. سازمان گردشگری و میراث فرهنگی به تناسب نیاز می‌تواند نسبت به تغییر کاربری ملک مورد نظر اقدام نماید. در هر حال کاربری پیشنهادی سازمان گردشگری و میراث فرهنگی بر کاربری پایه طرح تفصیلی ارجحیت دارد.

کلیه حرایم مشخص شده در این بخش از طریق اتکاء بر آخرین اطلاعات بدست آمده از نهادها و ارگان‌های مرتبط می‌باشد. در صورتی که در آتیه این حرایم دچار افزایش یا کاهش موردی گردد، ملاک عمل آخرین حرایم اعلام شده می‌باشد

#### ۵- ضوابط و مقررات کلی مشترک

شامل بخشی از مقررات فنی است که عمومیت داشته و بدون محدودیت مکانی در سطح شهر حسن آباد لازم‌الاجرا می‌باشد. رعایت ضوابط و مقررات عام در کلیه نحوه استفاده از اراضی در هنگام صدور پروانه تخریب و نوسازی و یا احداث بنا، الزامی است.

این ضوابط و مقررات برای کلیه استفاده‌کنندگان از زمین در تمام مراحل طراحی و اجرا لازم‌الاجرا می‌باشد. کاربری‌های مجاز به استقرار در هر یک از کاربری‌ها، جهت صدور پروانه ساختمانی طبق مطالب عنوان شده این سند بوده و رعایت آن برای جلوگیری از تداخل نامناسب کاربری‌ها و ارتقاء کیفیت و کارایی محیط شهری، ضروری است. قطعاتی که کاربری آنها در طرح تفصیلی پیشین خدماتی بوده و باتوجه به قدمت ساخت و ساز در طرح تفصیلی مسکونی در نظر گرفته شده‌اند، موظف به پرداخت ارزش افزوده ناشی از تغییر کاربری اراضی خود هستند. در احداث هرگونه ساختمان فرعی، تغییرات ساختمان، تعمیرات، توسعه و بازسازی ساختمان می‌بایست از شهرداری حسن آباد مجوز کسب گردد.

احداث ساختمان در محدوده کاربری زمین صرفاً با رعایت مقررات ساختمان مربوط به آن کاربری و دیگر مقررات، مستثنیات و ملحقات مربوط و رعایت حریم کاربری‌های مصوب طرح میسر می‌باشد.

حداکثر اختلاف ارتفاع میان بنای دو قطعه همجوار به شرح زیر تعیین می‌گردد:

در بناهای مسکونی همجوار: نسبت فاصله اختلاف ارتفاع به طول بر بنای همجوار از ۱ برابر آن تجاوز نماید.

در بناهای خدماتی همجوار با بنای مسکونی: نسبت فاصله اختلاف ارتفاع به طول بر بنای همجوار از ۱/۵ برابر آن تجاوز ننماید.

در بناهای خدماتی همجوار با بنای خدماتی: نسبت فاصله اختلاف ارتفاع به طول بر بنای همجوار از ۲ برابر آن تجاوز ننماید.

حداقل فاصله اشراف میان بناهای واقع در یک قطعه برابر با ۱ برابر ارتفاع ساختمان بلندتر است. در مواردیکه زمین در شیب قرار گرفته است تعیین فاصله حداقل برعهده کمیته تخصصی بررسی طرح‌هاست.

صدور هرگونه مجوز برای اراضی ذخیره شهری می‌بایست بر اساس طرح موضعی ارائه شده به شهرداری حسن آباد و پس از اخذ تایید در کمیسیون ماده ۵ استان مجاز می‌باشد.

رعایت کلیه ضوابط و آیین‌نامه‌های مربوط به احداث ساختمان از قبیل مقررات ملی ساختمان، آیین‌نامه ۲۸۰۰ و ضوابط سازمان‌های متبوعه برای کاربری‌های خدماتی (همانند سازمان نوسازی و توسعه و تجهیز مدارس برای کاربری آموزشی و ...) الزامی است.

تأسیسات بر روی بام نمی‌بایست در معرض دید باشند و باید با مصالحی همساز و هماهنگ به نما محصور گردند. نصب تأسیسات بر روی پشت بام در ساختمان‌های ۲ طبقه با فاصله حداقل ۳ متر از لبه پشت بام و در ساختمان‌های ۴ طبقه با فاصله ۲ متر از لبه پشت بام قرار گیرد.

نصب هرگونه تأسیسات سرمایشی و گرمایشی در بدنه نما و خارج از حد مالکیت پلاک ممنوع می‌باشد.

ارتفاع مجاز دیوارهای محوطه مشرف به معابر عمومی حداکثر ۲/۵ متر می‌باشد.

تفکیک مجدد قطعات موجود (با مساحت کمتر از حداقل سطح تفکیک) مجاز نمی‌باشد.

پیش‌بینی پارکینگ در کلیه قطعات در چارچوب الزامات هر کاربری اجباری است.

تأسیسات جزء تراکم ساختمانی بناها قرار نمی‌گیرند و برای ساختمان‌هایی که مساحت کل زیربنای آن‌ها با محاسبه پارکینگ از ۲۰۰۰ مترمربع و یا چهارطبقه به بالا باشد احداث پست برق که محل آن به تایید اداره برق رسیده باشد، الزامی است و در صورت نیاز به پست برق مراتب می‌بایست از طرف اداره مزبور کتباً اعلام شود.

تفکیک اراضی به میزان حداقل دو برابر حداقل مساحت تفکیک کاربری مذکور بلامانع است.

طول هیچیک از قطعات تفکیکی نباید از سه برابر عرض آن بیشتر باشد.

حداقل عرض یا حداقل فاصله بین اضلاع یک زمین مسکونی تفکیک شده نباید از ۸ کمتر باشد.

تفکیک در کاربری مذهبی غیرمجاز می‌باشد.

تفکیک اراضی در مناطقی که تحت نظارت و ضوابط وزارت علوم و تحقیقات و فناوری، وزارت درمان و آموزش پزشکی و سازمان میراث فرهنگی قرار دارد، تابع مقررات ویژه مربوط به این نهادها و سازمان‌ها می‌باشد.

تفکیک در اراضی کاربری‌های عمده خدماتی شهر مجاز نمی‌باشد.

تفکیک اراضی فضاهای سبز و باز عمومی، اراضی متعلق به اماکن تاریخی و تپه‌های باستانی و حرائم مربوط به تأسیسات مختلف و کاربری‌های بزرگ شهری ممنوع می‌باشد.

تفکیک اراضی با کاربری گردشگری - تفریحی می‌بایست همراه طرح مصوب و استعلام از سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری صورت پذیرد.

تفکیک در کاربری تجاری نمایشگاهی غیرمجاز می‌باشد.

تفکیک اراضی در مناطقی که تحت حفاظت سازمان میراث فرهنگی و گردشگری (عرصه میراث فرهنگی) قرار دارد تابع مقررات ویژه مربوط به آن می‌باشد.

رعایت پخ در کلیه تقاطع‌ها به شرح جداول بند مربوط الزامی است.  
تفکیک قطعات کاربری جهت تغییر کاربری به هیچ عنوان مجاز نمی‌باشد.  
سطح ملاک عمل جهت تعیین ضوابط تراکمی پس از رعایت بره‌های اصلاحی محاسبه خواهد شد. به عنوان مثال اگر قطعه‌ای دارای مساحت ۲۰۰ مترمربع و در کنار معبر ۱۰ متری پیش از رعایت بر اصلاحی باشد، مساحت آن بر اساس همان متر از ۲۰۰ مترمربع (برابر با سند مالکیت وضع موجود) و معبر آن پس از تعریض (مثلاً ۱۲ متر) ملاک تعیین تراکم ساختمانی قرار می‌گیرد.  
در خصوص پلاک‌هایی که در مجاورت بلافاصل دو یا چند معبر قرار دارند، ضوابط تراکمی معبر عریض‌تر ملاک عمل قرار می‌گیرد. دسترسی سواره این پلاک‌ها صرفاً از معبر با عرض کمتر مجاز می‌باشد.

#### ۵-۱- مقررات تفکیک در اراضی واقع در کاربری‌های پیشنهادی طرح تفصیلی

اراضی خدمات عمومی مشخص شده در نقشه کاربری اراضی طرح تفصیلی، شامل آموزش عالی، تجاری نمایشگاهی، تجهیزات شهری، تفریحی و ورزشی مجاز به تفکیک نمی‌باشند.  
بر اساس مصوبه شورای عالی شهرسازی و معماری ایران صدور پروانه ساختمان در اراضی خالی و مسدودات ویژه با کاربری نامتجانس شهری (مانند تعمیرگاه، دامداری، اراضی وزارت دفاع، پادگان و ...) با وسعت بیش از ۵۰۰۰ مترمربع (در یک پلاک و یا چند پلاک) که پیش از تهیه طرح جامع در محدوده شهر قرار داشته‌اند، با هر کاربری استفاده از زمین که باشد، در صورت رعایت کلیه پیشنهادات طرح تفصیلی منوط به تصویب و تایید شهرداری و در صورت عدم رعایت کاربری و ضوابط طرح تفصیلی منوط به تصویب در کمیسیون ماده ۵ استان می‌باشد.  
بر اساس مصوبه شورای عالی شهرسازی و معماری ایران صدور پروانه ساختمان در اراضی خالی و مسدودات ویژه با کاربری نامتجانس شهری (مانند تعمیرگاه، دامداری، اراضی وزارت دفاع، پادگان و ...) با وسعت بیش از ۵۰۰۰ مترمربع (در یک پلاک و یا چند پلاک) که پیش از تهیه طرح جامع در حریم شهر قرار داشته‌اند، با هر کاربری استفاده از زمین که باشد، منوط به توافق با شهرداری و واگذاری سهم شهرداری به صورت رایگان برای تامین خدمات است.

تبصره: در خصوص فعالیت دامداری مجاز، رعایت قانون نظام جامع دامپروری کشور مصوبه مجلس شورای اسلامی مورخ ۱۳۸۸/۰۵/۰۷ (ماده ۸) برای زمین‌های با کاربری دامداری الزامی است.

هنگام تفکیک اراضی 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 گذراندی مورد اقدام و همچنین شعاع دوربرگردان‌ها کاملاً رعایت گردد.

#### ۵-۲- ضوابط زیست‌محیطی

کلیه فعالیت‌های خدماتی-پذیرایی-فرهنگی، 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.  
در احداث مجتمع‌های کارواش اجرای سیستم جمع‌آوری و تصفیه فاضلاب و قانون مدیریت پسماند با کاربری‌های خدماتی مرتبط، رعایت گردد.  
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. در احداث باغ پرندگان اخذ مجوز از سازمان حفاظت محیط زیست به استناد ضوابط استقرار مراکز خدماتی الزامی است.

جهت احداث جایگاه عرضه فرآورده‌های نفتی و گاز رعایت فاصله ۵۰ متر از واحدهای مسکونی و رعایت سایر ضوابط زیست‌محیطی در کاربری‌های مجاز شهری الزامی است.

کاربری ارضی مربوط به تجهیزات شهری: میدین میوه و تره‌بار، گورستان، نمایشگاه دائمی، مرکز دفن زباله، مراکز حمل و نقل بار سنگین به استناد ضوابط استقرار مراکز خدماتی بایستی در خارج از شهر مکانیابی گردند. کشتارگاه به استناد ضوابط استقرار مصوبه شماره ۷۸۹۶۴/ت/۳۹۱۲۷ ه مورخ ۱۳۹۰/۰۴/۱۵ هیئت دولت خارج از حریم شهر با رعایت کلیه ضوابط زیست‌محیطی از جمله احداث سیستم تصفیه فاضلاب و اجرای قانون مدیریت پسماند مکانیابی شوند.

در اراضی مربوط به کاربری تأسیسات شهری محل احداث سیستم تصفیه فاضلاب و مرکز زباله با رعایت کلیه ضوابط زیست‌محیطی در خارج از محدوده خدماتی شهر انجام گردد.

کاربری صنعتی-کارگاهی-صنفي: احداث کارگاه‌های صنعتی-صنفي در حد رده یک (گروه الف) ضوابط و استقرار صنایع موضوع تصویب‌نامه شماره ۷۸۹۶۴/ت/۳۹۱۲۷ ه مورخ ۱۳۹۰/۰۴/۱۵ هیئت دولت اصلاحات بعدی با رعایت کلیه ضوابط و قوانین زیست‌محیطی و عدم داشتن ممنوعیت شعاع ۱۲۰ کیلومتری تهران با اخذ استعلام از سازمان حفاظت محیط زیست مجاز می‌باشند.

صرفاً صنایع رده یک (گروه الف) و پاک و غیرمزاحم آلاینده در کاربری مجاز صنعتی احداث گردد. مجتمع صنفي و خدماتی و صنوف مزاحم آلاینده تحت هر عنوان به استناد ضوابط استقرار صنایع و مراکز خدماتی با رعایت مصوبه شماره ۷۸۹۶۴/ت/۳۹۱۲۷ ه مورخ ۱۳۹۰/۰۴/۱۵ هیئت دولت و آیین‌نامه نحوه ایجاد مجتمع‌های صنفي به شماره ۱۲۰۳۰۸ مورخ ۱۳۸۷/۰۷/۱۷ 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. کلیه صنایع و کارگاه‌های مجاز که به نحوی دارای پساب صنعتی بوده بایستی مجهز به سیستم تصفیه فاضلاب جداگانه گردیده و قانون مدیریت پسماند را با سایر ضوابط زیست‌محیطی استقرار صنایع رعایت نمایند.

### ۵-۳- اشراف و نحوه استقرار بناها

رعایت ضوابط مربوط به حریم اشراف بناها و مسایل اشراف در مورد کلیه بناهایی که در مجاورت یک قطعه مالکیت احداث می‌شوند الزامی است.

با توجه به نحوه تابش آفتاب در حسن آباد رعایت حریم سایه‌اندازی در احداث بنا و قطعات مالکیت الزامی است. بدین معنی که ارتفاع بنای واقع در جنوب یک قطعه مالکیت، حداقل یک برابر فاصله آن از بر مجاز ساختمان واقع در شمال آن قطعه‌ی مالکیت تجاوز ننماید.

