



شرکت عمران شهرداری بهارستان

طرح تفصیلی شهر بهارستان

ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی



بهار ۱۴۰۱

فهرست مطالب

۱	پیشگفتار.....
۳	۱- تعاریف و مفاهیم.....
۳	زمان طرح (افق طرح).....
۳	محدوده شهر.....
۳	حریم شهر.....
۳	سطوح خالص شهری.....
۳	سطوح ناخالص شهری.....
۳	نظام سلسله مراتبی فعالیت و ارتباط در شهر.....
۳	تقسیمات شهری.....
۳	سطح‌بندی کارکردی فضاهای خدمات عمومی.....
۳	مقیاس کارکردی محلی.....
۴	مقیاس کارکردی شهری.....
۴	محور مجهز شهری و محلی.....
۴	کاربری زمین.....
۴	کارکرد.....
۴	واحد مسکونی.....
۴	کاربری صنعتی.....
۴	کاربری خدمات عمومی.....
۴	کارگاه‌های کوچک.....
۴	کارگاه‌های نیمه مزاحم.....
۴	کارگاه‌های مزاحم.....
۴	حریم کاربری.....
۵	سرانه.....
۵	عملکرد کاربریهای خدماتی.....
۵	اراضی بایر.....
۵	آماده‌سازی زمین.....
۵	بلوک شهری.....
۵	قطعه زمین.....
۵	حد زمین.....
۵	بر زمین.....
۶	بر اصلاحی.....
۶	خط اصلاحی.....
۶	پذیره.....
۶	سطح زیرینای مفید (خالص).....
۶	آلاچیق.....
۶	خط طرح.....
۶	دایره بر و کف.....
۶	دستگاه مجری طرح.....
۶	دستور نقشه.....

۶	..... محل استقرار زمین
۶	..... پروانه ساختمانی
۶	..... پله فرار
۶	..... پاگرد
۷	..... بام شیب‌دار
۷	..... پایان کار ساختمان
۷	..... قطعه مالکیت
۷	..... مالکیت همجوار
۷	..... تفکیک زمین
۷	..... تفکیک اعیانی (ساختمان)
۷	..... تجمیع
۷	..... مساحت قطعه مالکیت یا مساحت زمین
۷	..... مساحت باقیمانده قطعه مالکیت
۷	..... سطح اشغال
۷	..... سطح زیربنا
۷	..... سطح زیرینای مفید (خالص)
۷	..... ارتفاع ساختمان یا بنا
۷	..... محور اصلی بنا
۷	..... کرسی یا مسنی
۷	..... پیلوت
۸	..... طبقه همکف
۸	..... طبقات فوقانی
۸	..... بر قطعه مالکیت یا بر زمین
۸	..... فضای آزاد قطعه مالکیت (حیاط)
۸	..... حیاط مرکزی
۸	..... زیرزمین
۸	..... جان‌پناه (دست‌انداز)
۸	..... لابی
۸	..... حیاط خلوت
۸	..... پاسیو
۸	..... خرپشته
۸	..... ایوان
۸	..... تراس
۸	..... بالکن
۸	..... پیش‌آمدگی یا کنسول
۸	..... سطح معبر
۸	..... معبر اختصاصی
۹	..... رواق
۹	..... پارکینگ
۹	..... پارکینگ عمومی

۹	پارکینگ اختصاصی.....
۹	حریم اشراف.....
۹	سطح مشرف.....
۹	نمای عمومی بنا.....
۹	منظر.....
۹	حریم منظری.....
۹	تغییر و تعمیر اساسی.....
۹	تغییر و تعمیر غیر اساسی.....
۹	بافت پر.....
۹	بافت خالی.....
۱۰	تراکم ناخالص جمعیتی.....
۱۰	تراکم خالص جمعیتی.....
۱۰	شبکه معابر.....
۱۰	محورهای شریانی.....
۱۰	شبکه‌های جمع و پخش‌کننده.....
۱۰	راه‌های محله‌ای.....
۱۰	نوع دسترسی‌ها.....
۱۰	تعریض.....
۱۰	کف.....
۱۰	کف متوسط معبر.....
۱۰	پخ.....
۱۰	دوربرگردان.....
۱۰	رفیوژ.....
۱۱	۲- دسته‌بندی گونه‌های کاربری زمین و کارکردهای زیر گروه آنها.....
۱۷	۳- ضوابط و مقررات تفکیک زمین.....
۱۸	۴- ضوابط و مقررات تجمیع زمین.....
۱۸	۵- ضوابط و مقررات ارتفاع و احداث بنا.....
۱۹	۶- ضریب اشغال ساختمان.....
۱۹	۷- استقرار ساختمان در قطعه، حیاطها و فضاهای باز.....
۲۱	۸- تراکم ساختمانی.....
۲۲	۹- حریم سایه اندازی.....
۲۳	۱۰- ضوابط فضاهای نورگیری، بازشو ها و تهویه.....
۲۴	۱۱- نحوه محاسبه سطح زیر بنا.....
۲۶	۱۲- ضوابط و مقررات هر یک از حوزه‌های کاربری.....
۲۶	۱۲-۱- کاربری مسکونی.....
۲۶	۱۲-۱-۱- مجموعه آپارتمانی.....
۲۶	۱۲-۱-۱- تعاریف.....
۲۷	۱۲-۱-۱-۲- ضوابط عام.....
۲۹	۱۲-۲- کاربری مسکونی ویژه (مختلط مسکونی - تجاری).....
۴۰	۱۲-۳- کاربری تجاری - خدماتی.....

۲۹	۴-۱۲- کاربری خدمات عمومی.....
۳۱	۱-۴-۱۲- کاربری خدماتی، آموزشی، فرهنگی، ورزشی و درمانی.....
۳۱	۵-۱۲- کاربریهای خدماتی با غلبه سبز و باز.....
۳۲	۶-۱۲- کاربری خدمات ورودی شهر.....
۳۲	۷-۱۲- کاربری کارگاههای غیر مزاحم شهری.....
۳۲	۱-۷-۱۲- تجاری خدماتی:.....
۳۲	۲-۷-۱۲- کارگاهی، تعمیرگاهی، انبار، دفتر فروش:.....
۳۲	۳-۷-۱۲- خدمات:.....
۳۲	۴-۷-۱۲- تجاری، خدماتی، تعمیرگاهی:.....
۳۵	۱۳- ضوابط محور میانی و باغ بهارستان.....
۴۰	۱۴- ضوابط و مقررات کلی مشترک.....
۴۰	۱-۱۴- مقررات و مصوبات عمومی.....
۴۰	۲-۱۴- ضوابط و مقررات ساختمانی.....
۴۱	۳-۱۴- بدنه ها و نماسازی.....
۴۲	۱۵- ضوابط و مقررات تأسیسات ساختمان.....
۴۴	۱۶- ضوابط و مقررات پارکینگ.....
۴۴	۱-۱۶- ضوابط عام.....
۴۴	۲-۱۶- پارکینگ مجهز به جابه‌جا کننده برقی- مکانیکی.....
۴۴	۳-۱۶- ابعاد و مساحت‌های مورد نیاز پارکینگ.....
۴۹	۴-۱۶- پارکینگ در سایر کاربری‌ها.....
۵۱	۱۷- ضوابط و مقررات معابر و گذربندهی.....
۵۲	۱-۱۷- ویژگیهای عمومی خیابانها.....
۵۲	۲-۱۷- ضوابط و مقررات عمومی.....
۵۳	۳-۱۷- گذرگاه‌های دسترسی.....
۵۴	۴-۱۷- پیاده‌راه‌ها.....
۵۴	۱۸- ضوابط و مقررات پخ تقاطع‌ها.....
۵۸	۱۹- ضوابط و مقررات حفظ حریم‌ها.....
۵۸	۱-۱۹- ضوابط عام حرایم.....
۵۸	۲-۱۹- حریم امنیتی.....
۵۸	۳-۱۹- حریم نهرها، قنوت و چاه‌های تأمین آب مشروب.....
۵۹	۴-۱۹- حریم لوله‌های آبرسانی شهری.....
۶۰	۵-۱۹- حریم و بستر رودخانه‌ها و مسیل‌ها.....
۶۰	۶-۱۹- حریم مسیل‌ها و تالاب‌ها.....
۶۱	۷-۱۹- حریم تأسیسات فاضلاب.....
۶۱	۸-۱۹- حریم تأسیسات مخابرات.....
۶۱	۹-۱۹- حریم خطوط توزیع و انتقال نیروی برق.....
۶۲	۲۰-۱۹- حرائم خطوط انتقال گاز.....
۶۳	۲۱-۱۹- فواصل سیستم‌های زیرزمینی از کف سواره‌رو، پیاده‌رو و فضای سبز.....
۶۴	۲۲-۱۹- لزوم استعلام مجدد از سازمانهای مسئول در مورد حریم تأسیسات زیربنایی.....
۶۴	۲۳-۱۹- حریم تأسیسات نظامی، امنیتی، انتظامی.....

۶۵	۲۴-۱۹- حریم شبکه‌های ارتباطی
۶۶	۲۰- ضوابط و مقررات اراضی واقع در حریم شهر
۶۶	۲۰-۱- ضوابط و مقررات عام حریم شهر
۶۹	۲۰-۲- پهنه‌بندی عمومی کاربری حریم شهر بهارستان
۶۹	۲۰-۱-۲- پهنه باغات و اراضی کشاورزی
۷۰	۲۰-۲-۲- پهنه طبیعی و ارتفاعات
۷۱	۲۰-۳-۲- پهنه مرتع
۷۱	۲۰-۴-۲- کاربریهای موجود
۸۱	۲۱- آستانه مغایرتهای اساسی طرح جامع شهر جدید بهارستان
۸۴	۲۲- پیوست‌ها
۸۴	۲۲-۱- ضوابط عمومی تفکیک و احداث بنا
۸۵	۲۲-۲- ضوابط و مقررات همجواری در مناطق عملکردی شهر
۸۶	۲۲-۳- ضوابط و مقررات تکمیلی طراحی شهری (سیما و منظر شهری)
۹۴	۲۲-۴- قانون منع فروش و واگذاری اراضی فاقد کاربری مسکونی برای امر مسکن
۹۶	۲۲-۵- آئین نامه اجرایی قانون منع فروش و واگذاری اراضی فاقد کاربری مسکونی برای امر مسکن
۹۹	۲۲-۶- ضوابط و مقررات مربوط به حرکات فعال زمین و زلزله
۱۰۱	۲۲-۷- ضوابط و معیارهای پدافند غیرعامل برای بخش‌های گوناگون شهر
۱۰۴	۲۲-۸- قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها
	۲۲-۹- دستورالعمل تعیین مصادیق تغییر کاربری غیرمجاز موضوع ماده ۱۰ قانون اصلاح قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها
۱۰۷	
۱۰۸	۲۲-۱۰- نحوه صدور مجوز در خارج از محدوده شهرها و روستاها
۱۰۹	۲۲-۱۱- آیین‌نامه مربوط به استفاده از اراضی، احداث بنا و تاسیسات در خارج از محدوده و حریم شهرها
۱۱۱	۲۲-۱۲- ضوابط و مقررات حفاظت محیط زیست
۱۱۲	۲۲-۱۳- ضوابط و مقررات عبور و مرور معلولین جسمی و حرکتی
۱۱۸	۲۲-۱۴- تعیین محدوده و حریم روستاهای واقع در حریم شهرها
۱۱۸	۲۲-۱۵- ضوابط استقرار واحدهای تولیدی صنعتی و معدنی

فهرست جداول

جدول ۱: تعاریف کاربری‌های شهری	۱۱
جدول ۲: کارکردهای مجاز کاربری‌های شهری به تفکیک سطوح تقسیمات شهری	۱۲
جدول ۳: ضوابط ساختمانی کاربری مسکونی	۲۶
جدول ۴: ضوابط ساختمانی کاربری مسکونی ویژه (مختلط مسکونی - تجاری)	۲۹
جدول ۵: ضوابط ساختمانی کاربری تجاری - خدماتی	۲۹
جدول ۶: ضوابط ساختمانی کاربری حمل و نقل و انبارداری	۳۰
جدول ۷: ضوابط ساختمانی کاربری کارگاه‌های غیر مزاحم شهری	۳۲
جدول ۸: ضوابط ساختمانی محور میانی شهر	۳۶
جدول ۹: ضوابط ساختمانی سایت ۱۸۵ هکتار	۳۸
جدول ۱۰: حداقل عرض پیشنهادی راهروهای پارکینگ عمومی براساس زاویه قرارگیری اتومبیل	۴۶
جدول ۱۱: معیارهای تأمین پارکینگ در کاربریها و کارکردهای مختلف	۴۹
جدول ۱۲: ویژگی‌های کلی معابر با عملکردهای متفاوت	۵۱
جدول ۱۴: شیب در طرحهای اجرایی پروفیل طولی	۵۲
جدول ۱۵: حداکثر سرعت مجاز نسبت به طراحی هندسی خیابانها	۵۳
جدول ۱۶: حداقل میزان پخ در محل پیچ گذرهای فرعی	۵۵
جدول ۱۷: تعیین میزان متوسط پخ تقاطع معابر با زاویه کمتر از ۵۰ درجه	۵۵
جدول ۱۸: تعیین میزان متوسط پخ تقاطع معابر با زاویه ۵۰ تا ۸۰ درجه	۵۵
جدول ۱۹: تعیین میزان متوسط پخ تقاطع معابر با زاویه ۸۰ تا ۱۱۰ درجه	۵۶
جدول ۲۰: تعیین میزان متوسط پخ تقاطع معابر با زاویه ۱۱۰ تا ۱۳۰ درجه	۵۶
جدول ۲۱: تعیین میزان متوسط پخ تقاطع معابر با زاویه بیشتر از ۱۳۰ درجه	۵۶
جدول ۲۲: حرایم مربوط به انهار و شبکه‌های آبیاری	۵۹
جدول ۲۳: حریم خطوط لوله آبرسانی شهری	۵۹
جدول ۲۴: حریم خطوط توزیع و انتقال نیروی برق	۶۱
جدول ۲۵: حداقل فاصله پایه‌های خطوط هوایی انتقال نیرو از جدار لوله‌های گاز	۶۲
جدول ۲۶: حداقل فاصله جداره کابل‌های زیرزمینی برق از جداره لوله‌های گاز	۶۲
جدول ۲۷: حرایم خطوط لوله گاز	۶۲
جدول ۲۸: فواصل سیستم‌های زیرزمینی از کف سواره‌رو، پیاده‌رو و فضای سبز	۶۳
جدول ۲۹: میزان فواصل نصب سیستم‌ها در زیرزمین (متر)	۶۳
جدول ۳۰: سطوح پهنه‌های کاربری در حریم شهر بهارستان	۷۱
جدول ۳۱: کارکردها و فعالیت‌های پیشنهادی در حریم شهر بهارستان	۷۳
جدول ۱۴: شیب در طرحهای اجرایی پروفیل طولی	۵۲

فهرست نقشه‌ها

- نقشه ۱ : ضوابط ارتفاعی محور میانی شهر ۳۷
- نقشه ۲ : ضوابط ساختمانی سایت ۱۸۵ هکتاری جنوب شرق شهر ۳۹

فهرست اشکال

- شکل ۱: حریم اشراف ۹
- شکل ۲: سطوح مشرف ۹
- شکل ۴ : نحوه عقب‌نشینی در قطعات مالکیت جنوب پلاکهای شمالی (در به حیاط) با رعایت حریم سایه‌اندازی ۴۸
- شکل ۵: نحوه قرارگیری خودروها در طول و پشت سر یکدیگر در پارکینگ ۴۸
- شکل ۶: اندازه فاصله داخلی بین دو ستون و نحوه استقرار خودروها ۴۸
- شکل ۷: فضای چرخشی مورد نیاز پشت خودروها ۴۸
- شکل ۸: فضای داخلی (میانی) مسیر گردشها در پارکینگ‌ها تا گردش ۱۸۰ درجه ۴۸
- شکل ۹: فضای داخلی (میانی) مسیر گردشها در پارکینگ‌ها تا گردش ۹۰ درجه ۴۸

پیشگفتار:

دفترچه ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی طرح تفصیلی شهر بهارستان، به همراه پیشنهادات اجرایی خود دارای مجموعه‌ای از ابزارها است که تحقق‌پذیری و اجرای آن را ممکن می‌سازد. در این مجموعه، می‌توان به مواردی چون ضوابط و مقررات اجرایی (که راهنمای عمل تصمیم‌گیران در سطح شهر است) اشاره نمود. گزارش حاضر شامل دو بخش است: بخش اول، متن اصلی یا ضوابط و مقررات اجرایی و بخش دوم، پیوست‌ها. این مجلد براساس طرح جامع بهارستان، در قالب بخشنامه شورایعالی شهرسازی و معماری ایران تهیه شده است. این ضوابط با توجه به مباحثی چون نحوه استفاده از اراضی، تنوع کاربری‌ها و فعالیت‌ها و همچنین تنوع مشکلات موجود در برنامه‌های شهری کوشش نموده است که پاسخگوی ابهام‌های موجود باشد. به منظور استنباط صحیح از ضوابط و مقررات این دفترچه، توجه به موارد زیر الزامی می‌باشد:

(۱) کلیه ضوابط و مقررات باید در ارتباط با هم و به صورت یک "مجموعه" مدنظر قرار گیرد و لحاظ شود.

(۲) صدور مجوز احداث بنا و تعمیرات صرفاً برای املاکی امکان‌پذیر است که مالکیت آنها احراز گردیده باشد. ملاک تشخیص مالکیت، "دارا بودن سند مالکیت رسمی" یا "گواهی اداره ثبت" و یا "اسناد عادی است که به موجب رأی مراجع قضایی اعتبار آن تایید شده باشد". لذا در صورتی که مالکیت افراد از یکی از سه روش فوق‌الذکر احراز نگردیده باشد، از ارسال درخواست‌های تغییر کاربری و ضوابط به کمیسیون ماده ۵ خودداری گردد. علاوه بر موارد مزبور صدور مجوز تعمیرات اساسی بنا در صورتی مجاز خواهد بود که طبق طرح تفصیلی عقب‌نشینی آن انجام گردد.

(۳) در مواردی که آیین‌نامه‌ها یا استانداردهای ویژه دیگری که توسط سایر نهادهای فنی-اجرایی، تدوین و در مراجع رسمی مورد تصویب قرار گرفته باشند (همچون مقررات ملی ساختمان و موارد مشابه)، این مقررات نیز لازم به اجرا خواهند بود.

(۴) طراحی و اجرای کلیه ساختمانها (و اجزای آنها) و صدور هرگونه مجوز احداث بنا و نوسازی و تعمیرات اساسی و ... و هرگونه فعالیت ساختمانی باید با رعایت دقیق مجموعه مقررات ملی ساختمان و مجموعه ضوابط و مقررات این گزارش و با رعایت حدود تعیین شده آن انجام گردد. مسئولیت کنترل نقشه‌ها در هنگام صدور پروانه ساختمانی بر عهده شهرداری و اجرای صحیح آنها بر عهده شهرداری و سازمان نظام مهندسی می‌باشد.

(۵) رعایت کلیه ضوابط مرتبط مقررات ملی ساختمان در احداث بنا و تعمیرات اساسی ساختمانها الزامی است.

(۶) رعایت حریم‌های مصوب ساخت‌وساز در حاشیه عوارض طبیعی و مصنوعی و برای تمام گروه‌های ساختمانی الزامی است.

۷) کلیه توافقات شهرداری ضروری است صرفاً در چهارچوب قوانین مربوطه و براساس طرح تفصیلی و مطابق با ضوابط مربوط به آن باشد؛ در غیر این صورت موارد توافق شده فاقد وجاهت قانونی است.

۸) در صورت وجود مغایرت احتمالی در مجموعه ضوابط و مقررات طرح، ضابطه محدودکننده تر ملاک عمل خواهد بود.

۹) در صورتی که ضوابط و مقررات ارائه شده در این مجلد پاسخگوی فعالیتهای عمرانی و به ویژه صدور پروانه ساختمانی نباشد، شهرداری مجاز نخواهد بود به صورت سلیقه‌ای نسبت به ارائه ضوابط و مقررات و یا تحلیل و تفسیر آنها اقدام نماید، و ضروری است ابهام مورد نظر از دبیرخانه کمیسیون ماده ۵ استعلام و تعیین تکلیف گردد.

۱۰) در مواردی که برای کاربری خاصی ضوابط مشخص تعریف نشده باشد، ضوابط پیشنهاد شده برای آن کاربری پس از بررسی در کمیته کارشناسی و تصویب نهایی در کمیسیون ماده ۵ قابلیت اجرا خواهد داشت.

۱۱) در همه موارد احتمالی منعکس نشده بر روی نقشه‌ها و اسناد طرح جامع مصوب، مصوبات کمیسیون ماده ۵ ملاک عمل خواهد بود.

۱۲) در خصوص کلیه مصوبات کمیسیون ماده ۵ در ارتباط با تک پلاک‌ها در صورت وجود مغایرت با نقشه پیشنهادی و یا ضوابط و مقررات طرح جامع مصوب و ضوابط و مقررات این دفترچه، رأی کمیسیون ماده ۵ ملاک عمل می‌باشد.

۱۳) شهرداری مجاز نخواهد بود به جز در چارچوب طرح تفصیلی و ضوابط و مقررات مندرج در این دفترچه اقدام نماید. بدیهی است اقدامات شهرداری خارج از طرح مصوب و ضوابط و مقررات فاقد وجاهت قانونی است و شهرداری مسئول پاسخگویی آن می‌باشد (به استثنای اراضی که از قانون تعیین وضعیت املاک واقع در طرحهای دولتی و شهرداری‌ها استفاده نموده‌اند).

۱۴) هرگونه تغییر در برنامه‌ریزی‌ها و پیشنهادات طرح تفصیلی بایستی با توجه به اساس طرح جامع شهر، اصول و نقشه اساس و اخذ مصوبه از مراجع قانونی به خصوص کمیسیون ماده ۵ صورت گیرد.

۱۵) در صورت تناقض، ابهام یا هرگونه نقص در ضوابط و مقررات طرح جامع و تفصیلی، و به منظور تکمیل دفترچه ضوابط و مقررات، پیشنهادات پس از بررسی کارشناسی در کمیته کارشناسی، در جلسه کمیسیون ماده ۵ مطرح و تصمیم کمیسیون ملاک عمل خواهد بود.

۱۶) کلیه مصوبات موردی کمیسیون ماده ۵ قبل از ابلاغ طرح جامع (به غیر از طرح تفصیلی مصوب سال ۱۳۸۶) ملاک عمل قرار می‌گیرد.

۱- تعاریف و مفاهیم

زمان طرح (افق طرح)

دوره زمانی بازنگری طرح جامع، محدوده زمانی است که از زمان تصویب و ابلاغ آن تا زمان تهیه و ابلاغ طرح جدید، می‌باشد.

محدوده شهر

عبارت است از حد کالبدی موجود و توسعه آتی شهر در دوره طرح جامع که ضوابط و مقررات شهرسازی در آن لازم‌الاجرا باشد.^۱

حریم شهر

عبارت است 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.^۲

سطوح خالص شهری

آن بخش از زمین‌های اختصاص یافته به کاربری‌ها و عملکردهای مجاز مصوب شوراییالی که بافت مسکونی، فضاهای خدمات عمومی و انتفاعی و شبکه ارتباط شهری را دربرمی‌گیرد، سطوح خالص شهری می‌نامند.

سطوح ناخالص شهری

بقیه سطوح باقیمانده از محدوده قانونی شهر پس از کسر سطوح خالص شهری، سطوح ناخالص شهری نامیده می‌شود. سطوح ناخالص در شهر بطور عمده شامل عناصری چون حرایم رودخانه‌ها، مسیل‌ها، قنات‌ها، خطوط شبکه تأسیسات زیربنایی و شهری و فراشهری، همچنین شبکه‌های ارتباطی برون شهری (آزادراه‌ها، جاده‌ها، خط آهن و ...) زمین‌های کشاورزی، باغداری و مشابه آن می‌گردد.

نظام سلسله مراتبی فعالیت و ارتباط در شهر

چندگانگی و پیچیدگی زندگی در شهر، پابندی به یک نظام سلسله مراتبی در زمینه فعالیت و ارتباط در پهنه شهر را گریزناپذیر می‌سازد. بازتاب این نظام در طرح توسعه شهری، در تقسیمات شهری، سطح‌بندی خدمات‌رسانی و نظام سلسله مراتبی شبکه ارتباطی دیده می‌شود.

تقسیمات شهری

در چارچوب نظام سلسله مراتبی، بافت شهری به شماری ناحیه و محله تقسیم شده است.

سطح‌بندی کارکردی فضاهای خدمات عمومی

در پاسخ به نیازهای کارکردی شهروندان در چند سطح مراجعه روزانه یا هفتگی و بلند مدت، فضاهای عمومی شهر به دو سطح یا مقیاس کارکردی خرد (محلی) و کلان (شهری) تقسیم‌بندی شده است.

مقیاس کارکردی محلی

این سطح از کارکردهای محلی که پاسخگوی مراجعات روزانه و هفتگی است، دامنه پوششی منطبق بر بلوک شهری دارد. فضاهای آموزشی دبستان و مدرسه راهنمایی، زمین‌های بازی و ورزش و مرکز خرید روزانه مهمترین عناصر این سطح کارکردی به شمار می‌روند. دسترسی به فضاهای این کارکردها در پهنه بلوک شهری بیشتر به صورت پیاده و یا سفرهای سواره کوتاه مدت صورت می‌گیرد و عبور از خیابان‌های پیرامونی بلوک شهری برای دسترسی به این فضاها، مگر در زمینه تأمین نیازهای خاص و در موارد ناگزیر، نامطلوب به شمار می‌رود.

۱ و ۲. مصوبه مجلس شورای اسلامی مورخ ۱۳۸۴/۱۱/۱۴ قانون شهرداری.

مقیاس کارکردی شهری

مراکز اداری و اشتغال، فعالیتهای تجاری و خدماتی با آهنگ مراجعه چند هفتگی، ماهانه و بیشتر، مراکز آموزشی دبیرستانی و آموزش عالی و حرفه‌ای، پارکهای اصلی و فضاهای ورزشی، فرهنگی، مذهبی، درمانی بزرگ در این سطح کارکردی جای دارند. دسترسی به این فضاها از گوشه و کنار شهر و به صورت سفرهای سواره صورت می‌گیرد. دامنه پوشش این مقیاس کارکردی مجموعه‌ای از بلوک‌های شهری و یا منطقه شهری و در مواردی کل محدوده شهر است.

محور مجهز شهری و محلی

در برابر بخش عمده خیابان‌های شهری که نقش و کارکرد اصلی آنها تأمین ارتباط میان بخش‌های گوناگون بافت شهری است و ویژگی‌های آنها در راستای تسهیل و تسریع عبور سواره تعیین می‌شود، شماری از خیابان‌های موجود (که در پی تجمع کارکردهای تجاری - خدماتی نقش ارتباطی آنها کمرنگ شده است) و پیشنهادی (که در سلسله مراتب شبکه ارتباطی طرح، کارکرد ارتباطی برای آنها پیش‌بینی نشده است) به عنوان راسته‌های تجاری - خدماتی به شکل محور مجهز شهری یا محلی پیش‌بینی شده است. از این محورها می‌توان به شکل پیاده‌راه (در صورت لزوم با حذف حرکت سواره آن و راه‌اندازی سامانه جابه‌جایی ویژه) نیز بهره‌برداری نمود.

کاربری زمین

نحوه بهره‌برداری از زمین در وضع موجود و یا نوع استفاده پیش‌بینی شده برای آن، کاربری زمین نامیده می‌شود. هر کاربری می‌تواند دربرگیرنده انواعی از کارکردهای زیرگروه خود باشد.

کارکرد

هر گونه فعالیت یا عملکرد مجاز که در زیرگروه انواع کاربری قرار می‌گیرد کارکرد نامیده می‌شود.

واحد مسکونی

ساختمان یا بخشی مستقل از یک ساختمان بعنوان مجموعه همبسته فضاها و سرویسهای مناسب زیست و سکونت یک خانوار.

کاربری صنعتی

شامل کارگاه‌های غیرمزاحم و کوچک، صنوف نیمه مزاحم و کارگاه‌های خدماتی کوچک که به تناسب مقیاس و نوع فعالیت در محل مناسب جانمایی شده‌اند. بخشی از کارگاه‌های صنعتی درازاضی خارج از محدوده شهر با توجه به معیارهای مکانیابی انتخاب خواهند شد، استقرار خواهند یافت .

کارگاه‌های کوچک

منظور کارگاه‌هایی است که تعداد کارکنان آن محدود و نوع فعالیت آن در فضاهای محدود قابل انجام بوده و هیچ گونه مشکلات زیست محیطی برای محیط اطراف ایجاد نمی‌کند.

کارگاه‌های نیمه مزاحم

منظور کارگاه‌هایی است که با وسایل و روشهای معمول امکان کنترل آلودگی صوتی و سایر مزاحمت‌های ناشی از آنها تا حدود زیادی ممکن است. این کارگاه‌ها با توجه به نوع فعالیتشان ضرورت نزدیکی با شهر را خواهند داشت

کارگاه‌های مزاحم

منظور آن دسته از کارگاه‌هایی است که به دلیل وسعت یا نوع فعالیت، آلودگی ناشی از آنها با روش‌های معمول و ساده غیرقابل کنترل و یا دارای هزینه بالا بوده و لزوم فاصله را از محدوده‌های شهری نیاز داشته باشند.

حریم کاربری

به منظور حفظ ایمنی شهروندان از خطر احتمالی برای برخی خطوط انتقال انرژی و مسیلهای حریم‌های خطر در نظر گرفته می‌شوند که هر گونه احداث بنا در حریم مشخص شده یا ممنوع بوده و یا تحت شرایط خاص و با رعایت ضوابط

اداره مربوطه انجام می‌پذیرد. در برخی موارد نیز حرایم یاد شده به منظور جلوگیری از صدمه خوردن یک بنا و یا اثر تعیین می‌گردند مانند حرایم آثار تاریخی.

در مواردی حریم شامل فاصله ساخت و ساز از یک کاربری خاص مانند پاسگاه پلیس، فرودگاه و زندان است در برخی از موارد منظور از حریم محدودیتهای ارتفاعی می‌باشد. مثلاً در برخی از کاربری‌ها اضافه طبقه مجاز نیست ولی ساخت با طبقات کمتر مشکل ندارد، مانند حریم پرواز فرودگاه، حریم رودخانه‌ها - جاده‌ها، شبکه‌های برق و گاز تنها برای کشاورزی یا فضای سبز یا جاده قابل بهره‌برداری است. اراضی حریم الزاماً نباید توسط دولت تملک شود و مالکیت آن می‌تواند در اختیار مالک بوده و از آن استفاده کشاورزی نماید. به هر صورت حریم هر کاربری توسط ارگان مربوطه تعیین می‌شود (حریم گاز توسط اداره گاز، حریم برق توسط شرکت برق، حریم رودخانه و انهار توسط سازمان آب و...)

سرانه

متوسط مساحت هر یک از کاربری‌ها به ازاء هر نفر از جمعیت شهر را سرانه آن کاربری می‌گویند. سرانه موجود و پیشنهادی براساس جمعیت موجود و پیشنهادی محاسبه می‌شود.

عملکرد کاربری‌های خدماتی

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

اراضی بایر

منظور زمینیهایی است که سابقه عمران و احیاء داشته و به تدریج به حالت موات برگشته است. اعم از اینکه مساحت مشخصی داشته و یا نداشته باشد. اراضی بایر به شکل محصور و غیر محصور می‌باشند.^۳

آماده‌سازی زمین

مجموعه‌ای از فعالیت‌های هماهنگ و ضروری به منظور ایجاد امکان بهره‌برداری از اراضی جهت احداث ساختمان‌های مسکونی و غیره همراه با تأسیسات وابسته به آن را گویند و شامل تسطیح زمین، ایجاد شبکه‌های عبور و مرور، شبکه آبرسانی و فاضلاب، برق، گاز و مسجد و ... می‌باشد.

بلوک شهری

کوچکترین مجموعه یکپارچه از ساخت و ساز یا قطعه‌بندی زمین که از چهار طرف به معبر محدود باشد.

قطعه زمین

محدوده‌ای است که دارای یک سند مالکیت یا مدارک دال بر آن باشد و برای قطعات تفکیک شده با نظر شهرداری طبق ضوابط شهرسازی برابر قانون اداره ثبت، سند ثبتی صادر می‌کنند و شماره‌ای به آن قطعه می‌دهند. به این قطعات پلاک ثبتی می‌گویند.

حد زمین

عبارت است از حدود زمین در جهات اربعه.

بر زمین

حد زمین به یک یا چند گذر را بر یا برهای زمین گویند. اگر یک پلاک به یک خیابان مشرف باشد یک بر و اگر به دو خیابان مشرف باشد دو بر و اگر به سه خیابان مشرف باشد سه بر و اگر به چهار خیابان مشرف باشد چهار بر گویند. توضیح فوق برای قطعات منظم چهارگوش است. در مورد قطعات بیش از چهار وجهی یا کمتر تعداد برها می‌توانند تغییر کنند.

^۳ - جهت اطلاعات بیشتر : مجموعه قوانین و مقررات شهرسازی مرکز مطالعات و تحقیقات شهرسازی و معماری ایران؛ جلد اول؛ ص ۱۶۱-۱۵۹.

بر اصلاحی

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

خط اصلاحی

بر هر پلاک پس از عقب‌نشینی، طبق خط طرح را خط اصلاحی گویند.

پذیره

شهرداریها با توجه به دستورالعمل‌های وزارت کشور از کاربریهای انتفاعی (مسکونی، تجاری، صنعتی) به هنگام صدور پروانه ساختمانی عوارضی بنام پذیره دریافت می‌نمایند. میزان عوارض طبق جدول ابلاغ شده به شهرداریها می‌باشد.

آلاچیق یا پرگولا

عبارت است از سایه‌بان یا داربست که به منظور زیباسازی یا ایجاد سایه در فضاهای باز و محوطه‌ها ایجاد می‌شود و در صورتیکه میزان آن در حد متعارف باشد جزء زیربنا محسوب نمی‌شود.

خط طرح

منظور خطی است که وضعیت و حدود املاک و ساختمان‌ها پس از اجرای طرح نسبت به گذرهای عمومی و حد فاصل کاربری‌ها را مشخص می‌کند.

دایره بر و کف

قسمتی از واحد شهرسازی شهرداری است که میزان اصلاحی و بر ملک و در صورت وجود طرح کف، رقوم آن را اعلام می‌کند تا طرح احداث بنا با توجه به آن تهیه شود.

دستگاه مجری طرح

منظور شهرداری یا دستگاهی است که به طور قانونی مسئول کنترل توسعه شهری براساس طرح شهرسازی و ضوابط اجرایی مصوب آن می‌باشد.

دستور نقشه

عبارت است از مجموعه‌ای از اطلاعات که به متقاضی پروانه ساختمان داده می‌شود تا مهندس موردنظر نسبت به مورد، طراحی را انجام دهد تا براساس آن نقشه‌ها تهیه شود. در دستور نقشه معمولاً با توجه به اظهارنظر، واحد برو کف، میزان اصلاحی و ابعاد باقی مانده ملک پس از رعایت اصلاح پیشنهادی، نوع کاربری، میزان تراکم ساختمانی، تعداد طبقات، ضوابط پارکینگ، محل استقرار بنا و سایر موارد اعلام می‌شود.

محل استقرار ساختمان

به موقعیت و فواصل نقاط مختلف بنا از محدوده (حدود اربعه) ملک یا پلاک ثبتی گفته می‌شود.

پروانه ساختمانی

برگه یا دفترچه‌ای است که از سوی شهرداری به متقاضیان احداث ساختمان در سطح محدوده شهر داده می‌شود و به موجب آن مالک مجاز خواهد بود در پلاک تعیین شده با رعایت ابعاد مندرج در برگه و براساس نقشه مصوب از سوی شهرداری که پیوست پروانه است و طبق سطوح تعیین شده در مدت تعیین شده و سایر ضوابط فنی، اقدام به احداث بنا نمایند.

پله فرار

راه پله مستقلی که هنگام حواث غیرمترقبه مانند آتش‌سوزی به منظور خروج سریع ساکنین در ساختمان‌ها در نظر گرفته می‌شود. در حال حاضر ساختمان‌های بیش از ۶ طبقه (۵ طبقه روی پیلوت) یا شش طبقه روی زیرزمین در ایران ملزم به احداث پله فرار طبق ضوابط ویژه خود می‌باشند.

پاگرد

فضای مسطح بعد از هر راه پله که جهت استراحت عابریین تعبیه می‌گردد و معمولاً بعد از هر ۷ تا ۱۰ پله در نظر گرفته می‌شود.

بام شیب‌دار

آن دسته از بام‌هایی می‌باشد که زاویه شیب آنها با افق بیش از ۱۰ درجه باشد. معمولاً بام‌های با شیب کمتر را بام مسطح می‌گویند.

پایان کار ساختمان

گواهی‌نامه‌ای است که از سوی شهرداری به مالک پلاک ثبتی مشخص براساس پروانه ساختمان و رعایت ضوابط و زیر نظر مهندس ناظر احداث شده باشد، داده می‌شود.

قطعه مالکیت

قطعه زمین دارای حدود مشخص و سند مالکیت رسمی

مالکیت همجوار

قطعه مالکیت دارای مرز مشترک با قطعه مالکیت مورد نظر

تفکیک زمین

تقسیم رسمی یک قطعه مالکیت به چند قطعه جهت استفاده واحد یا مختلف

تفکیک اعیانی (ساختمان)

تقسیم رسمی یک ساختمان به واحدها و بخش‌های مختلف

تجمیع

ادغام چند قطعه مالکیت جهت استفاده واحد یا مختلف

مساحت قطعه مالکیت یا مساحت زمین

مساحت محاسبه شده از ابعاد قطعه مالکیت که در سند مالکیت رسمی درج شده است.

مساحت باقیمانده قطعه مالکیت

مساحت قطعه مالکیت پس از کسر سطوح واقع در گذرهای تعریضی یا جدید حاشیه آن.

سطح اشغال

سطح اشغال شده قطعه زمین توسط ساختمان در طبقه همکف.

سطح زیربنا

سطح اشغال شده توسط ساختمان در مجموع طبقات در یک قطعه مالکیت.

سطح زیرینای مفید (خالص)

مساحت زیرینای کل ساختمان به جز مشاعات (دستگاه پله، آسانسور، فضای انتظار، راهرو و...)

ارتفاع ساختمان یا بنا

فاصله مرتفع‌ترین نقطه بام (به غیر از دستگاه پله) و در صورت وجود سقف شیب‌دار، مرتفع‌ترین خط الرأس بام از سطح معبر اصلی مجاور.

محور اصلی بنا

خطی است مفروض به موازات طول قطعه مالکیت در میان ساختمان و عمود بر جهت غالب بدنه مشرف به حیاط اصلی قطعه مالکیت.

کرسی یا مسنی

ارتفاع کف ساختمان در طبقه همکف از سطح حیاط و یا گذر.

پیلوت

طبقه همسطح گذر یا حیاط که ارتفاع کف تا زیر سقف حداقل ۲/۴۰ متر و حداکثر ۲/۶۰ متر می‌باشد.

طبقه همکف

قسمتی از ساختمان که ارتفاع کف آن از سطح گذر حداکثر ۱/۲۰ متر و یا ارتفاع سقف آن از گذر بیش از ۱/۲۰ متر باشد.

طبقات فوقانی

طبقات ساختمان که روی طبقه همکف یا پیلوت ساخته شوند.

بر قطعه مالکیت یا بر زمین

قسمت یا قسمت‌هایی از حدود یک قطعه مالکیت که مجاور گذر قرار داشته باشد.

فضای آزاد قطعه مالکیت (حیاط)

آن بخش از قطعه مالکیت که ایجاد ساختمان در آن مجاز نمی‌باشد و فقط برای درختکاری، گلکاری و ایجاد استخر، حوض، آبنما، ایوان و سایر استفاده‌های محوطه‌سازی تخصیص یابد.

حیاط مرکزی

فضای آزاد (محوطه) قطعه مالکیت که از ۲ الی ۴ طرف توسط بخش‌های ساختمانی آن قطعه، محصور گردیده است.

زیرزمین

قسمتی از ساختمان که ارتفاع روی سقف آن از سطح گذر حداکثر ۱/۲۰ متر باشد.

جان پناه (دست‌انداز)

دیواره یا حفاظ لب بام که با ارتفاع معینی ساخته می‌شود.

لابی

فضای مشترک جهت انتظار و تعامل ساکنین یک بنای چند واحدی که در ارتباط مستقیم با ورودی است.

حیاط خلوت

فضای غیرمسقف که بیرون کالبد بنا و در یک سمت آن قرار گرفته و عمدتاً برای نورگیری و تهویه استفاده می‌شود.

پاسیو

فضای غیرمسقف یا دارای سقف شفاف که درون ساختمان قرار گرفته و برای نورگیری و تهویه استفاده می‌شود.

خرپشته

فضایی که برای پوشش پلکان و دسترسی به بام با حجم حداقل ایجاد می‌شود.

ایوان

قسمتی از بنا در طبقه همکف که جلوی آن باز و بدون درب و پنجره باشد.

تراس

فضایی که در بیرون و در طبقات فوقانی ساختمان بدون پیش‌آمدگی از بر آن قرار گرفته و حداقل یکطرف آن باز باشد.

بالکن

فضایی که در بیرون و در طبقات فوقانی ساختمان با پیش‌آمدگی از بر آن قرار گرفته و حداقل یک طرف آن باز باشد.

پیش‌آمدگی یا کنسول

بیرون‌آمدگی ساختمان (در طبقات فوقانی) نسبت به مرز قطعه در گذر و یا در فضای آزاد یک قطعه مالکیت

سطح معبر

متوسط اختلاف ارتفاع بالاترین و پایین‌ترین نقطه گذر یا گذرهای مجاور قطعه مالکیت

معبور اختصاصی

معبوری که سطح آن جزء سند مالکیت یک قطعه مالکیت بوده، تأسیسات عمومی از آن عبور ننموده و دسترسی آن قطعه مالکیت را تأمین می‌نماید.

رواق

عقب‌نشینی ساختمان در طبقه همکف به منظور ایجاد گذر سرپوشیده عبور پیاده که حداقل یک طرف آن باز باشد.

پارکینگ

محل در نظر گرفته شده برای توقف وسایل نقلیه و دسترسی مربوطه

پارکینگ عمومی

زمین یا ساختمانی که برای توقف جمعی وسایل نقلیه عموم در نظر گرفته شده یا مورد استفاده قرار گیرد.

پارکینگ اختصاصی

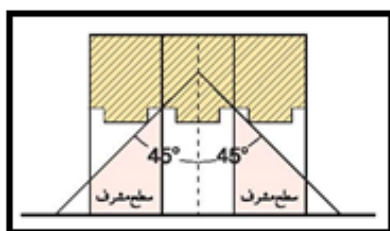
پارکینگ اختصاصی به پارکینگ‌هایی گفته می‌شود که محدوده آن به طور کامل در سند منزل و یا در اجاره نامه آن قید شده باشد و به شکل اختصاصی به فرد مورد نظر و آن واحد آپارتمان تعلق گیرد.

حریم اشرف

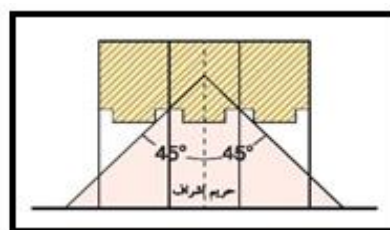
فضایی که بین سطوح فرضی با زاویه ۴۵ درجه نسبت به محور اصلی بنا از جنوبی‌ترین نقطه منتهی‌الیه شرقی و غربی حد مجاز سطح اشغال قرار گیرد (شکل ۱).

سطح مشرف

سطوحی از یک قطعه مالکیت که در حریم اشرف قطعه مالکیت دیگر و یا در انظار عموم از گذرهای مجاور قرار گیرد (شکل ۲).



شکل ۲: سطح مشرف



شکل ۱: حریم اشرف

نمای عمومی بنا

قسمتی از سطح بدنه ساختمان که از فضاهای عمومی شامل گذر، میدان و غیره قابل رویت باشد.

منظر

چشم‌انداز عناصر طبیعی، مصنوع جدید و یا تاریخی که از نقطه‌ای خاص قابل رویت باشد.

حریم منظری

فضای آزاد مورد نیاز برای تأمین چشم‌انداز مناسب به یک منظر

تغییر و تعمیر اساسی

هرگونه تغییر در داخل و یا خارج بنا و صرفاً به منظور تعمیر و تغییر سازه بنا، ایجاد فضاهای جدید، گسترش فضاهای موجود و همچنین ناسازی و تغییر در آن ساختمان باشد.

تغییر و تعمیر غیر اساسی

کلیه تغییرات و اقدامات تعمیراتی ساختمان که شامل تعریف تعمیر اساسی نگردد مانند تعویض و اصلاح لوله‌کشی، سیم‌کشی، نازک‌کاری، کف فرش حیاط، عایق رطوبتی بام، رنگ‌آمیزی و موارد مشابه.

بافت پر

آن بخش از سطوح داخل محدوده شهر که توسط کاربری‌های مسکونی، خدماتی، تأسیسات و تجهیزات شهری، شبکه معابر مربوطه و دیگر عملکردهای شهری واجد سطوح ساختمانی اشغال گردیده است.

بافت خالی

آن بخش از سطوح داخل محدوده شهر که اراضی بایر و موات، اراضی کشاورزی، باغات و دیگر سطوح باز و ساخته نشده شهر (و از جمله شبکه معابر مربوطه) را در بر می‌گیرد.

تراکم ناخالص جمعیتی

نسبت جمعیت به مساحت کل محدوده شهری که جمعیت در آن اسکان یافته است (نفر در هکتار)

تراکم خالص جمعیتی

نسبت جمعیت به سطوح مسکونی که جمعیت در آن اسکان یافته است (نفر در هکتار)

شبکه معابر

براساس مصوبه شورای عالی معماری و شهرسازی در خصوص دسته‌بندی کاربریها، شبکه معابر جزو کاربری حمل و نقل و انبارداری محسوب می‌شود. به دلیل گستردگی مطالب در این زمینه، کاربری شبکه معابر بصورت جداگانه بررسی می‌گردد.

محورهای شریانی

به محورهایی گفته می‌شود که حرکت سریع به خارج شهر یا بین مراکز نواحی در آنها انجام می‌شود. در این گونه محورها به جابجایی وسایل نقلیه و موتوری برتری داده می‌شود.

شبکه‌های جمع و پخش کننده

شامل راه‌هایی است که ترافیک محلات را به خارج و مرکز ناحیه و شهر عملی می‌کنند.

راه‌های محله‌ای

ارتباط داخل محلات و تک تک پلاکها را با یکدیگر میسر می‌سازد. ضمناً شبکه‌های محله‌ای به بن‌باز و بن‌بست قابل تقسیم می‌باشد.

نوع دسترسی‌ها

دسترسیها به ۳ دسته قابل تقسیم است: سواره، پیاده و مختلط. در بهارستان شبکه‌ها عمدتاً از نوع مختلط (سواره و پیاده) است که قسمت مرکزی شبکه مربوط به سواره و حاشیه‌ها در یک طرف یا هر دو طرف بسته به مورد ویژه عابر پیاده است.

تعریض

مربوط به افزایش عرض گذر موجود می‌باشد. تعریض بصورت‌های مختلف انجام می‌شود: تعریض از محور (افزایش عرض گذر تا میزان تعیین شده بطور مساوی نسبت به آکس معبر موجود)، تعریض از یک طرف و تعریض طبق خط طرح.

کف

عبارتست از آخرین پوشش پیش‌بینی شده برای سطح زمین با مصالح ساختمانی در گذرهای عمومی طبق خط پروژه طرح

کف متوسط معبر

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

پخ

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

دور برگردان

به فضای بازی اطلاق می‌گردد که در انتهای معابر بن بست (از جهت دسترسی سواره) قرار داشته و جهت دور زدن وسائل نقلیه پیش‌بینی می‌شود که به اشکال مختلف قابل اجرا است.

رفیوژ

بخشی از سطوح تقاطع، خیابان یا میادین است که معمولاً به صورت برجسته و با اختلاف سطح از کف خیابان اجراء و با چمن کاری و گلکاری تزیین می‌شود و بیشتر به منظور تفکیک مسیر حرکت وسایل نقلیه در طراحی هندسی تقاطع‌ها، از آن استفاده می‌شود.

۲- دسته‌بندی گونه‌های کاربری زمین و کارکردهای زیر گروه آنها

در چارچوب طرح جامع، کاربری موجود و پیشنهادی زمین بر پایه گونه‌های بیست و چهارگانه زیر دسته‌بندی شده است. در این دسته‌بندی، افزون بر معرفی گونه‌های اصلی کاربری زمین، ریزکارکردهای زیرگروه و کارکردهای مجاز به استقرار در زمین‌های هرگونه کاربری نیز آمده است.

