

### ۳- ضوابط و مقررات طرح تفصیلی طرح جامع شهر آمل:

---

#### پیشگفتار:

ضوابط و مقررات تفکیک و ساختمان طرح تفصیلی شهر جامع شهر آمل به منظور کنترل نظام توسعه آتی شهر و همچنین هدایت و کنترل عملیات عمرانی در محدوده توسعه آینده شهر، ارتقا سطح بهداشت عمومی، رفاه و ایمنی شهروندان و همچنین پایدار نگهداشتن ارزشهای فرهنگی و بالاخره فراهم آوردن امکان برخورداری ساکنان از فضای شهری مساعد و تضمین تماس آنها با محیط شهری مناسبتر در بخشهای ضوابط و مقررات عمومی و اختصاصی به انضمام الگوها و طرحهای تیپ تنظیم و ارائه گردیده است.

### الف - ضوابط و مقررات عمومی:

مقررات عمومی شامل بخشی از مقررات فنی است که عمومیت داشته و بدون محدودیت مکانی در سطح شهر لازم الاجرا میباشد.

### ب - ضوابط و مقررات اختصاصی:

ضوابط و مقررات اختصاصی به عنوان ابزار تحقق بخشیدن به طرحهای کاربری اراضی پیشنهادی و نحوه تفکیک ساختمان ارائه گردیده است که این مقررات دارای محدودیت مکانی بوده و حوزه اعتبار آنها براساس حوزه های کاربری زمین مشخص میگردد.

### ب - الگوها و طرحهای تیپ:

الگوها و طرحهای تیپ عمدتاً در ارتباط با جزئیات طراحی شهری یا نما و بدنه محورهای شهری به صورت جزئیات اجرایی ارائه گردیده که به عنوان الگو میتواند مورد استفاده قرار گیرد.

با عنایت به اینکه ضوابط و مقررات اجرایی در مطالعات طرحهای توسعه و عمران (جامع) و تفصیلی شهر آمل از عوامل مؤثر در انعکاس مطالعات سایر بخشهای طرحهای جامع و تفصیلی بر بافت کالبدی و تحول سیمای فیزیکی شهر تلقی میگردد. این مشاور جهت ارزیابی نحوه عملکرد مقررات در رابطه با حل معضلات فضایی شهر و پاسخ به مسائل متقاضیان، نسبت به تهیه

ضوابط اقدام نموده و امید است با همکاری و ارشاد سازمانهای مسئول در عمران شهر، زمینه اعلام نقائص و کاستیهای آن جهت اصلاح در ضوابط طرحهای تجدید نظر طرح تفصیلی فراهم آید.

پ - اشکال، نمودارها و نقشه های ارائه شده در مجموعه ضوابط جهت توضیح بیشتر مطالب بوده و از نظر حقوقی قابل استفاده نبوده و میبایست در این مورد نقشه های طرح تفصیلی با مقیاس ۱:۲۰۰۰ مورد استفاده قرار گیرد.

### ۱-۳- ویژگیهای معماری، شهرسازی و هماهنگی در طراحی محیط:

---

#### الف - ضوابط و ملاحظات عمومی در طراحی و معماری بناها در رابطه با اقلیم معتدل و مرطوب:

---

۱- نحوه استقرار و موقعیت بنا در زمین جهت بهره گیری از جریانهای طبیعی در تأمین تهویه طبیعی فضاها و کنترل رطوبت گیاهان (در رابطه با جهات وزش بادهای مطلوب) میبایست با تبعیت از طرحهای گسترده و غیر متمرکز صورت پذیرد.

۲- در طراحی جهت گیری بنا و موقعیت استقرار بازشوهای ساختمان میبایست جهت به حداکثر رساندن جریان هوا در اطراف ساختمان اتخاذ فاصله کافی بین ساختمان و مرز پلاک مورد توجه قرار گیرد.

- ۳- طراحی جبهه غربی و شمال غربی بنا با توجه به جهت وزش بادهای توأم با باران باید حتی الامکان با پیشامدگی سقف نهایی و استفاده از عایقهای رطوبتی به دلیل لزوم حفاظت بنا از نفوذ آب باران مورد حمایت قرار گیرد.
- ۴- سقف ساختمانها جهت تأمین امکان هدایت سریع آب باران حتی الامکان به صورت شیبدار (یا سقف مسطح با آبروهای وسیع) در نظر گرفته شده و جهت بهره گیری از امتیازات معماری بومی حتی الامکان در سقفهای شیبدار از سفال، آردواز و یا ورقه های ایرانی و آهن سفید با رنگهای متنوع جهت پوشش استفاده به عمل آید.
- ۵- طبقه همکف بنا میبایست جهت امکان عایقکاری بهتر، به صورت پیلوتی و یا با ارتفاع مناسب از زمین (با تعبیه فضای باز که قابلیت جریان هوا را داشته باشد) با استفاده از مصالح نفوذناپذیر احداث گردد.
- ۶- سازماندهی پلان ساختمان میبایست به نحوی صورت پذیرد که امکان نفوذ آفتاب را به فضای داخلی بنا به ویژه در زمستان فراهم و در این مورد طراحی مناسب عمق و محل و ابعاد پنجره ها در نمای ساختمان دارای اهمیت میباشد.
- ۷- جهت گیری مجموعه های ساختمانی و قطعات تفکیک میبایست به نحوی صورت پذیرد که جبهه اصلی بناها در منطقه بی اثر و یا نیمه مؤثر بادهای طوفانی و نامطلوب قرار گیرد.
- ۸- جهت کاهش تبادل حرارتی در بناها، استفاده از عایقهای حرارتی مناسب در دیوارهای خارجی به ویژه بام و استفاده از نماهای پرحجم و شکسته به جای نماهای مسطح جهت ایجاد سایه بر روی نما (بویژه در فصول گرم قابل) توصیه میباشد.

۹- استفاده از تراس و بالکن در بنا (در داخل محدوده مرزهای مالکیت) جهت تداوم ارتباط شهروندان با طبیعت مورد توجه قرار گیرد.

۱۰- رعایت ارتفاع بنا در زیر زاویه ۴۵ درجه (زیر خط فرضی مستخرج از محل تقاطع جبهه شمالی گذرگاه با دیوار) بعد از رعایت ارتفاع جبهه نخست بنا که در هر شرایط نمیبایست بیشتر از عرض گذرگاه باشد.

## ۲-۳- ملاحظات اساسی:

---

**توضیح ۱:** این ضوابط و مقررات جایگزین کلیه ضوابط و مقررات قبلی شده و از این پس ضوابط قبلی نمیتواند مورد استفاده قرار گیرد.

**توضیح ۲:** کلیه ضوابط و مقررات طرح توسعه و عمران جامع و تفصیلی شهر آمل در چهارچوب قوانین کلی و مصوب مملکتی و شهرسازی و ساختمانی تدوین گردیده و برای شهرداری شهر آمل لازم الاجرا میباشد.

**توضیح ۳:** چنانچه مغایرتی در ضوابط طرح فوق و قوانین جاری مملکتی حادث گردد، ضوابط مغایر مندرج در طرح صرفاً میبایست از طریق سازمان مسکن و شهرسازی استان مازندران در مراجع قانونی از قبیل شورای عالی شهرسازی و معماری

ایران، شورای برنامه ریزی و توسعه استان و کمیسیون ماده پنج قانون تأسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران مورد بررسی و اصلاح مجدد قرار گیرد.

**توضیح ۴:** حدود شمول ضوابط و مقررات طرح جامع و تفصیلی آمل در محدوده مصوب طرح تفصیلی که در نقشه کاربری اراضی پیشنهادی طرح تفصیلی مشخص گردیده و در برگزیده اقدامات و فعالیتها بر روی اراضی مذکور از قبیل هرگونه تفکیک و تجمیع، ساختمان و تأسیساتی که در روی زمین یا زیر آن ساخته و آنچه که در بنا نصب میگردد و همچنین گودبرداری، تسطیح، تراس بندی و یا هر نوع اقدامی که شکل طبیعی زمینها را تغییر میدهد و نحوه بهره برداری و استفاده از انواع ساختمانها و اراضی خواهد بود.