در هیچ یک از سطوح خارجی مشرف به مالکیت مجاور نمی‌توان پنجره، هواکش تعبیه نمود مگر این که از حد مالکیت مجاور حداقل ۲ متر عقب‌نشینی صورت گیرد و ارتفاع کف پنجره‌ها ۱/۵ متر از کف مربوط باشند.

نصب هرگونه تأسیسات همانند کولر، اسپیلیت و ... بر روی نما و سایر وجوه ساختمان همانند بام که در معرض دید عموم قرار داشته باشد، ممنوع است. تأسیسات واقع در بام‌ها می‌بایست با عقب‌نشینی از سطح نما و یا قرار گرفتن داخل محفظه‌ای هماهنگ با نمای ساختمان، مکانیابی گردند.

نصب سیم، کابل و هرگونه تأسیسات هوایی در معابر و گذرهای شهر غیرمجاز می‌باشد.

نورگیری از گذرها، پارکها و فضاهای عمومی بلامانع است.  
نصب بازشوهای بدون کف پنجره که در تراس یا بالکن واقع شده‌اند بلامانع است.

#### ۴-۵- ضوابط مربوط به پارکینگ انتظار و مسیر سرویس در مورد ساختمان‌های عمومی پرتدد

در مجاورت ساختمان‌های عمومی پرتدد مانند مراکز آموزشی، مراکز درمانی، مرکز اداری، مراکز فرهنگی، مراکز تفریحی، مراکز مذهبی و ... که در زمان معین تخلیه می‌شوند تا به وسیله سرویس‌های ویژه، کارمندان خود را جابه‌جا نمایند، گشایش معبر به عمق حداقل ۳ متر الزامی است. بدیهی است این فضا جزء فضای باز صاحب کاربری محسوب شده و تحت مالکیت و جهت استفاده اختصاصی است.

#### ۵-۵- ضوابط و مقررات مربوط به احداث پارکینگ‌های هم‌سطح درون شهری (عمومی)

در طراحی پارکینگ‌های هم‌سطح درون شهری ارجح است از پارکینگ‌های زاویه‌ای استفاده شود چرا که:  
برای ورود و خروج وسایل نقلیه، پارکینگ زاویه‌ای امکان مانور آسان‌تری را نسبت به پارکینگ‌های موازی دارا است.  
پارکینگ موازی از لحاظ طراحی، نسبت به پارکینگ زاویه‌ای سطح کم‌تری را اشغال می‌کند.  
میدان دید پارکینگ‌های زاویه‌ای نسبت به پارکینگ‌های موازی برای ترافیک مستقیم از کیفیت بهتری برخوردار است.

#### ۶-۵- ضوابط تشویقی مربوط به احداث پارکینگ عمومی

به منظور تشویق مالکین اراضی به احداث پارکینگ عمومی، این آیین‌نامه به شهرداری مجوز می‌دهد که در بر معبر اصلی با حفظ عرض راه‌های مورد نیاز به پارکینگ، سطح طبقات همکف را به کاربری تجاری - خدماتی اختصاص دهد و در طبقات بالا و زیر زمین پارکینگ عمومی احداث نماید. ضوابط ساخت این فضاها منطبق با جدول ضوابط ساخت تجاری - خدماتی و با کاربری مشخص پارکینگ عمومی در طبقات می باشد.

#### ۷-۵- ضوابط مربوط به مسیرهای عبور پیاده

حداقل عرض پیش‌بینی شده برای معابر مخصوص عابر پیاده ۴ متر است.  
جهت رعایت سلسله مراتب شبکه‌های دسترسی درون بافت‌های پر، تعدادی از گذرهای بن‌باز، تنها مخصوص عبور افراد پیاده بوده و هرگونه احداث پل جهت عبور اتومبیل با استثناء پل عبور پیاده و معلولین از این شبکه‌ها ممنوع است. در اینگونه شبکه‌ها شهرداری حسن آباد می‌تواند با ایجاد مانع نظیر گلدان و یا نرده از ورود مستقیم اتومبیل به درون شبکه‌های مورد نظر جلوگیری نماید. ضوابط مربوط به طراحی راه‌های پیاده در محوطه‌سازی‌ها و مناطق تفریحی و گردش‌های مطابق آیین‌نامه طراحی راه‌های شهری بخش ۱۰ مسیرهای پیاده خواهد بود.

#### ۸-۵- ضوابط و مقررات عبور و مرور معلولین جسمی و حرکتی



حداقل عرض مفید پیاده‌رو ۸۰ سانتی‌متر

رعایت حداقل ۱۲۰ سانتی‌متر فاصله از دیوار برای هر نوع مانعی که به هر علت نصب آن در پیاده‌رو برنامه‌ریزی گردد، الزامی است.

حداکثر شیب عرضی ۲ درصد و شیب طولی ۸ درصد است.

حداکثر شیب قسمت اتصال بین دو پیاده‌رو که نسبت به هم اختلاف سطح دارند ۳ درصد است.

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

پوشش کف پیاده‌رو باید از مصالح سخت و غیرلغزنده باشد.

هرگونه شیرفلکه و سایر اجزای تأسیسات شهری در کف معابر باید در محفظه مناسب قرار گیرد.

هم‌سطح بودن هرگونه درپوش با سطح پیاده‌رو الزامی است.

استفاده از هرگونه شبکه در سطح پیاده‌رو ممنوع است.

محل ارتباط پیاده‌رو با سواره‌رو باید دارای علائم حسی قابل تشخیص برای نابینایان باشد.

ایجاد خط کشی عابر پیاده در محل تردد معلولان و در مکان‌های خاص آن‌ها الزامی است.

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

برای توقف وسیله نقلیه به منظور پیاده و سوار شدن معلولان از وسیله نقلیه در خیابان‌های اصلی شهر و نیز مراکز

حضور آنان، ایجاد خلیج (پیش‌رفتگی سواره‌رو در پیاده‌رو) به عمق حداقل ۳/۶۰ متر و به طول حداقل ۱۲ متر با

ارتباط مناسب با پیاده‌رو الزامی است.

**تبصره:** اختصاص حداقل دو جای پارک اتومبیل ۲ پارکینگ ویژه معلولان با نصب علامت مخصوص در کنار خیابان‌های اصلی و در هر ۵۰۰ متر فاصله توصیه می‌گردد.

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

**تبصره ۱:** محل توقف اتومبیل معلولان جسمی - حرکتی باید در نزدیک‌ترین فاصله به درهای ورودی یا خروجی ساختمان باشد.

**تبصره ۲:** توقف‌گاه‌های اختصاصی معلولان باید به وسیله علامت مخصوص مشخص شود.

**تبصره ۳:** در ایستگاه‌های قابل استفاده برای معلولان پیش‌بینی سرپناه، حفاظ و نیمکت با ارتفاع ۴۵ سانتی‌متر از کف الزامی است.

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

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

## ۵-۹- مقررات مربوط به ارتفاع حصارها و دیوارها

از آنجا که نمای هر ساختمان به عنوان یکی از عناصر فضای شهری محسوب می‌گردد که جنبه عمومی دارد. کلیه متقاضیان

دریافت پروانه احداث می‌بایست طرح سه بعدی نمای پیشنهادی خود را به‌مراه نمای دو پلاک همجوار جهت دریافت مجوز

احداث به واحد شهرسازی شهرداری حسن آباد ارائه نمایند.

رعایت حرائم عقب‌نشینی از بر گذر (های) همجوار به شرح ضوابط مندرج در هریک از کاربری‌ها الزامی است.

دیوارها و حصارهای حیاط ساختمان‌ها باید در طول معبر از هماهنگی و تجانس در ارتفاع، نوع مصالح و رنگ نما برخوردار

باشند.

حصارهای نرده‌ای، به صورت نرده روی سکوهایی به ارتفاع حداکثر ۱ متر احداث شود.

## ۵-۱۰- سیمای شهری و نماسازی

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

تعداد تابلوهای معرف کاربری در یک منظر شهری مجاز نمی‌باشد. 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، است.

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 محل و نحوه استقرار تابلوهای شهری (بیلبردها) نقاشی‌ها، جداره‌ها، استفاده از نمایشگرهای بزرگ شهری، تابلوهای تبلیغاتی، تابلوهای راهنمای شهری (نام خیابان، میداين و ...) اقدام نماید.

پیش‌آمدگی بدنه ساختمان‌ها (نظیر بالکن، تراس و ...) در فضاهای شهری ممنوع بوده و احداث فضاهای نیمه‌باز با عقب‌نشینی دیواره‌های خارجی از حد زمین تامین خواهد شد. این فضاهای نیمه‌باز جهت تقویت چشم‌اندازهای مناسب شهری، کاهش اثر تابش شدید خورشید، نگهداری گل و گیاه و موارد مشابه بوده و بهره‌برداری از این فضاها به‌عنوان انباری (محل نگهداری مواد غذایی، سوخت و ...) و خشک نمودن البسه، ممنوع است.

تمامی پیش‌آمدگی‌های موجود بدنه ساختمان‌ها از حدود زمین در هنگام تخریب و نوسازی ابنیه از نما یا جداره ساختمان، حذف می‌شوند.

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

استفاده از پوشش‌های شیب‌دار ممنوع است.

در طراحی و اجرای ابنیه، احداث تاسیسات (نظیر چیلر، کولر و ...) بصورت نمایان در منظر شهری ممنوع است و تاسیسات باید با تمهیدات مناسب از معرض دید عمومی حذف شود.

از این پس احداث ابنیه‌ای که به دلیل ارتفاع زیاد و یا درشت‌دانگی و ... حقوق همسایگان را در استفاده از نور، مناظر و مواهب طبیعی سلب نماید، ممنوع می‌باشد.

#### ۵-۱۱- ضوابط مربوط به نماسازی موقت جهت ساختمان‌های نیمه تمام و بناهای مخروبه

نظر به این که در محدوده شهر، زمین‌های بایر، بناهای مخروبه و غیرمناسب با وضع محل و یا ساختمان‌های نیمه تمامی وجود دارند که عملیات ساختمانی آن‌ها سال‌هاست متوقف بوده و منافی پاکی و زیبایی شهر و برخلاف موازین شهرسازی می‌باشد، لذا در اجرای ماده ۱۱۰ قانون شهرداری، ضمن الزام مالکین زمین‌ها، بناها و ساختمان‌های موصوف به کشیدن دیوار مجاور و مشرف به معابر عمومی یا مرمت ساختمان، که اجرای آن باید مورد تصویب شورای شهر قرار گیرد. از طرف شهرداری به مالکین، متصدیان و یا متولیان موارد فوق‌الذکر، کتباً اخطار خواهد شد ظرف مدت دو ماه نسبت به زیباسازی منظر نازیباي محل مورد نظر از طریق دیوارکشی مجاور معبر و یا مرمت بنای مخروبه و یا اجرای طرح نماسازی موقت با استفاده از مصالح سبک و مقاوم در مقابل عوامل جوی و قابل نصب بر روی بدنه یا اسکلت ساختمان اقدام نمایند در صورت مسامحه یا امتناع از این امر، طرح نماسازی موقت توسط شهرداری حسن آباد تهیه و اجرا گردیده و هزینه آن طبق ماده ۱۱۰ قانون شهرداری‌ها وصول خواهد شد.

اقدامات زیر از طرف متقاضیان در محدوده‌ی شهر، احتیاج به مراجعه به شهرداری و کسب مجوز ندارد:

مرمت پشت بام از قبیل نقاشی و تعویض پوشش بام

تعویض موزاییک ساختمان و راه‌پله.  
سفیدکاری و نقاشی و نصب کاشی.  
نماسازی، اعم از ساختمان و یا دیوار حیاط.  
محوطه‌سازی در منازل و مجتمع‌های مسکونی اعم از احداث حوض یا استخر و هر نوع کف‌بندی، باغچه‌بندی مشروط به عدم حذف پارکینگ.  
نصب، تعمیر یا تعویض سرویس‌های بهداشتی.  
تعویض در یا پنجره، مشروط به عدم تغییر در نظام فنی و معماری و کاربری ساختمان.  
لوله‌کشی آب، فاضلاب، گاز و نصب شوفاژ مشروط بر این که محل موتورخانه نیاز به احداث ساختمان جدید نداشته باشد. احداث منبع گازوئیل زیر حیاط.  
حفر چاه فاضلاب و تخلیه آن.  
احداث سرویس (دستشویی و توالت) مجزا از ساختمان به مساحت حداکثر ۵ مترمربع.  
تعویض یا ترمیم دیواری که بر اصلاحی نداشته باشد.  
رفع نواقص بهداشتی ساختمانی، مشروط به عدم تغییر نظام فنی، معماری و کاربری ساختمان.

#### ۵-۱۲- اضافه و کسر مساحت پلاک‌ها و نحوه اقدام، به هنگام صدور پروانه و تفکیک

از آنجا که وظیفه شهرداری صدور پروانه ساختمانی در محدوده مالکیت که محل آن توسط مالک ارائه می‌گردد است و بررسی و اعلام نظر در مورد جابه‌جایی و اضافه طول و عرض و مساحت خارج از محدوده وظایف شهرداری است، لذا در اینگونه موارد ضمن رعایت کاربری، عرض گذر و خطوط اجرایی تهیه شده و مصوب در محدوده ابعاد و مساحت سند مالکیت، پروانه ساختمانی صادر خواهد شد. در این حالت چنانچه ابعاد و مساحت موجود، کم‌تر از ابعاد سند باشد، ابعاد و مساحت موجود ملاک عمل خواهد بود. بدیهی است چنانچه کسری ابعاد و مساحت به دلیل تعریض گذر باشد مقررات مربوطه در این زمینه ملاک عمل است. در هنگام تفکیک اراضی نیز رعایت کاربری، عرض گذر و خطوط اجرایی مصوب الزامی است.

#### ۵-۱۳- بازدیدهای صدور پروانه و تفکیک

کلیه بازدیدهای شهرسازی تا اخذ مجوز فقط باید یکبار انجام شود. در صورتی که بیش از ۶ ماه از زمان بازدید بگذرد، فقط اظهار نظر مجدد واحد طرح تفصیلی و بر و کف کافی بوده و نیازی به بازدید محل نمی‌باشد. در مورد پایان ساختمان و عدم خلاف نیز فقط یکبار بازدید تا صدور مجوز کافی است و در کلیه موارد بنا به تشخیص و دستور معاون شهرسازی و معماری، بازدید مجدد مجاز خواهد بود.