جدول ۱: تعاریف کاربری‌های شهری

ردیف	نوع کاربری	تعریف
۱	مسکونی	اراضی اختصاص یافته جهت سکونت
۲	مسکونی - تجاری - خدماتی	اراضی اختصاص یافته جهت سکونت و انواع فعالیت‌های بازرگانی و خدمات انتفاعی و غیرانتفاعی (دارای دسترسی مستقل برای واحدهای مسکونی)
۳	آموزش تحقیقات و فناوری	اراضی که جهت فعالیت‌های آموزش عالی و تکمیلی و پژوهشی بعد از دوره تحصیلات رسمی و عمومی (تحصیلات متوسطه) اختصاص داده می‌شود
۴	آموزشی	اراضی اختصاص یافته برای فعالیتهای آموزش رسمی و عمومی زیر نظر وزارتخانه‌های آموزش و پرورش و کار و امور اجتماعی
۵	اداری و انتظامی	اراضی اختصاص یافته جهت استقرار وزارت خانه‌ها، موسسات دولتی، شرکت‌های دولتی و موسسات و نهادهای عمومی غیردولتی و نیروهای انتظامی و بسیج
۶	تجاری - خدماتی (انتفاعی و غیرانتفاعی)	اراضی اختصاص یافته برای انواع فعالیت‌های بازرگانی و خدمات انتفاعی و غیرانتفاعی
۷	ورزشی	اراضی اختصاص یافته جهت انجام ورزش‌های مختلف از سطوح مبتدی تا حرفه‌ای
۸	درمانی	اراضی اختصاص یافته به خدمات پزشکی، درمانی و سلامت انسان و دام و نیز مددکاریهایی اجتماعی
۹	فرهنگی - هنری	اراضی اختصاص یافته به فعالیت‌های فرهنگی
۱۰	پارک و فضای سبز	اراضی اختصاص یافته به پارک (بوستان) که توسط شهرداری احداث و مورد استفاده عموم قرار می‌گیرد
۱۱	مذهبی	اراضی اختصاص یافته جهت انجام فرایض و مراسم دینی و مذهبی و بقاع متبرکه
۱۲	تجهیزات شهری	اراضی اختصاص یافته جهت رفع نیازهای عمومی شهروندان که عمدتاً در وظایف شهرداری است
۱۳	تأسیسات شهری	اراضی که جهت امور مربوط به تأسیسات زیربنایی شهر و یا بهداشت شهر و شهروندان اختصاص می‌یابد
۱۴	حمل و نقل و انبارداری	اراضی اختصاص یافته جهت معابر و ساختمانهایی که برای انجام سفرهای شهری، برون شهری و بین شهری و انبارها نیاز است
۱۵	نظامی	اراضی اختصاص یافته به نیروهای مسلح
۱۶	باغات و کشاورزی	اراضی اختصاص یافته به باغات و زمین‌های کشاورزی
۱۷	میراث تاریخی	اراضی اختصاص یافته به مکان‌های تاریخی
۱۸	طبیعی	سطوح اختصاص یافته به جنگل‌های طبیعی و دست کاشت و امثالهم
۱۹	حریم	اراضی که حسب قانون جهت اهداف خاص حفاظت و منظور می‌شوند
۲۰	تفریحی و توریستی	اراضی اختصاص یافته جهت اقامت و سیاحت
۲۱	خدماتی با غلبه سبز و باز	اراضی اختصاص یافته جهت خدمات بزرگ مقیاس با اکثریت پهنه فضای سبز و باز
۲۲	خدماتی، آموزشی، فرهنگی، ورزشی و درمانی	اراضی اختصاص یافته جهت فعالیتهای مرتبط با کاربریهای خدماتی، آموزشی، فرهنگی، ورزشی و درمانی
۲۳	خدمات ورودی شهر	اراضی اختصاص یافته جهت فعالیتهای مرتبط با کاربریهای تجاری - خدماتی و حمل و نقل - انبارداری
۲۴	صنعتی (کارگاه‌های غیر مزاحم شهری)	اراضی اختصاص یافته جهت استقرار صنایع مشمول گروه الف، موضوع مصوبه شماره ۴۴۶۷۷/ت ۱۸۵۹۱ مورخ ۱۳۸۸/۱۲/۲۶ هیأت وزیران و اصلاحات بعدی آن

جدول ۲: کارکردهای مجاز کاربری‌های شهری به تفکیک سطوح تقسیمات شهری

ردیف	نوع کاربری	مقیاس	کارکردهای مجاز
۱	مسکونی	محله	سکونتگاه‌های تک واحدی، مجتمع‌های چند خانواری و آپارتمانی چند واحدی و خوابگاه‌های دانشجویی خارج از محوطه دانشگاه، سایر کارکردهای مجاز مطابق بند ۲۴ ماده ۵۵ قانون شهرداریها
۲	تجاری	محله	واحدهای خرید روزانه (خوار و بار، میوه و سبزی، نانوبی، قصابی و امثالهم)
		ناحیه	واحدهای خرید هفتگی (سوپرمارکت، فروشگاه‌ها و...)، شعب بانکها و صندوقهای قرض الحسنه و مؤسسات مالی و اعتباری، بنگاه‌های معاملات املاک، بازارچه‌ها، فروشگاه‌های منسوجات، پلاستیک، لوازم خانگی، لوازم صوتی و تصویری، کتابفروشی‌ها، رستورانها، شرکتهای بیمه، داروخانه و انواع مشابه دیگر
	شهر	عمده فروشی‌ها، راسته‌های صنوف مختلف و بورسها، بازار شرکتهای بازرگانی و تجاری، واحدهای خرید خاص و بلند مدت مانند فروشگاه‌های بزرگ زنجیره‌ای، میل فروشی‌ها، پوشاک، شعب مرکزی بانکها و مؤسسات مالی و اعتباری، مؤسسات تجاری واردات و صادرات کالا، نمایندگی فروش عرضه وسایل نقلیه، فروشگاه عرضه قطعات یدکی، وسایل نقلیه و فروشگاه عرضه صنایع دستی و فرش، تعمیرگاه‌های لوازم خانگی و خودرو، دفاتر نمایندگی بانکهای خارجی، نمایندگی مؤسسات تجاری خارجی، تالارهای پذیرایی	
	محله	دفاتر پست، امور مشترکین تلفن همراه، فروش روزنامه و مجله، آرایشگاه زنانه و مطب پزشکان	
خدمات انتفاعی	ناحیه	پلیس ۱۰+، آموزشگاه‌های خصوصی، دفاتر (وکالت، مهندسی و نقشه‌برداری، پیشخوان، ثبت اسناد، ازدواج و طلاق، شرکتهای پیمانکاری و مشاور و خدمات)، آزمایشگاههای طبی و تخصصی، مراکز رادیولوژی، سالنهای ورزشی کوچک، مرکز مشاوره درمانی	
	منطقه	خدمات اینترنت، دفاتر حسابرسی، مراکز MRI و مشابه، آمبولانس خصوصی، درمان اعتیاد، فیزیوتراپی، مراکز کاربایی، مرکز معاینه فنی خودرو، رسانه‌های دیجیتال، رادیولوژی، مطب دامپزشکان	
خدمات غیر انتفاعی	شهر	دفاتر احزاب، تشکلهای مردم نهاد، مؤسسات خیریه، اتحادیه‌ها، مجامع، انجمنها و تعاونیها، رسانه‌های دیجیتال خبری، هیئتهای ورزشی، آموزشگاه‌های مذهبی (بجز حوزه‌های علمیه)	
۳	مسکونی - تجاری - خدماتی		هر یک از کاربریهای مسکونی و تجاری - خدماتی یا مختلط هر کدام از آنها
۴	آموزش تحقیقات و فناوری	شهر	مدارس عالی، دانشگاه‌ها، دانشکده‌ها، دانشسراها، حوزه‌های علمیه و مراکز تحقیقاتی و پژوهشی و علمی و کاربردی و پارک فناوری
۵	آموزشی	محله	آموزشهای پیش دبستانی (مهد کودک، آمادگی، دبستان)
		ناحیه	مدارس راهنمایی، دبیرستان و پیش دانشگاهی
		منطقه	هنرستانهای صنعتی وابسته به آموزش و پرورش و مجتمع‌های آموزش فنی و حرفه‌ای وزارت کار و امور اجتماعی
شهر	مدارس اسلامی، مدارس کودکان استثنایی، مراکز پرورش استعدادهای درخشان، مدارس شاهد و مدارس اتباع خارجی		
۶	اداری و انتظامی	ناحیه	شهرداری نواحی شوراهای حل اختلاف
		منطقه	مجتمع‌های قضایی، شرکتهای آب و برق و گاز و مخابرات، ادارات آموزش و پرورش، تأمین اجتماعی، پست، ثبت احوال، ثبت اسناد، امور اقتصادی و مالیاتی، راهنمایی و رانندگی، کلانتری، آگاهی و پایگاه‌های بسیج
		شهر	وزارتخانه‌ها و سازمانهای دولتی، ادارات کل و شرکتهای وابسته به وزارتخانه‌ها و سازمانهای دولتی و نهادهای عمومی غیردولتی، ستاد نیروهای نظامی و انتظامی و سایر مراکز انتظامی، سفارتخانه‌ها، کنسولگری‌ها و سازمانهای بین‌المللی، شهرداری و شورای اسلامی شهر، دادگستری و زندانهای موجود، مراکز بازرسی و کانونهای اصلاح و تربیت، سرپرستی بانکها

ردیف	نوع کاربری	مقیاس	کارکردهای مجاز
		خارج از محدوده شهر	زندانی
۷	ورزشی	محل	زمینهای بازی کوچک
		ناحیه	زمینها و سالنهای کوچک ورزشی، استخرهای شنا
		شهر	ورزشگاهها و مجتمعهای ورزشی، زورخانهها، مجموعههای آبی ورزشی
۸	درمانی	محل	مراکز بهداشت و تنظیم خانواده، درمانگاهها
		ناحیه	پلی کلینیکها
		منطقه	مراکز انتقال خون، بیمارستانهای کمتر از ۶۴ تخت و مراکز اورژانس
۹	فرهنگی - هنری	شهر	بیمارستانهای اصلی شهر، زایشگاهها، تیمارستانها، مراکز توانبخشی، درمانگاههای دامپزشکی، مراکز نگهداری کودکان بی سرپرست / سالمندان / معلولین / جانبازان، گرمخانهها
		ناحیه	کتابخانهها و سالنهای اجتماعات کوچک، کانونهای پرورش فکری کودکان و نوجوانان، سینما، دارالقرآن
۱۰	پارک و فضای سبز	شهر	کتابخانه مرکزی و تخصصی، نگارخانه، فرهنگسرا و مجتمعهای فرهنگی، سالن اجتماعات، سینما، تئاتر، سالن کنسرت، مؤسسات و دفاتر مرکزی روزنامه مجله، مراکز صدا و سیما
		محل	بوستان (پارک) محلهای
		ناحیه	بوستان (پارک) ناحیه ای
۱۱	مذهبی	شهر	بوستان (پارک) اصلی شهر
		محل	مساجد، حسینیهها و فاطمیهها
۱۲	تجهیزات شهری	شهر	مساجد بزرگ و مسجد جامع شهر، مصلی، مهدیه، کلیساها، کنیسهها و آتشکدهها
		محل	ایستگاههای جمع آوری زباله
		ناحیه	میادین میوه و تره بار، ایستگاههای جمع آوری زباله، ایستگاههای آتش نشانی، جایگاههای سوخت، اورژانس ۱۱۵
		خارج از محدوده شهر	گورستانهای موجود، نمایشگاههای دائمی، مراکز امداد و نجات هلال احمر
۱۳	تاسیسات شهری	محل	انتقال گورستانها، مرکز حفر بهداشتی زباله، میدان مرکزی میوه و تره بار، حمل و نقل بار
		منطقه	ایستگاههای تنظیم فشار گاز، آب و فاضلاب، پستهای برق، سرویسهای عمومی بهداشتی مخازن آب زمینی و هوایی، تصفیه خانههای آب و فاضلاب، پست ایستگاههای تنظیم فشار گاز
۱۴	حمل و نقل انبارداری	محل	معبور، پارکینگهای محلهای، ایستگاههای مترو
		ناحیه	معبور، پارکینگهای عمومی، پایانههای مسافری، پارک سوار
		شهر	معبور، پایانههای مسافری درون شهری و بین شهری، ایستگاه فرودگاههای موجود، بندر، تاسیسات مرکزی مترو، پارکینگهای بین شهری کوچک و سردخانهها
		خارج از محدوده	انبارهای اصلی کالا، سیلو، سردخانه، فرودگاه
۱۵	نظامی	شهر	پادگانها و آمادگاههای موجود نیروهای نظامی
۱۶	باغات و کشاورزی	محل	زمینهای کشاورزی و باغات واحدهای باغ مسکونی
۱۷	تاریخی	شهر	اماکن و محوطههای تاریخی، موزهها، بناهای یادبود، آرامگاه مشاهیر، اماکن متبرکه و حریمهای تملک شده آنان

ردیف	نوع کاربری	مقیاس	کارکردهای مجاز
۱۸	طبیعی	شهر	سطوحی که جهت جنگل‌های طبیعی و فضای سبز دست کاشت (غیر از پارک) اختصاص می‌یابد
۱۹	حریم	شهر	حریم قانونی رودخانه‌ها، تالاب‌ها، آبگیرها، مسیل‌ها و راه، حریم قانونی تملک راه‌آهن‌های بین شهری و تاسیسات زیربنایی آب و برق و گاز و نفت و فاضلاب
۲۰	تفریحی - گردشگری	شهر	هتل، مسافرخانه، مهمانپذیر و مهمانسرا، هتل آپارتمان و متل، شهربازی، پارک‌های جنگلی، اردوگاه‌های جهانگردی، پلاژهای ساحلی و ...
۲۱	خدماتی با غلبه سبز و باز	شهر	خدمات جهانگردی و پذیرایی، مجموعه‌های بزرگ ورزشی، بیمارستان، انبار و سردخانه، ساختمانهای اداری، مراکز انتظامی، موسسات آموزش عالی و تاسیسات و تجهیزات شهری
۲۲	خدماتی، آموزشی، فرهنگی، ورزشی و درمانی	شهر	فعالیت‌های مرتبط با کاربری‌های خدماتی، آموزشی، فرهنگی، ورزشی و درمانی
۲۳	خدمات ورودی شهر	شهر	فعالیت‌های مرتبط با کاربری‌های تجاری - خدماتی و حمل و نقل - انبارداری
۲۴	صنعتی (کارگاه‌های غیر مزاحم شهری)	گروه‌های الف مصوبه شماره ۶۴۶۷۷-ت ۷۸/۱۲/۲۶ هیئت مدیران با اصلاحات بعدی آن	غذایی: ۱- تهیه و بسته بندی خشکبار بدون شستشو ۲- بسته بندی خرما بدون شستشو ۳- واحد تولید آب نبات و پولکی شکر پنیر و غیره تا ۳۰۰۰ تن در سال ۴- واحد تولیدی نبات (نبات ریزی) ۵- واحد تولید گز و سوهان تا ۳۰۰ تن در سال ۶- واحد بسته بندی نمک و ادویه جات ۷- واحد بسته بندی چای ۸- واحد بسته بندی قهوه ۹- واحد تولید قند حبه و کله تا ۳۰۰ تن در سال به روش نم زدن و بدون روش پخت ۱۰- واحد بسته بندی عسل ۱۱- تولید بستنی تا ۱۰۰۰ تن در سال ۱۲- تولید شیرینی و نان تا ۳۰۰ تن در سال ۱۳- آسیاب و تولید آرد گندم و جو تا ۳۰۰ تن در سال ۱۴- واحد بسته بندی کره و سایر لبنیات تا ۱۰۰ تن در سال ۱۵- تولید بیسکویت و شکلات تا ۳۰۰ تن در سال ۱۶- واحد رشته بری تا ۳۰۰ تن در سال ۱۷- واحد ماکارونی سازی تا ۳۰۰ تن در سال ۱۸- واحد تولید آج موم (مخصوص کندوی عسل) ۱۹- واحد بسته بندی سبزیجات و میوه جات ۲۰- واحد تولید یخ (صرفاً در مناطق صنعتی درون شهری بایستی استقرار یابند). ۲۱- واحد تولیدی نان بستی ۲۲- واحد بسته بندی گلاب ۲۳- واحد بسته بندی عرقیات گیاهی ۲۴- واحد بسته بندی جو بدون عملیات بوجاری و شستشو ۲۵- واحد سورتینگ و بسته بندی حبوبات بدون بوجاری ۲۶- واحد تولید، بهبود دهنده کیفیت آرد ۲۷- واحد تولید غذایی کودکان آرد غلات آماده بودن عملیات بوجاری و آسیاب

کارکردهای مجاز	مقیاس	نوع کاربری	ردیف
<p>نساجی:</p> <p>۱- واحدهای قالببافی، زیلوبافی و نمدمالی دستی و دست بافتها</p> <p>۲- شیرازه دوزی حاشیه موکت و فرش ماشینی</p> <p>۳- جوراب بافی حداکثر سه دستگاه (با حداکثر ۱۰۰ تن در سال</p> <p>۴- کش بافی، تریکوبافی، گردبافی، کنن و راشل حداکثر تا ۳ دستگاه (یا حداکثر ۱۰۰ تن در سال)</p> <p>۵- واحد تولید لباس و پوشاک حداکثر ۳۰۰۰ دست، انواع لباس و پوشاک در سال</p> <p>۶- تولید طناب نخ‌ی یا کنفی، تور ماهیگیری، قیطان، انواع نوار و روبان</p> <p>۷- واحد دوزندگی لحاف و تشک و بالش بدون خط حلاجی یا استفاده از پشم شیشه</p> <p>۸- واحد پارچه چایی روش دستی (مانند پارچه قلمکار اصفهان چاپ سیلک و غیره)</p> <p>۹- پارچه بافی دستی (غیر موتوری)</p> <p>۱۰- واحد تولید فتیله نفت سوز و نوارهای صنعتی</p> <p>۱۱- واحد تولید الیاف پروپیلین</p>			
<p>چرم:</p> <p>۱- واحد تولید مصنوعات سراجی از قبیل کیف، دستکش، جلد چرمی و نظایر آن</p> <p>۲- واحد تولید مصنوعات پوستی از قبیل کلاه پوستی، پوستین و موارد مشابه از پوست دباغی</p> <p>۳- واحد تولید کفش ماشینی حداکثر ۹۰۰۰۰ جفت در سال</p> <p>۴- واحد مونتاژ دست و پای مصنوعی با استفاده از چرم</p> <p>۵- واحد مونتاژ لوازم ارتوپدی با استفاده از چرم</p>			
<p>سلولزی:</p> <p>۱- واحد تولید جعبه مقوایی و کارتن از ورق آماده</p> <p>۲- واحد تولید پاکت خوار و بار و مراسلات مشابه آن</p> <p>۳- واحد تهیه کاغذ دیواری از کاغذ آماده و چاپ شده</p> <p>۴- واحد تولید کاغذ و دفتر از کاغذ آماده</p> <p>۵- واحد تولید لوازم التحریر کاغذی و مقوایی از ورق آماده</p> <p>۶- واحد صحافی و چاپخانه های ساده</p> <p>۷- واحد تولید مصنوعات چوب پنبه ای</p> <p>۸- واحد نجاری و خراطی بدون انوارسازی</p> <p>۹- واحد میل سازی و سایر مصنوعات چوبی تا ۲۰۰ مترمکعب چوب در سال بدون رنگ</p> <p>۱۰- تولید انواع فیلترهای کاغذی از جمله فیلترهای هوا و یا استفاده از ورق آماده</p> <p>۱۱- واحد تولید انواع دوک و لوله طاقه پیچی مقوایی و سایر مصنوعات مشابه از ورق آماده</p> <p>۱۲- تولید محصولات ساخته شده از نی و حصیر و سبد بافی از الیاف گیاهی</p> <p>۱۳- واحد بسته بندی دستمال و محصولات مشابه با استفاده از کاغذ آماده</p> <p>۱۴- واحد پرس کاری و چسباندن روکش نایلون با استفاده از روکش آماده</p> <p>۱۵- واحد تولید قایقهای چوبی و بلم تا ۲۰۰ دستگاه در سال</p> <p>۱۶- واحد تولید کلاسور و زونکن از مقوای آماده</p>			

ردیف	نوع کاربری	مقیاس	کارکردهای مجاز
			فلزی : ۱- واحد قلمزنی انواع فلزات ۲- واحد تراشکاری و قطعه‌سازی و قالب‌سازی بدون ریخته‌گری و آبکاری حداکثر تا ۳ دستگاه ۳- واحد تولید درب و پنجره آهنی و آلومینیومی (صرفاً در مناطق صنعتی درون شهری) ۴- واحد تولید کانال کولر ، لوله بخاری(صرفاً در مناطق صنعتی درون شهری) ۵- واحدهای طراحی و مونتاژ حداکثر تا سه دستگاه تراش ۶- واحد صنعتی تولید ظروف آلومینیم از ورق آماده با یک دستگاه خم کن حداکثر ۱۰۰ تن در سال (صرفاً مناطق صنعتی داخل شهری) ۷- واحدمونتاژ تجهیزات گرد و غبار گیر از قطعات آماده ۸- واحد تولید اتصالات هیدرولیک (پرس بست فلزی به دو انتهای شیلنگ فشار قوی) ۹- واحد طراحی و مونتاژ کولر اتومبیل ۱۰- واحد طراحی و مونتاژ کاربراتور گاز سوز ۱۱- واحد تولید ترموستات
			کانی غیر فلزی : ۱- واحد تولید مصنوعات شیشه‌ای بدون کوره ذوب ۲- واحد تولید آئینه ، پوکه آمپول ، شیشه آزمایشگاهی بدون کوره ۳- واحد تولید مصنوعات تزئینی سنگی (صنایع دستی)
			شیمیایی: ۱- واحد تولید آب مقطر ۲- واحد تولید نایلون و نایلکس و سلوفان (با استفاده از رول آماده) ۳- واحد طراحی و مونتاژ نت ترمز
			دارویی، آرایشی و بهداشتی: ۱- واحد تولید مواد بهداشتی و آرایشی (فرمولاسیون) ۲- واحد اختلاط و بسته بندی پودر ازاله مو ۳- واحد تولید قرص و پودر اکسیژنه ۴- واحد تولید اکسیدان، کرم بهداشتی و صنعتی و پودر بلوندر اکسیژن ۵- واحد تولید اسانس، تنطور، الکلوتید از مواد شیمیایی و طبیعی ۶- واحد تولید هورمون و آنتی بیوتیک
			برق و الکترونیک : ۱- واحد تولید لوازم برقی کوچک به صورت مونتاژ (نظیر زنگ اخبار و دربازکن) ۲- واحد تولید آنتن تلویزیون بدون آبکاری و لوستر ، از قطعات آماده ۳- واحد طراحی و تولید لوازم برقی و الکترونیکی بصورت مونتاژ مشروط بر نداشتن عملیات کوره‌ای ۴- واحد تولید لوازم پزشکی ، آزمایشگاهی و آموزشی ، قطعات الکترونیک ۵- واحد تولید ترانزیستور و مقاومت و غیره ۶- واحد تولید انکوباتور و سایر لوازم
			آزمایشگاهی بدون آبکاری: ۱- واحد تولید انواع ساعت ۲- واحد طراحی و تولید تقویت کننده صوت نظیر بلندگو و آمپلی فایر به صورت مونتاژ

ردیف	نوع کاربری	مقیاس	کارکردهای مجاز
			۳- واحد تولید رادیو و تلویزیون و لوازم صوتی و تصویری ۴- واحد تولید دستگاههای برقی علامت دهنده سمعی و بصری ۵- واحد تولید سیستم های مخابراتی مراکز تلفن ۶- واحد تولید لوازم الکترونیکی (کامپیوتر ، لوازم اداری و لوازم دقیق الکترونیکی) ۷- واحد تولید کنترل های ولتاژ و فرکانس ۸- واحد تولید آفتامات ۹- واحد تولید مودم و میکرو کنترل ۱۰- واحد طراحی و مونتاژ تایمر ۱۱- واحد تولید کارت و بردهای کامپیوتری
			کشاورزی: ۱- واحد زنبورداری و پرورش ملکه (تا ردیف ۴ فاقد محدودیت فاصله از امکان مسکونی) ۲- واحد پرورش پرندگان زینتی تا ۱۰۰ قطعه ۳- واحد پرورش کرم ابریشم ۴- واحد پرورش ماهی زینتی ۵- آزمایشگاه دامپزشکی
			ماشین سازی: ۱- واحد قالب و مدل (درجه ریخته گری، فیکچر، قالب قطعات استاندارد، قالب قید و بست و ابزار قالب، مدل ۲- واحد تجهیزات شبکه آب و فاضلاب (پمپهای دیاگرامی، کف کش ، لجن کش و تجهیزات تصفیه) ۳- واحد ماشین آلات و تجهیزات حمل و نقل مکانیکی (آسانسور و قطعات آسانسور، پله برقی، بالاترک، جرثقیل سقفی، جرثقیل پشت کامیونی، جک پالت بالابر و قطعات مربوطه، نوار نقاله و جرثقیل) ۴- واحد پمپ و کمپرسور (پمپهای خلاء و کیوم آتش نشانی، آب، کمپرسورهای صنعتی و مصرفی و گارازی مواد فله و تلمبه های بادی)

۳- ضوابط و مقررات تفکیک زمین

- در بخش هایی از بافت شهری موجود واقع در گونه های تراکمی که مساحت غالب قطعه ها بزرگتر از حد نصابها باشد، تفکیک قطعه های موجود مجاز نمی باشد .

- در تهیه طرح تفکیک زمین برای کاربری مسکونی، تناسب بهینه پهنا به درازای زمین ۳ به ۵ است. این نسبت نباید از ۱ به ۳ کمتر شود.

- در تهیه طرح تفکیک زمین، محور طولی قطعه ها، با توجه به جهت بهینه نورگیری (راستای شمال - جنوب) و با توجه به بافت بخشهای همجوار، باید در دامنه مناسب جهت گیری (۴۵ درجه جنوب شرقی تا ۴۵ درجه جنوب غربی) قرار گیرد.

- در کلیه کاربری هایی که دارای طراحی شهری و توده و استقرار مصوب هستند، مصوبه مربوطه ملاک عمل شهرداری خواهد بود.

- حتی الامکان باید از تفکیک زمین به قطعه های با محور طولی شرقی- غربی (انحراف بیش از ۴۵ درجه شرقی یا غربی نسبت به راستای شمال - جنوب) خودداری شود.

۴- ضوابط و مقررات تجمیع زمین

- تجمیع قطعات مالکیت به هر میزان بلامانع است.
- چنانچه در چند قطعه تفکیکی قصد احداث یک ساختمان باشد، قطعات مذکور باید قبل از صدور پروانه ساختمانی تجمیع گردند.
- حذف و تغییر شبکه ارتباطی و خدمات عمومی محدوده مورد درخواست جهت تجمیع به هیچ وجه نباید در شبکه ارتباطی و نظام توزیع مراکز خدماتی محوطه‌های پیرامون آن خللی وارد نماید.
- سطح شبکه معابر فرعی در اختیار شهرداری پس از تجمیع و یا تفکیک مجدد در چارچوب شبکه معابر داخلی محدوده براساس طرح مصوب در اختیار شهرداری قرار می‌گیرد.
- در تجمیع قطعات مالکیت باید مسئله مشرفیت و رعایت کلیه ضوابط شهرسازی و معماری در نظر گرفته شود. ایجاد قطعات تجمیعی که بنای آن‌ها مشرف به فضای آزاد قطعه مالکیت مجاور باشد مجاز نیست.
- سیاستهای تشویقی تجمیع (شامل افزایش تعداد طبقات و...) در قالب مصوبات تفصیلی طرحها مجاز خواهد بود.

۵- ضوابط و مقررات ارتفاع و احداث بنا

- رعایت کد ارتفاعی مصوب در تعیین ارتفاع ساختمانها الزامی است.
- ارتفاع طبقه همکف، جز ارتفاع مجاز ساختمان محسوب می‌شود.
- متوسط ضخامت سقف طبقات برابر با ۴۰ سانتی متر باشد.
- ارتفاع جان‌پناه بام ساختمان برابر با ۱/۱۰ متر است.
- ارتفاع جان‌پناه تراس‌ها، بالکن‌ها و هر گونه پیش‌آمدگی در طبقات ساختمان‌ها از کف تمام شده حداقل ۱/۱۰ متر است.
- ارتفاع جان‌پناه بام ساختمان جز ارتفاع مجاز ساختمان محسوب می‌شود.
- مبنای تعیین ارتفاع مجاز هر ساختمان فاصله سطح معبر (کد صفر صفر) تا روی جان‌پناه بام ساختمان است.
- اخذ هر گونه رضایتنامه فی مابین مالکین همجوار در خصوص درخواست افزایش ارتفاع مجاز ساختمان، افزایش سطح اشغال مجاز و هر درخواستی که مغایر ضوابط مندرج در این دفترچه باشد ملاک عمل نبوده و مجاز نیست و اقدام براساس آن برای مرجع صدور پروانه ساختمان الزام‌آور نمی‌باشد. در هر صورت ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی مصوب مندرج در همین دفترچه ملاک عمل است.
- ارتفاع قطعات مالکیت واقع در حرائم مصوب امنیتی مراکز خاص تابع ضوابط مصوب مربوط است.
- حداکثر ارتفاع کرسی در ساختمان‌های مسکونی برابر با ۱۲۰ سانتیمتر و در ساختمانهای با کاربری مختلط (تجاری- مسکونی- خدماتی) ۶۰ سانتیمتر است. ارتفاع کرسی جزء ارتفاع مجاز ساختمان محسوب می‌شود.
- *تبصره: رعایت ضوابط و مقررات شهرسازی و معماری برای افراد معلول جسمی- حرکتی مطابق مصوبه شورای عالی شهرسازی و معماری ایران در خصوص احداث کرسی الزامی است.
- احداث واحد مسکونی در زیرزمین ممنوع است.

- احداث واحدهای تجاری در زیرزمین ممنوع است.
- طبقه همکف قسمتی از ساختمان است که ارتفاع روی کف آن از سطح معبر حداکثر ۱/۲۰ متر باشد. ارتفاع طبقه همکف جزء ارتفاع مجاز ساختمان محسوب می‌شود.
- ارتفاع کف تا روی سقف پیلوت حداکثر ۲/۶۰ متر باشد.
- حداقل ارتفاع کف تا کف طبقات مسکونی برابر ۳/۱۰ و ارتفاع کف تا زیرسقف حداقل ۲/۷۰ می‌باشد.

۶- ضریب اشغال ساختمان

- استفاده از بیشینه سطح اشغال مجاز بلامانع بوده و هیچ گونه افزایشی به آن به هر عنوان مجاز نیست.
- مساحت همه سطوح ناخالص (پلکان، نورگیر و پاسیو، حیاط خلوت و...) در ضرایب اشغال مجاز منظور شده است.

۷- استقرار ساختمان در قطعه، حیاطها و فضاهای باز

- چگونگی استقرار ساختمان در قطعه و نحوه پیش‌بینی حیاطها و فضاهای باز در پهنه بافت مسکونی پیرو ضوابط و مقررات زیر است :
- محل عمومی استقرار ساختمان شمال قطعه زمین است، مگر آنکه دارای طراحی شهری و طرح توده‌گذاری و استقرار مصوب باشد.
- در کاربری مسکونی استقرار بنای جدید تا کد ارتفاعی مصوب طرح تفصیلی و با رعایت ارتفاع مجاز ساختمان در حداکثر سطح اشغال مجاز مساحت خالص عرصه به علاوه ۱/۲۰ متر پیش‌آمدگی در طبقات تحت زاویه ۴۵ درجه، بدون احداث پخ و با یک شکست ۹۰ درجه، در بخش شمالی قطعه مالکیت و با رعایت سطح اشغال تعیین شده در طبقه همکف و مطابق دیگر ضوابط و مقررات ارتفاعی و احداث بنا، مجاز است.
- حداکثر پیش‌آمدگی بناها در طبقات به سمت فضای آزاد قطعه مالکیت به میزان ۱/۲۰ متر مازاد بر میزان مجاز ساخت مشروط به استفاده حداقل یک سوم آن به عنوان تراس با رفع مشرفیت دید نسبت به پلاکهای مجاور بلامانع است و جزء تراکم محسوب نمی‌شود.
- در هر شرایطی رفع مشرفیت دید و رویت از تمامی بازشوها و گشودگی‌ها نسبت به کلیه قطعات مالکیت همجوار و پیرامونی الزامی است.
- *تبصره ۱: قطعات مالکیت شمالی- جنوبی که پنجره‌های واقع در ضلع جنوبی ساخت آن‌ها مشرف به فضای آزاد (حیاط) است از ضابطه فوق مستثنی است. بدیهی است رفع مشرفیت در کلیه گشودگی‌ها، پنجره‌ها، بالکن‌ها و کلیه بازشوهای مشرف به فضای آزاد (حیاط) مجاورین در اضلاع غربی و شرقی الزامی است. در این حالت بایستی تا ارتفاع ۱/۷۵ متر با مصالح بنایی از کف تمام شده پوشیده و رفع مشرفیت گردد.
- *تبصره ۲: در قطعات مالکیت شمالی- جنوبی دارای واحدهای آپارتمانی در صورت استفاده از فضای آزاد (حیاط اصلی) واقع شده در بین یک واحد یا واحدهای طبقات، رفع مشرفیت دید به جز در ضلع جنوبی مشرف به حیاط در واحدهای آپارتمانی در سایر جهات الزامی است.

*تبصره ۳: در قطعات ۱۰۰۰ متر و بیشتر با رعایت سطح اشغال مجاز و سطح زیربنا و رعایت حریم اشراف و سایه اندازی و سایر ضوابط شهرسازی، جانمایی بنا مطابق با امتدادهای همجوار و با تأیید کمیته سیما و منظر شهرداری در سطح اشغال مجاز بلامانع می باشد.

- در بافت‌ها یا محدوده‌هایی که دارای طرح‌های مصوب آماده‌سازی و تفکیکی از کمیسیون ماده پنج باشند ضوابط و مقررات مربوط به سطح اشغال براساس ضوابط مصوب طرح مربوطه ملاک عمل خواهد بود.

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

- در مواردی که قطعه مالکیت دارای ابعاد مختلف و اشکال هندسی نامنظم باشد سطح اشغال مجاز براساس حداکثر تعیین شده ضربدر مساحت پلاک محاسبه می‌گردد.

- استقرار بنا در قسمت‌هایی به غیر از شمال پلاک مشروط به رعایت سطح اشغال مجاز پلاک صرفاً تا ارتفاع ۳/۵ متر با رعایت سایر ضوابط و مقررات بلامانع است .

- حداقل ۲۰ درصد مساحت خالص عرصه پلاک در قطعات مالکیت باید به پوشش گیاهی ریشه‌دار اختصاص یابد.

- پیش‌زدگی زیرزمین (سطح زیرین طبقه همکف) در حریم معابر ممنوع است. تعیین مجراهای نورگیری و تهویه زیرزمین صرفاً در حد قطعه مالکیت با اخذ مجوز از شهرداری مجاز است.

- ایجاد راه‌پله و آسانسور جهت تأمین دسترسی طبقات فوقانی در فضای آزاد لازم‌الرعایه ممنوع است.

- نورگیری بناهای مختلف از گذرها و پارک‌های موجود تملک و احداث شده (در پارک‌های محلی که دارای شرایط خاص باشند) و میادین عمومی بلامانع است (با رعایت حقوق مالکانه)

*تبصره ۱: نورگیری از پارک‌های موجود (تملک و احداث شده) در صورت عدم احداث هر گونه بالکن و عدم ایجاد هرگونه درب ورودی پیاده و سواره به پارک با نظر شهرداری امکان‌پذیر خواهد بود.

*تبصره ۲: نورگیری و احداث درب و پنجره نسبت به گذرهای دسترسی و فضاهای سبز و پارک‌های پیشنهادی (غیرموجود) تا قبل از احداث و اجرای آن‌ها منوط به تأیید شهرداری است.

- در هیچ یک از سطوح خارجی بنا نمی‌توان هیچ نوع بازشو و گشودگی و پنجره مشرف به مالکیت مجاور ایجاد و احداث نمود.

- در صورت نیاز به نورگیری از حیاط خلوت چنانچه ۲ متر عقب‌نشینی در طبقات صورت گرفته باشد نیازی به پوشاندن حداقل فواصل نورگیر و پلاک همجوار با مصالح بنایی نیست، لیکن باید تا ارتفاع ۱/۷۵ پنجره‌ها با مصالح بنایی از کف تمام شده احداث گردد.

- در صورت استفاده مشترک فضاهای اصلی واحد یا واحدهای مسکونی مستقل از یک فضای نورگیری (حیاط خلوت، پاسیو و ...) واقع شده در بین یک واحد یا واحدهای طبقات، پنجره‌ها نباید روبروی یکدیگر واقع شوند و فاصله پنجره‌های مقابل یکدیگر نباید کمتر از ۴ متر باشد و تا ارتفاع ۱/۷۵ با مصالح بنایی و از ارتفاع ۱/۷۵ از کف، می‌توان پنجره به صورت بازشو و با استفاده از شیشه مات و مصالح غیرشفاف درون آنها و غیرقابل رویت تعبیه کرد.

- الزامی است کلیه بازشوی تراس‌ها و بالکن‌های ساختمان‌های مشرف و واقع در جنوب معابر شرقی - غربی با عرض کمتر از ۲۴ متر و کلیه قطعات مالکیت واقع در طرفین معابر شمالی - جنوبی با عرض کمتر از ۲۰ متر، کلیه سطوح نورگیری و تهویه (پنجره‌ها و ...) تا ارتفاع ۱/۷۵ متر از کف تمام شده رفع مشرفیت گردد.

- در معابر شرقی - غربی با عرض ۲۴ متر و بیشتر و معابر شمالی - جنوبی با عرض ۲۰ متر و بیشتر نصب بازشو از ارتفاع ۱/۱۰ متر به بالا (مشروط به رعایت کلیه ضوابط ایمنی) و همچنین بالکن یا تراس یا جان‌پناه در ارتفاع معمول بلامانع است.

- در تفکیک یک قطعه مالکیت به چند قطعه با رعایت حدنصاب باید مسئله مشرفیت دید و رعایت کلیه ضوابط شهرسازی و معماری در نظر گرفته شود. تفکیک و ایجاد قطعات مالکیتی که بنای آن‌ها دارای مشرفیت دید به فضای آزاد قطعه مالکیت مجاور باشد ممنوع است.

- در صورت تجمیع چند پلاک جهت احداث بنا طراحی باید به صورتی انجام گیرد که مشرفیت نسبت به پلاک‌های مجاور رعایت گردد.

- در گذرهای شمالی - جنوبی اصلی مشرفیت تراس‌های واقع در گذر نسبت به پلاک‌های مقابل باید رعایت شود.
- در قطعات مالکیت مسکونی تا چهار طبقه و بیشتر از ۱۰ واحد، استفاده از حداکثر ۳۰ درصد مساحت مجاز پیلوت و حداکثر ۷۵ مترمربع (حداکثر سطح اشغال مجاز) مشروط به تامین فضای باز براساس ضوابط مربوط که حداقل ۲۰ درصد آن فضای سبز باشد با تامین پارکینگ براساس ضوابط، به عنوان سرایداری (با کلیه فضاهای موردنیاز) بلامانع است.

- چنانچه سطح اشغال مجاز در بیش از یک بلوک ساختمانی پیش‌بینی شود :

الف) کمینه فاصله ساختمانها در راستای محور اصلی نورگیری مناسب باید برابر بلندی ساختمان سایه‌انداز باشد.
ب) در زمینهای با شیب بیش از ۵ درصد، کمینه فاصله میان دو ساختمان در راستای محور اصلی نورگیری از معادله زیر به دست می‌آید .

بلندی بلوک ساختمانی سایه‌انداز

$$L = \frac{\text{درصد شیب زمین} + ۱}{\text{کمینه فاصله دو بلوک در راستای محور اصلی نورگیری}}$$

۸- تراکم ساختمانی

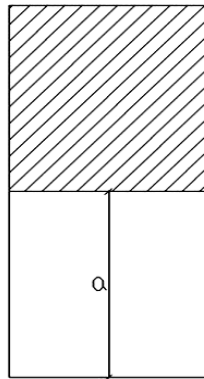
- استفاده از بیشینه تراکم ساختمانی، به شرط رعایت کلیه ضوابط و مقررات مربوطه از جمله سایه‌اندازی و... بلامانع است.

- تراکم‌های ساختمانی تعیین شده بیشینه تراکم مجاز ساختمان در هر گونه تراکمی است و هیچ گونه افزایشی به آنها مجاز نیست.

- بیشینه تعداد طبقات مسکونی، که بسته به پیش‌بینی پارکینگ در زیرزمین یا همکف، از روی سقف پارکینگ شمرده می‌شود، بخش جدایی‌ناپذیر بیشینه تراکم ساختمانی است و فراروی از آن به هیچ عنوان مجاز نیست.

۹- حریم سایه‌اندازی

- حریم سایه‌اندازی فضایی است فرضی بین سطح زمین و سطحی مفروض از حد مجاز ساخت قطعه مالکیت شمالی در سطح همکف که با زاویه ۴۵ درجه به سمت جنوب قرار می‌گیرد. بدین معنی که ارتفاع بنای واقع در جنوب یک قطعه مالکیت نباید از حداکثر طول فضای باز مجاز قطعه مالکیت شمالی تجاوز کند (شکل شماره ۳) *تبصره ۱: در صورتی که پلاک شمالی به صورت یک قطعه مالکیت با ابعاد مختلف و اشکال هندسی نامنظم باشد میزان ارتفاع مجاز قطعه مالکیت جنوبی بر اساس مساحت پلاک محاسبه می‌گردد. در هر حالت نسبت ارتفاع ساختمان جنوبی پلاک به فضای باز قطعه مالکیت شمالی نباید بیشتر از ۱ باشد.



$$H/A \leq 1$$

شکل ۳

نسبت ارتفاع ساختمان اشرافدار (H) به عرض فضای باز ساختمان شمالی (A) باید کوچکتر و مساوی ۱ باشد. *تبصره ۲: صرفاً در قطعات مالکیت جنوب پلاکهای شمالی (در به حیاط) امکان افزایش ارتفاع تا حداکثر کد ارتفاعی مصوب طرح بازنگری (ارتفاع مجاز ساختمان) مشروط به اجرای یک شکست با زاویه ۹۰ درجه و بدون احداث پخ مجاز می‌باشد.

*تبصره ۳: در قطعات مالکیت جنوب پلاک های شمالی (در به حیاط) استفاده از فضای عقب نشینی شده و احداث بازشو در آن مشروط به داشتن حداقل عمق ۶ متری از لبه شمالی قطعه مالکیت تا لبه عقب نشینی شده و در صورت احداث دیوار با مصالح بنایی تا ارتفاع ۱/۷۵ متر مجاز است.

در این حالت احداث هر گونه سقف با مصالح بنایی، سقف سبک و سایبان به منظور پوشاندن سقف فضای مذکور ممنوع است. همچنین در صورتی که عمق فضای عقب نشینی شده (حد فاصل دیوار با مصالح بنایی تا لبه عقب نشینی شده کمتر از ۳ متر باشد و یا فاصله لبه شمالی قطعه مالکیت تا لبه عقب نشینی شده حداقل ۲ متر باشد احداث هرگونه بازشو به صورت درب در جداره عقب نشینی شده ممنوع است اما احداث سطوح نورگیری به صورت پنجره در جداره عقب نشینی شده مشروط به اینکه تا ارتفاع ۱/۷۵ متر با مصالح بنایی رفع مشرفیت گردد مجاز می‌باشد.

در این حالت جهت دسترسی موقت و اضطراری به فضای مذکور استفاده از پله استخری با رعایت ضوابط ایمنی بلامانع است.

*تبصره ۴: در صورت وجود گذر شرقی- غربی در حد فاصل ۲ قطعه مالکیت شمالی -جنوبی عرض گذر مذکور به ارتفاع به دست آمده برای قطعه مالکیت جنوبی اضافه می گردد، مشروط به آن که از کد ارتفاعی مصوب طرح بازنگری بیشتر نباشد.

*تبصره ۵: هنگامی که یک قطعه مالکیت جنوبی با دسترسی قطعه شمالی مربوطه دارای اختلاف ارتفاع باشد، مبنای محاسبه ارتفاع مجاز، متوسط اختلاف ارتفاع دسترسیهای دو قطعه مالکیت مزبور خواهد بود.

*تبصره ۶: چنانچه دو پلاک دارای اختلاف سطح، همجوار گذرهای شیبدار باشند و یا اینکه هر یک از پلاکهای مورد نظر 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.

- مشروط به رعایت حداکثر سطح اشغال مجاز، حداکثر ارتفاع پایه مجاز برای قطعات مالکیت با کاربری مسکونی بدون الزام به رعایت قواعد سایهاندازی ۲ طبقه روی همکف و ۱۰/۵ متر ارتفاع می باشد.

- در بافتها یا محدودههایی که دارای طرحهای مصوب آماده سازی و تفکیک در کمیسیون ماده ۵ باشند ضوابط و مقررات مربوط به سطح اشغال بر اساس ضوابط مصوب ملاک عمل خواهد بود.

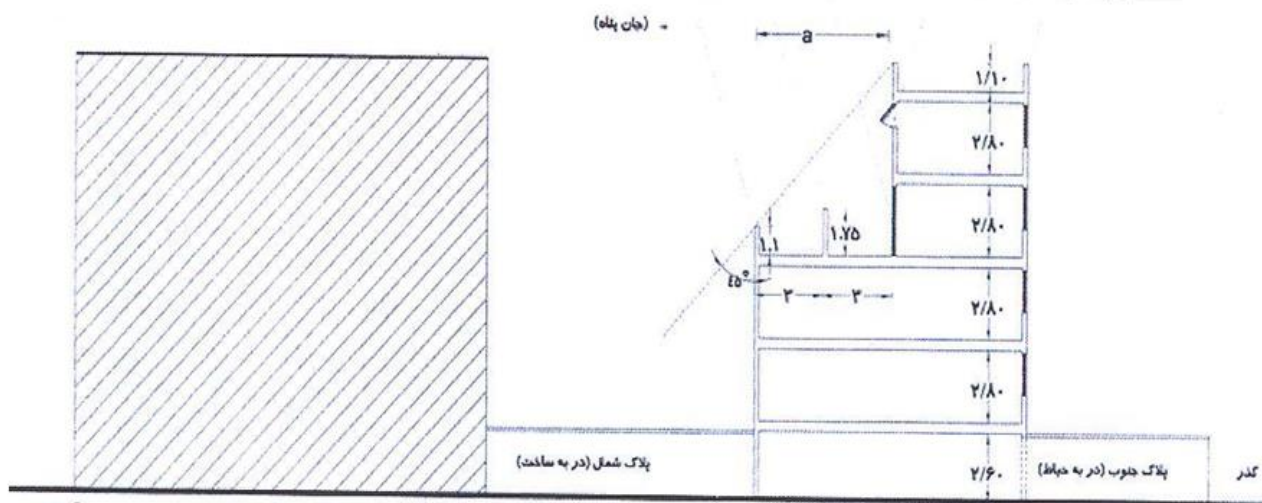
- در کلیه ساختمانها جان پناه بام، دستگاه پله و تأسیسات ساختمان جزء ارتفاع سایهاندازی محسوب می گردد.

- در صورتی که در مجاورت شمالی یک قطعه مالکیت چندین مالکیت و گذر با ابعاد و مشخصات متفاوت وجود داشته باشد، ارتفاع مجاز پلاک جنوبی به تفکیک در هر قسمت از همجواریها مستقلاً محاسبه و اعمال می گردد.

- احداث سر پله روی بام ضمن رعایت سایهاندازی روی پلاک و با ارتفاع مطابق مقررات ملی ساختمان امکان پذیر است.

شکل ۴: نحوه عقب نشینی در قطعات مالکیت جنوب پلاکهای شمالی (در به حیاط) با رعایت حریم سایهاندازی

- بارش محدود تا زاویه ۴۵ درجه به سمت بیرون
- دیوار با مصالح بتنی تا ارتفاع ۱/۷۵ متر
- با اجازه احداث در و پنجره
- (جان پناه بام ساختمان)



$$a \geq 6$$

مقیاس: ۱:۲۰۰
کلیه اندازه ها به متر می یابند.

۱۰- ضوابط فضاهای نورگیری، بازشوها و تهویه

- عرض نورگیرهای فضاهای اصلی یک واحد تابع ضوابط مقررات ملی ساختمان است.
- بقیه مجراهای نورگیری و تهویه زیرزمین صرفاً در حدود داخلی ملک با اخذ مجوز از شهرداری مجاز است.
- *تبصره: سطوح فوقانی مجراهای نورگیری و تهویه (مجرای خارجی نور و هوا) در صورت امکان عبور وسایل نقلیه، باید همسطح حیاط باشد و توسط شبکه مستحکم فلزی (با رعایت ضوابط عبور معلولین و مستحکم در برابر عبور وسایل نقلیه) پوشیده و حفاظت شود.
- میزان سطح نورگیری در فضاهای مختلف مطابق مقررات ملی ساختمان (الزامات تامین نور در فضاها) می باشد.
- به منظور تامین نور مناسب، نورگیری از سقف دستگاہ پله با استفاده از مصالح مناسب (شیشه سکوریت، فایبرگلاس و ... با رعایت اصول ایمنی) بلامانع است.
- سقفهای شفاف، مانند سقف حیاط خلوت، سقف گلخانه و پاسیو و قسمت‌های نورگیر در سقف‌ها باید از جنس ایمن و غیرریزنده باشند.
- در صورت مسقف شدن فضاهای نورگیری با مصالح شفاف، در نظرگیری بازشوهای مناسب و کافی جهت تهویه طبیعی آن الزامی است.
- کف تمامی فضاهای باز داخلی (حیاط خلوت، نورگیرها و ...) باید دارای شیب‌بندی مناسب، سیستم دفع آب‌های سطحی و دسترسی مناسب جهت نظافت باشند.
- در صورتی که طبقات زیرین ساختمان (زیرزمین یا همکف) به پارکینگ اختصاص داده شود، فضاهای باز داخلی (حیاط خلوت، نورگیر و پاسیو) که برای تامین نور و تهویه سطح ساخته شده پیش‌بینی شده‌اند، نباید تا فضای پارکینگ ادامه یابند، ولی قرارگیری نورگیر سقفی فاقد بازشو در حد فاصل پارکینگ و حیاط محصور، به شرط استفاده از مصالح غیرریزنده در برابر ضربه و حرارت، بلامانع است.
- تهویه پارکینگ‌های سه طرف بسته باید از طریق تهویه طبیعی و مصنوعی (به وسیله هواکش‌های مناسب) انجام پذیرد.

۱۱- نحوه محاسبه سطح زیر بنا

- در صورتی که از زیرزمین به منظور پارکینگ، انباری، تأسیسات و پناهگاه مورد لزوم بنا استفاده شود، مساحت آن جزء سطح تراکم زیربنا منظور نخواهد شد.
- ایوان و بالکن در محاسبه سطح زیربنا در صورتیکه از یک طرف بسته باشد یک‌دوم مساحت آن و چنانچه طرفین آن بسته باشد دو سوم مساحت آن و چنانچه کلیه جهات آن به وسیله دیوار شیشه یا شبکه مسدود باشد تمام سطح آن جز سطح زیربنا محسوب می‌شود.
- نورگیرهایی که مساحت آنها ۷ مترمربع و بیشتر باشد جز سطح زیربنا محاسبه نخواهد شد.

- کلیه عقب‌نشینی‌های مازاد بر خط بدنه در محدوده مالکیت در طبقه همکف به منظور ایجاد ورودی در صورتی که حداکثر $\pm 0/6$ متر اختلاف سطح با گذر داشته باشد و بدون مانع، درب ورودی شیشه‌ای و ... متصل به گذر عمومی باشد جزء سطح زیربنا محاسبه نخواهد شد.

*تبصره: در پلاک‌های شمالی سقف ورودی نبایستی از حد مالکیت تجاوز نماید و حداکثر ارتفاع آن ۳ متر در نظر گرفته شود.

- سطح دستگاه پله‌ای که صرفاً به منظور خروج اضطراری طراحی و اجرا می‌شوند در صورت تطبیق با ضوابط آتش‌نشانی جزء سطح زیربنا محسوب نمی‌شود.

- برای محاسبه عوارض، سطح یک واحد پارکینگ با فضای مانور ۲۵ مترمربع در نظر گرفته می‌شود.

- سطوح مرتبط به مشاعات مجتمع‌های مسکونی مانند دستگاه پله، سرسرا، راهرو، سالن اجتماعات، سرایداری و سایر فضاهای رفاهی و خدمات مشمول عوارض تراکم نخواهد شد. بدیهی است رعایت حداکثر ارتفاع و طبقات مجاز الزامی است.

- حداقل مساحت زیربنای مفید یک واحد مسکونی ۶۰ مترمربع، یک واحد خدمات دفتری ۵۰ مترمربع، یک واحد تجاری محله‌ای و ناحیه‌ای ۲۵ مترمربع، یک واحد تجاری شهری ۵۰ مترمربع می‌باشد.

- چنانچه ارتفاع پیلوت حداکثر به میزان $2/60$ متر از کف تا زیر سقف باشد و صرفاً به عنوان پارکینگ و انباری مورد استفاده قرار گیرد، در سطح اشغال مجاز جزء تراکم و زیربنای مفید محاسبه نمی‌شود.

- در کاربری‌های مسکونی، حداکثر سطح زیرزمین باید معادل سطح اشغال مجاز در طبقه همکف به اضافه ایوان، حداکثر ۷۰ درصد سطح خالص عرصه باشد.

*تبصره: در مجموعه‌های تجاری و کاربری‌های خدماتی حداکثر سطح زیرزمین معادل سطح اشغال مجاز مشروط به اینکه زیرزمین صرفاً به عنوان پارکینگ، تأسیسات و دستگاه پله مورد استفاده قرار گیرد.

- پیش‌آمدگی آخرین سقف به منظور باران‌گیر در صورت عدم وجود بالکن و پیش‌زدگی در قطعه مالکیت و حداکثر معادل ۸۰ سانتی‌متر با رعایت مشرفیت و سایه‌اندازی و سایر ضوابط و مقررات شهرسازی و معماری جز زیربنا محسوب نخواهد شد.

۱۲- ضوابط و مقررات هر یک از حوزه‌های کاربری

۱۲-۱- کاربری مسکونی

- چنانچه تجميع قطعات مالکيت واقع در محوطه‌های مسکونی با تراکم‌های کم و متوسط به صورتی انجام شود که حداقل مساحت قطعه مالکيت بعد از تجميع به میزان سه برابر حداقل مقدار مجاز تفکیک کد مربوطه باشد، احداث بنا در قطعه مالکيت تجميع شده با یک طبقه اضافه نسبت به حداکثر تعداد طبقات مجاز کد مربوطه بلامانع است.

