

تاریخ: 1402/12/23

شماره:

26204/4028/160
پیوست: 2

بسم الله الرحمن الرحيم

به: جناب آقای دکتر علیرضا زاکانی
شهردار محترم تهران

**موضوع: مصوبه بازنگری ضوابط کاربری مسکونی طرح کالبدی سکونتگاه
خاورشهر در حریم شهرداری منطقه 15**

سلام علیکم؛

لایحه شماره 10/105236 مورخ 1402/02/10 جنابعالی در خصوص «بازنگری ضوابط کاربری مسکونی طرح کالبدی سکونتگاه خاورشهر در حریم شهرداری منطقه 15»، در دویست و بیست و یکمین جلسه رسمی ششمین دوره شورای اسلامی شهر تهران منعقد در تاریخ 1402/01/20 مطرح و پس از بحث و بررسی و مذاکرات انجام شده، لایحه مذکور مشتمل بر ماده واحده و پیوست مربوط که جزء لاینفک این مصوبه می باشد (ممهور به مهر شورای اسلامی شهر تهران) با اکثریت آرای موافق (چهارده رأی) اعضای شورای اسلامی شهر تهران (از پانزده عضو حاضر در جلسه در زمان رأی گیری) به تصویب رسید که جهت اقدام ایفاد و ابلاغ می شود. ضمناً بایستی در کمیسیون ماده پنج (5) مطرح و مورد تصویب قرار گیرد.

وفق ماده نودم (90) قانون تشکیلات، وظایف و انتخابات شوراهای اسلامی کشور و انتخاب شهرداران مصوب 1375/3/1 و اصلاحات بعدی آن، مصوبه مزبور در صورتی که تا دو هفته پس از تاریخ ابلاغ مورد اعتراض مسئولین ذیربط قرار نگیرد لازم الاجرا خواهد بود. / م 4028

مهدی چمران

رئیس شورای اسلامی شهر تهران

رونوشت: - رئیس محترم مجمع نمایندگان استان تهران در مجلس شورای اسلامی جهت استحضار و ابلاغ به نمایندگان محترم مردم تهران .

- فرماندار محترم تهران جهت استحضار.

- اعضای محترم شورای اسلامی شهر تهران جهت استحضار .

- رئیس محترم شورای اسلامی استان تهران جهت استحضار .

- رئیس محترم کمیته تنقیح مصوبات جهت استحضار.

- معاون محترم نظارت و پیگیری اداره کل اداری و اجرایی شورای اسلامی شهر تهران .

- جناب آقای دکتر حمید رضا صارمی معاون محترم شهرسازی و معماری جهت و استحضار و اقدام مقتضی .

دفتر دبیران: تهران، خیابان ولیعصر، پلاک 6/140، شماره 4028



جمهوری اسلامی ایران



شماره:
تاریخ:
پیوست:

مشخصات مصوبه

عنوان:

« بازنگری ضوابط کاربری مسکونی طرح کالبدی سکونتگاه خاورشهر در حریم
شهرداری منطقه ۱۵ »

(مشتمل بر ماده و ماده و پیوست مربوط که جزء لاینفک این مصوبه می باشد)
(ممهور به مهر شورای اسلامی شهر تهران)
به انضمام گردش کار تصویب

شناسه مصوبه : ۴۰۲۸
رده بندی مصوبه : (۶/۴۰۲/۲۲۱/۴)

مصوب دویست و بیست و یکمین جلسه رسمی
دوره ششم شورای اسلامی شهر تهران
به تاریخ یکشنبه بیستم اسفند ماه ۱۴۰۲

این مصوبه در سامانه جامع مصوبات شورای اسلامی شهر تهران به نشانی <http://laws.tehran.ir> قابل دسترسی است.



شناسه مصوبه: ۴۰۲۸

رده‌بندی مصوبه: ۶/۴۰۲/۲۲۱/۴

ماده واحده:

در راستای ساماندهی و صیانت از حریم پایتخت و در اجرای بند (۳۴) ماده (۸۰) قانون تشکیلات، وظایف و انتخابات شوراهای اسلامی کشور و انتخاب شهرداران مصوب ۱۳۷۵ با اصلاحات و الحاقات بعدی و به استناد جزء (۱) بند (۱۰) "طرح برنامه راهبردی مدیریت و برنامه ریزی حریم پایتخت" مصوب ۱۳۹۵/۰۳/۱۷ شورای عالی شهرسازی و معماری، مصوبه "طرح کالبدی سکونتگاه مسگرآباد، خاورشهر، قیامدشت در حریم شهرداری منطقه پانزده" ابلاغی به شماره ۱۶۰/۱۶۵۷/۳۶۰۸ مورخ ۱۳۹۱/۲/۳۱ صرفاً در خصوص ضوابط کاربری مسکونی خاورشهر به شرح پیوست این مصوبه که ممه‌ور به مهر شورای اسلامی شهر تهران و جزو لاینفک این مصوبه می باشد، اصلاح و به تأیید رسید، مراتب جهت سیر مراحل قانونی به مراجع ذیصلاح پیشنهاد می گردد.

رده بندی مصوبه: ۶/۴۰۲/۲۲۱/۴

شناسه مصوبه: ۴۰۲۸

پیوست

اصلاحات ضوابط کاربری مسکونی طرح کالبدی سکونتگاه خاورشهر در حریم شهرداری منطقه ۱۵

- بند ۴-۱-۴- تحت عنوان "ضوابط تراکم ساختمانی مسکونی" به شرح ذیل اصلاح می گردد:
«حداکثر سطح اشغال مجاز در کلیه قطعات واقع در محدوده ی طرح در انواع الگوهای مسکن برابر با ۶۰ درصد به همراه اعطای ۲ متر پیشروی طولی است»
- جدول ذیل بند ۴-۱-۴- دفترچه ضوابط و مقررات کاربری مسکونی طرح توسعه کالبدی خاورشهر طبق جدول ذیل اصلاح می گردد:

جدول ۱: ضوابط احداث کاربری مسکونی

حداقل مساحت قطعه (مترمربع)	حداکثر سطح اشغال (درصد)	حداکثر میزان پیشروی (متر)	تراکم ساختمانی (درصد)	حداکثر تعداد طبقات مسکونی	حداکثر تعداد واحد مسکونی	حداقل تعداد تأمین پارکینگ
کمتر از ۲۰۰	۶۰	۲	۱۸۰	۴	۴	۴
۲۰۰ الی ۲۳۰	۶۰	۲	۲۴۰	۴	۴	۴
۲۳۰ الی ۲۶۰	۶۰	۲	۲۴۰	۴	۵	۵
۲۶۰ الی ۳۰۰	۶۰	۲	۲۴۰	۴	۶	۶

تبصره یکم (۱)- در صورت هرگونه تغییر مساحت قطعات ناشی از تجمیع حداکثر تعداد واحد مسکونی، نباید از مساحت قطعه تقسیم بر عدد ۵۰ تجاوز نماید.

تبصره دوم (۲)- اعطای هرگونه تراکم تشویقی در محدوده شهرک خاورشهر که مازاد بر جدول فوق باشد ممنوع است.

تبصره سوم (۳)- در صورتی که مساحت قطعات تا ۴٪ کمتر از حد نصاب قطعه بر اساس جدول فوق باشد و عرض دسترسی آن تأمین شده باشد، اعطای تراکم ساختمانی بر اساس جدول فوق بلامانع می باشد.

تبصره چهارم (۴)- به کلیه قطعات واقع در دو محور شمالی- جنوبی «چگینی» و «موحد دانش» به عنوان راسته های اصلی مختلط با نقش تجاری- خدماتی در استخوان بندی شهرک خاورشهر، صرفاً با رعایت ضوابط و تبصره های مندرج در بند ۴-۴ طرح توسعه کالبدی خاورشهر، قابلیت ساخت و ساز با تراکم ساختمانی ۲۴۰٪ به صورت سه طبقه مسکونی رو همکف تجاری اجازه داده می شود.

۳. مطابق زیر بند ۴-۴-۱-۴ طرح توسعه کالبدی خاور شهر با موضوع تراکم پایه براساس سند مالکیت رسمی و تعیین حداقل مساحت ۲۰۰ مترمربع قطعه مالکیت، ۱۸۰ درصد مشخص می گردد. لذا، آن دسته از تفکیک های غیر مجاز در وضعیت موجود محدوده، بایستی برای دریافت هرگونه مجوز ساخت و ساز مطابق جدول شماره ۱ اقدام نمود.



شناسه مصوبه: ۴۰۲۸

رده بندی مصوبه: ۶/۴۰۲/۲۲۱/۴

۴. تبصره ۳ زیر بند ۴-۴-۱-۴ طرح توسعه کالبدی خاور شهر، با موضوع تغییر در حداکثر تعداد طبقات به تفکیک معابر ۱۲ و ۱۶ متری، به سبب تغییر در جدول ضوابط تراکم ساختمانی مسکونی، حذف می گردد.
۵. تبصره ۴ بند ۴-۴-۱-۴ دفترچه ضوابط و مقررات کاربری مسکونی طرح توسعه کالبدی خاورشهر به شرح زیر اصلاح می گردد:
- «احداث پیلوت صرفاً جهت تامین پارکینگ بلامانع است و جزء تراکم مسکونی محاسبه نمی گردد. همچنین احداث زیرزمین جهت تامین پارکینگ در کلیه قطعات ممنوع می باشد».
۶. بند ۴-۴-۱-۴ به شرح ذیل اصلاح می گردد:
- «در کلیه پهنه ها، تخصیص حداقل ۳۵ درصد از سطح باز قطعه به فضای سبز و مشجر الزامی است».
۷. بند ۴-۴-۱-۴ طرح توسعه کالبدی خاور شهر، حذف می گردد.
۸. بند ۴-۴-۱-۴ و تبصره های ذیل آن حذف و به شرح ذیل اصلاح می گردد:
- «مطابق مقررات ملی ساختمان ساختمان های مسکونی ۳ طبقه و بیشتر باید به آسانسور مجهز باشند»
۹. بخش الف بند ۴-۱-۱۰ به شرح ذیل اصلاح می گردد:
- «تامین پارکینگ در تمامی قطعات مسکونی دارای دسترسی سواره، به ازای هر واحد مسکونی، الزامی است»
۱۰. پیشنهاد اضافه نمودن یک جز به بند ۴-۱-۱۱ به قرار زیر ایفاد می گردد:
- «با هدف تبدیل خاورشهر به یک شهرک نمونه، الگو و برخوردار از کیفیت های معماری در تناسب و سازگاری با بستر اقلیمی، شهرداری تهران مکلف است ظرف مدت سه ماه، نسبت به تهیه ضوابط و دستورالعمل های ملاک عمل جهت طراحی نما و الگوهای معماری و مسکن اقدام، و جهت اجرا به معاونت شهرسازی و کمیته نمای منطقه ۱۵ شهر تهران ابلاغ نماید».
۱۱. هرگونه ضابطه مندرج در دفترچه ضوابط کالبدی توسعه خاورشهر که مغایر با بندهای این مصوبه باشد،

ملغی می گردد. ۶/۴۰۲ م ۶/۴۹/۴۰۲۸



بسمه تعالی

جمهوری اسلامی ایران

معاونت شهرسازی و معماری شهرداری تهران

ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی
طرح توسعه کالبدی خاورشهر

(ویرایش نهایی)

مهندسین مشاور نقش جهان - پارس
آبان ماه ۱۳۸۹

فهرست مطالب

<u>عنوان</u>	<u>صفحه</u>
۱- تعاریف.....	۱
۲- محتوای اصلی یا اساس طرح توسعه کالبدی خاورشهر.....	۸
۳- دسته‌بندی انواع کاربری زمین.....	۱۱
۴- حوزه بندی کاربری‌ها.....	۱۳
۴-۱- حوزه مسکونی.....	۱۳
۴-۱-۱- استفاده‌های مجاز در حوزه مسکونی.....	۱۳
۴-۱-۲- ضوابط و مقررات تفکیک قطعات مسکونی.....	۱۴
۴-۱-۳- ضوابط و مقررات تجمیع قطعات مسکونی.....	۱۴
۴-۱-۳-۱- تجمیع قطعات مالکیت در حوزه‌ی مسکونی و تفکیک مجدد آن‌ها بر اساس ضوابط مربوط فقط برای یک نوبت بلامانع است.....	۱۴
۴-۱-۴- ضوابط تراکم ساختمانی مسکونی.....	۱۵
۴-۱-۵- ضوابط مربوط به زیرزمین قطعات مسکونی.....	۱۶
۴-۱-۷- مقررات مربوط به نورگیر و حیاط خلوت در ساختمان‌های مسکونی.....	۱۷
۴-۱-۸- مقررات مربوط به پیش‌آمدگی و بالکن ساختمان مسکونی.....	۱۸
۴-۱-۹- مقررات مربوط به ارتفاع، نحوه‌ی دسترسی و نماسازی ساختمان مسکونی.....	۱۹
۴-۱-۱۰- مقررات مربوط به احداث پارکینگ در قطعات مسکونی.....	۱۹
۴-۱-۱۱- نحوه‌ی استقرار ساختمان در زمین مسکونی.....	۲۱
۴-۱-۱۲- نحوه‌ی احداث راه پله.....	۲۲
۴-۱-۱۳- مقررات ساختمانی مربوط به سایر کاربری‌های مجاز در حوزه‌ی مسکونی.....	۲۲
۴-۱-۱۴- نحوه‌ی محاسبه سطح زیربنای مفید مسکونی.....	۲۲
۴-۱-۱۵- مقررات مربوط به هم‌جواری‌ها و دسترسی‌های مجاز شعاع عملکرد مناسب کاربری مسکونی.....	۲۳
۴-۲- حوزه‌ی آموزشی.....	۲۴
۴-۲-۱- استفاده‌های مجاز در حوزه آموزشی.....	۲۴
۴-۲-۲- حدنصاب تفکیک درحوزه‌ی اراضی آموزشی.....	۲۴
۴-۲-۳- ضوابط و مقررات ساختمانی در حوزه آموزشی.....	۲۵
۴-۲-۴- مقررات مربوط به هم‌جواری‌ها و دسترسی‌های مجاز شعاع عملکرد مناسب کاربری آموزشی.....	۲۶
۴-۳- حوزه‌ی بهداشتی - درمانی.....	۲۷
۴-۳-۱- استفاده‌های مجاز در اراضی با کاربری‌های درمانی.....	۲۸
۴-۳-۲- حدنصاب تفکیک درحوزه‌ی اراضی بهداشتی و درمانی.....	۲۸
۴-۳-۳- مقررات ساختمانی در اراضی بهداشتی و درمانی.....	۲۸

۴-۳-۴	مقررات مربوط به هم‌جواری‌ها و دسترسی‌های مجاز وشعاع عملکرد مناسب کاربری.....	۲۹
۴-۴	حوزه دارای قابلیت تجاری و خدماتی.....	۲۹
۱-۴-۴	استفاده‌های مجاز در اراضی دارای قابلیت تجاری و خدماتی.....	۳۰
۲-۴-۴	حد نصاب تفکیک در اراضی دارای کاربری تجاری و خدماتی.....	۳۰
۳-۴-۴	ضوابط و مقررات ساختمانی تجاری و خدماتی.....	۳۱
۴-۴-۴	مقررات مربوط به هم‌جواری‌ها و دسترسی‌های مجاز وشعاع عملکرد مناسب کاربری تجاری.....	۳۳
۵-۴	حوزه فرهنگی.....	۳۴
۱-۵-۴	استفاده‌های مجاز در اراضی با کاربری فرهنگی - تفریحی.....	۳۴
۲-۵-۴	حد نصاب تفکیک درحوزه‌ی اراضی فرهنگی.....	۳۴
۳-۵-۴	ضوابط و مقررات ساختمانی حوزه‌ی فرهنگی.....	۳۴
۶-۴	حوزه‌ی مذهبی.....	۳۴
۱-۶-۴	استفاده‌های مجاز در اراضی با کاربری مذهبی.....	۳۵
۲-۶-۴	حد نصاب تفکیک در اراضی با کاربری مذهبی.....	۳۵
۳-۶-۴	ضوابط و مقررات ساختمانی حوزه‌ی مذهبی.....	۳۵
۷-۴	حوزه اداری و انتظامی.....	۳۵
۱-۷-۴	استفاده‌های مجاز در اراضی با کاربری اداری.....	۳۵
۲-۷-۴	حد نصاب تفکیک در اراضی اداری.....	۳۶
۳-۷-۴	ضوابط ومقررات ساختمانی حوزه اداری و انتظامی.....	۳۶
۸-۴	حوزه گردشگری و پذیرایی.....	۳۶
۱-۸-۴	استفاده‌های مجاز در اراضی با کاربری گردش‌گری و پذیرایی.....	۳۶
۲-۸-۴	حد نصاب تفکیک در اراضی با کاربری گردش‌گری و پذیرایی.....	۳۷
۳-۸-۴	ضوابط ومقررات ساختمانی در اراضی با کاربری گردش‌گری و پذیرایی.....	۳۷
۹-۴	حوزه ورزشی.....	۳۷
۱-۹-۴	استفاده‌های مجاز در اراضی با کاربری ورزشی.....	۳۷
۲-۹-۴	حد نصاب تفکیک در اراضی با کاربری ورزشی.....	۳۷
۱۰-۴	حوزه‌ی کارگاهی- تولیدی.....	۳۸
۱-۱۰-۴	استفاده‌های مجاز در زمین‌های با کاربری کارگاهی.....	۳۹
۲-۱۰-۴	حد نصاب تفکیک در اراضی با کاربری کارگاهی.....	۳۹
۱-۲-۱۰-۴	اراضی کارگاهی غیرمزاحم.....	۳۹
۳-۱۰-۴	ضوابط و مقررات ساختمانی حوزه‌ی اراضی کارگاهی و حمل‌ونقل و انبارها.....	۴۰

۴۱	۱۱-۴- حوزه‌ی فضای سبز.....
۴۱	۱-۱۱-۴- استفاده‌های مجاز در اراضی با کاربری فضای سبز عمومی.....
۴۲	۲-۱۱-۴- حد نصاب تفکیک در اراضی فضای سبز.....
۴۲	۳-۱۱-۴- ضوابط ساختمانی حوزه فضای سبز.....
۴۲	۴-۱۱-۴- مقررات مربوط به هم‌جواری‌ها و دسترسی‌های مجاز و شعاع عملکرد مناسب کاربری فضای سبز.....
۴۳	۱۲-۴- حوزه‌ی حمل و نقل - انبارها.....
۴۳	۱-۱۲-۴- استفاده‌های مجاز در اراضی با کاربری حمل و نقل - انبارها.....
۴۴	۲-۱۲-۴- حد نصاب تفکیک در اراضی با کاربری حمل و نقل - انبارها.....
۴۴	۳-۱۲-۴- ضوابط ساختمانی در اراضی با کاربری حمل و نقل - انبارها.....
۴۵	۱۳-۴- حوزه‌ی تأسیسات و تجهیزات شهری.....
۴۵	۱-۱۳-۴- استفاده‌های مجاز در اراضی با کاربری تأسیسات و تجهیزات شهری.....
۴۵	۲-۱۳-۴- حد نصاب تفکیک در اراضی با کاربری تأسیسات و تجهیزات شهری.....
۴۵	۱۴-۴- حوزه باغات، اراضی کشاورزی و گلخانه‌ها.....
۴۶	۱-۱۴-۴- حد نصاب تفکیک در اراضی با باغات، اراضی کشاورزی و گلخانه‌ها.....
۴۶	۲-۱۴-۴- ضوابط ساختمانی در باغات، اراضی کشاورزی و گلخانه‌ها.....
۴۷	۵- ضوابط و مقررات مربوط به تأمین فضاهای عمومی و خدماتی شهرها.....
۵۰	۶- حریم.....
۵۰	۱-۶- حریم خطوط برق فشار قوی.....
۵۱	۲-۶- حریم مخابرات.....
۵۲	۳-۶- حریم خطوط انتقال گاز.....
۵۳	۴-۶- حریم خطوط لوله نفت.....
۵۳	۵-۶- حریم مخازن، تأسیسات آبی، کانال‌های عمومی آبرسانی و زهکشی.....
۵۴	تبصره: در احداث لوله‌های آبرسانی به موازات و در حریم یکدیگر، حد خارجی حریم صرفاً شامل بیرونی‌ترین لوله خواهد بود.....
۵۴	۶-۶- حریم راه‌ها.....
۵۵	۷- مقررات مشترک.....
۵۵	۱-۷- سایه‌اندازی.....
۵۶	۲-۷- اشراف و نحوه استقرار بناها.....
۶۰	۳-۷- شرایط ساختمان در زمین‌های واقع در تقاطع شبکه‌های ارتباطی.....
۶۰	۴-۷- ضوابط مربوط به پارکینگ انتظار و مسیر سرویس در مورد ساختمان‌های عمومی پرتردد.....

۶۱	۵-۷ ضوابط و مقررات مربوط به احداث پارکینگ‌های هم‌سطح درون شهری (عمومی).....
۶۱	۶-۷ ضوابط تشویقی مربوط به احداث پارکینگ عمومی.....
۶۱	۷-۷ ضوابط مربوط به مسیرهای عبور پیاده.....
۶۲	۸-۷ ضوابط و مقررات عبور و مرور معلولین جسمی و حرکتی.....
۶۳	۹-۷ مقررات مربوط به ارتفاع حصارها و دیوارها.....
۶۳	۱۰-۷ ضوابط مربوط به نماسازی موقت جهت ساختمان‌های نیمه تمام و بناهای مخروبه.....
۶۴	۱۱-۷ اقدامات ساختمانی که نیاز به کسب مجوز ندارد.....
۶۵	۱۲-۷ اضافه و کسر مساحت پلاک‌ها و نحوه اقدام، به هنگام صدور پروانه و تفکیک.....
۶۵	۱۳-۷ بازدیدهای صدور پروانه و تفکیک.....
۶۵	۱۴-۷ مقررات مربوط به پارکینگ.....
۶۶	۱۵-۷ ضوابط مربوط به حذف پارکینگ.....
۶۹	۱۶-۷ مقررات مربوط به بالکن و سایر پیش آمدگی‌ها.....
۶۹	۱۷-۷ مقررات مربوط به پست برق.....
۶۹	۱۸-۷ مقررات مربوط به عدم احتساب تراکم در سرسرای انتظار و اطلاعات ساختمان.....
۷۰	۸- ضوابط و مقررات گذر بندی.....
۷۰	۸-۱ نحوه تعریض گذرها.....
۷۱	۸-۲ عرض گذرها و معابر محلی.....
۷۱	۸-۳ ضوابط و مقررات پخ.....
۷۵	۸-۴ ضوابط مربوط به طبقه بندی راهها و دسترسی‌ها.....
۷۶	۹- مقررات متفرقه.....
۷۶	۹-۱ مقررات مربوط به ایمنی عملیات کارگاهی.....
۷۸	۹-۲ مقررات مربوط به زلزله.....

فهرست جدول

<u>عنوان</u>	<u>صفحه</u>
جدول شماره ۱-۳۰۰: دسته‌بندی انواع کاربری زمین به تفکیک مقیاس عملکردی آن‌ها.....	۱۱
جدول شماره ۱-۴۰۰: ضوابط احداث ساختمان مسکونی.....	۱۵
جدول شماره ۲-۴۰۰: موقعیت احداث واحدهای آموزشی نسبت به شبکه دسترسی‌ها.....	۲۶
جدول شماره ۱-۵۰۰: گروه‌بندی فعالیت‌های پیشنهادی برحسب شاخص‌های هم‌جواری، سطح و تعداد طبقات، آلودگی‌های محیط زیستی و مکان استقرار.....	۴۹
جدول شماره ۱-۶۰۰: حریم مورد عمل خطوط برق براساس ظرفیت خطوط انتقال نیرو.....	۵۰
جدول شماره ۲-۶۰۰: حداقل فاصله پایه‌های خطوط هوایی انتقال نیرو از جداره لوله‌های گاز.....	۵۲
جدول شماره ۳-۶۰۰: حداقل فاصله جداره کابل‌های زیرزمینی انتقال نیرو از جداره لوله‌های گاز.....	۵۲
جدول شماره ۴-۶۰۰: حریم مورد عمل شرکت ملی نفت.....	۵۳
جدول شماره ۵-۶۰۰: حریم انهار نسبت به میزان آبدهی آن‌ها.....	۵۳
جدول شماره ۶-۶۰۰: حریم لوله آبرسانی نسبت به میزان آبدهی آن‌ها.....	۵۴
جدول شماره ۱-۷۰۰: پارکینگ مورد نیاز در حوزه‌های مختلف استفاده از اراضی.....	۶۸
جدول شماره ۱-۸۰۰: عرض گذرهای دسترسی با توجه به طول گذر.....	۷۱
جدول شماره ۲-۸۰۰: میزان پخ برای زاویه تقاطع $a < 50$	۷۳
جدول شماره ۳-۸۰۰: میزان پخ برای زاویه $50 < a < 85$	۷۴
جدول شماره ۴-۸۰۰: میزان پخ برای زاویه تقاطع $85 < a < 110$	۷۴
جدول شماره ۵-۸۰۰: میزان پخ برای زاویه $a < 110$	۷۴

۱- تعاریف

تعریف برخی از واژه‌ها و اصطلاحاتی که در متن ضوابط و مقررات ساختمانی و شهرسازی به کار رفته است، به شرح زیر است:

- **سازمان مجری طرح:** شهرداری و یا نهادی است که براساس قانون، مسئول اجرای طرح توسعه کالبدی است.

- **محدوده طرح توسعه کالبدی:** محدوده طرح، محدوده‌ای است که در طرح توسعه کالبدی برای محدوده‌ی سکونت‌گاه مشخص می‌گردد و به تصویب مراجع ذیصلاح می‌رسد.

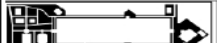
- **محدوده حریم شهر، روستا و شهرک و نحوه‌ی تعیین آن:** مشکلات مربوط به تعدد تعاریف در زمینه‌ی حدود شهرها و لزوم یکسان‌سازی تعاریف، ضرورت تعیین (محدوده) و حریم شهر در قالب طرح‌های توسعه و عمران شهرها از جمله طرح پیش‌رو سبب ساز تدوین و تصویب قانون تعاریف محدوده شهر و روستا و حریم شهر در دی‌ماه سال ۱۳۸۴ گردید بر اساس این قانون:

• **محدوده شهر:** عبارت است از حد کالبدی موجود شهر و توسعه آتی آن در دوره‌ی طرح جامع و تا تهیه طرح مذکور در طرح هادی شهر که ضوابط و مقررات شهرسازی در آن لازم الاجرا می‌باشد. شهرداری‌ها علاوه بر اجرای طرح‌های عمرانی از جمله احداث و توسعه معابر و تأمین خدمات شهری و تأسیسات زیربنایی، در چارچوب وظایف قانونی خود کنترل و نظارت بر احداث هر گونه ساختمان، تأسیسات و سایر اقدامات مربوط به توسعه و عمران در داخل این محدوده شهر را نیز به عهده دارند.

• **حریم شهر:** عبارت است از قسمتی از اراضی بلافصل پیرامون محدوده شهر که نظارت و کنترل شهرداری در آن ضرورت دارد و از مرز تقسیمات کشوری شهرستان و بخش مربوطه تجاوز ننماید. به منظور حفظ اراضی لازم و مناسب برای توسعه موزون شهرها و با رعایت اولویت حفظ اراضی کشاورزی باغات و جنگل‌ها، هرگونه استفاده برای احداث ساختمان و تأسیسات در داخل حریم شهر، تنها در چارچوب ضوابط و مقررات مصوب طرح‌های جامع و هادی امکان‌پذیر خواهد بود. نظارت بر احداث هرگونه ساختمان و تأسیسات که به موجب طرح‌ها و ضوابط مصوب در داخل حریم شهر مجاز شناخته شده و حفاظت از حریم به استثنای شهرک‌های صنعتی (که در هر حال از محدوده‌ی قانونی و حریم شهرها و قانون شهرداری‌ها مستثنی می‌باشند) برعهده شهرداری مربوط می‌باشند. هرگونه ساخت و ساز غیر مجاز در این حریم تخلف محسوب شده و با متخلفین طبق مقررات رفتار خواهد شد.

نکته‌ی مهم در لایحه فوق، پایان دادن به تعدد تعاریف محدوده‌های شهری است.

ماده‌ی ۱۰ به این نکته اشاره دارد که عناوین آورده شده در لایحه جای‌گزین کلیه‌ی

 مهندسين مشاور نقش جهان - پارس Naqsh-e Jahan-Pars Consultants	صفحه ۱	ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی طرح توسعه کالبدی خاورشهر
---	-----------	---

عناوین متناظر آن‌ها از جمله «محدوده‌ی قانونی»، «حریم قانونی»، «حوزه‌ی شهرداری»، «حدود مصوب شهر» و نظایر آن‌ها در مورد محدوده‌ی شهر، «محدوده‌ی استحفاظی»، «محدوده نهایی»، «محدوده نفوذی» و نظایر آن‌ها در مورد حریم شهر، «محدوده‌ی مسکونی روستا» یا «حدود روستا» در مورد محدوده روستا و «محدوده قانونی شهرک» می‌گردد و هر ترتیب دیگری که در مورد تعاریف محدوده و حریم شهر، محدوده شهرک و روستا و نحوه‌ی تعیین آن‌ها با هر عنوان دیگری در قوانین و مقررات قبلی مقرر شده باشد، با تصویب این قانون ملغی خواهد شد.

بر اساس بند ۳ دستورالعمل اجرایی قانون تعاریف که توسط دبیرخانه شورای عالی شهرسازی و معماری ایران ابلاغ شده است محدوده روستا از ضوابط زیر پیروی خواهد کرد.

۳- محدوده روستا

۳-۱- حریم روستاهایی که در داخل حریم شهرها واقع می‌گردند بر محدوده طرح هادی روستا منطبق بوده و شهرداری مکلف به نظارت بر عدم تجاوز ساخت و سازهای روستا به خارج از محدوده روستا خواهد بود.