#### ۵-۱۴- مقررات مربوط به بالکن و سایر پیش‌آمدگی‌ها

پیش‌آمدگی بدنه ساختمان‌ها (نظیر بالکن، تراس و ...) در فضاهای شهری ممنوع بوده و احداث فضاهای نیمه‌باز با عقب‌نشینی دیوارهای خارجی از حد زمین تأمین خواهد شد. این فضاهای نیمه‌باز جهت تقویت چشم‌اندازهای مناسب شهری، کاهش اثر تابش شدید خورشید، نگهداری گل و گیاه و موارد مشابه بوده و بهره‌برداری از این فضاها به عنوان انباری (محل نگهداری مواد غذایی، سوخت و ...) و خشک نمودن البسه ممنوع است.  
تمامی پیش‌آمدگی‌های موجود بدنه ساختمان‌ها از حد زمین در هنگام تخریب و نوسازی ابنیه از نما یا جداره ساختمان حذف می‌شوند.

## ۵-۱۵- مقررات مربوط به پست برق

برای ساختمان‌هایی که مساحت کل آن‌ها با محاسبه پارکینگ و زیرزمین از دو هزار مترمربع تجاوز نموده و مصرف برق آن‌ها بیش از ۱۰۰ کیلووات باشد، احداث پست برق طبق مقررات که محل آن به تایید اداره برق حسن آباد رسیده باشد، در صورت اعلام نیاز اداره برق حسن آباد الزامی است.

## ۵-۱۶- مقررات مربوط به عدم احتساب تراکم در سرسرای انتظار و اطلاعات ساختمان

با توجه به نیاز ساختمان‌های عمومی نظیر مراکز درمانی، ادارات دولتی، مجتمع‌های مسکونی آپارتمانی و موارد مشابه، به ورودی مناسب و سرسرای انتظار و اطلاعات ساختمان، سطح زیربنای فضاهای فوق‌الذکر را که در طبقه همکف منظور می‌گردد، در تراکم منظور نگردیده و صرفاً جزء زیربنای ساختمان محاسبه می‌گردد. بدیهی است موارد مذکور جزء مشاعات ساختمان بوده و غیر قابل تفکیک خواهد بود.

## 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 روی آنها اعمال شود، از حقوق (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 در چارچوب مفاد خود، با محاسبه امتیازهای افزون بر حقوق پایه زمین (تراکم مسکونی، کاربری‌های انتفاعی و ...) و خسارت‌های وارده کاهنده حقوق پایه (اصلاحی واقع در تعریض یا احداث گذرگاه، بهره‌برداری غیرانتفاعی از زمین برای کاربری‌های خدمات عمومی و ...) آن، راهکارهای بهینه برای جبران خسارت‌های وارده بر زمین‌ها را با بهره‌گیری از ارزش افزوده ایجاد شده برای دیگر زمین‌ها، تدوین و تنظیم می‌کند.

### حقوق پایه (استحقاقی) املاک

حقوق پایه (استحقاقی) املاک، بسته به گونه‌شناسی بافت شهری دربرگیرنده آنها، به شکل حقوق پایه (استحقاقی) املاک واقع در بلوک‌های شهری دارای بافت مسکونی با تراکم ساختمانی ۶۰ درصد است.

### حقوق مکتسبه

امتیازهای مربوط به میزان ساخت و ساز (تراکم ساختمانی) و نحوه استفاده از زمین، که در چارچوب مفاد طرح 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 به‌شمار می‌رود و تعیین تکلیف این اراضی با مراجع ذیصلاح است.

تبصره: امتیازهای ناشی از ساخت و ساز و بهره‌برداری بدون مجوز قانونی، که در کمیسیون‌های ماده ۱۰۰ مطرح شده، تنها در صورتی که حکم کمیسیون مبتنی (با پرداخت جریمه و ...) باشد، پس از اجرای حکم و صدور پایان کار، حقوق مکتسبه شمرده می‌شود.

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 اندازه‌های مجاز تجاری

## راهکارهای اعطای امتیازها و جبران خسارتهای ناشی از طرح

### اعطای امتیاز

اعطای هرگونه امتیاز افزون بر حقوق پایه (استحقاقی) ملک به آن، اعم از حداکثر تراکم ساختمانی مجاز یا کارکردهای 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 ۲: پرداخت حقوق و عوارض متعلق به امتیازهای اعطایی به شکل واگذاری رایگان سطوح واقع در طرح از سوی مالک به شهرداری بلامانع است.

### جبران خسارت

◀ خسارت سطوح واقع در طرح تعریض گذرگاه با استفاده از تراکم تشویقی (حداکثر تا ۶۰ درصد برای املاک مسکونی) به شرح زیر است:

زمین واقع در طرح تعریض کمتر از ۱۵٪، صدور مجوز با سطح اشغال مجاز بر مبنای مساحت زمین قبل از اجرای طرح و دریافت ۵۰٪ عوارض متعلقه طبقه همکف بعنوان معوض

زمین واقع در طرح تعریض بین ۱۵/۱ تا ۳۰٪، صدور مجوز با تراکم و سطح اشغال مجاز قبل از اصلاحی منوط به عدم تجاوز از همجوار (و معاف از عوارض طبقه همکف بعنوان معوض

زمین واقع در طرح تعریض بین ۳۰/۱ تا ۴۰٪، صدور مجوز با تراکم و سطح اشغال مجاز قبل از اصلاحی منوط به عدم تجاوز از همجوار (و معاف از عوارض طبقه همکف و اول بعنوان معوض

زمین واقع در طرح تعریض بین ۴۰/۱ تا ۵۰٪، صدور مجوز با تراکم و سطح اشغال مجاز قبل از اصلاحی منوط به عدم تجاوز از همجوار (و معاف از عوارض طبقه همکف، اول و دوم بعنوان معوض

زمین واقع در طرح بین ۵۰/۱ تا ۶۰٪، صدور مجوز با تراکم و سطح اشغال مجاز قبل از اصلاحی منوط به عدم تجاوز از همجوار (و معاف از عوارض طبقه همکف، اول، دوم و سوم بعنوان معوض

چنانچه زمین واقع در طرح بیش از ۶۰٪ باشد شهرداری نسبت به واگذاری زمین معوض با قیمت کارشناسی رسمی اقدام و مالک نیز ملک خویش را به شهرداری با قیمت کارشناسی واگذار مینماید • چنانچه مالک تمایل به تملک باقی زمین خویش داشت امتیازات بنابر بند ۵ اعطا میگردد •

املاک دارای بنای تجاری ( دارای پروانه یا پایان کار ) پس از انجام اصلاحی به میزان بنای تجاری واقع در طرح اصلاحی معابر بجز امتیازات فوق حسب مورد جواز تجاری اضافه خواهد شد •

محورهایی که در طرح تفصیلی با قابلیت تجاری - مسکونی مشخص شده اند امتیازات بندهای فوق جهت بنای

همکف با کاربری تجاری بدین شرح خواهد بود، بند ۲ معادل ۳۰٪ بنای تجاری قبل از اصلاحی، بند ۳ معادل ۴۰٪ بنای تجاری قبل از اصلاحی، بند ۴ معادل ۵۰٪ بنای تجاری قبل از اصلاحی، بند ۵ معادل ۶۰٪ بنای تجاری قبل از اصلاحی

در صورت داشتن شرایط احداث پیلوت از نظر واحد فنی و شهرسازی تامین پارکینگ در تمامی بندهای فوق الزامی است.

در موارد جبران خسارت با اعطای کاربری تجاری، در محورهایی که احداث کاربری تجاری در آنها مجاز است در بافت مسکونی (در گذرهای با عرض ۱۸ متر و بالاتر)، برابر هر ۳ مترمربع مساحت زمین اصلاحی، ۱ مترمربع زیربنای تجاری اعطا می‌شود.

در طرحهایی که الویت اجرایی آنها از سوی شهرداری اعلام می‌شود، 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 شهر تعیین و اعلام خواهد شد.

املاک با کاربری تجاری موجود در شهر (که دارای سند با کاربری تجاری می‌باشند) حقوق مکتسبه به‌شمار می‌رود و در صورتی که در مسیر اصلاحی خیابان قرار گیرند مجدداً با همان مساحت (درج شده در سند) مجاز به احداث بنای تجاری خواهند بود.

در صورتی که باقیمانده مساحت املاک تجاری که در مسیر اصلاحی قرار می‌گیرند به اندازه مساحت ملک تجاری قبل از اصلاحی نباشد شهرداری موظف است بر مبنای ارزش کارشناسی زمین توافق با مالک و جبران خسارت نماید.

## 7- سلسله مراتب معابر شهر و ضوابط و مقررات مربوط به آنها

### بزرگراه‌های شهری

بزرگراه‌های شهر، تندراه‌های شهر را تشکیل می‌دهند و وظیفه اصلی آنها برقراری ارتباط بین مناطق مختلف شهر است. برخی از این محورهای حرکتی به‌دلیل 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:

- حداقل عرض مجاز برای احداث بزرگراه‌ها بایستی 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 عبور 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 ۲ 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 تأمین 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 و 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 حریم بزرگراه که دارای حقوق مکتسبه (اعم از مجوزهای ساختمانی و مصوبات موردی) هستند، تا زمان فراهم شدن 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 این زمین‌ها را در الویت قرار دهد.
- دسترسی به کاربری‌های شهری مجاور حریم بزرگراه از بزرگراه ممنوع است.
- دسترسی سواره به کاربری‌های مربوط به تسهیلات شبکه مانند پمپ بنزین 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 بزرگراه مجاز است.
- پیاده‌رو و دوچرخه‌رو را می‌توان در امتداد بزرگراه قرار داد اما باید پیاده‌رو و دوچرخه‌رو کاملاً از سواره‌رو جدا باشند و بین آنها فاصله‌ای بنام حاشیه در نظر گرفته شود.
- مسیرهای پیاده و دوچرخه نباید به صورت هم سطح بزرگراه را قطع کنند بلکه برای عبور آنها از عرض بزرگراه زیرگذر یا روگذر مخصوص پیاده و دوچرخه استفاده گردد.

### شریانی‌های درجه یک و دو شهر

شریانی‌های درجه یک و دو، وظیفه برقراری ارتباط بین آزادراه‌ها و بزرگراه‌های شهری، با جمع‌کننده‌ها و دسترسی‌های محلی را به عهده دارند و حاشیه آنها عمدتاً به محلی به منظور استقرار مراکز کار و فعالیت مناطق شهر

- اختصاص خواهد یافت. ضوابط و مقررات کلی ویژه شریانی‌ها (اعم از شریانی درجه یک و دو) به قرار زیر 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 ادامه ضوابط و مقررات مربوط به هر یک از شریان‌های درجه یک و دو به تفکیک ارائه می‌گردد.

### شریانی‌های درجه یک

- حداقل عرض شریانی درجه یک معادل ۳۰ 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 بین حداقل 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 یک الزامی می‌باشد.
- عرض حریم شریانی درجه یک در صورت عدم وجود کندرو حداقل ۷/۵ متر است و در صورت وجود کندرو احتیاج به حریم ندارد.
- توقف و پارکینگ حاشیه‌ای در مسیر شریانی درجه یک تنها در کندرو مجاز است.
- حداقل عرض پیاده‌رو در شریانی درجه یک معادل ۴ متر است و در صورت عدم وجود کندرو، پیاده‌رو در حریم معبر به شرط مراعات عرض حداقل ۷/۵ متر حریم، قابل اجرا است.
- حداکثر سرعت مجاز حرکت در شریانی‌های درجه یک معادل ۵۵ کیلومتر در ساعت در نظر گرفته شود.
- هرگونه عامل محل این سرعت اعم از ایستگاه‌های اتوبوس، مینی‌بوس، تاکسی و... در مسیر باندهای حرکتی شریانی‌های درجه یک بایستی حتی‌الامکان حذف و به محدوده‌های ویژه منتقل گردند.
- عبور اتوبوس در شریانی درجه یک مجاز و ایجاد ایستگاه اتوبوس در مجاورت خطوط اصلی تردد آن نیز به شرط عدم ایجاد مزاحمت، مجاز است.
- عبور دوچرخه و موتورسیکلت از کنارگذر در معابر شریانی درجه یک، مجاز است.
- دسترسی سواره به کاربری‌های شهری پیرامونی شریانی درجه یک از طریق کندرو ضروری می‌باشد و استقرار انواع کاربری‌های شهری با مقیاس مناسب در زمین‌های مجاور این معابر، مجاز است.



- 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.

### شریانی‌های درجه دو

- حداقل عرض راه مجاز در شریانی درجه دو 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 شریانی درجه دو بایستی معادل ۶ درصد باشد.
- عامل جداکننده حرکت در شریانی درجه دو خط‌کشی محوری در نظر گرفته شود.
- توقف و پارکینگ حاشیه‌ای در مسیر شریانی درجه دو، مجاز نیست.
- حداقل عرض پیاده‌رو در شریانی درجه دو معادل ۳ متر در نظر گرفته شود.
- عبور عابر پیاده از عرض معبر شریانی درجه دو از طریق گذرگاه مخصوص عابر پیاده و به کمک چراغ راهنمایی، مجاز است.
- ایجاد ایستگاه اتوبوس در شریانی درجه دو، مجاز است.
- عبور دوچرخه و موتورسیکلت در شریانی‌های درجه دو، مجاز است.
- سرعت مجاز حرکت در شریانی‌های درجه دو معادل ۴۰ کیلومتر در ساعت در نظر گرفته شود.
- دسترسی سواره جمع و پخش‌کننده‌ها و در صورت لزوم معابر محلی و شریانی‌های درجه دو دیگر به شریانی‌های درجه دو به شرط مراعات حداقل ۳۰۰ متر بین تقاطع‌ها، مجاز است.
- استقرار انواع کاربری‌های شهری با مقیاس مناسب در زمین‌های مجاور شریانی درجه ۲ و دسترسی سواره به کاربری‌های پیرامونی شریانی درجه دو به صورت مستقیم، مجاز است.