جدول ۳: ضوابط ساختمانی کاربری مسکونی

پهنه تراکمی	حداکثر سطح اشغال (درصد)	حداکثر تراکم ساختمانی مجاز (درصد)	حداکثر تعداد طبقات	حداکثر ارتفاع مجاز (متر)	حداقل اندازه زمین و نصاب تفکیک (مترمربع)
تراکم بسیار کم	۷۰	۷۰	۱	۵	۱۷۵
تراکم کم	۶۰	۱۸۰	۳	۱۰/۷	۲۰۰
تراکم متوسط	۶۰	۱۸۰	۴	۱۳/۹	۲۰۰
تراکم زیاد	۵۰	۲۵۰	۶	۲۱/۲	۲۴۰
تراکم بسیار زیاد	۶۰	۳۰۰	۶	۲۱/۲	۲۷۰

۱۲-۱-۱- مجموعه آپارتمانی

۱۲-۱-۱-۱- تعاریف

مجموعه آپارتمانی: به یک ساختمان با استفاده مسکونی اطلاق می‌شود که دارای حداقل ۵ واحد آپارتمان مسکونی مستقل بوده و دارای فضاهای مشاع و مشترک آزاد، پارکینگ، دستگاه پله و ورودی یا ورودی‌های مشترک باشد. پیلوت: طبقه همسطح گذر یا حیاط که ارتفاع کف تا زیر سقف حداقل ۲/۴۰ متر و حداکثر ۲/۶۰ متر می‌باشد. فضای ورودی و انتظار (لابی): فضای عمومی اشتراکی جهت تجمع در طبقه همکف آپارتمان که در ارتباط مستقیم با ورودی است و می‌تواند دارای مشاعات سرایداری، آبدارخانه و سرویس بهداشتی باشد. سالن اجتماعات: سالن چندمنظوره برای اجتماع ساکنان مجموعه آپارتمانی (حداکثر ۷ مترمربع به ازای هر واحد) با فضای سرویس بهداشتی و آشپزخانه.

سرایداری: فضایی است برای اقامت سرایدار که وظیفه نگهداری و نگهداری از ساختمانی را برعهده دارد. محل استقرار این فضا در پیلوت یا طبقه همکف و در ارتباط مستقیم با ورودی یا ورودی‌های ساختمان قرار دارد. انباری: فضایی است مجزا از واحد آپارتمانی واقع در پیلوت یا زیرزمین به منظور استفاده ساکنان جهت نگهداری وسایل غیرخطرناک (انباری واحدها نباید به صورت اشتراکی تامین گردد).

پیش‌فضا: فضای تقسیم‌کننده در قسمت ورودی در داخل ساختمان و همچنین فضای تقسیم‌کننده و حریم ورودی واحدها در طبقات فضاهای مشاع: قسمت یا قسمتهای مشترک از عرصه و اعیانی آپارتمانی که در انطباق با قانون تملک آپارتمان‌ها، مالکیت آن به عموم مالکان همان آپارتمان تعلق دارد. سطوح (فضاهای) مشاع عبارت است از فضای ورودی و انتظار (لابی) سالن اجتماعات، سرایداری، پارکینگ، دستگاه پله، آسانسور، فضای باز (حیاط)، استخر و دیگر امکانات ورزشی و سایر فضاهایی که براساس طرح معماری به منظور استفاده عمومی پیش‌بینی و اجرا شده است.

فضای تأسیسات: فضاهایی که تجهیزات و وسایل تأسیساتی ساختمان در آن نصب می‌شوند.
مجرای تهویه: فضایی که صرفاً جهت تهویه سرویسهای بهداشتی و آشپزخانه در طبقات مورد استفاده قرار می‌گیرد.
رایزر: محل عبور لوله‌ها و کانال‌های تأسیسات در طبقات.
رامپ (شیب‌راهه): سطح شیب‌دار با حداکثر شیب ۱۵ درصد جهت دسترسی به پارکینگ و سطوح زیرین بنا (سطوح دارای اختلاف سطح).
مجرای پرتاب زباله: کانال هدایت بسته‌های زباله از طبقات به مخزن زباله در همکف.

۱۲-۱-۱-۲- ضوابط عام

- حداقل مساحت زیربنای مفید یک واحد مسکونی ۶۰ مترمربع است.
- احداث سرایداری جهت مجتمع‌های دارای ۱۰ تا ۲۴ واحد مسکونی حداکثر ۳۰ مترمربع و برای مجتمع‌های مسکونی با ۲۵ واحد و بیشتر حداکثر ۶۰ مترمربع الزامی است (برای هر بلوک آپارتمانی که فاقد حصار است).
- احداث فضای ورودی و انتظار (لابی) برای مجتمع‌های دارای ۱۰ واحد مسکونی و بیشتر الزامی است. در مجتمع‌های دارای ۲۴ واحد مسکونی و بیشتر پیش‌بینی سالن اجتماعات الزامی است.
- طراحی ورودی پیاده اصلی ساختمان باید به صورت مجزا از فضای پارکینگ و در ارتباط مستقیم با فضای ورودی و انتظار (لابی) و دستگاه پله باشد.
- دسترسی به فضای آزاد آپارتمان باید برای کلیه واحدها امکان‌پذیر باشد.
- حداقل ۵۰ درصد فضای آزاد باید به فضای سبز اختصاص یابد. این فضا نباید از ۲۰ درصد مساحت کل عرصه کمتر باشد. در این خصوص طراحی فضای آزاد در نقشه‌های معماری الزامی است.
- تعیین محل رایزر تأسیسات و دودکش‌ها در نقشه‌های معماری الزامی است.
- پیش‌بینی مجرای پرتاب زباله و یا محل نگهداری زباله در آپارتمان‌های ده واحد و بیشتر توصیه می‌گردد. طراحی نقشه نما با مقیاس ۱/۵۰ الزامی است
- اجرای نمای سیمانی و یا نقاشی در سطوح مشرف به گذر ممنوع است
- * تبصره: ایجاد سامانه دفع زباله از داخل طبقات ساختمان، نباید مزاحمت و خطری از نظر بو، آلودگی صوتی (در هنگام جابجایی زلزله) و بهداشت و سلامت برای ساکنان و استفاده‌کنندگان ایجاد کند.
- پیش‌بینی محل مناسب تأسیسات و یا استقرار کولرها در هر واحد و همچنین دیگر تأسیسات به صورتی که غیرقابل رویت از معابر باشد بر روی بام الزامی است. همچنین محل استقرار جعبه‌های مخابرات در قسمت ورودی پیش‌بینی شود.
- آسانسور در ساختمان‌ها باید بر مبنای الزامات مقررات ملی ساختمان پیش‌بینی گردد.
- احداث پلکان اضطراری با فاصله مناسب از پلکان اصلی برای ساختمان‌های با مشخصات تعیین شده در مقررات ملی ساختمان الزامی است.
- برای مجتمع‌های مسکونی دارای ۱۰ واحد مسکونی و بیشتر امکان استفاده از حیاط برای کلیه واحدها الزامی است.

- در مجتمع‌های دارای ۲۵ واحد و بیشتر احداث فضای بازی و تفریح کودکان در محوطه و فضای باز الزامی است و باید در طرح لحاظ شود.
- به منظور تأمین نور مناسب نورگیری از سقف دستگاه پله با استفاده از مصالح مناسب (شیشه سکوریت، فایبر گلاس) بلامانع است.
- در صورتی که در پاگرد پله یک طبقه بیش از یک واحد وجود داشته باشد باید فضایی به عمق ۱۲۰ سانتی‌متر در جلوی درب واحدها علاوه بر پاگرد پله‌ها پیش‌بینی شود.
- ورودی آسانسور باید مطابق مقررات ملی ساختمان ایران جانمایی گردد و همچنین در ساختمان‌های جدید الاحداث ضوابط و مقررات ملی ساختمان در محل احداث آسانسور در نظر گرفته و رعایت شود.
- زیرزمین باید دارای دسترسی مستقیم از طریق پله و آسانسور به طبقه همکف و سطح فراتر داشته باشد.
- پیش‌بینی فضای پارکینگ در مجتمع‌های مسکونی به ازای هر واحد مسکونی با مساحت کمتر از ۲۰۰ مترمربع یک واحد و بیش از ۲۰۰ مترمربع ۲ واحد الزامی است.
- *تبصره: اختصاص بیش از یک واحد پارکینگ برای هر واحد مسکونی در کلیه ساختمان‌ها بلامانع است.
- استفاده از فضای آزاد برای پارکینگ اختصاصی در آپارتمان‌ها مجاز نیست مساحت موردنیاز برای تأمین هر پارکینگ با احتساب تردد آزاد و فضاهای مشترک ۲۵ مترمربع است.
- در استفاده‌های مجاز مختلط و مستقل، فضاهای مسکونی و غیر مسکونی از یکدیگر جدا و هر فضا دارای ورودی و خروجی مستقل باشد.
- احداث واحدهای تجاری و یا هرگونه فعالیت اداری و خدماتی در زیر زمین ممنوع می‌باشد.
- زیرزمین بایستی مستقیماً از داخل قطعه مالکیت به طبقات بالا دسترسی داشته باشد. دسترسی زیر زمین از داخل فضای باز بنا مجاز نمی‌باشد.
- رعایت کلیه ضوابط ایمنی و حریق و تعبیه تجهیزات مربوط به آن بر اساس دستورالعمل آتش‌نشانی ضروری بوده و باید در نقشه تأسیسات دیده شود.
- ایجاد ناودان و مجاری آبرو در معابر عمومی تحت هیچ عنوان مجاز نیست.
- استفاده از ۲ طبقه زیر زمین و یا بیشتر در قطعات مالکیت یا کاربریهای خدمات عمومی مشروط به تأمین کلیه مجوزهای ایمنی نظیر آتش‌نشانی، بهداشت درمان، خروج اضطراری و غیره بلامانع می‌باشد.
- استفاده‌های مختلط در طبقات زیرزمین و یا طبقات بالا به صورت مسکونی و تجاری و یا اداری مجاز نمی‌باشد.
- استفاده از محوطه‌های با کاربری مسکونی به منظور سکونت و محل پرورش گل و گیاه مجاز است.
- در محوطه‌های مسکونی آپارتمانی، فضای باز قطعه تفکیکی باید به صورت مشاع طراحی شود.
- در محوطه‌های مسکونی آپارتمانی، احداث حصار فضای باز قطعه زمین تفکیکی بصورت نرده‌ای بلامانع است.
- احداث زیرزمین معادل همکف ساختمان مجاز است و بایستی دارای نور، تهویه و دسترسی مستقیم به طبقات بالا باشد. استفاده از زیرزمین به منظور سکونت ممنوع می‌باشد.
- صرفاً در اراضی اختصاص یافته به طرحهای تأمین مسکن دولتی، حداکثر ۸۰ درصد عرصه در زیرزمین به پارکینگ، انباری و تأسیسات اختصاص یابد. اختصاص حداقل ۲۰ درصد به فضای باز و ۱۵ درصد به فضای سبز ریشه‌دار الزامی است.

۱۲-۲- کاربری مسکونی ویژه (مختلط مسکونی - تجاری)

استفاده از این عنوان کاربری برای هر یک از کاربریهای مسکونی و تجاری-خدماتی یا مختلط هرکدام از آنها مجاز است. استفاده توأم مسکونی و هر یک از عملکردهای دیگر منوط به مستقل بودن ورودی اصلی واحدهای مسکونی از سایر عملکردها است.

جدول ۴: ضوابط ساختمانی کاربری مسکونی ویژه (مختلط مسکونی - تجاری)

پهنه تراکمی	حداکثر سطح اشغال (درصد)	حداکثر تراکم ساختمانی (درصد)	حداکثر تعداد طبقات	حداکثر ارتفاع مجاز (متر)	حداقل اندازه زمین و نصاب تفکیک (مترمربع)
تراکم متوسط	۶۰	۲۴۰	۴	۱۴/۶	۳۰۰
تراکم زیاد	۱۰۰	۵۰۰	۶	۲۱	۴۰۰

۱۲-۳- کاربری تجاری - خدماتی

کلیه پلاکهای تجاری - خدماتی واقع در تراکم کم با مساحت ۲۰۰ مترمربع و بالاتر که دارای مصوبه کمیسیون ماده ۵ قبل از ابلاغ طرح جامع (سال ۱۴۰۰) می باشند در کد تراکم متوسط لحاظ می شوند.

جدول ۵: ضوابط ساختمانی کاربری تجاری - خدماتی

پهنه کاربری	حداکثر سطح اشغال (درصد)	حداکثر تراکم ساختمانی (درصد)	حداکثر تعداد طبقات	حداکثر ارتفاع مجاز (متر)	حداقل تفکیک (مترمربع)
تراکم کم	۱۰۰	۱۰۰	۱	۵/۵	۷۵
تراکم متوسط	۱۰۰	۲۰۰	۲	۸/۵	۲۲۰
تراکم زیاد	۷۰	۲۱۰	۳	۱۱/۶۰	۲۰۰
تراکم بسیار زیاد	۶۰	۲۲۰	۴	۱۵	۵۰۰

۱۲-۴- کاربری خدمات عمومی

در چارچوب اسناد و مدارک بازنگری طرح جامع شهر بهارستان، کلیه زمینهایی که با عنوان کاربریهای خدمات عمومی پیش بینی شده است، پیرو ضوابط و مقررات زیر هستند:

- هرگونه تفکیک زمین در پهنه کاربریهای خدمات عمومی ممنوع است.
- پیروی از مجموعه این ضوابط و مقررات به هنگام تهیه طرحهای آماده سازی و تفکیک زمین نیز الزامی است
- در همه کاربریهای خدمات عمومی، پیروی از مقررات ویژه سازمان آتش نشانی و خدمات ایمنی الزامی است.
- به منظور ایجاد زمینه مناسب و آزادی عمل در تهیه طرحهای معماری متنوع، برای دانشگاهها و مراکز آموزش عالی، کتابخانه مرکزی، سینما و تئاتر، بیمارستانها، ورزشگاههای ناحیه ای و مرکزی؛ و مجموعههای اقامتی- پذیرایی، تعداد طبقات و حداکثر تراکم ساختمانی بعضا در جدول داده نشده است. طرحهای معماری این کاربریها باید در کمیته ویژه طراحی شهری و معماری بررسی و به تأیید برسد. استقرار ساختمان در شمال قطعه الزامی نیست و باید در قالب طرحهای معماری محل استقرار مشخص گردد.

- ضریب اشغال مجاز ساختمان در کاربری مذهبی ۵۰ درصد مساحت زمین می‌باشد.
- افزایش ضریب اشغال مجاز ساختمان در کاربری مذهبی تا ۸۰ درصد مساحت زمین، مشروط به اینکه مزاحمتی برای قطعه‌های همجوار ایجاد نکند، بلامانع است.

- در مساجد با مساحت بالاتر از ۵۰۰ مترمربع امکان بهره‌برداری و استقرار ۲ واحد ۲۵ مترمربع تجاری بدون تغییر کاربری و تفکیک عرصه، مشروط به دسترسی مناسب در مجاور تجاری‌های مرکز محله یا از محورهای با عرض حداقل ۱۶ متر و بالاتر و نیز تأمین پارکینگ با رعایت کلیه ضوابط و مقررات و هماهنگی با شرکت عمران شهر وجود دارد.

- احداث داروخانه اختصاصی در درون مجموعه‌های درمانی، با مساحت ۱۰ درصد زیربنای کل ساختمان تا حداکثر ۱۰۰ مترمربع مجاز است.

*تبصره: داروخانه و دراگ‌استور مستقل جدا از مجموعه‌های درمانی کارکرد تجاری - خدماتی به شمار می‌رود و احداث آن در زمین‌های با کاربری درمانی مجاز نیست.

- در زمین‌های با کاربری حمل و نقل و انباری که به کارکرد پارکینگ همگانی طبقاتی اختصاص یافته است؛ یکی از طبقات زیرزمین، می‌تواند به مجتمع خدمات خودرو (نمایندگی و تعمیرگاه مجاز خودروهای سبک، خدمات عمومی خودرو مانند تعویض روغن، پنجرگیری، تنظیم موتور ... و کارواش) تخصیص یابد.

- مجتمع‌های خدمات خودرو مستقل جدا از پارکینگ همگانی کارکرد تجاری - خدماتی به شمار می‌رود و احداث کارکردهای مجاز آن (به جز کارگاه‌های صافکاری و نقاشی خودرو)، در زمین‌های با حداقل مساحت ۴۵۰ مترمربع، با حداکثر ضریب اشغال ۲۰ درصد، تراکم ساختمانی ۲۰ درصد، به صورت ۱ طبقه، مجاز است.

جدول ۶: ضوابط ساختمانی کاربری حمل و نقل و انبارداری

حداکثر تراکم ساختمانی (درصد)	حداکثر تعداد طبقات (روی زمین)	حداکثر سطح اشغال ساختمان (درصد)	حداقل نصاب تفکیک زمین (مترمربع)	نوع کاربری	
				زیرگروه	اصلی
۲۰	۱	۲۰	۴۵۰	مجتمع خدمات خودرو (کارواش یک طبقه در پارکینگ همگانی)	حمل و نقل و انبارداری
۱۶۰	۲	۸۰	۲۵۰۰	انبار	

- پیش‌بینی فضای باز جانبی، به پهنای حداقل ۳ متر از لبه‌های زمین تا بر ساختمان، در طراحی نحوه استقرار ساختمان در قطعه الزامی است.

- پیش‌بینی فضای باز قطعه (یا بخشی از آن) به شکل حیاط مرکزی، مشروط به اینکه مساحت آن از ۲۵ درصد مساحت قطعه کمتر نباشد، بلامانع است.

- در طراحی و ساخت و ساز در زمین‌های دارای کاربری عمومی، افزون بر مجموعه این ضوابط و مقررات، رعایت ضوابط و مقررات، دستور کارها و آیین‌نامه‌های تدوین شده از سوی سازمان‌های مسئول هر کاربری به ترتیب زیر الزامی است:

آموزشی	آموزش و پرورش - سازمان نوسازی و تجهیز مدارس کشور
آموزش عالی	علوم، تحقیقات و فناوری
فرهنگی - هنری	فرهنگ و ارشاد اسلامی
مذهبی	سازمان اوقاف و امور خیریه
درمانی	بهداشت و درمان و آموزش پزشکی
ورزشی	وزارت ورزش و جوانان
تفریحی - گردشگری	میراث فرهنگی و گردشگری و صنایع دستی
تاسیسات شهری	سازمانهای مسئول تاسیسات شهری
جایگاه سوخت	شرکت ملی نفت، شرکت ملی گاز

- به طور کلی ضوابط و مقررات و موارد استفاده از زمین کلیه کاربریهای خدماتی عمومی (شامل آموزش تحقیقات و فناوری، آموزشی، ورزشی اداری- انتظامی، فرهنگی-هنری، درمانی، مذهبی، تفریحی- توریستی، پارک و فضای سبز، تأسیسات شهری، تجهیزات شهری، حمل و نقل و انبارداری، کارگاه مزاحم شهری، باغات و کشاورزی) مطابق ضوابط ارگانهای ذیربط خواهد بود.

۱۲-۴-۱- کاربری خدماتی، آموزشی، فرهنگی، ورزشی و درمانی

این کاربری مطابق نقشه کاربری اراضی پیشنهادی شهری مربوط به پهنه‌هایی است که شامل انواع خدمات محلی و شهری بوده و نوع خدمات و کارکرد آن بر اساس موقعیت، سازگاری و نیاز شهر و نیز مصوبات موردی کمیسیون ماده ۵ تعیین خواهد شد.

۱۲-۵- کاربری‌های خدماتی با غلبه سبز و باز

این اراضی که در همجواری جاده اصفهان شیراز واقع گردیده‌اند، برای تأمین خدمات بزرگ در مقیاس شهر پیش‌بینی شده‌اند. از جمله کاربریهای قابل استقرار در این محوطه خدمات جهانگردی و پذیرایی، مجموعه‌های بزرگ ورزشی، بیمارستان، انبار و سردخانه، ساختمانهای اداری، مراکز انتظامی، موسسات آموزش عالی و تاسیسات و تجهیزات شهری می‌باشد.

باتوجه به بزرگ مقیاس بودن این کاربریها لازم است طرحهای آنان پس از تهیه به تایید مراجع ذیصلاح برسد.
- حداقل تفکیک ۱۰۰۰۰ متر مربع

- تخصیص حداقل ۵۵ درصد سطح پلاک به فضای باز برای بناهای حداکثر ۲ طبقه

- تخصیص حداقل ۶۵ درصد سطح پلاک به فضای باز برای بناهای حداکثر ۳ تا ۶ طبقه

- تخصیص حداقل ۷۵ درصد سطح پلاک به فضای باز برای بناهای حداکثر بیش از ۶ طبقه

در صورتی که بنا در مرکز پلاک استقرار نیابد لازم است در پلاکهای همجوار با جاده، لازم است ساختمان با رعایت فاصله مناسب از بدنه‌ها طبق ضوابط و حرائم اداره راه جانمایی گردد.

۱۲-۶- کاربری خدمات ورودی شهر

مجموعه‌ای از کاربری‌های تجاری- خدماتی و حمل و نقل- انبارداری بوده که ضوابط و میزان آن متناسب با مستحذات مترو و در قالب طرح‌های آتی تعیین تکلیف خواهد شد. این محدوده در ابتدای محور ورودی شهر واقع شده‌اند.

۱۲-۷- کاربری کارگاه‌های غیر مزاحم شهری

محوطه‌های مشخص شده در ابتدای بلوار بهشت جنب سیلو که مطابق وضع موجود استفاده از آن برای کارگاه‌های کوچک نیمه مزاحم و فعالیتهای تعمیرگاهی و فروش و انبار به شرح زیر تخصیص داده شده است. این محدوده طیف کاربریهای زیر را به خود اختصاص داده است:

۱۲-۷-۱- تجاری خدماتی:

با کارکردهای مجاز تعریف شده در این کاربری و طبق ضوابط تجاری‌های سطح شهر.

۱۲-۷-۲- کارگاهی، تعمیرگاهی، انبار، دفتر فروش:

استفاده از قطعه مالکیت برای کارگاههای کوچک و خدمات تعمیراتی غیر مزاحم و متجانس و مکمل یکدیگر با رعایت استانداردهای محیط زیست در زمینه آلودگیهای بو، لرزش، صدا و فاضلاب مجاز می‌باشد. انبارها و دفتر فروش هم در این گروه از کاربریها تعریف می‌شوند.

حداکثر سطح اشغال: ۵۰ درصد ، حداکثر تراکم ساختمانی: ۱۰۰ درصد ، حداکثر تعداد طبقات: ۲ ، حداکثر ارتفاع: ۱۲ متر

اختصاص حداقل ۲۰ درصد از کل عرصه به فضای سبز و حداقل دو فضای توقف اتومبیل به ازای هر ۱۰۰ متر مربع زیر بنا لازم است.

۱۲-۷-۳- خدمات:

فضاهایی نظیر رستوران قهوه خانه و محل استقرار کارگران جویای کار و محل تجمع کارگران با سطح اشغال و تراکم ۱۰۰ درصد و ارتفاع حداکثر ۵/۵ متر در یک طبقه.

۱۲-۷-۴- تجاری، خدماتی، تعمیرگاهی:

مجموعه‌ای که در جنوب غربی سایت احداث و در حال بهره‌برداری می‌باشد. ترکیب فضاهای تجاری خدماتی و تعمیرگاهی.

جدول ۷: ضوابط ساختمانی کاربری کارگاه‌های غیر مزاحم شهری

نوع کاربری	حداقل نصاب تفکیک زمین (مترمربع)	حداکثر سطح اشغال ساختمان (درصد)	حداکثر تعداد طبقات (روی زمین)	حداکثر تراکم ساختمانی مجاز (درصد)
کارگاههای غیر مزاحم شهری	۱۵۰۰	۵۰	۲	۱۰۰

۱۳- ضوابط محور میانی و باغ بهارستان

محدوده موسوم به محور میانی و باغ بهارستان برای خدمات ناحیه‌ای و شهری پیش‌بینی گردیده است. برای اینکه زندگی در طول شب در این بخش مهم قطع نشود پیش‌بینی شده تا قسمتهایی از این محدوده به مجموعه های آپارتمانی اختصاص یابد. لکن نحوه چیدمان بلوکهای آپارتمانی تعداد و سایر مشخصات کل این مجموعه باید در قالب یک طرح ویژه تهیه و به تصویب کمیسیون ماده ۵ برسد. ضوابط کلی این محدوده می‌تواند نقش تعیین کننده در تهیه طرح نهایی داشته باشد.

عمده سطوح محور میانی و باغ برای تامین خدمات ناحیه‌ای و شهری بهارستان در نظر گرفته شده و در طرح ویژه محدوده مذکور لازم است خدمات متناسب با نیازهای پیش‌بینی شده از یک سو و توزیع متعادل فضاها از بعد طراحی شهری تامین گردد.

کارکردهای مجاز این محدوده عبارتند از: مجموعه‌های تفریحی- سیاحتی (هتل و رستوران)، فرهنگی بزرگ (سینما، تئاتر، سالنهای اجتماعات)، اداری، درمانی، ورزشی بزرگ، آموزشی، آموزش عالی، سکونت در قالب مطالعات تکمیلی و تهیه طرح ویژه.

جدول ۸: ضوابط ساختمانی محور میانی شهر

ملاحظات	حداکثر تعداد طبقات	حداکثر ارتفاع	حداکثر تراکم	حداکثر سطح اشغال	حداقل مساحت تفکیک (متر مربع)	نوع کاربری	
						اصلی	زیرگروه
*مسکونی ویژه بدنه شمالی باغ حداکثر تراکم بصورت ثابت می باشد و بقیه ی موارد می تواند منعطف باشد.	۶	۲۲	۲۰۰	۵۰	۲۰۰۰	مسکونی ویژه	مختلط مسکونی-تجاری-خدماتی
زیر زمین میتواند در ۱۰۰ درصد عرصه کاربری احداث گردد.	۲	۱۰	مطابق توده	مطابق توده	۲۲۰	تجاری-خدماتی ۲ طبقه	تجاری-خدماتی ۲ طبقه
	۴	۱۸.۵	۴۰۰	۱۰۰	۱۰۰۰	تجاری-خدماتی ۴ طبقه	تجاری-خدماتی ۴ طبقه
	۵	۲۲	۵۰۰	۱۰۰	۲۵۰۰	تجاری-خدماتی ۵ طبقه	تجاری-خدماتی ۵ طبقه
	۳	*	۱۲۰	۴۰	۵۰۰۰	هنرستان	هنرستان
	۴		۱۲۰	۴۰	۱۰۰۰۰	فنی و حرفه ای	فنی و حرفه ای
	۳		۱۵۰	۵۰	۱۵۰۰	سایر واحدها*	سایر واحدها*
	۴		۱۲۰	۳۰	۲۰۰۰۰	دانشگاه یا مراکز آموزش عالی	دانشگاه یا مراکز آموزش عالی
بر اساس ضوابط آموزش و پرورش و توسعه و تجهیز مدارس						فضاهای آموزشی	آموزشی
	۲	۱۳.۵	۸۰	۴۰	۲۰۰۰	فرهنگی	فرهنگی
	۲	*	۱۶۰	۸۰	۳۰۰۰	سینما-تئاتر	سینما-تئاتر
	۲	*	۱۰۰	۵۰	۱۵۰۰	مسجد	مذهبی
	*	**	سطح اشغال X تعداد طبقات مربوطه	۵۰	۲۰۰۰	کلینیک	کلینیک
	۴	*	۱۲۰	۳۰	۱۰۰۰۰ یا به ازای هر تخت ۱۰۰ متر مربع	بیمارستان عمومی	درمانی
	۲	۱۰.۵	۱۰۰	۵۰	(۱)۱۰۰۰	مرکز انتقال خون	درمانی
	۲	۱۰.۵	۸۰	۴۰	۵۰۰۰	مرکز نوابخشی	درمانی
	۱	۶	۶۰	۶۰	۵۰۰	کلینیک دامپزشکی	درمانی
	*	**	۱۳۵	۷۰	۱۰۰۰۰	مجموعه ورزشی (۴)	ورزشی
	*	**	۱۴۰	۷۰	۲۰۰۰	سالن ورزشی (۴)	ورزشی
	*	**	تعداد طبقات مجاز X ۴۰	۴۰	(۲)۲۰۰۰	توریستی	تفریحی گردشگری
	*	*	*	*	*	تفریحی	تفریحی گردشگری
ضابطه ی تعریف شده مربوط به محدوده ی داخل دیوارهای تاریخی قلعه موجود می باشد باقیمانده عرصه کاربری میتواند به فضای سبز، پارکینگ و نمایشگاه موقت اختصاص یابد. *عرصه ی کل کاربری ۱۵۶۴۲.۳ متر مربع می باشد. *با توجه به محدودیت ارتفاعی دیوارهای موجود قلعه یکی از طبقات میتواند در زیر زمین قرار گیرد. *کلیه ی طرح ها به تصویب میراث فرهنگی برسد.	۲	۱۰	۸۰	۴۰	مجاز نیست	قلعه بهارستان (برای فعالیتهای حوزه ی گردشگری و صنایع دستی یا هدف جذب گردشگر)	تفریحی گردشگری
صرفا جهت احداث ساختمانهای جانبی و سطح اشغال سکو های نازل مطابق ضوابط ارگان مربوطه	۱	(۳)۴.۵	۵۰	۵۰	۱۰۰۰	پمپ بنزین	تجهیزات شهری
	۱	(۳)۴.۵	۳۰	۳۰	۱۰۰۰	پمپ گاز	تجهیزات شهری
	**	**	تعداد طبقات مجاز X ۱۰۰	۱۰۰	۲۰۰۰	پارکینگ همگانی طبقاتی	پارکینگ عمومی
سطح اشغال تعیین شده جهت ساخت ساختمانهای جانبی	۱	۴.۵	۱۰	۱۰	۱۰۰۰۰	پارک و فضای سبز	پارک و فضای سبز
	۳	۱۳	۱۲۰	۴۰	۲۰۰۰	اداری	اداری-انتظامی
	۲	۱۰.۵	۸۰	۴۰	۲۰۰۰	انتظامی	اداری-انتظامی
دارای کاربریهای تجاری-خدماتی، حمل و نقل و انبارداری بوده که ضوابط و میزان آن متناسب با مستندات مترو و در قالب طرحهای آتی تعیین تکلیف خواهد شد.							

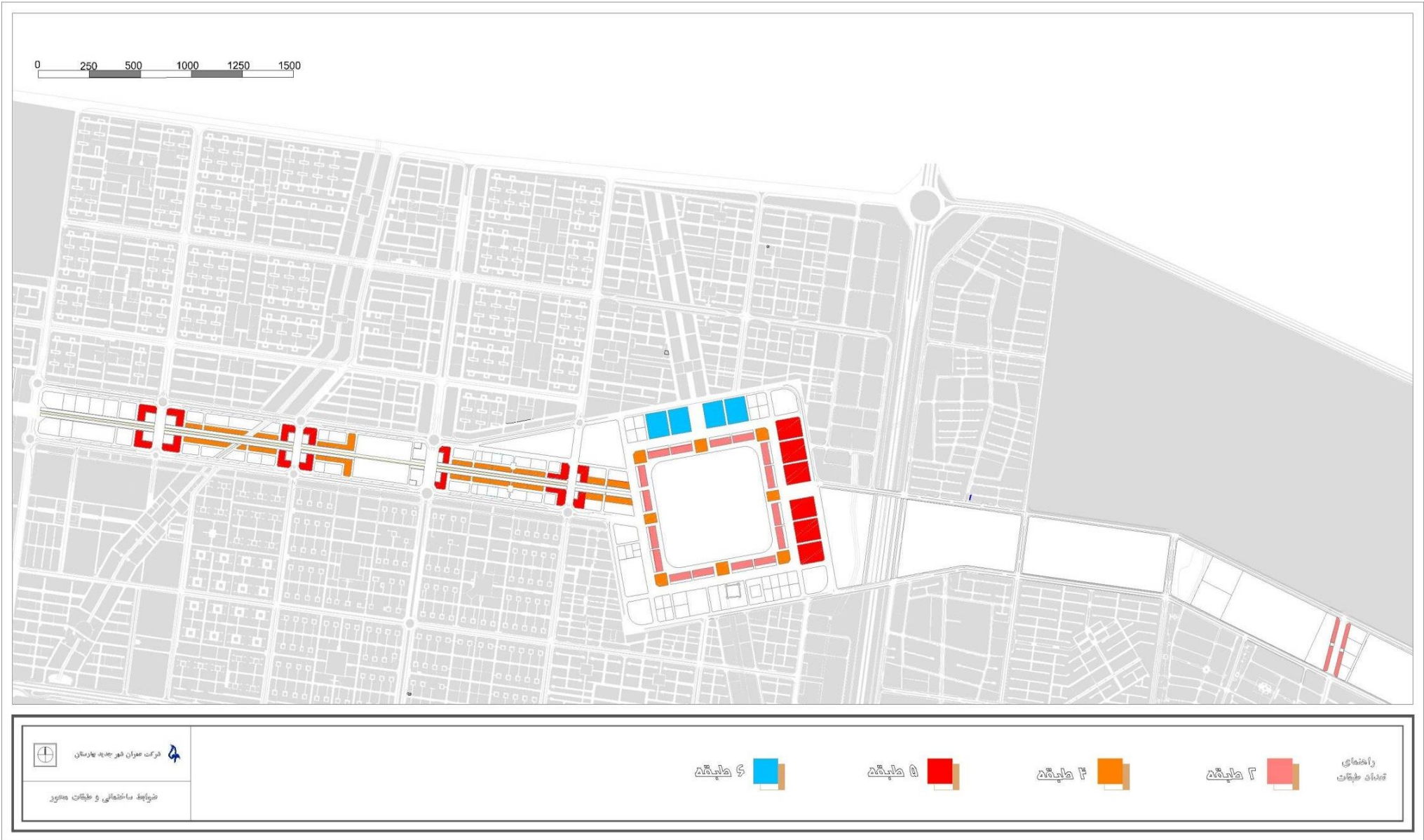
1- حداقل مساحت پایگاه انتقال خون 300 مترمربع می باشد.

2- حداقل مساحت تفکیک برای استفاده های مهمان-پذیر و مسافرخانه 1000 متر مربع است.

3- شامل سقف بلند جایگاه های عرضه مواد سوختی نیست.

4- احداث بنا به صورت نیم-طبقه داخلی معادل 30% سطح اشغال مجاز و ساختمان اداری 2 طبقه بلامانع است.

* تابع طرح معماری مصوب مربوطه و با رعایت ضوابط و مقررات دستگاه مسئول ذیربط



نقشه ۱ : ضوابط ارتفاعی محور میانی شهر

جدول ۹: ضوابط ساختمانی سایت ۱۸۵ هکتار

حداکثر ارتفاع مجاز (با احتساب جان پناه)	حداکثر تعداد طبقات	حداکثر تراکم ساختمانی (درصد)	حداکثر سطح اشغال	کد ضوابط	
۷.۵	۲ طبقه	۷۰	٪۳۵	MB1	ویلايي دوبلکس
۱۰.۳۰	۲ طبقه + همکف*	۱۸۰	٪۶۰	MB2	ویلايي سه طبقه
۱۶.۷۰	۴ طبقه + همکف*	۲۴۰	٪۶۰	MN1	آپارتمانی
۱۶.۷۰	۴ طبقه + همکف*	۲۰۰	٪۵۰	MS1	آپارتمانی
۱۶.۷۰	۴ طبقه + پیلوت	۱۶۰	٪۴۰	MC1	مجتمع چند خانواری مسکونی
۱۸.۹۰	۴ طبقه + همکف**	۲۰۰	٪۴۰	MT1	مجتمع چند خانواری مسکونی تجاری مختلط
۱۸.۹۰	۴ طبقه + همکف***	۳۵۰	٪۷۰	MT2	مجتمع چند خانواری مسکونی-تجاری مختلط ویژه

مسکونی

* در این ضوابط به طور کلی یک برابر طول فضای باز پلاک جنوبی برای حد سایه اندازی در پلاک شمالی در نظر گرفته شده است.

** ارتفاع طبقه همکف در کدهای MB2، MN1، MS1 معادل ۲.۸۰ متر در نظر گرفته شده و ایجاد واحد مسکونی در این طبقه با شرط تامین پارکینگ مورد نیاز، مجاز است و همچنین در صورت ایجاد واحد مسکونی در این طبقه الزامی است کمبود ارتفاع با پایین بردن کف واحد تامین شود.

در پلاکهای MC1 و MT1 توده در پلاکهای شمالی در جنوب پلاک و در پلاکهای جنوبی در شمال پلاک قرار می گیرد به نحوی که توده اصلی بر خیابان اصلی قرار بگیرد (طبق توده گذاری مشخص شده در نقشه) و دسترسی سواره از معابر فرعی پشتی پلاک تامین گردد. دسترسی مجزای پیاده می تواند از بر خیابان اصلی طراحی شود.

*** در کد MT1 همکف به شرط تامین پارکینگ مورد نیاز می تواند به کاربری تجاری از بر خیابان اصلی اختصاص یابد. سطح تجاری می تواند تمام یا بخشی از حد توده را اشغال کند و مجاز به تجاوز در محوطه به سمت بدنه فرعی پلاک نمی باشد. ارتفاع طبقه تجاری واقع در همکف، حداکثر ۵ متر می باشد.

*** در کد MT2 همکف به کاربری تجاری و خدماتی از بر خیابان اصلی اختصاص یابد. ارتفاع طبقه تجاری واقع در همکف، حداکثر ۵ متر می باشد.

ضوابط استقرار مسکونی در همکف	حداکثر سطح اشغال	کد ضوابط	
حداکثر سطح اشغال معادل ۳۵ درصد از زمین است که می بایست در جبهه شمالی پلاک بدون احداث حیاط خلوت در شمال واقع شود که کل سطح محوطه در بخش جنوبی پلاک قرار گیرد. سطح اشغال واقع در طبقه همکف به فضای مسکونی اختصاص دارد و تامین یک واحد پارکینگ در همکف الزامی است.	٪۳۵	MB1	ویلايي دوبلکس
حداکثر سطح اشغال معادل ۶۰ درصد از زمین است که می بایست در جبهه شمالی پلاک بدون احداث حیاط خلوت در جبهه شمالی پلاک به نحوی که کل سطح محوطه در جبهه جنوبی پلاک قرار گیرد. بخشی از طبقه همکف می تواند به احداث واحد مسکونی اختصاص یابد به شرط تامین پارکینگ کلیه واحدها در همکف	٪۶۰	MB2	ویلايي سه طبقه
حداکثر سطح اشغال در همکف معادل ۶۰ درصد از سطح زمین است به نحوی که احداث حیاط خلوت و سایر فضاهای مشاع در جبهه شمالی پلاک ممنوع است و بخشی از سطح زیرینا پس از تامین پارکینگ مورد نیاز کلیه واحدها در طبقه همکف می تواند به احداث واحد مسکونی اختصاص یابد.	٪۶۰	MN1	آپارتمانی
حداکثر سطح اشغال در همکف معادل ۵۰ درصد از سطح زمین است به نحوی که احداث حیاط خلوت و سایر فضاهای مشاع در جبهه شمالی پلاک ممنوع است و بخشی از سطح زیرینا پس از تامین پارکینگ مورد نیاز کلیه واحدها در طبقه همکف می تواند به احداث واحد مسکونی اختصاص یابد.	٪۵۰	MS1	آپارتمانی
حداکثر سطح اشغال مجاز معادل ۴۰ درصد از سطح زمین است و توده می بایست از لبه پلاک در مجاورت خیابان اصلی (۳۵ متری) شکل گیرد. استفاده از پیلوت جهت احداث فضای مسکونی با شرط رعایت پارکینگ مورد نیاز مجموعه مجاز است. دسترسی سواره باید از معابر فرعی در جبهه مقابل خیابان اصلی تامین شود.	٪۴۰	MC1	مجتمع چند خانواری مسکونی
حداکثر سطح اشغال مجاز معادل ۴۰ درصد از سطح زمین است و توده می بایست از لبه پلاک در مجاورت خیابان اصلی (۳۵ متری) شکل گیرد. استفاده از پیلوت جهت احداث فضای تجاری یا شرط رعایت پارکینگ مورد نیاز مجموعه و تامین دسترسی پیاده فضاهای تجاری از خیابان اصلی مجاز است. دسترسی سواره باید از معابر فرعی در جبهه مقابل خیابان اصلی تامین شود.	٪۴۰	MT1	مجتمع چند خانواری مسکونی تجاری مختلط
حداکثر سطح اشغال در طبقه همکف معادل ۷۰ درصد از سطح زمین است و طبقه همکف در این گروه پلاکها به استقرار فضاهای تجاری و خدمات انتفاعی اختصاص می یابد.	٪۷۰	MT2	مجتمع چند خانواری مختلط مسکونی-تجاری مختلط ویژه

مسکونی

خدمات	کد ضابطه	حداکثر سطح اشغال	حداکثر تراکم ساختمانی (درصد)	حداکثر تعداد طبقات	حداکثر ارتفاع
آموزشی	دبستان	۱۰۰	۱۰۰	۱	۵.۵
	متوسطه اول				
	متوسطه دوم				
ورزشی					
درمانی					
تجاری	T1	۱۰۰	۱۰۰	۲	۹
فرهنگی		۵۰	۱۰۰	۲	۱۱ (بدون ارتفاع گنبد و مناره)
مذهبی		۵۰	۱۰۰	۲	۹
اداری		۴۰	۸۰	۲	۹

* پیش بینی حیاط خلوت در کد MB1 با رعایت سطح اشغال مجاز و عقب نشینی به میزان ۵ متر و رعایت سیمای شهری امکان پذیر است.



نقشه ۲: ضوابط ساختمانی سایت ۱۸۵ هکتاری جنوب شرق شهر

۱۴- ضوابط و مقررات کلی مشترک

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

۱۴-۱- مقررات و مصوبات عمومی

- به منظور رعایت مقررات ایمنی، پیش از صدور پروانه ساختمانی و در مرحله درخواست پایانکار ساختمانهایی که تعداد طبقات روی زمین آنها پنج و بیشتر است، ارائه تأییدیه سازمان آتش‌نشانی و خدمات ایمنی شهرداری الزامی است.

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

*تبصره: چنانچه پله اصلی به فضای باز ارتباط مستقیم داشته باشد، احداث پله فرار الزامی نیست.

- تأمین آسانسور در ساختمانها بر اساس معیارهای مقررات ملی ساختمان الزامی است.

- در تهیه طرح‌های مجتمع‌های مسکونی، تجاری - اداری و ساختمان‌های عمومی، رعایت ضوابط و مقررات ویژه معلولان جسمی- حرکتی الزامی است.

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

- در طراحی و محاسبه سازه ساختمان‌ها، رعایت مفاد آخرین ویرایش آیین‌نامه ۲۸۰۰ زمین‌لرزه الزامی است.

۱۴-۲- ضوابط و مقررات ساختمانی

- در طراحی و ساخت ساختمان‌ها، رعایت معیارها و استانداردهای کمی و کیفی مربوط به فضاهای درونی و بیرونی، اجزاء ساختمان و تأمین حداقل اندازه‌ها و فاصله‌ها الزامی است.

- طراحی و اجرای هرگونه پیش‌آمدگی ساختمان، در بیرون از لبه (اصلاح شده) زمین، بر روی گذرگاه عمومی ممنوع است.

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

- ساخت دست‌انداز و جان‌پناه در لبه بام‌های مسطح، ایوانها و بهارخوابها، با ارتفاع حداقل ۱/۱۰ متر الزامی است

- مناسب‌ترین اندازه پله‌ها، بلندی ۱۷ تا ۱۸ سانتی‌متر و پهنای ۲۸ تا ۳۰ سانتی‌متر است.

- نصب دست‌انداز یا نرده جان‌پناه در لبه پلکان‌ها، با حداقل بلندی ۱/۱۰ متر الزامی است.

- دسترسی پیاده از طریق فضاهای باز عمومی به کلیه ساختمان‌های مجاور آن مجاز است.

- برای ساختمان‌هایی که مساحت کل زیربنای آنها با محاسبه پیلوتی و زیرزمین از ۲۰۰۰ مترمربع بیشتر باشد احداث پست برق که محل آن به تایید شرکت برق منطقه‌ای رسیده باشد الزامی است. در صورت عدم نیاز به پست برق مراتب از طرف شرکت مزبور اعلام می‌گردد.
- در صورت جانمایی پست برق در محوطه جزء سطح اشغال مجاز محاسبه نمی‌گردد.

۱۴-۳- بدنه‌ها و نماسازی

- کلیه سطوح مشرف به گذرها و سطوح خارجی و داخلی بناهایی که از گذرهای عمومی قابل رویت باشد باید از مصالح مناسب و با نظر شهرداری نما سازی شود.
- در نقشه‌های معماری طراحی نمای تمام ساختمانهای واقع در بدنه گذر اصلی باید در مقیاس ۱/۵۰ و با تعیین نوع مصالح و رنگ، میزان پیش آمدگیها و نوع بازشو باشد.
- نماسازی سطوح مشرف به فضاهای آزاد قطعات مالکیت مجاور الزامی است و انجام آن بر عهده مالک بنا می‌باشد. اشرف دارا است جنس و طرح بناها با نظر شهرداری تعیین خواهد شد. از به کاربردن نمای سیمان و نقاشی خودداری شود.
- دست‌انداز بام نمی‌تواند بصورت نرده باشد، بلکه بایستی با مصالح به کار رفته در نمای بنا باشد.
- صدور پایان ساخت توسط شهرداری منوط به اتمام ناکاری بنا در کلیه قسمت های قابل رویت از گذر های عمومی و قسمت های قابل رویت از فضای آزاد بر مالکیت های همجوار می باشد.
- هرگونه پیش‌آمدگی ساختمان (حتی پنجره) از بر قطعه تفکیکی مطلقاً ممنوع می باشد.
- احداث خرپشته پلکان، حصار و محفظه دستگاه‌های تأسیساتی و دودکش در بدنه ساختمان و مرتفع‌تر از خط آسمان ساختمان مطلقاً ممنوع است. در غیر اینصورت باید حداقل ۳ متر از نمای ساختمان در بدنه فاصله داشته باشد.
- احداث خرپشته پلکان با سقف شیبدار ممنوع است.
- احداث بام شیب دار در بدنه فضاهای شهری ممنوع است.
- محل نصب تابلوهای کلیه اماکن تجاری بایستی در طرح معماری بنا پیش بینی گردد و پس از احداث ساختمان مالک میتواند تابلوهای مربوطه را در محل‌های مشخص شده در طرح معماری که به تایید مرجع فنی رسیده است، نصب نماید.
- ارتفاع جان پناه ایوان در طبقات و بام ساختمان در صورتی که با تنظیم خط آسمان در بدنه سازی مغایرت نداشته باشد ۱۱۰ سانتی‌متر می‌باشد. احداث جان پناه بام به صورت دیوار مشبک مجاز ولی به صورت نرده ای در بدنه فضای شهری ممنوع است.
- چنانچه استقرار ساختمان در یک قطعه تفکیکی به ملاحظه انعطاف به جهت مطلوب نورگیری با استقرار ساختمان در همان قطعه تفکیکی به ملاحظه بدنه‌سازی منطبق نباشد، رعایت اولویت استقرار به ملاحظه بدنه‌سازی الزامی است.
- ارتفاع دیوارهای خارجی و حیاط ۲/۲ متر از تراز یابی بر قطعه زمین است.

۱۵- ضوابط و مقررات تأسیسات ساختمان

- رعایت موازین ایمنی و حریق در چارچوب مقررات ملی ساختمان و دستورالعمل ضوابط ایمنی آتش‌نشانی ساختمان‌های مسکونی براساس پیوست شماره یک همین دفترچه الزامی است.
- کانال‌کشی و استقرار کولر در سطوح قابل رؤیت بنا ممنوع است و محل کلیه تأسیسات مانند کولر و برج خنک‌کن و غیره الزاماً باید از دید عموم و مالکیت‌های مجاور محفوظ باشند.
- تعیین محل رایزر تأسیسات و دودکشها در نقشه‌های معماری الزامی است.
- پیش‌بینی و احداث لوله تهویه و ونت برای سرویسهای بهداشتی و آشپزخانه و هدایت آن به فضای آزاد بام الزامی است.
- در سطوح قابل رویت بنا، کانال‌کشی باید با نماسازی و صرفاً در درون عرصه مجاز قطعه مالکیت پنهان گردد.
- تعبیه و نصب لوله بخاری و کانال کولر و لوله تأسیساتی در بدنه‌های مشرف به گذر به صورت نمایان و با بیرون زدگی ممنوع است
- حداکثر سطحی که روی بام (ساختمان‌های با با مسطح) می‌تواند برای احداث کولر، برج خنک‌کننده و سرپله اختصاص داده شود ۱۵ درصد سطح بام است. مشروط به اینکه ارتفاع آنها از آخرین حد بنا از ۲ متر تجاوز ننماید. در این صورت این ارتفاع جز ارتفاع مجاز بنا منظور نخواهد شد. این گونه تأسیسات باید حداقل ۳ متر از حدود بام فاصله داشته باشد.
- هدایت هر نوع فاضلاب به گذرهای عمومی ممنوع است و باید از طریق شبکه فاضلاب شهر دفع گردد. هدایت آب ناودان‌ها و آب‌های سطحی باید در چاه‌های جذبی دفع و تخلیه گردد. و هدایت آنها به معابر عمومی ممنوع است.
- تغییر مسیر مسدود نمودن راه‌آب‌های عمومی از جمله چشمه‌ها، مادی‌ها و جوی‌ها ممنوع است.
- نصب هر گونه هواکش و کولرگازی در گذرها و در ارتفاع کمتر از ۲/۵ متر ممنوع است. نصب کولرگازی در طبقات مشروط به این که با بکاربردن مصالح ساختمانی در بدنه صرفاً در حد ساخت مجاز و بدون پیش‌زدگی از دید عموم پنهان گردد، بلامانع است.
- محل قرارگیری موتورخانه و تجهیزات آن باید مطابق مقررات ملی ساختمان در نظر گرفته شود.
- قطعات مالکیت با کاربری مصوب تأسیسات و تجهیزات شهری که به دلیل کوچک بودن بر روی نقشه طرح نشان داده نشده به قوت خود باقی است.
- باید تدابیر لازم جهت تسهیل در احداث تأسیسات شهری مانند گاز برای قطعات مالکیت مجاور ساباط‌ها اتخاذ گردد و تامین این تأسیسات نباید به هیچ وجه موجب یا منوط به تخریب ساباط‌ها گردد.
- احداث پست‌های جدید برق و ایستگاه‌های گاز در مجاورت انبار و محل نگهداری مواد سریع‌الاشتعال و مواد نفتی ممنوع است. رعایت ضوابط ایمنی در این زمینه با نظر اداره آتش‌نشانی و خدمات ایمنی شهرداری ضروری است.

- احداث ساختمان پست و ترانسفورماتور برق در کلیه کاربری‌ها و نحوه استفاده از اراضی منوط به تصویب کمیسیون ماده پنج مجاز است. در این خصوص طرح‌های تیپ معماری پست‌های برق نیز باید به تصویب کمیسیون ماده پنج برسد.

*تبصره: هر گونه استفاده و احداث بنا به جز تأسیسات شهری در محدوده‌های مذکور ممنوع است.

- در محوطه‌های فرهنگی و فضاهای آزاد عمومی و در مجاورت محورهای اصلی شهری، پست‌های برق باید به صورت زیرزمینی اجرا شوند. در موارد استثنایی که احداث پست در زیرزمین دشوار است، از جمله در مکان‌هایی که سطح آب‌های زیرزمینی بالاست، بنای آن باید با نظر شهرداری به نحوی طراحی گردد که متجانس و هماهنگ با بدنه‌های مجاور بوده و با آن‌ها ترکیب گردد.

- در بناهای بیش از ۵ طبقه و بناهای بلندمرتبه، نصب برق‌گیر اتصال زمین آن طبقه طبق ضوابط فنی الزامی است.

- تأمین برق اضطراری برای آسانسور، پله‌ها و فضاهای عمومی در مجموعه‌های آپارتمانی ضروری است.

- نصب آسانسور در ساختمان‌های بر اساس معیارهای تعیین شده در مقررات ملی ساختمان باید در نقشه‌های معماری نشان داده شده باشد. در این حالت پیلوت یک طبقه محسوب می‌شود.

- پیش‌بینی محل قرارگیری کنتور برق، آب، گاز و صندوق پستی در فضایی مناسب با رعایت نکات ایمنی الزامی است.

- از نظر رعایت موازین ایمنی باید از قراردادن آسانسور در مرکز پلکان خودداری به عمل آید.

- احداث پلکان خروج اضطراری (فرار) در فاصله‌ای مناسب از پلکان اصلی در مکان‌های مناسب و با تعداد مناسب با مشخصات فنی صحیح طبق مقررات ملی ساختمان الزامی است.

- در طراحی و اجرای کلیه بناهای عمومی و همچنین بناهای مسکونی، رعایت ضوابط و مقررات حریق و سایر ضوابط و مقررات ایمنی (از جمله مقررات ملی ساختمان) که توسط سایر مراجع ذیصلاح ارائه می‌شود، الزامی است.