**توضیح ۵:** تراکمهای مجاز تجاری شهری و تراکمهای (مختلط مسکونی - اداری - تجاری) و (فرهنگی - پذیرایی - مسکونی) در بر گذرگاههای با عرض کمتر از بیست و چهارمتر میبایست تا سقف دویست درصد کاهش یافته و مورد اقدام قرار گیرد.

**توضیح ۶:** کلیه کاربریهایی که براساس توافق با شهرداری به عنوان خدمات مختلف شهری در کمیسیون ماده پنج تثبیت میگردد، میبایست به جای کاربری پیشنهادی طرح تفصیلی بر اساس نقشه تفکیکی مصوب مورد عمل قرار گیرد.

**توضیح ۷:** در مورد گذرگاههای پیشنهادی طرح تفصیلی چنانچه خط پروژه ای تهیه و به تصویب کمیسیون ماده پنج برسد، ملاک عمل خط پروژه مصوب میباشد.



**توضیح ۸:** واحدهای تجاری موجود که در طرح تفصیلی به عنوان تجاری نواری تثبیت گردیده اند (در صورت دارا بودن سند شش دانگ با مساحت کمتر از نصف حد نصاب تفکیک در تراکم مربوطه قابل نوسازی بوده و احداث بنا صرفاً در طبقه بالای همکف با ارائه نقشه معماری با درخواست شهرداری به صورت موردی در کمیسیون ماده پنج میباشند.) (در صورت تجمیع عرصه این واحدهای تجاری با قطعات مجاور، با رعایت کاربری و حد نصاب تفکیک در قطعه اصلی، احداث واحدهای تجاری در همکف و مسکونی در طبقات با رعایت حدود پیشروی و استقرار بنا در تراکم مربوطه با مجموع مساحت موجود تجاری به عنوان کاربریهای مجاز با رعایت ضوابط تجاری بلامانع میباشند).

**توضیح ۹:** در صورتی که آئین نامه ها و دستورالعملهای رسمی و قانونی مورد استفاده در این ضوابط مورد تجدید نظر یا تغییر قرار گیرد، میبایست موارد جدید در ضوابط مورد استفاده قرار گیرد.

**توضیح ۱۰:** کلیه مشاعات ساختمان از قبیل پارکینگ، پله ها، موتورخانه، انباری واحدهای مسکونی، سرویسهای بهداشتی مشترک جزء زیربنا و سطح اشغال محاسبه لیکن جزء تراکم محاسبه نمیگردند.

**توضیح ۱۱:** با عنایت به اینکه سازمانهای مسئول در امر تأسیسات شهری از قبیل (سازمانهای برق منطقه ای، آب منطقه ای، شرکت ملی گاز، شرکت ملی نفت، شرکت آب و فاضلاب، شرکت مخابرات و غیره) به دلیل تأمین نیازمندیهای جدید شهری ممکن است در هر زمان اقدام به احداث خطوط جدید، اصلاح و تقویت یا تغییر خطوط قبلی، افزایش و یا تغییر حریم خطوط و تأسیسات مذکر بنمایند، لازم است تا کلیه متقاضیان منفرد، تعاونیهای مسکن، پیمانکاران، مشاوران و کلیه سازمانهای ذینفع در

مقاطع مختلف زمانی پیشرفت کار از قبیل دریافت مجوز تفکیک ، دریافت پروانه ساختمان، آغاز عملیات اجرایی و یا انجام مطالعات مراحل اول و دوم طرحهای آماده سازی و طرح مجموعه های مسکونی و غیرمسکونی نسبت به استعلام بروز حرائم و مشخصات تأسیسات از مراجع ذیربط اقدام و تصمیمات اجرایی را براساس آن مورد توجه قرار داده و آخرین استعلام در پرونده ساختمان در شهرداری مضبوط نمایند.

**توضیح ۱۲:** جهت گردش دربها و پنجره های ساختمان نمیبایست در خارج از حد مالکیت پلاک باز شود.

**توضیح ۱۳:** احداث هر تعداد پله و رمپ خارج از حد مالکیت در پیاده روها، گذرگاهها و کاربریهای عمومی ممنوع میباشد.

**توضیح ۱۴:** نصب درب ماشین رو در محل مثلثهای دید (پخها) ممنوع میباشد.

**توضیح ۱۵:** در صورتی که ملک یا پلاکی با محدوده معین با کاربری غیرمسکونی در تصرف یا اجاره شخص یا ارگانی بوده و به استناد حالت مذکور در زمان برداشت کاربری شرایط موجود اراضی، کاربری زمین براساس نوع عملکرد متصرف در طرح جامع یا تفصیلی به همان حالت تثبیت گردیده باشد، پس از رفع تصرف و یا فسخ اجاره و تخلیه ملک توسط مستأجر یا متصرف در صورت تأیید مدارک موضوع فوق توسط کمیته فنی کمیسیون ماده پنج، کاربری پلاک قابل تبدیل به کاربری مسکونی با تراکم اراضی مسکونی مجاور و در صورتی که کاربری پلاک فوق قبلاً غیرمسکونی باشد قابل تبدیل به کاربری اولیه با تأیید کمیسیون ماده پنج خواهد بود

**توضیح ۱۶:** کاربریهای پیشنهادی طرح جامع و تفصیلی اصولاً دارای متولی خاصی نمیباشد به عنوان مثال، کاربریهای پیشنهادی ورزشی علاوه بر اداره کل تربیت بدنی، میتواند توسط اداره کل آموزش و پرورش، شهرداری، بنیادهای عام المنفعه و بخش خصوصی نیز احداث گردد، بنابراین اعلام عدم نیاز یک ارگان در این مورد نمیتواند دلیل موجهی جهت عدم نیاز شهر به کاربری مذکور باشد.

**توضیح ۱۷:** متقاضیانی میتوانند از شهرداری درخواست ازدیاد بنا به صورت استفاده از تراکم مجاز را بنمایند که لزوماً قبلاً در ساختمان موجود، سطح اشغال و تراکم پایه و تعداد پارکینگ لازم را بدون هرگونه خلاف ساختمانی رعایت نموده باشند. بدیهیست در غیر این صورت درخواست ازدیاد بنا در حد تراکم مجاز لازم است با ارائه نقشه های معماری و پلان پارکینگ و تأیید استحکام بنا از دفتر نظام مهندسی به تأیید کمیسیون ماده پنج برسد.

**توضیح ۱۸:** در صورتی که ساختمانی روی پیلوت احداث گردیده باشد، تصویر پلان طبقه اول بر روی زمین سطح اشغال آن ساختمان تلقی میگردد.

**توضیح ۱۹:** تعداد طبقات ساختمانهای مسکونی و غیرمسکونی میبایست از طریق تقسیم تراکم ساختمانی بر حداکثر سطح اشغال مورد محاسبه قرار گیرد.

**توضیح ۲۰:** تعداد واحدهای مسکونی مجاز در هر قطعه زمین از تقسیم حداکثر میزان تراکم بر حداقل مساحت مجاز هر واحد مستقل مسکونی در تراکمه های کم و متوسط قابل محاسبه میباشد.

**توضیح ۲۱:** براساس مصوبه مورخ ۱۳۶۹/۱۰/۳ شورایعالی شهرسازی و معماری ایران در مورد ضوابط و مقررات مربوط به تأمین فضاهای عمومی و خدماتی شهرها برای استفاده از مزایای ورود به محدوده خدماتی شهر و کسب اجازه قطعه بندی، تفکیک و ساختمان نسبت به مازاد بر هزار متر مربع از هر قطعه زمین در شهرهایی که طبق آخرین سرشماری کمتر از ۲۰۰ هزار نفر جمعیت داشته اند ۵۰ درصد آن جهت تخصیص به معابر و تأسیسات و تجهیزات و خدمات عمومی میبایست در اختیار شهرداری و سازمان مسکن و شهرسازی قرار گیرد.