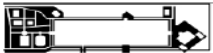
۳-۲- مرجع تصویب هرگونه تغییر در طرح هادی روستاهای واقع در حریم شهرها، شورای برنامه‌ریزی و توسعه استان می‌باشد.

۳-۳- مرجع تشخیص احراز شرایط شهرشدن روستاهای واقع در حریم شهرها (موضوع تبصره ۲ ماده ۳ قانون تعاریف) کارگروه شهرسازی و معماری استان می‌باشد (شاخص اصلی در تعیین این شرایط، جمعیت روستاست).

کارگروه مذکور بنا به درخواست شهردار شهر اصلی، یا دفتر تقسیمات کشوری استانداری و یا سازمان مسکن و شهرسازی استان، تشکیل جلسه داده و بر مبنای ضوابط ابلاغی تصمیم‌گیری خواهد نمود. با اعلام تصمیم مثبت این کمیسیون، روستا به شهر اصلی الحاق گردیده و اراضی واقع در داخل محدوده طرح هادی روستا به عنوان یک ناحیه و یا یک منطقه منفصل از شهر اصلی شناخته خواهد شد. اقدامات قانونی در مورد انحلال دهیاری و شورای اسلامی روستا و واگذاری امور به شهرداری به عهده استانداری است.

تبصره ۱: ضوابط تشخیص احراز شرایط برای روستاهای واقع در حریم شهرها موضوع تبصره ۲: ماده ۳ قانون تعاریف ظرف مدت ۲ ماه، با پیشنهاد مشترک وزارتین کشور و مسکن و شهرسازی تهیه و پس از تصویب کمیسیون سیاسی-دفاعی دولت، ملاک عمل کارگروه شهرسازی و معماری قرار خواهد گرفت.

تبصره ۲: سازمان مسکن و شهرسازی موظف است پس از اعلام رسمی دفتر تقسیمات کشوری استانداری مبنی بر انحلال روستا و الحاق آن به شهر اصلی، نسبت به اصلاح نقشه‌ها و گزارشات شهر مربوط اقدام نموده و مراتب را به دبیرخانه مرجع تصویب طرح

مهندسین مشاور نقش جهان - پارس Naqsh-e Jahan-Pars Consultants 	صفحه ۲	ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی طرح توسعه کالبدی خاورشهر
---	-------------------	--

جامع شهر ارسال نماید.

تبصره ۳: از تاریخ اعلام رسمی دفتر تقسیمات کشوری، کلیه تصمیمات راجع به این نقاط اعم از ضوابط و مقررات ساخت و ساز تحت نظارت شهرداری و در چارچوب قوانین و مقررات حاکم بر شهر اصلی صورت می‌پذیرد.

تبصره ۴: تا زمان تهیه طرح تفصیلی برای این نقاط، طرح هادی روستایی موجود ملاک عمل شهرداری خواهد بود و لازم است شهرداری طرح جدید را با توجه به ضوابط طرح جامع شهر اصلی و پیش‌بینی امکان استمرار فعالیتهای روستایی در اسرع وقت تهیه نموده و به تصویب کمیسیون ماده پنج برسانند.

- **حوزه‌بندی:** تقسیم سکونت‌گاه به حوزه‌های مختلف به منظور نحوه‌ی استفاده از اراضی (کاربری زمین) «حوزه‌بندی» نامیده شده است. این حوزه‌ها عبارتند از: حوزه مسکونی، حوزه آموزشی، حوزه کارگاهی- تولیدی، حوزه تأسیسات و تجهیزات و... این حوزه‌بندی شامل کلیه‌ی اراضی تخصیص یافته برای کاربری‌های مجاز در آن حوزه است.

- **سطح خالص سکونت‌گاه:** شامل وسعتی از سکونت‌گاه است که در بردارنده تمامی حوزه‌های مختلف مورد نیاز آن، اعم از شبکه راه، حوزه‌های خدماتی و حوزه‌ی مسکونی باشد.

- **سطح ناخالص سکونت‌گاه:** شامل «محدوده‌ی سکونت‌گاه» است که در بردارنده‌ی سطح خالص شهر و اراضی ناخالص هم‌چون حرایم، اراضی کشاورزی، باغات، بیرون‌زدگی سنگی ارتفاعات و... است.

- **سطح خالص مسکونی:** سطح خالص مسکونی شامل مساحت کلیه‌ی اراضی دارای کاربری مسکونی است.

- **تراکم جمعیتی:** میانگین پراکندگی جمعیت سکونت‌گاه در داخل «محدوده‌ی سکونت‌گاه» را تراکم جمعیتی می‌نامند.

اگر مخرج کسر سطح ناخالص سکونت‌گاه (محدوده شهر) باشد حاصل تقسیم، تراکم ناخالص و اگر مخرج یاد شده مساحت سطح مسکونی باشد این تقسیم تراکم خالص خوانده می‌شود.

- **زیربنای ساختمان:** مجموع مساحت زیربنای ساختمانی شامل زیرزمین، همکف و بالای همکف که معمولاً در پروانه ساختمانی قید می‌شود.

- **تراکم ساختمانی:** نسبت سطح زیربنای ساختمانی به مساحت زمین را تراکم ساختمانی می‌نامند. مساحت زیربنای ساختمانی براساس تراکم‌های پیش‌بینی شده تعیین گردیده و بدون احتساب زیرزمین و پارکینگ است. نحوه‌ی محاسبه تراکم ساختمانی از تقسیم مساحت زیربنای ساختمانی (اعیانی) به مساحت زمین مسکونی به

دست می‌آید و تراکم ساختمانی مسکونی حاصل تقسیم مساحت زیربنای مفید ساختمان مسکونی به مساحت زمین همان ساختمان (عرصه) به دست می‌آید.

– **حرایم:** پهنه‌ای از سطح شهر است که به منظور جلوگیری از اثرات سوء و یا نگهداری از بعضی عوارض طبیعی رودخانه، نهر، سیل، ارتفاعات گسل و ... و یا عناصر مصنوع مانند خطوط انتقال برق، گاز، آب، مخابرات، نفت و ... یا شبکه‌ی ارتباطی، مانند جاده‌ها و خیابان‌ها و یا حفاظت از ارزش‌های زیست محیطی یا بناها و مجموعه‌های تاریخی در نظر گرفته می‌شود.

– **طبقه‌بندی معابر شهری:** معابر (شبکه‌ی رفت و آمد) در طرح توسعه کالبدی براساس آئین‌نامه طراحی راه‌های شهری (مصوب ۱۳۷۳/۹/۷ وزارت مسکن و شهرسازی) و تدقیق پیشنهادها طرح توسعه کالبدی به سه گروه ذیل تقسیم شده‌اند:

الف – خیابان‌های اصلی شهری – شریانی‌ها

ب – خیابان‌های شبکه‌های جمع و پخش کننده

پ – خیابان‌های شبکه‌های دسترسی

• خیابان‌های اصلی شهری – شریانی

راهی است که به دلیل قرارگرفتن در طول مسیرهای برون شهری، نقش جابه‌جایی و عمدتاً سفرهای طولانی‌تر شهری و خارج شهری را عهده دارند و ترافیک آن در مقایسه با ترافیک درون شهری، عبوری و پیوسته است. این راه‌ها عمدتاً دارای چهار باند حرکتی بوده و توقف و پارک حاشیه‌ای در آن‌ها مطلقاً ممنوع است.

• خیابان‌های جمع و پخش کننده

نقش این معابر، اتصال شبکه‌های دسترسی اصلی به شبکه‌های اصلی شهر است. حرکت در آن‌ها عمدتاً طولانی به صورت حلقوی و یا طولی بوده و ابتدا و انتهای آن به شبکه‌های اصلی شهری متصل می‌باشند. در کنار این شبکه خدمات اصلی شهر می‌توانند استقرار یابد و پارک حاشیه‌ای در آن‌ها در صورت کفایت عرض معبر (بیش از ۷ متر آسفالت) بلامانع خواهد بود.

با توجه به تفاوت عرض مفید سطح سرویس (عرض سواره – پیاده‌رو) این شبکه‌ها در دو دسته کوچک‌تر قابل تقسیم‌اند:

– جمع و پخش کننده‌ی اصلی – شبکه‌هایی که حداقل عرض آن‌ها ۲۰ متر و حد

فاصل نواحی شهر محسوب می‌شوند.

– جمع و پخش کننده‌ی فرعی – شبکه‌هایی که حداقل عرض آن ۱۲ متر و

محلات را از یکدیگر جدا می‌نمایند.

مهندسین مشاور نقش جهان – پارس Naqsh-e Jahan-Pars Consultants 	صفحه ۴	ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی طرح توسعه کالبدی خاورشهر
---	-------------------	--

• خیابان‌های دسترسی

این شبکه‌های از درون عبور نموده و دسترسی مستقیم به واحدهای مسکونی منفرد و برخی کاربری‌های غیرمسکونی محلی را عهده دارند.

- **قطعه مالکیت:** قطعه زمین دارای حدود مشخص و سند مالکیت رسمی
- تفکیک قطعه مالکیت: تقسیم یک قطعه مالکیت (عرصه) به چند قطعه برای استفاده واحد یا مختلف
- **تفکیک ساختمان:** تقسیم یک ساختمان (ایوانی) به قطعات مختلف برای استفاده واحد یا مختلف
- **تجمیع:** ادغام چند قطعه مالکیت برای استفاده واحد یا مختلف (عکس عمل تفکیک)
- **مساحت قطعه مالکیت یا مساحت زمین:** مساحت محاسبه شده بر اساس ابعاد مندرج در سند مالیت رسمی
- **زیربنای مفید:** سطح کل ساختمانی به جز مشاعات (دستگاه پله، آسانسور، بالکن و ...)
- **سطح اشغال:** سطح زمین اشغال شده توسط ساختمان در طبقه همکف در هر قطعه مالکیت
- **سطح معبر:** متوسط اختلاف ارتفاع بالاترین و پایین‌ترین رقوم معبر یا معابر مجاورت مالکیت
- **سطح ساختمانی یا زیربنا:** سطح ساخته شده در مجموع طبقات ساختمان در یک قطعه مالکیت
- **ارتفاع ساختمان یا بنا:** فاصله مرتفع‌ترین نقطه بام و در صورت وجود سقف شیب‌دار، مرتفع‌ترین خط‌الراس بام از سطح معبر.
- **زیرزمین:** قسمتی از ساختمان که ارتفاع روی سقف آن از سطح معبر حداکثر ۱.۲ متر است.
- **پیلوت:** قسمتی از ساختمان هم سطح معبر که به صورت فضایی شامل ستون‌ها و بدون دیوارهای جداکننده بوده و فاصله زیر سقف آن از سطح معبر حداکثر ۲.۳ متر است.
- **طبقه همکف:** قسمتی از ساختمان که ارتفاع روی کف آن از سطح معبر حداکثر ۱.۲ متر و یا ارتفاع زیر سقف آن از سطح معبر بیش از ۱.۲ متر باشد.
- **طبقات فوقانی:** کلیه طبقات ساختمان که روی طبقه همکف ساخته شود.
- **ایوان:** سطح سرپوشیده در طبقه همکف که بین ساختمان و فضای آزاد

- (حیاط) قرار گیرد.
- **بالکن:** سطح سرپوشیده در طبقات فوقانی که حداقل یک طرف آن باز باشد.
- **تراس یا مهتابی:** سطح ساختمان غیر مسقف به غیر از بام
- **کنسول یا پیش آمدگی:** هرگونه بیرون آمدگی ساختمان نسبت به بر معبر و بدنه نما در طبقات فوقانی
- **پاسیو:** فضاهای غیرمسقف یا با سقف شفاف در ساختمان که بین سایر فضاها قرار گیرد و از آن برای نورگیری، تهویه، نگهداری گل یا تزیین استفاده شود.
- **فضای آزاد (حیاط):** سطحی از قطعه مالکیت که در آن هیچ گونه ساختمانی احداث نشده و فقط برای درخت کاری، گلکاری، استخر، حوض، آب نما، سایبان، ایوان غیر مسقف و سایر استفاده های محوطه سازی تخصیص داده شده باشد.
- **حیاط خلوت:** فضاهای غیر مسقف یا با سقف شفاف که بیرون سایر فضاهای ساختمانی قرار گیرد و از آن برای نورگیری و تهویه استفاده شود.
- **بر قطعه مالکیت یا بر زمین:** قسمت یا قسمت هایی از قطعه مالکیت که مجاور معبر قرار دارد.
- **مالکیت همجوار:** قطعه مالکیت دارای مرز مشترک با قطعه مالیت مورد نظر (معابر عمومی جزء مالکیت مجاور محسوب نمی شود)
- **سطح مشرف:** سطوحی از ساختمان که در حریم اشراف ساختمان دیگری (شمالی) قرار گیرد.
- **حریم اشراف:** فضایی که بین سطوح فرضی با زاویه ۴۵ درجه نسبت به محور اصلی بنا و از جنوبی ترین نقطه منتهی الیه شرقی و غربی بخش مجاز ساخت قرار گیرد (شکل شماره ۱، صفحه ۵۶).
- **حریم سایه اندازی:** فضایی است فرضی بین سطح زمین و سطحی مفروض از بر مجاز ساخت قطعه مالکیت شمالی، در سطح همکف که با زاویه ۳۲ درجه به سمت جنوب قرار می گیرد بدین معنی که ارتفاع بنای واقع در جنوب یک قطعه مالکیت نباید از نسبت ۷ به ۱۰ حداقل آن از بر مجاز ساختمان قطعه مالکیت واقع در شمال آن تجاوز کند (شکل شماره ۲ صفحه ۵۶).
- **استقرار بنا:** مکان قرارگیری بنا در محدوده قطعه مالکیت است.
- **تغییر اساسی:** هرگونه تغییر در داخل یا خارج بنا که از لحاظ تأمین ایمنی ضروری نبوده و برای ایجاد فضای جدید و یا گسترش فضاهای موجود ساختمان باشد.
- **تغییر غیر اساسی:** اقدامات ساختمانی که شامل تغییر اساسی نگردد مانند

- جایجا کردن دیوارهای غیر باربر، پنجره‌ها، درها و غیره
- **تعمیر اساسی:** هرگونه تعمیر در سازه بنا شامل ستون، دیوار و یا سقف که از لحاظ ایمنی و استحکام ساختمان حایز اهمیت باشد.
- **تعمیر غیر اساسی:** اقدامات تعمیراتی ساختمان که شامل تعریف تعمیر اساسی نگردد مانند لوله‌کشی، سیم‌کشی، اصلاح سطوح نازک‌کاری، رنگ‌آمیزی و...
- **کاربری یا نحوه استفاده:** نوع بهره‌برداری از زمین یا ساختمان و یا نوع فعالیتی که در یک قطعه مالکیت انجام می‌شود.
- **خدمات اساسی:** شامل آن دسته از خدمات عمومی محله‌ای ناحیه‌ای یا منطقه‌ای است که جبران کمبود آن‌ها دارای اولویت است. این خدمات شامل کاربری‌های آموزشی، درمانی-بهداشتی و فضای سبز است.
- **خدمات عمومی:** شامل کاربری‌های ورزشی، فرهنگی، مذهبی، پارکینگ، اداری و گردشگری و پذیرایی است. که در اختیار شهرداری قرار می‌گیرند و در صورت عدم اجرای اولویت کاربری تعیین شده در نقشه‌های طرح مصوب مطابق موارد پیش گفته، شهرداری این کاربری‌ها را به خدمات عمومی و عام‌المنفعه اختصاص خواهد داد.
- **کاربری مختلط:** ترکیب و تجمع انواع متفاوت و سازگار کاربری مسکونی، تجاری و خدماتی به نحوی که بهره‌برداری مختلط از یک قطعه مالکیت ضمن رعایت استقلال هر فعالیت فراهم باشد. ترکیب‌های غالب و مهم کاربری مختلط شامل مواردی همچون تجاری-خدماتی، تجاری-مسکونی-خدماتی، مسکونی-خدماتی و خدمات مختلط است.
- **واحد مسکونی:** مجموعه فضاهایی که برای سکونت یک خانوار است، دارای ورودی مستقل بوده و حداقل شامل سرویس بهداشتی (حمام، مستراح و دستشویی)، آشپزخانه و فضای خواب است. ارتفاع آن از کف تا زیر سقف کمتر از ۲.۶۰ متر نباشد.
- **پارکینگ:** محل توقف موقت یا دائم اتومبیل و سایر وسایط نقلیه است که می‌تواند به صورت پارکینگ جمعی و خصوصی یا پارکینگ‌های عمومی وجود داشته باشد.
- **مجتمع مسکونی:** مجموعه با تعداد ۵ واحد مسکونی مستقل و بیشتر در یک قطعه مالکیت که دارای ورودی یا ورودی‌ها و فضاهای عمومی مشترک است.

۲- محتوای اصلی یا اساس طرح توسعه کالبدی خاورشهر

ساختار سکونت‌گاه

- تثبیت محدوده سکونت‌گاه و جلوگیری از گسترش آن به خارج محدوده مصوب.
- شکل‌گیری پهنه‌های سکونتی در دو بخش شرقی (فاز دو) و غربی (فاز یک) با تقویت پیوند هر چه بیشتر این دو بخش با یکدیگر.
- شکل‌گیری و تکمیل پهنه‌های عملکردی در اراضی حدفاصل دو بخش پیش‌گفته.
- تامین دسترسی مجهز و مشخص به سکونت‌گاه از طریق بزرگراه امام‌رضا (ع).
- استفاده از ظرفیت‌های نهفته در سکونت‌گاه به منظور ایجاد سرزندگی و اتکای کمتر آن به شهر تهران.
- ایجاد انگیزه برای سرمایه‌گذاری در سکونت‌گاه با توجه به ضرورت حفظ ویژگی‌های منحصر‌بفرد آن در حریم شهر تهران.

خطوط کلی و نظام شبکه ارتباطی

- پیوستگی شبکه تحرکات و تقویت ارتباط کالبدی بین دو بخش سکونت‌گاه.
- توجه به خطوط کلی حرکت در طرح‌های قبلی و حفظ استخوانبندی آن.
- تقویت تجهیزات حمل‌ونقل.
- توزیع مناسب خدمات در سطوح محله - زیرمحله.
- تقویت حرکت پیاده در سطح سکونت‌گاه و ایجاد تداوم و پیوستگی آن.

اساس طرح:

الف - وسعت محدوده خاورشهر ۱۲۷.۸ هکتار (۱۲۷۸۳۹۲ مترمربع) است. با توجه به وجود موانع قابل تشخیص، هرگونه گسترش سکونت‌گاه به خارج از محدوده‌ی پیشنهادی مغایرت اساسی محسوب می‌شود. شایان ذکر است شهرداری موظف است محدوده سکونت‌گاه را به صورت شفاف و کدگذاری شده در مواضع مختلف سکونت‌گاه به ویژه لبه‌های آن نصب نماید تا هرگونه سوء استفاده احتمالی از آن گرفته شود.

ب - هرگونه تغییر در تراکم ساختمانی سکونت‌گاه، آن‌چنان که در این گزارش و نقشه‌های طرح منعکس شده است، به ویژه افزایش آن به دلیل عدم امکان تامین فضاهای خدماتی مغایرت اساسی محسوب می‌شود.

پ - هرگونه تغییر کاربری در اراضی اختصاص یافته به کاربری‌های خدماتی در محدوده سکونت‌گاه بدون تعیین و تثبیت جایگزین این کاربری‌ها در داخل محدوده سکونت‌گاه (بیش از ۲۰۰۰ مترمربع) مغایرت اساسی محسوب می‌شود.

۳- دسته‌بندی انواع کاربری زمین

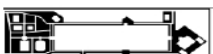
دسته‌بندی اصلی کاربری زمین و اجزاء آن به شرح زیر تعیین می‌شود:

جدول شماره ۱-۳۰۰: دسته‌بندی انواع کاربری زمین به تفکیک مقیاس عملکردی آن‌ها				
ردیف	نوع کاربری	مقیاس محله	مقیاس ناحیه	مقیاس شهری
۱	مسکونی	واحدهای مسکونی	واحدهای مسکونی	واحدهای مسکونی و خوابگاه‌های دانشجویی
۲	تجاری	بنگاه‌های معاملات املاک شعب بان‌کها- واحدهای خرید روزانه (خرده‌فروشی‌ها مانند خواروبارفروشی‌ها، نانوايي و ...) فروشگاه‌های لوازم منزل	واحدهای خرید هفتگی مانند سوپرمارکت‌ها، فروشگاه‌های تعاونی مصرف شهر و روستا نوشت‌افزار فروشی‌ها و ... تعمیرگاه‌های لوازم منزل داروخانه‌ها، مطب‌ها، شعب بان کها، دفاتر اسناد رسمی، دفاتر ازدواج و طلاق	بازارچه، بازارروزه، بنگاه‌های معاملات تلفن، واحدهای خرید ماهانه مانند پارچه‌فروشی‌ها، پلاستیک فروشی‌ها و ... مطب‌ها، داروخانه‌ها، ساختمان پزشکان مجموعه‌های تجاری، فروشگاه‌های بزرگ زنجیره‌ای، بنگاه‌های فروش اتومبیل، میل‌فروشی‌ها، عمده‌فروشی‌ها، بازارمیدان میوه و تره‌بار، شعب مرکزی بان‌کها، مؤسسات تجاری واردات و صادرات کالا، دفاتر اداری بخش خصوصی، دفاتر فنی
۳	آموزشی	مهد کودک- آمادگی- دبستان- راهنمایی	دبیرستان، کلاس‌های نهضت سوادآموزی	هنرستان‌ها، مدارس اسلامی، مؤسسات آموزش زبان‌های خارجی، آموزشگاه‌های علمی، مراکز پیش‌دانشگاهی، مدارس ویژه کودکان استثنایی، مدارس ویژه خارجی‌ان، مدارس کار و دانش
۴	آموزش عالی و فنی و حرفه‌ای		هنرکده‌ها، مراکز آموزش حرفه‌ای	مجمع‌های آموزشی انستیتوها، مدارس عالی، دانشگاه‌ها، دانشسراها، حوزه‌های علمیه، دانشکده‌ها
۵	فرهنگی - تفریحی	کتابخانه کودکان- خانه محله - خانه مشق	سالن اجتماعات سینما- باشگاه تفریحات سالم	بنیادها، کانون‌ها، سینما، مجموعه‌های تفریحی، انجمن‌ها- اردوگاه‌ها، موزه‌ها، مؤسسات انتشاراتی، سینماهای اصلی شهر، کتابخانه‌های بزرگ، نمایشگاه‌ها، آموزشگاه‌های هنری، بنیادهای یادبود، آرامگاه مشاهیر، فرهنگسراها، سالن‌های تئاتر
۶	مذهبی	مساجد تکایا- حسینیه‌ها- فاطمیه‌ها- اماکن اقلیت‌های مذهبی	مساجد	مساجد، هیئت‌ها، دارالقرآن مساجد اصلی شهر، خانقاه‌ها، کلیساها، امامزاده، بقاع متبرکه، مصلی، مهدیه‌ها
۷	گردشگری و پذیرایی	-	کبابی‌ها- قهوه‌خانه‌ها- ساندویچ فروشی‌ها- آب‌میوه‌فروشی‌ها- طباخی‌ها	سالن‌های غذاخوری، چلوکبابی‌ها، رستوران‌های کوچک رستوران‌های بزرگ، سالن‌های بزرگ، برگزاری جشن و میهمانی‌ها، هتل‌ها، مهمانسراها، پانسیون‌ها، مهمانخانه‌ها، تالارها- مسافرخانه‌ها، پانسیون‌ها، مهمانخانه‌ها، مراکز تفریحی
۸	بهداشتی و درمانی	-	بخش‌های تزریقات- مراکز تنظیم خانواده- مراکز بهداشت- کلینیک‌ها- حمام‌های عمومی آبریزگاه- داروخانه	درمانگاه‌ها، مراکز درمان سرپایی، آزمایشگاه‌ها، رادیولوژی، فیزیوتراپی، مراکز اورژانس، بیمارستان‌ها، داروخانه‌های اصلی و بزرگ، شیرخوارگاه، مراکز توانبخشی، خانه سالمندان، نوانخانه و پرورشگاه



ادامه جدول شماره ۱-۳۰۰: دسته‌بندی انواع کاربری زمین به تفکیک مقیاس عملکردی آن‌ها				
ردیف	نوع کاربری	مقیاس محله	مقیاس ناحیه	مقیاس شهری
۹	ورزشی	زمین‌های بازی	استخرها، زمین‌های ورزشی خاکی	کلوپ‌ها، سالن‌های ورزشی، زمین‌های ورزشی چمن، ورزشگاه‌ها، استادیوم‌ها، زورخانه‌ها، مجموعه‌ها، باشگاه‌ها، پیست‌ها
۱۰	اداری و انتظامی	-	شهرداری نواحی، دفتر پست، کلاتری‌ها، کیوسک‌های راهنمایی و رانندگی	اداره آب، اداره برق، اداره تلفن، اداره راهنمایی و رانندگی، شعبه تأمین اجتماعی، اداره آموزش و پرورش، اداره اوقات و کمیته امداد، اداره گاز رسانی، اداره ثبت اسناد، اداره بهداشت، دادسرای عمومی، شهرداری، اداره انتظامی، فرمانداری، اداره پست، اداره ثبت احوال، اداره مخابرات، ستاد مرکزی نهادهای انقلابی، پایگاه‌های نظامی و انتظامی ادارات کل، سازمان‌ها (عمومی و خصوصی) دفاتر مهندسین مشاور مراکز اداری خصوصی
۱۱	فضای سبز	پارک محله‌ای، فضای سبز کوچک حاشیه‌ای، باغات و فضاهای سبز خصوصی، فضاهای سبز خطی و جزیره‌ای	پارک ناحیه‌ای	پارک‌های اصلی شهر، پارک‌های جنگلی
۱۲	کارگاه‌های خدماتی	پنچرگیری- تعویض روغن- تعمیر لوازم خانگی- تعمیر وسایل الکتریکی	تعمیر و نگهداری وسایل گرمایش و سرمایش	تعمیرگاه‌های مجاز اتومبیل، کارگاه‌های غیرمزاحم نظیر خیاطی، منبت‌کاری، گلیم بافی، فرش بافی و صنایع دستی مشاغل مزاحم شهری نظیر کارگاه‌های در و پنجره‌سازی (آهن‌گری) مصالح فروشی و سنگ‌بری، کارگاه‌های اصلی و تولیدی و تعمیراتی مانند باتری‌سازی صافکاری و نقاشی اتومبیل، کارگاه‌های مزاحم و مراکز صنایع کوچک، کارگاه‌های نجاری، کارگاه‌های کابینت‌سازی- مراکز صنایع سبک نظیر تراشکاری
۱۳	تأسیسات و تجهیزات شهری	پست‌های کوچک برق- باجه‌های پست	مراکز فنی و خدماتی شبکه تلفن شهری، پست‌های فرعی برق، محل‌های جمع‌آوری زباله	ایستگاه‌های آتش‌نشانی، مراکز پست و تلگراف و تلفن پست‌های اصلی برق پمپ بنزین، پست‌های امدادی شبکه، گازرسانی شهری، پست‌های امدادی شبکه آب‌رسانی- فاضلاب کشتارگاه، گورستان و غسل‌خانه، ندامتگاه، مراکز اصلی پست و تلگراف و تلفن، تأسیسات اصلی گازرسانی، شبکه اصلی و پست‌های بزرگ برق سراسری، تأسیسات اصلی جمع‌آوری زباله
۱۴	شبکه	کوچه‌ها و گذرهای دسترسی به منازل، خیابان‌های دسترسی درون محله‌ای	خیابان‌های دسترسی درون ناحیه (خیابان‌های جمع و پخش‌کننده ناحیه‌ای)	خیابان‌های اصلی شهر جاده‌های کمربندی شهری
۱۵	حمل و نقل	پارکینگ‌های کوچک	پارکینگ‌های ناحیه‌ای پیش‌بینی شده در مراکز خدماتی	پارکینگ‌های عمده و بزرگ پایانه‌های مسافربری بین شهری - پایانه‌های مسافربری درون شهری پایانه‌های باربری
۱۶	انبار	-	سوله‌های بزرگ ^۱	انبارهای اصلی کالا (مواد غیرخطرناکی)- سردخانه‌ها - سیلوها
۱۷	حرایم	-	-	محدوده شهر خطوط انتقال نیروی فشار قوی خطوط انتقال گاز- خطوط انتقال نفت- خطوط انتقال اصلی آب‌رسانی شهر- شبکه راه‌های اصلی- رودخانه، انهار و مسیله‌ها و قنوات

۱ مراکز و انبارهایی که انبار نگهداری از وسایل و تجهیزاتی که به هنگام حوادث غیرمترقبه مورد استفاده قرار گرفته و اسکان موقت نیز محسوب می‌گردند.

	صفحه	ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی
	۱۲	طرح توسعه کالبدی خاورشهر

۴- حوزه بندی کاربری ها

۴-۱- حوزه مسکونی

حوزه ی مسکونی دربردارنده ی اصلی ترین کاربری زمین در سکونت گاه یعنی واحدهای مسکونی است. واحد مسکونی، مجموعه ای از فضاهای ضروری زندگی است که دارای ورودی مستقل و مجزا بوده و دارای سرویس های بهداشتی و آشپزخانه باشد. حوزه ی مسکونی براساس مصوبه ی شورای عالی شهرسازی و معماری ایران در محدوده خاورشهر به چند جزء به شرح زیر تقسیم می گردد:

- حوزه ی مسکونی تک خانواری - (تراکم کم - یک و دو طبقه)
- حوزه ی مسکونی چند خانواری - (تراکم متوسط - سه و چهار طبقه)
- حوزه ی مسکونی آپارتمانی - (تراکم زیاد - پنج طبقه و بیش تر)

۴-۱-۱- استفاده های مجاز در حوزه مسکونی

عملکرد اصلی این زمین ها، مسکونی است. لذا از آن جا که عملکرد مسکونی در مجاورت خود به فضاهای خدماتی نیاز دارد. عملکردهای دیگری نیز در حوزه ی مسکونی می توانند بعد از رعایت شرایط و ضوابط حاکم بر آن عملکرد ایجاد شوند.