- اتصال کابل برق و تلفن بناها به صورت هوایی و نامنظم از نظر سیمایی و ... ، مطلوب نیست و شرکت برق منطقه‌ای و اداره مخابرات باید با کابل‌کشی زمینی به شکل مناسب و فنی این امور را انجام دهند.

- در احداث بنا در قطعات مالکیت رعایت و اجرای کلیه ضوابط و مقررات ملی ساختمان الزامی است.

۱۶- ضوابط و مقررات پارکینگ

۱۶-۱- ضوابط عام

- محل استقرار پارکینگ در پیلوت و در محدوده سطح اشغال (همکف یا طبقات) و یا زیرزمین و حیاط (فضای باز) می‌باشد.
- در صورت احداث ساختمان با سطح اشغال کمتر از حد مجاز، از مابه‌التفاوت سطح اشغال تا حد مجاز ساخت می‌توان به صورت پارکینگ روباز استفاده نمود.
- محل یا محل‌های مناسب پارکینگ که می‌تواند به صورت مسقف در محدوده سطح اشغال مجاز بوده و یا در فضای آزاد قطعه مالکیت تامین شود، باید بر روی نقشه‌هایی که برای صدور پروانه ساختمانی به شهرداری یا سایر مراجع ذیربط ارائه می‌شود، مشخص شده باشد مشروط بر اینکه قبلاً ۵۰ درصد از فضای بازقطعه به فضای سبز اختصاص می‌یابد و مابقی با احتساب فضای تردد برای پارکینگ‌های روباز پیش بینی شود.
- برای کاربری‌های پر تردد مانند پایانه‌های حمل و نقل، انبارها، گمرک، واحدهای صنعتی، نمایشگاه‌های فصلی، عملکردهای تفریحی و ... تأمین پارکینگ مورد نیاز مراجعه‌کنندگان در قطعه مالکیت مربوطه الزامی است.
- محدودیتی از نظر تعداد طبقات زیر زمین برای قطعات مالکیت با کاربری پارکینگ مشروط به رعایت مسائل فنی و ایمنی وجود ندارد.
- تأمین دسترسی مستقیم پارکینگ از طریق پله و آسانسور به کلیه طبقات براساس مقررات ملی ساختمان الزامی است.
- در ساختمان‌های عمومی که دارای کاربری مختلط با واحدهای مسکونی هستند، تفکیک پارکینگ بخش‌های مسکونی از دیگر بخش‌ها الزامی است.
- احداث پارکینگ عمومی در سطح زیرین خیابان‌های احداث شده و یا در دست احداث براساس طرح‌های مصوب کمیسیون ماده پنج بلامانع است.
- در مواردی که به صورت مجاز امکان تأمین پارکینگ برای واحدهای تجاری - خدماتی (صرفاً به دلیل ابعاد پلاک) وجود ندارد، شهرداری می‌تواند جهت تأمین پارکینگ در فاصله حداکثر ۱۵۰ متری نسبت به محل‌های دارای کسری پارکینگ اقدام نماید و همزمان پروانه و پایانکار ساختمان با پارکینگ صادر نماید.
- تأمین دسترسی سواره پارکینگ قطعات مالکیت واقع در بر خیابان‌ها با ظرفیت ۲۴ واحد پارکینگ و کمتر از آن که امکان دسترسی ثانویه از گذرهای بن‌باز با عرض ۱۰ متر و بیشتر را نیز دارند صرفاً از طریق دسترسی ثانویه قطعات مالکیت مجاز است و دسترسی آنها به خیابان صرفاً برای عبور پیاده در نظر گرفته شود.
- تأمین نور طبیعی برای پارکینگ واقع در طبقات زیرین ساختمان از زیرزمین یا همکف توسط فضاهای نورگیری داخلی مشروط به آن که تا فضای پارکینگ ادامه نیابند، توسط نورگیر سقفی بازشو در حفاصل پارکینگ و حیاط محصور با استفاده از مصالح شفاف مقاوم و غیرریزنده در برابر ضربه و حرارت مجاز است.
- در پارکینگ‌ها ستون‌های فلزی و بتنی باید مطابق با مباحث نهم و دهم مقررات ملی ساختمان در برابر حریق مقاوم شده و پارکینگ مجهز به تجهیزات اطفای حریق شود.

- برای ارتباط پارکینگ به شبکه معابر پیرامونی در پارکینگ‌های عمومی و بناهای دارای ۲۵ واحد پارکینگ و بیشتر از آن رعایت موارد زیر توصیه می‌شود (با رعایت بند ۱۱).
- گردش ترافیک داخل پارکینگ هم جهت با گردش ترافیک در خیابان‌های اطراف باشد.
- عدم تداخل با ترافیک متوقف در تقاطع‌ها در زمان چراغ قرمز
- عدم تداخل با ممنوعیت گردش‌ها
- کنترل اثرات ترافیک شبکه مخصوصاً در تقاطع‌های اطراف
- تعبیه ورودی پارکینگ در گذر ثانویه برای قطعات مالکیت که بیش از یک بر دارند
- احداث پارکینگ‌های عمومی چند طبقه در کلیه مراکز خدماتی اعم از حوزه، منطقه و ناحیه مجاز است.
- تمام ساختمان‌های عمومی در مراکز خدماتی، علاوه بر تامین تعداد پارکینگ‌های الزامی و موردنیاز خود در صورت تأمین پارکینگ عمومی اضافه بر تعداد الزامی از طریق احداث تعداد طبقات زیرزمین می‌توانند از اضافه تراکم ساختمانی علاوه بر میزان مجاز برخوردار گردند.
- عرض راه ورودی پارکینگ همراه با نصب علائم هشداردهنده به عابرین پیاده در مواردی که مسیر پیاده را قطع می‌کند نباید از ۷/۵ متر تجاوز کند.
- در پارکینگ‌های عمومی حداقل ارتفاع آزاد رمپ در بخش خروجی ورودی به میزان ۲/۲۰ متر الزامی است. عرض رمپ ورودی در پارکینگ‌های عمومی باید مطابق مسیر داخلی پارکینگ باشد.
- در پارکینگ‌های با ظرفیت ۲۵ واحد پارکینگ و بیشتر از آن که دارای دو ورودی باشند باید طرح ترافیکی لازم تهیه و توسط شهرداری کنترل و تایید گردد.
- احداث درب پارکینگ در پخ گذر ممنوع است.
- احداث درب سراسری در قطعه مالکیت جهت تامین پارکینگ ممنوع است.
- قرارگیری محل پارک‌ها در پارکینگ‌های عمومی باید مطابق موارد زیر باشد:
- + راهروهای اصلی در امتداد طول پارکینگ قرار گیرند
- + نقاط تلاقی راهروها با یکدیگر حداقل باشد
- + برای جلوگیری از سبقت اتومبیل‌ها طول مستقیم کمتر از ۷۰ متر و فاصله گرده ماهی‌ها کمتر از ۳۰ متر باشد
- + سطوحی که برای پارکینگ نباید مورد استفاده قرار گیرند با خط‌کشی و سکو مشخص شوند.
- + در راهروهای یکطرفه اگر جهت گردش داخلی برخلاف جهت عقربه‌های ساعت باشد، رانندگان دید بهتری دارند.
- + جریان ترافیک در راهروها و جای پارک‌های مایل، یکطرفه باشد.
- + زاویه پارکینگ مایل از ۴۵ درجه کمتر نباشد.

جدول ۱۰: حداقل عرض پیشنهادی راهروهای پارکینگ عمومی براساس زاویه قرارگیری اتومبیل

جهت	حداقل عرض راهرو (متر)	زاویه قرارگیری اتومبیل (درجه)
یک طرفه	۴	۴۵
یک طرفه	۴	۶۰
یک طرفه	۵	۷۵
دو طرفه	۵	۹۰

۱۶-۲- پارکینگ مجهز به جابه‌جا کننده برقی - مکانیکی

به منظور بهره‌برداری بهینه از فضا و افزایش مطلوبیت زیست محیطی، استفاده از انواع سامانه‌های برقی - مکانیکی برای جابه‌جایی خودروها در پارکینگ، به جای راهپا و شیبه‌های دسترسی متداول، بلامانع است.

۱۶-۳- ابعاد و مساحت‌های مورد نیاز پارکینگ

- محل پیش‌بینی شده برای یک واحد پارکینگ بایستی بدون احتساب مسیر حرکت و فضای تردد و به صورت خالص شامل فضایی حداقل به ابعاد $۲/۵ \times ۵$ متر می‌باشد.

*تبصره ۱: هنگامی که خودروها در طول و پشت سر یکدیگر قرار می‌گیرند، ابعاد مورد نیاز برای هر خودرو $۲/۵ \times ۶$ متر می‌باشد.

*تبصره ۲: در پارکینگ‌های سر پوشیده در صورتی که فاصله داخلی بین دو دهانه دو ستون حداقل $۴/۵$ متر باشد دو خودرو می‌توانند بین دو ستون قرار گیرند. افزایش تعداد خودرو، با افزایش فاصله داخلی بین دهانه ستون‌ها به میزان $۲/۵$ متر به ازای هر خودرو بلامانع است.

*تبصره ۳: در صورتی که دو طرف محل توقف در پارکینگ دیوار باشد، عرض آن باید حداقل ۳ متر در نظر گرفته شود.

- برای ساختمان‌های تک واحدی یک واحد پارکینگ به ابعاد ۵×۳ متر کفایت می‌کند.

- مساحت مورد نیاز برای یک واحد پارکینگ ۲۵ متر مربع می‌باشد. این میزان شامل $۱۲/۵$ متر مربع برای محل توقف و مابقی جهت فضاهای حرکت و چرخش، ورود و خروج و سایر فضاهای مشترک می‌باشد.

- فضای چرخشی پشت خودرو حداقل ۵ متر تأمین گردد.

- حداقل عرض رمپ به منظور دسترسی به پارکینگ برای حداکثر ۲۴ اتومبیل در هر طبقه $۳/۵$ متر و برای ۲۵ و بیشتر ۵ متر است. در صورتی که امکان تأمین عرض ۵ متر وجود نداشته باشد. پارکینگ باید دارای ورودی و خروجی جداگانه با حداقل عرض $۳/۵$ متر باشد.

*تبصره: پارکینگ‌های با ظرفیت ۲۵ واحد پارک و بیشتر از آن باید حداقل دو راه خروج افراد پیاده داشته باشند که الزاماً یکی از آنها باید به فضای باز ساختمان یا معبر عمومی متصل گردد.

- حداقل عرض رمپ قوسی جهت دسترسی به پارکینگ در صورت یکطرفه بودن $۳/۵$ متر و دو طرفه ۷ متر می‌باشد.

- شعاع داخلی (میانی) مسیر گردش ها در کلیه پارکینگ‌ها تا گردش ۹۰ درجه رامپ، بایستی حداقل ۵ متر باشد و تا گردش ۱۸۰ درجه رامپ بایستی حداقل ۱۲ متر باشد - حداکثر شیب رمپ در کلیه پارکینگ‌ها معادل ۱۵ درصد می‌باشد.

- شروع رمپ بایستی در داخل قطعه مالکیت و با حداقل فاصله ۲/۵ متری (به عنوان فضای توقف) از بر مالکیت و درب ورودی پارکینگ در نظر گرفته شود.

- حداقل فاصله ارتفاع آزاد رامپ پارکینگ ها در محل ورودی و خروجی از پایین ترین نقطه سقف پارکینگ تا کف رامپ پارکینگ بایستی حداقل ۲/۲۰ متر در نظر گرفته شود.

- ارتفاع مجاز پارکینگ ها به منظور تقلیل خطرات ناشی از حریق، از کف تا سطح زیرین سقف و یا در صورت وجود تاسیسات یا عناصر سازه ای در زیر سقف، پایین ترین نقطه آن ها حداقل ۲/۲۰ متر و حداکثر مشروط به رعایت حداکثر ارتفاع مجاز بنا مطابق موارد زیر می باشد:

+ بناهای مسکونی دارای ۲۴ واحد پارکینگ و کمتر از آن حداکثر ارتفاع مفید ۲/۴۰ متر.

+ بناهای مسکونی دارای ۲۵ واحد پارکینگ و بیشتر حداکثر ارتفاع مفید ۳/۵۰ متر.

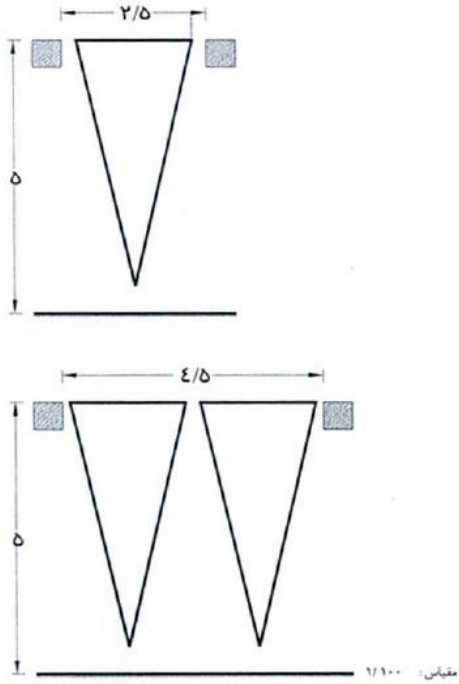
+ بنا ها و مراکز عمومی با ۲۴ واحد پارکینگ و کمتر از آن حداکثر ارتفاع مفید ۳/۵۰ متر.

*تبصره: چنانچه سطح اختصاص داده شده برای محوطه پارکینگ در فضاهای سر پوشیده در بناهای مسکونی دارای ۲۴ واحد پارکینگ و کمتر از آن بیش از ۵۰۰ متر مربع باشد، حداکثر ارتفاع مجاز ۲/۴۰ متر خواهد بود.
- در صورتی که رمپ در فضای آزاد قطعه مالکیت تأمین شود سطح اختصاص داده شده به فضای مذکور از ۲۰ درصد مجاز استقرار پارکینگ در فضای آزاد کسر می‌شود.

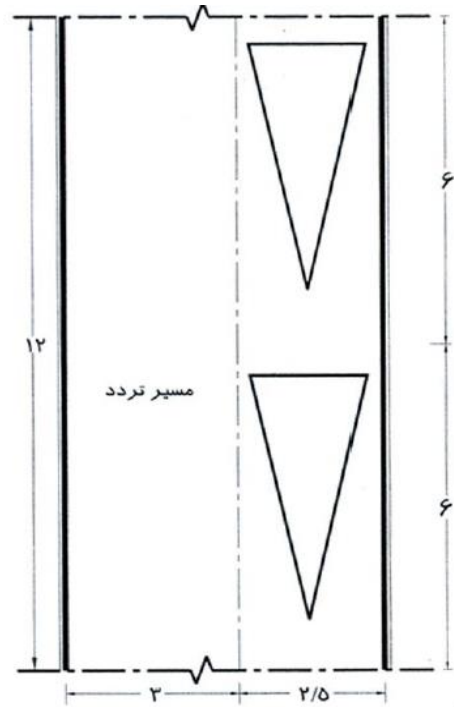
- نحوه جانمایی خودروها در پارکینگ باید با توجه به ستون گذاری تعیین گردد. در این خصوص لازم است موقعیت و ابعاد ستون گذاری بر اساس نقشه های سازه بر روی پلان معماری پارکینگ منعکس گردد.

- حداقل فاصله مفید و خالص ما بین ستون‌ها بدون احتساب عرض ستون، بدنه داخلی تمام شده به ازای هر پارکینگ بایستی ۲/۵۰ در نظر گرفته شود.

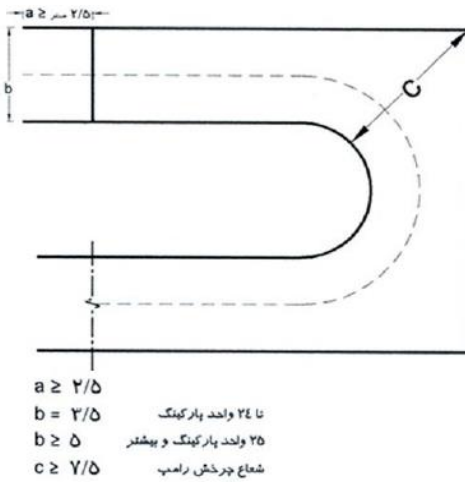
- هنگامی که طبقات دیگر ساختمان به وسیله پله‌ها از پارکینگ خودروها قابل دسترسی باشد باید بین فضای پلکان و پارکینگ یک در جدا کننده یا فضای رابط محصور در نظر گرفته شود.



شکل ۶: اندازه فاصله داخلی بین دو ستون و نحوه استقرار خودروها

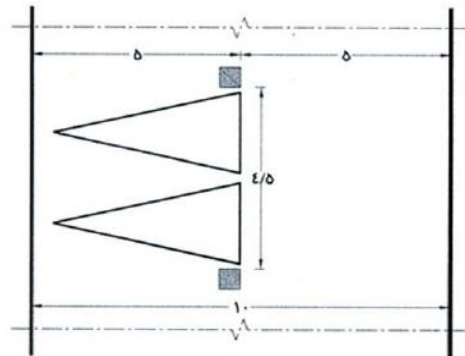


شکل ۵: نحوه قرارگیری خودروها در طول و پشت سر یکدیگر در پارکینگ

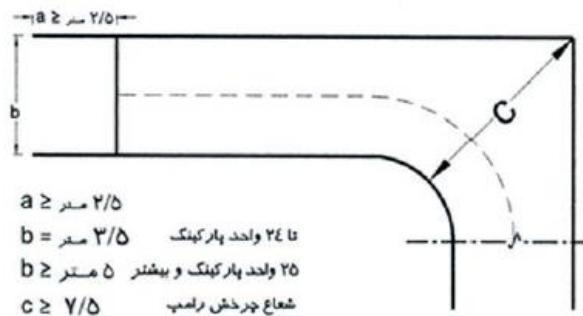


- $a \geq 2/5$
- $b = 2/5$ تا ۲۴ واحد پارکینگ
- $b \geq 5$ واحد پارکینگ و بیشتر
- $c \geq 7/5$ شعاع چرخش رانندگی

شکل ۸: فضای داخلی (میانی) مسیر گردشها در پارکینگها تا گردش ۱۸۰ درجه



شکل ۷: فضای چرخشی مورد نیاز پشت خودروها



شکل ۹: فضای داخلی (میانی) مسیر گردشها در پارکینگها تا گردش ۹۰ درجه

* در اشکال فوق کلیه اندازهها به متر می باشد.

۱۶-۴- پارکینگ در سایر کاربری‌ها

- ساخت پارکینگ همگانی در محورهای مجهز شهری و محلی توسط بخش خصوصی مجاز است.
- سازندگان انواع ساختمانهای دارای کاربریهای غیرمسکونی، اعم از بخش خصوصی و دولتی موظف هستند بر پایه ضوابط و معیارهای مندرج در جدول زیر نسبت به تأمین پارکینگ مورد نیاز ساختمان اقدام نمایند.
- *تبصره ۱: چنانچه ضوابط و معیارهای تعیین شده از سوی دستگاههای مسئول در هر کاربری متفاوت از ضوابط و معیارهای پیشنهاد شده در این طرح باشد، ضابطه‌ای که تعداد واحد پارکینگ بیشتری را پیشنهاد کرده است باید ملاک عمل قرار گیرد.
- *تبصره ۲: همه واحدهای پارکینگ موردنیاز کاربری‌های خدمات عمومی، بر پایه معیارهای پایه جدول باید به شکل مناسب تأمین شود.

جدول ۱۱: معیارهای تأمین پارکینگ در کاربریها و کارکردهای مختلف

گروه اصلی کاربری	گروه فرعی کاربری	حداقل پارکینگ مورد نیاز
مسکونی		- به ازاء هر واحد مسکونی تا مساحت ۲۰۰ مترمربع مفید ۱ واحد پارکینگ و به ازاء هر واحد بیش از ۲۰۰ مترمربع ۲ واحد پارکینگ
تجاری و مختلط	تجاریهای منفرد و مجتمعهای تجاری	- تا ۲۰ واحد تجاری به ازای هر واحد یا حداکثر ۲۵ مترمربع زیربنای مفید ۱ واحد پارکینگ - از ۲۱ تا ۵۰ واحد تجاری به ازای هر ۲۵ متر مربع زیربنای مفید تجاری ۱/۵ واحد پارکینگ - بالاتر از ۵۰ واحد تجاری به ازای هر ۲۵ متر مربع زیربنای مفید ۲ واحد پارکینگ
	دفتر کار و مجتمع خدمات دفتری	- هر ۵۰ متر مربع زیر بنای مفید ۱ پارکینگ - در مجتمعهای اداری مجاور خیابان الفت حداقل پارکینگ مورد نیاز به ازای هر واحد اداری یا حداکثر ۱۰۰ مترمربع زیربنای مفید، ۱ واحد پارکینگ
	مطب پزشک	هر ۵۰ مترمربع زیر بنا ۲ پارکینگ
	دفتر پست	هر ۱۰۰ مترمربع زیر بنا ۲ پارکینگ
	شعب بانک و مؤسسات مالی اعتباری	هر ۵۰ مترمربع زیر بنا ۲ پارکینگ
	مؤسسات قرض الحسنه	هر ۵۰ مترمربع زیر بنا ۲ پارکینگ
	آموزشگاه (زبان، هنر، فنی و حرفه‌ای و ...)	هر ۵۰ مترمربع زیر بنا ۱ پارکینگ
	آموزشی	دبستان، کودکستان و مهد کودک (دولتی) مهد کودک مطابق ضوابط دبستان راهنمایی (دولتی) دبیرستان و هنرستان (دولتی)	مطابق ضوابط و مقررات مصوب مربوط
مدارس غیردولتی (غیر انتفاعی) دبستان، کودکستان و مهد کودک و راهنمایی		به ازای هر ۱۰۰ مترمربع ۱ پارکینگ

به ازای هر ۱۰۰ مترمربع زیر بنا ۲ پارکینگ	مدارس غیردولتی (غیر انتفاعی)، دبیرستان و هنرستان	
هر ۱۰۰ مترمربع زیر بنا ۱ پارکینگ	مراکز بهداشتی، درمانی، کلینیک و درمانگاه	بهداشتی - درمانی
به ازای هر ۱۵۰ مترمربع زیر بنا ۲ پارکینگ	بیمارستان	
هر ۵۰ مترمربع زیر بنا ۲ پارکینگ	مجتمع پزشکی	
به ازای هر ۵۰ نفر ظرفیت ۱ پارکینگ رو باز یا سرپوشیده	باشگاه ورزشی	ورزشی
به ازای هر ۱۰۰ نفر ظرفیت ۱ پارکینگ رو باز یا سرپوشیده	ورزشگاه مسقف	
مطابق ضوابط و مقررات و طرحهای مصوب مربوط	استادیوم	
به ازای هر ۱۰۰ مترمربع زیر بنا ۱ پارکینگ رو باز یا سرپوشیده	کتابخانه، فرهنگسرا	فرهنگی - مذهبی
به ازای هر ۵۰ صندلی ۱ پارکینگ	سینما، تئاتر	
ضرورت ندارد	مسجد، حسینیه، اماکن مذهبی	
هر ۱۰۰ مترمربع ۱ واحد پارکینگ	مجموعه‌های فرهنگی - مذهبی	
به ازای هر ۷۵ مترمربع زیر بنا ۱ پارکینگ	مجموعه‌های فرهنگی - خدماتی	
به ازای هر ۲۵ مترمربع زیر بنا ۱ پارکینگ	رستوران، تالار پذیرایی، تالار جشنها	گردشگری - پذیرایی
به ازای هر واحد پذیرایی ۱ پارکینگ	هتل آپارتمان	
مطابق ضوابط و مقررات مصوب مربوط به اداره کل میراث فرهنگی	هتل و مهمانپذیر	
به ازای هر ۵۰ نفر دانشجوی ۱ پارکینگ رو باز یا سر پوشیده	خوابگاه دانشجویی	
به ازای هر ۲۰۰ مترمربع زیر بنا ۱ پارکینگ	خدمات تفریحی (مجموعه‌های تفریحی، شهربازی، باغ وحش و ...)	
به ازای هر ۱۰۰ مترمربع زیر بنا ۲ پارکینگ	ادارات دولتی و نهادهای عمومی	ادارات دولتی و نهادهای عمومی و انتظامی
به ازای هر ۱۰۰ مترمربع زیر بنا ۳ پارکینگ	مجموعه‌های اداری	
به ازای هر ۷۵ مترمربع زیر بنا ۱ پارکینگ	انتظامی و پایگاه بسیج	
بر اساس طرحهای مصوب مربوطه	دانشگاه‌های جامع	آموزش عالی و فنی حرفه‌ای
به ازای هر ۱۰۰ مترمربع زیر بنا ی کل ۱ پارکینگ	سایر دانشگاه‌ها و مؤسسات دولتی، آزاد، غیر انتفاعی و ...	
به ازای هر ۱۰۰ مترمربع زیر بنا ی کل ۱ پارکینگ	مراکز پژوهشی	
به ازای هر ۱۰۰ مترمربع زیر بنا ۲ پارکینگ رو باز یا سر پوشیده	آموزش فنی حرفه‌ای	
هر ۵۰ متر مربع زیر بنا ۱ پارکینگ	کارگاه‌ها	کارگاهی و صنعتی غیر مزاحم
هر ۱۰۰ متر مربع زیر بنا ۱ پارکینگ	صنعتی غیر مزاحم مجاز	

۱۷- ضوابط و مقررات معابر و گذربنده

همه خیابانها و گذرگاهها که نقش جابجایی و هدایت شهروندان، کالا و خدمات را در شهر برعهده دارند، در چارچوب یک نظام سلسله مراتبی و در قالب دو مقیاس کارکردی شهری و محلی، شبکه رفت و آمد و دسترسی شهر به شمار می‌روند.

۱-۱۷- محورهای ارتباطی مقیاس شهری

محورهای شکل دهنده شبکه در این مقیاس در چهار گونه زیر جا دارند:

- مسیرهای بزرگراهی، با پهنای ۵۰ متر، که کارکرد عبوری سواره تندرو دارند.
- خیابانهای شریانی درجه یک، با پهنای از ۳۴ تا ۵۵ متر، که کارکرد عبوری سواره دارند.
- خیابانهای شریانی درجه دو، با پهنای از ۲۴ تا ۳۲ متر، با کارکرد عبوری.
- محورهای مجهز شهری، با کارکرد خدماتی مختلط و تأکید بر حرکت پیاده.

۲-۱۷- محورهای ارتباطی مقیاس محلی

شبکه در مقیاس محلی متشکل از سه گونه زیر است:

- خیابانهای جمع و پخش کننده با پهنای از ۱۲ تا کمتر از ۲۴ متر
- گذرگاههای دسترسی سواره با پهنای از ۶ متر به بالا
- پیاده‌راهها

جدول ۱۲: ویژگی‌های کلی معابر با عملکردهای متفاوت

توضیح	کندرو	پیاده‌رو (به متر)	سواره‌رو			عرض	مقیاس
			پارکینگ حاشیه‌ای	جداکننده میانی	تعداد خط عبور		
	-	۲/۵۰	-	-	۱	۱۲	درون بافتی
	-	۳/۵۰	-	-	۱	۱۴	
	-	۲/۵۰	+	-	۱	۱۵	
	-	۳	+	-	۱	۱۶	
	-	۳	+	-	۱	۱۸	
	-	۴/۵	+	-	۱	۲۰	
	-	۵	-	-	۲	۲۲	
	-	۴/۵	-	+	۲	۲۴	خیابانهای شریانی
	-	۴/۵	+	+	۲	۳۰	
	-	۵	-	+	۳	۳۵	
پارکینگ حاشیه‌ای در بخشهای ضروری	-	۷	+	+	۳	۴۵	
	+	۵	-	+	۳	۵۰	
	+	۵/۵۰	-	+	۳	۵۵	
کندرو در بخش‌های ضروری با پارکینگ حاشیه‌ای	+	۵	-	+	۳	۵۰	بزرگراه‌ها
	-	۵/۵	+	+	۱	۳۰	محورهای مجهز شهری
پارکینگ حاشیه‌ای در کندرو	+	۵/۵	-	+	۲	۴۵	
	+	۱۱	-	+	۲	۵۵	

۱۷-۱- ویژگیهای عمومی خیابانها

- پهنای پیاده‌رو شامل مسیر پیاده + باغچه است.
- باند کندرو متشکل از یک خط عبور و پارکینگ حاشیه‌ای است.

۱۷-۲- ضوابط و مقررات عمومی

- در تهیه طرحهای اجرایی خیابانها، رعایت اندازه‌های مربوط به سواره‌روها و پیاده‌روها و دیگر اجزای محور، طبق پلانها و برشهای عرضی پیوست الزامی است.
- در تهیه طرحهای اجرایی پروفیل طولی خیابانها، میزان شیبها به شرح جدول زیر باید رعایت شود:

جدول ۱۴: شیب در طرحهای اجرایی پروفیل طولی

بزرگراه	حداکثر شیب طولی ۵ درصد
شریانی درجه ۱	حداکثر شیب طولی ۷ درصد
شریانی درجه ۲	حداکثر شیب طولی ۸ درصد
جمع و پخش کننده	حداکثر شیب طولی ۱۲ درصد

- در طراحی هندسی خیابانها، حداکثر سرعت مجاز باید به شرح جدول زیر مبنای محاسبه قرار گیرد:
جدول ۱۵: حداکثر سرعت مجاز نسبت به طراحی هندسی خیابانها

بزرگراه	۸۰ کیلومتر در ساعت
شریانی درجه ۱	۶۰ کیلومتر در ساعت
شریانی درجه ۲	۵۰ کیلومتر در ساعت
جمع و پخش کننده	۳۰ کیلومتر در ساعت

- در چارچوب سلسله مراتب شبکه رفت و آمد، ارتباط سواره گذرگاههای دسترسی به خیابانهای شریانی درجه ۱ و ۲ مجاز نیست و این گذرگاهها باید از طریق خیابانهای جمع و پخش کننده به محورهای شریانی مرتبط شوند.
*تبصره: در صورتی که خیابان شریانی دارای کندرو باشد، ارتباط سواره گذرگاههای یاد شده به کندرو بلامانع است.
- ارتباط سواره همه خیابانهای با پهنای کمتر از ۲۰ متر که تنها به خیابانهای شریانی درجه یک و دو امکان اتصال دارند باید از طریق کندرو و به صورت راستگرد پیشبینی شود.
- تقاطع مسیرهای بزرگراهی با خیابانهای شریانی درجه یک باید به شکل ناهمسطح طراحی و اجرا شود.
- در برشهای عرضی خیابانهای ۲۴ متری و بیشتر، بخشی از پیادهرو، به پهنای کمینه ۱/۲ متر، باید به خط ویژه دوچرخه تخصیص داده شود.
- در صورتی که پهنای موجود یا ثبتي گذرگاه بیشتر از پهنای تعیین شده در اسناد و مدارک طرح باشد، همان پهنای ملاک عمل خواهد بود.

۱۷-۳- گذرگاههای دسترسی

- در طراحی گذرگاههای دسترسی طرحهای آماده سازی یا تفکیک زمین و برای تعیین مقدار عقب نشینی در گذرگاههای دسترسی موجود بافت پر شهر، که در قالب نقشهها طراحی نشده است، رعایت حداقل پهنای تعیین شده مطابق جدول شماره ۱۳ با توجه به طول گذرگاه الزامی است.
- *تبصره ۱: اگر عرض موجود یا ثبتي گذر از عرض مندرج در جدول بیشتر باشد، عرض بیشتر ملاک عمل خواهد بود.
- *تبصره ۲: با توجه به وضعیت بافت پر شهر و طراحی شبکه ارتباطی تا معابر ۸ متری، طول معبر دسترسی نباید بیشتر از ۲۰۰ متر باشد.
- *تبصره ۳: گذرگاه بن بست اگر دارای یک (و بیشتر) خمیدگی (پیچ یا تغییر زاویه بیش از ۳۰ درجه) باشد، باید پهنای یک رده بالاتر ملاک عمل قرار گیرد.

*تبصره ۴: برای تعیین پهنای گذرگاه بن‌بست منشعب از گذرگاه بن‌بست اولیه، طول آن از محل انشعاب باید ملاک عمل قرار گیرد.

- در گذرگاه‌های دسترسی بن‌بستی که عرض پیش‌بینی شده برای آنها از حداقل ۶ تا کمتر از ۱۲ متر است، به منظور ایجاد فضای مناسب برای ورود و خروج سواره قطعه‌ها و دور زدن خودروها، دسترسی سواره هر دو قطعه هم‌جوار باید با حداقل ۲ متر عقب‌نشینی نسبت به بر گذرگاه و با دیواره جانبی ۴۵ درجه نسبت به آن (مطابق نقشه‌های پیوست) پیش‌بینی شود. فضای به دست آمده از این عقب‌نشینی، نیاز به مکان ویژه برای دور زدن خودرو (دوربرگردان) را منتفی می‌سازد.

*تبصره ۱: سطح روی این فضای عقب‌نشینی شده در قطعه‌هایی که ساختمان در جبهه بر گذرگاه قرار می‌گیرد قابل ساخت است.

*تبصره ۲: پیشنهاد می‌شود در گذرگاه‌های دسترسی ۱۲ متری (بن‌بست و بن‌باز) نیز همین الگو به کار گرفته شود.

*تبصره ۳: در موارد خاص وجود موانع تحقق الگوی بالا در گذرگاه‌های بافت پر، ضمن تاکید بر ضرورت اجرای سراسری آن، فضای لازم برای دور زدن خودروها را، با اجرای این الگو در محل ۴ قطعه انتهایی گذرگاه می‌توان تامین کرد.

۱۷-۴- پیاده‌راه‌ها

با استفاده از برخی گذرگاه‌های مناسب در لابه‌لای بافت، یک شبکه گسترده پیاده‌راهی، به ویژه در بخش مرکزی شهر طراحی شد و ضوابط و مقررات زیر در آن باید رعایت شود.

- در پیاده‌راه‌هایی که دسترسی سواره هیچ قطعه‌ای از آنها تأمین نمی‌شود رفت و آمد سواره ممنوع است.
- برای شبکه پیاده‌راهی باید طرح‌های ویژه کفسازی و محوطه‌سازی تهیه و اجرا شود.
- در محورهایی که بر تداوم پیاده‌راه در دو سوی گذرگاه سواره‌رو تأکید شده است (بر پایه نقشه‌های طرح)، کفسازی ویژه پیاده‌راه باید در سطح سواره‌رو نیز ادامه یابد.
- عبور متقاطع رفت و آمد سواره گذرگاه‌های دیگر از درون پیاده‌راه‌ها، با رعایت حق تقدم و تداوم حرکت پیاده بلامانع است.

۱۸- ضوابط و مقررات پخ تقاطع‌ها

پخ عبارت است از خط موربی که سطح گوشه‌ای از قطعه زمین را که در نبش دو معبر قرار دارد به منظور ایجاد دید مناسب حذف نموده و آن را جزو فضای شهری قرار می‌دهد. میزان پخ بستگی به فاصله دید ناظر دارد. فاصله دید نیز در محل تقاطع بستگی به نوع کنترل تقاطع، جهت حرکت، عرض راه‌پله‌های متقاطع و زاویه تقاطع دارد. با توجه به تعریف فوق از پخ، برای دید بهتر عابرین پیاده و رانندگان ایجاد پخ در ساختمان‌های واقع در محل تقاطع دسترسی‌ها الزامی است.

- در رابطه با پخ گذرهای غیرهمسطح، میادین و تقاطع‌هایی که پخ طولی‌تری بایستی برای آنها در نظر گرفته شود معیارهای مندرج در جداول پیوست قابل استناد نبوده و در اینگونه موارد پخ لازم باید براساس طرح‌های هندسی، معیارهای فنی مربوطه و شرایط محلی محاسبه و پس از تصویب در کمیسیون ماده پنج اجرا گردد.
- پخ دوربرگردان‌ها در انتهای کوچه بن‌بست به طول ۲ متر تعیین می‌شود.

- چنانچه تعیین پخ به دلیل تداخل پخ‌ها و یا اختلاف ارتفاع دو گذر یا دلیل منطقی دیگر با استفاده از جداول مذکور مقدور نباشد مقدار پخ باید توسط کارشناس ترافیکی ذیصلاح طراحی و به تأیید کمیسیون ماده ۵ برسد.

- در تقاطع گذر های سواره رو با گذر های با محدودیت ترافیک سواره ، گذرهای اصلی بین محلات و مسیر پیاده حاشیه مادیها که در نقشه های طرح بازنگری مصوب پخ در نظر گرفته نشده است تا زمانی که محدودیت ترافیک سواره در این مسیرها اعمال نشده است بایستی پخ های مناسب بر اساس طرحهای مصوب ملاک عمل شهرداری در نظر گرفته شود.

- در صورتی که ابعاد پخ‌های ترسیم شده در نقشه‌های طرح جامع متفاوت با ابعاد مندرج در جداول تعیین میزان پخ در گذرها باشد، ابعاد مندرج در این جداول بایستی ملاک عمل قرار گیرد.

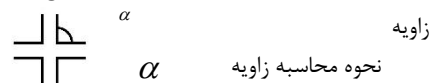
جدول ۱۶: حداقل میزان پخ در محل پیچ گذرهای فرعی

زاویه پیچ	عرض ۶ و ۸ متر	۱۰ و ۱۲ متر
زاویه تا ۵۰	۴/۵ × ۴/۵	۵/۵ × ۵/۵
زاویه ۵۰ تا ۸۵	۴ × ۴	۵ × ۵
زاویه ۸۵ تا ۱۱۰	۳/۵ × ۳/۵	۴/۵ × ۴/۵
زاویه ۱۱۰ و بیشتر	۳ × ۳	۴ × ۴

جدول ۱۷: تعیین میزان متوسط پخ تقاطع معابر با زاویه کمتر از ۵۰ درجه

LB LA	۶-۸	۱۰-۱۲	۱۴-۱۸	۲۰-۲۶	۲۸-۳۶	۴۰-۴۵
۶-۸	۳/۵	۴	۵	۵/۵	۶/۵	۷/۵
۱۰-۱۲	۴	۴/۰	۵/۵	۶/۵	۷/۵	۸/۵
۱۴-۱۸	۵	۵/۵	۶/۵	۷/۵	۸/۵	۹/۵
۲۰-۲۶	۵/۵	۶/۵	۷/۵			
۲۸-۳۶	۶/۵	۷/۵	۸/۵			
۴۰-۴۵	۷/۵	۸/۵	۹/۵			

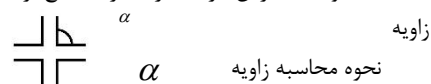
LA و LB: عرض هر یک از معابر متقاطع برحسب متر



جدول ۱۸: تعیین میزان متوسط پخ تقاطع معابر با زاویه $۵۰ \leq \alpha < ۸۰$ درجه

LB LA	۶-۸	۱۰-۱۲	۱۴-۱۸	۲۰-۲۶	۲۸-۳۶	۴۰-۴۵
۶-۸	۳	۳/۵	۴	۴/۵	۵/۵	۶/۵
۱۰-۱۲	۳/۵	۴	۴/۵	۵/۵	۶/۵	۷/۵
۱۴-۱۸	۴	۴/۵	۵/۵	۶/۵	۷/۵	۸/۵
۲۰-۲۶	۴/۵	۵/۵	۶/۵			
۲۸-۳۶	۵/۵	۶/۵	۷/۵			
۴۰-۴۵	۶/۵	۷/۵	۸/۵			

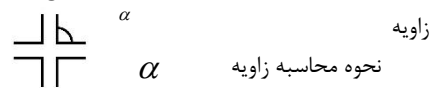
LA و LB: عرض هر یک از معابر متقاطع برحسب متر



جدول ۱۹: تعیین میزان متوسط پخ تقاطع معابر با زاویه $80 \leq \alpha < 110$ درجه

$\frac{LB}{LA}$	۶-۸	۱۰-۱۲	۱۴-۱۸	۲۰-۲۶	۲۸-۳۶	۴۰-۴۵
۶-۸	۲/۵	۳	۳/۵	۴	۵	۶
۱۰-۱۲	۳	۳/۵	۴	۵	۶	۷
۱۴-۱۸	۳/۵	۴	۵	۶	۷	۸
۲۰-۲۶	۴	۵	۶			
۲۸-۳۶	۵	۶	۷			
۴۰-۴۵	۶	۷	۸			

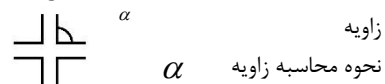
LA و LB: عرض هر یک از معابر متقاطع بر حسب متر



جدول ۲۰: تعیین میزان متوسط پخ تقاطع معابر با زاویه $110 \leq \alpha < 130$ درجه

$\frac{LB}{LA}$	۶-۸	۱۰-۱۲	۱۴-۱۸	۲۰-۲۶	۲۸-۳۶	۴۰-۴۵
۶-۸	۲	۲/۵	۳	۳/۵	۴/۵	۵/۵
۱۰-۱۲	۲/۵	۳	۳/۵	۴/۵	۵/۵	۶/۵
۱۴-۱۸	۳	۳/۵	۴/۵	۵/۵	۶/۵	۷/۵
۲۰-۲۶	۳/۵	۴/۵	۵/۵			
۲۸-۳۶	۴/۵	۵/۵	۶/۵			
۴۰-۴۵	۵/۵	۶/۵	۷/۵			

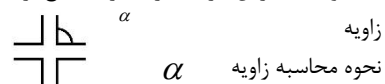
LA و LB: عرض هر یک از معابر متقاطع بر حسب متر



جدول ۲۱: تعیین میزان متوسط پخ تقاطع معابر با زاویه بیشتر از 130 درجه

$\frac{LB}{LA}$	۶-۸	۱۰-۱۲	۱۴-۱۸	۲۰-۲۶	۲۸-۳۶	۴۰-۴۵
۶-۸	۱/۵	۲	۲/۵	۳	۳/۵	۴/۵
۱۰-۱۲	۲	۲/۵	۳	۳/۵	۴/۵	۵/۵
۱۴-۱۸	۲/۵	۳	۳/۵	۴/۵	۵/۵	۶/۵
۲۰-۲۶	۳	۳/۵	۴/۵			
۲۸-۳۶	۳/۵	۴/۵	۵/۵			
۴۰-۴۵	۴/۵	۵/۵	۶/۵			

LA و LB: عرض هر یک از معابر متقاطع بر حسب متر



۱۹- ضوابط و مقررات حفظ حریم‌ها

۱۹-۱- ضوابط عام حرایم

- ۱) هرگونه تفکیک و افراز قطعات واقع در حرایم تأسیساتی ممنوع می‌باشد.
 - ۲) احداث هرگونه بنا در این حرایم ممنوع می‌باشد مگر در ارتباط با نگهداری تأسیسات زیربنایی (مشروط به موافقت سازمان مسئول).
 - ۳) رعایت حرایم امنیتی و ایمنی تأسیسات شهری مانند آبرسانی، برق‌رسانی، انتقال مواد نفتی، گازرسانی، سایت‌های اداری و مراکز فنی مخابرات براساس ضوابط و دستورالعمل‌های مصوب مربوطه الزامی است.
 - ۴) در تهیه طرح‌های تفکیکی و صدور پروانه ساختمانی، رعایت حریم خطوط انتقال نیرو، تأسیسات برق، گاز، مخابرات، منابع آب، شبکه آبرسانی و سایر تأسیسات براساس ضوابط و مقررات سازمان‌های مربوطه الزامی است.
 - ۵) 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 هرگونه مستحذات در این محدوده ممنوع است مگر کاربری‌ها و یا تأسیساتی که در طرح تفصیلی و یا 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 و 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.

۱۹-۲- حریم امنیتی

تأسیسات آبرسانی، برق‌رسانی، گازرسانی، پایانه فرودگاه، پایانه راه‌آهن، تأسیسات تدافعی شهر، سایت‌های رادار، مراکز فنی مخابرات، مراکز فنی رادیو و تلویزیون الزاماً باید دارای حرائم امنیتی باشند. این حرایم بر مبنای ضوابط و مقررات موردی سازمان مربوطه مشخص می‌گردد.

۱۹-۳- حریم نهرها، قنوات و چاه‌های تأمین آب مشروب

- ملاک عمل در خصوص حریم‌ها دفترچه ضوابط و مقررات شهرسازی و معماری طرح جامع است؛ بنابراین در صورت تغییر در ضوابط نیاز به تصویب و مراجعه به مراکز قانونی دارد.
 - حرایم قنوات و چاه‌های تأمین آب مشروب دایره‌ای به شعاع ۱۵ متر به مرکز چاه است. در مواردی که کاربری‌های آلوده‌کننده و یا آسیب‌رسان در اطراف آن احداث گردد به تناسب باید حریم یادشده بر اساس استعلام از سازمان آب و فاضلاب افزایش یابد.
 - در محدوده حریم قنوات هرگونه ساخت و ساز جدید ممنوع است. ساخت‌وسازهای قدیمی بایستی به صورت تدریجی تخریب و جمع‌آوری گردد.
- *تبصره: احداث هرگونه بنا در حرائم رودخانه، انهار، قنوات توسط کلیه اشخاص حقیقی، حقوقی و کلیه نهادهای عمومی و دستگاه‌های دولتی ممنوع است.

- هر گونه دخل و تصرف در قنوات منوط به دریافت مجوز از سازمان آب منطقه‌ای است.
- پر کردن قنوات بایر بدون دریافت مجوز از سازمان آب و فاضلاب ممنوع است.
- قناتی که در دست استفاده و بصورت دایر است دارای حریم بوده و حریم آن باید بر حسب دبی آن از سازمان مسئول استعلام و رعایت شود.
- احداث واحدهای خدمات عمومی مثل چای‌خانه‌ها، رستوران‌ها، فضاهای ورزشی و تفریحی و سایر موارد مشابه در حریم‌های مسیل‌ها مشروط به رعایت نکات فنی از نظر طغیان‌های فصلی و حجم و دبی سیلاب‌ها، ضمن در نظر گرفتن سازه مناسب با تأیید مراجع فنی ذیربط مجاز است.
- تغییر مسیر و مسدود نمودن راه‌آب‌های عمومی از جمله نهرها و قنات‌ها ممنوع است.
- حریم نهرها نسبت به آبدهی آنها مطابق مصوبه شماره ۴۷۳۴۷/ت/۱۹۳ مورخ ۱۳۷۱/۵/۶ هیات دولت به شرح جدول زیر است:

جدول ۲۲: حریم مربوط به انهار و شبکه‌های آبیاری

میزان آبدهی و شبکه آبیاری	حریم در طرفین (متر)
بیش از ۱۵ مترمکعب در ثانیه	۱۵-۱۲
ما بین ۱۰ تا ۱۵ متر مکعب در ثانیه	۱۲-۸
ما بین ۵ تا ۱۰ مترمکعب در ثانیه	۸-۶
ما بین ۲ تا ۵ متر مکعب در ثانیه	۶-۴
ما بین ۱ تا ۲ متر مکعب در ثانیه	۳-۳
ما بین ۱۰۰ تا ۱۰۰۰ لیتر	۲-۳
کمتر از ۱۰۰ لیتر در ثانیه	۲-۱

۱۹-۴- حریم لوله‌های آبرسانی شهری

- حریم لوله‌های آبرسانی شهری مطابق مصوبه شماره ۴۷۳۴۷/ت/۱۹۳ مورخ ۱۳۷۱/۵/۶ هیئت دولت به شرح جدول زیر تعیین شده است.

جدول ۲۳: حریم خطوط لوله آبرسانی شهری

قطر لوله	حریم از هر طرف (متر)
تا ۵۰۰ میلی‌متر	۳
۵۰۰ تا ۸۰۰ میلی‌متر	۴
۸۰۰ تا ۱۲۰۰ میلی‌متر	۵
۱۲۰۰ میلی‌متر و بیش‌تر	۶

*تبصره: در صورتی که لوله‌های آبرسانی به موازات و در حریم یکدیگر نصب شوند، حد خارجی حریم به اعتبار قطر آخرین لوله تعیین می‌شود.

- حریم مخازن، تأسیسات آبی باید با استعلام از سازمان مسئول تعیین شود.
- اعلام هرگونه حریم جدید از سوی ارگان‌های مربوطه نسبت به ارقام فوق تقدم دارد.

۱۹-۵- حریم و بستر رودخانه‌ها و مسیل‌ها

ماده ۲: قانون توزیع عادلانه آب: بستر انهار طبیعی و کانال‌های عمومی و رودخانه‌ها اعم از اینکه آب دائم یا فصلی داشته باشند و مسیل‌ها و بستر مرداب‌ها و برکه‌های طبیعی در اختیار حکومت جمهوری اسلامی ایران با تولیت وزارت نیرو و شرکت‌های آب منطقه‌ای می‌باشد.

*تبصره ۳: ایجاد هر نوع حفاری و دخل و تصرف در بستر رودخانه‌ها، انهار طبیعی، کانال‌های عمومی، مسیل‌ها، مرداب‌ها و برکه‌های طبیعی ممنوع می‌باشد.

*تبصره ۴: وزارت نیرو در صورتی که اعیانی‌های موجود در بستر و حریم انهار و رودخانه‌ها و کانال‌های عمومی و مسیل‌ها و مرداب‌ها و برکه‌های طبیعی را مزاحم تشخیص دهد به مالک یا متصرف اعلام خواهد کرد که ظرف مدت معینی در تخلیه و قلع اعیانی اقدام کند و در صورت استنکاف وزارت نیرو با اجازه و نظارت دادستان یا نماینده او اقدام به تخلیه و قلع خواهند نمود.

ماده ۱۲: آیین نامه مربوط به بستر و حریم رودخانه‌ها، انهار، مسیل‌ها و ...

عبور لوله نفت و گاز و آب و غیره از بستر و حریم رودخانه‌ها، انهار طبیعی، مسیل‌ها، مرداب‌ها و برکه‌های طبیعی ضمن استعلام کتبی و موافقت وزارت نیرو بلامانع است، ولی مسئولیت حفاظت آنها با دستگاه‌های ذیربط خواهد بود.

ماده ۱۳: آیین نامه مربوط به بستر و حریم رودخانه‌ها، انهار، مسیل‌ها و ...

وزارتخانه‌ها، موسسات و شرکت‌های دولتی، شهرداری‌ها و همچنین سازمان‌ها و نهادهای وابسته به دولت مکلفند قبل از اجرای طرح‌های مربوط به خود و صدور پروانه لازم بستر و حریم رودخانه‌ها، انهار، مسیل‌ها، مرداب‌ها و برکه‌های طبیعی را استعلام نمایند. هر نوع تصرف در بستر حریم منوط به موافقت کتبی و قبلی وزارت نیرو است. متخلفان از این ماده طبق مقررات موضوعه تعقیب و مجازات خواهند شد.

۱۹-۶- حریم مسیل‌ها و تالاب‌ها

احداث هر گونه ساختمان با هر نوع عملکردی در حریم مسیل‌ها ممنوع است مگر مواردی که طبق طرح مصوب مربوط به سیل یا تالاب با جهت بهره‌برداری آن طرح مصوب انجام شود. حریم رودخانه‌های واقع در حریم شهر این شهر توسط سازمان آب اعلام می‌شود:

الف- استفاده‌های مجاز از حریم مسیل‌ها

- جهت احداث پارک‌های خطی و گردشگاه‌های عمومی و تفریحی به همراه ساخت و سازهای مناسب ذیربط مشروط به تهیه طرح اختصاصی جهت سیل‌ها با رعایت مسایل فنی از نظر طغیان‌های فصلی و حجمی و دبی سیلاب‌ها با تصویب وزارت نیرو مجاز می‌باشد.

- احداث واحدهای خدماتی عمومی مانند رستوران، چایخانه، هتل مهمانسرا، عملکرد ورزشی و تفریحی و دیگر موارد مشابه در طرح مسیل‌ها مشروط به رعایت نکات ایمنی و فنی از نظر طغیان‌های فصلی و حجم دبی سیلاب‌ها ضمن در نظر گرفتن سازه مناسب و تایید طرح از سوی وزارت نیرو مجاز خواهد بود.

- استفاده فنی و تاسیساتی از جریان‌های آب سیل‌ها از طریق احداث نیروگاه‌های آبی کوچک به همراه تاسیسات ساختمانی و فنی مربوطه مشروط به رعایت نکات ایمنی و فنی و تایید وزارت نیرو مجاز می‌باشد.

- حریم خطوط و تصفیه‌خانه فاضلاب برای میزان تعیین شده از سوی وزارت نیرو و سازمان آب و فاضلاب می‌باشد.