### جمع و پخش‌کننده‌ها و دسترسی‌های محلی

وظیفه جمع و پخش‌کننده‌ها و دسترسی‌های محلی عمدتاً برقراری ارتباط بین مکان‌های سکونت و مکان‌های کار و فعالیت می‌باشد. فعالیت‌های مقیاس محله‌ای و ناحیه‌ای در مجاورت پخش‌کننده‌ها به صورت متمرکز در یک یا چند بلوک شهری بایستی مستقر گردند.

### جمع و پخش‌کننده‌ها

- حداقل عرض معابر جمع و پخش‌کننده معادل ۱۶ متر در نظر گرفته شود.
- تعداد خطوط عبوری در معابر جمع و پخش‌کننده در هر طرف بایستی حداقل ۱ تا ۲ خط عبور باشد.
- عرض هر خط عبوری در معابر جمع و پخش‌کننده بایستی بین حداقل ۲/۷۵ تا ۳ متر باشد.
- حداقل عرض پیاده‌رو در معابر جمع و پخش‌کننده بایستی حداقل ۲ متر باشد.
- عامل جداکننده حرکت در معابر جمع و پخش‌کننده به صورت خط‌کشی محوری در نظر گرفته شود.
- حداکثر شیب طولی مجاز در معابر جمع و پخش‌کننده بایستی معادل ۷ درصد باشد.
- توقف و پارکینگ حاشیه‌ای در مسیر معابر جمع و پخش‌کننده، 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 جمع و پخش کننده‌ها مجاز و دسترسی سواره به آنها به صورت مستقیم، مجاز است.
- دسترسی معابر دیگر به معابر جمع و پخش کننده از طریق تقاطع‌های همسطح مجاز است و فاصله مطلوب این تقاطع‌ها بین ۲۵۰ تا ۴۰۰ متر است.
- دسترسی معابر محلی به جمع و پخش کننده‌ها مجاز است.

### معابر محلی

- حداقل عرض مجاز در معابر محلی بایستی معادل ۱۰ 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 ۲ متر باشد.
- حداکثر شیب طولی مجاز در معابر محلی برابر ۷ درصد در نظر گرفته شود.
- توقف و پارکینگ حاشیه‌ای در مسیر معابر محلی، مجاز است.
- عبور ترافیک پیاده از عرض معبر محلی، مجاز است.
- عبور اتوبوس و احداث ایستگاه اتوبوس در معابر محلی، مجاز نیست.
- سرعت مجاز در معابر محلی حداکثر بایستی معادل ۳۰ کیلومتر در ساعت در نظر گرفته شود.
- حداقل فاصله دید توقف در خیابان‌های محلی باید برای توقف وسایل نقلیه‌ای که با سرعت ۴۰ کیلومتر در ساعت حرکت می‌کنند (سرعت مجاز ۳۰ کیلومتر در ساعت است) کافی باشد. این فاصله حداقل ۴۵ متر است.
- 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.

### دوربرگردان

- احداث دوربرگردان در انتهای معابر بن‌بست 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.

### ضوابط مربوط به احداث خطوط عبور دوچرخه

- در شهر حسن آباد که شیب زمین ناچیز است می‌توان استفاده از دوچرخه را با توجه به مزایایی که از نظر مصرف انرژی و عدم آلودگی محیط زیست داراست عمومیت دارد و یک شبکه پیوسته و منسجم را برای دوچرخه سواران فراهم آورد. در هنگام احداث خطوط ویژه دوچرخه توجه به نکات زیر الزامی است:
- در راه‌ها و خیابان‌هایی که خط ویژه دوچرخه وجود دارد، مقررات راهنمایی و رانندگی باید دوچرخه‌ها را موظف کند که فقط از خط ویژه خود استفاده کنند. در این خیابان‌ها استفاده دوچرخه‌ها از بقیه سواره‌رو ممنوع است.

- نحوه استفاده وسایل نقلیه موتوری از محل خط ویژه دوچرخه با نوع خط کشی مشخص می‌گردد. در این حالت استفاده وسایل نقلیه موتوری از مسیرهای ویژه دوچرخه با خط‌کشی ممتد مشخص شده ممنوع بوده و تنها در قسمت‌هایی که این نوع خط کشی بصورت بریده (خط چین) علامت‌گذاری شده است بنا به ضرورت و به صورت محدود مجاز می‌باشد.
- تبصره ۱: در موارد زیر خط ویژه دوچرخه را با خط‌کشی بریده مشخص می‌کنند:
  - اگر وسایل نقلیه موتوری ناچار به قطع خط ویژه دوچرخه گردند مانند تقاطع‌ها و پارکینگ‌های حاشیه‌ای.
  - اگر استفاده دوچرخه از بقیه سواره‌رو مجاز باشد.
  - اگر به علت عرض کم سواره‌رو و حجم کم ترافیک دوچرخه، در نظر گرفتن خط ویژه با خط‌کشی ممتد امکان‌پذیر یا صحیح نباشد.
- تبصره ۲: علاوه بر خط‌کشی، خط ویژه دوچرخه (چه با خط پر و ممتد و چه به صورت بریده) را باید با علامت دوچرخه که با رنگ سفید در روی کف‌سازی نقاشی می‌شود مشخص نمود.
- خط ویژه دوچرخه باید یک طرفه و موافق جهت ترافیک موتوری باشد. اگر رعایت اصول کوتاه نگاه‌داشتن مسیر ایجاب کند با رعایت شرایط زیر می‌توان خط ویژه را در خلاف جهت ترافیک موتوری قرار داد:
  - سرعت ۸۵ درصد وسایل نقلیه موتوری در اوقات خلوت از ۴۰ کیلومتر در ساعت بیشتر نباشد.
  - عرض خط ویژه از ۲ متر کمتر نباشد.
- اگر خط ویژه چسبیده به جدول خیابان باشد عرض آن نباید از ۱.۵ متر کمتر باشد. اگر خط ویژه بین خط پارکینگ و سواره‌رو واقع است باید بین خط پارکینگ و خط ویژه حاشیه‌حایلی که باید آنرا با خط‌کشی مشخص کنند به عرض حداقل ۷۵ سانتیمتر در نظر گرفت. در این موارد عرض خط ویژه (به علت نبود جدول) می‌تواند ۱.۲۵ متر باشد.
- در خطوط ویژه دوچرخه رعایت کلیه مقررات راهنمایی و رانندگی از طرف دوچرخه‌سواران الزامی است. در کنترل وسایل نقلیه موتوری، در راه‌های متقاطع با مسیرهای دوچرخه، اولویت با ایمنی دوچرخه‌ها است.
- کلیه خط‌کشی‌ها و علامت‌های افقی مسیرهای دوچرخه با رنگ سفید بوده و خط‌کشی فاصل بین خط ویژه و ترافیک موتوری به ضخامت ۱۵ سانتیمتر و خط‌کشی فاصل بین خط ویژه و خط پارکینگ به ضخامت ۱۰ سانتیمتر می‌باشد. خط‌کشی بریده، در خارج از محدوده تقاطع‌ها به صورت یک متر خط‌کشی و ۳ متر فاصله و در محدوده تقاطع‌ها به صورت یک متر خط‌کشی و یک متر فاصله انجام گیرد.
- استفاده از علائم برجسته برای مشخص ساختن خط ویژه دوچرخه مجاز نیست. استفاده از تابلوی مخصوص مسیر دوچرخه به عنوان همراه یا مکمل خط‌کشی ضروری نیست ولی توصیه می‌شود. اگر بخواهند مسیرهای دوچرخه را با نام و شماره مشخص کنند، نصب تابلو ضروری است.
- جداسازی فیزیکی مسیرهای ویژه دوچرخه از مسیرهای سواره‌رو به شیوه‌های زیر انجام می‌شود:
  - حاشیه
  - اختلاف ارتفاع دوچرخه‌رو و سواره‌رو
  - جدول
  - انواع نرده و دیواره
- حاشیه، نوار حایلی است که بین مسیرهای دوچرخه و سواره‌رو گذاشته می‌شود. عرض حاشیه در ۰.۵ متر تا ۳ متر توصیه می‌شود.
- برای جداکردن باند دوچرخه‌رو از سواره‌رو می‌توان از سکو استفاده کرد. در این صورت، سکو باید از نوع قائم بوده و

- ارتفاع آن حداقل ۱۵ و حداکثر ۲۰ سانتیمتر باشد. به علاوه باید حاشیه‌ای به عرض حداقل ۵۰ سانتیمتر در دو طرف باند دوچرخه رو در نظر گرفته شود. از این حالت می‌توان در محوطه‌های تفریحی و گردشگاه‌ها استفاده نمود.
- در صورتیکه عرض حاشیه جداکننده باند دوچرخه رو و سواره رو از ۵۰ سانتیمتر کمتر بوده و امکان افزایش آن مقدور نباشد می‌توان از جدول به عنوان جداکننده فیزیکی این دو استفاده نمود. این جدول باید در تاریکی نیز به‌سادگی دیده شود. بنابراین رنگ آن، سفید است.
- در صورتیکه باند دوچرخه در امتداد مسیل‌های آب و یا رودخانه و یا نقاطی که دارای اختلاف ارتفاع است طراحی شود، استفاده از نرده و یا دیواره برای جداکردن مسیر دوچرخه الزامی است. در این حالت حداقل ارتفاع نرده نباید از ۱.۴ متر کمتر باشد.
- حداقل شعاع قوس مسیرهای دوچرخه و برای سرعت‌های مختلف در جدول زیر تعیین شده است.

سرعت طرح	۱۰	۱۵	۲۰	۲۵	۳۰	۳۵	۴۰
حداقل شعاع قوس (متر)	۴	۷	۱۰	۱۴	۱۷	۲۰	۲۴

- سایر ضوابط و مقررات مربوط به طراحی مسیرهای دوچرخه براساس دستورالعمل آیین نامه طراحی راه‌های شهری، بخش ۱۱ انتشارات وزارت مسکن و شهرسازی / معاونت شهرسازی و معماری خواهد بود.

### ضوابط مربوط به مسیرهای عبور پیاده

این دسته از معابر مخصوص عابر پیاده بوده و تردد وسایل نقلیه موتوری، باستثناء اتومبیل‌های امداد رسانی، در این گونه معابر ممنوع است. حداقل عرض پیش‌بینی شده برای معابر مخصوص عابر پیاده ۴ متر می‌باشد. ضوابط مربوط به طراحی راه‌های پیاده در محوطه‌سازی‌ها و مناطق تفریحی و گردشگری مطابق آیین‌نامه طراحی راه‌های شهری بخش ۱۰ مسیرهای پیاده خواهد بود.

### نحوه تعریض معابر

- تعریض معابر در همه سطح شهر باید از محور صورت گیرد. 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 سند مالکیت ثبت گردد.
- در کلیه مواردی که عرض گذر ثبتی بیشتر از عرض تعیین شده در نقشه طرح تفصیلی است، عرض ثبتی ملاک عمل بوده و عرض اضافی آن به فضای عمومی شهری در قالب پیاده‌رو و یا فضای سبز و استراحت اختصاص داده شود.
- ورود اتومبیل به داخل ساختمان نباید موجب قطع درختان حاشیه معابر گردد.
- حداقل عرض محورهای شهری ۶ متر است. معابر زیر ۶ متر که در نقشه طرح تفصیلی نشان داده نشده‌اند، در صورت تجمیع قطعات اطراف، شهرداری می‌تواند نسبت به واگذاری و یا فروش گذرهای یاد شده نیز اقدام

نماید در غیر این صورت تعریض معابر فوق تا ۶ متر الزامی است. تعریض معابر فوق باید از محور صورت گیرد.

### ایستگاه اتوبوس و مینی بوس و تاکسی و جایگاه‌های انتظار مسافران

در گذرگاه‌های اصلی توزیع‌کننده ترافیک که حجم زیادی از وسایل نقلیه می‌بایست با سرعت قادر به ادامه حرکت باشند، احداث محل مخصوصی برای ایستگاه‌های اتوبوس، مینی بوس و تاکسی الزامی می‌باشد. بخشی از حاشیه گذرگاه که جهت توقف وسایل نقلیه همگان به داخل نوار سبز و پیاده رو نفوذ می‌نماید و توقفگاه‌های کوتاه مدت، ضمن ایجاد ایمنی بیشتر و حفظ حرکت یکنواخت باعث می‌گردد تا راننده در مواقع لزوم و اضطراری قادر باشد در کنار گذرگاه وسیله نقلیه را متوقف و ضمن بازدید اتومبیل و آزادسازی یک خط عبور مزاحمتی برای دیگران ایجاد ننماید.

با توجه به وجود فصول بارندگی در شهر مورد مطالعه ضمن ایجاد جایگاه انتظار مسافران برای ایستگاه‌های اتوبوس که مزیتی برای جلب استفاده‌کنندگان بشمار می‌رود، پیش‌بینی‌های لازم جهت ایجاد یک شیب مناسب از جدول به طرف خیابان برای جلوگیری از تمرکز آب‌های سطحی در محل توقف به عمل می‌آید، طول این ایستگاه‌ها حداقل ۵۰ متر و عرض آنها بین ۲/۷ الی ۳/۵ متر توصیه می‌گردد.

- در بافت ساخته شده ایستگاه اتوبوس و مینی بوس به شرح ذیل احداث خواهد گردید.

۱- در گذرگاه‌های با عرض ۲۶ متر و بیشتر، ایستگاه‌های اتوبوس با پوشش روی کانال آب، حذف باغچه و کاهش

عرض پیاده‌رو تا حدود دو متر قابل احداث بوده و نیازی به عقب‌نشینی بناهای احداث شده نمی‌باشد.

۲- در گذرگاه‌های با عرض کمتر از ۲۶ متر: عقب‌نشینی با پوشش روی کانال، حذف باغچه و کاهش عرض پیاده‌رو

(تا حد ۲ متر) نیاز کمی به عقب‌نشینی بناها دارد که می‌تواند در نوسازی بنا مورد رعایت قرار گیرد.

### ضوابط تعیین پخ

پخ عبارت است از برش موربی در نبش ساختمان که برای ایجاد دید مناسب رانندگان در نظر گرفته می‌شود و متناسب با عرض گذرها به صورت زیر تعیین می‌شود.