در طرح توسعه کالبدی برای هر یک از خدمات عمومی و رفاهی، اراضی مناسب با رعایت عملکردی مناسب پیش بینی شده است، لذا خدمات مورد نظر حوزه ی مسکونی، تنها در مقیاسی مطرح خواهند بود که بتوانند خدمات و نیازمندی ها در مقیاس واحدی 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 ی مالک از نظراین قانون استفاده تجاری محسوب نمی شود و می تواند در حوزه ی 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 مجاز این حوزه با حفظ ضوابط و مقررات هر عملکرد براساس تراکم های پایه پیش بینی شده در ضوابط و مقررات ساختمانی عبارتند از:

- الف- خدمات شخصی مانند آرایشگاه، دوزندگی
- ب- خدمات تجاری در حد خرده فروشی و تأمین مایحتاج روزانه مانند خواروبارفروشی، لبنیات، نانوائی، قصابی و میوه فروشی.

پ- خدمات آموزشی مانند مهدکودک- آمادگی - کودکان.

ت- خدمات درمانی، مانند مطب پزشک - تزریقات، داروخانه و پایگاه بهداشت.

 مهندسین مشاور نقش جهان - پارس Naqsh-e Jahan-Pars Consultants	صفحه ۱۳	ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی طرح توسعه کالبدی خاورشهر
---	------------	---

ث- فضای سبز عمومی به صورت پارک محله‌ای، گذرهای سبز عمومی و پارک عمومی.

ج- خدمات ورزشی مانند: زمین‌های ورزشی و باشگاه و محل بازی کودکان.

چ- خدمات واحدهای مسکونی مانند: تعمیرات لوازم کوچک خانگی، لوله‌کشی و تأسیسات.

ح- پارکینگ عمومی.

خ- مرکز بهداشتی مانند حمام.

د- مراکز فرهنگی مانند خانه‌ی محله- قرائت خانه- کتابخانه- سالن‌های کوچک نمایش با حداکثر زیربنای ۲۰۰ مترمربع.

ذ- تأسیسات و تجهیزات شهری مانند پست برق- گاز.

ر- واحدهای اقامتی نظیر پانسیون با موافقت شهرداری

برای ایجاد واحداث عملکردهای مندرج در بندهای «ث» و «ج» حداقل عرض معبر باید ۱۲ متر برای سایر عملکردها حداقل عرض معبر باید ۱۴ متر باشد.

تبصره ۱: بندهای الف، ب، ت و چ می‌توانند در ترکیب با کاربری مسکونی و به عنوان بخشی از پلاک مسکونی احداث شوند مشروط بر آنکه ورودی فعالیت‌های یاد شده از واحدهای مسکونی مجزا باشد.

تبصره ۲: هریک از فعالیت‌های مجاز اشاره شده در بندهای فوق می‌توانند در قطعات مسکونی پس از اخذ تأییدیه کمیسیون ماده ۵ (تغییر کاربری از مسکونی به خدماتی یا تجاری) استقرار یابند (به صورت مجموعه با عملکرد ناحیه‌ای - محله‌ای)

۴-۱-۲- ضوابط و مقررات تفکیک قطعات مسکونی

با توجه به شکل‌گیری سکونت‌گاه در سال‌های گذشته، تفکیک قطعات موجود مسکونی به اندازه‌های کوچک‌تر ممنوع است.

۴-۱-۳- ضوابط و مقررات تجمیع قطعات مسکونی

۴-۱-۳-۱- تجمیع قطعات مالکیت در حوزه‌ی مسکونی و تفکیک مجدد آن‌ها بر اساس ضوابط مربوط فقط برای یک نوبت بلامانع است.

۴-۱-۳-۲- احداث یک ساختمان در چند قطعه تفکیکی مشروط به تجمیع قطعات قبل از صدور پروانه ساختمانی است. در این موارد صدور پروانه ساختمانی با ارائه توافق‌نامه محضری نسبت به انجام تجمیع بلامانع است. ولی ارائه سند تجمیعی برای صدور پروانه کار ضروری است.

۴-۳-۱-۳- تجميع قطعات مالكيت به هر ميزان و با رعايت مسئله مشرفيت و ساير ضوابط و مقررات بلامانع است.

۴-۳-۱-۴- در تجميع پلاك‌هاى با مساحت كم با هدف ساخت يکپارچه و يا تفكيك مجدد در صورت امكان تأمين دسترسى ثانويه، ايجاد دسترسى سواره از معبر اصلى مجاز نيست.

۴-۳-۱-۵- چنانچه مجموعه پلاك‌هاى تجميع شده در حد يک يا چند بلوك شهري باشد، شهردارى مى‌تواند تمامى محوطه‌هاى عمومى درون اين مجموعه شامل خدمات و شبکه ارتباطى آن را مشروط به رعايت کليه ضوابط ساخت و ساز يکپارچه و به صورت مجموعه و يا تفكيك مجدد با رعايت شرايط زير به واحدهاى مسكونى واگذار نمايد.

- حذف و تغيير شبکه ارتباطى و خدمات محدوده مورد درخواست براى تجميع نبايد در شبکه ارتباطى و نظام توزيع مراکز خدماتى پيرامون آن خللى وارد نمايد.

- سطح شبکه معابر فرعى در اختيار شهردارى پس از تجميع و يا تفكيك مجدد در چارچوب شبکه معابر داخلى محدوده بر اساس طرح مصوب در اختيار شهردارى قرار گيرد.

- طرح تهيه شده مربوط به تجميع يا تفكيك پلاك‌ها و شبکه معابر از لحاظ ساختار کالبدى-فضايى در هماهنگى کامل با محوطه‌هاى پيرامونى تهيه گردد.

- هزينه تغيير و اصلاح شبکه تأسيساتى با توجه به تغييرات شبکه گذرها توسط مالکين تأمين گردد.

- ضرورى است خدمات مورد نياز به ويژه فضاى سبز در مقياس واحد همسايگى در محدوده تجميع شده تأمين گردد.

۴-۱-۴- ضوابط تراکم ساختمانى مسكونى

۴-۱-۴-۱- حداكثر سطح اشغال مجاز در کليه قطعات واقع در داخل محدوده‌ى طرح در انواع الگوهاى مسكن طبق جدول شماره ۲-۴۰۰ است.

جدول شماره ۱-۴۰۰: ضوابط احداث ساختمان مسكونى				
مساحت قطعه مالكيت (مترمربع)	عرض معبر مجاور (متر)	حداكثر سطح اشغال (درصد)	تراکم ساختمانى (درصد)	تعداد طبقات
۲۰۰	۶ تا كم‌تر از ۱۲	۶۰	۱۲۰	۲
۲۰۰	۱۲ تا كم‌تر از ۱۶	۵۵	۱۶۵	۳
۳۰۰	۱۶ و بيش‌تر	۵۰	۲۰۰	۴

۴-۱-۴-۴- تراکم پایه در خاورشهر بر اساس سند مالکیت رسمی و حداقل مساحت ۲۰۰ مترمربع قطعه مالکیت، ۱۲۰ درصد تعیین می گردد.

تبصره ۳: به منظور رعایت اصول طراحی شهری استفاده از حداکثر تعداد طبقات صرفاً با معیار عرض معبر مجاور باید منطبق گردد، به عبارت دیگر در معابر ۱۲ متری حداکثر تعداد طبقات سه طبقه است. در معابر ۱۶ متر و بیش تر احداث بنا در ۴ طبقه صرفاً برای قطعات با مساحت ۳۰۰ مترمربع و بیشتر میسر خواهد بود، در صورتی که مساحت قطعه مالکیت از ۳۰۰ مترمربع کمتر باشد ضوابط تراکمی و تعداد طبقات این قطعه شامل ضوابط پایین تر (۱۶۵ درصد در ۳ طبقه) خواهد بود.

تبصره ۴: احداث پیلوت در سطح سکونت گاه ممنوع است.

۴-۱-۴-۵- حداقل ۵۰ درصد از فضای باز پلاکها باید به عنوان محوطه سازی و احداث فضای سبز خصوصی (باغچه و مانند آن) اختصاص یابد.

۴-۱-۴-۶- حداقل مساحت هر واحد مسکونی ۷۵ مترمربع بوده و ایجاد فضای باز (حیاط) به ازای هر واحد مسکونی حداقل ۳۰ مترمربع الزامی است.

۴-۱-۴-۷- حداکثر تعداد طبقات در سطح شهر، چهار طبقه بر روی زیرزمین است، مگر مواردی که در کمیسیون ماده ۵ طرح و به تصویب رسیده باشد.

تبصره ۵: ساختمان های مسکونی بیش از ۴ طبقه و ارتفاع بیش از ۴ سقف از کف معبر مجاور باید به آسانسور مجهز باشند.

تبصره ۶: احداث پله فرار برای ساختمان های ۵ طبقه و بیش تر از آن و یا ساختمان هایی که بیش از ۱۶ واحد در آن قرارداد الزامی است، پله فرار باید به گونه ای طراحی و اجرا گردد که کلیه ی واحدها بدون هرگونه مانعی به آن دسترسی داشته و حداقل از دو سمت باز باشند، شایان ذکر است پله فرار علاوه بر پله ساختمان است.

۴-۱-۵- ضوابط مربوط به زیرزمین قطعات مسکونی

الف- زیرزمین تا ارتفاع ۱/۴۰- متر از کف معبر عمومی در صورتی که به انباری، پارکینگ و موتورخانه و موارد مطروحه در بند ب اختصاص یابد جز تراکم ساختمانی محسوب نخواهد شد. به عبارت دیگر ارتفاع مفید زیرزمین نباید از ۲/۴ متر بیش تر بوده و نورگیری آن نیز نباید از ۹۰ سانتی متر نسبت به کف معبر بیش تر باشد.

ب- احداث زیرزمین به منظور احداث سرایداری (حداکثر به میزان ۴۰ مترمربع آن هم در مجتمع های مسکونی با بیش از ۵ واحد مسکونی)، پارکینگ به ازای هر واحد مسکونی (۲۵ مترمربع)، انباری به ازای هر واحد مسکونی ۱۰ مترمربع، اتاق تأسیسات موتورخانه با سطح حداکثر ۲۵ مترمربع، گلخانه (به ازای هر واحد مسکونی ۵

مترمربع و حداکثر در مجموع ۲۵ مترمربع)، راه پله (حداکثر ۱۵ مترمربع)، فضای دسترسی (۲۰ مترمربع) مجاز است.

تبصره ۷: سطح مجاز واحد سرپرداری خارج از تراکم بوده و غیرقابل تفکیک است.

پ- مساحت مازاد بر موارد فوق در صورت احداث، جز تراکم مسکونی محسوب می‌گردد.

ت- حداکثر سطح زیرزمین برابر با سطح مجاز ساخت و ساز در همکف است (سطح اشغال طبقه‌ی همکف به علاوه سطح تراس)

ث- در شرایطی که شیب طبیعی و وضع موجود زمین موجب اختلاف بیش از ۱۴۰ سانتی‌متر در یک جبهه باشد موضوع به صورت موردی در شهرداری راه‌حل‌یابی گردد.

تبصره ۸: فضای باقی‌مانده در زیرزمین اگر به هر یک از موارد مطروحه در بند ب اختصاص یابد جزء تراکم ساختمانی محسوب نمی‌گردد.

۴-۱-۷- مقررات مربوط به نورگیر و حیاط خلوت در ساختمان‌های مسکونی

کلیه‌ی فضاهای اصلی ساختمان شامل اتاق‌ها، آشپزخانه، راه پله باید نورگیری مناسب داشته و حداقل به اندازه‌ی یک دهم سطح آن پنجره داشته باشد.

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

الف- حیاط خلوت‌هایی که برای تأمین نور اتاق‌های اصلی مانند نشیمن، نهارخوری، خواب پیش‌بینی می‌گردد، چنان‌چه دارای حداقل ۱۲ مترمربع مساحت با رعایت حداقل ۳ متر عرض باشد جزء تراکم ساختمانی و زیربنا محسوب نخواهد شد.

تبصره ۹: برای زمین‌های کم‌تر از ۲۰۰ مترمربع اختصاص ۶ درصد مساحت پلاک به حیاط خلوت کافی بوده و جزء تراکم ساختمانی و زیربنا محسوب نمی‌گردد.

ب- حیاط خلوت‌هایی که برای تأمین نور آشپزخانه به مساحت بیش از ۶ مترمربع پیش‌بینی می‌شود با حداقل عرض ۲ متر و برای زمین‌های کم‌تر از ۲۰۰ مترمربع ۳ درصد مساحت قطعه کفایت می‌کند.

پ- در مواردی که آشپزخانه و اتاق دو واحد مسکونی مستقل که در یک طبقه قرار داشته و از یک حیاط خلوت نور می‌گیرند، فاصله پنجره‌های مقابل آن‌ها نباید از ۴ متر کم‌تر باشد.

ت- احداث باز شو به داخل حیاط یا معابر مجاور بلامانع است.

ث- کلیه‌ی سرویس‌های بهداشتی (مستراح - حمام) باید دارای تهویه طبیعی باشند حداقل مساحت برای تهویه (داکت) معادل ۰/۲۴ مترمربع برای یک طبقه و حداکثر

۲ واحد سرویس بهداشتی ۰/۱ مترمربع بیش‌تر برای هر طبقه یا هر سرویس اضافی‌تر است.



۴-۱-۸- مقررات مربوط به پیش‌آمدگی و بالکن ساختمان مسکونی

الف- احداث بالکن در محدوده‌ی مجاز استقرار زیربنا در پلاک، مجاز است.

ب- احداث بالکن به صورت پیش‌آمدگی در کلیه‌ی گذرها ممنوع است.

پ- احداث تراس یا بالکن که تا ارتفاع ۱/۲۰ متر آن با مصالح کدر و غیرشفاف (مانند آجر مشبک- شیشه‌های کدر و ...) پوشیده شود و بدون پیش‌آمدگی نسبت حد مالکیت، بلامانع است.

ت- حداکثر عرض قسمت پیش‌آمدگی بالکن نسبت به حد ساختمان نباید از ۸۰ سانتی‌متر تجاوز نماید.

ث- در محاسبه‌ی زیربنای مفید ساختمان، بالکن‌های سه طرف بسته دو سوم زیربنا، دو طرف بسته یک دوم زیربنا و یک طرف بسته یک سوم زیربنا محاسبه می‌گردد.

ج- پیش‌آمدگی آخرین سقف ساختمان، به عنوان باران‌گیر، جزء زیربنا محسوب نمی‌گردد.

تبصره ۱۰: حداکثر پیش‌آمدگی ساختمان به عنوان باران‌گیر به میزان ۸۰ سانتی‌متر بلامانع است.

۴-۱-۹- مقررات مربوط به ارتفاع، نحوه‌ی دسترسی و نماسازی ساختمان مسکونی

الف- حداکثر ارتفاع ساختمان برای بناهای مسکونی به قرار زیر تعیین می‌گردد:

$1/2 + (3/3 + 0/3) \times \text{تعداد طبقات ساختمان}$: حداکثر ارتفاع

تبصره ۱۱: حداکثر ارتفاع مجاز هر طبقه، از کف تا کف طبقه‌ی فوقانی ۳/۳۰ متر تعیین می‌گردد.

تبصره ۱۲: حداکثر ارتفاع مفید هر طبقه ۳ متر است.

تبصره ۱۳: حداکثر ارتفاع جان پناه یا سقف شیب‌دار ۱.۲ متر تعیین می‌گردد.

ب- هر پلاک می‌تواند یک دسترسی سواره (اتومبیل‌رو) داشته باشد. چنان‌چه بر پلاک بیش از ۲۰ متر باشد احداث ۲ ورودی سواره با فاصله حداقل ۶ متر نسبت به یکدیگر بلامانع خواهد بود.

پ- نصب وسایل سرمایش- گرمایش در بام، که از شوارع قابل رویت باشد ممنوع است. این گونه تجهیزات باید در جبهه‌ای که قابل رویت نیست نصب شده، مگر در فضاهای محصور تعبیه گردد.

ت- نمای دست‌انداز (جان پناه) و بدنه‌ی ساختمان در بناهای بدون سقف شیب‌دار باید با مصالح نمای ساختمان هماهنگ باشد.

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

استفاده از ابزار سیمانی (نمای رومی و...) شیشه‌های انعکاسی (آینه‌ای)، سنگ‌های تیره - رنگ‌های تند به صورت یکپارچه ممنوع است. استفاده از آجرنما (۳ تا ۵ سانتی‌متر)- اندود سیمان- سنگ‌های روشن- اندود کاهگل و مانند آن توصیه می‌شود.

ج- صدور پایان کار ساختمان توسط شهرداری موکول به آن جام‌نماکاری با توجه به ضوابط و مقررات طرح تفصیلی است.

۴-۱-۱۰- مقررات مربوط به احداث پارکینگ در قطعات مسکونی

الف- تأمین پارکینگ در تمامی قطعات مسکونی دارای دسترسی سواره، الزامی است.

- پارکینگ اتومبیل باید در فضای مسقف (زیرزمین) تأمین گردد.

- تأمین پارکینگ به ازای هر واحد مسکونی الزامی است.

ب- به هنگام تهیه نقشه‌ی ساختمان با توجه به اهمیت فضای سبز موجود، درختان حاشیه‌ی معابر باید در هر صورت حفظ و نقشه‌ی ساختمان به گونه‌ای تهیه شود که

هیچ گونه صدمه‌ای به درختان مجاور به منظور تأمین ورودی سواره به قطعه‌ی مسکونی وارد نگردد.

پ- پیش‌بینی راه ورودی پارکینگ در قسمت فضای آزاد ساختمان بلامانع است.
ت- حداکثر شیب مجاز برای رامپ پارکینگ با رعایت ضوابط نورگیری زیرزمین و سایر مقررات ۱۵ درصد تعیین می‌گردد.

ث- سطح مورد نیاز در مسکونی‌های تک واحدی به ازای هر پارکینگ ۲۰ مترمربع و در مسکونی‌های چند واحدی ۲۵ مترمربع است.

ج- تأمین پارکینگ در فضای باز قطعه‌ی مالکیت در صورت امکان‌پذیر بودن مانور اتومبیل و عدم هر گونه قطع درخت، صرفاً در حد یک واحد بلامانع است.

چ - تأمین پارکینگ در فضای باز یک قطعه‌ی مسکونی پس از تأمین فضای باز به ازای هر واحد مسکونی (۲۵ مترمربع) و صرفاً در حد یک جای پارک (مشروط بر این که حداقل ۱۵ مترمربع باشد) بلامانع است.

ح- چنان‌چه در اراضی مسکونی، احداث ساختمان برای فعالیت‌هایی هم‌چون دفتر وکالت، مطب پزشکان، دفتر اسناد رسمی ازدواج، دفتر فنی و مهندسی به صورت واحدهای مجزا از واحد مسکونی درخواست گردد، پیش‌بینی پارکینگ براساس استفاده‌ی اداری باید در این قطعه و یا در مکان مناسب دیگری که فاصله بیش از ۲۰۰ متر از قطعه‌ی یاد شده نداشته باشد تأمین گردد.

خ- رامپ پارکینگ پلاک‌های مسکونی و غیرمسکونی در هیچ صورت نباید از محدوده‌ی پلاک تجاوز نماید به عبارتی رامپ نمی‌تواند از لبه‌ی آسفالت معبر آغاز گردد.

د- ورودی‌های بناهای مسکونی از جمله پارکینگ‌ها نباید به سمت بیرون قطعه‌ی مالکیت بازگردند. (بازشوها یا کشویی یا به سمت داخل ملک باید باز شوند).

ذ- به ازای هر قطعه‌ی مسکونی و غیرمسکونی تنها یک ورودی پارکینگ (ابعاد در ورودی حداکثر ۴ متر تعیین می‌گردد) مجاز است، مگر اینکه طول بر قطعه‌ی مالکیت در مجاور معبر از ۲۰ متر تجاوز نموده و یا قطعه‌ی یاد شده دارای کاربری پارکینگ عمومی باشد.

۴-۱-۱۱- نحوه‌ی استقرار ساختمان در زمین مسکونی

الف - نحوه استقرار ساختمان در قطعات جنوبی: در قطعات جنوبی محل استقرار

ساختمان در قسمت شمال زمین است. فاصله بنا تا بر جنوبی قطعه حداقل ۵ متر تعیین می‌گردد.

- در صورتی که بنا در جوار معبر احداث نگردد فاصله ساختمان از بر جنوبی قطعه باید حداقل یک دوم ارتفاع ساختمان باشد.

- رعایت فضای باز طبق جدول مربوطه الزامی است. (به ازای هر واحد مسکونی ۲۵ مترمربع)

ب- نحوه استقرار ساختمان در قطعات شمالی: در قطعات شمالی محل استقرار

ساختمان در قسمت شمال زمین است در صورت پیش‌بینی حیات خلوت رعایت حداقل ۲ متر فاصله از بر شمالی قطعه الزامی است.

- رعایت فضای باز طبق جدول مربوطه الزامی است. (به ازای هر واحد مسکونی ۲۵ مترمربع)

پ - نحوه استقرار ساختمان در قطعات شرقی و غربی: در قطعات شرقی - غربی که

نسبت طول مجاور معبر از عرض آن بیش‌تر باشد محل استقرار ساختمان در قسمت شمال زمین و در غیر این صورت در غرب قطعه خواهد بود.

- رعایت فضای باز طبق جدول مربوطه الزامی است. (به ازای هر واحد مسکونی ۲۵ مترمربع)

ت- محل اشغال بنا و حیاط در دیگر انواع قطعات: در قطعات شمال شرقی - شمال غربی

- جنوب غربی - جنوب شرقی و یا شرقی - غربی و شمالی - جنوبی توأم، احداث بنا در تمام نقاط زمین (درج شده در بالا) و با رعایت فضای باز، آزاد است.

ث- احداث بنا در قطعات مالکیت به صورت حیاط مرکزی- ۳ طرف ساخت - ۲ طرف

ساخت به منظور رعایت مورفولوژی بافت (دانه‌بندی و جهت‌گیری ساختمان) و در صورت رعایت ضوابط اشراف (عدم ایجاد بازشو به پلاک‌های مجاور و سایه‌اندازی) بلامانع است.

ج- در صورتی که احداث ساختمان منجر به تخریب درخت و یا درختان کهنسال و با

ارزش گردد احداث بنا به صورت موردی براساس بند قبل در کمیته فنی شهرداری الزامی خواهد بود.



۴-۱-۱۲- نحوه‌ی احداث راه پله

الف- مساحت مورد نیاز برای احداث راه پله ۱۵ مترمربع و چشم پله معادل ۰.۲ متر تعیین می‌گردد.

ب- کلیه واحدهای مسکونی در یک قطعه مالکیت باید بدون هر مانع از طریق راه‌پله به بام ساختمان دسترسی داشته باشند.

پ- مساحت راه پله و آسانسور جز تراکم ساختمانی محسوب نمی‌شود.

ت- احداث آسانسور در میان راه پله (با حذف چشم پله) ممنوع است.

۴-۱-۱۳- مقررات ساختمانی مربوط به سایر کاربری‌های مجاز در حوزه‌ی مسکونی

۴-۱-۱۳-۱- در بُر خیابان‌هایی که حداقل ۱۲ متر عرض دارند. احداث واحدهای تجاری در حد خرده‌فروشی مایحتاج روزانه، خدمات مقیاس محله شامل آرایشگاه، خیاطی و... در یک طبقه به عمق ۵ متر در بُر قطعه زمین و در بُر دسترسی عمومی با مساحت حداقل ۱۷/۵ مترمربع و حداکثر ۵۰ مترمربع با رعایت مقررات مربوطه و موافقت شهرداری مجاز است. احداث واحد تجاری در فاصله کم‌تر از ۱۰۰ متری مراکز محله‌ای موجود ممنوع است.

۴-۱-۱۳-۲- حداقل عرض واحدهای مغازه‌ای ۳ متر تعیین می‌گردد.

۴-۱-۱۳-۳- احداث واحد درمانی مجاز در اراضی مسکونی مطابق با ضوابط مسکونی و با کسب مجوز از مراجع ذی‌صلاح و شهرداری مجاز است.

۴-۱-۱۳-۴- در احداث کتابخانه و واحدهای کانون پرورش فکری کودکان و نوجوانان، ضوابط حوزه‌ی مسکونی باید رعایت گردد.

۴-۱-۱۴- نحوه‌ی محاسبه سطح زیربنای مفید مسکونی

نحوه‌ی محاسبه‌ی زیربنای مفید ساختمان‌های مسکونی به شرح زیر تعیین می‌شود:

۴-۱-۱۴-۱- به غیر از سطوح مجاز در زیرزمین و یا پیلوت، کلیه‌ی سطوح ساخته شده جزء زیربنای مفید محسوب می‌گردد.

۴-۱-۱۴-۲- چنان که بالکن احداث گردد. بالکن‌هایی که سه طرف آن بسته باشد دو سوم زیربنا، دو طرف بسته یک دوم زیربنا و سه طرف باز یک سوم زیربنا محسوب می‌گردد.

موارد زیر جزء زیربنا محسوب نمی‌گردد:

الف - ۴۰ متر سرایداری در زیرزمین در قطعات مسکونی که حداقل ۴ واحد مسکونی در آن وجود داشته باشد. واحد سرایداری جزء مشاعات محسوب شده و غیر قابل تفکیک است.

ب - مساحت راه پله تا ۱۵ مترمربع.

پ - مساحت آسانسور تا ۸ مترمربع.

ت - مساحت پارکینگ‌ها به ازاء هر اتومبیل ۲۵ مترمربع در پیلوت یا زیرزمین.

ث - مساحت انباری‌ها به ازای هر واحد مسکونی ۱۰ مترمربع در زیرزمین یا پیلوت.

ج - مساحت موتورخانه تا ۲۵ مترمربع.

چ - مساحت گل‌خانه به ازای هر واحد مسکونی حداکثر ۵ مترمربع در زیرزمین یا پیلوت.

ح - مساحت نورگیرهای اصلی ۱۲ مترمربع و بیش‌تر و نورگیر آشپزخانه و سرویس‌های بهداشتی ۶ مترمربع و بیش‌تر

خ - مساحت فضاهای دسترسی ۲۰ مترمربع.

۴-۱-۱۵- مقررات مربوط به هم‌جواری‌ها و دسترسی‌های مجاز شعاع عملکرد مناسب

کاربری مسکونی

کوچک‌ترین مجموعه واحدهای مسکونی بین ۱۰۰ تا ۲۰۰ واحد مسکونی یک «واحد همسایگی» یا «کوی» نامیده می‌شود، که به صورت تفکیک تک واحدی یا مجموعه‌های مسکونی آپارتمانی احداث می‌شوند.

دسترسی واحدهای مسکونی فقط از طریق خیابان‌های محلی (خیابان‌های دسترسی) باید تأمین گردد. هیچ یک از واحدهای مسکونی منفرد نباید به خیابان‌های اصلی دسترسی داشته باشند به استثناء مجموعه‌های مسکونی که به صورت مجموعه طراحی شده‌اند و دسترسی‌های کنترل شده‌ای دارند.

۴-۲- حوزه آموزشی

- آموزش عمومی

شامل مهد کودک، آمادگی، کودکستان، دبستان، مدرسه راهنمایی، دبیرستان، هنرستان، مدارس کودکان استثنایی، مدارس فنی و حرفه‌ای، کارودانش، پیش‌دانشگاهی به همراه تمامی واحدهایی که در سطوح آموزشی فوق و تحت عنوان مدارس غیر انتفاعی فعالیت نموده و یا ایجاد خواهد شد. تابع ضوابط و مقررات و معیار کاربری آموزشی خواهند بود.

- آموزش عالی

تمامی مراکز آموزشی که ادامه‌ی تحصیل در آن نیاز به در دست داشتن پایان تحصیلات متوسطه (دبیرستان- هنرستان- فنی و حرفه‌ای- کارودانش و ...) و تحت پوشش وزارت علوم و تحقیقات و فناوری و وزارت بهداشت، درمان و آموزش پزشکی و دانشگاه آزاد اسلامی و یا سایر مؤسسات ارائه کننده آموزش عالی باشد، در این حوزه قرار دارد.

۴-۲-۱- استفاده‌های مجاز در حوزه آموزشی

استفاده از اراضی خدمات آموزشی به منظور احداث واحدهای آموزشی با رعایت ضوابط و مقررات پیش‌بینی شده و هم‌چنین معیارها و دستورالعمل‌های ادارات ذی‌ربط خواهد بود. احداث زمین‌های ورزشی مربوط به آموزش و پرورش در این اراضی بلامانع است. هم‌چنین در این اراضی احداث خوابگاه دانش‌آموزی و تأسیساتی که متعلق به وزارت آموزش و پرورش است و آن وزارتخانه مناسب می‌داند، بلامانع است. استفاده از اراضی با کاربری آموزش عالی علاوه بر تحصیلات عالی شامل موارد زیر است:

الف- دبیرستان‌های پیش‌دانشگاهی، کار و دانش.

ب- مراکز آموزش فنی و حرفه‌ای.

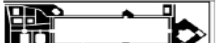
پ- مراکز تحقیقاتی و پژوهشی.

۴-۲-۲- حدنصاب تفکیک درحوزه‌ی اراضی آموزشی

حداقل اندازه‌ی قطعات آموزشی در مقاطع مختلف آموزشی به شرح زیر است:

الف- مهد کودک و کودکستان

حداقل مساحت زمین برای استفاده مهدکودک و کودکستان ۵۰۰ مترمربع در بافت پر شهر و در بافت‌های خالی ۱۰۰۰ مترمربع است.