۱۹-۷- حریم تأسیسات فاضلاب

- تأسیسات فاضلاب شامل لوله‌های انتقال و تصفیه‌خانه‌ها می‌باشد. با توجه به لزوم حفظ حریم تصفیه‌خانه‌های فاضلاب به لحاظ شکل بو و سایر عوامل زیستی محیطی اولاً در انتخاب موقعیت مکانی تصفیه‌خانه‌ها کلیه مسائل فنی و زیست‌محیطی رعایت گردد.
- کلیه دستگاه‌های ذیربط موظفند از هرگونه ساخت‌وساز تا حریم ۶ کیلومتری تصفیه‌خانه جلوگیری نمایند.
- لازم است توسط مسئولین مربوطه کمربند درختکاری در اطراف تصفیه‌خانه‌ها ایجاد شود.

۱۹-۸- حریم تأسیسات مخابرات

- احداث و نصب هر گونه تأسیسات و دکل‌های برق و مخابراتی باید با مجوز شهرداری و با رعایت اصول و مقررات مربوط به حرائم امواج صورت پذیرد.
- *تبصره: جانمایی و احداث دکل‌های مخابراتی و BTS و سایر موارد بایستی براساس طرح‌های مصوب کمیسیون ماده پنج و با اخذ مجوز از شهرداری انجام پذیرد. در هر صورت احداث و جانمایی دکل‌های مذکور نباید سیما و منظر شهری را مخدوش نماید.

۱۹-۹- حریم خطوط توزیع و انتقال نیروی برق

حریم خطوط توزیع و انتقال نیروی برق براساس جدول زیر می‌باشد:

جدول ۲۴: حریم خطوط توزیع و انتقال نیروی برق

ولتاژ (قدرت)	حریم درجه ۱	حریم درجه ۲
۰/۴ هزار ولت	۱/۵ متر از طرفین	۱/۵ متر از طرفین
۲۰ هزار ولت	۳ متر از طرفین	۵ متر از طرفین
۳۳ هزارولت	۵ متر از طرفین	۱۵ متر از طرفین
۶۳ هزار ولت	۱۳ متر از طرفین	۲۰ متر از طرفین
۱۳۲	۱۵ متر از طرفین	۳۰ متر از طرفین
۲۳۰	۱۷ متر از طرفین	۴۰ متر از طرفین
۴۰۰ - ۵۰۰	۲۰ متر از طرفین	۵۰ متر از طرفین
۷۵۰ هزار ولت	۲۵ متر از طرفین	۶۰ متر از طرفین

- *تبصره ۱: احداث ساختمان در حریم خطوط انتقال و توزیع نیروی برق فشار قوی ممنوع است و اراضی مذکور صرفاً به مصارف فضای سبز و محورهای ارتباطی براساس اسناد طرح بازنگری طرح تفصیلی می‌رسد.
- *تبصره ۲: ایجاد شبکه آبیاری و حفر چاه و قنوات و راهسازی در اطراف پایه‌های خطوط انتقال نیرو نباید در فاصله‌ای کمتر از ۳ متر از پی پایه‌ها انجام گیرد.
- *تبصره ۳: در مواردی که حرائم خطوط توزیع و انتقال نیروی برق در اسناد طرح بازنگری مشخص نشده است حرائم باید براساس ضوابط و مقررات مصوب مربوط و طرح‌های مصوب کمیسیون ماده ۵ تعیین گردد.
- از این پس احداث و نصب دکل‌های برق در محدوده شهر ممنوع است و باید با اتخاذ تمهیدات لازم به صورت زیرزمینی اجرا گردد.
- *تبصره ۴: دکل‌های موجود بایستی به صورت تدریجی جمع آوری و به صورت زیر زمینی اجرا گردد.

در صورتی که در نتیجه عملیات تعمیراتی و بازرسی خطوط انتقال و توزیع نیروی برق خسارتی به اعیان و مستحذات موجود در ملکی وارد آید، وزارت نیرو و موسسات و شرکتهای تابع، خسارت مالک اعیانی را جبران خواهند نمود.

۱۹-۲۰- حرائم خطوط انتقال گاز

- احداث هر گونه بنا و ساختمان به جز آنچه که برای بهره برداری از خطوط لوله گاز ضروری باشد، در حریم لوله های مذکور به شرح زیر ممنوع است.

- ورود خطوط لوله گاز با فشار بیش از ۳۰۰ پوند بر اینچ مربع به داخل شهرها ممنوع است. الزاماً محل احداث ایستگاههای تقلیل فشار بایستی خارج از محدوده شهر باشند.

- حداقل فاصله پایه های خطوط هوایی انتقال نیروی برق از جدار لوله های گاز در مسیر موازی و در تقاطعها به شرح جدول زیر می باشد:

جدول ۲۵: حداقل فاصله پایه های خطوط هوایی انتقال نیرو از جدار لوله های گاز در مسیر موازی و در تقاطعها

ولتاژ	حداقل فاصله به متر
۲۲۰ و ۳۸۰ ولت	۰/۵
۲۰ کیلو ولت	۲
۶۳ کیلو ولت	۷
۱۲۳ کیلو ولت	۱۰
۳۲۰ کیلو ولت	۲۰

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

جدول ۲۶: حداقل فاصله جداره کابل های زیر زمینی برق از جداره لوله های گاز در مسیرهای موازی

ولتاژ	حداقل فاصله به متر
۲۲۰ و ۳۸۰ ولت	۰/۵
۲۰ کیلو ولت	۲
۶۳ کیلو ولت	۷

- حداقل حریم خطوط لوله گاز در محل تقاطع با رودخانه ها در ارتباط با ممنوعیت برداشت مخلوطهای رودخانه ای ۲۵۰ متر از طرفین خطوط لوله تعیین شده است. سایر حرایم خطوط لوله گاز بر اساس جدول زیر می باشد.

جدول ۲۷: حرایم خطوط لوله گاز

حرایم از هر طرف	قطر اسمی لوله گاز
۲۵ متر	کمتر از ۶ اینچ
۵۰ متر	۶ تا ۱۸ اینچ
۱۰۰ متر	۱۸ اینچ

۱۹-۲۱- فواصل سیستمهای زیرزمینی از کف سواره‌رو، پیاده‌رو و فضای سبز

نظام تأسیسات زیربنایی معمولاً در زیرگذرگاه‌های پیاده‌رو یا سواره‌رو و یا سکوی میانی و یا حریم‌های سبز کنار گذرگاه‌ها استقرار می‌یابند. طراحی مقاطع عرضی گذرگاه‌ها در طرح‌های جامع و تفصیلی باید به نحوی انجام پذیرد که کلیه این قبیل تأسیسات (لوله‌های آبرسانی، فاضلاب، گازرسانی، کابل‌های فشار قوی و ضعیف) خارج از سطح تأثیر یخبندان با توجه به مقاومت فشاری زیرسازی گذرگاه‌ها با فواصل ایمن و کافی از یکدیگر جانمایی گردند.

جداول زیر به ترتیب فواصل سیستم‌های یادشده را از کف سواره‌رو، پیاده‌رو و فضای سبز و همچنین میزان فواصل ایمن آنها را از یکدیگر بر حسب متر را نشان می‌دهند.

جدول ۲۸: فواصل سیستمهای زیرزمینی از کف سواره‌رو، پیاده‌رو و فضای سبز - حداقل فاصله از شبکه (متر)

کابل‌ها	لوله سیستم حرارتی	لوله گاز	فاضلاب	خط لوله آبرسانی	نام سیستم
۰/۵	۱/۵	۱/۵-۲	۱/۵	۱/۵	لوله‌های آبرسانی
۰/۵	۱	۱/۰-۲	۰/۴	۱/۵-۳	فاضلاب
-	-	-	-	-	لوله گاز
۱	۲	-	-	۱/۵	فشار کم
۱	۲	-	۱/۵	۱/۵	فشار متوسط بیش‌تر از ۳ Kg/cm ²
۱	۲	-	۲	۲	فشار زیاد - ۳ تا ۶ Kg/cm ²
۲	۲	-	۵	۵	فشار خیلی زیاد - ۶ تا ۱۲ Kg/cm ²
-	-	-	-	-	لوله سیستم‌های حرارتی
-	-	-	-	-	کابلها
۰/۱ - ۰/۵	۲	۱/۵-۲	۰/۵	۰/۵	برق
۰/۵	۳	۱/۲	۱	۰/۵	ارتباطات

جدول ۲۹: میزان فواصل نصب سیستم‌ها در زیرزمین (متر)

بوت‌ها	درخت‌ها	روگذر یا تونل و دیگر ساختمان‌ها (فاصله از دیوار تا تکیه‌گاه‌ها)	فاصله از ریل خارجی تراموا	نیروهای روشنایی و	خط امتداد ساختمان‌ها	نوع سیستم
۰/۵	۲	۰/۵	۲	۰/۵	۰/۶	کابل فشار قوی و ضعیف و غیره کابل‌های ارتباطی تلفن و تلگراف
۲	۲	۴	۲	۰/۵	۲	لوله‌های گاز ۱- فشار ضعیف
۲	۲	۴	۲	۱/۵	۵	۲- فشار متوسط
۲	۲	۱۰	۳	۱/۵	۹	۳- فشار قوی
۲	۲	۱۵	۵	۲	۱۵	۴- فشار بسیار قوی
-	۱/۵	۵	-	۱/۵	۵	لوله‌های توزیع آب
-	۱/۵	۱۰	-	۸	۱۰	لوله‌های اصلی آبرسانی به قطرهای بیش از ۴۰ mm
-	-	۱/۵	۳	۱/۵	۳	لوله‌های فاضلاب
-	۱/۵	۱	۲	۱/۵	۵	زهکشی
۱	۱/۵	۲	-	۱/۵	۵	لوله‌های سیستم آبگرم
۱	۱/۵	۳	۲	۱/۵	۳	خطوط لوله برای مصارف مختلف

۱۹-۲۲- لزوم استعلام مجدد از سازمانهای مسئول در مورد حریم تأسیسات زیربنایی

در جریان تهیه مطالعات، طرح‌های تفصیلی و مراحل اول و دوم طرح‌های آماده‌سازی، بدلیل طولانی شدن مراحل مطالعات، بررسی و تصویب بخش‌های اول و دوم طرح‌ها و همچنین طولانی شدن مراحل اجرایی آن‌ها، ممکن است سازمان‌های مسئول در امر تأسیسات زیربنایی شهری از قبیل سازمان‌های برق منطقه‌ای، آب منطقه‌ای، شرکت ملی گاز، شرکت ملی نفت، شرکت فاضلاب و شرکت مخابرات اقدام به احداث خطوط جدید، اصلاح و تقویت یا تغییر خطوط قبلی، تکمیل و یا کاهش و افزایش استانداردها در مورد حریم‌های خطوط یادشده بنمایند. بنابراین کلیه مشاوران، تعاونی‌های مسکن، پیمان‌کاران، مسئولین شهرداری و شرکت عمران شهر جدید، متقاضیان خصوصی و کلیه مراجعی که بنحوی در مقاطع مختلف در طرح‌های یادشده ذی‌نفع هستند، در هر مرحله از پیشرفت مطالعات، شامل مراحل مطالعه و تهیه طرح‌ها، تصویب طرح، صدور پروانه تفکیک و ساختمان و یا آغاز عملیات اجرایی باید نسبت به استعلام مجدد حریم‌ها از مراجع مسئول اقدام و تصمیمات اجرایی را بر اساس آن مورد توجه قرار دهند.

۱۹-۲۳- حریم تأسیسات نظامی، امنیتی، انتظامی

- احداث و توسعه تأسیسات نظامی از قبیل پادگانها و میدانهای آموزشی و یا هر قسمت از هرگونه تأسیسات دیگر متعلق به واحدهای نظامی که عملکرد شهری ندارند، در داخل محدوده شهر و حریم شهرها ممنوع است و تأسیسات مشابه موجود لازم است طی برنامه تدریجی از حریم شهرها خارج شده و زمین‌های باقیمانده با رعایت اولویت‌های شهری به مصارف عمومی تبدیل شود. در صورتی که در برخی از شهرها بطور استثنایی بنا به مصالحی که شورای عالی دفاع تشخیص دهد، خروج تدریجی تأسیسات فوق مستلزم زمان بیش‌تری باشد، مراتب از طریق شورای عالی شهرسازی و معماری ایران به دستگاه‌های ذریط ابلاغ خواهد شد.

- حریم زندان‌ها حداقل ۴۵ متر در طرفین محدوده ساختمان و محوطه زندان تعیین می‌شود. این حریم از زمین متعلق به زندان تأمین می‌گردد، بنابراین باید در محاسبه سطوح مورد نیاز زندان‌ها منظور گردد.

- زندان‌ها باید در خارج از مناطق مسکونی، حریم شهر و نقاط مستعد توسعه آتی شهرها، مکان‌یابی شوند و فاصله آن‌ها تا حریم شهرها نباید از پنج کیلومتر کمتر باشد.

- در مکان‌یابی زندان‌ها زمین‌های مسطح که امکان تأمین آب و برق در طراحی سیستم جمع‌آوری و دفع فاضلاب در آن فراهم باشد، در اولویت هستند.

- رعایت فاصله مناسب از مسیل‌ها و گسل‌های زلزله و حداقل یک کیلومتر از ارتفاعات طبیعی مشرف به زندان در این مکان‌یابی الزامی است.

- پادگان‌ها و مراکز آموزش نظامی، زندان‌ها و انبار مهمات باید در خارج از حریم زیست‌محیطی و حریم شهرها ایجاد شوند و از ایجاد این‌گونه تأسیسات در زمین‌های کشاورزی و مرتعی و محدوده‌های حفاظتی محیط زیست، پارک‌های وحش، مسیر راه‌های کوچ و در مناطق استقرار موقت عشایر در نزدیکی آسایشگاه‌ها و همچنین نقاط مسکونی روستاها و شهرک‌ها خودداری گردد.

- رعایت مسائل هم‌جواری مراکز امنیتی و نظامی با سایر کاربریهای طبیعی و مصنوعی و همچنین رعایت کلیه حریم‌ها ضروری است.

۱۹-۲۴- حریم شبکه‌های ارتباطی

- حریم قانونی راه‌ها و راه‌آهن‌ها و کنار گذرهایی که وزارت راه و شهرسازی احداث نموده و یا می‌نماید و یا مسئولیت نگهداری آن را بر عهده دارد، توسط وزارت راه و شهرسازی اعلام می‌شود و شهرداری و دهیاری‌ها مکلف به رعایت آن می‌باشند.

- کاربری زمین‌های اطراف راه‌ها و راه‌آهن‌های کشور به عمق ۱۰۰ متر بعد از حریم قانونی به پیشنهاد وزارت راه و شهرسازی و تصویب هیئت وزیران تعیین می‌شود.^۱

- بر اساس مصوبه مورخ ۱۳۴۶/۲/۲^۲ هیئت وزیران، رعایت حریم برای راه‌های بین شهری به شرح زیر الزامی است:

- حد حریم مربوط به آزادراه‌ها، به فاصله ۳۸ متر از هر طرف محور مرکزی راه است.
- حد حریم درجه یک، به فاصله ۲۲/۵ متر از هر طرف محور مرکزی راه است.
- حد حریم درجه دو، به فاصله ۱۷/۵ متر از هر طرف محور مرکزی راه است.
- حد حریم درجه سه، به فاصله ۱۲/۵ متر از هر طرف محور مرکزی راه است.
- حد حریم درجه چهار، به فاصله ۷/۵ متر از هر طرف محور مرکزی راه است.

- حریم جاده‌های سریع و کنارگذر به عنوان نوار حفاظتی (حریم سبز) است که احداث هر گونه ساختمان و تأسیسات در آن غیرمجاز است؛ مگر در مورد کاربریهای خاص از قبیل تأسیسات بهره‌برداری، کشت، داشت و برداشت زمین‌های کشاورزی و باغ‌ها، پمپ بنزین و خطوط تأسیسات زیربنایی با تأیید سازمان مجری طرح و با رعایت حریم سبز حداقل ۵۰ متری بعد از حریم قانونی راه.

- ایجاد فضاهای سبز عمومی بدون دسترسی مستقیم به جاده در حریم مجاز است.

- هر نوع تغییر در عملکرد در نوار حفاظتی راه‌ها منوط به تأیید اداره کل راهداری و حمل‌ونقل جاده‌ای استان می‌گردد.

- حریم قانونی راه‌های روستایی در بافت پیرامونی از محور راه ۱۸ متر است.

- حریم راه‌های روستایی که از داخل روستا عبور کند در محدوده طرح هادی مصوب روستا از محور راه ۱۷/۵ متر است.

- احداث هر گونه جاده جدید در محدوده بافت پیرامون و حریم شهر اکیداً ممنوع است.

- رعایت کلیه ضوابط و مقررات مربوط به حریم قانونی راه‌ها، آیین‌نامه‌ها و بخشنامه‌های مربوطه و اصلاحات بعدی آنها در تمامی موارد الزامی است.

^۱- تبصره ۱ ماده ۱۷ قانون اصلاح ایمنی راه‌ها و راه‌آهن مصوب مورخ ۱۳۷۹/۲/۱۱ مجلس شورای اسلامی

^۲- آیین‌نامه طراحی راه‌های شهری، بخش ۳، اجرای نیم‌رخهای عرضی، وزارت مسکن و شهرسازی، صفحه ۱۲۲، انتشارات نقش جهان، ۱۳۷۵

۲۰- ضوابط و مقررات اراضی واقع در حریم شهر

۲۰-۱- ضوابط و مقررات عام حریم شهر

حریم شهر براساس ماده ۲ قانون تعاریف محدوده و حریم شهر، روستا و شهرک و نحوه تعیین آن (مصوب ۱۳۸۴) عبارت از قسمتی از اراضی بدون فاصله پیرامون محدوده شهر است که نظارت و کنترل شهرداری در آن ضرورت دارد.

به منظور کنترل فعالیتها و استقرار کاربریهای جدید در حریم شهر، ضوابط و مقرراتی که در ادامه ارائه می‌شود، تدوین شده است.

- نحوه استفاده از اراضی حریم بطور کلی، باغات و اراضی کشاورزی، طبیعی (درختکاری و ارتفاعات) و مرتع و همچنین تأسیسات و تجهیزات شهری و معابر می‌باشد.

- حفظ و تثبیت کاربریهای باغات و اراضی کشاورزی براساس قانون حفظ کاربری زمینهای زراعی و باغات و آیین‌نامه اجرایی آن الزامی است.

- هرگونه اقدامی در زمینه‌های مختلف از جمله تفکیک، افراز، صدور پروانه ساختمانی، ایجاد معبر، احداث حصار و بنا، ایجاد و گسترش تأسیسات زیربنایی و تجهیزات شهری در حریم شهر تابع ضوابط و مقررات طرح جامع و کلیه قوانین ذیربط می‌باشد.

- نظارت بر نحوه استفاده از زمین در حریم به عهده شهرداری است.

- تفکیک اراضی حریم و صدور مجوز ساختمانی برای ایجاد مسکن توسط تمامی دستگاههای دولتی و اشخاص حقیقی و حقوقی و تحت هر عنوان براساس آیین‌نامه اجرایی قانون منع فروش و واگذاری اراضی فاقد کاربری مسکونی برای امر مسکن به شرکتهای تعاونی مسکن و سایر اشخاص حقیقی و حقوقی مصوب سال ۱۳۸۳ ممنوع است.

- سطح کلیه معابر حاصل از تفکیک قطعات مالکیت، متعلق به شهرداری می‌باشد.

*تبصره: سطوح مربوط به معابر اختصاصی موجود که در گذشته به وجود آمده و دارای سند مالکیت می‌باشند، مشمول این ضابطه نمی‌گردند.

- کلیه آثار، بناهای واجد ارزش تاریخی و معماری، محوطه‌های تاریخی (میراث تاریخی) و حرایم آنها و محوطه‌های میراث طبیعی واقع در حریم شهر براساس تشخیص اداره کل میراث فرهنگی، بایستی حفظ گردند و تعریض و احداث معابر و تأسیسات زیربنایی نبایستی به نحوی پیش‌بینی شوند که موجب تخریب آنها گردند.

- تشخیص اراضی کشاورزی و مراتع با جهاد کشاورزی و منابع طبیعی استان اصفهان می‌باشد و در صورت مغایرت موقعیت و محدوده اراضی کشاورزی تعیین شده در نقشه‌های طرح حریم شهر، نظر دستگاه یاد شده ملاک عمل خواهد بود.

- کلیه مجوزهای قانونی صادر شده و کاربری قطعات مالکیت موجود که بر اساس طرحهای مصوب و با اخذ مجوزهای لازم از مراجع ذیصلاح ایجاد شده‌اند و احتمالاً در طرح پهنه‌بندی حریم شهر به هر علتی منعکس نشده‌اند به قوت خود باقی می‌باشند، مگر اینکه در مسیر شبکه‌های تأسیساتی، راهها یا حرایم آنها یا در محدوده طرحهای عمرانی مصوب قرار گرفته یا قرار گیرند.

- احداث بنا برای کاربریهای خدماتی پیشنهادی طرح جامع، تنها بر اساس طرحهای مربوط پس از تصویب در مراجع ذیصلاح مجاز می‌باشد. طرحهای معماری عناصر کاربریهای خدماتی مذکور نیز بایستی از اصول و سیاق هماهنگ و واحدی برخوردار باشند و به تصویب مراجع ذیربط برسند.

- پارکینگ مورد نیاز برای کاربریهای مختلف در صورت تصویب طرح آنها در مراجع ذیربط، بایستی براساس برنامه‌ریزی فیزیکی و فعالیتی مصوب مربوطه تعیین و در محدوده همان کاربریها تأمین گردد.
- احداث پست‌های جدید برق و ایستگاه‌های گاز و جایگاه سوخت در مجاورت انبار و محل نگهداری مواد سریع‌الاشتعال و مواد نفتی ممنوع است و رعایت ضوابط ایمنی در این زمینه با نظر واحد آتش‌نشانی و خدمات ایمنی شهرداری ضروری می‌باشد.
- رعایت کلیه مقررات ملی ساختمان در هنگام صدور پروانه ساختمانی، اجرای بناها، صدور پایان ساخت و پایان کار، در حریم الزامی است.
- رعایت کلیه حرائم تأسیساتی براساس ضوابط و مقررات و در صورت لزوم استعلام از دستگاه‌های ذیربط الزامی است.
- رعایت ضوابط و مقررات حریم بستر و حریم حفاظتی انهار و رودها در حریم شهر الزامی است.
- لازم است حریم‌های قانونی و حفاظتی راه‌های مستقر در حریم شهر از اداره کل حمل و نقل جاده‌ای و پایانه‌ها در هنگام تفکیک و افراز زمین، احداث حصار و بنا و صدور سند مالکیت، استعلام و رعایت شوند.
- احداث هرگونه معبر و راه جدید در حریم شهر ممنوع است مگر در قالب طرح‌های مورد تأیید اداره کل راه و شهرسازی و به تصویب مراجع قانونی ذیربط.
- حداقل عرض حریم جویهای صحرایی و انشعابات فرعی انهار در صورت وجود درخت در جوار آنها و در مواردی که به تشخیص شهرداری کاشت درخت در حاشیه آنها ضرورت دارد ۱۰ متر و حداکثر ۱۴ متر و در صورتی که فاقد درخت باشند، ۸ متر تعیین می‌گردد (۴ متر از محور عرض مسیر اصلی انهار با توجه به شرایط موجود).
- أخذ دسترسی سواره از معابر برون‌شهری ممنوع است؛ مگر با مجوز از سوی اداره حمل و نقل جاده‌ای و پایانه‌ها.
- طرح تقاطع‌های اصلی و طرح هندسی معابر اصلی جدید بایستی ضمن تأیید اداره کل حمل و نقل جاده‌ای و پایانه‌ها به تصویب مراجع قانونی ذیربط برسد.
- رعایت ضوابط و معیارهای زیست‌محیطی در ارتباط با حفظ محیط‌زیست از جمله دفع اصولی ضایعات و فاضلاب آلوده در محل‌های مجاز، عدم ایجاد آلودگی و غیره در خصوص استقرار فعالیتهای جدید و توسعه و استمرار فعالیتهای مختلف در حریم شهر الزامی است.
- استقرار هرگونه کارگاه صنعتی و خدماتی در هر محلی مشروط به رعایت ضوابط زیست‌محیطی طبق ضوابط سازمان حفاظت محیط زیست خواهد بود. مجموعه مقررات و ضوابط اصلاح شده استقرار واحدهای تولیدی، صنعتی و معدنی جایگزین ضوابط ابلاغی شماره ۹۷/۱۰۰/۱۵۸۸۰ مورخ ۹۷/۵/۱ در این زمینه ملاک عمل خواهد بود.
- پادگان‌ها و مراکز آموزش نظامی، زندان‌ها و انبار مهمات باید در خارج از حریم زیست‌محیطی و حریم شهر ایجاد شوند و از ایجاد اینگونه تأسیسات در زمینهای کشاورزی و مرتعی و محدوده‌های حفاظتی محیط‌زیست، پارکهای وحش، مسیر راه‌های کوچ و در مناطق استقرار موقت عشایر، در نزدیکی آسایشگاه‌ها و همچنین نقاط مسکونی روستاها و شهرکها خودداری شود.
- قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغ‌ها مصوب ۱۳۷۴/۲/۳۱ با اصلاحیه ۱۳۸۵/۸/۱ عیناً لازم‌الاجرا است. آیین‌نامه اجرایی قانون اصلاح قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغ‌ها (۱۳۸۶/۳/۲) عیناً لازم‌الاجرا است.

- دستورالعمل تعیین مصادیق تغییر کاربری غیرمجاز موضوع ماده ۱۰ قانون اصلاح قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغ‌ها (مصوب ۱۳۸۶/۶/۲۴) عیناً لازم‌الاجرا است.
- براساس دستورالعمل اجرایی تبصره ۲ و ۳ ماده یک و تبصره یک ماده ۲ قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها، تفکیک اراضی باغات واقع در حریم، به قطعات کمتر از ۵ هکتار مجاز نمی‌باشد و همچنین تفکیک اراضی کشاورزی واقع در حریم براساس دستورالعمل مزبور به قطعات کمتر از ۱۰ هکتار ممنوع می‌باشد.
- *تبصره: مرمت حصارهای موجود با اخذ مجوز از مراجع قانونی ذیربط بلامانع است. در هر صورت نوسازی حصارهای موجود که با مجوزهای لازم از سوی مراجع ذیصلاح احداث گردیده‌اند و ایجاد حصارهای جدید براساس مجوزهای قانونی صرفاً به صورت نرده و تور سیمی (فنس) بر روی کرسی با مصالح بنایی با حداکثر ارتفاع ۸۰ سانتیمتر مجاز خواهد بود. ایجاد حصار براساس مجوزهای قانونی از سوی مراجع ذیصلاح در اطراف قطعات واقع در حریم با هرگونه فعالیت مجاز با مصالح بنایی اکیداً ممنوع است.
- حداقل عرض هرگونه معبر دسترسی احداثی در حریم برابر ۶ متر (و با تأیید اداره کل راه و شهرسازی) پیشنهاد می‌شود.
- پارکینگ موردنیاز کاربریهای خدمات عمومی مجاز در حریم شهر باید در داخل قطعه مالکیت مزبور تأمین یا بخشی از قطعه مالکیت به صورت مستقل برای این امر منظور گردد.
- رعایت ضوابط و معیارهای «استقرار صنایع و مراکز خدماتی» سازمان حفاظت محیط‌زیست و اصلاحات بعدی آن جهت احداث گلخانه و سایر کاربریها الزامی است.
- در صورت وجود ضوابط و مقررات خاص وضع شده توسط دستگاه‌های متولی، استفاده‌های مجاز در حریم تابع ضوابط و مقررات مربوطه می‌باشند.
- استقرار و گسترش هرگونه فعالیت صنعتی بجز فعالیت‌های صنعتی تبدیلی و تکمیل تولیدات باغی و کشاورزی و به تصویب مراجع ذیربط در حریم ممنوع می‌باشد.
- استقرار هرگونه واحد کارگاهی و انباری به غیر از مجتمع‌های پیشنهادی ممنوع می‌باشد.
- رعایت «راهبردهای توسعه بلندمدت منابع آب کشور» مصوب مورخ ۱۳۸۲/۷/۲۷ هیأت وزیران الزامی است.
- رعایت اصول مصوبه مشترک شورای عالی شهرسازی و معماری ایران و ستاد ملی توانمندسازی در جلسه مشترک مورخ ۸۵/۹/۲۰ الزامی است.
- رعایت دستورالعمل الزامات و ملاحظات دفاعی و پدافند غیرعامل در طرحهای توسعه و عمران شهری مصوب ۹۶/۲/۱۱ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران به همراه دستورالعمل مکانیابی مراکز حیاتی و حساس (موضوع بند یک الزامات و ملاحظات دفاعی و پدافند غیر عامل مورد تأیید سازمان پدافند غیرعامل کشور) جهت اجرا و استفاده در کلیه طرحهای توسعه و عمران شهری الزامی است.
- رعایت مفاد ماده ۲۲ آیین‌نامه اجرایی تبصره ۱۳ قانون بودجه ۱۳۸۵ کل کشور مصوب جلسه مورخ ۱۳۸۵/۱/۱۶ هیأت محترم وزیران در خصوص ضرورت انجام مطالعات توجیهی اقتصادی و اجتماعی و ... در طرح‌های ناحیه‌ای و منطقه‌ای به منظور انتقال کاربری‌های غیرضروری از کلان‌شهر به شهرهای کوچک الزامی است.^۱

۱- وزارت مسکن و شهرسازی موظف است ضمن انجام مطالعات توجیهی اقتصادی و اجتماعی انتقال کاربریهای غیرضروری از کلانشهرها به شهرهای کوچک را پیگیری نموده و در طرحهای ناحیه‌ای و منطقه‌ای ملحوظ نماید. هم‌چنین در تهیه طرحهای توسعه شهری مراکز عمده جذب جمعیت را به نحوی جانمایی کند که حجم ترافیک در مناطق پرتراکم شهری کاهش یابد.

۲۰-۲- پهنه‌بندی عمومی کاربری حریم شهر بهارستان

استفاده‌های مجاز اراضی حریم منوط به موافقت و رعایت ضوابط و مقررات دستگاه‌های ذیربط و تصویب در مراجع قانونی مربوطه شامل عناوین ذیل می‌باشند.

- پهنه باغات و اراضی کشاورزی
- پهنه طبیعی و ارتفاعات
- پهنه مرتع

۲۰-۲-۱- پهنه باغات و اراضی کشاورزی

استفاده‌های مجاز:

- استفاده ب منظور زراعت، باغ، نهالستان، گلخانه و تولیدات کشاورزی گلخانه‌ای و فروش گل و گیاه با تأیید و موافقت سازمان جهاد کشاورزی و سایر دستگاه‌های ذیربط
- تبدیل اراضی کشاورزی به باغ با تأیید و موافقت شهرداری و سازمان جهاد کشاورزی
- استفاده به منظور گسترش و ایجاد تأسیسات آبرسانی، آبیاری و سایر تأسیسات زیربنایی براساس طرح‌های مصوب
- استفاده جهت ایجاد بناهای مسکونی و خدماتی، تأسیسات و تجهیزات و ارتباطات در محدوده‌های روستایی، تابع طرح هادی مصوب هر روستا در محدوده‌های تعیین شده در نقشه پهنه بندی حریم می‌باشد.
- نصب حصار و اطاق کارگری باغات صرفاً با مجوز و با رعایت ضوابط جهاد کشاورزی مجاز می‌باشد.
- احداث واحد مسکونی و خدمات روستائی مانند آموزشی، بهداشتی، درمانی، تجاری، کارگاهی روستائی، صرفاً در محدوده روستاها بر اساس طرح هادی مصوب مربوطه و قوانین و مقررات مرتبط مجاز است.
- رعایت قانون حفظ و گسترش فضای سبز در شهرها مصوب ۱۳۵۹/۰۳/۰۳ در زمان صدور مجوز و انجام فعالیت‌های عمرانی و ساختمانی و محوطه سازی الزامی است.
- واحدهای دامپروری و پرورش طیور و آبزیان در صورت مجاز بودن بر اساس قوانین و مقررات مربوطه باید دارای فواصل مناسب و لازم از محوطه های مسکونی بوده و با توجه به شرایط محیطی موجب آلودگی از هر نوع برای آنها و محیط زیست نگردند.
- رعایت مفاد مصوبه ۹۵/۱۲/۰۸ هیات وزیران در رابطه با انجام امور ثبتی و فعالیتهای عمرانی و ... و قانون حفظ فضای سبز شهرها الزامی است.

ضوابط ساختمانی:

- ۱) هرگونه احداث بنا، در اراضی کشاورزی ممنوع است مگر در قالب کاربری‌های غیرقطعی پیشنهادی طرح جامع و تکمیلی مصوب توسط مراجع قانونی و با رعایت ضوابط و مقررات ذیربط. احداث تجهیزات و تأسیسات مورد نیاز جهت بهره‌برداری بهینه از اراضی کشاورزی از قبیل موتورخانه و غیره با تأیید و موافقت سازمان جهاد کشاورزی و سایر دستگاه‌های ذیربط بلامانع می‌باشد.
- ۲) تفکیک اراضی زراعی و باغی در پهنه‌های مورد نظر تابع ضوابط تفکیک اراضی زراعی و باغات در خارج از محدوده شهرها (موضوع ماده ۴ آیین نامه اجرائی قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغات مصوب ۱۳۷۵/۵/۱ وزارت جهاد کشاورزی) است.

۳) براساس مصوبه مورخ ۱۳۹۵/۲/۸ هیأت وزیران و به استناد قانون جلوگیری از خرد شدن اراضی کشاورزی و ایجاد قطعات مناسب فنی، اقتصادی مصوب ۱۳۸۵، تفکیک، افراز و تقسیم اراضی باغات و نهالستانهای واقع در حریم، به قطعات کمتر از ۲/۵ هکتار (آبی) مجاز نمی‌باشد و همچنین تفکیک اراضی کشاورزی واقع در حریم ۴/۵ هکتار (آبی) و ۱۵ هکتار (دیم) ممنوع می‌باشد. نوع کشت دیم یا آبی منوط به اخذ مجوز از جهاد کشاورزی استان می‌باشد.

۴) رعایت مفاد و سایر ضوابط این مصوبه در خصوص صدور سند، تجمیع، ایجاد راه و ... الزامی است.

۲۰-۲-۲- پهنه طبیعی و ارتفاعات

استفاده‌های مجاز:

- ۱) ایجاد درختکاری در حاشیه با حفظ کالبد طبیعی کوه و پارکها و فضاهای سبز عمومی
 - ۲) ایجاد مسیرهای پیاده مناسب
 - ۳) ایجاد سرویس بهداشتی و خدمات اداری مورد نیاز
 - ۴) ایجاد پارکینگ روباز در مکان مناسب بدون تخریب منظر کوه
 - ۵) توسعه تأسیسات و تجهیزات شهری شامل نیروگاه برق
 - ۶) به منظور تأمین آن دسته از نیازهای شهر که امکان استقرار آنها در محدوده شهر وجود نداشته و ارتقاء فعالیت‌های اقتصادی مناسب و ایجاد اشتغال، ساماندهی مشاغل کارگاهی و خروج برخی از این واحدها از محدوده شهر و همچنین در راستای تأمین بخشی از خواسته‌های مدیریت محلی در ارتباط با ایجاد برخی کاربری‌های عمومی در مقیاس شهری و فراتر، کاربری‌های زیر در محدوده حریم پیشنهاد می‌گردد.
- صنعتی گروه الف (مجتمع کارگاهی و صنفی غیرمزاحم با هدف بهره برداری از فن آوریهای نوین) به منظور خروج کارگاه‌های پراکنده موجود با مکانیابی و همجواری های نامناسب در سطح شهر، ساماندهی بخش عمده آنان در قالب یک طرح و یک مجتمع کارگاهی و نیز با هدف تأمین نیازهای شهر و منطقه و ایجاد اشتغال، احداث این مجتمع در مساحت تقریبی ۱۲۰ هکتار در سایت صنعتی پیشنهاد گردیده است. سطوح صنعتی در طرح جامع مصوب قبلی نیز برای بهارستان پیش بینی شده است.
- با توجه به رویکرد صنعتی حریم بهارستان استقرار شهرکهای علمی تحقیقاتی، فن آوریهای نوین، انرژیهای پاک، تاسیسات و تجهیزات شهری قابل استقرار در حریم، فعالیت‌های مرتبط با حمل و نقل و انبارداری به عنوان پتانسیلهای اصلی توسعه حریم شهر پیشنهاد میگردد که در قالب طرحهای امکانسنجی و ساماندهی، ضوابط و موقعیت استقرار هر کاربری تعیین تکلیف خواهد شد. عبور آزادراه و خط اصلی لوله گاز یزد از حریم بهارستان نقش مهمی در استقرار کاربریها خواهد داشت.
- * کلیه استفاده‌های مجاز با رعایت ضوابط صنوف و دستگاه‌های مرتبط و در قالب طرح ساماندهی و امکان-سنجی با تعیین حداکثر سطوح اشغال، طبقات و ارتفاع و سایر الزامات طرح امکان پذیر خواهد بود.

۲۰-۲-۳- پهنه مرتع

استفاده‌های مجاز:

- ۱) ایجاد راه‌آهن، پیاده‌راه‌ها، راه‌دارخانه و پلیس‌راه‌ها
 - ۲) ایجاد باغات غیرمثمر کمربند سبز و جنگل‌کاری و پارک‌های عمومی
 - ۳) حفظ اراضی و ایجاد بستری برای شکل‌گیری مراتع
- * کلیه استفاده‌های مجاز با رعایت ضوابط صنوف و دستگاه‌های مرتبط و در قالب طرح ساماندهی و امکان-سنجی با تعیین حداکثر سطوح اشغال، طبقات و ارتفاع و سایر الزامات طرح امکان‌پذیر خواهد بود.

جدول ۳۰: سطوح پهنه‌های کاربری در حریم شهر بهارستان

پهنه‌ها	مساحت (هکتار)
باغات و اراضی کشاورزی	۵۳۵۵
پهنه طبیعی - ارتفاعات	۲۷۴۲
پهنه مرتع	۱۷۶۰
محدوده روستاها	۱۶۶
محدوده شهر	۳۲۵۷
حریم شهر	۱۳۲۸۰

۲۰-۲-۴- کاربری‌های موجود

• تأسیسات شهری:

- تصفیه‌خانه فاضلاب : در شمال جاده قلعه شور و نیز در شمال محدوده روستای کیچی قرار دارد.
- پست برق ۶۳ : در بر شمالی جاده قلعه شور استقرار یافته است.
- خط لوله گاز یزد : از اراضی جنوبی حریم بهارستان آغاز شده و پس از عبور از محدوده شرقی شهر از شمال شرقی حریم خارج می‌شود.

جدول ۳۱: کارکردها و فعالیت‌های پیشنهادی در حریم شهر بهارستان

کارکرد اصلی	کاربری	فعالیت	سقف استقرار (سایر ملاحظات فنی و کارشناسی)			
			باغات و کشاورزی	مرتفع	طبیعی - ارتفاعات	
صنایع	صنایع کشاورزی (ردیف ۳، ۴)	ماکین	-	-	-	واحد تولید پرورش پرندگان زینتی تا ۱۰۰ قطعه و بیش از ۱۰۰ قطعه
			-	-	-	واحد تولید مرغ گوشتی تا ظرفیت ۱۰۰۰۰ قطعه در هر دوره
			-	-	-	واحد پرورش کبک تا ۱۰۰ قطعه و بیش از ۱۰۰ قطعه در سال
			-	-	-	واحد تولید جوجه تا ۳ دستگاه جوجه کشی (ظرفیت هر دستگاه ۷۷ هزار)
			-	-	-	واحد تولید جوجه از ۳ تا ۵ دستگاه جوجه کشی (ظرفیت هر دستگاه ۹۰ هزار جوجه)
			-	-	-	واحد مرغ داری و پرورش بوقلمون و سایر ماکیان تا ۱۰ هزار قطعه
			-	-	-	واحد پرورش پولت (جوجه مرغ تخمگذار) با ظرفیت ۲۰۰۰۰ قطعه در سال
			-	-	-	واحد پرورش بوقلمون مادر و شتر مرغ با ظرفیت ۳۰۰۰ قطعه در سال
			-	-	-	واحد تولید مرغ مادر و مرغ تخمگذار تا ظرفیت ۵۰۰۰ قطعه در سال
			-	-	-	واحد پروار بندی بره تا ۵۰۰ راس
	دامداری (پرورش گاو، بره، بز و شتر)	-	-	-	واحد پرورش گوسفند شیری (داشتی) تا ۲۵۰ راس	
		-	-	-	واحد گاو شیری تا ۲۰ راس	
		-	-	-	واحد پرورش بز داشتی تا ۲۵۰ راس در سال	
		-	-	-	واحد پروار بندی گوساله تا ظرفیت ۵۰ راس	
		-	-	-	واحد شتر داری تا ۲۰ نفر	
		-	-	-	واحد پرورش گوسفند شیری (داشتی) از ۲۵۰ تا ۵۰۰ راس	
		-	-	-	واحد گاو داری شیری از ۲۰ تا ۵۰ راس	
		-	-	-	واحد پروار بندی گوساله تا ۲۰۰ راس	
	پرورش اسب و سگ	-	-	-	واحد پرورش اسب و مادبان تا ۱۰ راس	
		-	-	-	واحد نگهداری سگ نگهبان	
		-	-	-	واحد پرورش سگ به ظرفیت ۵۰ قلاده	
		-	-	-	واحد نگهداری حیوانات پوستی و آزمایشگاهی	
		-	-	-	واحد پرورش اسب و مادبان از ۱۰ تا ۵۰۰ راس	
		-	-	-	واحد پرورش ماهی تزئینی	
	پرورش آبزیان	-	-	-	واحد پرورش ماهی سرد آبی با روش مدار بسته با ظرفیت ۱۰۰ تن در سال	
		-	-	-	واحد پرورش ماهی به روش سنتی در استخرهای کشاورزی و آبیاری	
		-	-	+	واحد تکثیر و پرورش ماهیان زینتی	
		-	-	-	واحد تکثیر و پرورش آبزیان (ماهی، میگو و جلبک) صرفاً در استان های شمالی	
		-	-	-	واحد پرورش ماهی سرد آبی (مشروط به اینکه در پائین دست محل برداشت آب شرب وجود نداشته باشد)	
		-	-	-	واحد پرورش اردک ماهی تا ظرفیت ۵۰۰۰ قطعه	
		-	-	+	واحد زنبورداری و پرورش ملکه (تاریف ۴ فاقد محدودیت فاصله از اماکن مسکونی)	
	-	-	-	واحد پرورش کرم ابریشم		
	-	-	+	واحد تولید حشرات مفید جهت کنترل بیولوژیکی آفتاب در گلخانه		

مجاز + مشروط * ممنوع -

استفاده های مجاز اراضی حریم منوط به موافقت و رعایت ضوابط و مقررات دستگاههای ذیربط و تصویب در مراجع قانونی مربوطه

واحد تولید قارچ صدفی	+	-	-	مساحت و ضوابط بر اساس معیارهای فنی مربوطه
واحد تولید بذر قارچ خوراکی	+	-	-	مساحت و ضوابط بر اساس معیارهای فنی مربوطه
واحد تولید قارچ دکمه ای و صدفی	+	-	-	مساحت و ضوابط بر اساس معیارهای فنی مربوطه
واحد تولید قارچ خوراکی با مواد اولیه کاه و کلش	+	-	-	مساحت و ضوابط بر اساس معیارهای فنی مربوطه
واحد کشت گلخانه ای پلاستیکی به منظور تولید صیفی جات و گل رز تا حد یک هکتار	+	-	-	مساحت و ضوابط بر اساس معیارهای فنی مربوطه
واحد کشت گیاهان دارویی در وسعت ۱۰ هکتار	+	-	-	مساحت و ضوابط بر اساس معیارهای فنی مربوطه
واحد کشت گلخانه ای پلاستیکی به منظور تولید صیفی جات و گل رز تا ۵ هکتار	+	-	-	مساحت و ضوابط بر اساس معیارهای فنی مربوطه
واحد کشت گلخانه ای پلاستیکی به منظور تولید صیفی جات و گل رز بیش از ۵ هکتار	+	-	-	مساحت و ضوابط بر اساس معیارهای فنی مربوطه
واحد تولید ورمی کمپوست تا ظرفیت ۱۰ تن در روز	+	-	-	مساحت و ضوابط بر اساس معیارهای فنی مربوطه
واحد تولید بیوکمپوست از ضایعات کشاورزی و حیوانی تا ۱۰ تن در روز	+	-	-	مساحت و ضوابط بر اساس معیارهای فنی مربوطه
واحد تولید بیوکمپوست از ضایعات کشاورزی و حیوانی بیش از ۱۰ تن در روز	+	-	-	مساحت و ضوابط بر اساس معیارهای فنی مربوطه
واحد تولید ورمی کمپوست (کرم پوسال) بیش از ۱۰ تن در روز	*	-	-	مشروط به غیر دایر بودن استعمال از ارگانهای ذیربط با رعایت مساحت و ضوابط و معیارهای فنی و پس از تصویب در مراجع ذیصلاح
آزمایشگاه دامپزشکی	+	-	-	مساحت و ضوابط بر اساس معیارهای فنی مربوطه
واحد تولید گرده خرما	*	-	-	مشروط به غیر دایر بودن استعمال از ارگانهای ذیربط با رعایت مساحت و ضوابط و معیارهای فنی و پس از تصویب در مراجع ذیصلاح
میادین دام (مجتمع نگهداری دام و کاروانسرا) تا ۲۰۰ واحد دامی	-	-	-	
واحد پيله خشک کنی و ابریشم ریزی	-	-	-	
واحد تولید اسپرم منجمد تا ظرفیت ۳۰۰۰۰ دز اسپرم	-	-	-	
واحد بسته بندی تنباکو میوه ای تا ظرفیت ۳۰۰ تن در سال	-	-	-	
واحد تولید خوراک دام از مواد خام کشاورزی شامل گندم، جو، ذرت، سیوس، تخم پنبه	*	-	-	مشروط به غیر دایر بودن استعمال از ارگانهای ذیربط با رعایت مساحت و ضوابط و معیارهای فنی و پس از تصویب در مراجع ذیصلاح
استقرار قرنطینه دامی ۲۰۰ تا ۵۰۰ راس	-	-	-	
استقرار قرنطینه دامی تا ۲۰۰ راس	-	-	-	
تهیه بسته بندی خشکبار و خرما بدون شست و شوی	*	-	-	مشروط به غیر دایر بودن استعمال از ارگانهای ذیربط با رعایت مساحت و ضوابط و معیارهای فنی و پس از تصویب در مراجع ذیصلاح
واحد بسته بندی نمک و ادویه جات	*	-	-	مشروط به غیر دایر بودن استعمال از ارگانهای ذیربط با رعایت مساحت و ضوابط و معیارهای فنی و پس از تصویب در مراجع ذیصلاح
واحد بسته بندی چای و قهوه	*	-	-	مشروط به غیر دایر بودن استعمال از ارگانهای ذیربط با رعایت مساحت و ضوابط و معیارهای فنی و پس از تصویب در مراجع ذیصلاح

مجاز + مشروط * ممنوع -

استفاده های مجاز اراضی حریم منوط به موافقت و رعایت ضوابط و مقررات دستگاههای ذیربط و تصویب در مراجع قانونی مربوطه

مشروط به غیر دایر بودن استعمال از ارگانهای ذیربط با رعایت مساحت و ضوابط و معیارهای فنی و پس از تصویب در مراجع ذیصلاح	-	-	*	واحد بسته بندی عسل		
	-	-	-	واحد بسته بندی کره و سایر لبنیات		
مشروط به غیر دایر بودن استعمال از ارگانهای ذیربط با رعایت مساحت و ضوابط و معیارهای فنی و پس از تصویب در مراجع ذیصلاح	-	-	*	واحد بسته بندی سبزیجات و میوه جات		
مشروط به غیر دایر بودن استعمال از ارگانهای ذیربط با رعایت مساحت و ضوابط و معیارهای فنی و پس از تصویب در مراجع ذیصلاح	-	-	*	واحد بسته بندی گلاب، عرقیات و داروهای گیاهی		
مشروط به غیر دایر بودن استعمال از ارگانهای ذیربط با رعایت مساحت و ضوابط و معیارهای فنی و پس از تصویب در مراجع ذیصلاح	-	-	*	واحد بسته بندی جو بدون عملیات و بوجاری و شستشوی		
مشروط به غیر دایر بودن استعمال از ارگانهای ذیربط با رعایت مساحت و ضوابط و معیارهای فنی و پس از تصویب در مراجع ذیصلاح	-	-	*	واحد سورتینگ و بسته بندی حبوبات بدون بوجاری		
	-	-	-	ترمینال ضبط پسته شامل کندن، شستشو، جداکردن و خشک کردن	ترمیلهای ضبط پسته	
	-	-	-	واحد تولید و ترمینال ضبط پسته		
	-	-	-	سایر موارد رده ۱، ۲ و ۳		
مشروط به غیر دایر بودن استعمال از ارگانهای ذیربط با رعایت مساحت و ضوابط و معیارهای فنی و پس از تصویب در مراجع ذیصلاح	*	-	*	مجتمع های صنفی	صنایع کارگاهی	
	-	-	-	مجتمع های صنوف مزاحم		
مشروط به غیر دایر بودن استعمال از ارگانهای ذیربط با رعایت مساحت و ضوابط و معیارهای فنی و پس از تصویب در مراجع ذیصلاح	*	-	*	واحدهای ماسه شویی و دانه بندی شن و ماسه بدون سنگ شکن	صنایع کانی غیر فلزی	
مشروط به غیر دایر بودن استعمال از ارگانهای ذیربط با رعایت مساحت و ضوابط و معیارهای فنی و پس از تصویب در مراجع ذیصلاح	*	-	*	واحد تولید بتن آماده		
	-	-	-	سایر موارد رده ۱، ۲ و ۳		
مشروط به غیر دایر بودن استعمال از ارگانهای ذیربط با رعایت مساحت و ضوابط و معیارهای فنی و پس از تصویب در مراجع ذیصلاح	*	-	-	رده ۱	صنایع نساجی	
	-	-	-	رده ۲		
	-	-	-	رده ۳		
مشروط به غیر دایر بودن استعمال از ارگانهای ذیربط با رعایت مساحت و ضوابط و معیارهای فنی و پس از تصویب در مراجع ذیصلاح	*	-	-	رده ۱	صنایع چرم	
	-	-	-	رده ۲		
	-	-	-	رده ۳		
مشروط به غیر دایر بودن استعمال از ارگانهای ذیربط با رعایت مساحت و ضوابط و معیارهای فنی و پس از تصویب در مراجع ذیصلاح	*	-	-	رده ۱	صنایع سلولزی	
	-	-	-	رده ۲		
	-	-	-	رده ۳		
مشروط به غیر دایر بودن استعمال از ارگانهای ذیربط با رعایت مساحت و ضوابط و معیارهای فنی و پس از تصویب در مراجع ذیصلاح	*	-	-	رده ۱	صنایع فلزی	

مجاز + مشروط * ممنوع -

استفاده های مجاز اراضی حریم منوط به موافقت و رعایت ضوابط و مقررات دستگاههای ذیربط و تصویب در مراجع قانونی مربوطه