**توضیح ۲۲:** براساس تبصره ۴ ماده واحده قانون تعیین وضعیت املاک واقع در طرحهای دولتی و شهرداریها صاحبان اراضی برای استفاده از مزایای ورود به محدوده توسعه و عمران شهر علاوه بر انجام تعهدات مربوط به عمران و آماده سازی زمین و واگذاری سطوح لازم برای تأسیسات و تجهیزات و خدمات عمومی حداکثر تا ۲۰ درصد از اراضی آن را برای تأمین معوض اراضی واقع در طرحهای موضوع این قانون و همچنین اراضی معوض طرحهای نوسازی و بهسازی شهری به طور رایگان دریافت نماید.

**توضیح ۲۳:** کلیه اراضی و املاک شهرداری، واقع در محدوده قانونی و حریم شهر که از طریق توافق با مالکین، هبه، وقف و یا تحت سایر عناوین مشابه شهرداری واگذار شده است، میبایست با مشخص شدن نوع کاربری در اجرای ماده ۴۷ آیین نامه مالی شهرداریها و مطابق با قانون ثبت اسناد و املاک به ثبت برسند.

**توضیح ۲۴:** در محدوده مصوب بافت قدیم شهر آمل اجرای ضوابط و مقررات مربوط به طرح تفصیلی ویژه بافت قدیم در موارد مشابه دارای تقدم میباشد.

### ۱-۲-۳- آیین نامه اجرایی قانون منع فروش و واگذاری اراضی فاقد کاربری مسکونی برای امر مسکن به شرکتهای

#### تعاونی مسکن و سایر اشخاص حقیقی و حقوقی

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 ذیربط 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 الاجراء 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

مؤسسات عمومی غیر دولتی 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 چهار گانه تحت مدیریت سازمان حفاظت محیط زیست ممنوع است.

ماده ۶- هرگونه نقل و انتقال اراضی فاقد کاربری مسکونی، مشروط به تسلیم اقرار نامه کتبی ضمن سند انتقال در دفاتر اسناد رسمی توسط منتقل الیه، دایر بر اطلاع از کاربری غیر مسکونی زمین و عدم امکان ساختن مسکن در آن خواهد بود.

ماده ۷- کاربریهای اراضی غیر مسکونی 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 در خواست تغییر کاربری آنها توسط دبیرخانه های مربوط، شهرداریها و سایر اعضا 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 در یافت 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، بطور 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 و سایر مشخصاتی که اظهار نظر 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 دفتر خانه 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. درمورد 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 عمومی و خدماتی شهرها پیش بینی گردیده اند، بر اساس مصوبات شورای عالی شهر سازی و معماری ایران عمل خواهد شد.

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 بر اساس 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، بر اساس 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 شهر سازی 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 آیین نامه مربوط به استفاده از اراضی و احداث بنا و تأسیسات 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 میبایست منضم به نقشه تفکیکی خوانا در مقیاس مناسب و سایر اطلاعات و مشخصات مورد نیاز 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 ذیربط توسط متقاضی ارائه خواهد شد.



تبصره ۲- نقشه های تفکیکی پیشنهادی از سوی متقاضیان درمورد اراضی واقع در شهرکهای مسکونی و شهرهای جدید جهت تأیید 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 شهر سازی 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، اظهار نظر خواهند نمود.

تبصره ۳- در صورت وجود یا دایر شدن شهرداری در شهرکها و یا در تمام یا بخشی از شهر جدید، اظهار نظر درخصوص موضوع این ماده به عهده شهرداریهای مذکور خواهد بود.

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

ماده ۱۶- مفاد ماده (۶) قانون برای آندسته از اراضی و املاک که بر اساس 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 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 الاجراء می باشند.



تبصره- نقشه تأیید شده موضوع ماده (۴) آیین نامه اجرایی 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، منحصراً 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، بر خلاف مفاد این قانون تصمیم گیری کرده و یا به هر نحو به ساخت و سازهای غیر قانونی اقدام نموده یا مؤثر در احداث بناهای خلاف باشند، متخلف محسوب و طبق مقررات با آنها رفتار خواهد شد.

ماده ۱۸- درج شماره، تاریخ و نام صادر کننده مجوز در آگهی های تفکیک و فروش اراضی موضوع این قانون الزامی است و آگهیهای فاقد مشخصات مذکور، غیر قابل 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 شهر سازی نیز موظف بوده است هر گونه 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 مبیاعه نامه و نظایر آنها برای زمینهای موضوع این قانون که فاقد نقشه های تفکیک مصوب مرجع قانونی است، اکیداً خودداری نمایند.

تبصره- وزارت بازرگانی و وزارت تعاون موظفند حسب مورد در صورت مشاهده تخلف قانون و این آئین نامه توسط بنگاههای معاملات ملکی و شرکتهای تعاونی و یا دریافت گزارش از سوی وزارت مسکن و شهر سازی 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 رأی مقتضی به مراجع صالح قضایی معرفی و تا حصول نتیجه مراتب را پیگیری نموده و همچنین وزارت مذکور و سایر مراجع ذیربط 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 شورایعالی شهرسازی و معماری ایران مسئولیت نظارت عالی بر حسن انجام این قانون و آیین نامه را بر عهده خواهد داشت.



### ۳-۳- تعریف مفاهیم، واژه ها و اصطلاحات

---

#### ۱- طرح توسعه و عمران:

عبارت است از ارائه و اجرای طرحهای مربوط به شبکه آمد و شد، کاربری اراضی، مطالعات اقتصادی، فرهنگی، اجتماعی و همچنین ارائه طرح کالبدی توسعه فیزیکی شهر که به موجب آن وضعیت اقتصادی، اجتماعی و ارتقا شرایط کالبدی شهر فراهم آید.

#### ۲- (حریم شهر):

محدوده توسعه آینده شهر و حد فاصل بین مرز محدوده طرح جامع با حد نهایی حریم شهر این حوزه به عبارت دیگر محدوده

ای بزرگتر به دوره محدود طرح جامع که اراضی واقع در آن در مقیاس توسعه منطقه شهری بلندمدت تحت ضوابط خاصی مورد حفاظت و یا مورد بهره برداری کنترل شده قرار میگیرد که میتواند شامل کاربریهای مختلفی به شرح ذیل باشد:

- روستاهای موجود
- مجموعه های مسکونی موجود
- اراضی کشاورزی، جنگل، مرتع و منابع طبیعی و ملی شده و اراضی باغداری
- تأسیسات صنعتی موجود
- تأسیسات حمل و نقل
- کاربریهای موجود و مصوب در ورودیهای شهر
- مجموعه ها یا مکانهای مذهبی
- مجموعه های توریستی، (اقامتی - فراغتی)، پذیرایی و گذران اوقات فراغت و گردشگری
- تأسیسات صنعتی وابسته به کشاورزی، آبیاری، دامداری، پرورش طیور و غیره
- شهرکها و مجموعه های مسکونی مصوب تکمیل شده یا نیمه تمام
- اراضی بایر، مسیل، نیزار، شنزار، باطلاق و غیره
- فرودگاه، ایستگاه و خطوط راه آهن و مترو

- راههای روستایی و ترانزیت
- میادین اصلی میوه و تره بار
- محل دائمی نمایشگاهها
- مجموعه های تولید گل و گیاه
- گورستانهای موجود و پیشنهادی
- کشتارگاه (موجود پیشنهادی)
- مجتمعها و پردیسهای آموزش عالی
- تأسیسات آبرسانی
- مراکز تحقیقات کشاورزی
- ایستگاههای مخابراتی و رادیویی
- پستهای تقلیل فشار و خطوط انتقال نیرو
- پستهای تقلیل فشار و خطوط انتقال گاز
- شهرک آزمایش رانندگی
- واحدهای کشت و صنعت



- پارک مصالح ساختمانی

- هتل - متل

- پارکهای منطقه ای

- اردوگاه جهانگردی

- مجتمعهای پرورش ماهی، دام، طیور، زنبور عسل

- مجتمع انبارهای سوخت

### ۱-۲- محدوده های طرح توسعه و عمران و طرح تفصیلی:

عبارتست از محدوده توسعه فیزیکی شهر تا پایان دوره ده ساله طرح که به تصویب شورای عالی شهرسازی و معماری ایران رسیده باشد و محدوده طرح تفصیلی عبارت از حدود و مرز تثبیت شده طرح فوق الذکر که (توسط کمیسیون ماده پنج استان) مورد تصویب قرار گرفته باشد.