در کلیه طرح‌های آماده‌سازی که به تصویب شهرداری حسن آباد رسیده است طول پخ‌ها تعیین و در نقشه‌های اجرایی درج شده است که رعایت تمام آنها الزامی است. در مواردی که طرح آماده سازی اراضی در محدوده ملک مورد نظر تهیه نشده است میزان پخ ساختمان در زمین از جداول زیر استخراج می‌شود.

در تقاطع‌هایی که برای آنها طرح اجرایی تهیه می‌شود، ملاک تعیین پخ، مشخصات مندرج در طرح‌های اجرایی خواهد بود.

میزان پخ برای زاویه تقاطع  $\leq 50$

۴۰/۱ ۴۵ تا	۳۵/۱ ۴۰ تا	۳۰/۱ ۳۵ تا	۲۵/۱ ۳۰ تا	۲۳/۱ ۲۵ تا	۲۱/۱ ۲۳ تا	۱۹/۱ ۲۱ تا	۱۷/۱ ۱۹ تا	۱۵/۱ ۱۷ تا	۱۳/۱ ۱۵ تا	۱۱/۱ ۱۳ تا	۹/۱ ۱۱ تا	۶ تا ۹	عرض معبر A
													عرض معبر B
۱۰	۹	۸/۵	۸	۷/۵	۷	۶/۵	۶	۶	۵	۴/۵	۴	۳	۶-۹
۱۲	۱۱	۱۰	۱۰	۹	۸/۵	۸	۷/۵	۷	۶/۵	۶	۵	۴	۹/۱-۱۱
۱۳	۱۲	۱۱	۱۰/۵	۱۰	۹	۸/۵	۸	۷/۵	۷	۶/۵	۶	۴/۵	۱۱/۱-۱۳
۱۴	۱۳	۱۲	۱۲	۱۱	۱۰	۹/۵	۹	۸/۵	۸	۷	۶/۵	۵	۱۳/۱-۱۵
۱۵	۱۴	۱۳	۱۲	۱۲	۱۱	۱۰	۱۰	۹	۸/۵	۷/۵	۷	۶	۱۵/۱-۱۷
۱۶	۱۵	۱۴	۱۳	۱۲	۱۲	۱۱	۱۰/۵	۱۰	۹	۸	۷/۵	۶	۱۷/۱-۱۹
۱۷	۱۶	۱۴	۱۳/۵	۱۲/۵	۱۲	۱۱	۱۱	۱۰	۹/۵	۸/۵	۸	۶/۵	۱۹/۱-۲۱
۲۰	۱۹	۱۶	۱۴	۱۳/۵	۱۳	۱۲	۱۲	۱۱	۱۰	۹	۸/۵	۷	۲۱/۱-۲۳
۲۲	۲۱	۱۸	۱۵	۱۴	۱۳/۵	۱۲/۵	۱۲	۱۲	۱۱	۱۰	۹	۷/۵	۲۳/۱-۲۵
۲۴	۲۳	۲۰	۱۶	۱۵	۱۴	۱۳/۵	۱۳	۱۲	۱۲	۱۰/۵	۱۰	۸	۲۵/۱-۳۰
۲۶	۲۵	۲۲	۲۰	۱۸	۱۶	۱۴	۱۴	۱۳	۱۱	۱۱	۱۰	۸/۵	۳۰/۱-۳۵
۳۰	۲۸	۲۵	۲۳	۲۱	۱۹	۱۶	۱۵	۱۴	۱۳	۱۲	۱۱	۹	۳۵/۱-۴۰
۳۲	۳۰	۲۶	۲۴	۲۲	۲۰	۱۷	۱۶	۱۵	۱۴	۱۳	۱۲	۱۰	۴۰/۱-۴۵

میزان پخ برای زاویه تقاطع  $50 < 85$

۴۰/۱ ۴۵ تا	۳۵/۱ ۴۰ تا	۳۰/۱ ۳۵ تا	۲۵/۱ ۳۰ تا	۲۳/۱ ۲۵ تا	۲۱/۱ ۲۳ تا	۱۹/۱ ۲۱ تا	۱۷/۱ ۱۹ تا	۱۵/۱ ۱۷ تا	۱۳/۱ ۱۵ تا	۱۱/۱ ۱۳ تا	۹/۱ ۱۱ تا	۹ تا ۹	عرض معبر A
													عرض معبر B
۹	۸	۷	۷	۶	۶	۵	۵	۵	۴	۳/۵	۳/۵	۲	۶-۹
۱۰	۹	۸/۵	۸	۷/۵	۷	۷	۶	۶	۵	۵	۴	۳/۵	۹/۱-۱۱
۱۱	۱۰	۹	۸/۵	۸	۷/۵	۷	۷	۶	۶	۵	۵	۳/۵	۱۱/۱-۱۳
۱۲	۱۱	۱۰	۹/۵	۹	۸/۵	۸	۷/۵	۷	۶/۵	۶	۵	۴	۱۳/۱-۱۵
۱۳	۱۲	۱۱	۱۰	۹/۵	۹	۸/۵	۸	۷/۵	۷	۶	۶	۵	۱۵/۱-۱۷
۱۴	۱۳	۱۱	۱۱	۱۰	۹/۵	۹	۸	۸	۷/۵	۷	۶	۵	۱۷/۱-۱۹
۱۵	۱۴	۱۲	۱۱	۱۰/۵	۱۰	۹	۹	۸/۵	۸	۷	۷	۵	۱۹/۱-۲۱
۱۹	۱۷	۱۴	۱۲	۱۱	۱۰/۵	۱۰	۹/۵	۹	۸/۵	۷/۵	۷	۶	۲۱/۱-۲۳
۲۰	۱۸	۱۶	۱۲/۵	۱۲	۱۱	۱۰/۵	۱۰	۹/۵	۹	۸	۷/۵	۶	۲۳/۱-۲۵
۲۲	۲۰	۱۷	۱۳	۱۲/۵	۱۲	۱۱	۱۱	۱۰	۹/۵	۸/۵	۸	۷	۲۵/۱-۳۰
۲۴	۲۲	۱۹	۱۷	۱۶	۱۴	۱۲	۱۱	۱۱	۱۰	۹	۸/۵	۷	۳۰/۱-۳۵
۲۷	۲۵	۲۲	۲۰	۱۸	۱۷	۱۴	۱۳	۱۲	۱۱	۱۰	۹	۸	۳۵/۱-۴۰
۳۰	۲۷	۲۴	۲۲	۲۰	۱۹	۱۵	۱۴	۱۳	۱۲	۱۱	۱۰	۹	۴۰/۱-۴۵

میزان پخ برای زاویه تقاطع ۸۵ تا ۱۱۰

۴۰/۱	۳۵/۱	۳۰/۱	۲۵/۱	۲۳/۱	۲۱/۱	۱۹/۱	۱۷/۱	۱۵/۱	۱۳/۱	۱۱/۱	۹/۱	۹ تا ۶	عرض معبر A عرض معبر B
۴۵ تا	۴۰ تا	۳۵ تا	۳۰ تا	۲۵ تا	۲۳ تا	۲۱ تا	۱۹ تا	۱۷ تا	۱۵ تا	۱۳ تا	۱۱ تا		
۷	۶	۵	۵	۵	۴/۵	۴	۴	۴	۳/۵	۳	۳	۲	۶-۹
۸	۷	۶/۵	۶/۵	۶	۵/۵	۵	۵	۴/۵	۴	۴	۳/۵	۳/۳	۹/۱-۱۱
۹	۸	۷	۷	۶/۵	۶	۵/۵	۵	۵	۴/۵	۴	۴	۳	۱۱/۱-۱۳
۱۰	۹	۷/۵	۷/۵	۷	۷	۶/۵	۶	۵/۵	۵	۴/۵	۴	۳/۵	۱۳/۱-۱۵
۱۱	۱۰	۸	۸	۷/۵	۷	۷	۶/۵	۶	۵/۵	۵	۴/۵	۴	۱۵/۱-۱۷
۱۲	۱۱	۸/۵	۸/۵	۸	۷/۵	۷	۷	۶/۵	۶	۵	۵	۴	۱۷/۱-۱۹
۱۳	۱۲	۹	۹	۸	۸	۷	۷	۷	۶/۵	۵/۵	۵	۴	۱۹/۱-۲۱
۱۷	۱۵	۱۲	۹	۹	۸/۵	۸	۷/۵	۷	۷	۶	۵/۵	۴/۵	۲۱/۱-۲۳
۱۸	۱۶	۱۳	۱۰	۹	۹	۸	۸	۷/۵	۷	۶/۵	۶/۵	۵	۲۳/۱-۲۵
۲۰	۱۸	۱۴	۱۰/۰۵	۱۰	۹	۹	۸/۵	۸	۷/۵	۷	۶/۵	۵	۲۵/۱-۳۰
۲۲	۲۰	۱۶	۱۴	۱۳	۱۲	۹	۹	۸/۵	۸	۷	۷	۵/۵	۳۰/۱-۳۵
۲۵	۲۳	۲۰/۵	۱۸	۱۶	۱۵	۱۲	۱۱	۱۰	۹	۸	۷	۶	۳۵/۱-۴۰
۲۷	۲۵	۲۲	۲۰	۱۸	۱۷	۱۳	۱۲	۱۱	۱۰	۹	۸	۷	۴۰/۱-۴۵

میزان پخ برای زاویه تقاطع  $\geq 110$

۴۰/۱	۳۵/۱	۳۰/۱	۲۵/۱	۲۳/۱	۲۱/۱	۱۹/۱	۱۷/۱	۱۵/۱	۱۳/۱	۱۱/۱	۹/۱	۹ تا ۶	عرض معبر A عرض معبر B
۴۵ تا	۴۰ تا	۳۵ تا	۳۰ تا	۲۵ تا	۲۳ تا	۲۱ تا	۱۹ تا	۱۷ تا	۱۵ تا	۱۳ تا	۱۱ تا		
۵	۵	۴	۴	۴	۳/۵	۳	۳	۳	۲/۵	۲	۲	۱/۵	۶-۹
۶	۶	۵	۵	۴/۵	۴	۴	۴	۳/۵	۳	۳	۲/۵	۲	۹/۱-۱۱
۷	۶	۵/۵	۵	۵	۴/۵	۴	۴	۴	۳/۵	۳	۳	۲	۱۱/۱-۱۳
۷	۷	۶	۶	۵	۵	۵	۴/۵	۴	۴	۳/۵	۳	۲/۵	۱۳/۱-۱۵
۸	۷	۶/۵	۶	۶	۵	۵	۵	۴/۵	۴	۴	۳/۵	۳	۱۵/۱-۱۷
۸	۸	۷	۶/۵	۶	۶	۵	۵	۵	۴/۵	۴	۴	۳	۱۷/۱-۱۹
۹	۸	۷	۷	۶	۶	۵/۵	۵	۵	۵	۴	۴	۳	۱۹/۱-۲۱
۱۰	۹	۸	۷	۷	۶	۶	۶	۵	۵	۴/۵	۴	۳/۵	۲۱/۱-۲۳
۱۱	۱۰	۹	۷/۵	۷	۷	۶	۶	۶	۵	۵	۴/۵	۴	۲۳/۱-۲۵
۱۳	۱۲	۱۰	۸	۷/۵	۷	۷	۶/۵	۶	۶	۵	۵	۴	۲۵/۱-۳۰
۱۶	۱۵	۱۴	۱۰	۸	۷	۷	۶/۵	۶	۵/۵	۷	۷	۴	۳۰/۱-۳۵
۱۹	۱۸	۱۵	۱۲	۱۰	۹	۸	۸	۷	۷	۶	۶	۵	۳۵/۱-۴۰
۲۱	۱۹	۱۶	۱۳	۱۱	۱۰	۹	۸	۸	۷	۷	۶	۵	۴۰/۱-۴۵

## مقررات مربوط به پارکینگ

تامین پارکینگ برای هر زمین با هر کاربری در همان پلاک ضروری است. تعداد پارکینگ‌های مورد نیاز برای ساختمان‌هایی که از کاربری‌های مختلف برخوردارند، می‌بایستی برابر با مجموع تعداد حداقل پارکینگ‌های لازم برای هر یک از کاربری‌ها در نظر گرفته شود. در ساختمان‌های دارای کاربری مختلط با مسکونی، تفکیک پارکینگ‌های مسکونی از سایر کاربری‌ها، الزامی است. در نظر گرفتن یک محل پارک انتظار به‌ازای هر ده محل پارک در کاربری‌های تجاری و اداری، الزامی است. حداقل عرض مفید برای یک واحد پارکینگ  $2/5$  و برای دو واحد پارکینگ  $4/5$  متر بایستی در نظر گرفته شود. حداقل عرض مفید برای یک واحد پارکینگ معلولین برابر  $3/5$  متر است. طول ایست اتومبیل در هر فضای پارک بایستی حداقل  $5$  متر در نظر گرفته شود. تعیین حداکثر شیب مجاز معادل  $5$  درصد در محل پارک، الزامی است. حداقل عرض رامپ برای دسترسی پارکینگ جهت حداکثر  $25$  دستگاه اتومبیل  $3$  متر و از  $25$  دستگاه به بالا  $5$  متر و یا یک ورودی و یک خروجی هر کدام به عرض  $3$  متر می‌باشد. حداکثر شیب رامپ  $15\%$  تعیین می‌گردد. فضای لازم برای یک واحد پارکینگ  $2.5 \times 5$  و دو واحد پارکینگ  $5 \times 5$  است. معادل  $10$  مترمربع سطح نیز برای مانور هر وسیله نقلیه ضروری است. حداقل عرض راهرو برای گردش  $90$  درجه  $5$  متر و برای گردش‌های  $45$  و  $30$  درجه  $3/8$  متر تعیین می‌شود. برای تأمین حداکثر یک واحد پارکینگ در یک قطعه نیاز به فضای مانور نمی‌باشد. حداقل ارتفاع ورودی و خروجی رمپ‌ها در پارکینگ بایستی  $15$  درصد در نظر گرفته شود. پیش‌بینی راه ورودی پارکینگ از قسمت فضای آزاد ساختمان بالامانع بوده، لیکن استفاده از راه ورودی جهت تأمین پارکینگ ساختمان، مجاز نمی‌باشد. تأمین پارکینگ‌های حداقل مورد نیاز هر ساختمان بر اساس کاربری‌های مختلف از طریق محل‌های پارک مزاحم (پارک پشت هم)، ممنوع است. پارکینگ‌های مورد نیاز ساختمان‌ها تنها در پیلوت‌ها و زیرزمین قابل تأمین است. احداث پارکینگ در فضای باز ساختمان ممنوع است. احداث رمپ پارکینگ حداکثر در  $50\%$  درصد فضای باز ساختمان مجاز و سطح آن نمی‌باید جز زیربنا محسوب گردد. ارتفاع پارکینگ‌های بیش از  $25$  واحد و با سطوح بیش از هزار مترمربع تا سه متر مجاز است. در صورتی که پارکینگ در زیرزمین احداث شود پله‌های دسترسی سریع به همکف باید در آن پیش‌بینی شده باشد و ارتفاع آن براساس ارتفاع مجاز زیرزمین تأمین گردد. در صورت لزوم تعبیه آسانسور، لزوم پیش‌بینی آسانسور تا پایین‌ترین طبقه زیرزمین الزامی است. دسترسی مستقیم به پارکینگ‌های خصوصی و عمومی از آزادراه، بزرگراه‌ها و شریانی‌های درجه یک مگر از طرق کندرو شریانی درجه یک مجاز نمی‌باشد. دسترسی مستقیم به پارکینگ‌های خصوصی از شریانی‌های درجه دو بایستی حتی‌الامکان با ایجاد دسترسی از طریق معابر جمع و پخش کننده و یا محلی جانبی و یا پشتی تأمین گردد. تأمین دسترسی ورودی اتومبیل‌رو به پارکینگ ساختمان‌های عمومی واقع در معابر شریانی درجه  $1$  و  $2$  بایستی با رعایت حداقل فاصله  $100$  متر از تقاطع‌های شریانی‌های فوق‌الذکر صورت گیرد. قطعات دارای بر کمتر از  $25$  متر در مجاورت معابر تنها مجاز به ایجاد یک دسترسی ورودی و خروجی سواره به