مهندسین مشاور نقش جهان - پارس Naqsh-e Jahan-Pars Consultants 	صفحه ۲۴	ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی طرح توسعه کالبدی خاورشهر
---	--------------------	--

ب- دبستان و راهنمایی

حداقل مساحت زمین برای استفاده دبستان و راهنمایی برابر ۱۰۰۰ مترمربع و در بافت پر ۱۴۰۰ مترمربع است.

پ- دبیرستان و هنرستان

حداقل مساحت زمین برای استفاده دبیرستان ۲۰۰۰ مترمربع و هنرستان برابر ۵۰۰۰ مترمربع و در بافت پر ۱۶۰۰ مترمربع است.

ث- آموزش عالی و آموزش فنی و حرفه‌ای

حداقل مساحت زمین جهت استفاده‌ی مراکز آموزش عالی و آموزش فنی و حرفه‌ای توسط وزارت علوم، تحقیقات و فناوری و وزارت کار و امور اجتماعی تعیین می‌گردد.

۴-۲-۳- ضوابط و مقررات ساختمانی در حوزه آموزشی

ساخت و ساز در اراضی آموزشی براساس ضوابط گروه نوسازی و توسعه و تجهیز مدارس است. علاوه بر آن ضوابط زیر نیز باید رعایت شود:

۴-۲-۳-۱- حداکثر سطح زیربنا در طبقه همکف در مقطع دبستان ۵۰ درصد مساحت زمین تا ارتفاع دو طبقه، در مدارس راهنمایی و دبیرستان ۴۰ درصد مساحت زمین تا ارتفاع ۳ طبقه تعیین می‌گردد. در این حالت حداکثر زیربنای مجاز در طبقات ۱۵۰ درصد است.

تبصره ۱: احداث مهد کودک در اراضی دارای کاربری آموزشی دبستان بلامانع است. مشروط به این که بنا در یک طبقه احداث شود.

تبصره ۲: احداث مدارس غیرانتفاعی در اراضی‌ای که توسط اداره اوقاف و یا سازمان مسکن و شهرسازی استان تهران به افراد حقیقی و یا حقوقی به این منظور واگذار گردیده پس از تأیید در کمیسیون ماده ۵ مشروط به رعایت تبصره‌های ۳ و ۴ بلامانع است. بدیهی است پس از صدور مجوز، تغییر کاربری مجدد مقدور نمی‌باشد. ضمناً اقدام فوق نسبت به آن دسته از املاکی که طبق طرح تفصیلی دارای کاربری آموزشی است ضرورت نداشته و می‌توان در این اراضی نسبت به احداث واحد آموزشی غیر انتفاعی براساس ضوابط مربوطه اقدام نمود.

تبصره ۳: احداث مدارس غیرانتفاعی در بر راه‌های اصلی و نیز در بر کمربندی پیرامونی شهر و نیز خیابان‌ها و کوچه‌های بن‌بست ممنوع است. همچنین رعایت فواصل زیر بین ورودی مدرسه و نزدیک‌ترین تقاطع الزامی است.



جدول شماره ۲-۴۰۰: موقعیت احداث واحدهای آموزشی نسبت به شبکه دسترسی ها		
نوع خیابان	قبل از تقاطع (حداقل)	بعد از تقاطع (حداقل)
جمع و پخش کننده	۲۵ متر	۱۰ متر
دسترسی محله ای	۱۰ متر	۱۰ متر

تبصره ۴: استقرار مدارس غیر انتفاعی در کنار کاربری های حساس نسبت به سر و صدا مانند بیمارستان ها، آسایشگاه ها، خانه سالمندان، کتابخانه ها و نظایر آن ممنوع است.

۴-۳-۲- عقب نشینی به میزان حداقل ۵ متر از هر مشرف به گذر دسترسی جهت فضای مورد نیاز برای ورود به واحدهای آموزشی بیش تر از ۶ هزار مترمربع الزامی است. بدیهی است مساحت این قطعه جزء فضای باز مرکز آموزشی محسوب می گردد.

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

تبصره: اضافه نمودن ساختمان های جدید تا میزان ۱۰۰۰ مترمربع به ساختمان های موجود مراکز آموزش عالی با تایید شهرداری از این قاعده مستثنی خواهد بود.

۴-۲-۴- مقررات مربوط به هم جوارهای و دسترسی های مجاز و شعاع عملکرد مناسب کاربری آموزشی

- کودکانستان

- شعاع عملکرد مفید - حداکثر ۳۰۰ متر
- هم جوارهای مناسب- واحدهای مسکونی، مراکز تجاری واحد همسایگی و فضاهای سبز عمومی در مقیاس واحد همسایگی.
- محدودیت های هم جوار- حداقل فاصله از کارگاه های صنعتی و مشاغل مزاحم و محل های جمع آوری زباله ۵۰۰ متر.
- دسترسی- یک دسترسی از معبر جمع و پخش کننده و بقیه دسترسی ها از طریق شبکه پیاده گذر، واحد همسایگی یا محله.

- دبستان

- شعاع عملکرد مفید حداکثر ۵۰۰ متر
- هم جوارهای مناسب- واحدهای مسکونی، مراکز فرهنگی مقیاس محله، مراکز محله، فضاهای سبز عمومی و بازی کودکان
- محدودیت هم جوار- حداقل فاصله از کارگاه های صنعتی و مشاغل مزاحم ۵۰۰ متر، حداقل فاصله از مراکز درمانی و محل های جمع آوری زباله ۵۰۰ متر.

- دسترسی - اصلی از معبر جمع و پخش کننده و در مسیر شبکه پیاده گذر محله.

- مدرسه راهنمایی

- شعاع عملکرد مفید حداکثر ۱۰۰۰ متر
- هم‌جواری‌های مناسب - مراکز فرهنگی مقیاس محله و ناحیه، مراکز محله و ناحیه، فضاهای سبز عمومی و بازی کودکان، زمین‌های ورزشی
- محدودیت‌های هم‌جواری - حداقل فاصله از کارگاه‌های صنعتی و مشاغل مزاحم و از مراکز درمانی و محل‌های جمع‌آوری زباله ۵۰۰ متر.
- دسترسی - از معبر جمع و پخش کننده

- دبیرستان

- شعاع عملکرد مفید - در مرکز ناحیه یا در پاره‌ای موارد در مقیاس شهر
- هم‌جواری مناسب - مراکز فرهنگی - پارک ناحیه‌ای، زمین‌های ورزشی، در صورت امکان چند واحد در کنار هم به صورت مجتمع پیش‌بینی شود.
- محدودیت‌های هم‌جواری - حداقل فاصله از کارگاه‌های صنعتی و مشاغل مزاحم ۵۰۰ متر، حداقل فاصله از مراکز درمانی ۵۰۰ متر، تا حد امکان از مراکز تجاری فاصله مناسب داشته باشد. همین فاصله مناسب از محل جمع‌آوری زباله
- دسترسی - از معبر جمع و پخش کننده و هم‌چنین نزدیکی به ایستگاه‌های وسایل حمل و نقل عمومی (اتوبوس و...).

۴-۳- حوزه‌ی بهداشتی - درمانی

این حوزه شامل فعالیت‌هایی از قبیل کلینیک، درمانگاه، بیمارستان‌های تخصصی و عمومی، فیزیوتراپی، توانبخشی، مراکز رفاه خانواده، خانه سالمندان، نوانخانه، پرورشگاه، شیرخوارگاه، مراکز انتقال خون، تیمارستان، آزمایشگاه، مراکز گفتاردرمانی، شنوایی‌سنجی، آسایشگاه روانی، خانه‌های بهداشت، حمام‌های عمومی، رادیولوژی، مرکز اورژانس، داروخانه‌های اصلی و شبانه‌روزی و... است.

۴-۳-۱- استفاده‌های مجاز در اراضی با کاربری‌های درمانی

استفاده از اراضی درمانی برای ایجاد واحدهای درمانی نظیر کلینیک، درمانگاه، بیمارستان، مراکز توانبخشی، مراکز تنظیم خانواده، خانه سالمندان، مراکز انتقال خون و... (مندرج در بند ۲-۳) در نظر گرفته شده است.

هم‌چنین در این اراضی در ترکیب با فعالیت‌های یاد شده، کاربری‌های زیر نیز می‌توانند استقرار یابند:

الف - فضای سبز

ب - فضای ورزشی روباز

پ - تأسیسات و تجهیزات شهری مانند پست ترانسفورماتور، منبع آب

ت - کتابخانه و سالن اجتماعات

ث - حمام عمومی

۴-۳-۲- حدنصاب تفکیک درحوزه‌ی اراضی بهداشتی و درمانی

حداقل سطوح برای احداث واحدهای درمانی و مجتمع‌های درمانی تابعی از ضوابط وزارت بهداشت و درمان و آموزش پزشکی بوده و در هر صورت نباید از حداقل ۳۰۰ مترمربع جهت احداث پایگاه بهداشت شهری (به عنوان کوچک‌ترین واحد درمانی) کم‌تر باشد.

۴-۳-۳- مقررات ساختمانی در اراضی بهداشتی و درمانی

الف- در استفاده‌های درمانی هرگونه ساخت و ساز تابع ضوابط و مقررات وزارت بهداشت درمان و آموزش پزشکی است. در هر صورت حداکثر زیربنای مجاز برای احداث واحدهای بهداشتی - درمانی در سطح شهر معادل تراکم ساختمانی حوزه مسکونی مجاور آن است. هرگونه افزایش در این تراکم تنها پس از طرح در کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی و تصویب در آن مجاز است.

ب- تأیید نقشه‌های ساختمانی بهداشتی - درمانی از سوی دفتر فنی دانشگاه‌های علوم پزشکی - شبکه بهداشت و درمان الزامی است.

پ- در صورت مازاد زیربنا، می‌توان نسبت به احداث داروخانه، مطب پزشکان، آزمایشگاه تشخیص طبی و کلینیک تخصصی اقدام نمود.

ت- در احداث ساختمان عقب‌نشینی به میزان حداقل ۵ متر از بر مشرف به گذر و دسترسی جهت ورود به فضای بهداشتی - درمانی الزامی است. بدیهی است مساحت این قطعه جزء فضای باز محسوب خواهد شد.

۴-۳-۴- مقررات مربوط به هم‌جواری‌ها و دسترسی‌های مجاز و شعاع عملکرد مناسب کاربری

درمانی

- درمانگاه

شعاع عملکرد مفید - در مرکز ناحیه استقرار یابند.

- هم‌جواری مناسب - در مجاورت پارک‌های ناحیه‌ای و فضاهای سبز و باز عمومی احداث شوند.
- محدودیت‌های هم‌جواری - حداقل فاصله از کارگاه‌های صنعتی و مشاغل مزاحم ۱۰۰۰ متر، از مراکز آموزشی فاصله مناسب داشته باشد، از زمین‌های ورزشی فاصله کافی منظور گردد.
- دسترسی - از معبر جمع و پخش کننده

- مرکز بهداشت و بیمارستان

- شعاع عملکرد مفید - در مرکز شهر استقرار یابند.
- هم‌جواری‌های مناسب - هم‌جواری با فضاهای سبز شهری.
- محدودیت‌های هم‌جواری - حداقل فاصله از کارگاه‌های صنعتی و مشاغل مزاحم ۱۰۰۰ متر، از زمین‌های ورزشی فاصله داشته باشد، از حریم خیابان با ایجاد فضای سبز فاصله داشته باشد، هم‌چنین از مراکز تأسیسات و تجهیزات شهری دور باشد.
- دسترسی - از معبر اصلی با کنترل دسترسی

۴-۴- حوزه دارای قابلیت تجاری و خدماتی

این حوزه شامل اراضی که قابلیت ایجاد واحدهایی به صورت مجرد و یا گروهی در یک بنا داشته و به فعالیت‌های خدماتی و یا داد و ستد (اعم از خرده و یا عمده) می‌پردازند. در این اراضی بعد از رعایت ضوابط و مقررات پیش‌بینی شده، ایجاد فعالیت‌های زیر، امکان‌پذیر خواهد بود.

دفاتر خدمات عمده‌فروشی، مجموعه‌های تجاری، مراکز اصلی بانک‌ها، ساختمان پزشکان، دفاتر اداری بخش خصوصی، فروشگاه زنجیره‌ای، مراکز توزیع کالاهای اساسی، مراکز تجاری خرده‌فروشی، بازار روز، داروخانه، تعمیر لوازم خانگی، دفترپست و مخابرات، بانک، دفاتر فنی و مهندسی به صورت یک ساختمان مستقل و یا اختلاطی از چند فعالیت.

۴-۴-۱- استفاده‌های مجاز در اراضی دارای قابلیت تجاری و خدماتی

استفاده از این اراضی به منظور احداث واحدهای تجاری یا موارد زیر پیش‌بینی شده است:

- الف - خدمات شخصی مانند آرایشگاه، دوزندگی.
 - ب - خدمات درمانی و بهداشتی مانند مطب پزشک، داروخانه، تزریقات و ساختمان پزشکان.
 - پ - خدمات اداری - تجاری، شعب بانک‌ها، دفاتر پست، مرکز انتظامی.
 - ت - فضای سبز.
 - ث - خدمات گردش‌گری و پذیرایی، مانند قهوه‌خانه، هتل، رستوران، اغذیه‌فروشی، چلوکبابی و مراکز عرضه غذا.
 - ج - کارگاه‌های کوچک تعمیراتی مانند پنچرگیری، تعویض روغن، تعمیر لوازم خانگی، تعمیر و نگهداری وسایل گرمایش و سرمایش، تعمیر وسایل الکتریکی.
 - چ - خدمات فرهنگی مانند: سالن تئاتر - کتابخانه - سینما - آموزشگاه هنری.
 - ح - تأسیسات و تجهیزات شهری مانند: پست‌های برق، مخابرات، ایستگاه‌های گاز و ...
 - خ - پارکینگ عمومی
- در صورت عدم تمایل به استفاده تجاری و یا خدماتی از این اراضی، استفاده‌ی مسکونی براساس ضوابط ومقررات کاربری مسکونی مجاور مجاز خواهد بود.

۴-۴-۲- حد نصاب تفکیک در اراضی دارای کاربری تجاری و خدماتی

حداقل مساحت تفکیک اراضی این حوزه، منطبق بر حد نصاب تفکیکی اراضی مسکونی همجوار است و در صورت تغییر به کاربری تجاری - خدماتی منطبق بر حد نصاب تفکیک کاربری تغییر یافته مربوط است.

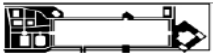
الف- واحدهای تجاری - خطی

۴-۴-۲-۱- حداقل عرض یک واحد تجاری ۴ متر و حداقل عمق آن ۶ متر تعیین می‌گردد. مشروط بر آن که حداقل مساحت یک واحد تجاری از ۲۴ مترمربع کمتر نباشد.

ب- واحدهای تجاری متمرکز (پاساژ و مانند آن)

تجاری‌های متمرکز در طرح توسعه کالبدی شامل تجاری‌های کلان و خرد است.

۴-۴-۲-۲- این اراضی معمولاً شکل خطی نداشته و عمق پلاک بیش از ۱۲ متر است، احداث مجموعه‌های تجاری متمرکز صرفاً در اراضی با کاربری مختلط مسکونی - خدماتی

مهندسین مشاور نقش جهان - پارس Naqsh-e Jahan-Pars Consultants 	صفحه ۳۰	ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی طرح توسعه کالبدی خاورشهر
---	------------	--

مجاز است و حداقل مساحت زمین برای تجاری کلان ۴۰۰ مترمربع و برای تجاری خرد ۱۸۰ مترمربع تعیین می‌گردد.

۴-۴-۳- ضوابط و مقررات ساختمانی تجاری و خدماتی

۴-۴-۳-۱- تراکم ساختمانی در واحدهای تجاری خطی

حداکثر تراکم ساختمانی تجاری خطی در طرح توسعه کالبدی در طبقه همکف منطبق بر تراکم مجاز اعلام شده در حوزه‌ی مسکونی همان محدوده است.

ارتفاع مجاز واحد تجاری در طبقه همکف ۴/۸ متر و در طبقات فوقانی ۳/۵ متر تعیین می‌گردد. ضمناً می‌توان در طبقه‌ی همکف به شرط تأمین دسترسی از داخل مغازه، نسبت به احداث نیم طبقه اقدام نمود.

تبصره ۱: احداث نیم طبقه در همکف باید به شکلی باشد که حداقل ارتفاع نیمه طبقه ۲/۳ متر باشد. در صورتی که مجموع ارتفاع مفید (همکف و نیم طبقه) از ۵ متر بیش‌تر شود، نیم طبقه به عنوان یک طبقه‌ی مستقل محسوب خواهد شد.

تبصره ۲: حداکثر سطح نیم طبقه داخل واحد تجاری نباید از ۳۵ درصد سطح مغازه در همکف تجاوز نماید.

تبصره ۳: حداقل ارتفاع واحدهای تجاری مستقل ۳ متر است.

احداث نیم طبقه فقط در طبقه‌ی همکف مجاز بوده و در صورت تبصره ۲ جزء تراکم ساختمانی محسوب نمی‌شود ولی جزء زیربنا به حساب می‌آید.

تبصره ۴: سطح اشغال مجاز واحدهای تجاری خطی (حداکثر به عمق ۱۲ متر) مطروحه در بند فوق معادل ۱۰۰ درصد قطعه‌ی مالکیت تعیین می‌شود.

تبصره ۵: احداث طبقات مجاز بر روی واحدهای تجاری مندرج در این بند مشروط به دارا بودن حداقل مساحت مجاز کاربری درخواستی و حداکثر تا سطح تراکم ساختمانی مجاز (حداکثر ۲ طبقه) است.

- حداکثر مساحت زیرزمین با حداکثر مساحت زیربنای مجاز در همکف برابر است.

- حداکثر ارتفاع زیرزمین ۲/۴۰ متر است.

- استفاده از زیرزمین تنها برای پارکینگ و اتاق تأسیسات مجاز است. در این صورت مساحت آن جزء زیربنا محسوب نمی‌شود.

تبصره ۶: در صورتی که مالک از زیرزمین استفاده غیرپارکینگ و اتاق تأسیسات نماید مساحت آن جزء تراکم محسوب خواهد شد.

- در شرایطی که به دلایل ناشی از ابعاد زمین، احداث پارکینگ مسیر نباشد، حق پارکینگ به شهرداری پرداخت شده و استفاده از زیرزمین به عنوان انبار مجاز خواهد بود، در این صورت مساحت انبار جزء زیربنا محسوب خواهد شد.
- به ازای هر واحد تجاری با مساحت بیش از ۳۰ مترمربع، احداث یک واحد سرویس بهداشتی الزامی است.
- به غیر از سطح اختصاص یافته به پارکینگ و اتاق تأسیسات در زیرزمین کلیه سطوح ساخته شده در طبقه همکف و فوقانی به عنوان سطح زیربنا و جزء تراکم محسوب خواهد شد.

۴-۳-۲- تراکم ساختمانی در واحدهای تجاری کلان (متمرکز)

- حداکثر تراکم ساختمانی مجاز در تجاری کلان ۲۸۰ درصد تا حداکثر ۴ طبقه و در تجاری خرد ۱۲۰ درصد و در ۲ طبقه روی زیرزمین مجاز است.
- تبصره ۱: در اراضی تجاری متمرکز که دارای حداقل دو بر یا بیش تر با امکان دسترسی سواره است با ارائه گزارش امکان سنجی و تصویب در کمیسیون ماده ۵ افزایش تراکم مجاز امکان پذیر خواهد بود.
- فضای باز حداقل ۱۰ درصد مساحت زمین در هر طبقه و به صورت حیاط مرکزی پیشنهاد می شود.
- در اراضی تجاری متمرکز درصدهای مجاز تراکم زیربنا پس از رعایت برهای اصلاحی محاسبه می گردد.
- در مجموعه های تجاری تمام تراکم مجاز می تواند مورد استفاده تجاری واقع شود.
- حد نصاب تفکیک واحدهای تجاری در مجموعه تجاری متمرکز نباید از ۱۲ مترمربع کم تر باشد مشروط به این که حداقل عرض مفید ۳ متر در نظر گرفته شود.
- حداقل عرض راهروهای اصلی بین دو واحد تجاری مقابل در طبقه همکف ۴/۵ متر و در طبقات ۳ متر پیشنهاد می گردد. در صورتی که در راهروها نورگیر و پله تعبیه گردد. حداقل عرض بین دو واحد تجاری مقابل ۵/۵ متر خواهد بود.
- ارتفاع مجاز واحدها مانند واحدهای تجاری خطی (بند ۲-۴-۱) است.
- به ازای هر ۱۰ واحد تجاری احداث یک واحد سرویس بهداشتی عمومی شامل یک توالت و دستشویی الزامی است.

- عرض راه پله به صورت یک طرف شیب حداقل ۲ متر و به صورت دو شیب ۱/۵ متر در نظر گرفته شود. ضمناً محل پله‌ها از دورترین واحد تجاری نباید بیش از ۳۰ متر فاصله داشته باشد.
- احداث زیرزمین در طبقات متعدد به هر میزان صرفاً جهت تأمین پارکینگ، اتاق تأسیسات و بارانداز مجاز است. در صورت استفاده از زیرزمین جهت انبار مساحت آن جزء تراکم محسوب خواهد شد.
- در صورت اختصاص یک طبقه زیر همکف به واحدهای تجاری، تأمین پارکینگ در طبقات زیرین یا پلاک‌هایی مجاور با تایید کمیته فنی شهرداری مجاز است.
- حداکثر سطح اشغال در طبقه همکف برای تجاری کلان معادل ۷۰ درصد مساحت پلاک و برای تجاری خرد ۶۰ درصد مساحت پلاک تعیین می‌شود.
- فضای باز در وسط مجموعه و به صورت حیاط مرکزی، می‌تواند تأمین گردد.
- کلیه موارد آیین‌نامه مربوط به دسترسی معلولین در طرح مجموعه‌های تجاری الزامی است.

۴-۴-۴- مقررات مربوط به هم‌جواری‌ها و دسترسی‌های مجاز و شعاع عملکرد مناسب کاربری تجاری

- مراکز تجاری - خدماتی محله‌ای

- شعاع عملکرد مفید - در مقیاس محله.
- هم‌جواری مناسب - فضای سبز عمومی، فضای ورزشی، مراکز فرهنگی، ایستگاه‌های اتوبوس.
- محدودیت‌های هم‌جواری - فاصله کافی از مراکز درمانی و محل‌های جمع‌آوری زباله
- دسترسی - از معابر محلی و پیاده‌گذر

- مراکز تجاری - خدماتی ناحیه‌ای

- شعاع عملکرد مفید - در مقیاس ناحیه.
- هم‌جواری‌های مناسب - با سایر مراکز خدماتی ناحیه‌ای، فضای سبز عمومی و فضاهای ورزشی ایستگاه‌های وسایل نقلیه عمومی (اتوبوس، مینی‌بوس، تاکسی) پارکینگ‌های عمومی، فضاهای کافی برای باراندازی و بارگیری.
- محدودیت‌های هم‌جواری مراکز درمانی - بهداشتی، مراکز تولیدی.
- دسترسی - از معابر اصلی شهری با کنترل دسترسی

۴-۵- حوزه فرهنگی

این حوزه شامل فعالیت‌های زیر است:

موزه کتابخانه، قرائت خانه، محل بازی کودکان، سینما و تئاتر، سالن اجتماعات، مجموعه تفریحی-آموزشگاه هنری، آرامگاه مشاهیر، مؤسسات انتشاراتی، بنیادها و کانون‌ها، بناهای یادبود و...

۴-۵-۱- استفاده‌های مجاز در اراضی با کاربری فرهنگی - تفریحی

احداث مراکز فرهنگی و یا تفریحی از قبیل کتابخانه کودکان، محوطه بازی کودکان، سالن اجتماعات، سالن‌های سینما و تئاتر، باشگاه‌های تفریحات سالم، انجمن‌ها و فرهنگسراها، کتابخانه عمومی و... .

۴-۵-۲- حد نصاب تفکیک در حوزه‌ی اراضی فرهنگی

تفکیک زمین‌هایی که در طرح به این کاربری اختصاص یافته‌اند، به جز استفاده برای آن مجاز نیست. حداقل مساحت زمین برای فعالیت‌های فرهنگی نیز معادل ۵۰۰ مترمربع تعیین می‌شود. (خانه‌ی محله و...)

۴-۵-۳- ضوابط و مقررات ساختمانی حوزه‌ی فرهنگی

الف- مقررات ساختمانی در این اراضی مطابق معیارها و ضوابط وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی و سازمان میراث فرهنگی و گردشگری و صنایع دستی خواهد بود.
ب- ضوابط ساخت و ساز و تراکم ساختمانی در اراضی فرهنگی بسته به مورد طرح با رعایت استانداردها و ضوابط وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی خواهد بود.
پ- در احداث ساختمان عقب‌نشینی به میزان ۵ متر از هر مشرف به گذر دسترسی جهت ورود به فضای فرهنگی الزامی است. مساحت این قطعه جزء فضای باز محسوب خواهد شد.

۴-۶- حوزه‌ی مذهبی

مسجد، حسینیه، تکیه، امامزاده، اماکن مذهبی اقلیت‌ها، هیئت‌ها، مصلی، مهدیه‌ها و ... در این حوزه قرار دارند.

۴-۶-۱- استفاده‌های مجاز در اراضی با کاربری مذهبی

این اراضی برای احداث مسجد، تکیه، مصلی و اماکن مذهبی اقلیت‌ها پیش‌بینی شده است.

۴-۶-۲- حد نصاب تفکیک در اراضی با کاربری مذهبی

حداقل سطح مورد نیاز برای احداث فضای مذهبی ۴۰۰ مترمربع در مقیاس محله است.

۴-۶-۳- ضوابط و مقررات ساختمانی حوزه‌ی مذهبی

الف- در اراضی مذهبی حداکثر تراکم ساختمانی ۸۰ درصد و حداکثر سطح اشغال در همکف ۵۰ درصد مساحت زمین است.

ب- در احداث ساختمان عقب‌نشینی به میزان ۵ متر از هر مشرف به گذر دسترسی برای ورود به فضای مذهبی الزامی است. مساحت این قطعه جزء فضای باز محسوب خواهد شد.

۴-۷- حوزه اداری و انتظامی

کلیه‌ی فعالیت‌های خدماتی ادارات، نهادها و سازمان‌ها که به صورت ارائه خدمات غیر تولیدی در اختیار مردم قرار می‌گیرد به این حوزه تعلق دارد که از آن جمله‌اند: شهرداری، دفاتر پست، کلانتری‌ها، کیوسک‌های راهنمایی و رانندگی، ادارات آموزش و پرورش، ثبت اسناد، ثبت احوال، فرمانداری، نیروی انتظامی، مخابرات، پایگاه‌های نظامی، سازمان‌ها و ادارات، اوقاف، کمیته امداد، ادارات آب و برق، تأمین اجتماعی و

۴-۷-۱- استفاده‌های مجاز در اراضی با کاربری اداری

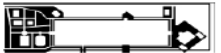
استفاده از اراضی اداری برای احداث واحدهای اداری پیش‌بینی شده است. ضمناً احداث مراکز زیر در این نوع اراضی در صورت پرداخت عوارض مربوط به نوع بهره‌برداری بلامانع است.

الف- خدمات تجاری مانند: دفاتر تجاری، شعب بانک‌ها، دفاتر مهندسی، دفاتر حقوقی.

ب- تأسیسات و تجهیزات شهری مانند: پست ترانسفورماتور، دفتر پست، دفتر مخابرات.

پ- پارکینگ عمومی.

ت- مراکز انتظامی.

مهندسین مشاور نقش جهان - پارس Naqsh-e Jahan-Pars Consultants 	صفحه ۳۵	ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی طرح توسعه کالبدی خاورشهر
---	--------------------	--

تبصره: توصیه می شود واحدهای اداری در کنار هم و در یک مجتمع قرارگیرند تا دسترسی شهروندان به آنها سهل تر باشد.

۴-۷-۲- حد نصاب تفکیک در اراضی اداری

تفکیک اراضی برای مصارف اداری براساس حداقل ۱۰۰۰ مترمربع مجاز است. در این زمینه توصیه می شود مراکز اداری به صورت مجتمع و درکنار یکدیگر ایجاد شوند تا از فضای باز بیش تر و دسترسی ساده تری برخوردار گردند.

۴-۷-۳- ضوابط ومقررات ساختمانی حوزه اداری و انتظامی

- الف- حداکثر زیربنای مجاز اراضی این حوزه ۱۵۰ درصد مساحت کل زمین است.
- ب- حداکثر زیربنای مجاز در طبقه همکف ۵۰ درصد سطح کل زمین است.
- پ- استفاده از زیرزمین برای احداث تأسیسات و انبار و هم چنین پارکینگ وسایط نقلیه اداری منطبق بر ضوابط حوزه مسکونی بلامانع است.
- ت- در احداث ساختمان، عقب نشینی به میزان ۵ متر از هر مشرف به گذر دسترسی جهت ورود به فضای اداری الزامی است. مساحت این قطعه جزء فضای باز محسوب می گردد.
- ث- اراضی اداری که به صورت مجتمع طراحی می گردند، باید در قالب طرح تفصیلی و سپس طرح آماده سازی به تایید کمیسیون ماده ۵ برسند.

۴-۸- حوزه گردشگری و پذیرایی

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

۴-۸-۱- استفاده های مجاز در اراضی با کاربری گردشگری و پذیرایی

علاوه بر موارد پیش گفته در بند قبل، فعالیت های زیر در این کاربری قابل استقرارند: فضای سبز، پارکینگ، سوپرمارکت - نمازخانه - آبریزگاه - پایگاه بهداشتی و ... در محل کمپینگ.

۴-۸-۲- حد نصاب تفکیک در اراضی با کاربری گردش‌گری و پذیرایی

حداقل زمین برای کاربری گردش‌گری و پذیرایی تابع دستورالعمل‌ها و قوانین سازمان میراث فرهنگی و گردش‌گری است.