### ۳- محدوده خدماتی شهرداری:

محدوده ای است که شهرداری در آن مجاز به ارائه خدمات شهری مانند صدور پروانه ساختمانی، نظافت، جمع آوری زباله، تأمین شبکه مناسب گذرگاه و... میباشد.

#### ۴- حریم عوارض طبیعی و مصنوع:

به نواری از سطح زمین با عرضهای تعیین شده اطلاق میشود که به دلایل مختلف حفاظتی یا امنیتی، احداث و استقرار هر نوع ساختمان یا تأسیسات روی زمین یا پایین تر از سطح آن یا در طول آن ممنوع میباشد و رعایت این حریم نسبت به جاده ها، رودخانه ها، جنگلها، تالابها، نهرهای عمومی، قنوت، چاهها، چشمه ها، مسیلهها، خطوط و پایه های انتقال نیرو، خطوط و شبکه ها و تأسیسات مخابراتی، لوله های انتقال گاز و نفت، پلها، تونلهای واقع در مسیر جاده ها یا تأسیسات عمرانی و صنعتی، لوله ها و کانالهای مربوط به تأسیسات آبرسانی، سدها، تأسیسات نظامی و انتظامی، تصفیه خانه های آب و فاضلاب و سایر تأسیسات عمومی و ابنیه و آثار تاریخی، معادن دایر و غیردایر، مراکز سری و محرمانه، خطوط راه آهن فرودگاههای نظامی و غیرنظامی و منابع سوخت، تأسیسات هسته ای و غیره که میبایست مورد حفاظت و رعایت قرار گیرد.

#### ۵- سازمان مجری طرح:

سازمانی است که قانوناً جهت اجرای طرحهای جامع و تفصیلی تعیین میگردد و معمولاً شهرداریها موظف به انجام چنین نقشی خواهند بود.

#### ۶- حوزه نفوذ مستقیم شهر:

عبارت است از حوزه فیزیکی پیرامون شهر که ضمن تأثیرپذیری از شهر متقابلاً در تغییر تواناییها و عملکرد شهر مؤثر باشد.

#### ۱-۶- محدوده شهر:

عبارت است از محدوده توسعه فیزیکی شهر تا پایان دوره ده ساله طرح که به تصویب شورای عالی شهرسازی و معماری ایران رسیده باشد و محدوده طرح تفصیلی عبارت از حدود و مرز تثبیت شده طرح فوق الذکر که (توسط کمیسیون ماده پنج استان) مورد تصویب قرار گرفته باشد.

محدوده شهر: محدوده شهر عبارت است از حد کالبدی موجود شهر و توسعه آتی در دوره طرح جامع و تا تهیه طرح مذکور در طرح هادی شهر که ضوابط و مقررات شهرسازی در آن لازم الاجرا میباشند.

#### ۷- تقسیمات شهری:

سطح شهر برحسب وسعت، جمعیت، بافت و شبکه بندی به طور سلسله مراتبی به منطقه، ناحیه، محله تقسیم میگردد.

#### ۸- منطقه:

از مجموع دو تا پنج ناحیه یک منطقه شهری یا جامعه بزرگ تشکیل میگردد.

#### ۹- ناحیه:

از تجمیع دو تا پنج محله یک ناحیه یا جامعه متوسط شکل میگردد.



#### ۱۰- محله:

از مجموع چند کوی یک محله یا جامعه کوچک با جمعیت سه الی پنج هزار نفر تشکیل می‌گردد.

#### ۱۱- نمای شهر:

منظور از نمای شهری مجموعه وجوهی از ساختمانهاست که بدنه فضاهای عمومی شهری اعم از محورها و میادین را تشکیل میدهد و یا از فضاهای عمومی مجاور یا نزدیک آنها قابل رؤیت باشد.

#### ۱۲- ساماندهی نمای شهری:

مجموعه عملیات سازماندهی شده و هدایت یافته ای است که در جهت حفظ و بهبود نماهای شهری موجود و هماهنگ سازی و ارتقا کیفی نماهای آینده شهری صورت پذیرد.

#### ۱۳- محورهای باارزش ویژه تاریخی (فرهنگی - تاریخی):

شامل محورهای تاریخی اصلی شهر به ویژه آنهایی که نماینده دوران مختلف شکل گیری شهر میباشند (مانند محور بازار از گلباغ محله، روبروی پل دوازده چشمه تا چهارراه قیصری).

#### ۱۴- محورهای باارزش ویژه کالبدی:

شامل محورهای برخوردار از خصوصیات کالبدی باارزش از نظر ترکیب کلی، سبک، مصالح و تیپولوژی میباشند (مانند محورهای مهدیه و انقلاب).

#### ۱۵- هویت بومی:

بخشهای خاصی از شهر که بر روی هسته تاریخی و بومی آن قرار داشته و هنوز واجد پاره ای از ویژگیهای معماری بومی خود میباشد و میبایست در مطالعات طراحی مورد توجه قرار گیرد.

#### ۱۶- اراضی بایر:

عبارت است از اراضی که در آن فعالیتی از قبیل باغداری و کشاورزی، احداث ساختمان انجام نگرفته و یا بهره برداری از آن به عمل نیامده باشد، در غیر این صورت به عنوان زمین دایر نامیده میشود.

#### ۱۷- مرکز خدمات منطقه شهری:

قسمتی از اراضی اختصاص یافته به مراکز اصلی خدمات شهری مانند بیمارستان، مراکز بهداشتی و درمانی، ادارات دولتی، مراکز آموزشی و فرهنگی، مجتمعهای آموزش عالی، مجتمعهای ورزشی، دفاتر و مؤسسات خصوصی، مراکز تجاری عمده فروشی.

### ۱۸- مرکز خدمات تجاری مرکز شهری:

مراکز و محورهای فعالی میباشند که ضمن دارا بودن مراکز خدمات اساسی از بالاترین تراکم در مورد تبادلات اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی، آمد و شد و عملکردهای شهری برخوردار باشند.

### ۱۹- مرکز خدمات ناحیه:

قسمتی از اراضی ناحیه است که به استقرار خدماتی از قبیل دبیرستان، مدارس راهنمایی، مرکز بهداشت، پارک ناحیه، زمین ورزشی ناحیه، کتابخانه، شهرداری ناحیه، مرکز آتش نشانی، اماکن تجاری، اختصاص داشته و نیازمندیهای هفتگی ساکنین ناحیه را تأمین می نماید.

### ۲۰- مرکز خدمات محله:

شامل قسمتی از اراضی محلات مسکونی است که جهت رفع نیازمندیهای روزانه ساکنین اختصاص یافته است و اختصاص به استقرار واحدهای تجاری، مهد کودک، دبستان، پارک محله، ورزشی محله، باجه پست و درمانگاه و نظائر آن دارد.

### ۲۱- حوزه کاربری اراضی:

عبارت از مجموعه ای از اراضی شهری است که براساس طرحهای پیشنهادی به یک نوع مصرف با استفاده خاصی اختصاص داده

شده، مانند حوزه کاربری اراضی مسکونی که اختصاص به استفاده مسکن دارد و یا حوزه کاربری تجاری که مخصوص احداث واحدها و مجموعه های تجاری میباشد.

## ۲۲- تغییر کاربری:

انواع فعالیتهایی که به منظور حذف برخی از کاربریهای نامناسب و یا ایجاد کاربریهای متناسب صورت میگیرد در این مقوله قرار میگیرد هرگونه تغییر کاربری اراضی طرح تفصیلی در صلاحیت کمیسیون ماده پنج شورای شهرسازی و معماری استان میباشد.

## ۲۳- اراضی حوزه مسکونی:

شامل اراضی است که برای سکونت افراد و خانواده های شهری در نظر گرفته شده و قسمتی از این اراضی اختصاص به واحدهای مسکونی دارد و بخش دیگر به صورت کاربریهای مجاز به منظور احداث و استقرار تأسیسات و تسهیلات و شبکه های ارتباطی در نظر گرفته شده مانند فضاهای آموزشی، فرهنگی، بهداشتی، درمانی، فضای سبز، پارکینگ، اراضی تجاری و غیره که نیازمندیهای ساکنین را در زمینه های مختلف تأمین مینماید.