قطعه زمین خود هستند.

قطعات دارای بر بیش از ۲۵ متر در مجاورت معبر مجاز هستند دو ورودی-خروجی به عنوان دسترسی سواره به زمین خود ایجاد نمایند.

در صورت استفاده از زیرزمین‌ها به عنوان پارکینگ، تامین دسترسی پیاده مستقیم به طبقات از طریق پله یا آسانسور الزامی است.

چنانچه مساحت پارکینگ بیش از هزار مترمربع باشد، تامین یکی از دو شرط زیر الزامی است:

۱. احداث دو رمپ ورودی و خروجی جداگانه

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

- حداقل عرض رمپ مستقیم جهت دسترسی به پارکینگ بایستی به صورت یک‌طرفه ۳ متر و به صورت دو طرفه برابر

حداقل عرض رمپ قوسی جهت دسترسی به پارکینگ به صورت یک‌طرفه ۳/۶۵ متر و دو طرفه ۷ متر در نظر گرفته شود.

شعاع گردش رمپ قوسی از محور رمپ می‌باید حداقل برابر ۶/۵ متر باشد.

احداث رمپ پارکینگ در پیاده‌روها ممنوع است.

پارک کردن عمودی (طول واحد پارکینگ عمود بر راه دسترسی) چیدمان متداول است. اما استفاده از چیدمان‌های

۴۵ درجه، ۳۰ درجه و موازی نیز به شرط رعایت اندازه‌های لازم (جدول زیر) در پارکینگ‌های عمومی مجاز است.

چیدمان پارک عمودی

نوع چیدمان	حداقل عمق عمودی جای پارک	حداقل پهنای راه دسترسی	حداقل پهنای جای پارک
۴۵ درجه	۵/۲۰	۳/۵۰	۲/۳۰
۳۰ درجه	۴/۵۰	۳/۵۰	۲/۳۰
موازی		۳/۵۰	۲/۳۵
۴۵ درجه	۵/۲۰	۳/۵۰	۲/۳۰

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 (علاوه بر پارکینگ‌های فروخته شده) بایستی با مشارکت اقتصادی مصرف‌کنندگان محلی در مجاورت محلات تامین گردد.

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 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.

رعایت کلیه استانداردهای فنی ایمنی و آتش‌نشانی در طراحی پارکینگ‌های عمومی طبقاتی الزامی است.

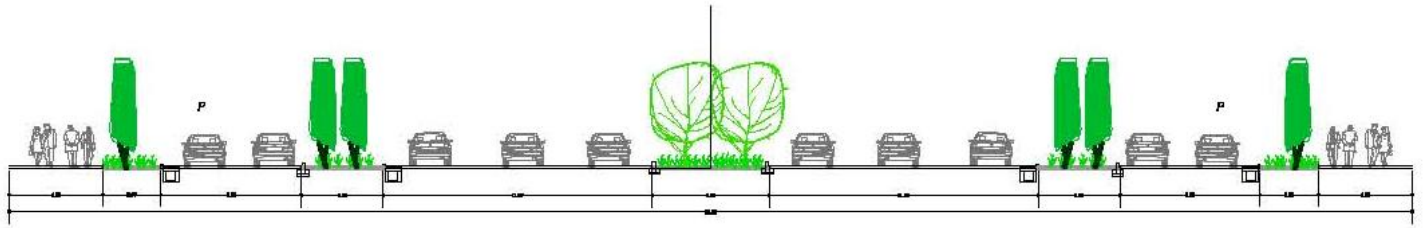
پیش‌بینی سرویس‌های بهداشتی عمومی در پارکینگ‌های عمومی طبقاتی الزامی است. در پارکینگ‌های عمومی بایستی حداقل ۲ درصد محل‌های پارک به پارکینگ‌های معلولین، در محل‌های مناسب اختصاص یابد.

دسترسی به پارکینگ‌های همگانی از طریق معابر جمع و پخش کننده، مجاز است. در صورت محدودیت ایجاد دسترسی به پارکینگ‌های طبقاتی از جمع و پخش کننده‌ها، استفاده از شریانی‌های درجه دو به این منظور، مجاز است.

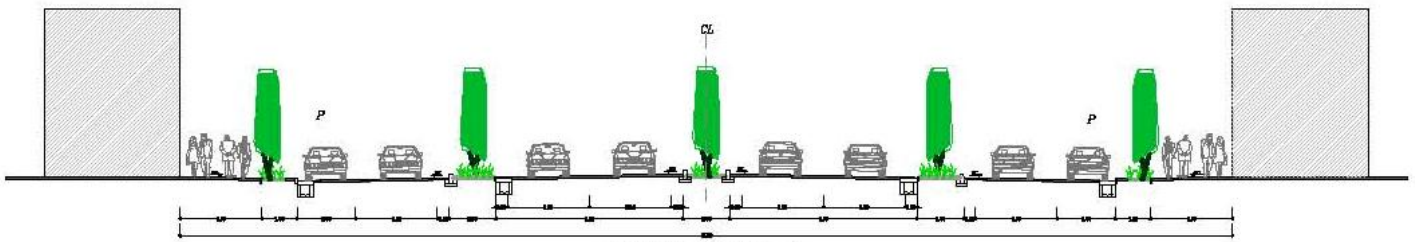
کلیه ادارات، ارگان‌ها، سازمان‌ها، نهادهای دولتی و غیردولتی ملزم به تامین پارکینگ‌های مورد نیاز مراجعین، براساس ساعات و روزهای پیک مراجعات خود هستند.

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.

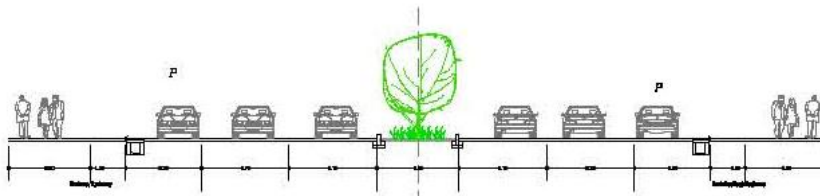
به منظور جلوگیری از کمبود پارکینگ در سطح شهر، هرگونه حذف یا کم کردن تعداد پارکینگ‌های خصوصی و عمومی مورد نیاز در کاربری‌های مختلف اعم از مسکونی و غیرمسکونی توسط مسئولان صدور پروانه ساختمانی و یا هر دستگاه ذیربط دیگر، مجاز نمی‌باشد



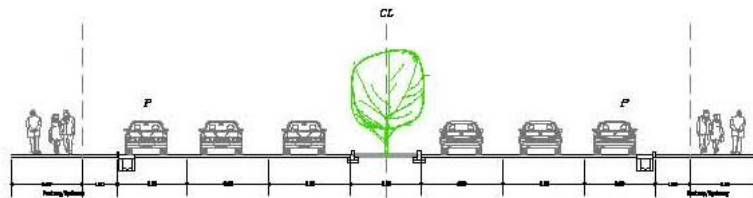
عرض عرض خیابان ۳۰ متری  
20:1/300



عرض عرض خیابان ۳۰ متری در قسمت ۱ و ۲  
21:1/300



عرض عرض خیابان ۳۰ متری  
22:1/300



عرض عرض خیابان ۳۰ متری  
23:1/300

CL

## 8- ضوابط مربوط به مبلمان شهری

طراحی عناصر منظر و مبلمان خیابان ها، نقش موثری در افزایش یا کاهش کیفیت محیط ایفا می کند و نقش ویژه ایی در هویت بخشی و ایجاد خصلت ویژه برای فضاهای شهری دارد. این عناصر شامل تابلوها و علائم، روشنایی، و دیگر عناصر شهری می شود.

### ۸-۱- ضوابط و مقررات مربوط به تابلوها و علائم

- در حریم خیابان ها به غیر از تابلوهای راهنمایی، نصب هرگونه تابلوی دیگری ممنوع می باشد.
- حد زیر تابلو برای تابلوهای افقی متصل به نما ۳/۵ متر و حد بالای آن ۴/۵ متر می باشد.
- نصب تابلو های تجاری و تبلیغاتی بر روی تراس ها و بام ها ممنوع می باشد.
- در مجتمع های تجاری فقط نصب تابلوی اصلی مجتمع در خارج ساختمان مجاز می باشد و نصب تابلو در خارج ساختمان برای سایر واحدهای تجاری که در داخل ساختمان قرار دارند ممنوع است.
- کلیه واحدهای اداری و عملکرهایی که در طبقات ساختمان واقع شده اند می توانند تابلوهای خود را تنها در پیشانی ورودی ساختمان به صورت تابلوهای یکسان و هم اندازه نصب نمایند (این تابلوهای را می توان در داخل ساختمان در طبقه همکف نصب نمود).
- علائم در منظر خیابان باید به گونه ایی منطقی طراحی شوند تا از ازدحام تیرک، ستون و پایه کاسته شده و از بروز اغتشاش بصری پیشگیری شود.
- علائم را می توان به پایه های سایر عناصر شهری از قبیل تیرهای چراغ برق متصل نمود تا تعداد این پایه ها کاهش یابد.
- حریم تابلوهای عبور سواره و راهنمایی و رانندگی در معابر، تا عمق حداکثر ۹۰ سانتی متر و حداقل ۴۰ سانتی متر از لبه پیاده رو مجاز می باشد.

### ۸-۲- ضوابط و مقررات مربوط به روشنایی:

- در معابر اصلی محله لازم است حداقل ارتفاع چراغ های روشنایی ۵/۵ متر باشد.
- توصیه می شود محل مراکز محله و فضاهای جمعی محله با نورپردازی ویژه مورد تاکید قرار گیرد.
- حداکثر فاصله چراغ های روشنایی نباید بیش از ۱۲ متر باشد.
- لازم است به منظور تامین امنیت محله در شب، در تمامی معابر محله تیرهای روشنایی با نور کافی قرارداد شود. تیرها باید به نحوی قرار گیرند که فضای پیاده رو و خیابان را روشن سازند.
- در مناطقی که آرام سازی ترافیک با موانع و محدودیت هایی در خیابان صورت گرفته چراغ های روشنایی باید به نحوی قرار گیرند که موانع به خوبی دیده شوند.
- لازم است برای محل های نشستن، نیمکت ها، ایستگاه اتوبوس، کیوسک تلفن، یا فضاهای جمعی نورپردازی ویژه و با ارتفاع کمتر در نظر گرفته شود.

#### ۸-۳- ضوابط و مقررات مربوط به دیگر عناصر شهری:

- نصب زباله دان های کوچک با محفظه پلاستیکی قابل تعویض فقط در خیابان های اصلی مجاز است.
- لزوماً زباله دان نباید پایه مستقلی داشته باشد می توان آنرا به تیر برق، سرپناه، ایستگاه اتوبوس، تابلوی خیابان یا حتی دیوار نصب کرد.
- فاصله زباله دان ها را می توان در ۳۰ متری یکدیگر مکانیابی نمود.
- فرم، مواد و رنگ زباله دان تا حد ممکن باید با سایر مبلمان موجود هماهنگ باشد. بیشتر اشکال مدور و هندسی ساده ارجحیت دارد.
- کیوسک روزنامه فروشی، کیوسک های تلفن و اطلاعات شهری حداکثر می توانند ۵۰۰ متر از یکدیگر فاصله داشته باشند.
- کیوسک های تلفن نباید مانع حرکت عابر پیاده در مسیر باشند و مسقف بودن برای آنها الزامی است.
- استفاده از سایه بان ها جهت هرگونه تبلیغات مجاز نمی باشد.