۴-۸-۳- ضوابط ومقررات ساختمانی در اراضی با کاربری گردش‌گری و پذیرایی

- حداکثر سطح اشغال در همکف ۵۰ درصد مساحت قطعه زمین
- تراکم ساختمانی در این اراضی حداکثر ۲۰۰ درصد
- رعایت ضوابط سازمان میراث فرهنگی و گردش‌گری

۴-۹-۹- حوزه ورزشی

شامل زمین‌های ورزشی اعم از سرپوشیده و یا روباز، زمین‌های بازی، باشگاه‌ها، مجموعه‌ها و کلوپ‌ها 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.

۴-۹-۱- استفاده‌های مجاز در اراضی با کاربری ورزشی

استفاده از این اراضی به منظور احداث زمین‌ها و تأسیسات ورزشی شامل استادیوم، استخرهای سرباز و پوشیده، سالن‌های چند منظوره ورزشی باشگاه‌های ورزشی و ... بوده و ایجاد تأسیسات وابسته به فضاهای ورزشی، مانند سالن‌های ورزشی سرپوشیده برای ورزش‌های رزمی، سالن‌های بدن‌سازی و نیز خدمات وابسته به آن‌ها مانند چای‌خانه و فضای سبز بلامانع است.

۴-۹-۲- حد نصاب تفکیک در اراضی با کاربری ورزشی

تفکیک اراضی اختصاص یافته ورزشی مگر به منظور استفاده‌ی ورزشی مجاز است. حداقل سطوح مورد نیاز برای استفاده ورزشی در سطح محله ۵۰۰ مترمربع و ناحیه ۲۰۰۰ مترمربع تعیین می‌گردد.

۴-۹-۳- ضوابط و مقررات ساختمانی در اراضی با کاربری ورزشی

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

اراضی ورزشی در مقیاس محله و ناحیه به منظور ایجاد زمین‌های باز ورزشی نظیر زمین فوتبال، والیبال، بسکتبال، هندبال، تنیس روی میز و نیز احداث تأسیسات ورزشی نظیر سالن‌های سرپوشیده حداکثر تا سقف ۵۰۰ مترمربع در داخل این اراضی تعیین می‌شود. در این سالن‌ها چنانچه زیرزمین به عنوان سالن ورزشی (باشگاه بدن‌سازی، سونا، ورزش‌های رزمی، کشتی و ...) استفاده شود محدودیت ارتفاع نخواهد داشت و مساحت آن جزء تراکم محاسبه می‌گردد. حداکثر تراکم ساختمانی در این‌گونه زمین‌ها ۸۰ درصد و حداکثر ارتفاع ۸ متر به صورت دو طبقه از کف معبر تعیین می‌شود.

در اراضی ورزشی در مقیاس ناحیه (به ویژه اراضی بزرگ‌تر از ۱۰۰۰۰ مترمربع) حداکثر ۲۰ درصد مساحت زمین می‌توانند به عنوان سالن‌های سرپوشیده برای استفاده‌های ورزشی اختصاص یابد. در ۸۰ درصد فضای باز می‌توان به احداث فضاهای غیرسرپوشیده نظیر زمین‌های بازی، فضاهای سبز، زمین‌های ورزشی و تفریحی و نظایر آن اقدام نمود. مشخصات ساخت و ساز و رابطه فضاهای پرو خالی باید به تایید تربیت بدنی استان برسد.

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

۴-۱۰- حوزه‌ی کارگاهی - تولیدی

شامل کلیه‌ی فعالیت‌های کارگاهی - تولیدی است که با رعایت دستورالعمل سازمان حفاظت محیط زیست می‌توانند در «محدوده شهر» استقرار یابند.

مراکز صنایع کوچک و کارگاه‌های غیر مزاحم (تولیدی - خدماتی) نظیر پنجره‌گیری (آپارات)، تعویض روغن، تعمیر لوازم خانگی، تعمیر وسایل الکتریکی، تعمیرگاه وسایل گرمایش و سرمایش و تعمیرگاه مجاز اتومبیل.

مراکز صنایع سبک: تراشکاری، ریخته‌گری، کارگاه‌های مزاحم شهری نظیر در و پنجره‌سازی، مصالح فروشی، آهن فروشی، کارگاه‌های اصلی تولیدی و تعمیراتی، کارگاه نجاری، کابینت‌سازی و...

توصیه طرح انتقال صنایع سبک و مشاغل و کارگاه‌های مزاحم شهری به خارج از محدوده‌ی بافت مسکونی و استقرار در یک مجموعه است.

 مهندسين مشاور نقش جهان - پارس Naqsh-e Jahan-Pars Consultants	صفحه ۳۸	ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی طرح توسعه کالبدی خاورشهر
---	------------	---

۴-۱۰-۱- استفاده‌های مجاز در زمین‌های با کاربری کارگاهی

استفاده از این اراضی

شایان ذکر است در به منظور احداث کارگاه‌های کوچک و غیر مزاحم تولیدی و تعمیراتی بلامانع است. در مورد موضوع کارگاه لازم است مفاد دستورالعمل سازمان حفاظت محیط زیست در مورد کارگاه‌ها و صنایع قابل احداث در محدوده شهر رعایت گردد. ضمن این که تمامی کارگاه‌های مزاحم شهری نظیر کارگاه‌های در و پنجره‌سازی، صافکاری و نقاشی اتومبیل، کارگاه‌های نجاری، کابینت‌سازی، تراشکاری و ریخته‌گری، مصالح‌فروشی و آهن‌فروشی و سایر مشاغل مشابه در صورت رعایت موارد مندرج در بند ۲-۱۰ در سطح محدوده‌ی شهر (بافت پر) و یا اراضی پیش‌بینی شده در طرح جامع استقرار یابد. اراضی اختصاص یافته به مجتمع صنوف و مشاغل مزاحم احداث موارد زیر بلامانع خواهد بود:

الف- واحدهای آموزش فنی و حرفه‌ای.

ب- سبز

پ- تأسیسات و تجهیزات شهری.

ت- مذهبی.

ث- تجاری (نمایشگاه و فروشگاه مشاغل تولیدی - خدماتی، سوپرمارکت، اغذیه‌فروشی، رستوران و مانند آن)

ج- پایانه.

چ- مراکز توزیع سوخت.

ح- انبار و سردخانه

خ- مراکز اقامتی (استراحتگاه - هتل و خوابگاه)

۴-۱۰-۲- حد نصاب تفکیک در اراضی با کاربری کارگاهی

۴-۱۰-۲-۱- اراضی کارگاهی غیرمزاحم

تفکیک زمین‌هایی که در طرح با عنوان کاربری کارگاهی اختصاص یافته است تنها برای فعالیت‌های خدماتی که غیرمزاحم باشند نظیر کارگاه‌های تولیدی - خدماتی از جمله خیاطی، منبت‌کاری، فرش‌بافی، گلیم‌بافی، صنایع دستی، پنجره‌گیری، تعویض روغن، تعمیرگاه و نظایر آن، منطبق بر حد نصاب تفکیک قطعات تجاری مجاور است.

۴-۱۰-۲-۲- اراضی کارگاهی مزاحم

کارگاه‌ها و مشاغلی که مطابق دستورالعمل سازمان حفاظت محیط زیست می‌توانند در محدوده‌ی سکونت‌گاه استقرار یابند، ولی به دلیل آلاینده‌ی صوت، هوا، بو، آب، باید به خارج از بافت مسکونی انتقال یابند. در طرح‌های آماده‌سازی که باید در کمیسیون ماده ۵ به تصویب برسند بررسی خواهند شد.

۴-۱۰-۳- ضوابط و مقررات ساختمانی حوزه‌ی اراضی کارگاهی و حمل‌ونقل و انبارها

با توجه به توصیه‌ی طرح در خصوص خروج کاربری‌ها و مشاغل مزاحم به خارج بافت مسکونی، طراحی این مجموعه نیازمند تدوین ضوابطی است که در این بخش به آن‌ها اشاره می‌گردد. کاربری‌های قابل استقرار در این مجموعه (مشاغل و صنوف مزاحم) شامل دو گروه عمده‌ی کارگاهی و خدماتی است که شامل موارد زیرند و لازم است طرح نهایی پس از اخذ موافقت سازمان حفاظت محیط زیست به تصویب کمیسیون ماده ۵ نیز برسد.

الف- کاربری‌های خدماتی

- کاربری ورزشی شامل سالن و زمین ورزش.
- کاربری پذیرایی شامل اقامتگاه موقت، مهمانخانه، رستوران، اغذیه‌فروشی و طبخ.
- کاربری پارک و فضای سبز عمومی شامل پارک عمومی و پارک حاشیه‌ای.
- کاربری آموزشی شامل آموزشگاه‌های فنی و حرفه‌ای مرتبط با کارگاه‌های صنعتی پیشنهادی.
- کاربری بهداشتی - درمانی شامل مرکز بهداشت و درمان و فوریت‌های پزشکی
- کاربری مذهبی شامل مسجد
- کاربری تجاری و خدماتی شامل واحدهای تجاری و خدماتی (فروشگاه، نمایندگی‌های بیمه، دفاتر فروش کالا، دفاتر حمل و نقل و باربری، بانک، نمایشگاه عرضه کالا و نظایر آن)
- کاربری اداری و انتظامی شامل مرکز اداری (ساختمان اداری، واحد اطلاع‌رسانی و مشاوره، روابط عمومی) خدمات فنی (نگهداری، باسکول و نظایر آن) و قرارگاه نیروی انتظامی.
- کاربری ارتباط جمعی شامل دفتر پست و مخابرات
- کاربری تأسیسات و تجهیزات شهری شامل ایستگاه آتش‌نشانی، تأسیسات جمع‌آوری زباله و ضایعات و تأسیسات جمع‌آوری فاضلاب.

ب- کاربری های کارگاهی

علاوه بر انواع کارگاه های مشاغل مزاحم انتقالی از به ناحیه کارگاهی که شامل ۵ گروه کارگاه های غذایی، نساجی، چوب و کاغذ، کانی غیرفلزی و فلزی در سه مقیاس بزرگ، متوسط و کوچک گروه بندی می شوند، کلیه انبارهای موجود در سطح سکونت گاه نیز می توانند به این اراضی منتقل شوند.

تبصره ۱: در حوزه کاربری کارگاهی احداث واحد تجاری در حاشیه خیابان امکان پذیر بوده، این واحدها صرفاً می تواند به ارائه محصولات در ارتباط با کارگاه اختصاص یابد. حداقل مساحت و تناسب این واحدها مشابه واحدهای تجاری بوده و غیرقابل تفکیک با فعالیت کارگاهی مربوط است.

تبصره ۲: در مورد کاربری انبار، حداکثر سطح اشغال معادل ۵۰ درصد سطح پلاک تعیین می شود. مشروط به این که حداکثر ۵ درصد از این فضای مسقف به احداث سرایداری، اتاق تأسیسات و دفتر مدیریت اختصاص یابد.

۴-۱۱- حوزه ی فضای سبز

فضاهای سبز تجهیز شده و نشده ای که امکان حضور و استفاده ی مردم با امکانات لازم از پوشش گیاهی فراهم آمده به همراه باغات و فضاهای سبز خصوصی، پارک های جنگلی، پارک های اصلی، محلی و فضاهای سبز خطی و جزیره ای و گلخانه ها در این حوزه قرار دارند.

۴-۱۱-۱- استفاده های مجاز در اراضی با کاربری فضای سبز عمومی

از این زمین ها برای کاربری های زیر استفاده می گردد:

الف- فضای سبز عمومی (پارک محله ای، شهری)

ب- فضاهای سبز حاشیه ای یا نواری به ویژه در حریم شهرها- رودخانه- حریم خطوط

برق فشار قوی- حریم لوله های تأسیسات مانند آب - نفت - گاز

پ- فضاهای تفریحی - و بازی کودکان و پارک های کودک.

هم چنین استفاده های زیر از اراضی این کاربری بلامانع است.

- تأسیسات وابسته به پارک ها مانند سینما و تئاتر در هوای آزاد- کتابخانه-

چاپخانه ها- فرهنگسرا.

- زمین ها و تأسیسات ورزشی کوچک روباز

- تأسیسات و تجهیزات شهری مانند منبع آب، پست ترانسفورماتور، ایستگاه گاز.

- بهداشتی (آبریزگاه- دوش برای فضاهای ورزشی روباز - رختکن و مانند آن)
- حداکثر سطح اشغال ۵ درصد سطح قطعه

۴-۱۱-۲- حد نصاب تفکیک در اراضی فضای سبز

تفکیک اراضی اختصاص یافته به پارک‌ها و فضای سبز مجاز نیست. حداقل مساحت زمین برای احداث پارک و فضای سبز براساس مقیاس عملکردی شامل ۳۰۰ مترمربع (واحد همسایگی)، ۱۰۰۰ مترمربع (محله)، ۲۵۰۰ مترمربع (ناحیه) و ۱ هکتار (شهری) تعیین می‌گردد.

تبصره: اراضی باقی‌مانده داخل محدوده‌ی سکونت‌گاه که دارای شیب بیش از ۱۵ درصد بوده و با توجه به عمق خاک فاقد قابلیت احداث فضای سبز باشند، باید به عنوان فضای باز شهری مورد حفاظت شهرداری قرار گیرند و از هرگونه ساخت و ساز در این محدوده‌ها ممانعت به عمل آید.

۴-۱۱-۳- ضوابط ساختمانی حوزه فضای سبز

- حداکثر ۱۰ درصد از سطح کل زمین‌های پارک و فضاهای سبز تجهیز شده را می‌توان به فضاهای سرپوشیده به منظور استفاده‌های مرتبط و فضاهای فرهنگی و ورزشی اختصاص داد. بدیهی است این مستحذات غیرقابل تفکیک است.
- احداث سرویس‌های بهداشتی در پارک‌ها و فضاهای سبز با وسعت ۲۵۰۰ مترمربع و بیش‌تر الزامی است.
- فضاهای سبز خطی، رفوژها و حرایم از ضوابط مذکور مستثنی هستند.

۴-۱۱-۴- مقررات مربوط به هم‌جواری‌ها و دسترسی‌های مجاز و شعاع عملکرد مناسب کاربری فضای

سبز

- زمین بازی و پارک کودکان

- شعاع عملکرد مفید - حداکثر ۳۰۰ متر در مرکز واحد همسایگی یا کوی.
- هم‌جواری مناسب - در مجاورت مراکز تجاری و فضای باز واحد همسایگی احداث شوند.
- محدودیت‌های هم‌جواری- از مراکز جمع‌آوری زباله فاصله داشته باشد.
- دسترسی از معبر محلی و شبکه پیاده‌گذر.

- پارک محله‌ای

- شعاع عملکرد مفید - حداکثر ۱۰۰۰ متر در مرکز محله.
- هم‌جواری‌های مناسب - در مجاورت مراکز آموزشی و فرهنگی و مراکز محله‌ای.
- محدودیت‌های هم‌جواری - فاصله مناسب از مشاغل مزاحم و مراکز جمع‌آوری زباله.
- دسترسی - از معبر محله و شبکه پیاده‌گذر.

- پارک ناحیه‌ای

- شعاع عملکرد مفید - در مرکز ناحیه استقرار یابد.
- هم‌جواری مناسب - هم‌جواری با مراکز آموزشی و فرهنگی، متناسب با موقعیت ناحیه تأسیسات خدماتی و تفریحی.
- محدودیت‌های هم‌جواری - فاصله مناسب از مشاغل مزاحم و مراکز جمع‌آوری زباله.
- در پارک پیش‌بینی شبکه سواره در حد اضطرار و با سرعت حداکثر ۳۰ کیلومتر بلامانع است.
- دسترسی - از معبر جمع و پخش کننده.

۴-۱۲- حوزه‌ی حمل و نقل - انبارها

- پایانه‌های اتوبوس بین شهری، مینی‌بوس‌رانی.
- پایانه‌های سواری
- سردخانه
- انبارها و سیلوها
- پارکینگ عمومی.

۴-۱۲-۱- استفاده‌های مجاز در اراضی با کاربری حمل و نقل - انبارها

- زمین دارای کاربری حمل و نقل

- استفاده از این اراضی به منظور کاربری حمل و نقل نظیر گاراژ، پایانه کامیون و مسافر، پایانه اتوبوس و مینی‌بوس و سواری خطی و پارکینگ پیش‌بینی شده است.
- علاوه بر عملکرد فوق احداث موارد زیر نیز در این زمین‌ها بلامانع است:

الف- تأسیسات و تجهیزات شهری مانند منبع آب و پست ترانسفورماتور

ب- خدمات فنی و سرویس وسائط نقلیه

پ- پارکینگ عمومی

ت- مرکز سوخت‌گیری

ث- سرویس‌های بهداشتی

– زمین‌های با کاربری انبار

استفاده از این اراضی به منظور کاربری انبار مانند بار انداز کالا- انبارهای مواد غیرخطرناک و موارد مشابه پیش‌بینی شده است.

لازم به تأکید است که انبار مواد خطرناک مانند مواد اشتعال زا و ... در داخل محدوده شهر مجاز نیست. علاوه بر عملکردهای فوق احداث موارد زیر در این زمین‌ها بلامانع است.

الف- میدان میوه و تره بار.

ب- تأسیسات و تجهیزات شهری.

پ- سردخانه.

ت- سیلو

۴-۱۲-۲- حد نصاب تفکیک در اراضی با کاربری حمل و نقل – انبارها

- حداقل مساحت تفکیک برای عملکرد انبار در مقیاس شهر ۵۰۰ مترمربع و در مقیاس فراشهری ۱۰۰۰ مترمربع تعیین می‌گردد، مشروط بر آن که یک بر آن حداقل ۱۶ متر باشد ضمناً هر یک از واحدهای مزبور باید از دسترسی مناسب به شبکه‌ی ارتباطی برخوردار باشد.
- حداقل مساحت برای پارکینگ ۱۵۰۰ مترمربع
- حداقل مساحت برای پایانه حمل و نقل ۳۰۰۰ مترمربع.

۴-۱۲-۳- ضوابط ساختمانی در اراضی با کاربری حمل و نقل – انبارها

- سطح اشغال بنا در کاربری حمل و نقل ۲۰ درصد مساحت زمین و تراکم ساختمانی ۵۰ درصد است. تعداد طبقات حداکثر ۳ طبقه است.

۴-۱۳- حوزه‌ی تأسیسات و تجهیزات شهری

- تأسیسات شهری: آب، برق، مخابرات، گاز و فاضلاب
- تجهیزات شهری: مرکز جمع‌آوری زباله، آتش‌نشانی، مراکز توزیع سوخت، میادین میوه و تره بار، تجهیزات رادیو و تلویزیون و ...

۴-۱۳-۱- استفاده‌های مجاز در اراضی با کاربری تأسیسات و تجهیزات شهری

استفاده از این اراضی به منظور احداث تأسیسات شبکه‌های برق، گاز، مخابرات، فاضلاب، آتش‌نشانی، محل جمع‌آوری زباله، میادین میوه تره بار و نیز موارد زیر بلامانع است:

الف- فضای سبز

ب- کارواش.

۴-۱۳-۲- حد نصاب تفکیک در اراضی با کاربری تأسیسات و تجهیزات شهری

تفکیک و احداث بنا در این کاربری بر اساس ضوابط و مقررات سازمان‌های مربوطه است.

۴-۱۴- حوزه باغات، اراضی کشاورزی و گلخانه‌ها

باغات، اراضی کشاورزی و گلخانه‌هایی که در طرح تثبیت شده‌اند به عنوان اراضی حفاظت شده بخشی از زمین‌های «محدوده‌ی شهر» هستند، که به سبب اهمیت حفظ آن، تغییر کاربری در آن‌ها به گونه‌ای که منجر به تخریب بیش از ۱۰ درصد پوشش گیاهی گردد ممنوع است.

تنها استفاده‌ی مجاز این اراضی، فعالیت‌های کشاورزی، باغداری، احداث نهالستان، فضای سبز، گلخانه است که در چارچوب دستورالعمل حفظ باغات و اراضی کشاورزی وزارت مسکن و شهرسازی موضوع مواد ۱۴ قانون و ۶۳ آیین‌نامه اجرایی قانون زمین شهری قابل اجرا است. چنان‌چه باغ یا زمین کشاورزی توسط مالک به هر دلیل از وضعیت دایر خارج گردد. شهرداری طبق ضوابط و مقررات موظف به تملک آن و اقدام براساس ضوابط قانونی مرتبط خواهد بود.

۴-۱۴-۱- حد نصاب تفکیک در اراضی با باغات، اراضی کشاورزی و گلخانه‌ها

هر نوع تفکیک در این اراضی براساس دستورالعمل ماده ۱۴ قانون زمین شهری - شماره ۱/۱۶۱ مورخ ۱۳۷۲/۴/۲۶ دفتر وزیر مسکن و شهرسازی صورت می‌گیرد. چنانچه این باغات و اراضی کشاورزی به هر دلیلی جز کم آبی قهری از حالت کشاورزی و دایر خارج شود. فقط می‌تواند به کاربری فضای سبز عمومی (در اختیار شهرداری) و یا خدمات مورد نیاز براساس کاربری‌های مجاز در حوزه پیش‌گفته (فضای سبز) تبدیل گردد.

۴-۱۴-۲- ضوابط ساختمانی در باغات، اراضی کشاورزی و گلخانه‌ها

الف - هرگونه ساخت و ساز و دخل و تصرف در باغات و اراضی تابع دستورالعمل ماده ۱۴ قانون زمین شهری است.

ب - از آن جا که باغات در نهایت به عنوان فضای سبز در شهر عمل خواهند نمود، حفاظت از آن‌ها باید مورد توجه دقیق سازمان مجری طرح قرار گیرد. در صورتی که به هر دلیل مالکین از دایر نگهداشتن آن‌ها خودداری نمایند، سازمان مجری طرح می‌تواند تصمیم مقتضی را در دایر نگهداشتن آن‌ها اتخاذ نماید.

ج - قطع درختان و از بین بردن باغات به طور کلی ممنوع است. در مواردی که حصارکشی ضروری باشد، در هنگام احداث حصار حتی الامکان از قطع درختان اجتناب گردد در غیر این صورت باید طبق قانون حفظ و گسترش فضای سبز و جلوگیری از قطع بی‌رویه درخت عمل شود.

چ - پروانه حصارکشی برای این حوزه فقط به صورت دیوار به ارتفاع حداکثر ۲ (۱۰۰ سانتی‌متر دیوار صلب و مابقی) متر با نمای مناسب تایید شده در ضوابط (در بر معابر) این دفترچه مجاز خواهد بود.

خ - از اراضی کشاورزی و باغات غیر از انواع تولیدات کشاورزی و باغی مجاز نیست مگر در مواردی که اراضی کشاورزی ضمن کسب مجوزهای قانونی لازم از وزارت جهاد کشاورزی به باغ و نهالستان تبدیل گردد.

۵- ضوابط و مقررات مربوط به تأمین فضاهای عمومی و خدماتی شهرها

اراضی با مالکیت دولتی و غیردولتی برای استفاده از مزایای ورود به محدوده‌ی خدماتی شهر و کسب اجازه‌ی قطعه‌بندی و تفکیک و ساختمان‌سازی پس از رعایت مقررات قانونی زمین شهری باید مفاد و مصوبه ۱۳۶۹/۱۰/۳ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران را رعایت نماید. این مصوبه به شرح زیر است:

الف- نسبت به مازاد بر هزار مترمربع از هر قطعه زمین در شهرهایی که طبق آخرین سرشماری کم‌تر از ۲۰۰ هزار نفر جمعیت داشته‌اند، ۵۰ درصد و در سایر شهرها غیر از تهران ۵۵ درصد و در تهران ۷۰ درصد آن به معابر و تأسیسات و تجهیزات و خدمات عمومی و موضوع تبصره ۴ قانون تعیین وضعیت اموال واقع در طرح‌های دولتی و شهرداری‌ها ۱ مصوب ۲۹ آبان سال ۱۳۶۷ مجلس شورای اسلامی تعلق می‌گیرد.

تبصره: در صورتی که کاربری‌های عمومی و خدماتی که طبق طرح‌های توسعه شهری برای قطعات مزبور تعیین شده، بیش از سهم مقرر در این بند باشد مقدار اضافی در مقابل زمین معوض معادل که دارای کاربری خصوصی (مسکونی - تجاری - صنعتی) باشد واگذار خواهد شد.

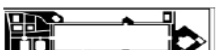
ب- معابر حاصل از تفکیک قطعات متعلق به شهرداری است.

ت- مساحت و محل اراضی مربوط به تأسیسات و تجهیزات و خدمات عمومی مطابق طرح‌های هادی و جامع و تفصیلی تعیین می‌شود و غیر از آنچه متعلق به شهرداری است به او واگذار می‌شود بقیه طبق قانون زمین شهری در اختیار وزارت مسکن و شهرسازی قرار می‌گیرد که طبق کاربری‌های مصوب به دستگاه‌های بهره‌بردار تحویل دهند.

تبصره ۱: از کل ذخیره اراضی حاصل از اجرای این مصوبه برای معوض فضاهای خدماتی ۷۰٪ متعلق به شهرداری و ۳۰٪ متعلق به دولت است.

تبصره ۲: وصول مازاد بر آنچه در این مصوبه قرار می‌گیرد مجاز نیست.

۱ تبصره ۴ قانون تعیین وضعیت اموال واقع در طرح‌های دولتی و شهرداریها، در مواردی که کمیته زمین عوض در داخل محدوده‌های مجاز برای قطعه‌بندی و تفکیک و ساختمان سازی میسر نباشد و احتیاج به توسعه محدوده مزبور طبق طرح‌های مصوب توسعه شهری مورد تایید مراجع قانونی قرار بگیرد، مراجع مزبور می‌توانند در مقابل موافقت با تقاضای صاحبان اراضی برای استفاده از مزایای ورود به محدوده توسعه و عمران شهر، علاوه بر انجام تعهدات مزبور به عمران و آماده‌سازی زمین و واگذاری سطوح لازم برای تأسیسات و تجهیزات و خدمات عمومی، حداکثر تا ۲۰ درصد از اراضی آنها را برای تأمین عوض اراضی واقع در طرح‌های موضوع این قانون و همچنین اراضی عوض طرح‌های نوسازی و بهسازی شهری به طور رایگان دریافت نمایند.

 مهندسين مشاور نقش جهان - پارس Naqsh-e Jahan-Pars Consultants	صفحه ۴۷	ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی طرح توسعه کالبدی خاورشهر
---	------------	---

ج- واگذاری اراضی دارای کاربری مسکونی و تجاری و صنعتی (خصوصی) که در اجرای این ضوابط و مقررات در اختیار شهرداری و دولت قرار گرفته جز به عنوان معوض تأسیسات و تجهیزات و خدمات عمومی ممنوع است.

د- تعیین اولویت در استفاده از اراضی معوض برای تأمین فضاهای عمومی و خدماتی به عهده‌ی کمیسیون موضوع آیین‌نامه اجرایی تبصره ۱۰ قانون برنامه‌ی اول توسعه اقتصادی - اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی است.

جدول شماره ۱-۵۰۰: گروه بندی فعالیت های پیشنهادی برحسب شاخص های هم جوار، سطح و تعداد طبقات، آلودگی های محیط زیستی و مکان استقرار												
مکان استقرار	آلودگی زیست محیطی						اندازه قطعات	همجوار با فعالیت های مرتبط		فعالیت		گروه
	آتش سوزی	زباله	فاضلاب	بو	صوتی	هوا		سطح	خدماتی	کارگاهی	نوع	
هم جوار با صنایع نساجی		x	x				۱۰۰ ۵۰۰ ۳۰۰۰	سردخانه، انبار، نمایشگاه عرضه کالا، تأسیسات جمع آوری زباله، تأسیسات جمع آوری فاضلاب، نمایندگی فروش، اتحادیه های مرتبط	بسته بندی مواد غذایی	کمپوت سازی کنسروسازی (گوشنی) کنسروسازی (غیرگوشنی، میوه و سبزی) تولید انواع آشامیدنی ها (دوغ، آب معدنی و...)	غذایی	یک
	همجوار با صنایع غذایی	x	x	x		x	۱۵۰ ۵۰۰ ۲۵۰۰			رنگرزی دوزندگی محصولات نساجی (سری دوزی) بافندگی (تریکو، کاموا، جوراب و ...)	تريكو بافی تولید انواع منسوجات	
همجوار با صنایع شیمیایی	x	x	x	x	x		۱۰۰ ۴۰۰ ۲۰۰۰	انبار - نمایشگاه عرضه کالا - تأسیسات جمع آوری زباله - تأسیسات جمع آوری فاضلاب ایستگاه آتش نشانی - نمایندگی فروش - اتحادیه های مرتبط	صحافی و آلبوم سازی - چاپخانه و انتشارات - برش کاغذ - قالب سازی چوبی - دورودگری صنایع دستی چوبی تولید جعبه چوبی جهت بسته بندی	تولید مقوا، کارتن و کاغذ تولید محصولات چوبی	چوب و کاغذ	دو
همجوار با صنایع فلزی					x	x	۱۰۰ ۴۰۰ ۱۵۰۰	انبار - نمایشگاه عرضه کالا - تأسیسات جمع آوری زباله - تأسیسات جمع آوری فاضلاب نمایندگی فروش - اتحادیه های مرتبط	لوازم بهداشتی ساختمان - محصولات سنگی - سنگ تراشی و ح	سرامیک موازیبک سنگبری	کاشی غیر فلزی	سه
همجوار با صنایع کانی غیر فلزی		x	x		x		۱۰۰ ۴۰۰ ۱۶۰۰			لجیم کاری - تراشکاری فلزات - فلزکاری و خم کاری جوشکاری آهنگری آهنگری و جلوبندی اتومبیل انواع تعمیرگاههای خودروهای سنگین و سبک شامل: تودوزی اتومبیل مکانیکی اتومبیل صافکاری اتومبیل رادیاتور و تعمیرات پنجره گیری و آپاراتی میزان فرمان اتومبیل - انواع کارگاه های تعمیراتی	قوپی سازی تولید صنایع فلزی درب و پنجره سازی آهنی و آلومینیومی تولید شیر و فلکه آب تولید وسایل نقلیه موتوری اگرزوسازی باطری سازی تولید لوازم یدکی اتومبیل تولید آرم، پلاک، اتیکت تولید لوازم خانگی، غیربرقی (بخاری، آبگرمکن و...)	