توضیح: به استثنای کاربریهای مجاز تجاری در نبش گذرگاهها و مشاغل خانگی اگر موارد در طرح تفصیلی به صورت ثبت نشده باشد میبایست تغییر کاربری از مسکونی به سایر کاربریهای مجاز در کمیسیون ماده پنج مطرح گردد.



#### ۲۴- اراضی باغداری:

در صورتی که کاربری پلاک در سند مالکیت یا بر اساس رای کمیسیون ماده ۱۲ و یا در نقشه کاربری پیشنهادی طرح تفصیلی باغ قید شده باشد (کاربری آن باغ تلقی گردیده) تفکیک و ساختمان در آن تابع قوانین و اولویت بندی ضوابط باغات خواهد بود.

#### ۲۵- اراضی حوزه تجاری:

شامل اراضی است که ویژه فعالیتهای بازرگانی خدماتی (مانند مطب پزشکان، دفاتر مهندسی، دفاتر وکالت، نمایندگی کارخانجات دفتر اسناد رسمی شعبه بانکها دفتر اسناد رسمی عمده فروشی، خرده فروشی، خرید و فروش، خدمات و کاربریهای مجاز در آنها میباشد).

#### ۲۶- اراضی حوزه اداری:

این حوزه عبارت است از اراضی که ویژه استقرار واحدهای اداری و دولتی یا وابسته به دولت و یا واحدهای خصوصی با کاربری اداری میباشد.

## ۲۷- اراضی حوزه صنعتی:

این اراضی به کارگاههای درون شهری، و مجتمع کارگاههای نیمه مزاحم شهری مستقر در محدوده یا حاشیه پیوسته آن و نواحی و شهرکهای صنعتی قابل استقرار در اراضی خارج محدوده استحضاطی (با آلودگی زیاد) که قابل تفکیک میباشند. کارگاههای درون شهری به دلیل آلودگی جزئی از نظر ضوابط ساختمانی مشابه کاربریهای تجاری تلقی و در مجاورت آنها قابل استقرار میباشند.

## ۲۸- صنایع بزرگ:

صنایع بزرگ به گروهی از فعالیتهای صنعتی و تولیدی اطلاق میگردد که دارای بیش از ده نفر کارگر بوده و حجم و وزن مواد اولیه آنها بیش از حجم و وزن تولیدات آنها باشد اینگونه صنایع معمولاً به دلیل لزوم کنترل آلودگیها میبایست در نواحی یا شهرکهای صنعتی با فاصله کافی از محدوده شهری ترجیحاً به صورت مجتمع مستقر گردند و واحدهای موجود در شهر بدون هرگونه اجازه گسترش به تدریج به موقعیتهای تعیین شده در خارج از محدوده شهر منتقل گردند.

## ۲۹- مجتمع کارگاههای نیمه مزاحم شهری:

شامل کلیه فعالیتهای نیمه مزاحم شهری است که اکثریت آنها دارای تعداد کارکنان کمتر از ۱۰ نفر بوده و به دلیل لزوم

دسترسی متقاضیان و نسبت حجم پایین کالای ساخته شده به مواد خام وارداتی ترجیحاً میبایست در مناطق ویژه ای از شهر یا حاشیه پیوسته آن استقرار یابند. آلودگی محیطی در این کاربری میبایست با رعایت استانداردهای زیست محیطی کنترل و کارگاههای نیمه مزاحم موجود و پراکنده در داخل بافت شهر میبایست به تدریج براساس طرح ساماندهی کارگاههای نیمه مزاحم شهری به اراضی آماده سازی شده در موقعیتهای پیشنهادی طرح جامع منتقل گردند.

### ۳۰- معابر شهری و طبقه بندی راههای شهری:

مطابق ضوابط مصوب وزارت مسکن و شهرسازی - راههای شهری به گروه راه شریانی درجه ۱، راه شریانی درجه ۲ و راههای محلی تقسیم بندی میگردد.

الف - راه شریانی درجه یک: راهی است که در طراحی و بهره برداری از آن به جابجایی وسایل نقلیه موتوری برتری داده میشود. برای رعایت برتری، عبور عابرین پیاده از عرض راه و نحوه استقرار نوع کاربری در مجاور آن مورد کنترل و تنظیم قرار میگردد. راههای شریانی درجه یک دارای عملکرد برون شهری بوده و به آزاد راه و بزرگراه و راه عبوری دسته بندی میگردد.

#### ۳۰-۱- آزاد راه:

به راهی اطلاق میشود که ترافیک متقابل از یکدیگر جدا میباشند و جریان ترافیک در آن جز در تصادفات و راه بندانها آزاد است. در این گونه معابر کلیه تقاطعها در آن غیر همسطح و نحوه صحیح هر ورود و خروج در آن کاملاً کنترل شده میباشد.

## ۲-۳۰- بزرگراه:

راهی است که ترافیک دو طرف آن مانند آزاد راه به طور فیزیکی از یکدیگر جدا می‌باشد و جریان ترافیک در آن در طولهای قابل ملاحظه پیوسته فرض می‌گردد. نحوه صحیح ورود به بزرگراه و خروج از آن کاملاً کنترل شده می‌باشد. تعداد معدودی نیز تقاطع همسطح با حداقل فاصله ۲/۵ کیلومتر می‌تواند دارا باشد.

ب - راه شریانی فرعی: این گونه گذرگاهها دارای عملکرد درون شهری می‌باشند و مرز شبکه اصلی راههای درون شهری محسوب می‌گردند در راههای شریانی فرعی جابجایی و دسترسی به عنوان دو عملکرد اصلی محسوب می‌گردند. بنابراین هرچه تعداد دسترسیها بیشتر شود نقش جابجایی کاسته میشود، در سلسله مراتب شبکه های شهری شبکه گذرگاههای شریانی فرعی نقش ارتباط شریانی اصلی با شبکه خیابانهای محلی را ایفا میکنند.

ج - خیابانهای محلی: (سرعت طرح در این گونه گذرگاهها ۳۰ کیلومتر در ساعت پیشنهاد می‌گردد).

نقش دسترسی نیز میبایست در این گونه معابر به نحوی عمل نمایند که از عملکرد اجتماعی آن کاسته نشود. بدین منظور افراد پیاده مجازند که در هر نقطه ای که بخواهند از عرض خیابان عبور کنند راههای فرعی نیز خود به دو گروه اصلی و فرعی تقسیم می‌گردند در خیابانهای محلی اصلی حجم ترافیک بیشتر از خیابانهای محلی فرعی می‌باشد.

در مطالعات طرح تجدیدنظر طرح جامع و طرح تفصیلی شهر آمل گذرگاههای پیشنهادی با تقسیمات ذیل مورد پیشنهاد قرار گرفته است:

عرض گذرگاه (متر)	طبقه بندی سلسله مراتب گذرگاههای پیشنهادی در نقشه های طرح جامع
۶۱-۷۶ متری	۱- آزادراه
۴۶-۶۰ متری	۲- بزرگراه بین شهری اصلی (چهار خطه)
۳۵-۴۵	۳- خیابان شریانی اصلی
۳۵-۴۵	۴- خیابان شریانی اصلی (با عملکرد شریانی فرعی)
۲۴-۳۵	۵- خیابان شریانی فرعی
۱۶-۲۲	۶- خیابان محلی اصلی
۱۰-۱۴	۷- گذرگاه خیابان محلی فرعی
۱۰ متر و کمتر	۸- گذرگاههای درون محله

### ۳۱- گذرگاه سواره:

آن قسمت از عرض خیابان که اختصاص به عبور وسایل نقلیه دارد.

توضیح: معمولاً عرض گذرگاههای سواره تا حد خیابانهای محلی اصلی از طریق بارگذاری ترافیک و گذرگاههای فرعی و درون محله ای با عرض کمتر از ۱۴ متر براساس رابطه طول با عرض آن رعایت نظام سلسله مراتبی، تعداد بازشوهای آن تعیین میگردد.