					رده ۲	
					رده ۳	
مشروط به غیر دائر بودن استعمال از ارگانهای ذیربط با رعایت مساحت و ضوابط و معیارهای فنی و پس از تصویب در مراجع ذیصلاح	*	-	-		رده ۱	صنایع شیمیایی
					رده ۲	
					رده ۳	
مشروط به غیر دائر بودن استعمال از ارگانهای ذیربط با رعایت مساحت و ضوابط و معیارهای فنی و پس از تصویب در مراجع ذیصلاح	*	-	-		رده ۱	صنایع دارویی
					رده ۲	
					رده ۳	
مشروط به غیر دائر بودن استعمال از ارگانهای ذیربط با رعایت مساحت و ضوابط و معیارهای فنی و پس از تصویب در مراجع ذیصلاح	*	-	-		رده ۱	صنایع برق و الکترونیک
					رده ۲	
					رده ۳	
مشروط به غیر دائر بودن استعمال از ارگانهای ذیربط با رعایت مساحت و ضوابط و معیارهای فنی و پس از تصویب در مراجع ذیصلاح	*	-	-		رده ۱	صنایع ماشین سازی
					رده ۲	
					رده ۳	
مشروط به غیر دائر بودن استعمال از ارگانهای ذیربط با رعایت مساحت و ضوابط و معیارهای فنی و پس از تصویب در مراجع ذیصلاح	*	-	-		رده ۱	صنایع بازیافت
					رده ۲	
					رده ۳	
مشروط به غیر دائر بودن استعمال از ارگانهای ذیربط با رعایت مساحت و ضوابط و معیارهای فنی و پس از تصویب در مراجع ذیصلاح	*	-	-	کلیه کارگاه های صنایع دستی مجاز با تأیید میراث فرهنگی و گردشگری		صنایع دستی
با رعایت مسییر، عرض و حریم حفاظتی پیشنهادی طرح جامع	-	-	-			راه های شریانی
مساحت و ضوابط بر اساس معیارهای فنی مربوطه	+	-	+			راه آهن
مساحت و ضوابط بر اساس معیارهای فنی مربوطه	-	-	+			مترو
مساحت و ضوابط بر اساس معیارهای فنی مربوطه	+	+	+			پیاده راه ها
مساحت و ضوابط بر اساس معیارهای فنی مربوطه	-	-	+			باغ راه ها
بر اساس طرح های مصوب و معیارهای فنی مربوطه	-	-	+			راه روستایی
مساحت و ضوابط بر اساس معیارهای فنی مربوطه	+	-	+			راهدارخانه و پلیس راه
						خدمات

مجاز + مشروط * ممنوع -

استفاده های مجاز اراضی حریم منوط به موافقت و رعایت ضوابط و مقررات دستگاههای ذیربط و تصویب در مراجع قانونی مربوطه

				فرودگاه	
				احداث باند بالگرد	پایانه ها
				ایستگاه راه آهن	
				ترمینال (اتوبوس های برون شهری)	
				واحد پایانه حمل و نقل (خودروهای حامل مواد نفتی)	
				خط x-Ray کامیونی	
				بندر تجاری	بندر
				بندر صیادی	
				بندر خشک	
				اسکله و سکوی نفتی	
				مجتمع خدماتی بین راهی	
				وحد باسکول و توزین خودروهای سنگین	
				پارکینگ ماشین آلات سنگین و کشاورزی	
				مجتمع های لوازم یدکی و فعالیت های مرتبط با خودروهای سنگین	مجتمع های خدمات خودرویی
				مجتمع های لوازم یدکی و فعالیت های مرتبط با خودروهای سبک	
				مراکز معاینه فنی خودروهای سبک	
				مراکز معاینه فنی خودروهای سنگین	
				نمایشگاه و بازار فروش اتومبیل و ماشین آلات	
				دپوی خودرو و سایر اجناس اسقاطی	
				احداث واحد پارکینگ خودروهای تصادفی (سواری)	
				انبار ماشین آلات کشاورزی (هانگارد)	
				سیلوها	
				سردخانه های بالای صفر درجه	

مجاز + مشروط * ممنوع -

استفاده های مجاز اراضی حریم منوط به موافقت و رعایت ضوابط و مقررات دستگاههای ذیربط و تصویب در مراجع قانونی مربوطه

				تاسیسات و تجهیزات		تاسیسات زیر بنایی	
				انبساط		انبساط	
انبساط محصولات کشاورزی	*	-	-	مشروط به غیر دایر بودن استعمال از ارگانهای ذیربط با رعایت مساحت و ضوابط و معیارهای فنی و پس از تصویب در مراجع ذیصلاح			
انبساط کود	*	-	-	مشروط به غیر دایر بودن استعمال از ارگانهای ذیربط با رعایت مساحت و ضوابط و معیارهای فنی و پس از تصویب در مراجع ذیصلاح			
انبساط مصالح ساختمانی	*	-	-	مشروط به غیر دایر بودن استعمال از ارگانهای ذیربط با رعایت مساحت و ضوابط و معیارهای فنی و پس از تصویب در مراجع ذیصلاح			
انبساط مواد غذایی	*	-	-	مشروط به رعایت مساحت و معیارهای فنی مربوطه			
انبساط دارو	*	-	-	مشروط به رعایت مساحت و معیارهای فنی مربوطه			
انبساط کالاهای تجاری	*	-	-	مشروط به غیر دایر بودن استعمال از ارگانهای ذیربط با رعایت مساحت و ضوابط و معیارهای فنی و پس از تصویب در مراجع ذیصلاح			
انبساط سوخت	-	-	-				
پست ها و ایستگاه های تقلیل و تقویت فشار گاز خدمات واحد تقلیل فشار گاز برون شهری (تقلیل فشار گاز 60psi به 250 CGS)	+	-	+	بر اساس مکانیابی مصوب و رعایت مشخصات فنی مربوطه			
ترانس ها و پست های برق	+	-	+	بر اساس مکانیابی مصوب و رعایت مشخصات فنی مربوطه			
واحدهای مولد مقیاس کوچک	-	-	-				
ایستگاه های پمپاژ انتقال آب	-	-	-				
ایستگاه های رادیویی و دکل های مخابراتی	+	-	+	بر اساس مکانیابی مصوب و رعایت مشخصات فنی مربوطه			
نیروگاه بادی تولید برق	+	+	-	مشروط به غیر دایر بودن استعمال از ارگانهای ذیربط با رعایت مساحت و ضوابط و معیارهای فنی و پس از تصویب در مراجع ذیصلاح			
نیروگاه خورشیدی تولید برق	*	-	-	مشروط به غیر دایر بودن استعمال از ارگانهای ذیربط با رعایت مساحت و ضوابط و معیارهای فنی و پس از تصویب در مراجع ذیصلاح			
نیروگاه برق آبی و سدها	-	-	-				
خط انتقال گاز	-	-	-	موجود			
خط انتقال نفت	-	-	-				
خط انتقال نیرو بالای ۱۶۰ کیلو ولت	-	-	-				
شبکه انتقال آب بین حوضه ای	-	-	-				
تصفیه خانه فاضلاب	-	-	*	در دست اجراء			
تصفیه خانه آب	-	-	*	مشروط به غیر دایر بودن استعمال از ارگانهای ذیربط با رعایت مساحت و ضوابط و معیارهای فنی و پس از تصویب در مراجع ذیصلاح			
پمپ بنزین	*	-	-	مشروط به غیر دایر بودن استعمال از ارگانهای ذیربط با رعایت مساحت و ضوابط و معیارهای فنی و پس از تصویب در مراجع ذیصلاح			
پمپ گاز	*	-	-	مشروط به غیر دایر بودن استعمال از ارگانهای ذیربط با رعایت مساحت و ضوابط و معیارهای فنی و پس از تصویب در مراجع ذیصلاح			
نفت گاز (خودروهای سبک و سنگین)	*	-	-	مشروط به غیر دایر بودن استعمال از ارگانهای ذیربط با رعایت مساحت و ضوابط و معیارهای فنی و پس از تصویب در مراجع ذیصلاح			

مجاز + مشروط * ممنوع -

استفاده های مجاز اراضی حریم منوط به موافقت و رعایت ضوابط و مقررات دستگاههای ذیربط و تصویب در مراجع قانونی مربوطه

خدمات فراغتی	مجموعه ها و مراکز تفریحی - ورزشی	گورستان و غسلخانه	*	-	-	مشروط به غیر دائر بودن استعمال از ارگانهای ذیربط با رعایت مساحت و ضوابط و معیارهای فنی و پس از تصویب در مراجع ذیصلاح
		حمل و نقل بار	-	-	*	مشروط به غیر دائر بودن استعمال از ارگانهای ذیربط با رعایت مساحت و ضوابط و معیارهای فنی و پس از تصویب در مراجع ذیصلاح
		کشتارگاه	-	-	-	
		پایگاه های اورژانس، هلال احمر - امداد جاده ای و هوایی و...	*	-	*	مشروط به غیر دائر بودن استعمال از ارگانهای ذیربط با رعایت مساحت و ضوابط و معیارهای فنی و پس از تصویب در مراجع ذیصلاح
		دفع زباله و پسماند	-	-	-	
		میادین میوه و تره بار	*	-	-	مشروط به غیر دائر بودن استعمال از ارگانهای ذیربط با رعایت مساحت و ضوابط و معیارهای فنی و پس از تصویب در مراجع ذیصلاح
		ورزشهای همساز با طبیعت(گلف، صخره نوردی، کوهنوردی، پیاده روی، دوچرخه سواری، سایت پرواز)	*	*	+	مشروط به غیر دائر بودن استعمال از ارگانهای ذیربط با رعایت مساحت و ضوابط و معیارهای فنی و پس از تصویب در مراجع ذیصلاح
		پارک های موضوعی(شهربازی و...)	-	-	-	
		باغات تفریحی موضوعی(باغ وحش، باغ پرندگان) ، باغ های بوتانیک و ...)	-	-	*	مشروط به غیر دائر بودن استعمال از ارگانهای ذیربط با رعایت مساحت و ضوابط و معیارهای فنی و پس از تصویب در مراجع ذیصلاح
		استادیوم ها و مجموعه های ورزشی بزرگ	-	-	-	
		سوارکاری	-	-	*	مشروط به غیر دائر بودن استعمال از ارگانهای ذیربط با رعایت مساحت و ضوابط و معیارهای فنی و پس از تصویب در مراجع ذیصلاح
		خدمات رفاهی - اجتماعی	مجموعه ها و مراکز تفریحی - ورزشی	باغ تالار	*	-	-	مشروط به مکانیابی و طرح مصوب حداقل مساحت هر قطعه ۰/۵ هکتار - ضوابط تابع طرح مصوب مربوطه (۱)
باغ رستوران	*			-	-	مشروط به مکانیابی و طرح مصوب - حداقل مساحت هر قطعه ۰/۲ هکتار - ضوابط تابع طرح مصوب مربوطه (۱)
اردوگاه	*			-	-	مشروط به غیر دائر بودن استعمال از ارگانهای ذیربط با رعایت مساحت و ضوابط و معیارهای فنی و پس از تصویب در مراجع ذیصلاح
کمپینگ(بدون مستحدثات و در مناطق دارای ویژگی های طبیعی)	-			-	-	
زندان	-			-	-	
پاسگاه	-			-	-	
در مواقع ضروری جهت استقرار در حریم با تشخیص مراجع مربوطه	-			-	-	موجود
هنرستان کشاورزی	-			-	+	
موسسات آموزش عالی(صرفا دانشگاه های موجود)	-			-	-	
رصدخانه	*			-	-	مشروط به غیر دائر بودن استعمال از ارگانهای ذیربط با رعایت مساحت و ضوابط و معیارهای فنی و پس از تصویب در مراجع ذیصلاح
احداث پارک علم و فناوری و شهرک های دانش بنیان	*			-	*	مشروط به غیر دائر بودن استعمال از ارگانهای ذیربط با رعایت مساحت و ضوابط و معیارهای فنی و پس از تصویب در مراجع ذیصلاح
واحد آموزشی و توانبخشی معلولین و سالمندان	-			-	+	مساحت و ضوابط تابع طرح مصوب مربوطه

مجاز + مشروط * ممنوع -

استفاده های مجاز اراضی حریم منوط به موافقت و رعایت ضوابط و مقررات دستگاههای ذیربط و تصویب در مراجع قانونی مربوطه

	-	-	-	بیمارستان	
مساحت و ضوابط تابع طرح مصوب مربوطه	-	-	+	پناهگاه حیوانات	
مساحت و ضوابط تابع طرح مصوب مربوطه	-	-	+	بیمارستان دامپزشکی	
مساحت و ضوابط تابع طرح مصوب مربوطه	-	-	+	باغ موزه	فرهنگی
	-	-	-	آثار و محوطه های تاریخی	تاریخی
مشروط به غیر دائر بودن استعلام از ارگانهای ذیربط با رعایت مساحت و ضوابط و معیارهای فنی و پس از تصویب در مراجع ذیصلاح	*	-	-	نمایشگاه	5 نمایشگاه
	-	-	-	بقاع متبرکه و مصلی	مذهبی
	-	-	+	مزارع کشت سنتی	کشاورزی
	-	-	+	مزارع پرورش گل	
	-	-	+	گلخانه مدرن(صرفا نگهداری و عرضه به صورت نمایشگاهی) منبع: (قوانین، مقررات، ضوابط و استانداردهای محیط زیست انسانی)	
مشروط به غیر دائر بودن استعلام از ارگانهای ذیربط با رعایت مساحت و ضوابط و معیارهای فنی و پس از تصویب در مراجع ذیصلاح	-	-	-	خانه کارگری	
	-	-	-	دیوار کشی	
	-	-	+	باغات مثمر	باغات
	+	-	+	باغات غیر مثمر	
	+	+	+	کمربند سبز و جنگلکاری	پارکها و فضاهای سبز عمومی
	+	-	+	پارکهای عمومی	

هرگونه ارجاع و استناد به طرح موسوم به "ساماندهی اراضی مرغ" صرفا پس از اقدام در اعمال اصلاحات مندرج در مکاتبه شماره ۳۰۰/۱۱۲۳۸۹ مورخ ۱۳۹۸/۸/۱ میسر بوده و تا قبل از ابلاغ اصلاحات مذکور توسط دبیر شورای عالی شهرسازی و معماری اقدام بر اساس آن فاقد وجهت قانونی است.

مجاز + مشروط * ممنوع -

استفاده های مجاز اراضی حریم منوط به موافقت و رعایت ضوابط و مقررات دستگاههای ذیربط و تصویب در مراجع قانونی مربوطه

۲۱- آستانه مغایرت‌های اساسی طرح جامع شهر جدید بهارستان

۱- سازمان فضایی شهر

۱-۱- نقش و عملکرد اقتصادی شهر در افق طرح

نقش و عملکرد اقتصادی شهر در افق طرح شامل بخش‌های عمده کشاورزی (۴/۵ درصد)، صنعت (۴۹/۸ درصد) و خدمات (۴۴/۵ درصد) می‌باشد. به این ترتیب، نقش اصلی شهر در افق طرح (سال ۱۴۱۵)، صنعتی خواهد بود. ایجاد فعالیت‌هایی که موجب تغییر در حد بیش از ۵ درصد در اشتغال بخش‌های عمده اقتصادی شهر گردد، به عنوان مغایرت اساسی محسوب می‌شود.

۲-۱- مراکز و هسته‌های عملکردی اصلی شهر

مراکزی که به عنوان مراکز فعالیتی و خدماتی برای شهر بهارستان تعیین شده را می‌توان برحسب مقیاس عملکرد در دو دسته مراکز نواحی و محلات (با مقیاس خردتر) و مراکز شهر و مناطق تقسیم نمود.

الف) مراکز شهر و منطقه

مراکز خدماتی مقیاس شهر و منطقه، به صورت متمرکز در هسته میانی شهر از سمت غرب (همجوار با جاده اصفهان- شیراز)، به سمت شرق (کنار گذر شرق اصفهان)، به عنوان کانون اصلی شهر و هسته خدماتی عمده درحاشیه استقرار یافته اند. برخی از کاربری‌های خدمات مقیاس شهر و منطقه، متناسب با نیاز شهر، با توجه به وجود زمین با شرایط مناسب، به صورت موردی در درون مراکز محلات جانمایی گردیده اند.

ب) مراکز ناحیه ای و محله ای

مراکز خدماتی و فعالیتی مقیاس ناحیه و محلات بنا بر سطوح مورد نیاز و رعایت شعاع دسترسی و وجود زمین، در درون تقسیمات کالبدی شهر (۹ فاز و ۵۰ محله) به کاربری‌های خدمات عمومی، رفاه عمومی و خدماتی اختصاص یافته است.

احداث مراکز یاد شده به منظور تکمیل ساختار فضایی شهر ضروری بوده و حذف و یا جابجایی آنها مغایرت اساسی محسوب می‌گردند.

۲- شبکه‌های ارتباطی

۱-۲- معابر

الگوی شبکه معابر در شهر در نقشه مصوب، متأثر از بافت شهری، کاربری زمین و توپوگرافی منطقه بوده و دارای ساختاری نسبتاً شطرنجی است.

شبکه معابر واقع در حریم و تاثیرگذار بر شهر با عملکرد شریانی درجه یک اصلی، شامل کمربندی شهر (در غرب محدوده و حریم شهر) و نیز کنار گذر شرق در سمت شرق شهر بهارستان می‌باشد. که مهمترین خیابانهای شهر به لحاظ سلسله مراتب عملکردی، معابر با کارکرد شریانی درجه ۲ اصلی است و مشتمل بر معابر زیر می‌گردد:
خیابانهای فرهنگ، ایثار، ولیعصر، آزادی محورهای شمال به جنوب شهر می‌باشند.

تغییر سلسله مراتب معابر با عملکردهای مشخص شده و یا حذف برخی از آنها، بدون تغییر جایگزین، به عنوان مغایرت اساسی تلقی می‌گردد. همچنین تغییر عرض و جابجایی پوسته آنها حداکثر در حد ۲ متر مجاز می‌باشد.

۲-۲- سایر شبکه های ارتباطی

خط متروی مصوب اصفهان - بهارستان، منطبق بر مسیر ورودی شهر بهارستان می‌باشد. هرگونه تغییر در مسیرهای یاد شده، مغایرت اساسی محسوب می‌گردد.

۳- کاربریهایی که در سازمان فضایی شهر نقش اصلی دارند.

علاوه بر هسته‌های خدماتی شهر، سایر کاربریهای عمده و تاثیرگذار در سازمان فضایی شهر متشکل از حوزه خدمات تجاری (شامل بازار شهر و راسته‌های تجاری و عمدتاً در مراکز محلات) و حوزه دانشگاهی در مرکز محدوده (شامل دانشگاه پیام نور و دانشگاه شیخ بهایی) می‌باشد. این عناصر کالبدی- فعالیتی، جزء استخوانبندی شهر بهارستان بوده و تغییر و جابجایی آنها مغایرت اساسی محسوب می‌گردند.

۴- نظام تقسیمات کالبدی

نظام تقسیمات کالبدی مصوب شهر بهارستان مبتنی بر اصول پایه زیر بوده است:

- سوابق تقسیمات شهری پیشین
 - توازن جمعیت در هریک از تقسیمات کالبدی
 - وجود عناصر لبه ای
 - امکان توزیع مطلوب و دسترسی مناسب به فعالیتهای خدماتی
- بر این مبنا شهر به ۹ فاز و ۵۰ محله تقسیم گردیده است. هر گونه تغییر در مرز مناطق، نواحی و محلات، مغایرت اساسی محسوب می‌گردد.

۵- احتمالات جمعیتی و ظرفیت جمعیت پذیری

۵-۱- سال افق طرح

سال افق طرح جامع شهر بهارتان، براساس صورتجلسه کمیته فنی شورایی عالی شهرسازی و معماری ایران مورخ ۱۳۹۹/۰۲/۱۶ سال ۱۴۱۵ تعیین گردیده است. تغییر سال افق طرح، مغایرت اساسی محسوب می‌شود.

۵-۲- ظرفیت جمعیت پذیری

در سال پایه طرح، "متوسط تراکم ساختمانی شهر" برابر با ۸۹ درصد می‌باشد. این شاخص برای افق طرح برابر با ۱۵۹ درصد تعیین گردیده است که در این حالت، ظرفیت جمعیت پذیری شهر برابر ۲۵۰۰۰۰ نفر می‌باشد. تا زمانی که ظرفیت جمعیت پذیری شهر به این میزان بالغ گردد، صدور پروانه ساختمانی براساس ضوابط تراکمی زیر مجاز بوده و پس از آن، ساخت و سازی که منجر به بارگذاری جمعیتی بیش از میزان تعیین شده، گردد، مغایرت اساسی محسوب می‌شود.

*تبصره: برآورد جمعیت شهر در افق طرح برابر ۲۵۰۰۰۰ نفر می‌باشد.

۵-۳- تراکم ساختمانی

بطورکلی، پهنه‌های تراکمی کم، متوسط و زیاد برای کاربری مسکونی در افق طرح در نظر گرفته شده است که بر این اساس، حداکثر تراکم ساختمانی در هریک از پهنه‌های مذکور به شرح زیر می‌باشد.

- پهنه با تراکم خیلی کم: برابر ۵۰ تا ۷۰ درصد
- پهنه با تراکم کم: برابر ۱۲۰ تا ۱۴۰ درصد
- پهنه با تراکم متوسط: برابر ۱۵۰ تا ۱۸۰ درصد
- پهنه با تراکم زیاد: برابر ۲۰۰ تا ۲۵۰ درصد
- پهنه با تراکم بسیار زیاد: برابر ۲۶۰ تا ۳۰۰ درصد

احداث بنای مسکونی در تراکم یاد شده در هریک از پهنه‌ها، در شرایط محدود و با رعایت شاخصهای عرض معبر همجوار، اندازه قطعه و میزان فضای باز به ازای هرواحد مسکونی و رعایت میزان حداکثر تراکم واحد در هکتار (تعیین شده) امکان پذیر خواهد بود. هرگونه تغییر در تراکمهای تعیین شده، بدون رعایت شاخصهای یاد شده، مغایرت اساسی محسوب می‌گردد.

تغییر در خط محدوده در حدود تدقیق مرز مالکیت به میزان نصاب تفکیک مسکونی مجاز بوده، بدیهی است هرگونه تغییر مازاد بر این مقدار مصداق مغایرت اساسی خواهد بود.

تغییر در محدوده خط حریم و پهنه بندی آن بعنوان مغایرت اساسی محسوب خواهد شد.

۲۲- پیوست‌ها

پیوست ۲۲-۱- ضوابط عمومی تفکیک و احداث بنا

ضوابط عمومی تفکیک کاربری مسکونی شامل موارد زیر است :

- تفکیک قطعات با مساحت بیش از ۲۰۰۰ مترمربع بایستی با تصویب کمیسیون ماده ۵ صورت گیرد.
- در تفکیک اراضی جهت کاربریهای مسکونی، طول هیچ یک از قطعات نباید از ۳ برابر عرض آن بیشتر باشد.
- تفکیک اراضی باید با در نظر گرفتن ضوابط و معیارهای مربوط به اصلاح گذرها انجام گیرد.
- حدنصاب تفکیک قطعات پس از رعایت میزان عقب‌نشینی در بره‌های اصلاحی محاسبه می‌گردد.
- تفکیک اراضی باید به ترتیبی انجام گردد که موجب از بین رفتن درختان نگردد. در موارد لزوم قطع درخت باید با رعایت قوانین مربوطه و ضوابط شهرداری مبنی بر حفظ و گسترش فضای سبز شهری صورت گیرد.
- احداث بنای مسکونی در قطعات کوچکتر از ۷۰ مترمربع مجاز نمی‌باشد.
- *تبصره: تفکیک طبقات به شرط تأمین دسترسی و کامل بودن امکانات بهداشتی آن بلامانع است.
- نحوه تفکیک در مجتمع‌های آپارتمانی طبق ضوابط و مقررات قانون ثبت اسناد و املاک می‌باشد.
- مساحت واقع در مسیر شیب‌راهه جزء فضای باز محسوب نخواهد شد.
- کلیه قطعات جدیدی که در نتیجه تفکیک اراضی ایجاد می‌شود، باید حداقل از یک طرف به گذرهای دسترسی ارتباط داشته باشند.
- هر پلاک در هر بر می‌تواند یک دسترسی پیاده داشته باشد.
- هر پلاک می‌تواند فقط یک دسترسی اتومبیل‌رو داشته باشد(چنانچه بر پلاک بیش از ۲۵ متر باشد، می‌تواند دو ورودی سواره مجاز است).
- در پلاک‌های با بیش از یک بر در صورت درخواست مالک، با تشخیص و تأیید کمیته فنی شهرداری و تصویب کمیسیون ماده ۵، مالک می‌تواند از هر بر پلاک دسترسی سواره تأمین کند.
- حداقل عرض دسترسی پلاک به معبر نباید کمتر از ۳ متر باشد.
- رعایت حداقل تعداد پارکینگ مورد نیاز به ازاء تعداد واحدهای مسکونی الزامی است. حداقل مساحت پارکینگ ۲۵ مترمربع و به ازاء هر اتومبیل می‌باشد.
- احداث پیلوت صرفاً بعنوان پارکینگ و فضاهای پشتیبان همانند لابی، انباری و تاسیسات مجاز خواهد بود.
- ضوابط مربوط به تفکیک زمین و احداث بنا در اراضی متعلق به مسکن مهر تابع ضوابط و مقررات مسکن مهر خواهد بود.
- کلیه اراضی که با کاربری مسکونی به محدوده شهر اضافه گردیده به صورت ناخالص بوده و کاربری‌های خدماتی در آنها مستتر است. برای اراضی فوق‌الذکر بایستی طرح تفصیلی با رعایت تأمین خدمات عمومی مورد نیاز و تأمین حق و حقوق شهری تهیه و به تصویب کمیسیون ماده ۵ برسد.
- حداقل اندازه مفید یک واحد مسکونی ۶۰ مترمربع در نظر گرفته می‌شود.
- استقرار بنا در قطعات شرقی-غربی ممنوع است.
- ارتفاع پایه مجاز جهت احداث بنا برای قطعات مالکیت دارای اسناد مالکیت رسمی شش‌دانگ یا ساختمان قدیمی و تفکیکی مربوط به قبل از سال ۱۳۷۶ یا تفکیکی مصوب با کاربری مسکونی، با رعایت کد ارتفاعی مصوب به میزان ۲ طبقه حداکثر ۷/۵ متر بدون لزوم رعایت ۴۰ درصد طول پلاک شمالی بلامانع می‌باشد.

پیوست ۲۲-۲ - ضوابط و مقررات هم‌جواری در مناطق عملکردی شهر

- مسکونی
- در هم‌جواری واحدهای مسکونی با ساختمان‌های اداری و تجاری (به‌صورت واحدهای مختلط)، تأمین دسترسی مستقل برای واحدهای مسکونی و تفکیک پارکینگ‌های مربوط به واحدهای مسکونی از پارکینگ‌های عمومی الزامی است.
- آموزشی
- استقرار کاربری آموزشی عمومی در جوار بیمارستانها و مراکز درمانی که دارای بخش‌های بستری باشند، ایستگاه جمع‌آوری زباله و تأسیسات شهری با فاصله کمتر از ۱۵۰ متر مجاز نیست.
- توصیه می‌شود که کاربریهای آموزشی در جوار فضاهای سبز، ورزشی، باز، پارکها و کاربری مشابه دیگری قرار گیرد.
- درمانی
- استقرار کاربری درمانی در جوار عملکردهای آموزشی عمومی، پمپ بنزین و ایستگاه‌های جمع‌آوری زباله مجاز نیست.
- کارگاه‌های مجاز شهری
- هم‌جواری کارگاه‌های صنعتی کوچک مانند آهن‌گری‌ها، نجاری‌ها، در و پنجره‌سازی‌ها و دیگر کارگاه‌های کوچک مولد صدا با واحدهای آموزشی، بیمارستان‌ها و مراکز درمانی که دارای بخش‌های بستری باشند، غیرمجاز است و باید با فاصله بیش از ۲۰۰ متر مستقر شوند.
- پمپ بنزین
- پمپ بنزین در جوار کاربریهای درمانی، استادیوم‌ها، سینماها، مساجد و دیگر کاربریهای عمومی با تعداد زیاد مراجعه‌کننده و با فاصله کمتر از ۵۰ متر نمی‌تواند مستقر شود.
- پمپ بنزین دارای یک حریم حفاظتی به عمق حداقل 10 متر، در محدوده اطراف خود است، که در آن هر گونه احداث بنا، کاشت درخت و یا استقرار هرگونه عنصر قابل اشتعال ممنوع است (چمن‌کاری بلامانع است). بهترین بهره‌وری از این حریم ایجاد حوضهای آب و آبنماست، که در این صورت حریم می‌تواند به ۵ متر کاهش یابد.
- احداث پمپ بنزین و نحوه استقرار آن باید با تایید دستگاه‌های اجرایی مرتبط صورت گیرد.
- ایستگاه جمع‌آوری زباله
- استقرار این کاربری در جوار کاربریهای آموزشی، درمانی، استادیوم‌ها، سینماها، مساجد، پارکها و دیگر کاربریهای عمومی با تعداد زیاد مراجعه‌کننده و و تا فاصله حداقل کمتر از ۲۰۰ متر ممنوع است.
- ایستگاه‌های جمع‌آوری زباله می‌باید دارای حریمی با عمق حداقل ۵ متر باشند به گونه‌ای که لااقل دو ردیف درخت داشته باشند. استقرار این کاربری در نقاطی که از طریق کاربری دیگری مثل تأسیسات شهری و یا فضاهای باز با دیگر کاربری‌ها فاصله داشته باشد، ارجح است.

پیوست ۲۲-۳- ضوابط و مقررات تکمیلی طراحی شهری (سیما و منظر شهری)

۱- ضوابط کلی سیما و منظر شهری

بدنه‌ها عناصر عمودی محدود کننده فضا می‌باشند، نحوه ترکیب سطوح عمودی بدنه‌ها، همراه با بازشوها و سایر عوامل موجود در آن، میزان تأثیرگذاری بدنه‌ها را معین خواهد نمود و بر کیفیت فضا تأثیر خواهد داشت. بنابراین توجه به این عامل و وضع ضوابط و مقررات کنترلی در مورد بدنه‌ها تأثیر مستقیمی بر کیفیت فضا خواهد داشت. به منظور وضع مقررات و ضوابط تأثیرگذار بر فضاهای شهری، در ابتدا باید عناصر و اجزای تشکیل دهنده بدنه و نما شناسایی شده و در تدوین ضوابط به این عناصر توجه شود.

۱-۱- ضوابط نمای فضاهای شهری

مبانی شکل دهنده، نمای فضاهای شهری که موجد نظم و هماهنگی می‌شوند، بر دو جنبه از ارکان اصلی و فرعی استوارند.

الف) ارکان اصلی ترکیب نماها

- عناصری که ریتم‌های عمودی را تشکیل می‌دهند. مانند جرزها
- عناصری که ریتم‌های افقی را تشکیل می‌دهند، مانند لبه‌های افقی بالای مغازه‌ها و طبقات که خطوط نما را ایجاد می‌کنند.
- خط آسمان که هر چند خود به یک معنی خط نما محسوب می‌شود اما به علت اهمیت و نقش اصلی در شکل دادن به نماها به صورت مجزا مطرح می‌گردد.

ب) ارکان فرعی ترکیب نماها

- ورودی‌ها
- پنجره‌ها
- بالکن
- کنسول
- پلکان
- تزیینات
- مصالح

• وسعت نما و ریتم‌های عمودی

نماهای وسیع و طولانی لبه خیابان برای ناظر فاقد تناسب مطلوبند. این اشکال می‌تواند با تقسیم نما به چند دهانه برطرف گردد.

• ریتم‌های افقی

پیش آمدگی و عقب‌نشینی بناها در مسیر یک خیابان جذابیت بصری فضاهای خیابان را از بین می‌برد. سیمای خیابانی زمانی می‌تواند جالب باشد که مجموعه پیوسته و مرتبط ساختمان‌ها خط فضای خیابان را تعریف کنند. به عبارت دیگر ترکیب استقرار ساختمان‌های لبه خیابان در خط اصلی مسیر خیابان باشد

• اصول اتحاد و اتصال بنای جدید با بناهای دو سوی خود

برای مثال چنانکه در سطح الف بدنه‌ای قرار باشد شکل بگیرد که در دو سوی آن بدنه‌های ب و پ با ترکیب‌های مختلف قرار دارند، جهت طراحی بدنه الف از ارکان اصلی ترکیب نمای ب و پ استفاده گردد. اگر وجوه اشتراکی میان ارکان این دو بدنه موجود باشد، ارکان آنها بر بدنه الف منتقل می‌شود. اگر دو بدنه ب و پ وجوه اشتراکی نداشته باشند برخی از ارکان از بدنه ب و برخی دیگر از بدنه پ به بدنه الف می‌بایستی انتقال داده شود.

- **ترتیب بدنه خیابان**
مغازه‌ها و طبقات باید از خط فضای خیابان (خطوط و سطوح بدنه و کف) پیروی کنند. ترکیب مضرس (دندان‌دار) طبقات فوقانی ترتیب و نظم بدنه را بر هم می‌زند. تداوم اجزاء را مختل می‌کند و آرامش بصری را می‌گیرد.

- **ارتباط و مجاورت**
ارتباط و مجاورت دو یا چند بنای مجاور هم در خیابان وقتی یک کل هماهنگ را ایجاد می‌کنند که طرح حداقل بر اصول و قواعد زیر توجه کرده است:

- خطوط و سطوح نمای جدید تقریباً در تراز (همسطح بودن) و ردیف نمای موجود (در صورتیکه واجد ارزش شکلی باشد) قرار گیرد.

- میان اجزاء دو نما از نظر نسبت و تناسب ارتباط برقرار باشد.

- میان رنگ و بافت مصالح دو نما هماهنگی باشد.

- **بدنه مغازه‌ها و طبقه فوقانی**

- بلندتر کردن کف مغازه‌ها به اندازه ۲ یا ۳ پله برای گرفتن نور برای زیرزمین نه تنها دسترسی به مغازه را دشوار می‌کند بلکه از نظر بصری نیز ارتباط ناخوشایندی ایجاد می‌نماید.

- پیش آمدگی طبقه دوم که نوعی از تخلفات قضایی به شمار می‌آید در عین حال ترتیب و تنظیم ردیف بودن بدنه خیابان (Street alignment) را بر هم می‌زند.

- ارتفاع زیاد طبقه اول (ردیف مغازه‌ها) نسبت به طبقه دوم بدنه را نامتناسب می‌نماید.

- **خط آسمان**

- خط آسمان در جداره‌های همسطح و پیوسته، باید دارای کمترین ناهماهنگی باشد.

- به منظور ایجاد پیوستگی در بناهای موجود در جداره یک مسیر، طراح ملزم به حفظ خط آسمان کلی و غالب به صورت یکی از خطوط افقی نمای خود است.

- استفاده از هرگونه عامل الحاقی که موجبات آشفتگی در خط آسمان یک جداره از مسیر می‌شود (نظیر آنتن تلویزیون، منابع آب و ...) مجاز نیست.

- به منظور کمک به مطلوبیت سیمای بدنه‌های گذرهای اصلی، به ترتیب اولویت خط آسمان (آخرین حدبنا)، حد بالا و پایین پنجره‌های هر یک از طبقات، حدبالای دربهای ورودی و حد بالای دیوار حیاط‌های مشرف به میادین و گذرها باید هم‌تراز باشد. تدابیر لازم در این خصوص باید توسط شهرداری و در زمان تهیه و تایید طرح‌های معماری بناهای مورد نظر اتخاذ گردد.

- ***تبصره ۱:** در گذرهای با شیب بیش از ۲ درصد و با عرض ۱۲ متر و بیشتر جهت هم‌تراز نمودن خط آسمان، اضافه ارتفاع در طبقه همکف به میزان حداکثر ۱ متر علاوه بر ارتفاع مجاز با نظر شهرداری بلامانع است. بدین ترتیب شکستگی خط آسمان تنها در فواصل بین گذرها اتفاق خواهد افتاد.

- ***تبصره ۲:** اختلاف خط آسمان در بناهای همجوار و قسمتهای مختلف یک بنا نبایستی کمتر از نیم متر باشد.

- اضافه ارتفاع دست انداز بام جهت هم‌تراز نمودن خط آسمان بنا با خط آسمان بناهای همجوار بلامانع است و جزء حداکثر ارتفاع مجاز تلقی نخواهد شد.

- حداکثر ارتفاع مجاز دست انداز ۰/۷ متر می‌باشد.

- لبه بام پلکانهایی (خرپشته) که در مجاورت گذر یا فضای آزاد قطعات مالکیت اجرا می‌شود باید هم‌تراز خط آسمان بنا باشد و از آن مرتفع‌تر اجرا نگردد. برای این منظور خرپشته می‌تواند بصورت شیب‌دار اجرا گردد.

• بازشوها

- بنابه شرایط اقلیمی، اندازه بازشوهای به کار رفته در نما باید در حد متوسط باشد تا ضمن تأمین شرایط مناسب برای کوران هوا، حداقل تبادل گرمایی را بین فضای داخلی و خارجی ایجاد کند.
- تناسبات بین طول و عرض بازشوها باید به گونه‌ای باشد که اشکال آنها واجد خصوصیت کشیدگی باشد.
- در بدنه‌های مجاور، خطوط افقی اصلی بازشوها باید موجد خصوصیت پیوستگی و تداوم در فضا باشند.
- حداکثر انحراف بین خطوط مذکور باید به گونه‌ای باشد که تضاد ناگهانی در خطوط نما ایجاد نشود (مگر در ابنیه خاص) و تغییرات خطوط واجد یک ریتم هماهنگ باشد.

• بالکن

- در این اقلیم به منظور تأمین شرایط مناسب برای کوران هوا، با بالکن و ایوان توجه خاصی می‌شود.
- براساس مصوبه شورای عالی شهرسازی و معماری ایران مورخ ۱۳۸۷/۹/۲۵ در زمینه ضوابط و مقررات ارتقاء کیفی سیما و منظر شهری احداث هرگونه پیش آمدگی در بدنه ساختمان در قالب ایوان، بالکن، پاگرد و نظایر اینها "در بیرون از حد قطعه در معابر" ممنوع است.
- به منظور ایجاد هماهنگی و پیوستگی در جداره‌های متصل و متداوم، توجه به نوع بالکن (فرو رفته یا پیش آمده) الزامی است. بر این اساس باید بین نوع بالکن‌های به کار رفته در جداره‌های متصل هماهنگی وجود داشته باشد.

• کنسول

- در صورت تکرار و تداوم کنسول در بدنه‌ها، توجه به ریتم و هماهنگی بین این احجام ضروری است.
- در صورت وجود کنسول در جداره یک بنا، این احجام باید به گونه‌ای تعبیه شوند که سایبان مناسبی نیز برای مسیر متصل به جداره خود ایجاد نمایند.
- حداقل ارتفاع این احجام نسبت به کف مسیر باید ۳/۵۰ متر باشد.

• پلکان

- تجاوز پلکان و ورودی بناها به داخل حریم پیاده رو ممنوع است.
- پیش‌آمدگی پلکان در مسیر باید به گونه‌ای باشد که تداوم مسیر را مختل نسازد.
- در صورتی که رامپ یا پلکان بناهای موجود به ناچار از قرارگیری در حریم پیاده‌روست جهت ورود و استفاده از پلکان در امتداد بنا و نه عمود بر آن باشد.
- قرار گرفتن پلکان در عمق و پیش‌بینی سایبان توصیه می‌شود.
- قرار دادن تک پله یا اختلاف سطح ناگهانی در طول پیاده‌رو ممنوع است.

• تزئینات

- تزئینات به کار رفته در نما باید به گونه‌ای باشد که ضمن همسازی بین آنها، باعث اغتشاش در بدنه نیز نگردند.

• انعکاس

- ساختمان‌هایی که بدنه آنها منعکس کننده (برای مثال بدنه یکپارچه شیشه‌ای) بناها و فضاها و عناصر پیرامون میدان یا خیابان است. از کیفیت فضایی می‌کاهد، تناسبات را بر هم می‌زند و حد و مرز فضای میدان و یا قسمتی از خیابان را مخدوش می‌کند. چون مهمترین اصلی که به فضا جلوه مطلوب می‌دهد، درست محصور شده آن است لذا توصیه می‌شود که به ویژه در لبه میدان‌ها انتخاب مصالح به گونه‌ای باشد که محیط کالبدی پیرامون را یکپارچه منعکس نکند.

• عناصر الحاقی

- نصب عناصر الحاقی نظیر کانال کولر و سیم کشی در نماها به هیچ وجه مجاز نمی‌باشد.
- تابلوها و عناصر نظیر آن در بناهای تجاری باید در ارتفاع مناسب نصب شده و واجد پیوستگی و هماهنگی باشند.

- در بدنه‌های تجاری، پیش‌بینی و تعبیه سایبان به عنوان یک عامل الحاقی نما، الزامی است.
- سایبان‌های تعبیه شده از نظر ارتفاع باید واجد هماهنگی و ریتم باشند.
- محل نصب تابلوهای کلیه اماکن تجاری و خدماتی بایستی در طرح معماری بنا پیش‌بینی گردد و پس از احداث بنا نصب تابلوها فقط در معماری بنا پیش‌بینی گردد و پس از احداث بنا نصب تابلوها فقط در محل‌های پیش‌بینی شده در طرح معماری که به تایید شهرداری رسیده است مجاز می‌باشد.
- نصب تابلو اعلانات و نوشته‌ها و نقاشی‌های تبلیغاتی در بدنه‌های جانبی بناها مجاز نمی‌باشد، مواردی که راسا توسط شهرداری انجام می‌شود.
- نصب تابلوهای راهنما به جز تابلوهای راهنمایی گذرها و رانندگی که براساس معیارها و ضوابط مربوطه نصب می‌گردند در حریم خیابان‌ها مجاز نمی‌باشد.
- تابلوهای راهنما و اطلاعاتی برای افزایش اطلاع شهروندان و توریست‌ها در نقاط مکث و تقاطع‌ها قرار داده شود.
- توصیه می‌شود بناهای شاخص و تاریخی در طول شب نورپردازی و مشخص شوند.
- همانطور که ذکر شد، جداره‌ها عناصر محدودکننده و سازنده فضاها و مسیرها هستند. بین فضا و عناصر سازنده آن رابطه متقابلی وجود دارد. خصلت هر فضا و مسیر بر عناصر و عملکردهای آن تأثیر می‌گذارد و خصوصیات عناصر سازنده هر فضا باید موجد خصلت و ویژگی خاص آن فضا باشند. جداره‌ها به عنوان یکی از عوامل اصلی تشکیل دهنده فضا در این تعامل نقش مهمی دارند.

• رنگ و مصالح

- بنا به شرایط اقلیمی استفاده از مصالح ساختمانی با ظرفیت حرارتی زیاد و رنگ تیره در نما توصیه می‌شود.
- کلیه سطوح مشرف به گذرها و سطوح خارجی و داخلی بناهایی که از گذرهای عمومی قابل رویت است، باید با مصالح مناسب و با نظر شهرداری نماسازی شود.
- رنگ و مصالح و نازک کاری و پرداخت نهایی بنا باید با توجه و هماهنگی و مرتبط با ترکیب بنا صورت گیرد. برای مثال به کاربرد رنگ و مصالح مختلف در ترکیب ورودی‌ها، پنجره‌ها و امتداد افقی خطوط مجاور به تاکید بصری این عناصر در مجموعه نما منجر می‌شود.
- جنس سطوح مشرف به گذرهای عمومی قطعه مالکیت باید با مصالح بکاررفته در نمای ساختمان آن یکسان باشد
- دست انداز بام نمی‌تواند به صورت نرده باشد، بلکه باید با استفاده مصالح بکار رفته در نمای بنا باشد.
- جهت ایجاد حصار فضاهای آزاد قطعات مالکیت و همچنین سقف ورودی‌ها استفاده از مصالح و روش‌های ساختمانی نامطلوب به تشخیص شهرداری مجاز نیست و مصالح مورد استفاده برای موارد فوق باید حتی‌المقدور از نوع مصالح بکار رفته در نمای بنا باشد.
- صدور پایان کار توسط شهرداری منوط به اتمام نما کاری بنا در کلیه قسمت‌های قابل رویت از گذرهای عمومی و قسمت‌های قابل رویت از فضای آزاد مالکیت‌های همجوار است.
- فضای آزاد بناهای عمومی باید با استفاده از نرده، گیاه و غیره به نحوی محصور گردد که از گذرهای مجاور، فضاهای مزبور غیرقابل رویت نباشد.
- بر این اساس در تنظیم ضوابط برای جداره‌ها و نما، یک سری ضوابط خاص در ارتباط با نوع مسیرها وضع می‌شود، تا بدین وسیله بتوان هویت و خصلت هر مسیر را تقویت نمود.

ج) مسیرها

مسیرها یکی از عناصر اصلی و زیربنایی‌ترین عنصر در ساختار ذهنی از یک شهر هستند. آنها در ذهن شهروندان به صورت خطوطی ظاهر می‌شوند که ارتباط و اتصال نقاط مختلف شهر را میسر می‌سازند. به عبارتی مسیرها در عینیت به صورت انواع خیابان‌ها، کوچه‌ها و بن‌بست‌ها و بزرگراه‌ها و پیاده‌راه‌ها خود را نشان می‌دهند.

• ضوابط بدنه‌ها و جداره‌ها در خیابان محلی و کوچه

- طول جداره‌های هم باد در حاشیه خیابان محلی نباید از ۱۰ متر کمتر و از ۵۰ متر بیشتر باشد.
- خط بام ساختمان‌های مجاور یکدیگر در حاشیه خیابان محلی باید هم باد بوده، فاصله شکستگی‌های لازم در نما یا حجم از هر طرف ساختمان ۲ متر باشد.
- در هنگام نوسازی، رعایت هماهنگی نماهای جدید با زمینه کالبدی و روحیه خیابان محلی، الزامی است.
- امکان رویت و کنترل مسیر در فواصل حداقل ۳۰ متری (در خیابان محلی) و ۱۰ متری (در کوچه‌ها) در طول شبانه روز باید وجود داشته باشد.
- استفاده از فرم‌های نامتناجس در بام یا پیشانی ساختمان‌ها مجاز نمی‌باشد.
- بخش‌های عقب نشسته در بدنه مسیر باید از روزه‌ها قابل دید باشد.
- از سطوح پر و بدون روزن با طول بیش از ۲۰ متر اجتناب شود.
- کلیه الحاقات نما به جز مواردی که صریحاً ذکر شده است باید حذف شود.
- جنس نمای ساختمان‌های نوساز بایستی همجنس مصالح نمای غالب بن بست یا کوچه باشد.
- نازک کاری نماهای دو ساختمان مجاور باید کاملاً هم‌باد اجرا شوند. در صورت نیاز به شکست اضطراری، این شکست می‌باید از محل درز انقطاع ساختمان‌ها حداقل یک متر فاصله داشته باشد.

• ضوابط بدنه‌ها و جداره‌ها در مسیرهای اصلی و عبوری

- حفظ تداوم بدنه‌ها در حاشیه خیابان عبوری الزامی نیست.
- احجام و بدنه‌های حاشیه مسیرهای عبوری باید درشت بافت و با جزئیات کم طراحی گردد.
- وجود دیوارهای بسته یکنواخت با طول بیش از ۵۰ متر مجاز نمی‌باشد.
- عملیات ساختمانی نیمه کاره در بدنه مسیرها نمی‌تواند بیش از یکسال معلق بماند.
- از متروک ماندن واحدهای تجاری مجاور خیابان برای مدت بیش از دو سال جلوگیری به عمل آید.
- بدنه کاربری‌هایی مانند کانه‌های خیابانی که نیاز به قرار دادن مبلمان موقت دارند، در جداره طبقه همکف عقب-نشینی نمایند.
- فضاهای عقب نشسته یا بلا تکلیف با قرار دادن عناصری مانند درخت با مبلمان شهری تعریف شود.
- استفاده از مصالح بومی و رایج محلی برای حفظ هویت و وحدت خیابان در ساخت بناهای جداره توصیه می‌شود.
- احداث پارکینگ طبقاتی در خیابان‌های شهری پرتردد، در لایه دوم در نظر گرفته شود.

د) ضوابط پیاده‌راه‌ها

- محورهایی که ارزش‌های تاریخی، معماری، شهری دارند به شرطی که در ساختار شبکه سواره اصلی و عبوری شهر نقش عمده‌ای نداشته باشند به پیاده‌راه تبدیل شوند.
- پیش‌بینی فعالیت‌ها و کاربری‌هایی که مشوق حضور، مکث، تعامل و فعالیت افراد پیاده باشند (خرده فروشی‌ها، سینماها، تئاترها، فعالیت‌های خودجوش مردمی، نمایشگاه‌های خیابانی، دست‌فروشی و...) در پیاده‌راه الزامی است.
- فضای مقابل کاربری‌هایی که دارای سر ریز کالا و فعالیت هستند (رستوران، تریا و ...) می‌بایست برای انجام فعالیت و یا عرضه کالا، تجهیز شود.
- امکان تجهیز فضای پیاده‌راه برای انجام فعالیت‌های موسمی (مراسم مذهبی، ملی، نمایشگاه‌های موقت، خیابانی و ...) می‌بایست وجود داشته باشد.
- بسترهای فضایی لازم برای حضور دوره‌گردها و دستفروش‌ها، باید فراهم گردد.

- اتصال کوچه‌های مسکونی به پیاده‌راه بصورت پیاده مجاز است. سواره این کوچه‌ها باید از بن دیگر آن انجام پذیرد
- حرکت و توقف هر گونه موتورسیکلت به داخل محدوده پیاده راه ممنوع است.
- تامین پارکینگ برای کارکنان، ساکنان، کسبه و مراجعین به پیاده راه الزامی است.
- پارکینگ‌ها باید در لایه سوم نسبت به پیاده راه قرار گیرند.
- برای جلوگیری از مخدوش شدن خط آسمان و حس محصوریت فضا، اختلاف ارتفاع بیش از یک طبقه بین اجزاء جداره مجاز نمی‌باشد.
- کف سازی به گونه‌ای باشد که سطح یکپارچه‌ای در کل عرض مسیر بوجود بیاید.
- از ایجاد تک پله در سطح پیاده‌راه می‌بایست اجتناب شود.
- پوشش کف پیاده‌راه می‌بایست غیر لغزنده، غیرقابل جابجایی و بادوام و درعین حال به راحتی قابل تعمیر باشد.
- در نصب قطعات کف پوش (انواع خشکه چینی) و اجزاء دیگر الحاقی به کف (دریچه‌های تاسیساتی و ...) کیفیت اجزاء باید طوری باشد که هیچکدام از قطعات لق نباشد.
- کلیه جوی‌های روباز در پیاده‌راه و مبادی ورودی آن می‌بایست سرپوشیده شوند.
- پوشش گیاهی نباید امکان تردد راحت، مکث، فعالیت تعامل عابرین پیاده را خدشه دار نماید.
- استفاده از پوشش گیاهی در دو حالت درخت و گیاهان تزئینی مجاز می‌باشد به شرط آنکه درخت مانع بصری برای فضای پیاده راه نباشد.
- استفاده از باغچه‌های سراسری نواری که عرض پیاده راه را به دو و یا چند بخش تقسیم کند مجاز نمی‌باشد.
- استفاده از آب نما بلا مانع است مشروط بر آنکه ابعاد آن از ۴ متر بیشتر نباشد.
- طبقات بالای پیاده‌راه را می‌توان به مسکونی، خدماتی و دفاتر بازرگانی اختصاص داد.
- بهتر است کف مغازه‌ها همسطح پیاده راه باشد.
- ایجاد تخلخل حجمی در بدنه پیاده‌راه (بالکن پیش یا فرو رفته، عقب‌نشینی طبقات فوقانی، ایجاد رواق جلوگیری جلوی جداره و ...) تشویق شود.

و) ضوابط کف

- کف سطحی است عموماً افقی و محدوده‌ای از فضای شهری که محصور در بدنه‌ها است. ارتباطی که بین کف فضاهای مختلف یک مجموعه وجود دارد، تأثیر بسزایی بر شخیصت کل مجموعه فضاها دارد.
- کف به تنهایی نیز می‌تواند تعریف کننده یک فضا باشد، فرم، رنگ، شکل و بافت سطح کف، تغییر بافت یا تغییر جنس کف، تعیین کننده شدت تعریف حدود یک فضا توسط آن سطح و شدت ایجاد یک زمینه بصری در مقابل سایر عناصر در فضا برای اینکه بتواند دیده شود می‌باشد.
- خط کف اگر به صورت یک راستای مستقیم و یا راستایی با قانونمندی مشخص باشد، عاملی در هماهنگی نمای بناها با یکدیگر خواهد بود.
 - خط کف در بدنه‌های مسکونی و تجاری باید دارای راستایی پیوسته باشد.
 - هرگونه شکستگی و عدم پیوستگی در خط زمین در بدنه‌های دارای شکستگی مجاز نمی‌باشد.
 - ارتفاع، جنس و رنگ مصالح به کار رفته در خط کف، باید موجد پیوستگی مسیر باشد.
 - در بدنه‌های ممتد و طولانی، ایجاد شکستگی و ریتم در خط کف، تأثیر بصری مطلوبی در کوتاه نمودن مسیر خواهد داشت، بر این اساس در بدنه‌های ممتد به کارگیری ریتم و شکستگی در خط کف توصیه می‌شود.
 - استفاده از آسفالت و بتن درجا در کف پیاده‌رو مجاز نیست.
 - بافت مصالح کف پیاده‌رو می‌بایست کاملاً غیر لغزنده باشد.
 - کف پیاده می‌باید به خوبی از نظر آب‌های سطحی و زیر سطحی زهکشی شود و شیب‌بندی مناسب داشته باشد.