سطوح سه گانه در داخل هر ستون نشان دهنده حداقل مساحت قطعات تفکیکی در گروه خود می باشد (به طور مثال ۱۰۰، ۵۰۰ و ۳۰۰۰ متر مربع مربوط به قطعات کارگاهی کوچک، متوسط و بزرگ آن سطح می باشد)

۶- حرایم

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

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

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

۶-۱- حریم خطوط برق فشار قوی

این حریم به صورت راه، فضای سبز یا اراضی کشاورزی و باغات بدون درخت‌کاری منظور گردیده است. با توجه به اعلام شرکت توزیع نیروی برق استان و نیز قانون حریم خطوط هوایی انتقال و توزیع نیروی برق در داخل محدوده شهر حریم خطوط برق فشار قوی به شرح زیر تعیین می‌گردد:

جدول شماره ۱-۶۰۰: حرایم مورد عمل خطوط برق براساس ظرفیت خطوط انتقال نیرو		
ظرفیت خطوط (KW)	حریم درجه ۱ از محور (متر)	حریم درجه ۲ از مسیر خط (متر)
۲۰	۳	۵
۶۳	۱۳	۲۰
۱۳۲	۱۵	۳۰
۲۳۰	۱۷	۴۰
۴۰۰	۲۰	۵۰

× مسیر خط بر حد نهایی خط انتقال برق منطبق است و نه بر پایه‌های دکل‌های خطوط انتقال نیرو

در خصوص حریم خطوط برق فشار قوی توجه به نکات زیر ضروری است:

- ۱- در مسیر و حریم درجه یک هرگونه اقدام عمرانی و یا عملیات ساختمانی و ایجاد تأسیسات مسکونی و یا تأسیس دامداری یا باغ و درخت‌کاری و انبارداری تا هر ارتفاع ممنوع است. فقط ایجاد فضای سبز، حفر چاه و قنات و راه‌سازی و

	صفحه ۵۰	ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی
		طرح توسعه کالبدی خاورشهر

شبکه آبیاری در داخل محدوده قانونی و ایجاد زراعت فصلی و سطحی و حفر چاه و قنات و راه سازی و شبکه آبیاری در خارج محدوده قانونی مشروط بر این که سبب ایجاد خسارت برای تأسیسات خطوط انتقال نگردد با اجازه کتبی ادارات مسئول بلامانع است.

تبصره: در حریم درجه ۲ ایجاد تأسیسات ساختمانی اعم از مسکونی و صنعتی و مخازن سوخت تا هر ارتفاع ممنوع است.

۲- در صورتی که اشخاص بر خلاف مقررات، عملیات یا تصرفاتی در حریم خطوط انتقال و توزیع بنماید مکلفند بمحض اعلام مأموران وزارت نیرو و مؤسسات و شرکت های تابع، عملیات و تصرفات را متوقف و به هزینه خود در رفع آثار عملیات و تصرفات اقدام نمایند.

۳- حریم کابل های زیرزمینی که در معابر و راه ها گذارده می شود در هر طرف نیم متر از محور کابل و تا ارتفاع دو متر از سطح زمین خواهد بود. در موردی که کابل با سایر تأسیسات شهری از قبیل لوله کشی آب و فاضلاب و کابل تلفن و نظایر آن تقاطع نماید استandarهای متداول شبکه های انتقال و توزیع نیروی برق باید رعایت شود.

۴- رعایت حریم و استandarهای مصوب خطوط نیروی برق از طرف کلیه سازمان های دولتی و غیر دولتی برابر ماده ۱۰ قانون حریم خطوط هوایی انتقال و توزیع نیروی برق الزامی است.

۵- در صورتی که ردیف های ولتاژی در آینده بین ردیف های ولتاژ مذکور بوجود آید حریم درجه یک و حریم درجه ۲ آن به تناسب حریم نزدیک ترین ردیف ولتاژ آن تعیین خواهد شد. بدیهی است تعیین و تشخیص ردیف ولتاژ خطوط نیروی برق با وزارت نیرو خواهد بود.

۲-۶- حریم مخابرات

برای امکان برقراری تماس های مخابراتی لازم است ضوابط و مقررات مورد نظر شرکت مخابرات در احداث ساختمان های بلندمرتبه در مسیرهایی که موجب ایجاد سایه در ارتباطات می گردد، رعایت شوند. به همین منظور احداث ساختمان های بیش از ۵۰ متر در حریم ۵۰۰ متری مراکز "local center transit" مطلقاً ممنوع و در دیگر مواردی که در مسیر ارتباطی چنین مراکزی قرار می گیرند، بر اساس نقشه های موجود که حرایم مخابرات و مسیرهای مورد نظر شرکت مخابرات بر روی آنها منعکس گردیده اند، دریافت

مجوز از شرکت مخابرات الزامی است. مسئولیت اجرایی این ماده بر عهده سازمان اجرایی طرح است.

احداث و نصب هرگونه تأسیسات و دکل‌های مخابراتی باید با مجوز شهرداری و رعایت اصول و مقررات مربوط به حریم امواج صورت گیرد.

۶-۳- حریم خطوط انتقال گاز

- احداث هر گونه بنا و ساختمان به جز آنچه که برای بهره‌برداری از خطوط لوله گاز ضروری است، در حریم لوله‌های گاز به شرح زیر ممنوع است:
- ورود خطوط لوله گاز با فشار بیش از ۳۰۰ پوند بر اینچ‌مربع به داخل سکونت‌گاه‌ها ممنوع است. لازم است محل احداث ایستگاه‌های تقلیل فشار در خارج محدوده سکونت‌گاه‌ها به اجرا درآیند.
- حداقل فاصله پایه‌های خطوط هوایی انتقال نیرو از جداره لوله‌های گاز در مسیر موازی و در تقاطع‌ها به شرح جدول زیر است:

جدول شماره ۲-۶۰۰: حداقل فاصله پایه‌های خطوط هوایی انتقال نیرو از جداره لوله‌های گاز	
ظرفیت خطوط (ولتاژ)	حداقل فاصله (متر)
۲۲۰ و ۳۸۰ ولت	۰.۵
۲۰ کیلوولت	۲
۶۳ کیلوولت	۷
۱۳۲ کیلوولت	۱۰
۳۲۰ کیلوولت	۲۰

- حداقل فاصله جداره کابل‌های زیرزمینی برق از جداره لوله‌های گاز در مسیرهای موازی به شرح زیر است:

جدول شماره ۳-۶۰۰: حداقل فاصله جداره کابل‌های زیرزمینی انتقال نیرو از جداره لوله‌های گاز	
ظرفیت خطوط (ولتاژ)	حداقل فاصله (متر)
۲۲۰ و ۳۸۰ ولت	۱
۲۰ کیلوولت	۲
۶۳ کیلوولت	۳۴



۴-۶- حریم خطوط لوله نفت

این حریم به صورت راه و چمن کاری و فضای سبز سطحی می‌تواند حفظ گردد. حریم لوله نفت به شرح جدول زیر می‌باشد:

جدول شماره ۴-۶۰۰: حریم مورد عمل شرکت ملی نفت	
قطر لوله (اینچ)	حریم از محور (متر)
۶	شمال ۵- جنوب ۳
۱۶	شمال ۵- جنوب ۱۳

۵-۶- حریم مخازن، تأسیسات آبی، کانال‌های عمومی آبرسانی و زهکشی

حریم مخازن و تأسیسات آبی، کانال‌های عمومی آبرسانی، آبیاری و زهکشی در داخل محدوده شهر براساس آیین‌نامه‌های حریم مخازن، تأسیسات آبی کانال‌های عمومی آبرسانی، آبیاری و زهکشی مصوب ۱۳۷۱/۴/۲۴ هیئت وزیران به شرح جدول شماره ۵-۵۰۰ تعیین شده است. این حریم می‌تواند به صورت راه فضای سبز، ایجاد اراضی کشاورزی و باغات مورد استفاده قرار گیرد.

- حریم نهر و رودخانه صرفاً به منظور ایجاد فضای سبز و درخت‌کاری بوده و تنها احداث راه‌های عبوری محله‌ای (به صورت کوچه باغ) مجاز است.
- حریم قنوان و چاه‌های تأمین آب مشروب، دایره‌ای به شعاع ۱۵ متر است.
- پر کردن قنوات بایر بدون دریافت مجوز از سازمان آب منطقه‌ای یا شرکت‌های تحت پوشش آن (مسئول قنوات) ممنوع است.
- حریم انهار نسبت به آبدهی آن‌ها مطابق مصوبه شماره ۴۷۳۴۷/ت/۱۹۳ هـ مورخ ۱۳۷۱/۵/۶ هیئت وزیران به شرح جدول زیر است.

جدول شماره ۵-۶۰۰: حریم انهار نسبت به میزان آبدهی آن‌ها	
میزان آبدهی انهار و شبکه آبیاری	حریم از محور (متر)
بیش از ۱۵ مترمکعب در ثانیه	۱۲
بین ۱۰ تا ۱۵ مترمکعب در ثانیه	۸
بین ۵ تا ۱۰ مترمکعب در ثانیه	۶
بین ۲ تا ۵ مترمکعب در ثانیه	۴
بین ۱ تا ۲ مترمکعب در ثانیه	۴
بین ۱۰۰ تا ۱۰۰۰ لیتر در ثانیه	۱ تا ۲
کم‌تر از ۱۰۰ لیتر در ثانیه	۱



- در محدوده حریم قنوات هرگونه ساخت و ساز جدید ممنوع است. ساخت و سازهای قدیمی باید تخریب و جمع‌آوری گردد.
- ساخت و ساز تا ۱۰ متر بیرون حریم قنات موکول به گمانه‌زنی برای اطمینان از عدم تداخل با مسیر قنات خواهد بود.
- از هرگونه ساخت و ساز داخل حریم در نظر گرفته شده در محدوده انهار، چشمه‌ها، قنوات و رودخانه‌ها باید جلوگیری به عمل آید.
- حریم لوله‌های آبرسانی شهری مطابق مصوبه شماره ۴۷۳۴۷/ت ۱۹۳ هـ مورخ ۱۳۷۱/۵/۶ هیئت وزیران به شرح زیر است:

جدول شماره ۶-۶۰۰: حریم لوله آبرسانی نسبت به میزان آبدهی آنها	
قطر لوله (میلی‌متر)	حریم از محور (متر)
۵۰۰	۳
۵۰۰ تا ۸۰۰	۳
۸۰۰ تا ۱۲۰۰	۵
بیش از ۱۲۰۰	۶

تبصره: در احداث لوله‌های آبرسانی به موازات و در حریم یکدیگر، حد خارجی حریم صرفاً شامل بیرونی‌ترین لوله خواهد بود.

۶-۶-۶- حریم راه‌ها

حریم راه‌ها به صورت فضای سبز، یا اراضی کشاورزی و باغات موجود باید حفظ گردند. این راه‌ها عبارتند از:

- جاده‌های اصلی بین شهری واقع در حریم

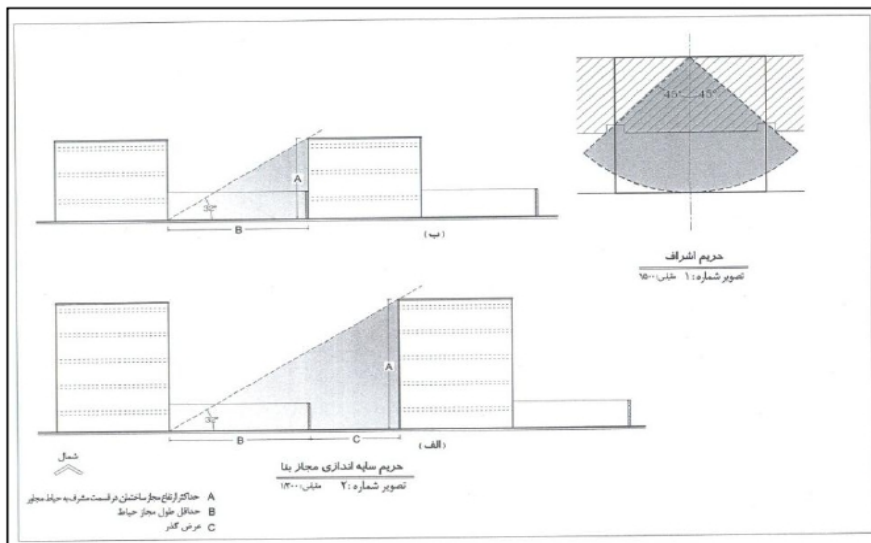
۵۰ متر هر طرف بعد از حریم جاده شامل:

- جاده قاسم‌آباد
- جاده محمودآباد

۷- مقررات مشترک

۷-۱- سایه اندازی

- رعایت ضوابط مربوط به سایه اندازی در مورد کلیه بناهایی که در مجاورت یک قطعه مالکیت احداث می شود، ضروری است.
- حریم سایه اندازی فضایی است فرضی بین سطح زمین و سطحی مفروض از بر مجاز ساخت قطعه مالکیت شمالی در سطح همکف که با زاویه ۳۲ درجه به سمت جنوب قرار می گیرد. بدین معنی که ارتفاع بنای واقع در جنوب یک قطعه مالکیت نباید از نسبت $\frac{7}{10}$ حداقل فاصله آن از بر مجاز ساختمان قطعه مالکیت واقع در شمال آن تجاوز نماید (تصاویر شماره ۱ و ۲).

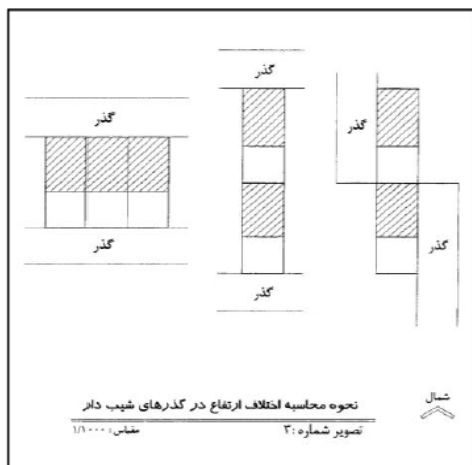


تبصره ۱: در مجتمع های جدید مسکونی، تجاری و بناهای عمومی رعایت ضابطه فوق الزامی است. ولی در محوطه های مسکونی ساخته شده تعیین نسبت فوق تا ۱۰/۱۰ بلامانع است.

تبصره ۲: در صورت وجود گذر شرقی - غربی در حفاصل ۲ قطعه مالکیت شمالی - جنوبی عرض گذر مذکور به ارتفاع به دست آمده برای قطعه مالکیت جنوبی اضافه می گردد.

تبصره ۳: هنگامی که یک قطعه مالکیت جنوبی با دسترسی قطعه شمالی مربوطه دارای اختلاف ارتفاع باشد، مقیاس محاسبه ارتفاع مجاز، متوسط اختلاف ارتفاع دسترسی های دو قطعه مالکیت مزبور خواهد بود.

تبصره ۴: چنانچه دو پلاک دارای اختلاف سطح، همجوار گذرهای شیبدار باشند و یا این که هر یک از پلاک‌های موردنظر دارای دو دسترسی در گذرهایی باشند که آن دو دارای اختلاف سطح باشند مبنای محاسبه ارتفاع، میانگین اختلاف سطح دو گذر مجاور پلاک‌های مذکور خواهد بود (تصویر شماره ۳).



تبصره ۵: اختلاف ارتفاع ناشی از اختلاف سطح دو گذر حداکثر تا ۱.۲ متر لحاظ گردیده و مازاد بر آن صرف‌نظر گردد.

- در کلیه ساختمان‌ها جان‌پناه، دستگاه پله، و تأسیسات ساختمان جز ارتفاع سایه‌اندازی محسوب می‌گردد.
- در صورتی که پلاک جنوبی مشرف به باغ، کاربری فضای سبز و کشاورزی گردد حداکثر ارتفاع مجاز معادل کد ارتفاعی طرح در نظر گرفته خواهد شد.

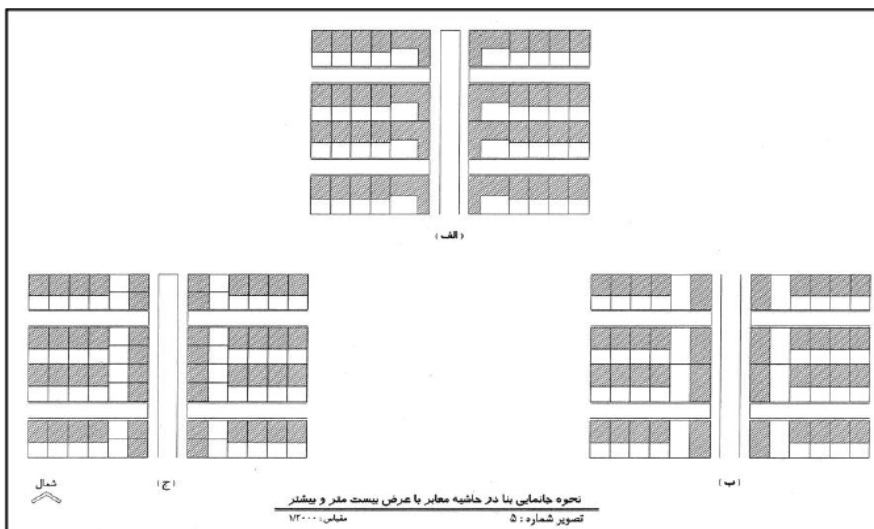
۲-۷- اشراف و نحوه استقرار بناها

- رعایت ضوابط مربوط به حریم اشراف بناها و مسایل اشراف در مورد کلیه بناهایی که در مجاورت یک قطعه مالکیت احداث می‌شوند الزامی است.
- محل استقرار بنای جدید در تعداد طبقات مجاز در کلیه پلاک‌های واقع در خاورشهر، در حداکثر ۶۰ درصد مساحت در بخش شمالی قطعه مالکیت و با رعایت سطح اشغال تعیین شده در طبقه همکف و سایر ضوابط و مقررات است.

تبصره ۱: ضروری است استقرار بنا در طبقات فوقانی و اصولاً احداث هر نوع ساختمان در ارتفاع بیش از ۳/۵ متر در محدوده ۶۰ درصد بخش شمالی قطعه مالکیت با رعایت سطح زیربنای مجاز صورت گیرد.

تبصره ۲: حداقل ۵۰ درصد فضای آزاد در قطعات مالکیت مسکونی باید به پوشش گیاهی اختصاص داده شود.

- در قطعات مالکیت همجوار گذرهای شمالی - جنوبی با عرض ۲۰ متر و بیشتر به شرط رعایت حداکثر سطح اشغال و سطح زیر بنا احداث بنا در تمامی قسمت مشرف به گذر و در تمامی طبقات بلامانع است، لیکن رعایت این ضابطه در قطعات مالکیت همجوار محورهای شهری الزامی است.



- بنای بیمارستان‌ها و کلینیک‌ها باید در میان قطعات مالکیت مربوط طراحی و اجرا گردد.
 - فضای آزاد بناهای عمومی باید با استفاده از نرده، گیاه و ... به نحوی محصور گردد که از گذرهای مجاور، فضاهای مزبور قابل رویت باشد.
 - در قطعات مالکیت دارای کاربری خدمات عمومی و تأسیسات و تجهیزات شهری با مساحت ۲۰۰۰ مترمربع به بالا و با عمق بیش از ۳۰ متر از گذر اصلی، باید عقب‌نشینی به میزان ۴ متر از گذر اصلی صورت گیرد. این امر شامل خود بنا و یا حصار فضای آزاد آن می‌گردد.
- تبصره ۳:** عقب نشینی فوق در مورد قطعات مالکیت واقع در جوار میادین نباید صورت گیرد و بدنه میادین باید به صورت کامل ساخته شود.
- افزایش سطح اشغال مجاز حتی با ارائه رضایت‌نامه مجاورین به هیچ‌وجه مجاز نیست.
 - ایجاد راه پله در فضای آزاد لازم‌الرعایه جهت تأمین دسترسی طبقات فوقانی
 - نورگیری بناهای مختلف از گذرها، پارک‌ها و میادین عمومی بلامانع است.
 - در هیچ یک از سطوح خارجی بنا نمی‌توان پنجره مشرف به مالکیت مجاور احداث نمود مگر این که با ایجاد حیاط خلوت از حد مالکیت مجاور حداقل ۳ متر و بدون شکستگی در طبقات عقب‌نشینی صورت گرفته باشد. در این حالت

پنجره‌ها باید در ارتفاع ۱/۲۰ توسط مصالح بنایی پوشیده گردد و بالاتر از آن پنجره‌ها به صورت بازشو محدود با زاویه ۴۵ درجه به سمت بالا احداث گردیده و با استفاده از شیشه مات و یا مصالح مشابه بیرون آن‌ها غیرقابل رویت گردند.

تبصره ۴: در صورتی که عمق عقب‌نشینی انجام شده به‌عنوان حیاط خلوت در مجاورت مالیکت غیر کمتر از ۳ متر باشد پوشاندن حدفاصل نورگیر و پلاک مجاور با مصالح بنایی الزامی است.

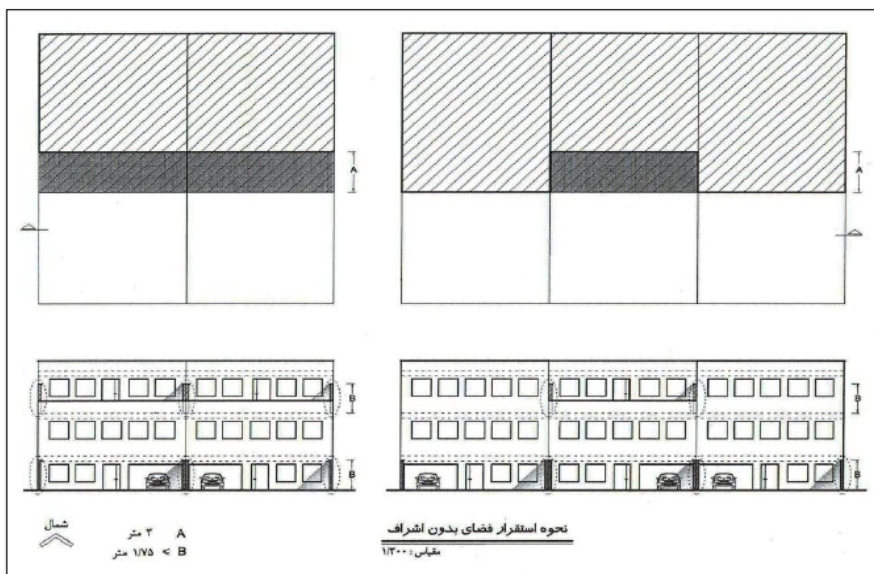
تبصره ۵: در این حالت عبور و استقرار هر گونه عناصر تأسیساتی در فضای عقب‌نشینی شده و در بدنه آن مجاز نمی‌باشد.

- در صورت استفاده مشترک از فضای نورگیری، فاصله پنجره‌های مقابل یکدیگر نباید کمتر از ۴ متر باشد و تا ارتفاع ۱/۲۰ با مصالح بنایی و از ارتفاع ۱/۲۰ با مصالح بنایی و از ارتفاع ۱/۲۰ تا ۱/۷۵ از کف احداث پنجره باید به صورت غیربازشو و غیرشفاف باشد.

- لازم است کلیه بازشوها تراس‌ها و بالکن‌های و بناهای همجوار گذرهای شرقی - غربی با عرض کمتر از ۲۴ متر و در گذرهای شمالی - جنوبی با عرض کمتر از ۲۰ متر با استفاده از مصالح غیرشفاف مانند شیشه مات از ارتفاع ۱/۲۰ تا ارتفاع ۱/۷۵ متر از کف مربوط پوشیده شود.

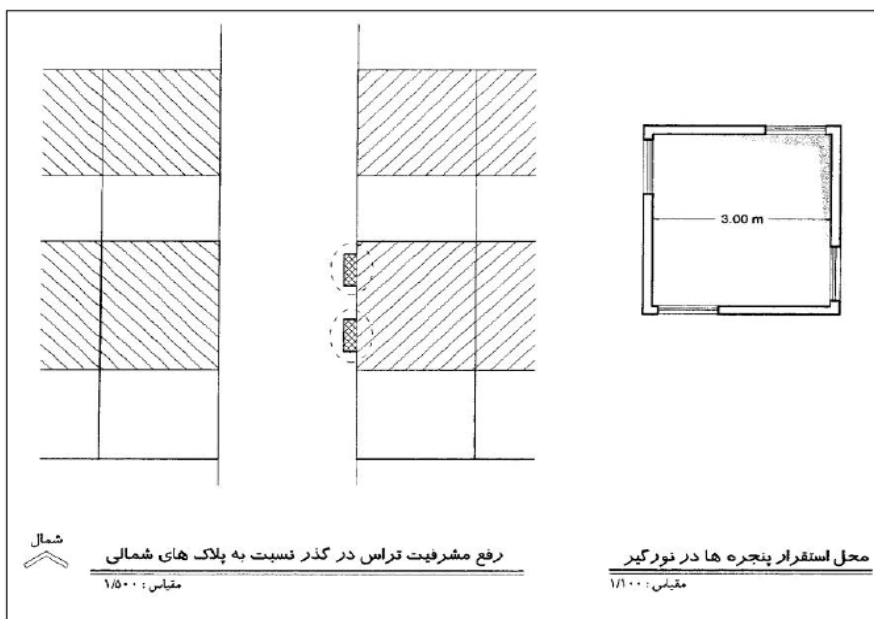
- در معابر شرقی - غربی با عرض ۲۴ متر و بیشتر و معابر شمالی - جنوبی با عرض ۲۰ متر و بیشتر نصب پنجره بازشو از ارتفاع ۸۵ سانتی‌متری به بالا و همچنین بالکن یا تراس یا جان‌پناه در ارتفاع معمول با رعایت کلیات ضوابط اشاره شده در این گزارش بلامانع است.

- پیشنهاد می‌گردد که قطعات مالکیت همجوار که بناهای آن‌ها بیش از یک طبقه یا در حد ارتفاع متعارف هستند، قسمتی از حیاط خود را به طریقی محصور نمایند که یک فضای بدون اشراف برای واحدهای مسکونی همجوار بدست آید.



- حتی المقدور پنجره های مشرف به نورگیری از یک واحد رو به روی یکدیگر واقع نشوند. در هر صورت رعایت مشرفیت در نحوه احداث پنجره ها الزامی است.

تبصره ۱: در صورت استقرار فضای نورگیری با عمق کم تر از ۳ متر به هر میزان مساحت در مجاورت مالکیت غیر پوشاندن حدفاصل نورگیر و پلاک مجاور با مصالح بنایی در تمامی طبقات الزامی است.



- در صورتی که در سمت شمال بنای یک پلاک جنوبی به طور کامل در طبقات عقب نشینی صورت گرفته باشد. در صورت رعایت ارتفاع مجاز و رفع مشرفیت

نسبت به پلاک‌های مجاور مالک می‌تواند از آن فضا به عنوان تراس یا مهتابی استفاده کند.

- رفع مشرفیت و تفکیک در تراس‌ها باید صرفاً با مصالح بنایی باشد.
- نورگیری از گذرها، پارک‌ها و فضاهای عمومی بلامانع است.
- در تفکیک یک قطعه مالکیت به چند قطعه باید مسئله مشرفیت در نظر گرفته شود. ایجاد قطعات مالکیتی که بنای آن‌ها مشرف به فضای آزاد قطعه مالکیت مجاور باشد ممنوع است.

۷-۳- شرایط ساختمان در زمین‌های واقع در تقاطع شبکه‌های ارتباطی

از آن جا که تقاطع شبکه‌های ارتباطی به ویژه میدان‌ها جزء عناصر اصلی فضای شهری محسوب می‌شوند بنابراین ساختمان‌سازی در پیرامون آن‌ها باید تابع ویژگی‌های معینی باشند. این ویژگی‌های معین در چارچوب تهیه طرح‌های جزئیات شهرسازی و تدوین مفاهیم عام طراحی شهری (طرح‌های تفصیلی موضوعی و موضعی) تدقیق خواهند شد.

تا زمان تهیه طرح‌های مذکور شرایط زیر به عنوان حداقل باید اجرا شود:

- ساختمان‌های پیرامون تقاطع شبکه‌های ارتباطی با حداقل عرض ۲۰ متر باید به صورت هماهنگ و در پیوند با فضای باز تقاطع طراحی شوند.

الف- پخ بصورت متقارن یا متجانس به کیفیتی پیش‌بینی شود که در مجموع منجر به انسجام فضایی تقاطع شود.

ب- مصالح نمای ساختمان‌ها و فرم معماری آن‌ها باید از ویژگی‌های هماهنگ و مطابق ضوابط برخوردار باشد.

پ- تراکم قطعات پلاک‌های مشرف به تقاطع‌ها و میدان‌ها براساس حداکثر تراکم پلاک‌های مذکور تأمین گردد.

ت- طرح قطعات مجاور میدان‌ها و تقاطع‌ها باید به تایید کمیسیون ماده پنج برسد.

۷-۴- ضوابط مربوط به پارکینگ انتظار و مسیر سرویس در مورد ساختمان‌های عمومی

پرتردد

ساختمان‌های عمومی پرتردد 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 در مجاورت معبر عمق ۵ متر الزامی است.

بدیهی است این فضا جزء فضای باز صاحب کاربری محسوب شده و تحت مالکیت و جهت استفاده اختصاصی است.