#### ۸-۴- ضوابط مربوط به حرکت پیاده و معلولین در سطح شهر

- در زمینه ضوابط و مقررات شهرسازی برای افراد معلول جسمی - حرکتی، هیأت وزیران در جلسه مورخ ۱۳۷۹/۱۱/۲۶ بنا به پیشنهاد مشترک وزارت مسکن و شهرسازی، سازمان بهزیستی کشور و سازمان مدیریت و برنامه ریزی کشور، آیین نامه اجرایی بند "ج" ماده (۱۹۳) قانون برنامه سوم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران، را به شرح زیر تصویب نمود:
- ماده ۱- تمام دستگاه های اجرایی دولتی و سازمان های غیر دولتی و مالکان ساختمان های با مصرف عمومی مکلفند قسمت های مورد استفاده عمومی اماکن و ساختمان های (خصوصی و دولتی) خود را بر اساس ضوابط مصوب شورای عالی شهرسازی و معماری، حداکثر ظرف یک سال، برای افراد دارای معلولیت که از صندلی چرخدار استفاده می کنند، مناسب سازی نمایند.
  - تبصره ۱: منظور از اماکن عمومی مؤسسات و شرکت های دولتی، فرودگاه ها، دانشگاه ها، ترمینال ها، مراکز تجاری، رستوران ها، پارک ها و معابر و به طور کلی دیگر مکان هایی است که مورد استفاده عمومی قرار گیرند.
  - ماده ۲- تمام دستگاه های اجرایی دولتی و سازمان های غیر دولتی مکلفند حداکثر ظرف دو سال، نسبت به مناسب سازی محیط داخلی اماکن عمومی خود برای دسترسی معلولان به خدمات مرتبط با آنها اقدام نمایند.
  - ماده ۳- شهرداری ها موظفند ظرف دو سال، نسبت به آماده سازی و مناسب سازی معابر عمومی با اولویت معابر اصلی و نزدیک به تقاطع ها برای تردد معلولان اقدام نمایند.
  - ماده ۴- شهرداری ها موظفند ظرف دو سال، نسبت به تجهیز چراغ های راهنمایی معابر و به علایم صوتی و نیز برجسته نمودن سطوح پیاده روهای نزدیک تقاطع ها برای استفاده نابینایان، اقدام نمایند.
  - ماده ۵- شهرداری ها موظفند در توقفگاه های عمومی، تمهیدات لازم را برای در نظر گرفتن محل های ویژه برای توقف وسیله نقلیه معلولان پیش بینی و فراهم نمایند.

- ماده ۶- شرکت مخابرات ایران موظف می‌باشد حداکثر ظرف یک سال، نسبت به نصب تلفن‌های قابل دسترسی برای معلولان و ناشنوایان در ساختمان‌ها و اماکن و معابر عمومی اقدام نمایند.
- ماده ۷- شرکت‌ها و سازمان‌های تاکسیرانی و اتوبوسرانی وابسته به شهرداری‌ها و راه‌آهن شهری تهران (مترو) موظفند ظرف دو سال نسبت به تأمین خدمات ویژه برای افراد دارای معلولیت اقدام نمایند.
- ماده ۸- سازمان هواپیمایی کشوری و شرکت راه‌آهن جمهوری اسلامی ایران موظفند تمهیدات لازم را برای استفاده معلولان در خدمات خود فراهم نمایند.
- ماده ۹- دستگاه‌های اجرایی دولتی و سازمان‌های غیر دولتی، در تمام ساخت و سازهای اماکن عمومی (خصوصی و دولتی) شامل شهرهای جدید، معابر عمومی و ... که بعد از تصویب این آیین نامه آغاز خواهد شد، موظف به رعایت ضوابط مصوب شورای عالی شهرسازی و معماری ایران در این زمینه خواهند بود.
- تبصره: شهرداری‌ها موظفند در ساختمان‌ها و اماکن عمومی موضوع این ماده، رعایت ضوابط مندرج در این آیین نامه را کنترل نموده و سپس نسبت به صدور گواهی پایان کار اقدام نمایند.
- ماده ۱۰- بنیاد مستضعفان و جانبازان انقلاب اسلامی ایران مکلف است، در طول برنامه سوم، آسایشگاه‌هایی برای بستری شدن جانبازان زن اختصاص داده و امکان استفاده رایگان از آمبولانس برای جانبازان بالای ۷۰٪، قطع نخاع و اعصاب و روان و شیمیایی را از محل منابع داخلی خود تأمین نماید.
- ماده ۱۱- صدا و سیما جمهوری اسلامی ایران موظف است نسبت به تولید و پخش برنامه‌های تبلیغی برای ارتقای آگاهی عمومی در زمینه مناسب سازی اماکن عمومی برای افراد معلول اقدام نماید.
- ماده ۱۲- اعتبارات لازم برای اجرای مفاد این آیین نامه، از محل اعتبارات مصوب دستگاه‌های اجرایی ذیربط تأمین و پرداخت خواهد شد.
- ماده ۱۳- گزارش مربوط به حسن اجرای مفاد آیین نامه در ساختمان‌ها و اماکن مرتبط با شهرداری‌ها و مؤسسات عمومی غیر دولتی و اماکن و معابر عمومی، توسط وزارت کشور و گزارش مربوط به حسن اجرای مفاد آیین نامه در دستگاه‌های اجرایی و نهادهای انقلاب اسلامی توسط وزارت مسکن و شهرسازی هر شش ماه یکبار تهیه و به کمیسیون امور اجتماعی هیأت دولت ارائه خواهد شد.

### - ضوابط پدافند غیر عامل

پدافند غیرعامل شامل مجموعه اقدامات غیر مسلحانه‌ای است که موجب کاهش آسیب پذیری نیروی انسانی، ساختمان‌ها، تأسیسات و تجهیزات و شریان‌های کشور در مقابل عملیات خصمانه و مخرب دشمن می‌گردد.

براساس مبانی نظری آمایش دفاعی ایران، مناطق کشور به سه بخش عمده تقسیم شده‌اند، که شهر حسن آباد در رده سوم و مناطق مرکزی و کم خطر واقع شده است. همچنین براساس تعاریف ضوابط و مقررات پدافند غیر عامل، شهر حسن آباد فاقد منطقه آسیب پذیر و نقطه آسیب پذیر بوده و در زمینه پدافند غیر عامل در این شهر، باید به مسئله امنیت شهروندان توجه گردد. بنابراین در این زمینه چند ضابطه زیر به طور خاص برای شهر حسن آباد عنوان می‌گردد.

#### ۸-۵- ضوابط و مقررات لازم برای جلوگیری از اثرات زلزله

- تمامی ساختمان‌های شهر که تقاضای دریافت پروانه ساختمانی یا نوسازی می‌نمایند می‌باید ضوابط و مقررات استحکام بنا براساس آئین‌نامه‌های موجود و ضوابط تعیین نیروهای حاصل از زلزله را رعایت نمایند (آخرین ویرایش آئین‌نامه ۲۸۰۰ و موارد تکمیلی‌تر). شهرداری نیز موظف است بر این مبنا تمامی ضوابط لازم را برای هرگونه از ساختمان‌های شهری تهیه و در اختیار متقاضیان احداث بنا (اعم از اشخاص حقیقی یا حقوقی) قرار دهد و نحوه اجرای آنها نیز نظارت نماید.

- رعایت مشخصات عمومی فنی و مهندسی ساختمان که از سوی وزارت مسکن و شهرسازی، مؤسسه تحقیقات و استاندارد و آئین‌نامه‌های ایستایی و محاسبات فنی ارائه می‌گردد، برای اجرای ساختمان‌ها در سطح شهر الزامی است.

## ۹- پیوست ها

### ۹-۱- پیوست شماره یک : ضوابط و مقررات ارتقاء کیفی سیما و منظر شهری مصوب مورخ ۱۳۸۷/۰۹/۲۵

بر اساس مصوبه شماره ۳۰۰/۳۱۰/۵۵۰۴۹ مورخ ۸۷/۱۰/۲۹ جلسه مورخ ۸۷/۰۹/۲۵ شورایی عالی شهرسازی و معماری ایران در خصوص ضوابط و مقررات ارتقاء کیفی و منظر شهری (پاکسازی و بهسازی نماها و جداره‌ها، مناسب سازی معابر پیاده راهی و پیاده‌روها، ساماندهی به منظر شهری)، موضوع نامه شماره ۹۵۰/۱۰۸۵۶۹ مورخه ۱۳۸۷/۱۱/۳۰ مدیریت شهرسازی و معماری سازمان اداره کل راه و شهرسازی استان تهران رعایت بندهای مشروحه زیر از مصوبه مذکور جهت آگاهی، بهره‌برداری و اقدامات لازم در طرح‌های معماری و توسعه شهری به منظور ارتقاء کیفی بصری و ادراکی سیما و منظر شهری، لازم الاجراست.

#### ۹-۱: ضوابط مربوط به سیما و منظر

(۳): طرح و اجرای بناهای واقع در مناطق تاریخی شهر باید دارای مقیاس انسانی بوده و دانه‌بندی و ریخت-شناسی مشابه بافت تاریخی شهر داشته باشد. در طراحی معماری بناهای کلان مقیاس، تقسیم بنا به احجام متناسب با دانه‌بندی بخش تاریخی شهر، الزامی است.

(۴): در احداث ابنیه، انتخاب مصالح نماهای ساختمانی باید به گونه‌ای باشد که علاوه بر رعایت ضوابط و مقررات طرح‌های جامع و تفصیلی و سایر مصوبات شورای عالی شهرسازی و معماری ایران، موجب آلودگی محیط زیست 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.

(۵): در پاکسازی مصالح ساختمانی، رنگ و بافت و مصالح نما در بخش‌های تاریخی شهر همخوانی داشته و ترجیحاً از مصالح بوم‌آورد (محلی) انتخاب شوند.

(۶): کلیه تابلوهای مربوط به فعالیت‌های شهری اعم از تجاری، درمانی، خدماتی، اداری و... در سطح شهرها باید در انطباق با مبحث بیستم مقررات ملی ساختمان، به صورت هماهنگ برای صنوف مختلف تهیه شود. ابعاد، فرم، طرح و محل نصب تابلوها باید توسط "کمیته" تعیین و مالکین و بهره‌برداران، ملزم به رعایت این مقررات می‌باشند.

(۷): تعداد تابلوهای معرف کاربری در یک منظر شهری مجاز نمی‌باشد؛ 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، است.

(۸): 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 محل و نحوه استقرار تابلوهای شهری (بیلبوردها) نقاشی‌ها، جداره‌ها، استفاده از نمایشگرهای بزرگ شهری، تابلوهای تبلیغاتی، تابلوهای راهنمای شهری (نام خیابان‌ها و میداين و...) اقدام نماید و به تصویب "کمیته" برساند. رعایت تصمیمات "کمیته" در این زمینه برای دستگاهها، سازمان‌ها، نهادها و مؤسسات دولتی و عمومی در اولویت، قرار دارد.

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

(۱۰): طراحان موظفند در طراحی ابنیه، فضای مورد نیاز جهت انباری و محل خشک نمودن البسه را در درون ابنیه پیش‌بینی نمایند. مساحت این فضاها تا سقف ۱۰٪ (ده درصد) کل مساحت زیربنا جزء مساحت مفید، محاسبه نمی‌شود.

(۱۱): تمامی پیش‌آمدگی‌های موجود بدنه ساختمان‌ها از حد زمین در هنگام تخریب و نوسازی ابنیه از نما یا جداره ساختمان، حذف می‌شوند.

(۱۲): از تاریخ ابلاغ این مصوبه تا سقف ۱۵٪ مساحت زیربنای هر یک از واحدهای مسکونی به فضاهای نیمه‌باز و پیش‌فضای ورودی اختصاص خواهد داشت. این بخش جزء زیربنا محسوب نمی‌شود و مسدود نمودن و الحاق نمودن آنها به فضاهای محدود ساختمان‌ها به هر نحو، ممنوع می‌باشد.

(۱۳): 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.

(۱۴): با توجه به اهمیت معماری نبش، کنج، دروازه‌ها، طرح و نمای ساختمان‌های واقع در این نقاط باید به تأیید "کمیته" برسد.

(۱۵): در شهرهایی که پوشش نهایی غالب آنها از انواع پوشش‌های شیب‌دار می‌باشد "کمیته" رنگ‌ها، جنس و حدود شیب مجاز آن را به گونه‌ای معین می‌نماید که هماهنگی در سیما و منظر شهری فراهم آید.

(۱۶): استفاده از پوشش‌های شیب‌دار، در شهرهایی که استفاده از آن در سنت معماری محل نباشد، ممنوع خواهد بود.

(۱۷): استفاده از فرم‌های نامتعارف (نظیر کشتی، میوه‌ها و...) در طراحی و احداث بناها، به تشخیص کمیته ممنوع می‌باشد. رعایت این مصوبه برای دستگاه‌ها، نهادها و سازمان‌های دولتی در اولویت قرار دارد.

(۱۸): استفاده از نماهای پرده‌ای (نماهای آلومینیومی، شیشه‌ای، کامپوزیت، شیشه‌های جیوه‌ای و...) در جداره‌های بیرونی و قابل مشاهده از عرصه‌های عمومی، ضمن رعایت مبحث چهارم مقررات ملی ساختمان، برای کلیه بناهای دولتی و عمومی ممنوع بوده و استفاده از این مصالح صرفاً درون بناها مجاز است. به مالکین ابنیه موجود فرصت داده می‌شود تا ظرف مدت ۳ سال، با اولویت بناهای دولتی و عمومی به اصلاح نمای این ابنیه با مصالح جایگزینی که توسط کمیته تعیین می‌شود، بازسازی نمایند.

(۱۹): در طراحی و اجرای ابنیه احداث تأسیسات (نظیر چیلر، کولر و...) بصورت نمایان در منظر شهری ممنوع است و تأسیسات باید با تمهیدات مناسب از معرض دید عمومی حذف شوند. در ابنیه موجود به مالکان فرصت داده می‌شود تا مطابق برنامه‌ای که از سوی "کمیته" مشخص می‌شود ظرف مدت ۳ سال به اصلاح نما اقدام نمایند.

(۲۰): از این پس احداث ابنیه‌ای که به دلیل ارتفاع زیاد و یا درشت‌دانگی و... حقوق همسایگان را در استفاده از نور، مناظر و مواهب طبیعی سلب نماید ممنوع می‌باشد. "کمیته" سنجه‌های مورد نیاز در این خصوص (نظیر حداقل فواصل و ارتفاع بناها در همسایگی واحدها تعیین خواهد نمود).

(۲۱): استفاده از بام‌های سبز در محل‌هایی که "کمیته" تصویب نماید، مجاز خواهد بود.