- درپچه‌های کانال‌های زیرزمینی تاسیسات شهری باید کاملاً هم تراز کف (چه در سواره‌رو و چه در پیاده‌رو) باشند.
- در پوش درپچه‌های تاسیسات شهری و کف سازی نباید مزاحم حرکت گروه‌های پیاده (بانوان، معلولین و ...) باشد.
- اختلاف سطح پیاده‌رو و سواره‌رو در محل گذر عرض پیاده با تعبیه رامپ حل شود.
- پوشش کف پیاده‌رو باید به گونه‌ای باشد که بازسازی آن پس از انجام تعمیرات، به سهولت و سرعت ممکن باشد.
- رامپ ورودی پارکینگ بناها به هیچ عنوان نمی‌باید وارد محدوده پیاده‌رو شده و به حریم آن تجاوز کند.
- در خیابانهای جدید قراردادن جوی سر باز ممنوع است. در خیابانهای موجود جوی آب سرپوشیده شود.
- تنها در نقاطی وجود جوی سر باز مجاز است که آب جاری مداوم داشته باشد.
- برای رامپ‌ها و پیرامون عناصر مربوط به آب (آبخوری، آبنما و ..) از مصالح ریزتر از بقیه قسمت‌های پیاده‌رو استفاده می‌شود.

ه) ضوابط مبلمان شهری

مجموع عناصر و تجهیزاتی از قبیل نیمکت، ظرف زباله، چراغ روشنایی، آبخوری، گلدان که در معابر شهری، پیاده‌راه‌ها و بلوارها نصب می‌گردند، مبلمان شهری نامیده می‌شوند.

عناصر مبلمان شهری به سرزندگی فضاهای شهری کمک نموده و بستری برای وقوع رفتارهای اجتماعی متفاوت و مطلوب شهروندان را فراهم می‌نماید.

مبلمان شهری در یک تقسیم‌بندی کلی واجد خصوصیات زیر می‌باشند:

- اندازه یا ابعاد مبلمان که نمایانگر میزان اشغال فضا توسط آن می‌باشد.
- مصالح یا مواد سازنده مبلمان، نوع و جنس و رنگ آنها
- رنگ و پوشش: نحوه استتار و حفاظت مصالح از آسیب‌های محیطی و رنگ آن
- شکل: حدود قابل رویت از مبلمان، دور ظاهری مبلمان که قابل رویت باشد.
- بافت: میزان تخلخل، ناهمواری و یا صاف بودن سطح مبلمان و یا پوشش آن
- تناسبات: نسبت ارتفاع به عرض و طول مبلمان، همچنین نسبت عرض به طول آن
- ساختار: شناخت استخوانبندی اصلی و محورهای عمده در شکل مبلمان
- اتصالات: نحوه اتصال قطعات مختلف یک مبلمان به یکدیگر

ضوابط مبلمان شهری به صورت زیر است:

- انباشتگی علایم، مبلمان شهری، عناصر تاسیسات شهری و مانند آن نمی‌بایست باعث ازدحام و اغتشاش چهره خیابان شود.
- استفاده از مبلمان موقت (میز و صندلی کافه‌های خیابانی و ...) آن در سطح پیاده‌رو، به شرط عدم ایجاد سد معبر پیاده مجاز است.
- قرارگیری باجه‌ها و کیوسک‌ها روی جوی‌های آب ممنوع است.
- ساخت پل با سطوح لغزنده ممنوع است.
- حداقل عرض پل ارتباطی روی جوی‌ها و مانند آن برای حرکت معلولین و پیاده ۹۰ سانتی‌متر است.
- تسهیلات ضروری (آبخوری، سطل زباله، سرویس بهداشتی، تلفن همگانی و ...) در امتداد پیاده‌رو قرار داده شود.

ی) ضوابط پوشش گیاهی

پوشش گیاهی مجموعه‌ای است از عناصر سبز مختلف که می‌توان در فضای شهری پرورش داده و نگهداری نمود. این عناصر سبز عبارتند از:

- درختان و بوته‌ها: که اندازه تراکم شاخ و برگ و شکل آنها از عوامل موثر بر انتخاب این عناصر در فضای سبز است.
- گل‌ها: که با آرایش آنها می‌توان به تنوع فضای شهری افزود. همچنین می‌توان آنها را در ترکیب با درختان و بوته‌ها و روی چمن‌ها به رخ کشید.
- گیاهان خزنده و بالا رونده: از این گیاهان در پوشاندن دیوارها یا نمای ساختمان‌ها و یا پوشاندن داربست‌ها و آلاچیق‌ها استفاده می‌شود.
- پرچین‌ها: حصارهایی سبز برای محافظت یا تفکیک یا تعیین حدود
- چمن: رایج‌ترین نوع فضای سبز در محیط شهری می‌باشد.
- آبیاری و نگهداری و مراقبت از درختان و پوشش گیاهی می‌بایست به سهولت و بدون ایجاد مزاحمت ممکن باشد.
- در انتخاب و استقرار پوشش گیاهی باید تغییرات فصلی و رشد تدریجی گیاه و یا درخت در نظر گرفته شود.
- فاصله درختان از تقاطع‌ها و نبش‌های خیابان می‌بایست بین ۱۲ تا ۱۵ متر باشد.
- در صورت کاشت درخت، در پوشش کف، از مصالح قابل نفوذ آب به شعاع یک متری آن استفاده شود (مانند شن که آب و هوا را به ریشه می‌رسانند).
- سطح چاله درختان می‌بایست به وسیله شبکه‌هایی از جنس فلز، آجر یا سنگفرش هم تراز پیاده‌رو شود.
- از ایجاد باغچه‌های نواری در پیاده‌رو اجتناب شود.

(ن) ضوابط تعمیر و مرمت بناها و حذف الحاقات از روی آنها

- هرگونه اقدام به تعمیر یا مرمت بناهای واقع در محدوده بایستی با هماهنگی طرح‌های مصوب صورت گیرد.
- بهترین موقع برای تعمیر و مرمت بناها زمان اصلاح و تعریض معابر می‌باشد.
- مرمت و تعمیر بنا منوط به اخذ مجوز مربوطه از شهرداری است.
- در تعمیر و مرمت بناها توجه به ناسازی اهمیت ویژه‌ای دارد.
- مالکین ساختمان‌ها موظفند الحاقات نامناسب و ناهماهنگ با بافت شهر را از روی بدنه ساختمان‌ها حذف نمایند.
- کلیه الحاقات اضافی بنا (کانال، کولر، سیم‌کشی و ...) بایستی به داخل بنا برده شود.
- در صورتی که کولر در فضای مسقف مانند بالکن قرار گیرد لازم است با استفاده از پوشش ظاهری مناسبی از دید مخفی گردد.
- شهرداری موظف است جرایم خاصی برای بناهایی که الحاقات نامناسب دارند مشخص نماید.

پیوست ۲۲-۴- قانون منع فروش و واگذاری اراضی فاقد کاربری مسکونی برای امر مسکن به شرکتهای تعاونی مسکن و سایر اشخاص حقیقی و حقوقی

ماده ۱- از تاریخ لازم الاجراء شدن این قانون هرگونه واگذاری و نقل و انتقال اراضی به اشخاص حقیقی و حقوقی و شرکتهای تعاونی مسکن کارمندی و کارگری و تعاونیهای مسکن نیروهای نظامی و انتظامی برای امر مسکن در داخل محدوده قانونی شهرها، شهرکها و شهرهای جدید موقوف به اخذ گواهی مبنی بر نداشتن کاربری معارض و ضوابط ساخت و ساز متناسب با نیاز و هدف متقاضیان در اراضی مورد نظر از مراجع مذکور در مواد ۳ و ۴ این قانون می باشد.

ماده ۲- دفاتر اسناد رسمی و کلیه مراجع قانونی واگذار کننده زمین اعم از سازمانها، نهادها و دستگاههای دولتی و غیردولتی موظفند قبل از هرگونه نقل و انتقال و یا واگذاری زمین به شرکتهای تعاونی مسکن و اشخاص حقیقی و حقوقی موضوع بلامانع بودن احداث واحدهای مسکونی در اراضی مورد نظر را طبق مواد آتی از مراجع تعیین شده در این قانون استعلام و پیوست مدارک نمایند. اعتبار این گواهی حداکثر ۲ سال از تاریخ صدور می باشد.

ماده ۳- کاربری، ضوابط ساختمانی و بلامانع بودن نقل و انتقال یا واگذاری زمین برای امر مسکن به شرکتهای تعاونی مسکن و اشخاص حقیقی و حقوقی در داخل محدوده قانونی شهرها باید از طریق شهرداری مربوط و بر اساس طرحهای مصوب توسعه شهری بطور کتبی اعلام و گواهی شده باشد.

ماده ۴- هرگونه نقل و انتقال و واگذاری زمین به شرکتهای تعاونی مسکن و اشخاص حقیقی و حقوقی برای امر مسکن در خارج محدوده (قانونی) شهرها اعم از داخل و یا خارج از حریم شهرها بجز در محدوده مصوب شهرهای جدید و شهرکهایی که طبق مقررات و بر اساس طرحهای مصوب احداث شده یا می شوند، ممنوع می باشد. احراز وقوع زمین مورد نظر در داخل شهرهای جدید و شهرکهای مصوب و تناسب زمین مذکور از نظر کاربری و ضوابط ساختمانی با برنامه های متقاضیان به عهده سازمان مسکن و شهرسازی استان می باشد .

ماده ۵- ادارات ثبت اسناد و املاک موظفند تاییدیه های زیر را در مورد تهیه نقشه های تفکیک اراضی و املاک و انجام قانونی مراحل تفکیک، بشرح زیر اخذ نمایند: الف- تفکیک اراضی و املاک در داخل محدوده (قانونی) شهر و حریم شهر از نظر رعایت مصوبات طرحهای جامع و هادی شهری از شهرداری مربوط. ب- تفکیک اراضی و املاک در خارج از حریم شهرها از نظر رعایت کاربری و ضوابط طرحهای جامع ناحیه ای و در صورت عدم تهیه طرح برای ناحیه مورد نظر، از نظر رعایت ضوابط آیین نامه مربوط به استفاده از اراضی و احداث بنا و تاسیسات در خارج از محدوده قانونی و حریم شهرها (مصوب ۱۳۵۵ هیات وزیران) و اصلاحات بعدی آن از سازمان مسکن و شهرسازی استان.

*تبصره: در داخل محدوده روستاها مرجع تهیه و تایید نقشه های مربوط بنیاد مسکن انقلاب اسلامی است.

ماده ۶- هر نوع نقل و انتقال اعم از رسمی و عادی، تفکیک، افراز، صدور سند و تغییر کاربری در مورد زمین‌های موضوع این قانون، بدون رعایت مفاد این قانون و مقررات مربوط ممنوع است. در صورت تخلف، متخلفان از جمله هیات مدیره شرکت تعاونی ذیربط، مسئول جبران خسارت وارد شده به اشخاص حقیقی و حقوقی، شهرداریها، دولت و اعضای شرکتهای تعاونی مسکن می‌باشند .

ماده ۷- مراجعی که خارج از حدود وظایف خود در حریم یا خارج از حریم شهرها تصمیم‌گیری کنند و به هر نحو ساخت و سازهای غیرقانونی و برخلاف مفاد این قانون اقدام نمایند و یا موثر در احداث اینگونه بناها باشند و یا به نحوی در اینگونه اقدامات خلاف مشارکت نمایند طبق این قانون متخلف محسوب می‌شوند و با آنها برابر مقررات رفتار خواهد شد .

ماده ۸- کلیه سازمانها، موسسات و شرکتهای تامین کننده خدمات آب، برق، گاز، تلفن و نظایر آن مکلفند خطوط و انشعاب به ساختمانها را بر حسب مراحل مختلف عملیات ساختمانی فقط در قبال ارائه پروانه معتبر ساختمانی، گواهی پایان ساختمان معتبر صادر شده توسط مراجع مسئول صدور پروانه و ذکر شماره و تاریخ مدارک مذکور در قراردادهای واگذاری، تامین و واگذار نمایند. واگذاری خطوط و انشعاب این گونه خدمات به واحدهای مسکونی و هرگونه بنایی که به طور غیر مجاز و بر خلاف ضوابط و مقررات اجرایی طرحهای مصوب احداث شود ممنوع می‌باشد .

ماده ۹- وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی موظف است به کلیه جرائد و سایر رسانه‌ها ابلاغ نماید قبل از درج هر نوع آگهی تبلیغاتی در ارتباط با تفکیک و فروش اراضی، مجوزهای صادر شده توسط مراجع موضوع ماده ۵ این قانون را حسب مورد از آگهی دهنده درخواست و در صورت عدم ارائه مدارک مذکور، نظر وزارت مسکن و شهرسازی (سازمان مسکن و شهرسازی استان مربوط) را در خصوص بلامانع بودن تفکیک و عرضه زمین اخذ نمایند .

ماده ۱۰- کلیه قوانین و مقررات مغایر با این قانون لغو می‌شوند.

ماده ۱۱- آیین نامه اجرایی این قانون توسط وزارتخانه‌های مسکن و شهرسازی، کشور، تعاون و کار و امور اجتماعی حداکثر ظرف مدت سه ماه تهیه و به تصویب هیات وزیران خواهد رسید. قانون فوق مشتمل بر یازده ماده و یک تبصره در جلسه علنی روز یکشنبه مورخ ۱۳۸۱/۵/۶ مجلس شورای اسلامی تصویب و در تاریخ ۱۳۸۱/۵/۱۶ به تایید شورای نگهبان رسید.

پیوست ۲۲-۵- آئین نامه اجرایی قانون منع فروش و واگذاری اراضی فاقد کاربری مسکونی برای امر مسکن

به شرکتهای تعاونی مسکن و سایر اشخاص حقیقی و حقوقی

شماره ۱۱۴۸۳/ت/۲۹۷۸۲ هـ مورخ ۱۳۸۳/۳/۱۰ وزارت مسکن و شهرسازی، وزارت کشور، وزارت تعاون، وزارت کار و امور اجتماعی، سازمان ثبت اسناد و املاک کشور؛ هیات وزیران در جلسه مورخ ۱۳۸۳/۳/۶ بنا به پیشنهاد مشترک وزارتخانه های مسکن و شهرسازی، کشور، تعاون و کار و امور اجتماعی و به استناد ماده (۱۱) قانون منع فروش واگذاری اراضی فاقد کاربری مسکونی برای امر مسکن به شرکتهای تعاونی مسکن و سایر اشخاص حقیقی و حقوقی (مصوب ۱۳۸۱) آئین نامه اجرائی قانون مذکور را به شرح زیر تصویب نمود:

ماده ۱- در اجرای این آئین نامه، محدوده (قانونی) و حریم شهر، شهرک مسکونی و شهر جدید و محدوده روستا عبارت از محدوده ها و حریم هایی می باشند که در طرحهای مصوب جامع و تفصیلی و هادی شهرها، ایجاد شهرک و شهر جدید و طرح هادی روستایی به تصویب مراجع قانونی ذی ربط رسیده باشند.

ماده ۲- منظور از نداشتن کاربری معارض موضوع ماده (۱) قانون، برخورداری از کاربری مسکونی در محدوده (قانونی) طبق طرحهای مصوب جامع، تفصیلی و هادی و طرحهای شهرکها و شهرهای جدید می باشد.

ماده ۳- کلیه مقررات این آئین نامه مانند لزوم استعلام و نظایر آن در استفاده مسکونی از زمین، برای کلیه اشخاص حقیقی و حقوقی اعم از خصوصی، عمومی و دولتی و وابسته به آنها و همچنین بنیادها و نهادهای انقلابی و اوقاف لازم الاجرا است.

ماده ۴- واگذاری، تفکیک و افراز اراضی فاقد کاربری مسکونی برای امر مسکن توسط تمام دستگاههای دولتی و عمومی و وابسته به آنها اعم از وزارتخانه ها، سازمانها، نیروهای نظامی و انتظامی، شهرداریها و شرکتهای دولتی، بنیادها و نهادهای انقلابی و موسسات عمومی غیردولتی و هر نهاد وابسته به دولت که به واگذاری اراضی اقدام می کند، تحت هر عنوان و در هر نقطه از کشور اعم از داخل یا خارج شهرها مطلقاً ممنوع است.

ماده ۵- هرگونه واگذاری اراضی در داخل مناطق چهارگانه تحت مدیریت سازمان حفاظت محیط زیست ممنوع است. ماده ۶- هرگونه نقل و انتقال اراضی فاقد کاربری مسکونی، مشروط به تسلیم اقرارنامه کتبی ضمن سند انتقال در دفاتر اسناد رسمی توسط منتقل الیه، دایر براطلاع از کاربری غیرمسکونی زمین و عدم امکان ساختن مسکن در آن خواهد بود.

ماده ۷- کاربریهای اراضی غیرمسکونی که به ترتیب مقرر در ماده (۶) این آئین نامه مورد نقل و انتقال قرار می گیرند، قابل تغییر توسط کمیسیونهای ماده (۵) لایحه قانونی واگذاری و احیای اراضی در حکومت جمهوری اسلامی ایران (مصوب ۱۳۵۹) و مراجع تصویب طرح هادی و تغییرات بعدی آنها نبوده و قبول تقاضاهای متضمن درخواست تغییر کاربری آنها توسط دبیرخانه های مربوط، شهرداریها و سایر اعضاء و طرح این تقاضا در جلسات کمیسیونها و مراجع مذکور ممنوع است.

ماده ۸- کلیه دستگاههایی که قانوناً مجاز به واگذاری زمین برای امر مسکن به اشخاص حقیقی و حقوقی می باشند، موظفند شماره، تاریخ و متن پاسخ استعلام دریافت شده از مراجع مقرر در قانون را دایر بر برخورداری زمین مورد واگذاری از کاربری مسکونی و ضوابط و مقررات متناسب با تعداد استفاده کنندگان، به طور کتبی در توافق نامه ها، صورتجلسات، ابلاغیه ها و سایر مدارک مربوط به واگذاری زمین قید نمایند.

ماده ۹- استعلام کنندگان کاربری زمین و ضوابط و مقررات ساختمانی آن مکلفند نقشه موقعیت زمین در مقیاس مناسب طبق سند مالکیت، نشانی زمین وسایر مشخصاتی که اظهارنظر توسط مرجع مورد استعلام را تسهیل می نماید، به مراجع مورد استعلام مربوط ارائه دهند.

ماده ۱۰- مراجع مورد استعلام مکلفند ظرف ده روز پس از وصول نامه دفترخانه اسناد رسمی یا مراجع واگذارکننده زمین، نسبت به صدور پاسخ استعلام اقدام نمایند.

تبصره- در صورت کامل نبودن مدارک، مراجع استعلام شونده مکلفند ظرف پنج روز از تاریخ وصول استعلام، کسری مدارک را به دستگاه استعلام کننده اعلام نمایند.

ماده ۱۱- سازمانهای مسکن و شهرسازی در مورد زمینها و املاک واقع در محدوده شهرکها و شهرهای جدید و شهرداریها در داخل محدوده شهر، استعلامهای دریافت شده را براساس مصوبات و نقشه های اجرایی طرحهای جامع، تفصیلی و هادی آنها پاسخ خواهند داد. در مورد شهرهای دارای طرح جامع، در صورت فقدان طرحهای تفصیلی و وقوع تقریبی زمین در مجاورت زمینهایی که موقعیت کلی آنها برای کاربریهای عمومی و خدماتی شهرها پیش بینی گردیده اند بر اساس مصوبات کمیسیون ماده (۵) قانون تأسیس شورایی عالی شهرسازی و معماری ایران خواهد شد و در موارد ابهام و اشکال و اختلاف نظر در نحوه اجرای طرحهای جامع و تفصیلی شهری موضوع ماده یادشده مراتب در شورای عالی شهرسازی مطرح و نظر شورای عالی قطعی و لازم الاجرا خواهد بود. (اصلاحی)

*تبصره: در صورت وجود یا دایر شدن شهرداری در شهرکها و یا در تمام یا بخشی از هر شهر جدید، پاسخگویی به استعلام موضوع این ماده توسط شهرداریهای مزبور به انجام خواهد رسید.

ماده ۱۲- هر نوع نقل و انتقال اراضی برای امر مسکن اعم از رسمی و عادی در داخل محدوده روستاها منوط به استعلام از دهیاری مربوط براساس طرح هادی مصوب، با همکاری بنیاد مسکن انقلاب اسلامی و در صورت عدم تشکیل دهیاری، از بنیاد مسکن انقلاب اسلامی محل خواهد بود.

دهیاریها با همکاری بنیاد یاد شده حسب مورد، در صورت وجود طرح هادی روستایی براساس طرح مصوب مذکور و در صورت عدم وجود طرحهای هادی، طبق عرف محل، کاربری و ضوابط ساختمانی مربوط را اعلام خواهند نمود.

ماده ۱۳- سازمانهای مسکن و شهرسازی استانها موظفند استعلامهای دریافت شده از ادارات ثبت اسناد و املاک در مورد نقشه های تفکیک اراضی و املاک واقع در خارج از حریم شهرها (به جز روستاها) را از نظر رعایت کاربری و ضوابط طرحهای جامع ناحیه ای و در صورت عدم تهیه طرح برای ناحیه مورد نظر از نظر رعایت ضوابط آئین نامه مربوط به استفاده از اراضی و احداث بنا و تاسیسات در خارج از محدوده قانونی و حریم شهرها و اصلاحات بعدی آن، پاسخ دهند.

ماده ۱۴- مراجع پاسخ دهنده به استعلام موظفند استعلامهای به عمل آمده از سوی ادارات ثبت اسناد و املاک در مورد نقشه های تفکیک اراضی را که می بایست منضم به نقشه تفکیکی خوانا در مقیاس مناسب و سایر اطلاعات و مشخصات موردنیاز برای تشخیص موقعیت زمین باشد، حداکثر ظرف دو ماه از تاریخ وصول استعلام پاسخ دهند.

*تبصره ۱: در صورت موافقت مراجع فوق الذکر با نقشه های تفکیکی دریافت شده از نظر کاربری و ضوابط تفکیک، سایر مدارک لازم برای تفکیک طبق مقررات ذی ربط توسط متقاضی ارایه خواهد شد.

*تبصره ۲: نقشه های تفکیکی پیشنهادی از سوی متقاضیان در مورد اراضی واقع در شهرکهای مسکونی و شهرهای جدید جهت تایید از حیث امکان تفکیک و رعایت کاربری و ضوابط تفکیک از طرف ادارات ثبت اسناد و املاک حسب مورد به ترتیب به سازمان مسکن و شهرسازی استان مربوط و شرکت عمران شهر جدید ذیربط ارسال خواهد شد.

مراجع مذکور بر اساس طرحها و ضوابط و مقررات مصوب، حداکثر ظرف دو ماه از تاریخ وصول، اظهارنظر خواهند نمود. *تبصره ۳: در صورت وجود یا دایر شدن شهرداری در شهرکها و یا در تمام یا بخشی از شهر جدید، اظهارنظر در خصوص موضوع این ماده به عهده شهرداریهای مذکور خواهد بود.

ماده ۱۵- تامین و واگذاری تاسیسات زیربنایی موضوع ماده (۸) قانون (آب، برق، گاز و تلفن ثابت و نظایر آن) موکول به ارایه پروانه های معتبر ساختمانی یا عدم خلاف یا پایان کار (در مورد شهرها، شهرهای جدید و شهرکها) یا تاییدیه مراجع صدور مجوز ساختمان در محدوده روستا، دایر بر رعایت کاربری مسکونی خواهد بود.

ماده ۱۶- مفاد ماده (۶) قانون برای آن دسته از اراضی و املاک که براساس اسناد عادی و دست نویس طبق قوانین دیگر قابلیت تفکیک و یا صدور سند یافته باشند از جمله مواد (۱۴۷) و (۱۴۸) موضوع قانون اصلاح و حذف موادی از قانون ثبت اسناد و املاک - مصوب ۱۳۷۰- و در کلیه واگذاریهای زمین توسط مراجع مختلف برای امر مسکن از جمله سازمان ملی زمین و مسکن، شهرداریها و کمیسیونهای موضوع ماده (۳۲) لایحه قانونی واگذاری و احیای اراضی در حکومت جمهوری اسلامی ایران - مصوب ۱۳۵۹- و قانون حفاظت و بهره برداری از جنگلها و منابع طبیعی و سایر مراجعی که به موجب قوانین مجاز به واگذاری زمین شناخته شده اند نیز لازم الاجرا می باشد.

*تبصره: نقشه تایید شده موضوع ماده (۴) آئین نامه اجرائی قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها که مبنای تغییر کاربری و تفکیک اراضی زراعی و باغهای خارج از محدوده شهرها و شهرکها توسط ادارات ثبت اسناد و املاک قرار می گیرند، منحصرأ مربوط به استفاده کشاورزی و باغداری از اراضی زراعی و باغات موضوع نقشه های مذکور بعد از تفکیک می باشند و در هر حال تغییر کاربری این اراضی به مسکونی ممنوع است.

ماده ۱۷- کلیه مراجعی که در محدوده (قانونی) و حریم یا خارج از حریم شهرها، در داخل شهرکها و شهرهای جدید و حریم آنها و همچنین روستاها، برخلاف مفاد این قانون تصمیم گیری کرده و یا به هر نحو به ساخت و سازهای غیرقانونی اقدام نموده یا موثر در احداث بناهای خلاف باشند، متخلف محسوب و طبق مقررات با آنها رفتار خواهد شد. ماده ۱۸- درج شماره، تاریخ و نام صادرکننده مجوز در آگهیهای تفکیک و فروش اراضی موضوع این قانون الزامی است و آگهیهای فاقد مشخصات مذکور، غیرقابل چاپ و تبلیغ در مطبوعات، صدا و سیما و سایر رسانه های گروهی و نصب در اماکن عمومی می باشند و وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی اقدامات لازم را در جهت تحقق این موضوع به عمل خواهد آورد و وزارت مسکن و شهرسازی نیز موظف است هرگونه تخلف از این ماده را پیگیری نماید.

ماده ۱۹- سازمان ثبت اسناد و املاک کشور، وزارت بازرگانی و وزارت تعاون مکلفند حسب مورد به روشهای مقتضی به تمامی بنگاههای معاملات املاک و مستغلات، دفاتر اسناد رسمی و شرکتهای تعاونی ابلاغ نمایند که در اجرای مفاد ماده (۶) قانون، از تنظیم مبیعه نامه و نظایر آنها برای زمینهای موضوع این قانون که فاقد نقشه های تفکیک مصوب مرجع قانونی است، اکیدا خودداری نمایند.

*تبصره: وزارت بازرگانی و وزارت تعاون موظفند حسب مورد در صورت مشاهده تخلف از قانون و این آئین نامه توسط بنگاههای معاملات ملکی و شرکتهای تعاونی و یا دریافت گزارش از سوی وزارت مسکن و شهرسازی مبنی بر وقوع تخلف، برخورد لازم را با متخلفان به ترتیب برابر قانون نظام صنفی و قانون تعاون به عمل آورند.

ماده ۲۰- وزارت مسکن و شهرسازی در اجرای صحیح قانون به محض اطلاع از وقوع تخلف از قانون و این آئین نامه پس از احراز آن، متخلفان را همراه ادله و مدارک مربوط جهت رسیدگی و صدور رای مقتضی به مراجع صالح قضایی معرفی و تا حصول نتیجه مراتب را پیگیری نموده و همچنین وزارت مذکور و سایر مراجع ذی ربط می توانند ابطال اقدامات خلاف، اعاده وضعیت به حالت سابق و نیز جبران خسارات وارد شده به دولت را مطابق مقررات مربوط از مقامات قضایی درخواست نمایند.

ماده ۲۱- دبیرخانه شورای عالی شهرسازی و معماری ایران مسئولیت نظارت عالی بر حسن انجام این قانون و آئین نامه را بر عهده خواهد داشت.

پیوست ۲۲-۶- ضوابط و مقررات مربوط به حرکات فعال زمین و زلزله

ساختمان‌های شهری از نظر ضرورت و اهمیت رعایت ضوابط مربوط به زلزله به سه دسته، ساختمان‌های با اهمیت زیاد، متوسط و کم طبقه‌بندی می‌شوند.

الف- ساختمان‌های با اهمیت زیاد

این ساختمان‌ها پس از وقوع زلزله اهمیت خاصی در امداد رسانی و ساماندهی اوضاع دارند و قابل استفاده بودن آن‌ها بعد از وقوع زلزله دارای اهمیت زیادی است، به طوری که وقفه در بهره‌برداری از آن‌ها به طور غیرمستقیم موجب افزایش تلفات و خسارات در ناحیه‌ها زلزله‌زده خواهد شد. این ساختمان‌ها عبارتند از: بیمارستان‌ها، درمانگاه‌ها، مراکز آتش‌نشانی، مراکز و تأسیسات آب‌رسانی، نیروگاه‌ها و تأسیسات برق‌رسانی، برج‌های مراقبت فرودگاه، مراکز مخابرات، رادیو و تلویزیون، تأسیسات انتظامی و مراکز کمک‌رسانی. علاوه بر این، تمام ساختمان‌هایی که موجب تلفات زیاد می‌شوند مانند مدارس، ورزشگاه‌ها، سینماها، سالن‌های اجتماعات، فروشگاه‌های بزرگ، پایانه‌های مسافربری یا هر فضای سرپوشیده که محل اجتماع بیش از ۳۰۰ نفر باشد و ساختمان‌هایی که خرابی آن‌ها سبب از دست رفتن ثروت ملی می‌گردد مانند موزه‌ها، کتابخانه‌ها، و مراکزی که در آن‌ها اسناد و مدارک ملی یا آثار پرارزش نگهداری می‌شود، ساختمان‌ها و تأسیسات صنعتی که خرابی آن‌ها موجب آلودگی محیط‌زیست یا آتش‌سوزی وسیع می‌شود مانند انبارهای سوخت و مراکز گازرسانی از اهمیت بالایی برخوردارند.

ب- ساختمان‌های با اهمیت متوسط

در این گروه ساختمان‌هایی قرار دارند که خرابی آن‌ها تلفات و خسارات قابل توجهی به وجود می‌آورد، مانند ساختمان‌های مسکونی، ساختمان‌های اداری و تجاری، هتل‌ها و....

پ- ساختمان‌های با اهمیت کم

شامل ساختمان‌هایی است که خسارت نسبتاً کمی از خرابی آن به وجود می‌آید و احتمال بروز تلفات در آن‌ها کم است، مانند ساختمان‌های چوبی و یا سایه‌بان‌های فلزی با سقف سبک به ویژه برای استفاده در بازارهای روز و ساختمان‌های موقت که مدت بهره‌برداری از آن‌ها کم‌تر از دو سال است.

۱) مقررات و ضوابط کلی مربوط به زلزله

- خاک زیر ساختمان براساس مطالعات مکانیک خاک باید به صورت یکنواخت با مقاومت و نشست یکسان از طریق ترکیب مناسب با مصالح مقاوم، تقویت گردد.
- طرح‌های معماری ارائه شده به سازمان مجری طرح باید همراه نقشه‌های سازه و دفترچه محاسبات منطبق بر استانداردهای سازمان مدیریت و برنامه ریزی کشور و رعایت آئین‌نامه ۲۸۰۰ زلزله باشد.
- در ساختمان‌های بلندمرتبه، ستون‌های جانبی باید به نحوی انتخاب شوند که در اثر ایجاد نیروهای محوری زیاد در آن‌ها و بروز لنگرهای واژگونی احتمال کمانه کردن و شکستن ستون به حداقل کاهش یابد.
- افزایش تعداد طبقات باید به همراه تقویت ستون‌ها و دیوارهای حمال و مقاومت پی‌ها انجام پذیرد.
- به استثناء ساختمان‌های تجاری، اداری و تأسیسات عمومی در طبقه همکف، حداکثر ارتفاع هر یک از طبقات ساختمان‌ها محدود به ۳/۵ متر و هرگاه ارتفاع از این حد بیش‌تر شود باید در کلیه دیوارها در هر سه متر ارتفاع یک کلاف بتن آرمه به ارتفاع حداقل بیست سانتی‌متر و با عرضی برابر عرض دیوار قرار داده شود.
- در ساختمان‌های بلندمرتبه، محاسبه مقاومت خاک و تحمل زمین و رعایت اصول فنی و اجرایی، پی‌سازی، کرسی چینی و چگونگی اتصال صحیح پی‌ها به سقف‌ها و دیوارها الزامی است.
- ساختمان‌های آجری نباید بیش از سه طبقه به اضافه یک زیرزمین داشته باشند و ارتفاع آن از سطح زمین نباید از ۱۱ متر تجاوز نماید.

- ارتفاع ساختمان‌هایی که در آن‌ها تمام یا قسمتی از بارهای عمودی به دیوارهایی که با بلوک‌های سیمانی ساخته شده وارد می‌آید، باید حداکثر دو طبقه به اضافه یک طبقه زیرزمین بوده و ارتفاع آن از سطح زمین نباید از هشت متر تجاوز نماید.
- ساختمان‌های سنگی، ساختمان‌هایی هستند که تمام یا قسمتی از بارهای عمودی را به دیوارهایی که با سنگ لاشه ساخته شده وارد می‌شود. این ساختمان‌ها فقط برای یک طبقه به اضافه زیرزمین است و ارتفاع ساختمان از سطح زمین نباید بیش از پنج متر باشد.

۲) ملاحظات کلی در مورد افزایش مقاومت ساختمان‌ها در برابر زلزله

- برای احداث ساختمان در دامنه و یا پای شیب‌های طبیعی باید از انجام خاکبرداری که همراه با تمهیدات لازم پایدارسازی نباشد اجتناب نمود. هرگونه بارگذاری از جمله خاکریزی بر روی دامنه و یا در ناحیه‌ها فوقانی شیب باید همراه با تمهیدات لازم برای تأمین پایداری کلی شیب باشد.
- ساختمان باید در دو امتداد عمود بر هم بتواند نیروهای افقی ناشی از زلزله را تحمل و در هر یک از این امتدادها انتقال نیروی افقی به پی‌ها به طور مناسب صورت گیرد.
- برای جلوگیری از ضربه ساختمان‌های مجاور به یکدیگر که دارای ارتفاع بیش از ۱۲ متر یا دارای بیش از چهار طبقه هستند، باید درز انقطاع و یا فاصله‌ای حداقل برابر با نصف درز انقطاع از مرز مشترک با زمین‌های مجاور در نظر گرفته شود.
- حداقل درز انقطاع در تراز هر طبقه (یک صدم) ارتفاع آن از روی تراز پایه است. این فاصله را باید در محل‌های لازم با مصالح کم مقاومت که در موقع زلزله در اثر برخورد دو ساختمان به آسانی خرد می‌شوند، پر نمود. کلیه عناصر باربر ساختمان باید به نحوی مناسب به هم پیوسته باشند تا ساختمان در هنگام وقوع زلزله به صورت یکپارچه عمل کند، به ویژه در مورد سقف علاوه بر آن که اتصال آن به قاب و دیوارها (عناصر قائم باربر) تأمین شده باشد، لازم است سقف با حفظ انسجام خود مانند یک دیافراگم نیروهای ناشی از زلزله را به عناصر قائم منتقل کند.

پیوست ۲۲-۷- ضوابط و معیارهای پدافند غیرعامل برای بخش‌های گوناگون شهر

مبنای تدوین ضوابط برای تأسیسات و بخش‌های گوناگون شهر، در نظر گرفتن روش‌های پدافند غیرعامل به ترتیب زیر است:

پراکندگی ساختمان‌ها

ایمن ساختن تأسیسات بارزش

پنهان‌سازی تأسیسات بارزش

ساختن پناهگاه‌های مناسب

با به کارگیری این روش‌ها زیان اقدامات دشمن به کم‌ترین میزان خواهد رسید، البته نمی‌توان همه این روش‌ها را برای تمامی بخش‌ها و تأسیسات شهر یکجا به کار برد. برای مثال، نمی‌توان همه ساختمان‌های شهر و از جمله بخش‌های مسکونی را به زیرزمین منتقل کرد و یا همه آنها را چنان ایمن ساخت که ضد تخریب شوند. این کار گذشته از تحمیل هزینه‌ای گزاف به شهر، از دیدگاه زیستی نیز مطلوب نیست. اما می‌توان پاره‌ای از روش‌های پدافند غیرعامل مانند پراکندگی ساختمان‌ها یا ساختن پناهگاه‌های مناسب را برای همه یا بیش‌تر بخش‌های ساخته شده به کار برد. شهرهایی که ساختمان‌های بلند دارند در برابر بمباران هوایی و توپخانه کم‌تر آسیب می‌بینند. چنانچه طبقه‌های بالایی ساختمان‌ها ویران شوند، طبقه‌های پایین، زیرزمین‌ها، راه‌های زیرزمینی و راه آب‌ها دست نخورده می‌مانند. در هر بخش باید برای قطع سریع جریان برق و آب و گاز شهری، تدابیری پیش‌بینی گردد. همچنین در هر بخش و در نزدیکی هر مرکز درمانی باید مکانی برای فرود هلی‌کوپتر پیش‌بینی گردد که در صورت لزوم برای کمک‌رسانی از آن استفاده شود.

برای بخش‌های مسکونی، افزودن برد و روش پدافند غیرعامل (پراکندگی ساختمان‌ها و ساختن پناهگاه‌های مناسب)، ضوابط دیگری را نیز باید در نظر گرفت. این ضوابط عبارتند از:

- دور کردن مراکز مسکونی از تأسیساتی که آماج اصلی بمباران هوایی یا توپخانه دشمن قرار می‌گیرند. فرودگاه‌ها، ایستگاه‌های راه‌آهن، نیروگاه‌ها، مراکز مخابراتی و فرستنده‌های رادیو و تلویزیون، مراکز صنعتی و تأسیسات نظامی از جمله این تأسیسات هستند.

- خودداری از انبار کردن مواد سوزنده و آتش‌زا در نزدیکی بخش‌های مسکونی گذشته از خطر آتش‌سوزی، دود پدید آمده نیز به ساکنان ساختمان‌ها آسیب می‌رساند.

- دور بودن بخش‌های مسکونی از انبارهای آب و سوخت.

- پیش‌بینی پارکینگ خودروها در بیرون از ساختمان‌های مسکونی بزرگ (چنانچه پارکینگ در داخل ساختمان باشد باید وسایل آتش‌نشانی در داخل پارکینگ پیش‌بینی شود. راه ورودی و خروجی پارکینگ نیز باید امکان تخلیه سریع خودروها به هنگام آتش‌سوزی را فراهم سازد).

- پیش‌بینی پلکان فرار برای ساختمان‌های چند طبقه.

- پیش‌بینی تدابیری برای قطع سریع جریان برق، آب و گاز شهری در سراسر ساختمان‌های مسکونی بزرگ تا به هنگام بمباران هوایی و توپخانه یا آتش‌سوزی، ایمنی بیش‌تری فراهم گردد.

- برای پدافند از اماکن عمومی، روش پراکندگی ساختمان‌ها به کار می‌رود. در داخل اماکن عمومی یا در نزدیکی آنها باید پناهگاه همگانی پیش‌بینی شود. اماکن عمومی مانند سینما، تئاتر و رستوران که دارای سالن‌های زیرزمینی با ضوابط پناهگاه همگانی هستند، نیازی به پناهگاه ندارند. در ساختمان اماکن عمومی از جمله هتل‌ها، مهمان‌خانه‌ها و مهمان‌سراها همان ضوابط بخش‌های مسکونی باید در نظر گرفته شود.

- برای اماکن عمومی به جز پراکندگی در سطح شهر، ضوابط دیگر از جمله موارد زیر را نیز باید در نظر گرفت:

. سهولت دسترسی به اماکن عمومی از نظر کمک‌رسانی.
. پیش‌بینی امکاناتی برای تخلیه آب در هر طبقه از ساختمان‌های مسکونی بلندمرتبه تا به هنگام خاموش کردن آتش‌سوزی، آب‌های زائد موجب ویرانی ساختمان یا سرریز شدن بر طبقه‌های پایین نگردد.
. پیش‌بینی پلکان گریز برای ساختمان‌های چند طبقه.
. پیش‌بینی وسایل آتش‌نشانی (کپسول‌های آتش‌نشانی، شیر آب و ...) برای هر طبقه از ساختمان‌ها تا پیش از رسیدن گروه آتش‌نشانی از آن‌ها استفاده شود.
در این بخش مراکزی که انهدام کل یا قسمتی از آنها، موجب بروز بحران، آسیب و صدمات جدی و مخاطره آمیز در نظام سیاسی، سامانه‌های هدایت، کنترل و فرماندهی، تولیدی و اقتصادی، پشتیبانی، ارتباطی و مواصلاتی، اجتماعی و دفاعی گردد، از اهمیت ویژه‌ای برخوردارند و به عنوان مراکز حیاتی و حساس شناخته می‌شوند. در خصوص پیش‌بینی مراکز مهم در شهر می‌توان این مراکز را به چهار دسته کلی تقسیم نمود:

الف- مراکز تامین ایمنی و امداد رسانی

این مراکز در هنگام وقوع بحران، جهت پناه گرفتن، امداد و نجات مورد نیاز شهروندان می‌باشند. بیمارستان‌ها، مراکز آتش‌نشانی، پناهگاه‌ها، مراکز سوخت، انبارهای مواد غذایی و ... از این دسته‌اند. بدیهی است چنین مکان‌هایی در کلیه نقاط شهر باید از استحکام کافی برخوردار باشند.

ب- مراکز فعالیت‌های سیاسی و اداری

این مراکز به دلیل عملکرد اداری و سیاسی و انجام هماهنگی‌ها بین بخش‌های مختلف از اهمیت برخوردار هستند. در شهرهای کوچک شهرداری‌ها، مراکز انتظامی و مراکز اداری نظیر مخابرات، برق، گاز، آب و فاضلاب و ... از این دسته محسوب می‌شوند. علاوه بر اینکه امنیت این مراکز در شهر باید حفظ شود، نباید امنیت شهروندان را به خطر اندازد.

ج- مراکز تاسیساتی شهر

این گونه مراکز علاوه بر اینکه سبب جلب توجه دشمن در داخل شهر می‌شوند، عواقب زیست محیطی خطرناک نیز برای شهروندان در پی دارند. به عنوان مثال نیروگاه‌ها و خطوط اصلی انتقال برق

د- شبکه‌های تاسیساتی شهر

علاوه بر مراکز تاسیسات شهر که در یک محل خاص شکل می‌گیرند. شبکه‌های تاسیساتی شهری نظیر تونل‌های مشترک زیرساخت‌های شهری (کابل، فیبر نوری و ...) در نقاط مختلف شهر وجود دارند.

علاوه بر مراکز مهم و حساس در سطح شهر راه‌های ارتباطی هم یکی از مهمترین عناصر در افزایش یا کاهش آسیب‌پذیری یک منطقه است، چراکه میزان نفوذپذیری و امکان تخلیه سریع جمعیت در مواقع بحرانی را تسهیل نماید. همچنین بایستی زیرساخت‌ها و مراکز امداد و نجات در مجاورت و نزدیکی راه‌های اصلی ارتباطی قرار گیرد.

در طرح جامع بهارستان بافتهای آسیب‌پذیر با توجه به مقاومت و استحکام بافت، میزان نفوذپذیری، دانه‌بندی، تراکم ساختمانی و تراکم جمعیتی شناسایی و معرفی شده است. همچنین مراکز مهم و حساس به تفکیک مراکز تامین ایمنی و امداد رسانی، فعالیت‌های سیاسی و اداری، تاسیسات شهر و سایر فضاهای مهم در سطح شهر جانمایی شده و دسترسی‌های اصلی و کمکی و چگونگی ارتباط مراکز مهم و حساس با یکدیگر و ورودی‌های شهر مشخص شده است. همچنین در طرح فضاهایی با قابلیت چندعملکردی معرفی شده‌اند که منظور از آن‌ها و کاربریهایی است که در زمان صلح، بهره‌برداری عادی از آن صورت می‌گیرد و در زمان بحران، عملکرد دیگری که غالباً برای کاهش آسیب‌پذیری و تسهیل مدیریت بحران است از آن انتظار می‌رود. این فضاها در شهر بهارستان می‌تواند شامل کاربریهای آموزشی، ورزشی، فرهنگی، فضای سبز، پارکینگ، مذهبی و ... باشد. در شناسایی این فضاها نحوه دسترسی به آنها هم حائز اهمیت بوده و برای رسیدن مردم به این کاربریها غالباً دسترسی‌های متعددی با ظرفیت کافی در نظر گرفته شده است. بدیهی است رعایت دقیق مجموعه مقررات ملی مبحث بیست و یکم الزامی می‌باشد.

پیوست ۲۲-۸- قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها (مصوب ۱۳۷۴/۳/۳۱) با اعمال اصلاحیه‌های بعدی (مصوب ۱۳۸۵/۸/۱)

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

*تبصره ۱: تشخیص موارد ضروری تغییر کاربری اراضی زراعی و باغها در هر استان به عهده کمیسیون مرکب از رییس سازمان جهاد کشاورزی، مدیر امور اراضی، رییس سازمان مسکن و شهرسازی، مدیر کل حفاظت محیط زیست آن استان و یک نفر نماینده استاندار می‌باشد که به ریاست سازمان جهاد کشاورزی تشکیل می‌گردد.

نماینده دستگاه اجرایی ذی‌ربط می‌تواند بدون حق رأی در جلسات کمیسیون شرکت نماید.

سازمان جهاد کشاورزی موظف است حداکثر ظرف مدت دو ماه از تاریخ دریافت تقاضا یا استعلام مطابق نظر کمیسیون نسبت به صدور پاسخ اقدام نماید.

دبیرخانه کمیسیون فوق در سازمان‌های جهاد کشاورزی استان‌ها زیر نظر رییس سازمان مذکور تشکیل می‌گردد و عهده‌دار وظیفه دریافت تقاضا، تشکیل و تکمیل پرونده، بررسی کارشناسی اولیه، مطرح نمودن درخواست‌ها به نوبت در کمیسیون و نگهداری سوابق و مصوبات می‌باشد.

*تبصره ۲: مرجع تشخیص اراضی زراعی و باغها، وزارت جهاد کشاورزی است و مراجع قضایی و اداری، نظر سازمان جهاد کشاورزی ذی‌ربط را در این زمینه استعلام می‌نمایند و مراجع اداری موظف به رعایت نظر سازمان خواهند بود.

نظر سازمان جهاد کشاورزی استان برای مراجع قضایی به منزله نظر کارشناس رسمی دادگستری تلقی می‌شود.

*تبصره ۳: ادارات ثبت اسناد و املاک و دفاتر اسناد رسمی و سایر هیأت‌ها و مراجع مربوط مکلفند در موارد تفکیک، افراز و تقسیم اراضی زراعی و باغها و تغییر کاربری آنها در خارج از محدوده قانونی شهرها و شهرکها از سازمان‌های جهاد کشاورزی، وزارت جهاد کشاورزی استعلام نموده و نظر وزارت مذکور را اعمال نمایند.

*تبصره ۴: احداث گلخانه‌ها، دامداریها، مرغداریها، پرورش ماهی و سایر تولیدات کشاورزی و کارگاه‌های صنایع تکمیلی و غذایی در روستاها بهینه کردن تولیدات بخش کشاورزی بوده و تغییر کاربری محسوب نمی‌شود. موارد مذکور از شمول این ماده مستثنی بوده و بارعایت ضوابط زیست‌محیطی با موافقت سازمان جهاد کشاورزی استانها بلامانع می‌باشد.

*تبصره ۵: اراضی داخل محدوده قانونی روستاهای دارای طرح هادی مصوب، مشمول ضوابط طرح هادی بوده و از کلیه ضوابط مقرر در این قانون مستثنی می‌باشد.

*تبصره ۶: به منظور تعیین روش کلی و ایجاد وحدت رویه اجرایی و نظارت و ارزیابی عملکرد کمیسیون‌های موضوع تبصره (۱) این ماده، دبیرخانه مرکزی در وزارت جهاد کشاورزی (سازمان امور اراضی) تشکیل می‌گردد.

*تبصره ۷: تجدیدنظر در مورد تصمیمات کمیسیون‌های موضوع تبصره (۱) این ماده در مواردی که مجوز تغییر کاربری صادر شده با تشخیص و پیشنهاد وزارت جهاد کشاورزی به عهده کمیسیونی به ریاست وزیر جهاد کشاورزی یا نماینده تام‌الاختیار وی و با عضویت معاونان ذی‌ربط وزارتخانه‌های مسکن و شهرسازی، کشور و سازمان حفاظت محیط زیست می‌باشد.

نماینده دستگاه اجرایی ذی‌ربط می‌تواند حسب مورد و بدون حق رأی در جلسات مذکور شرکت نماید.

ماده ۲- در مواردی که به اراضی زراعی و باغها طبق مقررات این قانون مجوز تغییر کاربری داده می‌شود، ۸۰ درصد قیمت روز اراضی و باغ‌های مذکور با احتساب ارزش زمین پس از تغییر کاربری بابت عوارض از مالکین وصول و به خزانه‌داری کل کشور واریز می‌گردد.

*تبصره ۱: تغییر کاربری اراضی زراعی و باغ‌ها برای سکونت شخصی صاحبان زمین تا پانصد متر مربع فقط برای یکبار و احداث دامداری‌ها، مرغداری‌ها، پرورش آبزیان، تولیدات گلخانه‌ای و هم‌چنین واحدهای صنایع تبدیلی و تکمیلی بخش کشاورزی و صنایع دستی مشمول پرداخت عوارض موضوع این ماده نخواهد بود.

*تبصره ۲: اراضی زراعی و باغ‌های موردنیاز طرح‌های تملک دارایی‌های سرمایه‌ای مصوب مجلس شورای اسلامی (ملی - استانی) و طرح‌های خدمات عمومی موردنیاز مردم از پرداخت عوارض موضوع این ماده مستثنی بوده و تابع قوانین و مقررات مربوط می‌باشد.

*تبصره ۳: تقویم و ارزیابی اراضی زراعی و باغ‌های موضوع این قانون توسط کمیسیون سه نفره‌ای متشکل از نمایندگان سازمان جهاد کشاورزی، استانداری، امور اقتصادی و دارایی استان در هر یک از شهرستان‌ها انجام می‌پذیرد.

ماده ۳- کلیه مالکان یا متصرفان اراضی زراعی و باغ‌های موضوع این قانون که به صورت غیرمجاز و بدون اخذ مجوز از کمیسیون موضوع تبصره (۱) ماده (۱) این قانون اقدام به تغییر کاربری نمایند، علاوه بر قلع و قمع بنا، به پرداخت جزای نقدی از یک تا سه برابر بهای اراضی زراعی و باغ‌ها به قیمت روز زمین با کاربری جدید که موردنظر متخلف بوده است و در صورت تکرار جرم به حداکثر جزای نقدی و حبس از یک ماه تا شش ماه محکوم خواهند شد.

*تبصره ۱: سازمان‌ها و مؤسسات و شرکت‌های دولتی و شهرداری‌ها و نهادهای عمومی و شرکت‌ها و مؤسسات دولتی که شمول قانون نسبت به آن‌ها مستلزم ذکر نام است نیز مشمول مقررات این قانون می‌باشند.

*تبصره ۲: هر یک از کارکنان دولت و شهرداری‌ها و نهادهای که در اجرای این قانون به تشخیص دادگاه صالحه تخلفی نموده باشند ضمن ابطال مجوز صادره به جزای نقدی از یک تا سه برابر بهای اراضی زراعی و باغ‌ها به قیمت روز زمین با کاربری جدید که موردنظر متخلف بوده است و در صورت تکرار علاوه بر جریمه مذکور به انفصال دائم از خدمات دولتی و شهرداری‌ها محکوم خواهند شد. سردفتران متخلف نیز به شش ماه تا دو سال تعلیق از خدمت و در صورت تکرار به شش ماه حبس و محرومیت از سردفتری محکوم می‌شوند.

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

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

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

ماده ۷- کمیسیون موضوع تبصره (۱) ماده (۱) موظف است در تشخیص ضرورت‌ها موارد زیر را رعایت نماید:
۱- اخذ مجوز لازم از دستگاه اجرایی ذی‌ربط متناسب با کاربری جدید توسط متقاضی.

۲- ضوابط طرح‌های کالبدی، منطقه‌ای و ناحیه‌ای مصوب شورای عالی شهرسازی و معماری ایران.