### ۳۲- گذرگاه پیاده:

عبارت است از تمام یا قسمتی از عرض یک معبر که جهت عبور پیاده اختصاص داده شده است. در شهرسازی معاصر که انسان به عنوان محور طراحی انتخاب گردیده جهت آرام سازی حرکت و افزایش فضاهای همگانی معمولاً به افزایش عرض گذرگاههای پیاده بیش از مسیرهای اتومبیل رو اولویت داده میشود.

### ۳۳- کوچه:

معبری است که حداکثر عرض آن ۱۰ متر باشد.

### ۳۴- خیابان:

گذرگاهی که عرض آن بیشتر از ۱۰ متر باشد.

### ۳۵- بن بست:

گذرگاهی است که انتهای آن بسته میباشد و عبور وسایل نقلیه و در بعضی مواقع عبور پیاده از انتهای آن ممکن نمی باشد.

### ۳۶- تفکیک:

عبارت است از جداسازی یا تقسیم یک قطعه زمین یا ساختمان به قطعات کوچکتر یا واحدهای مجاز مستقل.

### ۳۷- تجمیع:

یکپارچه و جمع کردن چند قطعه زمین یا ساختمان به یک قطعه بزرگتر را تجمیع گویند که عکس عمل تفکیک می‌باشد.

### ۳۸- تغییرات اساسی:

تغییرات کلی در قسمت‌های خارجی و داخلی یک بنا می‌باشد (جابجایی دیوار، تعویض سقف، جابجایی ستون)

### ۳۹- قطعه زمین:

زمینی است بایر یا دایر که موقعیت آن نسبت به جهات چهارگانه (شمال و جنوب و شرق و غرب) مشخص شده باشد.

### ۴۰- بنا (ساختمان):

عبارتست از هر نوع مستحدثات سرپوشیده ای که مورد استفاده سکونت یا فعالیتهای اداری، تجاری، صنعتی، کارگاهی و امثال

آن قرار گیرد مانند یک ویلا یا خانه مسکونی، کارخانه، فروشگاه، نمایشگاه، اداره دولتی، بیمارستان و غیره.

#### ۴۱- مشاعات:

مجموع سطوح فضا و تأسیسات عمومی یک بنا را مشاعات بنا گویند. مانند پلکان، آسانسور، راهرو، پیلوت، پارکینگ، سالنهای بازی و اجتماعات، انبارها، استخر، فضاهای باز و ساخته شده مانند حیاط و باغ، تأسیسات عمومی، زیربنایی (سپتیک، فاضلاب، لوله کشیهای اصلی و عمومی، کانالها، برق عمومی، آب و گاز عمومی و غیره) و همچنین اطاق سرایدار و محوطه بام و امثال آن.

#### ۴۲- آپارتمان:

براساس بند ب آئین نامه اجرایی قانون آپارتمانها ساختمانی که بتواند امکانات سکونتی، تجاری، اداری حداقل برای چهار واحد مستقل فراهم نماید آپارتمان نامیده میشود.

#### ۴۳- واحد ساختمانی مستقل:

عبارت از واحدی است که دارای درب ورودی اصلی مجزا سرویسهای بهداشتی و آشپزخانه مستقل باشد.

#### ۴۴- واحد مسکونی:

یک یا چند اطاق که به یکدیگر مربوط بوده و دارای سرویس مشترک باشند (حمام، توالی، آشپزخانه).



#### ۴۵- حیاط (فضای باز):

قسمتی از قطعه زمین که در آن بنایی احداث نشده و به صورت فضای باز و یا باغ و باغچه محوطه سازی، حیاط یا حیاط خلوت باشد.

#### ۴۶- طبقه همکف:

طبقه همسطح زمین هر بنا که با سطح گذرگاه عام یا حیاط هم تراز بوده و یا حداکثر حدود یک متر و بیست سانتیمتر مرتفع تر از آن باشد.

#### ۴۷- کف (کف گذرگاه):

تراز سطح تمام شده یا کف محور گذرگاه عمومی می باشد که در موقع تعیین ارتفاع ساختمانها مبنای محاسبه خواهد بود.

#### ۴۸- تراکم جمعیت:

عبارت از میانگین پراکندگی جمعیت در سطح اراضی شهری است و واحد آن برحسب تعداد نفر در یک هکتار می باشد.

#### ۴۹- تراکم ساختمانی:

عبارت از نسبت سطح زیربنای طبقات مورد استفاده مسکونی، تجاری، اداری، بهداشتی، آموزش و غیره به سطح کل اراضی مورد استفاده (سطوح پارکینگ، پیلوتها، انبار، زیرزمین و راه پله ها در صورت رعایت ضوابط طرح جزء تراکم ساختمانی محسوب نمی گردند).

#### ۵۰- تراکم خالص مسکونی:

پراکندگی و توزیع متوسط جمعیت در سطوحی که اختصاص به کاربری مسکونی دارد میباشد و واحد آن عبارت از تعداد نفر در یک هکتار از اراضی مسکونی است.

#### ۵۱- سرانه:

سهمی که به طور تئوریک در یک کشور یا شهر و یا استان به هر یک از افراد جامعه تعلق میگیرد مانند درآمد سرانه، سرانه زمین، سرانه مسکونی، سرانه فضای سبز و غیره.

## ۵۲- سطح زیربنا در همکف (سطح اشغال):

عبارت از سطح طبقه ساخته شده همکف از ساختمانی است که تقریباً هم تراز گذرگاه عام با حیاط و فضای ورودی به آن طبقه باشد.

## ۵۳- سطح آزاد:

قسمتی از یک قطعه زمین است که در آن هیچگونه بنایی احداث نشده باشد مانند حیاط خلوت، باغ و باغچه، فضای سبز و فضای خالی و باز.

## ۵۴- سطح خالص مسکونی (سطح مفید):

عبارت از مجموع سطوح ساخته شده یک بنا که صرفاً به منظور سکونت استفاده میشود بدون احتساب قسمت‌های مشاع و غیرمسکونی مانند راهروها، پله‌ها، و پارکینگ، پیلوت، انبار، زیرزمین

## ۵۵- سطح ناخالص مسکونی:

عبارت از مجموع سطوح تمام طبقات یک بنا میباشد که برای منظوره‌های مختلف مورد استفاده قرار میگیرد اعم از طبقات مسکونی و غیره و پارکینگ و انبار و زیرزمین.

#### ۵۶- طبقات فوقانی:

کلیه طبقات واقع در روی طبقه همکف را گویند و به ترتیب طبقات اول و دوم و سوم... نامیده میشوند.

#### ۵۷- زیرزمین:

قسمتی از ساختمان که ارتفاع روی سقف آن حداکثر از متوسط سطح زمین  $۱/۲$  متر باشد.

#### ۵۸- پیلوت:

قسمتی از ساختمان هم سطح گذر که به صورت فضایی شامل ستونهای بدون دیوارهای جداکننده بوده و فاصله زیرسقف آن از گذرگاه حداکثر  $۲/۴$  متر باشد.

#### ۵۹- پارکینگ:

محل خاص نگهداری وسایط نقلیه میباشد.

#### ۶۰- بالکن:

سطح سرپوشیده (یا سر باز) در طبقات بنا که حداقل یک طرف آن باز باشد.

#### ۶۱- سطح ناخالص طبقات:

عبارت است جمع کل مساحت طبقات ساختمان با احتساب دیوارهای خارجی.

#### ۶۲- فضای باز و همگانی شهری:

عبارت از فضاهای طراحی شده حاصل از عقب نشینی گذرگاهها در بخش پیاده رو جهت تأمین محوطه های عمومی، تأمین فضاهای ایستا برای استقرار مبلمان شهری و فعالیتهای مدنی با مالکیت شهرداری.