۷-۵- ضوابط و مقررات مربوط به احداث پارکینگ‌های هم‌سطح درون شهری (عمومی)

- در طراحی پارکینگ‌های هم‌سطح درون شهری توجه به موارد زیر توصیه می‌گردد:
- ۱- برای ورود و خروج وسایل نقلیه، پارکینگ زوایه‌ای امکان مانور آسان‌تری را نسبت به به پارکینگ‌های موازی دارا است.
 - ۲- پارکینگ موازی از لحاظ طراحی، نسبت به پارکینگ زوایه‌ای سطح کم‌تری را اشغال می‌کند.
 - ۳- میدان دید پارکینگ‌های زوایه‌ای نسبت به پارکینگ‌های موازی برای ترافیک مستقیم از کیفیت بهتری برخوردار است.

۷-۶- ضوابط تشویقی مربوط به احداث پارکینگ عمومی

به منظور تشویق مالکین اراضی به احداث پارکینگ عمومی، این آیین‌نامه به شهرداری مجوز می‌دهد که در هر معبر اصلی با حفظ راه‌های مورد نیاز به پارکینگ، حداکثر به عمق ۵ متر درازتفاع هماهنگ با ارتفاع عمومی معبر اصلی، به مالکین اجازه احداث بنا با کاربری تجاری- اداری می‌دهد مشروط بر آن که هیچ‌گاه زمین این کاربری از اراضی پارکینگ افراز نگردد، برای موردی این ضابطه موکول به طرح در کمیسیون ماده ۵ و تصویب آن است.

۷-۷- ضوابط مربوط به مسیرهای عبور پیاده

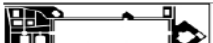
در نقشه‌های طرح گذرهایی که تحت عنوان محورهای پیاده مشخص شده، مخصوص عابر پیاده بوده و تردد وسایل نقلیه موتوری باستثناء اتومبیل‌های امداد رسانی در این گونه معابر ممنوع است. حداقل عرض پیش‌بینی شده برای معابر مخصوص عابر پیاده ۴ متر است.

تبصره: 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 باستثناء پل عبور پیاده و معلولین از این شبکه‌ها ممنوع است. در اینگونه شبکه‌ها شهرداری می‌تواند با ایجاد مانع نظیر گلدان و یا نرده از ورود مستقیم اتومبیل به درون شبکه‌های مورد نظر جلوگیری می‌نماید.

ضوابط مربوط به طراحی راه‌های پیاده در محوطه‌سازی‌ها و مناطق تفریحی و گردش‌ی مطابق آیین‌نامه طراحی راه‌های شهری بخش ۱۰ مسیرهای پیاده خواهد بود.

۷-۸- ضوابط و مقررات عبور و مرور معلولین جسمی و حرکتی

- حداقل عرض مفید پیاده‌رو ۱۲۰ 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 سواره الزامی است.
- پوشش کف پیاده‌رو باید از مصالح سخت و غیرلغزنده باشد.
- هرگونه شیرفلکه و سایر اجزای تاسیسات 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 سواره رو 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.
- پیش‌بینی دستگاه تولید صدای خبرکننده به هنگام عبور آزاد برای عابر پیاده جهت استفاده نابینایان در تقاطع‌های پرتردد الزامی است.
- کف‌سازی محل خط کشی 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.

مهندسین مشاور نقش جهان - پارس Naqsh-e Jahan-Pars Consultants 	صفحه ۶۲	ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی طرح توسعه کالبدی خاورشهر
---	--------------------	--

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

تبصره ۲: توقف گاه های اختصاصی معلولان باید به وسیله علامت مخصوص مشخص شود.

تبصره ۳: در ایستگاه های قابل استفاده برای معلولان پیش بینی سرپناه، حفاظ و نیمکت با ارتفاع ۴۵ سانتی متر از کف الزامی است.

- در محوطه پایانه های مسافری برون شهری رعایت کلیه شرایط لازم برای امکان تردد معلولان الزامی است.

- برای هشدار به نابینایان از وجود موانع در پیاده رو، تعبیه علائم حسی در کف به شعاع ۹۰ سانتی متر از مانع الزامی است.

۷-۹- مقررات مربوط به ارتفاع حصارها و دیوارها

از آن جا که نمای هر ساختمان به عنوان یکی از عناصر فضای شهری محسوب می گردد که جنبه عمومی دارد. ناگزیر برای هماهنگی در فضاهای عمومی شهری مجاور معبر با عرض حداقل ۱۶ متر باید تا حد امکان تجانس و هماهنگی بین آنها بوجود آورد.

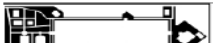
به منظور عدم ایجاد محدودیت برای طراحان، این آیین نامه توصیه می نماید که در حوزه مسکونی و سایر کاربری های خدماتی، ساختمان ها از بر معبر عقب نشینی نمایند. (این معبر به طور کلی بیش تر شامل ساختمان های جنوبی معبر می باشد) میزان این عقب نشینی حداقل ۲ متر در عرض تمام پلاک با دیوار نرده ای از معبر عمومی جدا می گردد، می باشد. این فضا سرباز بوده و نباید مسقف گردد، ضوابط اجرایی این بند در تهیه ی طرح سیمای شهری تدقیق خواهد شد.

دیوارها و حصارهای حیاط ساختمان ها باید در طول معبر از هماهنگی و تجانس در ارتفاع، نوع مصالح و رنگ نما برخوردار باشند.

در مورد حصارهای نرده ای، این حصارها باید سوگزان بوده و به صورت نرده روی سکوهایی به ارتفاع حداکثر ۱ متر احداث شود.

۷-۱۰- ضوابط مربوط به نماسازی موقت جهت ساختمان های نیمه تمام و بناهای مخروبه

نظر به این که در محدوده خاورشهر، زمین های بایر و یا ساختمان های نیمه تمامی وجود دارند که عملیات ساختمانی آنها سالهاست متوقف بوده و منافعی پاک و زیبایی شهر و برخلاف موازین شهرسازی می باشد، لذا در اجرای ماده ۱۱۰ قانون شهرداری، ضمن الزام مالکین زمین ها، بناها و ساختمان های موصوف به کشیدن دیوار مجاور و مشرف به معابر عمومی یا مرمت ساختمان، که اجرای آن باید مورد تصویب شورای شهر قرار گیرد. از

 مهندسين مشاور نقش جهان - پارس Naqsh-e Jahan-Pars Consultants	صفحه ۶۳	ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی طرح توسعه کالبدی خاورشهر
---	------------	---

طرف شهرداری به مالکین، متصدیان و یا متولیان موارد فوق‌الذکر، کتباً اخطار خواهد شد ظرف مدت دو ماه نسبت به زیباسازی منظر نازیبای 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 تهیه و اجرا گردیده و هزینه آن طبق ماده ۱۱۰ قانون شهرداری‌ها وصول خواهد شد.

۷-۱۱- اقدامات ساختمانی که نیاز به کسب مجوز ندارد

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

الف- مرمت پشت بام از قبیل عایق کاری (قیرگونی و یا ایزوگام، پوشش آسفالت، اندود کاه‌گل، نصب موزاییک)

ب- تعویض موزاییک ساختمان و راه‌پله.

پ- سفیدکاری و نقاشی و نصب کاشی.

ت- نماسازی، اعم از ساختمان و یا دیوار حیاط.

ث- محوطه‌سازی در منازل و مجتمع‌های مسکونی اعم از احداث حوض یا استخر و هر نوع کف‌بندی، باغچه‌بندی مشروط به عدم حذف پارکینگ.

ج- نصب، تعمیر یا تعویض سرویس‌های بهداشتی.

چ- تعویض در یا پنجره، مشروط به عدم تغییر در نظام فنی و معماری و کاربری ساختمان.

ح- لوله‌کشی آب، فاضلاب، گاز و نصب شومافژ مشروط بر این که محل موتورخانه نیاز به احداث ساختمان جدید نداشته باشد. احداث منبع گازوئیل زیر حیاط.

خ- حفر چاه فاضلاب و تخلیه آن.

د- احداث سرویس (دستشویی و توالت) مجزا از ساختمان به مساحت حداکثر ۵ مترمربع.

ذ- تعویض یا ترمیم دیواری که بر اصلاحی نداشته باشد.

ر- رفع نواقص بهداشتی ساختمانی، مشروط به عدم تغییر نظام فنی، معماری و کاربری ساختمان.

۷-۱۲- اضافه و کسر مساحت پلاک‌ها و نحوه اقدام، به هنگام صدور پروانه و تفکیک

به لحاظ این که وظیفه شهرداری صدور پروانه ساختمانی در محدوده مالکیت که محل آن توسط مالک ارائه می‌گردد بوده و بررسی و اعلام نظر در مورد جابه‌جایی و اضافه طول و عرض و مساحت خارج از محدوده وظایف شهرداری می‌باشد، لذا در اینگونه موارد ضمن رعایت کاربری، عرض گذر و خطوط طرح 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 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 موقع تفکیک اراضی نیز رعایت کاربری، عرض گذر و خطوط طرح تفصیلی الزامی است.

۷-۱۳- 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 طرح و بر و کف کافی بوده و نیازی به بازدید محل نیست. 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.

۷-۱۴- مقررات مربوط به پارکینگ

الف- احداث یک واحد پارکینگ برای هر واحد مسکونی الزامی است. این پارکینگ در زیرزمین یا در فضای باز واحد مسکونی برابر ضوابط قابل تأمین است (مندرج در بند ۳-۱-۹).

ب- فضای لازم جهت یک واحد پارکینگ 3×5 و دو واحد پارکینگ 5×5 است. علاوه بر مقادیر پیشگفته ۱۰ مترمربع سطح نیز برای مانور هر وسیله نقلیه ضروری است. حداقل عرض راهرو برای گردش ۹۰ درجه ۵ متر و برای گردش‌های ۴۵ و ۳۰ درجه $3/8$ متر تعیین می‌شود. برای تأمین حداکثر یک واحد پارکینگ در یک پلاک نیاز به فضای مانور نیست.

پ- حداقل عرض رامپ برای دسترسی پارکینگ جهت حداکثر ۲۵ دستگاه اتومبیل ۳ متر و از ۲۵ دستگاه به بالا ۵ متر و یا یک ورودی و یک خروجی هر کدام به عرض ۳ متر است. حداکثر شیب رامپ ۱۵٪ تعیین می‌گردد.

ت- 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.

ث- در ساختمان‌هایی که دارای یک واحد مسکونی باشند و سطح خالص (تراکم مسکونی) طبقاتی آنان از ۷۵ مترمربع کمتر باشد، احداث پارکینگ با نظر شهرداری اقدام گردد. ساختمان‌هایی که دارای دو واحد مسکونی هستند و سطح خالص (تراکم مسکونی) طبقات آنان از ۱۵۰ مترمربع (بدون زیرزمین) کمتر باشد احداث فقط یک واحد پارکینگ الزامی است.

ج- شروع رامپ در کلیه پارکینگ‌ها باید از داخل قطعه مالکیت (از بر مالکیت) در نظر گرفته شود.

چ- حداکثر ارتفاع مجاز پارکینگ اختصاصی از کف تا زیر سقف در فضاهای سرپوشیده ۲.۳ متر است.

ح- ارتفاع آزاد پارکینگ‌ها در بخش ورودی و خروجی به پارکینگ باید حداقل ۱۹۵ سانتی‌متر در نظر گرفته شود.

خ- چنانچه سطح اختصاص داده شده به پارکینگ در فضاهای سرپوشیده از ۵۰۰ مترمربع بیشتر باشد، حداکثر ارتفاع مجاز ۲.۶ متر خواهد بود.

د- نحوه جانمایی خودروها در پارکینگ باید با توجه به ستون‌گذاری تعیین گردد. در این خصوص لازم است موقعیت و ابعاد ستون‌گذاری بر اساس نقشه‌های سازه بر روی پلان معماری پارکینگ منعکس شود.

۷-۱۵- ضوابط مربوط به حذف پارکینگ

در موارد زیر و به هنگام صدور پروانه ساختمانی، پارکینگ حذف شده و عوارض آن طبق قوانین مربوط به شهرداری پرداخت می‌شود.

الف- ساختمان درفاصله کمتر از پنجاهمتری تقاطع خیابان‌های به عرض ۲۰ متر و بیش‌تر واقع شده باشد.

ب- ساختمان در محلی قرار گرفته باشد که ورود به پارکینگ مستلزم قطع درخت‌های کهن باشد که شهرداری اجازه قطع آن‌ها را نداده است.

پ- ساختمان دربر کوچه‌هایی قرار گرفته باشد که به علت عرض کم امکان عبور اتومبیل نباشد.

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



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

تبصره ۱: تعیین ضوابط تشخیص شیب زیاد زمین برای حذف پارکینگ در صلاحیت کمیته فنی کمیسیون ماده ۵ می باشد.

تبصره ۲: در ساختمان‌های اداری که کلیه سطوح آن اعم از سطح و طبقات مربوط به یک واحد اداری باشد میزان پارکینگ مورد نیاز طبق نظر کمیته فنی تعیین خواهد شد.

تبصره ۳: شهرداری موظف است وجوه دریافتی بابت عوارض حذف پارکینگ را منحصراً جهت احداث پارکینگ‌های عمومی در قالب بودجه مصوب سالیانه به مصرف برساند.

تبصره ۴: در مجموعه‌های مسکونی، تجاری و ... که طبق ضوابط شهرسازی مربوطه واحدهای پارکینگ گروهی با هزینه مالکین ساختمان پیش بینی و احداث می‌گردد، عوارض حذف پارکینگ اخذ نمی‌شود، تأمین پارکینگ در این مجموعه‌ها، طبق ضوابط مربوطه الزامی است.

جدول شماره ۱-۷۰۰: پارکینگ مورد نیاز در حوزه‌های مختلف استفاده از اراضی			
حوزه عملکرد	گروه فرعی کاربری	تعداد پارکینگ	
		کارکنان	مراجعان
مسکونی	- واحد مسکونی با زیربنای کمتر از ۱۵۰ مترمربع - واحد مسکونی با زیربنای بیش از ۱۵۰ مترمربع - مجتمع آپارتمانی با زیربنای ۶۰ مترمربع با حداقل ۵ واحد مسکونی	۱ ۱.۵ ۰.۷۵	
تجاری و مختلط	- تجاری منفرد - مجتمع تجاری - دفاتر کار - شعب بانک - مطب پزشک	هر ۱۸ مترمربع ۱ واحد هر ۴۰ مترمربع ۱ واحد هر ۵۰ مترمربع ۱ واحد هر ۵۰ مترمربع ۱ واحد هر ۵۰ مترمربع ۱ واحد	۱ واحد ۱ واحد ۱ واحد ۱ واحد ۱ واحد
آموزشی	دبستان راهنمایی دبیرستان و ...	هر دو کلاس ۱ واحد هر دو کلاس ۱ واحد هر کلاس ۱ واحد	۰.۵ واحد ۰.۵ واحد ۰.۵ واحد
بهداشتی درمانی	مراکز بهداشتی، درمانی و کلینیک بیمارستان مجتمع‌های پزشکی	هر ۱۵۰ مترمربع ۲ واحد به ازای هر ۲ تخت ۱ واحد به ازای هر مطب ۱ واحد	۱ واحد ۱ واحد ۱ واحد
ورزشی	باشگاه ورزشی ورزشگاه	هر ۵۰ نفر ۱ واحد هر ۱۰۰ نفر ظرفیت ۱ واحد	۱ واحد ۱ واحد
فرهنگی مذهبی	کتابخانه، فرهنگسرا سینما، تئاتر مسجد، حسینیه، اماکن مذهبی مجموعه‌های فرهنگی مذهبی	هر ۱۰۰ مترمربع هر ۱۰ صندلی هر ۱۰۰ مترمربع هر ۱۰۰ مترمربع	۱ واحد ۱ واحد ۲ واحد ۱ واحد
گردشگری پذیرایی	رستوران هتل آپارتمان هتل ۲ و ۳ ستاره هتل ۴ و ۵ ستاره خوابگاه دانشجویی کمپینگ مجموعه‌های تفریحی تفریحی (شهربازی و ...)	به ازای ۵ صندلی ۱ واحد به ازای هر واحد پذیرایی هر ۵ اتاق ۲ واحد هر ۲ اتاق ۱ واحد به ازای هر ۴۰ دانشجوی ۱ واحد به ازای هر ۳۰ مترمربع به ازای هر ۲۰۰ مترمربع	۱ واحد ۱ واحد ۲ واحد ۱ واحد ۱ واحد ۱ واحد ۱ واحد
اداری انتظامی	اداری مجموعه‌های اداری انتظامی	به ازای هر ۱۰۰ مترمربع ۱ واحد به ازای هر ۱۰۰ مترمربع ۲ واحد به ازای هر ۷۵ مترمربع ۱ واحد	۰.۵ واحد ۱ واحد ۰.۵ واحد
آموزش عالی و فنی حرفه‌ای	دانشگاه مراکز پژوهشی آموزش فنی حرفه‌ای	به ازای هر ۵۰ مترمربع ۱ واحد به ازای هر ۵۰ مترمربع ۱ واحد به ازای هر کلاس ۱ واحد	۱ واحد ۱ واحد ۱ واحد
کارگاهی صنعتی و مشاغل غیرمזاحم	کارگاه‌ها صنعتی	هر ۱۰۰ مترمربع ۱ واحد هر ۱۵۰ مترمربع ۱ واحد	۱ واحد ۰.۵ واحد



۷-۱۶- مقررات مربوط به بالکن و سایر پیش آمدگی ها

- الف - احداث پیش آمدگی بسته یا باز در خیابان ها صرفاً تا حد مالکیت بدون تجاوز به حریم شبکه معابر مجاور و به شرط رعایت حریم سیم های برق بلامانع است.
- ب - حداقل ارتفاع پیش آمدگی در حوزه مسکونی و تجاری ۳/۵ متر از کف گذر عمومی تعیین می شود (در حد مالکیت).
- پ - به منظور جلوگیری از اتلاف انرژی و تبادل حرارتی بین داخل و خارج ساختمان و همچنین جلوگیری از شدت تابش نور آفتاب، احداث کف پنجره به میزان حداقل ۳۰ سانتی متر توصیه می گردد.

۷-۱۷- مقررات مربوط به پست برق

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

۷-۱۸- مقررات مربوط به عدم احتساب تراکم در سرسرای انتظار و اطلاعات ساختمان

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

۸- ضوابط ومقررات گذر بندی

در طرح کلیه تقاطع شبکه های دسترسی با مشخصات کامل نظیر تعداد خطوط عبوری، نوع تقاطع، خطوط عبور دوچرخه و عرض سواره و پیاده مشخص گردیده است.

۸-۱- نحوه تعریض گذرها

الف- به هنگام صدور پروانه ساختمانی و تفکیک اراضی، عرض معابر براساس طرح های اجرایی مصوب ملاک عمل خواهد بود.

ب- در مواردی که در طرح ضمن قید عرض کلمه موجود نیز اشاره شده باشد (مانند خیابان ۱۶ متری موجود) ولی عرض قید شده با عرض موجود در محل اندک تفاوتی داشته باشد (کمتر از ۵۰ سانتی متر) همان عرض موجود در محل ملاک عمل خواهد بود.

پ- در مواردی که عرض قید شده در طرح از عرض موجود گذر بیش تر باشد، عرض قید شده در طرح ملاک عمل بوده و نحوه تعریض آن براساس طرح اجرایی از طرفین خواهد بود.

تبصره ۱: در مواردی که نحوه تعریض در گذر از یک طرف تعیین شده باشد، ملاک عمل طرح خواهد بود.

ث- هرگاه در پلاک مورد تفکیک، معبر جدیدی احداث گردد، عرض معبر ایجاد شده طبق ضوابط مربوط به عرض گذرها مطابق جدول شماره ۱-۷۰۰ و حداقل ۶ متر عمل خواهد شد.

ج- در تعریض کوچه های پیشنهادی مرز مشترک قطعات، در صورتی که زمین های یک سمت کوچه ها تماماً بایر بوده و یا بیش از ۸۰ درصد ساخته نشده باشد، عرض پیشنهادی از همان سمت منظور گردد تا موجب تخریب ساختمان ها نشود.

چ- در ضوابط تأمین دسترسی در پلاک هایی که در حوزه مسکونی و در طرفین کمر بندی پیرامونی شهر قرار دارند، چنان که ملک در جوار یک خیابان یا کوچه جانبی قرار داشته باشد، تأمین دسترسی از طریق آن خیابان یا کوچه جانبی خواهد بود.

ح- چنان که در بند (چ) امکان تأمین دسترسی از طریق گذر دیگر نباشد، دسترسی سواره به پلاک های فوق داده نشد و پروانه ساختمان با رعایت بر عرض بزرگراه و استفاده از دسترسی پیاده صادر خواهد شد.

تبصره ۲: در مواردی که اجرای بندهای (چ) و (ح) با اشکال مواجه گردد موضوع از

مشاور تهیه کننده طرح استعلام گردد.

 مهندسین مشاور نقش جهان - پارس Naqsh-e Jahan-Pars Consultants	صفحه ۷۰	ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی طرح توسعه کالبدی خاورشهر
---	------------	---

خ- ابعاد دوربرگردان‌های پیش‌بینی شده طرح جهت انتهای کوچه‌های بن بست معادل یک و نیم برابر عرض پیشنهادی معبر می‌باشد.

۸-۲- عرض گذرها و معابر محلی

حداقل عرض گذرها و معابر محلی در به شرح جدول زیر تعیین می‌گردد:

جدول شماره ۱-۸۰۰: عرض گذرهای دسترسی با توجه به طول گذر			
نوع گذر	طول گذر (متر)	حداقل عرض (متر)	توضیحات
گذر بن باز	۵۰ و کمتر	۶ x	
	۵۱ تا ۱۰۰	۸	
	۱۰۱ تا ۲۰۰	۱۰	
	۲۰۱ و بیشتر	۱۲	
گذر بن بست	۲۵ متر اختصاصی یا در مجزا	۴	
	تا ۵۰ متر غیر اختصاصی	۶ x	
	۵۱ تا ۱۰۰	۸	
	۱۰۱ تا ۱۵۰	۱۰	پیش‌بینی دور برگردان الزامی است

x عرض‌های یاد شده صرفاً متعلق به بافت‌های موجود است و در خصوص اراضی در دست توسعه حداقل عرض معبر در هر طولی ۸ متر تعیین می‌گردد.

- عرض گذرهای داخل بافت‌های با ارزش، در طرح‌های بهسازی و نوسازی تعیین شده و عرض آن‌ها می‌تواند از مقادیر جدول کمتر باشد.

تبصره ۱: احتساب طول گذرهای بن بست به منظور تعیین عرض آن‌ها از ابتدای بن بست (اولین تقاطع با کوچه یا خیابان) با گذری که دارای عرض حداقل مشابه گذر بن بست باشد، آن جام می‌گیرد.

تبصره ۲: عرض دوربرگردان معادل حداقل ۱/۵ برابر عرض معبر پیش‌بینی گردد و اندازه‌ی آن نباید از ۱۲×۱۲ کمتر باشد.

تبصره ۳: عرض گذرهای بن بست که دسترسی به چهار واحد مسکونی و کمتر را تأمین می‌کنند نیز حداقل ۴ متر تعیین می‌شود.

تبصره ۴: ارتباط گذر دسترسی باید از خیابان با عرض کمتر صورت گیرد و انتهای دیگر آن در محل تقاطع با خیابان اصلی به صورت بن بست درآید.

۸-۳- ضوابط و مقررات پخ

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

	صفحه	ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی
	۷۱	طرح توسعه کالبدی خاورشهر

۸-۳-۱- پخ دو کوچه که هر دوی آنها طبق ضوابط و مقررات شهرسازی ماشین رو نیست (عرض کمتر از ۶ متر) به طول ثابت یک متر در طرفین تقاطع تعیین می‌گردد، بدیهی است حداقل طول پخ نباید از یک متر کمتر باشد.

۸-۳-۲- پخ دوگذر که یکی از آنها طبق ضوابط شهرسازی ماشین‌رو می‌باشد (بیش‌تر از ۶ متر) و دیگری که ماشین‌رو نیست (کمتر از ۶ متر) به طول ثابت ۱/۵ متر تعیین می‌گردد.

۸-۳-۳- طول پخ تقاطع دو گذر در صورت احراز شرایط زیر بدون توجه به زاویه تقاطع به صورت ۰/۱ مجموع عرض دو گذر تعیین می‌گردد.

الف- داخل محدوده خدمات شهری باشد.

ب- حداقل عرض یکی از دو گذر از ۲۰ متر کمتر باشد (به استثناء موارد مندرج در بندهای ۷-۳-۱ و ۸-۳-۲)

پ- هیچ یک از گوشه‌های تقاطع براساس طرح و طرح اجرایی تعیین پخ نشده باشد (چه در پروانه در اجرا) بدیهی است چنانچه شرایط فوق احراز نگردد باید پخ جدول شماره ۷ و با توجه به دیگر ضوابط این دستورالعمل تعیین گردد.

ت- طول پخ در تقاطع دو گذر که یکی از آنها بلوار (دارای رفوژ) و دیگری با عرض کمتر از بیست متر باشد، نصف عرض بلوار ملاک عمل است.

۸-۳-۴- پخ تقاطع دو گذر که هر دو ماشین‌رو و عرض آنها کمتر و یا مساوی با ۴۰ متر است، طبق جداول چهارگانه شماره ۸ و با توجه به زاویه تقاطع تعیین می‌گردد.

۸-۳-۵- پخ خیابان به عرض ۳۰ متر و بیش‌تر با شبکه‌های ۴۵ متری توسط واحد فنی شهرداری (ضمن رعایت حداقل طول پخ در جدول شماره ۲-۷۰۰) تهیه و جهت تصویب به کمیسیون ماده پنج ارسال شود.

۸-۳-۶- در تقاطع‌های گذرهای کمتر از ۳۰ متر طول پخ با توجه به عرض کندرو از روی جدول شماره ۱-۸۰۰ و یا با توجه به بند ۳ همین دستورالعمل تعیین می‌گردد.

۸-۳-۷- پخ یک گذر با حرایم (خطوط انتقال نیرو و مسیل‌ها، لوله‌های گاز و نفت و...) مشروط بر آن که داخل آن خیابانی در نظر گرفته نشده باشد (نسبت به طرح تفصیلی) براساس تقاطع خیابانی مفروض به عرض ۱۲ متر که در داخل حریم در نظر گرفته می‌شود با خیابان متقاطع با توجه به زاویه تقاطع از جداول شماره ۲-۷۰۰ تا ۵-۷۰۰ و با توجه به بند ۳ همین دستورالعمل تعیین گردد، در غیر این صورت طبق بند ۱۰ این دستورالعمل عمل شود.

۸-۳-۸- در مورد تقاطع‌های بیش از ۴ شاخه باید طرح اجرایی توسط شهرداری تهیه و پس از تصویب در کمیسیون ماده ۵ عمل گردد.

۸-۳-۹- در صورتی که مساحت مثلث متساوی الساقین که براساس پخ جداول پیوست تعیین شده است از فضای ثبتی میدان یا تقاطع کمتر باشد، حدود ثبتی به جای پخ ملاک عمل قرار گیرد.

۸-۳-۱۰- چنانچه تعیین پخ به هر شکل (به دلیل تداخل پخها با اختلاف دو گذر یا موارد استثنایی دیگر) مقدور نباشد، موضوع توسط واحد فنی شهرداری بررسی و طرح لازم برای آن تهیه گردد و جهت تصویب به کمیسیون ماده ۵ ارسال شود.

۸-۳-۱۱- در مورد پخ دور برگردانها به علت آن که وجود دوربرگردان دلیل عدم دسترسی سواره به خیابان اصلی مربوطه می باشد، لذا گذرهای مربوط به آن گذر عابر پیاده تلقی و نیازی به احداث پخ ندارد.

۸-۳-۱۲- در مواردی که کوچه‌هایی توسط پله با معبر دیگری تقاطع دارند، طول پخ یک پنجم عرض معبر کوچکتر و ملاک عمل خواهد بود.

۸-۳-۱۳- پخ ملاک عمل تقاطع‌هایی که دارای طرح اجرایی می باشد: پخ‌های واقعی در محل تقاطع گذرها که دارای طرح اجرایی بوده و طرح مذکور در شهرداری مورد تایید قرار گرفته باشد ملاک عمل است.

۸-۳-۱۴- جهت تعیین پخ معابر با عرض کمتر از ۱۰ متر با گذرهای بیش از ۲۰ متر، گذر اصلی ۱۲ متر در نظر گرفته می شود.

۸-۳-۱۵- در صورتی که اتصال معابر با گذرهای بیش از ۲۰ متر قطع شده باشد و در واقع اتصال سواره نداشته باشند، عرض پیاده‌رو گذر اصلی ملاک عمل قرار می گیرد.

۸-۳-۱۶- در تقاطع ۴ شاخه چنانچه بزرگترین پخ بر مبنای نقشه ثبتی یا پروانه صادره از یک دهم مجموع عرض دو گذر بزرگتر باشد، طول پخ مزبور ملاک تعیین پخ گوشه‌های دیگر نیز قرار خواهد گرفت. بدیهی است پروانه‌هایی که قبل از ابلاغ این مصوبه با توجه به ضوابط قبلی صادر گردیده و هم‌چنین طرح‌های مصوب اجرایی، از این مصوبه مستثنی می باشد.