۳- مطالبه مصوبه ستاد فرمان‌دهی نیروهای مسلح در رسیدگی به درخواست نیروهای مسلح.

۴- ضوابط حفظ محیط زیست و تداوم تولید و سرمایه‌گذاری با توجه به روح کلی قانون مبنی بر حفظ کاربری اراضی زراعی و باغ‌ها.

۵- استانداردها، اصول و ضوابط فنی مربوط مطابق مجوزهای صادره از سوی دستگاه ذی‌ربط.

ماده ۸- صدور هرگونه مجوز یا پروانه ساخت و تامین و واگذاری خدمات و تاسیسات زیربنایی مانند آب، برق، گاز و تلفن از سوی دستگاه‌های ذی‌ربط در اراضی زراعی و باغ‌ها موضوع ماده (۱) این قانون توسط وزارتخانه‌های جهاد کشاورزی، مسکن و شهرسازی، استانداری‌ها، شهرداری‌ها و سایر مراجع ذی‌ربط صرفاً پس از تایید کمیسیون موضوع تبصره (۱) ماده (۱) این قانون مبنی بر ضرورت تغییر کاربری مجاز خواهد بود. متخلف از این ماده برابر مقررات ماده (۳) این قانون مجازات خواهد شد.

ماده ۹- به منظور حمایت از تداوم کاربری اراضی زراعی و باغ‌ها واقع در داخل محدوده قانونی شهرها و شهرک‌ها که در طرح‌های جامع و تفصیلی دارای کاربری کشاورزی می‌باشند، دولت و شهرداری‌ها موظفند تسهیلات و خدمات شهری را مطابق تعرفه فضای سبز شهرداری‌ها در اختیار مالکان آن‌ها قرار دهند.

ماده ۱۰- هرگونه تغییر کاربری در قالب ایجاد بنا، برداشتن یا افزایش شن و ماسه و سایر اقداماتی که بنا به تشخیص وزارت جهاد کشاورزی تغییر کاربری محسوب می‌گردد، چنانچه به طور غیرمجاز و بدون اخذ مجوز از کمیسیون موضوع تبصره (۱) ماده (۱) این قانون صورت پذیرد، جرم بوده و مأموران جهاد کشاورزی محل مکلفند نسبت به توقف عملیات اقدام و مراتب را به اداره متبوع جهت انعکاس به مراجع قضایی اعلام نمایند.

*تبصره ۱: چنانچه مرتکب پس از اعلام جهاد کشاورزی به اقدامات خود ادامه دهد نیروی انتظامی موظف است بنا به درخواست جهاد کشاورزی از ادامه عملیات مرتکب جلوگیری نماید.

*تبصره ۲: مأموران جهاد کشاورزی موظفند با حضور نماینده دادسرا و در نقاطی که دادسرا نباشد با حضور نماینده دادگاه محل ضمن تنظیم صورتمجلس راساً نسبت به قلع و قمع بنا و مستحذات اقدام و وضعیت زمین را به حالت اولیه اعاده نمایند.

ماده ۱۱- کلیه اشخاص حقیقی و حقوقی که در اجرای قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغ‌ها از کمیسیون موضوع تبصره (۱) ماده (۱) قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغ‌ها مصوب ۱۳۷۴ مجوز تغییر کاربری اراضی زراعی و باغ‌ها را دریافت نموده‌اند، موظفند حداکثر ظرف مدت نه ماه پس از لازم‌الاجرا شدن این قانون، نسبت به اجرای طرح موضوع مجوز مربوطه اقدام نمایند. در صورت عدم اقدام در مهلت تعیین شده موضوع مشمول مقررات این قانون خواهد شد.

ماده ۱۲- ایجاد هرگونه مستحذات پس از حریم قانونی موضوع ماده (۱۷) قانون اصلاح قانون ایمنی راه‌ها و راه‌آهن مصوب ۱۳۷۹ در مورد اراضی زراعی و باغی فقط با رعایت تبصره (۱) ماده (۱) این قانون مجاز می‌باشد.

ماده ۱۳- وزارت جهاد کشاورزی مسئول اجرای این قانون و آیین‌نامه‌های اجرایی آن می‌باشد.

ماده ۱۴- وزارت جهاد کشاورزی موظف است آیین‌نامه‌های اجرایی این قانون را با همکاری وزارتخانه‌های مسکن و شهرسازی، کشور و سازمان حفاظت محیط زیست ظرف مدت سه ماه تهیه و برای تصویب به هیات وزیران ارائه نماید.

ماده ۱۵- کلیه قوانین و مقررات مغایر با این قانون از جمله ماده (۷۷) قانون وصول برخی از درآمدهای دولت و مصرف آن در موارد معین مصوب ۱۳۷۳/۱۲/۲۸ لغو می‌گردد.

پیوست ۲۲-۹- دستورالعمل تعیین مصادیق تغییر کاربری غیرمجاز موضوع ماده ۱۰ قانون اصلاح قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها (مصوب ۱۳۸۶/۶/۲۴)

۱- اقدامات ذیل در صورتی که در اراضی زراعی و باغهای موضوع قانون اصلاح قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها و بدون رعایت ضوابط و مقررات مربوطه و اخذ مجوز از کمیسیون تبصره یک ماده یک و یا موافقت سازمان جهاد کشاورزی در قالب طرحهای تبصره (۴) الحاقی قانون مذکور حسب مورد صورت گیرد و مانع از تداوم تولید و بهره‌برداری و استمرار کشاورزی شود به عنوان مصادیق تغییر

کاربری غیرمجاز تلقی می‌گردد:

- برداشت یا افزایش شن و ماسه.
 - ایجاد بنا و تاسیسات.
 - خاکبرداری و خاکریزی.
 - گودبرداری.
 - احداث کوره‌های آجر و گچ‌پزی.
 - پی‌کنی.
 - دیوارکشی اراضی.
 - دپوی زباله، نخاله و مصالح ساختمانی، شن و ماسه و ضایعات فلزی.
 - ایجاد سکونتگاه‌های موقت.
 - استقرار کانکس و آلاچیق.
 - احداث جاده و راه.
 - دفن زباله‌های واحدهای صنعتی.
 - رها کردن پساب‌های واحدهای صنعتی، فاضلاب‌های شهری، ضایعات کارخانجات.
 - لوله‌گذاری.
 - عبور شبکه‌های برق.
 - انتقال و تغییر حقله اراضی زراعی و باغات به سایر اراضی و فعالیت‌های غیرکشاورزی.
 - سوزاندن، قطع و ریشه‌کنی و خشک کردن باغات به هر طریق.
 - مخلوط‌ریزی و شن‌ریزی.
 - احداث راه‌آهن و فرودگاه.
 - احداث پارک و فضای سبز.
 - پیست‌های ورزشی.
 - استخرهای ذخیره آب غیرکشاورزی.
 - احداث پارکینگ مسقف و غیرمسقف.
 - محوطه‌سازی (شامل سنگفرش و آسفالت‌کاری، جدول‌گذاری، سنگ‌ریزی و موارد مشابه).
 - صنایع تبدیلی و تکمیلی و غذایی و طرح‌های موضوع تبصره (۴) فوق‌الذکر.
 - صنایع دستی.
 - طرح‌های خدمات عمومی.
 - طرح‌های تملک‌داری‌های سرمایه‌ای مصوب مجلس شورای اسلامی (ملی - استانی).
- *تبصره: تشخیص سایر مصادیق تغییر کاربری غیرمجاز به عهده سازمان امور اراضی کشور بوده و سازمان جهاد کشاورزی استان موظف است در صورت ابهام نظریه سازمان مذکور را استعلام و بر اساس آن عمل نماید.
- ۲- تغییر هر یک از فعالیت‌ها و طرح‌های موضوع تبصره (۴) الحاقی به ماده (۱) قانون به خارج از مصادیق و ضوابط تبصره مذکور بدون اخذ مجوز از کمیسیون تبصره (۱) ماده (۱) قانون تغییر کاربری غیرمجاز تلقی می‌گردد.
- *تبصره: تغییر فعالیت‌ها و طرح‌های موضوع تبصره (۴) الحاقی به ماده (۱) قانون به سایر طرح‌های مندرج در تبصره مذکور مستلزم اخذ گواهی لازم از اداره کل محیط زیست استان و موافقت رئیس سازمان جهاد کشاورزی می‌باشد.

پیوست ۲۲-۱۰- نحوه صدور مجوز در خارج از محدوده شهرها و روستاها

الف- تبصره ۸ قانون حفظ اراضی زراعی و باغات مصوب ۱۳۷۲/۳/۳۱ و اصلاحیه مورخ ۱۳۸۵/۸/۱ مبنی بر اینکه هرگونه صدور مجوز با پروانه ساخت و واگذاری خدمات و تأسیسات زیر بنایی مانند آب، برق، گاز و تلفن و نظایر آن صرفاً پس از تأیید کمیسیون موضوع تبصره یک ماده یک این قانون مبنی بر ضرورت تغییر کاربری مجاز خواهد بود.

ب- ماده ۱۰۰ قانون شهرداری‌ها مبنی بر اینکه «مالکین اراضی و املاک واقع در محدوده شهر یا حریم آن باید قبل از هر اقدام عمرانی و شروع ساختمانی از شهرداری‌ها پروانه اخذ نمایند»

ج- ماده ۱۰ آیین نامه استفاده از اراضی، احداث بنا و تأسیسات در خارج از حریم شهرها و محدوده روستاها مصوب مورخ ۹۱/۰۲/۱۰ هیأت محترم وزیران مبنی بر اینکه «دستگاه‌های اجرایی و سایر اشخاص حقیقی و حقوقی مکلفند قبل از احداث هرگونه بنا در اراضی موضوع این آیین نامه پروانه ساختمانی دریافت نمایند»

د- ماده ۸ قانون منع فروش و واگذاری اراضی ... مصوب ۱۳۸۱/۵/۶ «کلیه سازمان‌ها و شرکت‌های تأمین کننده خدمات آب، برق، گاز، تلفن و نظایر آن مکلفند خطوط و انشعابات ساختمان‌ها را برحسب مراحل مختلف ساختمانی فقط در قبال ارائه پروانه ساختمانی و گواهی پایان ساختمان معتبر صادر شده توسط مراجع مسئول صدور پروانه ساختمانی تأمین و واگذار نمایند.

باتوجه به موارد قانونی مذکور و مشکلات متعدد به وجود آمده تأکید می‌گردد. در زمان واگذاری هرگونه انشعاب و یا تأمین خطوط در خارج از محدوده شهرها و روستاها تأییدیه‌های ۱- تبصره یک ماده یک از جهاد کشاورزی استان ۲- تصویر پروانه ساختمانی و یا گواهی پایان ساختمانی حسب مورد از مراجع قانونی مربوطه اخذ و صرفاً با دریافت هر دو تأییدیه‌های مذکور و با رعایت قوانین مربوطه نسبت به واگذاری انشعاب و تأمین خطوط اقدام نمایند.

پیوست ۲۲-۱۱-آیین‌نامه مربوط به استفاده از اراضی، احداث بنا و تأسیسات در خارج از محدوده قانونی و

حریم شهرها (با اصلاحات بعدی) مصوب ۱۳۹۱/۲/۱۰

هیئت وزیران در جلسه مورخ ۱۳۹۱/۲/۱۰ بنا به پیشنهاد وزارت راه و شهرسازی و به استناد ماده ۸ قانون تغییرنام وزارت آبادانی و مسکن به وزارت مسکن و شهرسازی و تعیین وظایف آن (مصوب ۱۳۵۳)، آیین‌نامه استفاده از اراضی، احداث بنا و تأسیسات در خارج از حریم شهرها و محدوده روستاها را به شرح زیر تصویب نمود: آیین‌نامه استفاده از اراضی، احداث بنا و تأسیسات در خارج از حریم شهرها و محدوده روستاها

ماده ۱- در این آیین‌نامه اصطلاحات زیر در معانی مشروح مربوط به کار می‌روند:

الف) شهرک: محلی که در خارج از حریم شهرها برای احداث واحدهای مسکونی قابل تملک شخصی به همراه کلیه بناها و تأسیسات موردنیاز عمومی و اجتماعی سکنه به صورت مجتمع برای سکونت دائم و تأمین نیازهای عمومی و اجتماعی و رفاهی شاغلین بخشهای مختلف اقتصادی و اجتماعی یک منطقه و یا به منظور استفاده گردشگری، تفریحی، زیارتی، تجارتي، تحقیقات و فناوری و سایر شهرکهای تخصصی (به استثنای شهرکهای صنعتی که تابع ضوابط خاص خود می باشد) ایجاد و توسط هیات امنای اداره می گردد.

ب) محدوده شهر: تعریف موضوع ماده ۱ قانون تعاریف محدوده و حریم شهر، روستا و شهرک و نحوه تعیین آنها (مصوب ۱۳۸۴)

ج) حریم شهر: تعریف موضوع ماده ۲ قانون تعاریف محدوده و حریم شهر، روستا و شهرک و نحوه تعیین آنها (مصوب ۱۳۸۴)

د) روستا: تعریف موضوع ماده ۲ قانون تعاریف و ضوابط تقسیمات کشوری (مصوب ۱۳۶۲)

ه) محدوده روستا: تعریف موضوع ماده ۳ قانون تعاریف محدوده و حریم شهر، روستا و شهرک و نحوه تعیین آنها (مصوب ۱۳۸۴)

ماده ۲- حداقل جمعیت جهت سکونت در شهرکهای مسکونی ۲۰۰۰ نفر در حداقل ۵۰۰ قطعه مسکونی می‌باشد.

ماده ۳- هر گونه ساخت و ساز در شهرکها تابع ضوابط و طرح مصوب قانونی و طبق دستورالعمل مورخ ۱۳۸۶/۱۲/۲۷ ترویج شهرک‌سازی در کشور مصوب شورای عالی شهرسازی و معماری ایران می‌باشد.

ماده ۴- ایجاد هرگونه بنا و تأسیسات در خارج از حریم شهرها و محدوده روستاها پس از رعایت مفاد طرحهای توسعه و عمران (جامع) ناحیه ای و مجموعه شهری (در صورت وجود) با رعایت شرایط زیر مجاز است:

الف) حریم قانونی نسبت به راهها و راه آهن، معادن، دریا، رودخانه، جنگلها، دریاچه‌ها، تالابها، نهرهای عمومی، قنوات و چاهها، مسیلها، خطوط و پایه های انتقال نیروی برق، خطوط ارتباطی و فیبر نوری و پایه‌های تأسیسات مخابراتی، پلها و تونل‌های واقع در مسیر راهها یا تأسیسات عمومی و عمرانی، لوله‌های انتقال نفت و گاز، سدها و کانالها و شبکه‌های آبیاری، خطوط و لوله های آبرسانی، تأسیسات نظامی و انتظامی و امنیتی و مرزی، تصفیه خانه های آب و فاضلاب، سیل‌بندها، سیل‌گیرها، ابنیه و آثار تاریخی و طبیعی و تأسیسات هسته‌ای.

ب) ضوابط بهداشت عمومی و بهسازی و حفاظت محیط زیست.

ج) قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها - مصوب ۱۳۷۴- و اصلاحیه های بعدی آن.

د) اصول، ضوابط و معیارهای پدافند غیرعامل.

ه) ضوابط و مقررات سازمان حفاظت محیط زیست در مناطق چهارگانه و ضوابط و معیارهای استقرار واحدها و فعالیت‌های صنعتی و تولیدی موضوع تصویب‌نامه شماره ۷۸۹۴۶/ت/۳۹۱۲۷-هـ مورخ ۱۳۹۰/۴/۱۵ و اصلاحات بعدی آن و آیین‌نامه نصاب اراضی قابل واگذاری به فعالیت‌های مختلف در خارج از حریم شهرها و محدوده روستاها موضوع تصویب‌نامه شماره ۷۹۲۵۹/ت/۴۲۸۴۹-هـ مورخ ۱۳۹۰/۴/۱۵.

*تبصره ۱: تعیین کاربری و ضوابط ساخت و ساز برای هر یک از انواع کاربریها و فعالیتهای اعم از عرض گذر، نحوه استقرار بنا، سطح اشغال و تراکم ساختمانی باید به تصویب شورای برنامه ریزی و توسعه استان برسد.

*تبصره ۲: محدوده مراکز سکونتی دارای جمعیت کمتر از ۲۰ خانوار (آبادیها) و روستاهای فاقد دهیار از لحاظ احداث بنا و تأسیسات مشمول ضوابط این آیین نامه می باشند.

*تبصره ۳: در خصوص روستاهای فاقد طرح هادی، ضوابط موقت با رعایت طرح توسعه و عمران (جامع) ناحیه ای مربوط و مصوبات شورای عالی شهرسازی و معماری ایران توسط بنیاد مسکن انقلاب اسلامی تهیه و ملاک صدور پروانه ساختمانی قرار می گیرد.

ماده ۵- بنیاد مسکن انقلاب اسلامی استان مکلف است پس از مطالعه امکان سنجی و مکان یابی ایجاد روستاهای جدید که به منظور اسکان عشایر، جنگل نشینان و همچنین اجرای طرح های جابجایی روستاها به تأیید شورای برنامه ریزی و توسعه استان رسیده اند، را با رعایت طرح توسعه و عمران (جامع) ناحیه ای مربوط طرح هادی روستایی را تهیه و به تصویب مراجع ذیربط برساند.

ماده ۶- تعیین دقیق مکان احداث نواحی و شهرکهای صنعتی با رعایت ضوابط اعلام شده توسط وزارت راه و شهرسازی انجام می شود.

ماده ۷- تأسیس هر نوع شهرک، مطابق با مفاد دستورالعمل ترویج شهرک سازی در کشور و نحوه صدور پروانه تأسیس شهرک و پروانه بهره برداری از آن (مصوب ۱۳۸۶/۱۲/۲۷ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران) و با رعایت ضوابط دستگاه های اجرایی ذیربط پس از تصویب شورای عالی شهرسازی و معماری ایران مجاز می باشد.

*تبصره: مراکز و مجتمع های سکونتی و اقامتی احداث شده تا تاریخ ابلاغ این تصویب نامه در خارج از حریم شهرها و محدوده روستاها با طی مراحل قانونی و رعایت این آیین نامه می توانند به شهرک تبدیل شوند.

ماده ۸- احداث هر گونه بنا یا صدور مجوز برای احداث آن به منظور سکونت دائم در اراضی موضوع این آیین نامه، خارج از محدوده شهرهای جدید، شهرکهای مسکونی و روستاهای موجود ممنوع است.

ماده ۹- در شهرکهای موضوع ماده ۱ این آیین نامه دستگاه متولی مربوط موظف است پس از تصویب مکانیابی در شورای عالی شهرسازی و معماری، ضوابط و مقررات ساخت و ساز را ظرف ۶ ماه به تصویب شورای یاد شده برساند.

ماده ۱۰- دستگاههای اجرایی موضوع ماده ۵ قانون مدیریت خدمات کشوری و سایر اشخاص حقیقی و حقوقی مکلفند قبل از احداث هر گونه بنا در اراضی موضوع این آیین نامه پروانه ساختمانی دریافت نمایند. مرجع صدور پروانه ساختمانی و نظارت بر ساخت و ساز موضوع این ماده توسط معاون امور عمرانی استانداری تعیین می گردد.

*تبصره ۱: مرجع تعیین شده برای صدور پروانه موظف است مطابق کاربری مصوب با رعایت قوانین و مقررات مربوط و استفاده از خدمات مهندسان دارای پروانه اشتغال نسبت به صدور پروانه ساختمانی و نظارت بر ساخت و ساز اقدام نماید.

*تبصره ۲: مرجع صدور پروانه مکلف است قبل از هرگونه اقدام نظریه کمیسیون تبصره ۱ ماده ۱ قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها (مصوب ۱۳۷۴) را اخذ نماید.

*تبصره ۳: ایجاد هرگونه حصار از جمله دیوار یا فنس مستلزم اخذ مجوز از مرجع صدور پروانه موضوع این ماده می باشد. وزارت نیرو در خصوص دکل های انتقال برق از شمول این تبصره مستثنی است.

ماده ۱۱- آیین نامه مربوط به استفاده از اراضی، احداث بنا و تأسیسات در خارج از محدوده قانونی و حریم شهرها موضوع تصویب نامه شماره ۴۹۴۰ مورخ ۱۳۵۵/۲/۲۷ لغو می شود.

پیوست ۲۲-۱۲- ضوابط و مقررات حفاظت محیط زیست

استقرار هرگونه عملکرد مولد صداهای ناهنجار، ارتعاشات و لرزش‌های وسیع، دود و سایر آلاینده‌های هوا، بو، رادیواکتیو و ضایعات مایع و جامد که به تشخیص سازمان محیط زیست و سازمان اجرایی طرح که با تمهیدات فنی، رفع مزاحمت‌های مذکور در خصوص ایشان امکان ناپذیر است، غیرمجاز بوده و موارد موجود ظرف برنامه تعیین شده یا اعلامی توسط سازمان اجرایی طرح باید از محدوده شهر خارج شوند.

به منظور جلوگیری از آلودگی آب‌های زیرزمینی شهر، کلیه عملکردهایی که دارای تراکم دارای خالص جمعیتی آن‌ها بیش از ۱۵۰۰ نفر در هکتار باشند یا تعداد جمع ساکن، شاغل و یا مراجعه‌کننده به هر واحد عملکرد بیش از ۱۰۰ نفر باشد (مانند مراکز خدمات عمومی، بیمارستان و خوابگاه)، ملزم به دفع فاضلاب بصورت سپتیک تانک یا روش‌های فنی مناسب دیگر به تناوب عملکرد بوده و مجاز به استفاده از چاه جذبی نیستند.

دفع پساب فاضلاب‌های خانگی، تجاری، اداری و صنعتی از طریق کانال‌ها، جوی‌ها، مسیل‌ها، و ... واقع در تمامی سطح شهر غیرمجاز بوده و باید از طریق شبکه اختصاصی و یا روش فنی مناسب دیگری انجام یابد.

تأمین فضای اختصاصی جمع‌آوری زایدات و زباله‌های مواد مصرفی ساکنین واحدهای مسکونی که بیش از چهار خانوار ساکن دارند، در محل مناسبی که بدور از حشرات و جانوران مؤذی باشد، الزامی است.

تأمین فضای اختصاصی جمع‌آوری زایدات و زباله‌های مواد مصرفی در کلیه عملکردهای شهری در محل مناسب، با امکان شستشو و حفاظت از دسترسی حشرات و جانوران مؤذی و با امکان دسترسی مستقیم مأمورین جمع‌آوری زباله الزامی است.

دفع اختصاصی زایدات و زباله‌های مواد مصرفی توسط تولیدکنندگان اصلی یا اشخاص و سازمان‌های متفرقه (به غیر از محل‌های مجاز) در داخل محدوده طرح و محدوده استحفاظی آن غیرمجاز است.

انباشت زباله بصورت آزاد و باز غیرمجاز بوده و کلیه تولیدکنندگان زباله ملزم به استفاده از کیسه‌های مقاوم مخصوص زباله هستند.

استفاده از سوخت‌های فسیلی، چوب، زغال و زغال سنگ برای تأمین گرمایش کلیه اماکن عمومی و خصوصی غیرمجاز است.

کلیه مصرف‌کنندگان سوخت‌های حرارتی، ملزم به استفاده از گاز شهری هستند. شرایط عدم امکان و دسترسی به گاز شهری، این واحدها ملزم به استفاده از سیستم‌های فنی مناسب برای برقراری سوخت کامل با حداقل زایدات و دود هستند.

پیوست ۲۲-۱۳- ضوابط و مقررات عبور و مرور معلولین جسمی و حرکتی

در کلیه پیاده‌روها و ورودی‌های ساختمان‌های عمومی رعایت ضوابط معلولین جسمی و حرکتی الزامی است. در ادامه ضوابط مناسب‌سازی محیط شهر برای معلولان و ضوابط طراحی شهری مصوب شورای عالی شهرسازی و معماری ایران ارائه می‌شود.

۱) ضوابط مطلوب طراحی فضای شهری

الف - پیاده‌رو

حداقل عرض مفید پیاده‌رو ۱۲۰ سانتی‌متر است. رعایت حداقل ۱۲۰ سانتی‌متر فاصله از دیوار برای هر نوع مانعی که به هر علت نصب آن در پیاده‌رو برنامه‌ریزی می‌گردد، اجباری است.

حداکثر شیب عرضی پیاده‌رو دو درصد است.

حداکثر شیب طولی پیاده‌رو هشت درصد است (مگر آن‌که به دلیل توپوگرافی موجود، این امر امکان‌پذیر نباشد).

حداکثر شیب قسمت اتصال بین دو پیاده‌رو که نسبت به هم اختلاف سطح دارند، در سر پیچ، سه درصد است.

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

ایجاد جدول به ارتفاع پنج سانتی‌متر بین پیاده‌رو، باغچه یا جوی کنار پیاده‌رو الزامی است.

پوشش کف پیاده‌رو باید از مصالح سخت و غیر لغزنده است.

هرگونه شیر فلکه 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.

استفاده از هرگونه شبکه در سطح پیاده‌رو ممنوع است.

با استفاده از امکانات، حداقل عرض پیاده‌روهای باریک به ۹۰ سانتی‌متر رسانیده شود.

موانعی که به هر علتی در پیاده‌رو قرار داشته و یا نصب گردیده و از حداقل عرض مفید ۹۰ سانتی‌متر می‌کاهند (مانند

عبور وسایط نقلیه، باجه تلفن، صندوق پست، دکه، تیر برق و ...) باید جابه‌جا شوند.

حداقل ۹۰ سانتی‌متر از عرض پله‌های موجود در پیاده‌روها باید به پله‌هایی با ارتفاع حداکثر دو سانتی‌متر و یا سطوح

شیب‌دار مناسب برای معلولان تبدیل شود.

کلیه درزهای بیش‌تر از یک سانتی‌متر به وسیله مواد سخت پر شوند.

هرنوع پیش‌آمدگی (مانند تابلو، علائم، بالکن، سایه‌بان مغازه‌ها و...) تا ارتفاع حداقل ۲۱۰ سانتی‌متر بالا برده شود.

در مواقع ضروری که سطح پیاده‌رو به هر علت حفاری می‌گردد، نصب پل موقت با حداقل عرض ۹۰ سانتی‌متر با سطح

غیر لغزنده الزامی است.

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

شبکه‌ها و درپوش‌های واقع در مسیر پیاده باید همسطح معبر باشند و در صورت عدم امکان، کناره آن با شیب مناسب

با کف معبر هماهنگ شود.

ب - پل‌های ارتباطی بین پیاده‌رو و سواره‌رو

تعبیه پل ارتباطی مناسب حرکت معلولان در فواصل حدود ۵۰۰ متر بین پیاده‌رو و سواره‌رو با حداقل عرض ۹۰

سانتی‌متر الزامی است.

اتصال پل‌های ارتباطی و پیاده‌رو باید بدون اختلاف سطح باشد و در صورت وجود اختلاف سطح، رعایت ضوابط بیان‌شده

در فصل سطح شیب‌دار الزامی است.

حداقل عرض پل‌های ارتباطی که در امتداد مسیر پیاده‌رو نصب می‌شوند، برابر عرض پیاده‌رو است.

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

سطح پل‌ها باید از مصالح سخت و غیر لغزنده پوشیده شوند و در صورت وجود پل‌های فلزی شیاردار لازم است که فاصله شیارها پر شوند.

پ - محل عبور عابر پیاده در سواره‌رو

ایجاد خط‌کشی عابر پیاده در سواره‌رو در کلیه تقاطع‌ها و حداکثر در هر ۵۰۰ متر الزامی است. ایجاد خط‌کشی عابر پیاده در محل تردد معلولان و در مکان‌های خاص آن‌ها الزامی است. ساختن پل‌های ارتباطی بین پیاده‌رو و سواره‌رو در امتداد خط‌کشی عابر پیاده الزامی است. در محل خط‌کشی عابر پیاده حذف جدول جزیره‌های وسط خیابان الزامی است. پیش‌بینی دستگاه تولید صدای خبر کننده به هنگام عبور آزاد برای عابر پیاده برای استفاده نابینایان در تقاطع‌های پرتردد الزامی است. کف‌سازی محل خط‌کشی عابر پیاده باید از جنس قابل تشخیص برای هدایت نابینایان باشد.

ت - توقفگاه‌ها

برای توقف وسیله نقلیه به منظور پیاده و سوار شدن معلولان از وسیله نقلیه در خیابان‌های اصلی شهر ایجاد خلیج (بیشرفتگی سواره‌رو در پیاده‌رو) به عمق حداقل ۳/۶ متر و به طول حداقل ۱۲ متر با ارتباط مناسب با پیاده‌رو الزامی است.

اختصاص دو پارکینگ ویژه معلولان با نصب علامت مخصوص در کنار خیابان اصلی و در هر ۱۰۰۰ متر فاصله الزامی است.

در توقفگاه‌های عمومی اختصاص سه درصد فضای توقفگاه به معلولان جسمی - حرکتی الزامی است. این عمل در وضع موجود از طریق تبدیل فضای سه محل توقف اتومبیل معمولی به دو محل توقف برای اتومبیل معلول جسمی - حرکتی امکان‌پذیر است.

حداقل عرض محل توقف اتومبیل معلولان با صندلی چرخدار ۳/۵ متر است.

محل توقف اتومبیل معلولان جسمی- حرکتی باید در نزدیکترین فاصله به درهای ورودی یا خروجی آسانسور باشد. توقفگاه‌های اختصاصی معلولان باید به وسیله علامت مخصوص مشخص شود.

ث - تجهیزات شهری

در پایانه‌های اتوبوسرانی درون شهری، مراکز شهری و نزدیک ساختمان‌های عمومی پرتردد، احداث محل انتظار ایستگاه اتوبوس به عرض حداقل ۱۴۰ سانتی‌متر و همسطح با کف اتوبوس الزامی است.

شرایط دسترسی به محل انتظار مسافر در ایستگاه‌های اتوبوس شهری مطابق شرایط اتصال پیاده‌رو و سواره‌رو است.

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

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

در پایانه‌های اتوبوسرانی درون شهری، مراکز شهری و نزدیک ساختمان‌های عمومی پرتردد و مخصوص معلولان، پیش‌بینی تلفن عمومی و صندوق پست قابل استفاده برای معلولان با مشخصات زیر الزامی است:

دسترسی به تلفن عمومی یا صندوق پست بصورت همسطح و یا با شیب مناسب برای معلولان صورت گیرد.

پیش‌بینی فضای آزادی به ابعاد حداقل ۱۴۰*۱۱۰ سانتی‌متر در جلو تلفن و یا صندوق پست الزامی است.

حداقل عرض در باجه تلفن عمومی ۸۰ سانتی‌متر است.

حداکثر ارتفاع محل شکاف سکه، صفحه شماره‌گیر تلفن و شکاف صندوق پست ۱۰۰ سانتی‌متر از کف است.

پیش‌بینی پیشخوان در ارتفاع ۸۰ سانتی‌متر برای استفاده معلولان در فضای تلفن عمومی ضروری است.

در معابر و فضاهای شهری و در محل‌هایی که آبریزگاه عمومی احداث می‌شود، ایجاد حداقل یک آبریزگاه مخصوص معلولان الزامی است. در آبریزگاه‌های بزرگ در ازای هر ده واحد یک واحد آبریزگاه اضافه شود.

۲- ضوابط کلی طراحی ساختمانهای عمومی

منظور از ساختمان‌های عمومی، آن دسته از ساختمان‌هایی هستند که یکی از انواع خدمات عمومی را در اختیار افراد جامعه قرار می‌دهند.

الف - ورودی

ورودی اصلی باید برای استفاده معلولان نیز در نظر گرفته شود و به سواره‌رو یا پارکینگ ساختمان دسترسی مناسب داشته باشد. ورودی ساختمان باید حتی‌الامکان همسطح پیاده‌رو باشد. پیاده‌رو منتهی به ورودی معلولان باید با علائم حسی مشخص شود. حداقل عمق فضای جلو ورودی ۱۴۰ سانتی‌متر است. وجود سایه‌بان به عرض حداقل ۱۴۰ سانتی‌متر بر روی فضای جلو ورودی الزامی است. حداقل عرض بازشوها در ورودی ساختمان ۱۶۰ سانتی‌متر است.

ب - راهرو

حداقل عرض راهرو ۱۴۰ سانتی‌متر است. کف راهروها باید غیرلغزنده باشد و از نصب کفپوش‌ها با پرز بلند نیز خودداری شود. در صورت وجود اختلاف سطح در کف راهرو باید ارتباط با سطح شیب دار به صورت مناسبی تأمین گردد.

پ - بازشو

حداقل عرض مفید هر لنگه در برای عبور صندلی چرخدار ۸۰ سانتی‌متر است. در مورد درهایی که به خارج باز می‌شوند، تأمین دید کافی الزامی است. حداکثر ارتفاع دید از کف تمام شده ۱۰۰ سانتی‌متر است. درها باید دارای پاخور به ارتفاع ۲۰ سانتی‌متر باشند. در صورت استفاده از درهای چرخان، گردشی، کشویی، پیش‌بینی یک در معمولی به عرض مفید حداقل ۸۰ سانتی‌متر در جوار آن‌ها برای استفاده معلولان الزامی است. کلیه درها باید به سهولت باز و بسته شوند. دستگیره درها باید از نوع اهرمی بوده و فاصله داخلی بین آن و سطح در ۳/۵ تا هفت سانتی‌متر باشد. حداقل فاصله بین دو در متوالی چنانچه هر دو در به یک جهت باز شوند ۲۰۰ سانتی‌متر، چنانچه هر دو در به سمت خارج باز شوند ۱۲۰ سانتی‌متر و چنانچه هر دو در به داخل باز شوند ۲۸۰ سانتی‌متر است. درها باید حتی‌المقدور بدون آستانه باشند. در صورت اجبار حداکثر ارتفاع آستانه ۲ سانتی‌متر است. به منظور تسهیل در حرکت، پیش‌بینی حداقل ۱۵۰ سانتی‌متر سطح هموار در هر دو سوی در و ۳۰ سانتی‌متر در طرفین الزامی است. ارتفاع دستگیره پنجره از کف حداکثر ۱۲۰ سانتی‌متر است. کلیه درها و پنجره‌هایی که تا کف دارای شیشه هستند در مقابل ضربه صندلی چرخدار محافظت و از شیشه مقاوم ساخته می‌شوند.

ت - پله

وجود علائم حسی در کف، قبل از ورود به قفسه پله برای هشدار به نابینایان الزامی است. عرض کف پله ۳۰ سانتی‌متر و حداکثر ارتفاع آن ۱۷ سانتی‌متر است. حداقل عرض پله ۱۲۰ سانتی‌متر است.

نصب دست‌انداز در طرفین پله الزامی است.
ارتفاع دست‌انداز از کف پله برای کودکان ۶۰ سانتی‌متر و برای بزرگسالان ۸۵ سانتی‌متر است.
حداکثر قطر میله دست‌انداز اعم از گرد یا صاف ۳/۵ سانتی‌متر و حداقل فاصله آن از دیوار چهار سانتی‌متر است.
لبه پله کاملاً غیرلغزنده بوده و باید به‌وسیله اختلاف رنگ قابل تشخیص باشد.
نصب هرگونه لبه پله غیر همسطح و گرد کردن لبه پله ممنوع است.
در کناره‌های عرضی پله، تعبیه لبه مخصوص برای جلوگیری از لغزش عصاب الزامی است.
پاخور پله باید بسته باشد و پیش‌آمدگی لبه پله از پاخور نباید بیش از سه سانتی‌متر باشد.
حداکثر تعداد پله بین دو پاگرد باید ۱۲ پله است.
حداکثر عمق پاگرد پله ۱۲۰ سانتی‌متر و در پله‌های دو جهته هم عرض پله است.

ث - سطح شیب‌دار

حداقل عرض سطح شیب‌دار ۱۲۰ سانتی‌متر است.
برای سطح شیب‌دار تا سه متر طول، حداکثر شیب هشت درصد با عرض ۱۲۰ سانتی‌متر است.
در سطوح شیب‌دار بیش از سه متر طول (تا حد مجاز نه متر) در ازای هر متر افزایش طول پنج سانتی‌متر به عرض مفید آن اضافه و ۰/۵ درصد از شیب آن کاسته می‌شود.
پیش‌بینی یک پاگرد به عمق حداقل ۱۲۰ سانتی‌متر و در هر نه متر طول الزامی است. در سطوح شیب‌دار دو جهته، عرض پاگرد برابر عرض سطح شیب‌دار خواهد بود.
کف سطح شیب‌دار باید غیر لغزنده باشد.
سطوح شیب‌دار و ورودی ساختمان باید مسقف باشد.
نصب میله دست‌گرد در طرفین سطح شیب‌دار الزامی است.
ارتفاع میله دست‌گرد از کف سطح شیب‌دار برای شخص نشسته ۷۵ سانتی‌متر، برای شخص ایستاده ۸۵ سانتی‌متر و برای کودکان ۶۰ سانتی‌متر است.
حداکثر قطر میله دست‌گرد ۳/۵ سانتی‌متر و حداقل فاصله بین آن و دیوار چهار سانتی‌متر است.

ج - آسانسور

در ساختمان‌های عمومی که برای دسترسی به طبقات از آسانسور استفاده می‌شود، وجود حداقل یک آسانسور قابل استفاده برای معلولان روی صندلی چرخ‌دار الزامی است.
آسانسور باید همسطح ورودی و یا در دسترس صندلی چرخ‌دار قرار گیرد.
حداقل فضای باز انتظار در جلو آسانسور در هر طبقه ۱۵۰×۱۵۰ سانتی‌متر است.
آسانسور قابل استفاده برای معلولان باید مشخصات زیر را داشته باشد:
عرض مفید ۸۰ سانتی‌متر.
مجهد به دو در کشویی با چشم الکترونیکی.
ابعاد مفید اتاقک آسانسور ۱۱۰×۱۴۰ سانتی‌متر.
نصب دستگیره‌های کمکی در دیوارهای آسانسور در ارتفاع ۷۵ سانتی‌متر از کف اتاقک الزامی است.
در محل‌های پرتردد معلولان، ارتفاع دکمه‌های کنترل‌کننده آسانسور حداکثر ۱۳۰ سانتی‌متر، حداقل برجستگی آن ۱/۵ سانتی‌متر و حداقل قطر آن ۲ سانتی‌متر و نیز برای استفاده نابینایان قابل تشخیص باشد.
الزامی است توقف آسانسور با صوت مشخص شود.
تعبیه آسانسور در کلیه ساختمان‌های پنج طبقه و بیش‌تر الزامی است.

چ - فضاهای بهداشتی

در قسمتهایی از ساختمانهای عمومی که معلولان تردد می‌نمایند، تعبیه سرویس بهداشتی مخصوص آنان الزامی است. حداقل اندازه سرویس بهداشتی ۱۷۰×۱۵۰ سانتیمتر مربع است. قابلیت گردش صندلی چرخدار در این فضا الزامی است. در سرویس بهداشتی باید به بیرون باز شود و گشودن آن در مواقع اضطراری از بیرون امکان‌پذیر باشد. نصب کاسه مستراح به ارتفاع ۴۵ سانتی‌متر از کف الزامی است.

نصب دستگیره‌های کمکی افقی در طرفین کاسه مستراح به ارتفاع ۷۰ سانتی‌متر از کف و ۲۰ سانتی‌متر جلوتر از لبه جلویی کاسه الزامی است.

نصب دستگیره‌های کمکی عمودی با فاصله ۳۰ سانتی‌متر از جلو کاسه و ۴۰ سانتی‌متر بالاتر از نشیمن مستراح به روی دیوار مجاور اجباری است. دامنه نوسان میله‌های عمودی ۸۰ تا ۱۲۰ سانتی‌متر باشد.

نصب دستگیره اضافی بر روی قسمت داخلی در به ارتفاع ۸۰ سانتی‌متر از کف و ۲۵ سانتی‌متر فاصله از محور لولا الزامی است.

دستشویی سرویس‌های بهداشتی باید به نوعی نصب شوند که بدون جابجایی فرد معلول از روی مستراح توسط وی قابل استفاده باشد.

ارتفاع مناسب دستشویی از کف برای معلولان ۶۵ تا ۸۵ سانتی‌متر است.

حداقل عمق بدون مانع در زیر دستشویی ۴۵ سانتی‌متر است.

شیرهای دستشویی باید به صورت اهرمی و به راحتی باز و بسته شوند.

ارتفاع لبه پایینی آینه دستشویی معلولان از کف حداکثر ۹۰ سانتی‌متر است.

ح - علایم

کلیه اماکن، فضاهای شهری و قسمت‌هایی از ساختمان‌های عمومی که برای استفاده معلولان طراحی و تجهیز گردیده‌اند، باید بوسیله علامت ویژه معلولان مشخص گردند.

خ- ساختمان‌هایی که بخش‌هایی از آن مورد استفاده عمومی قرار می‌گیرند، باید برای معلولان نیز قابل استفاده باشند. این ساختمان‌ها به قرار زیر است:

دانشگاه‌ها و مراکز فرهنگی

بیمارستان‌ها و درمانگاه‌ها

مسجد و مصلی

آسایشگاه‌ها

مراکز ورزشی

راه‌آهن، فرودگاه، ترمینال و مترو

بخش اورژانس کلیه فضاهای درمانی

مراکز خدماتی، اداری مانند بانک، مؤسسات مالی، پست و تلگراف و تلفن و مؤسسات دولتی.

د - در سایر ساختمان‌های عمومی رعایت موارد زیر الزامی است:

در مراکز آموزشی غیردانشگاهی باید طبقه همکف یا ده درصد سطح زیرینا، برای معلولان مناسب باشد.

کلیه هتل‌ها تا ظرفیت ۲۵ اتاق، باید یک اتاق قابل دسترسی و استفاده با سرویس‌های بهداشتی مناسب برای معلولان داشته باشد. در ازای هر ۲۵ اتاق اضافه پیش‌بینی یک اتاق مناسب دیگر برای معلولان ضروری است. این اتاق‌ها باید به طور یکنواخت در بین اتاق‌های معمولی هتل توزیع گردند.

کلیه مسافرخانه‌ها و مهمان‌سراها تا ظرفیت ۳۰ تخت باید یک تخت و یک سرویس بهداشتی مناسب برای استفاده معلولان داشته باشند، در ازای هر ۳۰ تخت دیگر یک تخت با سرویس بهداشتی مناسب برای معلولان اضافه شود. کلیه ساختمان‌های اداری دولتی که بیش از ۲۰ نفر کارمند و حداقل ۴۰۰ مترمربع مساحت داشته باشند، باید برای اشتغال معلولان قابل استفاده باشد.

کلیه قسمت‌های عمومی مراکز تجاری، به اضافه ۱۰ درصد واحدهای تجاری در هر پروانه ساختمانی تجاری و همچنین کلیه واحدهای بیش از ۱۰۰ مترمربع، باید برای معلولان جسمی قابل دسترسی و استفاده باشد.

ذ - مجتمع‌های مسکونی

در ساختمانهای مسکونی که تعبیه آسانسور اجباری است، باید یک آسانسور مناسب برای معلولان نصب شده باشد کلیه مجتمع‌های با بیش از ۱۰۰۰ مترمربع سطح و بیش از ۱۰ واحد مسکونی، باید ارتباط‌های عمودی، افقی و فضاهای عمومی قابل استفاده برای معلولان جسمی - حرکتی داشته باشند.

۳) ضوابط توصیه‌ای مناسب‌سازی محیط شهر برای معلولان

کاشت گیاهانی که ریختن میوه‌های آن‌ها در اطراف پیاده‌رو ایجاد لغزندگی نماید، ممنوع است. چراغ راهنمایی که در کنترل شخص معلول باشد، باید در دو طرف محل عبور نصب گردد. ایجاد زمان کافی برای عبور ایمن معلولان از محل خط‌کشی عابر پیاده الزامی است. وجود علائم بصری برای ناشنویان و علائم صوتی برای نابینایان ضروری است. نصب تابلو برای افراد با دید محدود و کم‌سو باید در رابطه با زوایای افقی، عمودی و جانبی صورت پذیرد. در این گروه زوایای افقی دید برای افراد نشسته ۱۵ درجه و برای افراد ایستاده ۳۰ درجه باشد. لازم است که تابلوها با زمینه مشکی و حروف سفید تهیه گردند. ارائه علائم تنها به صورت تصویری مجاز نیست. میله‌ها و نرده‌های راهنما در نقاط حساس و خطرناک باید دارای علائم حسی باشند تا نابینایان را آگاه نماید.

پیوست ۲۲-۱۴ - تعیین محدوده و حریم روستاهای واقع در حریم شهرها

شورای عالی شهرسازی و معماری ایران، در جلسه مورخ ۱۳۹۶/۱۰/۰۴ موضوع ساماندهی محدوده و حریم روستاهای واقع در حریم شهرها را به شرح زیر مصوب نمود:

- ۱- حریم روستاهای واقع در حریم شهرها عبارت است از بخشی از اراضی بلافصل محدوده مصوب طرح هادی روستا که با اولویت اراضی زراعی، باغی، منابع آب سطحی و زیرزمینی و سایر عناصر مرتبط با ساختار فضائی روستا، با رویکرد صرفاً صیانت و حفاظت و جلوگیری از ساخت و ساز در آنها تعیین می‌گردد.
- ۲- اندازه حریم روستاهای واقع در حریم شهرها بسته به ویژگی‌های طبیعی، اقلیمی، فرهنگی و جمعیتی روستا توسط مشاور تهیه کننده طرح هادی و یا سایر مهندسين مشاور ذیصلاح مشخص می‌شود و در هر صورت در سه استان شمالی (گیلان، مازندران، گلستان) باتوجه به تعدد و پراکندگی روستاها و نزدیکی آنها به یکدیگر حداکثر از ۲۰ درصد محدوده مصوب روستا و در سایر استان های کشور از یک برابر محدوده روستا بزرگتر نخواهد بود؛ پهنه بندی آن همواره به عنوان پهنه حفاظت تعیین و ضوابط آن تابع پهنه مذکور خواهد بود.
- ۳- مرجع رسیدگی به تخلفات واقع در حریم روستاهای واقع در حریم شهر با توجه به مفاد مواد ۱۰۰ و ۹۹ قانون شهرداری ها کمیسیون تبصره ۲ بند ۳ ماده ۹۹ قانون شهرداری ها خواهد بود.
- ۴- اندازه و شکل حریم روستاهای واقع در حریم شهرها را به نحوی تعیین کنند که نقش و ماهیت حریم شهر اصلی مطابق ماده ۲ قانون تعاریف محدوده و حریم مخدوش و مختل نگردد.
- ۵- هرگونه تعیین یا تغییر محدوده و حریم طرح هادی روستاهای واقع در حریم شهر پس از طی فرآیند قانونی لازم، به تأیید شورای برنامه ریزی و توسعه استان به عنوان مرجع نهائی نیز برسد.

پیوست ۲۲-۱۵ - ضوابط استقرار واحدهای تولیدی، صنعتی و معدنی (موضوع ماده ۱۱ قانون هوای پاک)

کلیه مفاد ابلاغیه شماره ۹۷/۱۰۰/۲۴۴۰۵ سازمان حفاظت محیط زیست کشور (معاونت محیط زیست انسانی و دفتر ارزیابی زیست محیطی) به تاریخ شهریور ماه ۱۳۹۷ ملاک عمل استقرار واحدهای تولیدی، صنعتی و معدنی در محدوده و حریم بهارستان می‌باشد.

رعایت کلیه مفاد آخرین قوانین، ضوابط و مقررات، آیین نامه‌ها، دستورالعمل‌ها اجرایی و اصلاحات بعدی آنها به شرح زیر الزامی است و بایستی مورد توجه شهرداری و دیگر مسئولان شهر قرار گیرد.

- مجموعه ضوابط، مقررات و مصوبات شورایی عالی شهرسازی و معماری (۱۳۹۶)
- مجموعه مباحث مقررات ملی ساختمان
- قانون تعاریف محدوده و حریم شهر، روستا و شهرک و نحوه تعیین آنها (۱۳۸۴/۱۰/۱۴)
- دستورالعمل اجرایی قانون تعاریف محدوده و حریم شهر، روستا و شهرک و نحوه تعیین آنها (۱۳۹۶/۱۰/۴)
- نحوه صدور مجوز ارائه خدمات زیربنایی در خارج از محدوده شهرها و روستاها (نامه شماره ۲۰/۴/۴۱۶۹۰ مورخ ۱۳۹۵/۶/۹ معاونت هماهنگی امور عمرانی استانداری اصفهان)
- قانون تعیین وضعیت املاک واقع در طرحهای دولتی و شهرداریها (۱۳۶۷/۹/۹)
- ضوابط و مقررات استقرار واحدهای تولیدی و صنعتی و معدنی (۱۳۹۷)
- دستورالعمل مشترک اجرایی ضوابط ایمنی و آتش نشانی (۱۳۹۰/۱۱/۹)
- دستورالعمل الزامات و ملاحظات دفاعی و پدافند غیرعامل (۱۳۹۶/۳/۳)
- قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها ماده ۱ تبصره ۱ (۱۳۷۴/۳/۳۱)
- اصلاحیه آیین نامه اجرایی قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها (۱۳۹۷/۱۲/۱۱)
- قوانین و مقررات مربوط به حریم و بستر رودخانه‌ها، انهار، مسیلهها (۱۳۷۹/۸/۱۱)
- قوانین و مقررات ایمنی حریم راهها (۱۳۸۹)
- ضوابط ارتقاء کیفی سیما و منظر شهری (۱۳۸۷/۹/۲۵)
- ضوابط و شاخصهای لازم جهت بازیابی هویت شهرسازی و معماری اسلامی-ایرانی (۱۳۹۱/۱۲/۱۴)
- آیین نامه استفاده از اراضی، احداث بنا و تأسیسات در خارج از حریم شهرها و محدوده روستاها (۱۳۹۱/۲/۱۰)
- قانون فروش و انتقال اماکن نظامی به خارج از حریم شهرها (۱۳۸۸/۶/۱)
- قانون منع فروش و واگذاری اراضی فاقد کاربری مسکونی برای امر مسکن به شرکتهای تعاونی مسکن و سایر اشخاص حقیقی و حقوقی (۸۱/۵/۶)
- ضوابط و مقررات شهرسازی و معماری برای معلولین (۱۳۹۹ ضابطه شماره ۲۴۶)
- ضوابط ارتفاعی حریم بناهای ثبت شده در فهرست آثار ملی در محدوده املاک مجاور عرصه آثار (۱۳۹۹)
- ضوابط و مقررات استانداردهای محیط زیست (۹۱/۵/۱۵)
- ضوابط و مقررات حفاظت زیست محیطی (۱۳۹۲)
- ضوابط طراحی ساختمانهای آموزشی (نشریه شماره ۶۹۷ سازمان مدیریت و برنامه‌ریزی کشور ۱۳۹۶)
- نحوه صدور مجوز ارائه خدمات زیربنایی در خارج از محدوده شهرها و روستاها (نامه شماره ۲۰/۴/۴۱۶۹۰ مورخ ۱۳۹۵/۶/۹ معاونت هماهنگی امور عمرانی استانداری اصفهان)
- حقوق مکتسبه در طرحهای توسعه شهری (نامه شماره ۵۳۷۰۰/۷۳۰ مورخ ۱۳۹۵/۱۰/۲۸ دفتر حقوقی وزارت راه و شهرسازی)
- ضوابط و مقررات مربوط به احداث نمازخانه در اماکن اداری، تجاری و خدماتی (۱۳۹۱/۳/۶)
- اقدامات ضروری پیشگیرانه از حوادث غیرمترقبه ناشی از سیلاب (نامه شماره ۲۶۷۳۷ مورخ ۱۳۹۸/۲/۱۵ وزارت کشور)
- لزوم اخذ مجوز ساخت سازه‌ها در بستر و حریم رودخانه‌ها (نامه شماره ۵۵۰/۲۲۸۹/ص مورخ ۱۳۹۶/۷/۱۵ شرکت آب منطقه‌ای اصفهان)
- ضوابط جانمایی و تأمین زمین مورد نیاز برای احداث پستهای برق در طرحهای توسعه شهری (نامه شماره ۹۶/۵۲۸۶۳/۳۰/۱۰۰ مورخ ۱۳۹۶/۱۲/۲۶ وزارت نیرو)
- مصوبه حریم جدید خطوط هوایی انتقال و توزیع نیروی برق (۱۳۹۴/۱/۳۰)