## ۲-۹: ضوابط مربوط به ساماندهی کالبدی فضاهای شهری

- (۱): به مالکین ابنیه فرصت داده می‌شود تا ظرف ۵ سال از تاریخ ابلاغ این مصوبه، کلیه کانال‌های تأسیساتی نمایان در نماها و در جداره‌های شهری شامل کولرها (اسپیلت‌ها) کانال‌های کولر، ناودان‌ها، سیم‌ها و کابل‌های برق و تلفن، دودکش بخاری، لوله‌های تأسیساتی (به استثناء لوله‌های گاز شهری) و نظایر آن به تدریج از نماهای شهری حذف و یا به گونه‌ای ساماندهی شوند که در نما یا جداره شهری قابل مشاهده نباشد. لوله‌های گاز شهری نیز بایستی متناسب با رنگ نمای ساختمان‌ها رنگ‌آمیزی شود.
- (۲): نصب تابلوهایی که در معابر موجب اختلال در حرکت عابرین شود، مطابق مبحث بیستم مقررات ملی ساختمان ممنوع است.
- (۳): مکانیابی کابین‌ها، کیوسک‌ها در معابر پیاده (اعم از تلفن عمومی، روزنامه‌فروشی، صندوق‌های جمع‌آوری صدقات و...) باید به گونه‌ای انجام شود که مزاحم حرکت عابرین پیاده نباشد.
- (۴): به شهرداری‌ها امکان داده می‌شود تا مطابق برنامه‌ای ۳ ساله نسبت به ساماندهی کابین‌ها و کیوسک‌ها و اثاثه شهری موجود اقدام نمایند.
- (۵): ایجاد هرگونه اختلاف سطح (لبه، پله، سکو و...) در مسیر عبور در معابر پیاده ممنوع است و تغییرات سطوح بایستی بوسیله شیب راهه و رمپ انجام شود.
- (۶): کفسازی معابر پیاده بایستی به گونه‌ای انتخاب شود که امکان سر خوردن عابرین به حداقل کاهش یافته، امکان پاکسازی داشته و از مصالح بوم‌آورد انتخاب شده باشد.
- (۷): کفسازی معابر باید با همکاری و مشارکت عمومی مالکین بناهای حاشیه معبر و شهرداری، نگهداری و مرمت شود.
- (۸): اثاثه شهری بکار رفته در فضاهای شهری از نظر فرم، اندازه، رنگ و مصالح بایستی مطابق با طرح اثاثه شهری و متناسب با بافت و احجام معماری اطراف این فضاها طراحی و اجرا شوند.
- (۹): حفظ و توسعه فضای سبز شهری باید حتی‌الامکان با گونه‌های گیاهی بومی صورت گیرد. "کمیته" گونه‌های گیاهی بومی را متناسب با ویژگی‌های طبیعی، تاریخی و فرهنگی هر شهر مشخص نموده و اعلام می‌نماید.

### ۳-۹: ضوابط مربوط به ساماندهی زیرساخت‌های شهری

- (۱): تعبیه تأسیسات گرمایشی و سرمایشی و کانال‌های مورد نیاز در فضاهای داخلی ساختمان الزامی است.
- (۲): کلیه مسیرها و کانال‌های تأسیساتی موجود در معابر (پیاده‌روها و پیاده‌راهها) باید بوسیله کفسازی مشخص شود. کانال‌ها باید به گونه‌ای احداث شوند که دسترسی به آنها برای تعمیر به سهولت فراهم آید.
- (۳): کمیته موظف است تا زمینه شکل‌گیری ایجاد کانال مشترک انرژی در معابر را با همکاری شهرداری، وزارت کشور و سازمان‌ها و دستگاه‌های ذیربط، پیگیری نماید.

### ۴-۸: ضوابط مربوط به ساماندهی کارکردی فضاهای شهری

- (۱): به منظور استفاده بهینه از فضاهای شهری و ایجاد سرزندگی در آنها، به شهرداری‌ها اختیار داده می‌شود تا با هماهنگی کمیته‌ها در شهرها و ساکنان مجاور، در معابری که عرض بخشی از پیاده‌رو آنها بیش از ۳ متر باشد، در ایام تعطیل و ساعات شبانگاهی به کاربری‌هایی چون اغذیه‌فروشی و عرضه‌کنندگان آبمیوه و نوشیدنی‌های سرد و گرم اجازه دهند تا بخشی از معبر را با مبلمان مناسب تجهیز و از مراجعین پذیرایی نمایند، لکن احداث نرده و یا ایجاد مانع ثابت در مسیر عابرین در آن، ممنوع است.

### ۵-۸: ضوابط مربوط به نظارت بر اجرای مقررات

- (۱): تحویل نقشه حجمی ابنیه و راندوی مصالح بکار گرفته شده در طراحی ابنیه جدید و ابنیه مجاور (همسایگی) برای اخذ پروانه ساختمانی به مراکز بررسی و کنترل نقشه و مراجع صدور پروانه ساختمانی از سوی متقاضیان الزامی است. در این نقشه‌ها ایجاد هماهنگی میان احجام از نظر فرم، جنس و رنگ مصالح، دانه‌بندی و ریخت در واحدهای همسایگی الزامی است. دستورالعمل‌ها و راهنماهای مورد نیاز در این خصوص از سوی کمیته تدوین و ابلاغ خواهد شد.
- (۲): صدور پایانکار و گواهی عدم خلاف برای ابنیه جدیدالاحداث منوط به اجرای نقشه‌های ارائه شده جهت اخذ پروانه ساختمانی است. مهندسین ناظر مسئول اجرای دقیق نقشه‌های مصوب (بویژه نما و حجم) خواهند بود.

## ۶-۹: راهکارهای طراحی شهری

راهکارهای هدایت توسعه کالبدی شهر در مقیاس کلان، به هدایت چگونگی توسعه در زمینه‌های مربوط به تراکم، توده، ارتفاع، منظر طبیعی و دسترسی‌ها و هویت و ویژگی‌های شخصیت محل متمرکزند.

راهکارهای طراحی شهری برای رسیدن به یک دیدگاه یکپارچه در جهت رسیدن به فرم شهری مطلوب ضروری هستند. به طور کلی برای دستیابی به اهداف کیفی، وجود تصمیم‌گیری‌های کلی در سطوح بالا درباره کلیت و شخصیت مکان مورد نظر ضروری است. این تصمیم‌ها از مقیاس شهر تا سطوح خردتر، مانند واحدهای همسایگی و پروژه‌های فضاهای شهری را دربرمی‌گیرد. هویت و کاراکتر شهری، ایمنی، خوانایی و انعطاف‌پذیری، سرزندگی و عناصر سیما و منظر شهری، فرم شهر و قلمرو عمومی و توسعه پایدار از موارد اصلی مورد توجه در این تصمیم‌گیری‌ها هستند. ضوابط قابل مطرح در این بخش عبارتند از:

(۱): شهرداری می‌بایست در جهت تامین زیبایی شهر، مالکین ساختمان‌های موجود را ملزم سازد که در یک دوره زمانی تعیین شده دیوارهای جانبی و موثر خود را به نحو مطلوبی نمانداری نمایند.

(۲): شهرداری می‌بایست طبقه‌بندی تراکمی پیشنهادی شهر مطابق طرح جامع را حفظ نماید و از ارائه تراکم‌های بیشتر از آن بپرهیزد.

(۳): ایجاد همجواری‌های مطلوب در نماها، خط آسمان و خط زمین ضروری است.

(۴): ارتقاء فضاهای عمومی و کیفیت محیط در مراکز و محورهای منطقه‌ای

(۵): کنترل طراحی معماری، به ویژه در محدوده‌های مراکز مناطق و نقاط گرهی و محدوده‌های ویژه، برای افزایش خوانایی و جهت‌یابی در شهر.

(۶): تبدیل عناصر نشانه‌ای به مکان‌های عمومی مانند خانه محله یا خدمات محلی

(۷): ایجاد خوانایی و نشانه‌های شهری متشخص از طریق هدایت و کنترل همجواری‌ها در سیمای خیابان‌ها و حذف تدریجی ساختمان‌هایی که مغایر با کاراکتر خیابان هستند

(۸): حفظ عناصر تاریخی و طبیعی نشانه‌ای در محلات و دادن عملکرد عمومی به آنها

(۹): کنترل ارتفاع در مسیرهای دید به نشانه‌های شهری (رشته‌کوه البرز، کوه‌های شرق، بی‌بی شهربانو، قله دماوند و...)

- (۱۰): حذف ترافیک عبوری و ایجاد پیاده‌راه و پیاده‌روهای امن در اطراف مراکز محلات
- (۱۱): سنگ‌فرش کردن پیاده‌روها و محل عبور عابرین پیاده از خیابان
- (۱۲): نماسازی در وجوه جانبی، ضمن رعایت هماهنگی با دیگر سطوح نمای ساختمان‌ها الزامیست. ضروریست از رنگ‌های متضاد و نامأنوس در نما که باعث ناهماهنگی در سیمای ساختمان می‌گردد، اجتناب شود.
- (۱۳): قطع درختان زینتی و سایه‌دار در معابر و املاکی که مساحت آنها بیش از ۱۵۰۰ مترمربع باشد، بدون مجوز شهرداری ممنوع می‌باشد. شهرداری مکلف است فهرست انواع درختانی را که قطع آنها مجاز نمی‌باشد جهت اطلاع عمومی آگهی نماید.
- (۱۴): جلو پنجره‌ها، پلکان‌ها، بالکن‌ها، تراس‌ها و به طور کلی هر نوع پرتگاهی با ارتفاع بیش از ۱۲۰ سانتیمتر در ساختمان‌ها می‌بایست جان‌پناه (شامل نرده، دست انداز یا مشابه آن) حداقل به ارتفاع ۹۰ سانتیمتر پیش‌بینی گردد.
- (۱۵): مالکان موظفند در مجاورت ملک خود در کنار پیاده‌روها با فواصلی که از طرف شهرداری تعیین می‌شود اقدام به کاشتن نهال نموه و نهال‌های مزبور را آبیاری نمایند (باستثناء گذرگاه‌هایی که با تشخیص شهرداری کاشت درخت در آنها از نظر فنی امکانپذیر نمی‌باشد)
- (۱۶): درخصوص مجتمع‌های مسکونی مجزا و تفکیک شده، از ترکیب مصالح الهام گرفته و سازگار با شرایط اقلیمی شهر و به صورت هماهنگ استفاده شود.
- (۱۷): استفاده از نمای تمام شیشه‌ای جهت ساختمان‌ها با کاربری مسکونی با تعبیه بازشوها (درب و پنجره) با فرم و اشکال متضاد بر روی نما مجاز نمی‌باشد.
- (۱۸): در صورت نصب کولرهای آبی و گازی در بالکن، وجود دیوار کاذب (به صورت مشبک) و یا استفاده از وسائل مشابه (غیرقابل رؤیت کردن کولرها) ضرورت دارد.
- (۱۹): جهت کاشت گیاهان و تقویت پوشش گیاهی، محوطه‌های خصوصی مورد تأکید قرار گیرد.
- (۲۰): از آنجا که تقاطع شبکه‌های ارتباطی بویژه میدان‌ها جزء عناصر اصلی فضاهای شهری محسوب می‌شوند، بنابراین ساختمان‌سازی در پیرامون آنها باید تابع ویژگی‌های معینی باشد. این ویژگی‌های معین در چارچوب تهیه طرح‌های جزئیات شهرسازی و تدوین مفاهیم عام طراحی شهری تدقیق خواهند شد تا

زمان تهیه طرح‌های مذکور و ارائه الگوهای مورد نظر شرایط زیر به عنوان حداقل باید اجرا شود:

(۲۱): ساختمان‌های پیرامون تقاطع شبکه‌های ارتباطی با حداکثر عرض ۲۰ متر باید به صورت هماهنگی و در پیوند با فضای باز تقاطع طراحی شوند.

(۲۲): یخ بصورت متقارن یا متجانس به کیفیتی پیش‌بینی شود که در مجموع منجر به انسجام فضایی تقاطع شود.

(۲۳): تراکم قطعات پلاک‌های مشرف به تقاطع‌ها و میدان‌ها بر اساس حداکثر تراکم پلاک‌های مذکور تعیین گردد و طرح قطعات مجاور میدان‌ها و تقاطع‌ها باید به تأیید کمیته فنی شهرداری برسد.

(۲۴): در اجرای کلیه ضوابط و مقررات و در فرایند صدور پروانه و مجوزهای ساخت و ساز، تجمیع، تراکم، سطح اشغال و پیشروی طولی؛ مبنای محاسبه عرض، طول و مساحت قطعه (پلاک)، طبق مشخصات سند مالکیت، ملاک عمل بوده و در مورد عرض گذر و تفکیک؛ عرض، طول و مساحت قطعه (پلاک)، بعد از اعمال اصلاحی ملاک عمل می‌باشد.

(۲۵): در صورت ایجاد و احداث رواق در حاشیه معابر عمومی و در اجرای طراحی شهری و طرح‌های بدنه‌سازی مصوب و مشروط به اضافه شدن سطح این رواق‌ها به فضای عمومی شهر، سطح آن‌ها جزء سطح اشغال یا تراکم ساختمانی مجاز محاسبه نخواهد شد.

(۲۶): هرگونه پیش‌آمدگی ساختمان‌ها با ارتفاع کمتر از ۳/۵ متر از کف معبر (تراز صفر) در معابر عمومی و خیابان‌های با عرض کمتر از ۱۲ متر در کلیه پهنه‌ها، به منظور تأمین دید مناسب و انتظام بصری و جلوگیری از کاهش فضاهای باز شهری، ممنوع است. شهرداری موظف است حداکثر ظرف مدت شش ماه ضوابط عمومی و خاص نماسازی و هرگونه پیش‌آمدگی مجاز را در قالب طراحی سیما و منظر شهری تدوین و پس از تصویب کمیسیون ماده (۵) به مورد اجراء بگذارد.

(۲۷): در مجتمع‌های مسکونی با ۱۰ واحد و بیشتر، رعایت ضوابط و مقررات معلولین، مطابق مفاد مقررات ملی ساختمان ضروری است.