#### ۴-۳- مقررات عمومی تفکیک و ساختمان:

---

استفاده از مقررات عمومی و تفکیک و ساختمان پس از رعایت مقررات ویژه وزارت علوم و تحقیقات و فن آوری، وزارت نیرو، وزارت آموزش و پرورش، سازمان محیط زیست، سازمان میراث فرهنگی و گردشگری، وزارت جهاد کشاورزی، وزارت راه و ترابری و سازمانهای مشابه و رعایت حریم، نسبت گسلهای درجه یک و دو موجود در منطقه، راهها، رودخانه، جنگلها، دریاچه، نهرهای آب کشاورزی، قنوت، چاهها، مسیلهها، خطوط و پایه های انتقال نیروی برق، خطوط و پایه های تأسیسات مخابراتی، پلها، تونلهای واقع در مسیر گذرگاهها، لوله های انتقال نفت و گاز، سدها، کانالها و شبکه های آبیاری، خطوط و لوله های آبرسانی، تأسیسات نظامی و انتظامی و امنیتی، تصفیه خانه های آب و فاضلاب، سیل بندها، سیل گیرها و آثار تاریخی و

حریمهای زیست محیطی با رعایت ضوابط مراجع ذیربط مجاز میباشد. رعایت مقررات عمومی ساختمان نیز نسبت به مقررات ساختمانی مربوط به هر یک از حوزه های استفاده از زمین در اولویت قرار دارد، به این معنی که هرگاه بین این دو مقررات مغایرتی حاصل گردد همواره مقررات عمومی ساختمان که جنبه محدودکننده تری دارد میبایست رعایت گردد و در صورتی که بین دو یا چند مورد از مقررات نیز مغایرتی پیش آید هر کدام که محدودکننده تر باشد میبایست مورد استفاده قرار گیرد.

#### ۱-۴-۳- مقررات احداث ساختمان:

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

**تبصره ۲ -** احداث ساختمان در هر حوزه استفاده از زمین صرفاً با رعایت مقررات ساختمان مربوط به آن حوزه و دیگر مقررات و مستثنیات و ملحقات مربوطه و رعایت حریم کاربریهای مصوب طرح جامع میسر میباشد.

**تبصره ۳ -** گواهی پایان کار ساختمان و مجوز استفاده از ساختمان فقط در صورتی به وسیله شهرداری، صادرخواهد گردید که ساختمان موجود در پلاک مورد درخواست و براساس کاربری و مقررات ساختمانی حوزه استفاده از زمین مربوطه ساخته شده باشد.

**تبصره ۴ -** کلیه خلاف‌های ساختمانی نسبت به مقررات ساختمانی میبایست قبل از صدور گواهی پایان کار ساختمان رفع و جرایم آن تسویه شده باشد.

**تبصره ۵ -** درخواست تفکیک یا احداث ساختمان و تغییرات ساختمان صرفاً میبایست با ارائه سند مالکیت توسط مالک ملک یا وکیل قانونی او صورت پذیرد.

#### ۲-۴-۳- مرز مالکیت، حریم اراضی عمومی، گذرگاهها، رودخانه و نهرها:

هیچ ساختمان یا اجزا ساختمانی نمیبایست از حد «بر» و حریم گذرگاه و اراضی عمومی و همچنین از مرز مالکیت زمین که در آن ساخته میشود تجاوز نماید مگر در موارد مربوط به ضوابط پیشامدگی و مواد مندرج در تبصره ۶ و ۷ در مجاورت گذرگاههای عمومی و با کسب مجوز از شهرداری.

**تبصره ۶ -** قبل از آغاز احداث ساختمان مالک یا مالکین میبایست نسبت به اخذ کف و بر از شهرداری اقدام و موقعیت زمین براساس سند و شماره پلاک از طرف اداره ثبت اسناد مورد تأیید قرار گیرد (در حال حاضر به این طریق عمل نمیشود و در هنگام اخذ پروانه سند ثبتی ملاک نمیباشد).

**تبصره ۷ -** احداث هرگونه مستحذات در حریم رودخانه ها، نهرها، مسیلهای شهر در حریم تعیین شده توسط مراجع ذیربط ممنوع و احداث فضای سبز و گذرگاه در حریمها با اجازه سازمان مسئول از مورد فوق مستثنی میباشد.



**تبصره ۸ -** جهت احداث جزئیات اجرایی نظیر جای گلدان و سایبان ثابت پنجره و امثال آن حداکثر تا ۳۰ سانتیمتر برجستگی در صورتی که ارتفاع آن از کف گذرگاه حداقل ۵ متر باشد مجاز است.

### ۳-۴-۳- مقررات مربوط به ارتفاع ساختمانها:

**تبصره ۹ -** ارتفاع ساختمانها (با احتساب جداگانه ارتفاع کرسی چینی و ارتفاع جانپناه بام) براساس خارج قسمت حداکثر درصد زیربنا در کل طبقات (تراکم ساختمانی مجاز) به حداکثر سطح اشغال مجاز مورد عمل در طبقه همکف برای یک واحد ساختمانی مستقل در هر تراکم با رعایت عرض گذر اصلی قابل محاسبه و بطور کلی محدودیتی در مورد تجمیع قطعات و بلندمرتبه سازی مشروط به رعایت ارتفاع جبهه نخست (بدون عقب نشینی از حد پلاک در مجاور گذرگاه) حداکثر معادل عرض گذرگاه و ضوابط مشرفیت و استقرار بنا وجود ندارد.

**توضیح ۱ -** در محاسبه ارتفاع ساختمانهای تجاری ارتفاع طبقه همکف میبایست معادل پنج متر و نیم در نظر گرفته شود.

**توضیح ۲ -** در مورد پلاکهای دو نبش و بیشتر عرض گذرگاه اصلی مجاور پلاک میبایست مبنای محاسبه ارتفاع قرار گیرد.

**توضیح ۳ -** در محاسبه تعداد طبقات در صورتی که ارتفاع مورد عمل دارای ارقام اعشاری به میزان بیش از پنجاه درصد ارتفاع یک طبقه (حدود ۱/۶ متر) باشد، رقم فوق به صورت یک طبقه کامل محسوب و به عنوان آخرین طبقه در نمای نخست قابل اقدام میباشد.





توضیح ۴ - به طور کلی تعداد طبقات مجاز در جبهه اولیه نمای اصلی ساختمانهای جنوبی از رابطه ذیل قابل استخراج خواهد بود. بالطبع جهت استفاده از بقیه تراکم مجاز متعلقه میتوان با عقب نشینی بعد از طبقات مذکور تحت زاویه ۴۵ درجه اقدام به احداث طبقات بیشتر بنماید.

$$h = \frac{d + 1/5 - 1/2}{3} \quad (\text{بدون پیلوت})$$

$h$  = تعداد طبقات مجاز در جبهه اولیه بنا

$d$  = عرض گذرگاه شمالی

(۱/۵) = عقب نشینی شمالی ساختمانها از بر گذرگاه

(۱/۲) = ارتفاع طبقه همکف از کف گذرگاه

(۳) = ارتفاع متوسط هر طبقه

(۲/۴) = حداکثر ارتفاع پیلوت

$$h = \frac{d + 1/5 - 2/4}{3} \quad (\text{با پیلوت})$$

**تبصره ۱۰-** بنابراین با توجه به مفاد تبصره هشت در اینگونه ساختمانها استفاده از حداکثر تراکم مجاز صرفاً با عقب نشینی طبقات بالاتر از ارتفاع جبهه نخست در داخل زاویه ۴۵ درجه (تحت خط فرضی جدا شده از بر مقابل گذرگاه) امکان پذیر خواهد بود.

**تبصره ۱۱-** در صورت یکسان بودن تراکم ساختمانی در طرفین گذرگاه رعایت حداکثر ارتفاع و حجم ساختمانی قابل احداث در مورد ساختمانهای جنوبی برای واحدهای شمالی ضمن امکان ادغام نمای نخست و ثانویه برای ساختمانهای شمالی نیز لازم الرعایه میباشد.

**تبصره ۱۲-** با توجه به اینکه در گذرگاههای با عرض محدود به دلایل ترافیکی ساختمان دچار محدودیت استفاده از حداکثر تراکم مجاز میباشد رعایت تبصره ۹ در مورد حجم ساختمانی بناهای شمالی با معیار حاکم بر ساختمانهای جنوبی توأمأ الزامی میباشد.