جدول شماره ۲-۸۰۰: میزان پخ برای زاویه تقاطع $\alpha < 50$						
LA LB	۱۱ تا ۶	۱۵ تا ۱۱/۱	۱۹ تا ۱۵/۱	۲۳ تا ۱۹/۱	۳۰ تا ۲۳/۱	۴۰ تا ۳۰/۱
۱۱-۶	۴/۰۰	۵/۰۰	۶/۰۰	۷/۰۰	۸/۰۰	۹/۰۰
۱۵-۱۱/۱	۵/۰۰	۷/۰۰	۸/۰۰	۹/۵۰	۱۱/۰۰	۱۲/۰۰
۱۹-۱۵/۱	۶/۰۰	۸/۰۰	۱۰/۰۰	۱۱/۰۰	۱۲/۰۰	۱۴/۰۰
۲۳-۱۹/۱	۷/۰۰	۹/۵۰	۱۱/۰۰	۱۲/۰۰	۱۳/۵۰	۱۶/۰۰
۳۰-۲۳/۱	۸/۰۰	۱۱/۰۰	۱۲/۰۰	۱۳/۵۰	۱۵/۰۰	۲۰/۰۰
۴۰-۳۰/۱	۹/۰۰	۱۲/۰۰	۱۴/۰۰	۱۶/۰۰	۲۱/۰۰	۲۵/۰۰



جدول شماره ۳-۸۰۰: میزان پخ برای زاویه $85 < a < 90$						
LA LB	۱۱ تا ۶	۱۵ تا ۱۱/۱	۱۹ تا ۱۵/۱	۲۳ تا ۱۹/۱	۳۰ تا ۲۳/۱	۴۰ تا ۳۰/۱
۱۱-۶	۳/۵	۴	۵	۶	۷	۸
۱۵-۱۱/۱	۴	۶	۷	۸	۹	۱۰
۱۹-۱۵/۱	۵	۷	۸	۹	۱۰	۱۲
۲۳-۱۹/۱	۶	۸	۹	۱۰	۱۱	۱۴
۳۰-۲۳/۱	۷	۹	۱۰	۱۱	۱۲/۵	۱۷
۴۰-۳۰/۱	۸	۱۰	۱۲	۱۴	۱۸	۲۲

جدول شماره ۴-۸۰۰: میزان پخ برای زاویه تقاطع $110 > a > 85$						
LA LB	۱۱ تا ۶	۱۵ تا ۱۱/۱	۱۹ تا ۱۵/۱	۲۳ تا ۱۹/۱	۳۰ تا ۲۳/۱	۴۰ تا ۳۰/۱
۱۱-۶	۲	۳	۴	۴/۵	۵	۵/۵
۱۵-۱۱/۱	۳	۴	۵	۶	۷	۸
۱۹-۱۵/۱	۴	۵	۶	۷	۸	۹
۲۳-۱۹/۱	۴/۵	۶	۷	۸	۹	۱۰
۳۰-۲۳/۱	۵	۷	۸	۹	۱۰	۱۲
۴۰-۳۰/۱	۵/۵	۸	۹	۱۰	۱۲	۱۴

توجه:

- ۱- تقاطع خیابان‌ها بیش از ۴۰ متر نیاز به طراحی هندسی دارند.
- ۲- در صورتی که هر یک از خیابان‌ها دارای رفوژ میانی باشند، در تقاطع با خیابان‌های کم‌تر از ۳۰ متر، پخ تقاطع از جدول فوق شامل تقاطع نیمه خیابان دارای رفوژ و خیابان مربوطه محاسبه می‌گردد.
- ۳- در صورتی که خیابان اصلی (با عرض بیش از ۳۰ متر) دارای مسیر کندرو باشد پخ تقاطع باید از مجموع عرض مسیر کندرو + پیاده‌رو با معبر کم‌تر از ۳۰ متر در جدول مزبور استخراج شود.

جدول شماره ۵-۸۰۰: میزان پخ برای زاویه $a < 110$						
LA LB	۱۱ تا ۶	۱۵ تا ۱۱/۱	۱۹ تا ۱۵/۱	۲۳ تا ۱۹/۱	۳۰ تا ۲۳/۱	۴۰ تا ۳۰/۱
۱۱-۶	۲/۰۰	۲/۵۰	۳/۰۰	۳/۵۰	۴/۰۰	۵/۰۰
۱۵-۱۱/۱	۲/۵۰	۳/۵۰	۴/۰۰	۴/۵۰	۵/۰۰	۶/۰۰
۱۹-۱۵/۱	۳/۰۰	۴/۰۰	۴/۵۰	۵/۰۰	۶/۰۰	۷/۰۰
۲۳-۱۹/۱	۳/۵۰	۴/۵۰	۵/۰۰	۶/۰۰	۷/۰۰	۸/۰۰
۳۰-۲۳/۱	۴/۰۰	۵/۰۰	۶/۰۰	۷/۰۰	۸/۵۰	۱۰/۰۰
۴۰-۳۰/۱	۵/۰۰	۶/۰۰	۷/۰۰	۸/۰۰	۱۰/۰۰	۱۵/۰۰



۸-۴- ضوابط مربوط به طبقه‌بندی راه‌ها و دسترسی‌ها

در طراحی و اجرای معابر طبقه‌بندی شده طرح تفصیلی توجه به موارد زیر الزامی است:

- حداکثر شیب عرضی پیاده‌رو ۴ درصد در نظر گرفته شود.
 - با توجه به موقعیت طبیعی و قرارگیری آن در دامنه‌ی ارتفاعات، شیب طولی معابر دارای کم‌تراز ۱۰ درصد می‌باشد. با این حال معابر و شبکه‌های دسترسی طوری طراحی گردد که شیب طولی آن از ۸ درصد فراتر نرود.
 - حداکثر شیب قسمت اتصال بین دو پیاده‌رو که نسبت به هم اختلاف سطح دارند در سرپیچ سه درصد باشد.
 - ایجاد جدول با اختلاف سطح بین پیاده‌رو و سواره الزامی است.
 - ایجاد جدول به ارتفاع حداقل ۵ سانتی‌متر بین پیاده‌رو، باغچه یا جوی کنار پیاده‌رو الزامی است.
 - پوشش کف پیاده‌رو باید از مصالح سخت و غیرلغزنده باشد.
 - هرگونه شیرفلکه و سایر اجزای تأسیسات شهری در کف معابر باید در محفظه مناسب در نظر گرفته شود.
 - هم‌سطح بودن هرگونه درپوش با سطح پیاده‌رو الزامی است.
- تبصره ۱:** نصب هرنوع پیشامدگی مانند تابلو و علائم تبلیغاتی درون مسیر پیاده‌رو تا ارتفاع ۲/۱۰ متر مجاز نمی‌باشد.
- استفاده از هرگونه شبکه در سطح پیاده‌رو ممنوع است.
 - پیش‌بینی پل‌های ارتباطی بین پیاده‌رو و سواره‌رو حداکثر در هر ۵۰۰ متر فاصله الزامی است.
- تبصره ۲:** اتصال پل‌های ارتباطی و پیاده‌رو باید بدون اختلاف سطح باشد. در صورت وجود اختلاف سطح، رعایت ضوابط ذکر شده در بندهای اول، دوم و سوم الزامی است.
- حداقل عرض پل‌های ارتباطی در امتداد مسیر پیاده‌رو برابر عرض پیاده‌رو و حداقل عرض پل‌های ارتباطی عمود بر مسیر پیاده‌رو ۱۵۰ سانتی‌متر می‌باشد.
 - ایجاد خط‌کشی عابر پیاده در سواره‌رو با عرض حداقل ۱۵۰ سانتی‌متر در کلیه تقاطع‌ها و حداکثر در هر ۵۰۰ متر الزامی است.
 - احداث پل‌های ارتباطی بین پیاده‌رو و سواره‌رو در امتداد خط‌کشی عابر پیاده الزامی است.
- تبصره ۳:** در محل خط‌کشی عابر پیاده حذف جدول جزیره‌های وسط خیابان توصیه می‌گردد.

۹-۱- مقررات مربوط به ایمنی عملیات کارگاهی

شهرداری باید مالکین و سازندگان ساختمان سکونت‌گاه را ملزم به رعایت مفاد این بخش که در ارتباط با ایمنی عمومی در هنگام آن جام عملیات ساختمانی اعم از ایجاد، تغییر و یا تخریب یک ساختمان است، بنماید.

۱- قبل از شروع عملیات تخریب یا خاک‌برداری با اطلاع و همکاری مؤسسات و سازمان‌های مربوطه، جریان برق، گاز، آب، بخار و سایر خدمات مشابه در ساختمان مورد تخریب باید قطع گردد. در مواردی که استفاده از خدمات مذکور لازم باشد، برقراری مجدد و موقت آن باید با موافقت مؤسسات مربوطه و رعایت مقررات ایمنی لازم آن جام پذیرد.

۲- در حین اجرای عملیات ساختمانی، مهندسین ناظر ساختمان باید موارد مربوط به تأمین ایمنی عمومی املاک مجاور، کارگران و تجهیزات کارگاه را رعایت نمایند. این مسأله مسئولیت‌های پیمانکاران و کارگران دیگر در قبال رعایت دستورات مهندس ناظر را نفی نمی‌کند.

۳- کلیه گواهی‌ها و اجازه‌های لازم به منظور انبار کردن مصالح در پیاده‌روها و خیابان‌ها و استفاده از آب و یا دیگر تسهیلات عمومی و همچنین انبار کردن و نگهداری مواد قابل اشتعال و انفجار، باید قبل از آن جام توسط مالک ساختمان از مراجع ذی‌ربط اخذ گردیده باشد.

۴- قبل از شروع هرگونه عملیات ساختمانی باید پیاده‌روها و معابر عمومی مجاور آن در طول مدت عملیات (در صورت بلامانع بودن) محدود یا مسدود شود، در غیر این صورت طوری حفاظت شود که به کسی صدمه وارد نیاید.

۵- هنگامی که خطری ناشی از عملیات ساختمانی متوجه رفت و آمد اتومبیل‌ها در مسیر معابر عمومی باشد یک یا چند مورد از موارد زیرین باید به منظور کنترل ترافیک به کار گرفته شود:

- گماردن یک یا چند نگهبان با پرچم یا علایم اعلام خطر.
- نصب علائم آگاهی دهنده.
- ایجاد حصار.
- استفاده از وسایل کنترل مسیر راهنمایی.
- نصب چراغ‌های چشمک‌زن یا علایم درخشان در فاصله مناسبی از محوطه خطر.

- کلیه فضاهای باز از قبیل چاه‌های آسانسور، فضاهای پلکان‌ها، محل‌های پیش‌بینی شده برای عبور لوله‌های تأسیساتی و کابل‌های برق و ... باید تا زمان پوشیده شدن یا نصب موانع اصلی با نرده‌های مستحکم یا پاخورهای چوبی به خوبی محافظت گردند.

۶- کلیه راه‌پله‌ها و قسمت‌های دیگر ساختمان‌های تحت تخریب و یا در حال ایجاد و تعمیر، هنگامی که کارگران مشغول کار هستند باید به طور مناسبی روشن گردد.

۷- ساختمان یا قسمت‌های ساخته شده‌ای از آن نباید در شرایطی که ایمنی عمومی را به خطر می‌اندازد، رها شوند.

۸- حفاری در معابر عمومی و خیابان‌ها باید به طور مناسبی حصارکشی شده و چراغها و علائم آگاهی‌دهنده باید روی هر قسمت از چنین حفاری تعبیه گردد. پر کردن چنین خاک‌برداری‌هایی باید با رعایت اصول فنی باشد.

۹- در هنگامی که به علت گودبرداری خطری پایداری بناها، پیاده‌روها، دیوارها و یا سایر سرویس‌های مجاور محل گودبرداری بشود، باید ایمنی آن‌ها به وسیله شمع و مهار کردن ساختمان‌ها و شمع کوبی زیر پایه‌ها به طور مطمئن تأمین گردد و این عوامل حفاظتی باید تا رفع خطر به طور مرتب به وسیله اشخاص ذی‌صلاح بازدید گردد.

۱۰- چنانچه کارگر یا کارگرانی در عمق زیاد مشغول حفاری باشند، باید شرایط ایمنی لازم از قبیل اقدامات احتیاطی جهت جلوگیری از ریزش بدنه، هوادهی کافی و ایجاد روشنایی و ... جهت آنان فراهم گردد.

۱۱- داربست و اجزاء تشکیل دهنده آن باید ظرفیت پذیرش حداقل ۴ برابر بار مورد نظر را بدون ایجاد اشکال دارا باشند.

۱۲- اطراف جایگاه داربست‌هایی که در ارتفاع بیش از ۴ متر از زمین یا کف قرار دارند به استثنای قسمتی که برای عبور کارگر یا حمل مصالح اختصاص داده می‌شود، باید با حفاظ مناسب که به طور محکم به جایگاه مهار شده باشد، محصور شود. ارتفاع این حفاظ نباید از یک متر کم‌تر و از یک متر و بیست سانتی‌متر بیش‌تر باشد.

۱۳- وقتی که برای رسیدن به طبقات، قبل از ایجاد راه پله از نردبان استفاده می‌شود و یا هر نردبانی که در عملیات ساختمانی مورد استفاده قرار می‌گیرد باید حداقل یک متر از کفی که جهت رسیدن به آن مورد استفاده قرار می‌گیرد بلندتر باشد.

۱۴- مصالح و تجهیزات مورد لزوم در عملیات ساختمانی باید طوری انبار و جای‌گزین گردند تا ایجاد خطر برای عموم یا ساختمان‌های مجاور نکنند.

۱۵- مصالح و یا تجهیزات انبار شده در ساختمان، پیاده‌روها یا سرپوشیده‌ها و چوب‌بستها باید طوری قرار گیرند که در هیچ قسمت از آن‌ها تولید باری اضافه بر

برای که در طرح برای آن در نظر گرفته شده است ننموده و به ایمنی و عملیات ساختمانی لطمه نزنند.

۱۶- مصالح ساختمانی در جریان تخریب و یا به هنگام احداث ساختمان نباید به صورت آزاد پایین و یا به اطراف دیوارهای خارجی ساختمان ریخته شوند.

۱۷- مصالح ساختمانی باید در جایی انبار شوند که موجب بروز حوادث ترافیک نگردیده و محوطه انباشتن مصالح باید به وسیله چراغ قرمز یا احتیاط مشخص گردد.

۱۸- هیچگونه مصالح و یا تجهیزات ساختمانی نباید روی سطح خیابان یا سایر معابر عمومی انبار شود مگر آن که قبلاً اجازه چنین کاری اخذ گردیده باشد.

۱۹- کارگرانی که در ارتفاع بیش از سه متر کار می‌کنند و احتمال سقوط آن‌ها می‌رود باید مجهز به کلاه ایمنی، کمربند حفاظتی و طناب نجات باشند و کلیه اقدامات احتیاطی برای جلوگیری از سقوط آن‌ها به کار رود.

۹-۲- مقررات مربوط به زلزله

رعایت ضوابط و مقررات زیر برای کلیه ساختمان‌های که تقاضای پروانه ساختمانی یا نوسازی می‌نمایند ضروری است. این ضوابط و مقررات براساس آیین‌نامه‌های موجود به ویژه آیین‌نامه طرح ساختمان‌ها در برابر زلزله ۱۳۶۶ (استاندارد شماره ۲۸۰۰ ایران) و ضوابط تعیین نیروهای حاصل از زلزله پیشنهاد شده است:

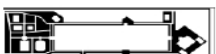
۱- با توجه به این امر که نیروها یا ارتعاشات ناشی از زلزله از طریق خاک زیر ساختمان به ساختمان منتقل می‌گردد، لذا ضروری است در محاسبات مربوط به سازه ساختمان‌ها، مقاومت خاک و تحمل زمین و اصول فنی و اجرایی پی‌سازی و کرسی چینی‌ها و چگونگی اتصال صحیح پی‌ها و کرسی چینی‌ها به دیوارها و پوشش‌ها رعایت گردد.

۲- اجرای ساختمان‌ها باید منطبق بر مشخصات عمومی فنی ارائه شده از سوی سازمان مدیریت و برنامه‌ریزی کشور یا مؤسسه تحقیقات و استاندارد و آیین‌نامه‌های ایستایی و محاسبات فنی صورت پذیرد.

۳- یکپارچگی ساختمان باید در اجرا مورد دقت قرار گرفته و به طور کلی دیوارهای ساختمانی آجری باید به یکدیگر به گونه‌ای اتصال یابند که در تکان‌های افقی از هم جدا نشوند.

۴- اتصال سقف‌ها به دیوارها باید منطبق بر اصول فنی باشد.

۵- اضافه نمودن یک یا چند طبقه به بالای ساختمان‌های موجود در صورتی که ابعاد ستون‌ها و دیوارها و مقاومت پی‌ها در طبقات پایین کافی نباشد در مقابل زلزله ایمنی نداشته و باید با تقویت کامل آن‌ها همراه باشد.

 مهندسین مشاور نقش جهان - پارس Naqsh-e Jahan-Pars Consultants	صفحه ۷۸	ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی طرح توسعه کالبدی خاورشهر
---	------------	---

۶- از ساختمان‌های با ارتفاع متفاوت و چسبیده به هم باید پرهیز شود، زیرا ساختمان‌ها با ارتفاع‌های مختلف، واکنش‌های مشابه نسبت به ارتعاش زلزله نداشته و موجب ضربه زدن به یکدیگر می‌شوند.

۷- در ساختمان‌های بلند ستون‌های جانبی باید به گونه‌ای انتخاب شوند که در اثر ایجاد نیروهای محوری زیاد در آن‌ها و بروز لنگرهای واژگونی در ساختمان‌ها کمانه نکرده و نشکنند.

۸- خاک زیر ساختمان باید به صورت یکنواخت و با مقاومت یکسان درآید زیرا در صورتی که قسمتی از آن بر روی خاک سفت و مقاوم و بخش دیگر بر روی خاک نرم یا دستی قرار گیرد، ساختمان در اثر ارتعاشات ناشی از زلزله به صورت غیر یکنواخت نشست کرده و تنش‌های اضافی موجب فروریزی ساختمان می‌گردد.

۹- از قراردادن چدنی، یا لوله‌های هواکش و دودکش‌ها و امثال آن‌ها در داخل ستون‌ها یا قسمت‌های نامناسب دیوارها خودداری گردد، زیرا این امر موجب می‌شود که اتصالات و مقاومت کافی آن‌ها از بین رفته و در اثر نیروهای وارده متلاشی گردند.

۱۰- طرح‌های معماری ارائه شده به شهرداری باید همراه با نقشه‌های سازه بوده و به دقت توسط شهرداری مورد بررسی قرار گیرد. به علاوه شهرداری باید از مهندسین ناظر معمار یا سازه بخواهد که نظارت مستمر بر حسن اجرای کلیه عملیات مربوطه، به ویژه در امر استفاده از مصالح چسبنده (مانند سیمان) و پیوند دهنده (مثل جوش) و رعایت مرغوبیت مصالح و اجرای فنی داشته باشند تا ضریب ایمنی ساختمان در مقابل زلزله بالا رود.

۱۱- شهرداری باید با توجه به سیستم کنترل پروژه‌ها از نظر ایمنی در مقابل زلزله، سازندگان ساختمان‌های کوچک را از این نظر راهنمایی و کنترل نماید. به علاوه با آموزش مردم برای مقابله با خطرات زلزله در مراکز آموزش وسایل ارتباط جمعی، پیامدهای آن را به حداقل برساند. همچنین توصیه می‌نماید، سمینارهای آموزشی با نمایش فیلم و با استفاده از تجربیات پیمانکاران، معماران، مهندسین مشاور و سایر دست اندرکاران برای آشنایی مردم در برابر مقابله با خطرات ناشی از زلزله برگزار کنند.

شناسه مصوبه: ۴۰۲۸

رده بندی مصوبه: ۶/۴۰۲/۲۲۱/۴

گردش کار تصویب

نامه شماره ۱۰/۱۰۵۲۳۶ مورخ ۱۴۰۲/۰۲/۱۰ جناب آقای دکتر علیرضا زاکانی شهردار محترم تهران در خصوص لایحه «بازنگری ضوابط کاربری مسکونی طرح کالبدی سکونتگاه خاورشهر در حریم شهرداری منطقه ۱۵» به صورت عادی ارائه و به شماره ۱۶۰/۱۶۴۴ مورخ ۱۴۰۲/۰۲/۱۰ در دبیرخانه شورای اسلامی شهر تهران ثبت و در صد و چهل و سومین جلسه رسمی شورای اسلامی شهر تهران مورخ ۱۴۰۲/۰۲/۱۰ اعلام وصول شد. لایحه مذکور طی نامه شماره ۱۶۰/۲۰۷۲ مورخ ۱۴۰۲/۰۲/۱۳ جهت بررسی به کمیسیون شهرسازی و معماری به عنوان کمیسیون اصلی ارجاع و پس از وصول گزارش کمیسیون مذکور به شماره ۱۶۰/۲۵۴۱۹ مورخ ۱۴۰۲/۱۲/۱۴ بررسی آن در دستور جلسه دویست و بیست و یکم شورا قرار گرفت. در جلسه مزبور که در روز یکشنبه بیستم اسفندماه سال ۱۴۰۲ به صورت رسمی منعقد گردید گزارش کمیسیون مذکور قرائت و پس از بررسی و مذاکرات انجام شده، در خصوص مفاد آن مشتمل بر ماده واحده و پیوست مربوط که جزء لاینفک این مصوبه می باشد (ممهور به مهر شورای اسلامی شهر تهران) رأی گیری به عمل آمد که با اصلاح بعمل آمده و با اکثریت آرای موافق (چهارده رأی) اعضای شورای اسلامی شهر تهران (از پانزده عضو حاضر در جلسه در زمان رأی گیری) به تصویب رسید. م/ ۶/۴۹/۴۰۲۸

بسمه تعالی

شماره: ۱۴۰۳/۱/۹۶۳

تاریخ: ۱۴۰۳/۰۲/۰۹

پست: نداشت



جناب آقای مهندس مهدی جمران زید مزه
رئیس محترم شورای اسلامی شهر تهران

موضوع: اعلام نظر در خصوص مصوبه شورای اسلامی شهر تهران به شناسه

سلام علیکم

احتراما، بازگشت به نامه های شماره ۱۶۰/۴۰۲۸/۲۶۲۰۴ مورخ ۱۴۰۲/۱۲/۲۳ موضوع مصوبه «بازنگری ضوابط کاربری مسکونی طرح کالبدی سکونتگاه خاورشهر در حریم شهرداری منطقه ۱۵ و شماره ۱۶۰/۷۴۴ مورخ ۱۴۰۳/۰۱/۲۵ مثبت به شماره ۳۵۴ مورخ ۱۴۰۳/۰۱/۲۶ موضوع پاسخ ابهام مطرح شده در خصوص مصوبه فوق از سوی هیات تطبیق مصوبات شورای اسلامی شهر تهران در نامه شماره ۱۴۰۳/۱/۴۳ مورخ ۱۴۰۳/۰۱/۰۸، به آگاهی می رساند با استناد ماده (۹۰) قانون «وظایف، تشکیلات و انتخابات شوراهای اسلامی کشور و انتخاب شهرداران مصوب ۱۳۷۵/۰۳/۰۱ و الحاقات بعدی»، مصوبه یاد شده در هیات تطبیق شورای اسلامی شهر تهران مطرح و از آنجا که به دلایل ذیل:

۱- مغایرت روند طی تصویب مصوبه از سوی شورای اسلامی شهر تهران، با بند ۴-۸-۸ سند اصلی مصوب طرح جامع شهر تهران (۱۳۸۶) که اشعار می‌دارد: "با توجه به ماهیت راهبردی-ساختاری طرح جامع تهران، در پایان هریک از دوره های پنج ساله (۱۳۹۰-۱۳۹۵-۱۴۰۰-۱۴۰۵) و در فعالیتی مستمر و پیوسته به منظور اعمال بازخوردهای ناشی از فرودست آن، متناسب با تحولات، شرایط و مقتضیات زمان و ضمن حفظ اصول کلی و راهبردهای مصوب آن، این طرح توسط نهاد دایمی مطالعات و تهیه طرح های توسعه شهری تهران» مورد بازبینی و انجام اصلاحات احتمالی قرار گرفته، پس از بهنگام سازی، برای بروز آمدن شدن آن، به تصویب مراجع ذیربط خواهد رسید".

رئیس محترم هیات مدیره شورای اسلامی شهر تهران
بجای مدیرعاملی راه نام لایحه
۱۴۰۳/۰۲/۱۱
جمران

پایگاه اطلاع رسانی
www.tehran.gov.ir
تلفن: ۸۸۷۵۰۲۳۸
۸۸۷۵۹۹۵۱
۸۸۷۵۹۹۵۲

دیاربان شهید مطهری، دیاربان میر عماد، بخش کوچه چهارم، فرمانداری تهران



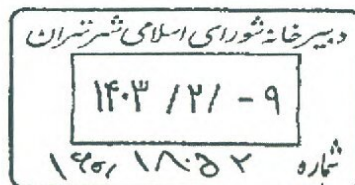
۲- مشاور بر اساس آمار متناسب به مرکز آمار ایران، نرخ رشد جمعیت از سال ۱۳۹۵ لغایت سال ۱۴۰۰ را ۱/۶۷ درصد و جمعیت آن را ۵۰ میلیونی پینی نموده است حال آن که آخرین سرشماری عمومی نفوس و مسکن سال ۱۳۹۵ به عمل آمده و مشاور، مستنداتی دال بر صحت ارقام خود از سوی مرکز محترم آمار ایران، در گزارش خود ارائه ننموده است. همچنین مشاور توضیح نداده است که وقتی نرخ رشد جمعیت خاور شهر، طی سال های ۱۳۸۵ لغایت ۱۳۹۰ عدد ۱/۲۵- درصد و ۱۳۹۰ لغایت ۱۳۹۵ عدد ۲/۷۱- درصد بوده یعنی به عبارتی شاهد نرخ مهاجرت فرستی و ... در خاور شهر هستیم، با چه استدلالی، نرخ رشد جمعیت از سال ۱۳۹۵ لغایت ۱۴۰۰ عدد ۱/۶۷ در نظر گرفته است.

۳- رشد حداقل ۵/۵ برابری واحدهای پیشنهادی (۷۴۸۸ واحد) نسبت به تعداد واحدهای موجود (۱۳۷۰ واحد) و افزایش تراکم به ۲۴۰ درصد که نتیجه ای به جز تکثیر نقاط جمعیتی، مهاجرپذیر ساختن و انتزاع قسمتی از حریم پیرامونی را در پی نخواهد داشت.

۴- عدم تعیین تکلیف نحوه تامین خدمات زیربنایی (آب-برق-...) برای این واحدهای ساختمانی پیشنهادی (۷۴۸۸ واحد)

لذا با عنایت به دلایل اشاره شده، مصوبه مغایر با قوانین و مقررات تشخیص داده شد.

احمد قیومی
معاون استاندار و فرماندار تهران



پایگاه اطلاع رسانی
www.tehran.gov.ir
تلفن: ۸۸۷۵۰۲۳۸
۸۸۷۵۹۹۵۱
فکس: ۸۸۷۵۹۹۵۲



تاریخ: ۱۴۰۳/۰۳/۰۷
شماره: ۳۴۱۵۳/۲۲۰ صادره
پیوست: ندارد

جمهوری اسلامی ایران
وزارت راه و شهرسازی

دفتر نظارت بر طرحهای توسعه و عمران

بسمه تعالی

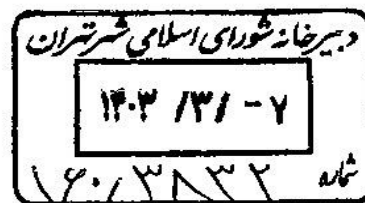
جش تولید مشارکت مردم

جناب آقای فیومی

معاون محترم استاندار و فرماندار تهران

موضوع: بازنگری ضوابط و مقررات طرح کالبدی سکونتگاه خاور شهر واقع در حریم منطقه ۱۵ شهرداری تهران
با سلام و احترام

بازگشت به نامه شماره ۱۴۰۳/۰۱/۱۵۶۳ مورخ ۱۴۰۳/۰۲/۲۵ در ارتباط با مصوبه ابلاغی شماره ۱۶۰/۴۰۲۸/۲۶۲۰۴ مورخ ۱۴۰۲/۱۲/۲۳ شورای اسلامی شهر تهران مبنی بر بازنگری ضوابط و مقررات طرح کالبدی سکونتگاه خاور شهر واقع در حریم منطقه ۱۵ شهرداری تهران به استحضار می‌رساند، "مطابق بند (۳۴) ماده (۸۰) قانون اصلاح موادی از قانون تشکیلات، وظایف و انتخابات شوراهای اسلامی کشور با اصلاحات بعدی، وظایف شورای اسلامی شهر بررسی و تأیید طرح‌های هادی، جامع شهرسازی، تفصیلی و حریم و محدوده شهرها پس از ارائه آن توسط شهرداری و ارسال به مراجع ذی‌ربط قانونی جهت تصویب نهایی می‌باشد." نظر به وقوع سکونتگاه مسکونی خاور شهر در حریم طرح جامع مصوب شهر تهران، مطابق بند (الف) ماده (۹) آیین نامه اجرایی شورای برنامه ریزی و توسعه استان مصوب ۱۳۹۵/۰۳/۰۵ هیأت محترم وزیران، موضوع بررسی و اتخاذ تصمیم در خصوص موضوع یاد شده از وظایف کارگروه زیربنایی، توسعه روستایی، عشایری، شهری و آمایش سرزمین و محیط زیست شورای برنامه ریزی و توسعه استان تهران می‌باشد. لذا خواهشمند است دستور فرمایید اقدامات لازم جهت طی مراحل قانونی مورد اشاره معمول گردد.



محمد سرلک

مدیر کل دفتر نظارت بر طرحهای توسعه و

تهران

رونوشت:

جناب آقای چمران رئیس محترم شورای اسلامی شهر تهران جهت استحضار و دستور اقدام لازم
جناب آقای صارمی معاون محترم شهرسازی و معماری شهرداری تهران جهت استحضار و دستور اقدام بر اساس موارد اشاره شده
جناب آقای دانشجو معاون محترم شهرسازی و معماری و دبیر محترم شورای عالی شهرسازی و معماری ایران جهت استحضار
جناب آقای جنتی مدیر کل محترم راه و شهرسازی استان تهران جهت استحضار و دستور پیگیری
دفتر نظارت بر طرحهای توسعه و عمران