**توضیح یک -** در ساختمانهای مستقر در پلاکهای شمالی جهت احتراز از ایجاد سایه غیرمطلوب بر پلاک همجوار (شمالی آن) بایستی حد فوقانی نما (امتداد نمای مذکور در تبصره ۹) در جبهه شمالی ساختمان در داخل لفافه زاویه ۴۵ درجه (تحت خط فرضی جدا شده) از حد مجاز استقرار ساختمانی پشتی (۶۰ درصد طول پلاک) قرار گیرد. و در محاسبه تعداد طبقات ساختمان جنوبی اعشار بیش از نیم طبقه یک طبقه کامل محسوب میگردد.



**توضیح دو-** کلیه ساختمانهای جنوبی میبایست به فاصله ۱/۵ متر از حد حریم گذرگاه اصلی اقدام به ساختمان نمایند. با رعایت ۱/۵ متر عقب نشینی مالک مجاز به جبران سطح عقب نشینی در طبقات میباشد.

**توضیح سه -** در کلیه پلاکهای مسکونی موقعیت ساختمان میبایست لزوماً با رعایت حد مجاز استقرار بنا و سایر ضوابط در جبهه شمال ساختمان احداث گردد.

**تبصره ۱۳ -** عقب نشینی ساختمانهای عمومی در طبقه همکف حداقل به عرض ۵

/ از بر معبر از قبیل ادارات، شرکتهای دولتی و خصوصی، پاساژها مراکز فرهنگی اجتماعی و تفریحی الزامی میباشد.

**تبصره ۱۴ -** نحوه محاسبه تعداد طبقات برحسب عرض گذرگاههای شهری:

**الف -** احداث بنا در گذرهای ۶ و ۸ متری میبایست براساس موارد ذیل صورت پذیرد:

۱- احداث بنا در قطعات ۱۰۰ الی ۲۰۰ مترمربعی فقط در دو طبقه بر روی پیلوت مجاز میباشد.

۲- احداث بنا در طبقه سوم در قطعات بیش از ۲۰۰ الی ۳۰۰ مترمربعی و بیشتر در گذرهای ۶ متری صرفاً تحت زاویه ۴۵ درجه و با تأمین پارکینگ مورد نیاز مجاز میباشد.

۳- احداث بنا در طبقه سوم در قطعات ۲۰۰ الی ۳۰۰ مترمربعی و در بر گذرهای ۸ متری با تأمین پارکینگ مورد نیاز برای هر یک از واحدهای احداثی مجاز میباشد.







ب - احداث بنا در طبقات چهارم و در قطعات بیش از ۳۰۰ مترمربع در گذرهای ۸ متری صرفاً تحت زاویه ۴۵ درجه و با تأمین پارکینگ مورد نیاز مجاز میباشد و بجز موارد فوق هرگونه درخواست افزایش بنا در طبقات در گذرهای ۶ و ۸ متری لازم است به تأیید کمیسیون ماده ۵ برسد. لازم به ذکر است در موارد درخواست احداث بنا بیش از ۴ طبقه در گذرهای با عرض کمتر از ۲۰ متری لازم است موضوع همراه با ارائه دلایل توجیهی و تهیه نقشه های معماری همراه با تأمین پارکینگ مورد نیاز واحدهای احداثی در کمیسیون ماده پنج مطرح و به تصویب آن کمیسیون برسد.

**توضیح چهار -** در حریمهای درجه یک و دو آثار تاریخی - مذهبی جهت حفظ دید و منظر برحسب مورد میبایست ضوابط سازمان میراث فرهنگی در مورد محدودیت ارتفاع و موقعیت بناها و کاربرد نوع مصالح ساختمانی مورد رعایت قرار گیرد. آثار تاریخی داخل شهر آمل عبارتند از: قدمگاه خضر، بافت قدیم آمل، ساختمان دارایی، پل دروازه چشمه، پل فلزی، مقبره میر بزرگ، بقعه سه سید یا میرحیدر آملی، بقعه امامزاده قاسم، امامزاده ابراهیم و آرامگاه جنب آن، آتشکده، مسجد امام حسن عسگری، گنبد ناصرالحق با توجه به اینکه هرکدام از آثار ثبت شده مندرج دارای ضوابط حریم خاص خود میباشد موارد به صورت مشروح در ضوابط طرح تفصیلی ویژه بافت قدیم شهر آمل منعکس گردیده است.

**تبصره ۱۵ -** واحدهای تجاری نواری موجود در سطح شهر که با مجوز احداث گردیده اند، در صورتی که در مسیر تعریض معابر و یا تغییر کاربری طرح تفصیلی نباشد نوسازی و بهسازی آنها با رعایت ضوابط و با رعایت سطح زیربنای قبلی بلامانع میباشد.

**تبصره ۱۶ -** ساختمانهایی که بیش از ۲۰۰۰ متر مربع زیربنا داشته باشند، میبایست با هماهنگی اداره برق، محل مناسبی برای پست فشار قوی در داخل یا خارج ساختمان تعیین نمایند.

**تبصره ۱۷ -** آب باران هر ساختمان و هر قطعه زمین میبایست در داخل محوطه همان ساختمان و قطعه زمین تخلیه شود و ایجاد ناودان و مجاری آبرو در معابر عمومی مجاز نمیباشد.

**تبصره ۱۸ -** میزان سطح اشغال مجاز براساس مساحت پلاک بعد از رعایت بره‌های اصلاحی و حرایم مربوط و میزان زیربنا در طبقات براساس مساحت زمین قبل از رعایت بره‌های اصلاحی در پروانه ساختمان محاسبه و با رعایت سقف تعیین شده در تبصره ۱۹ حداکثر زیربنای مجاز محاسبه خواهد شد. (این ضوابط صرفاً شامل متقاضیانی است که به هنگام صدور پروانه ساختمان رعایت عقب نشینی را نموده و در هنگام صدور پایان کار سند مالکیت را اصلاح نموده باشد).

**تبصره ۱۹ -** با توجه به اینکه ممکن است وسعت اراضی مشمول بره‌های اصلاحی در حد وسیعی بوده و اعمال تراکم مجاز ساختمانی در اراضی باقیمانده مسائلی از نظر ناهماهنگی میزان ارتفاع و میزان تراکم در قطعه باقیمانده در مقایسه با اراضی مجاور ایجاد نماید برای هر تراکم یک سقف حداکثر صدور مجوز (به صورت درصدی از مساحت باقیمانده پلاک پس از اعمال بر اصلاحی) منظور گردیده است. در صورتی که حداکثر سطح تراکم مجاز براساس مساحت قطعه قبل از اصلاحی، بیشتر از سقف تراکم متعلقه پس از رعایت بره‌های اصلاحی باشد سقف تراکم متعلقه براساس مساحت باقیمانده پلاک، ملاک عمل جهت تراکم مورد عمل خواهد بود و یک پنجم مازاد آن در صورت موقعیت مناسب پلاک در قسمت مناسب آن میتواند به صورت واحدهای تجاری با دسترسی مستقیم به گذرگاه واگذار گردد.



## سقف حداکثر تراکم متعلقه پس از رعایت بره‌های اصلاحی

الف - در کلیه تراکم‌های مسکونی کم ۱۳۵٪

ب - در کلیه تراکم‌های مسکونی متوسط ۱۸۰٪

پ - در کلیه تراکم‌های تجاری محله (۱۸۰٪)

ت - در کلیه تراکم‌های تجاری ناحیه (۲۰۰٪)

ث - در کلیه تراکم‌های تجاری مرکز شهری (۲۰۰٪)

ج - در کلیه تراکم‌های مختلط تجاری - اداری، مسکونی و فرهنگی، پذیرایی (۲۴۰٪)

**توضیح ۱ -** در مورد کاربریهای تجاری با توجه به اینکه در صورت تعلق تراکم بیش از سقف مجاز تعیین شده واگذاری بقیه تراکم به صورت واحدهای تجاری امکانپذیر نمیشود در صورت معرفی زمین دیگر توسط مالک با موقعیت مناسب تجاری در نقاط مختلف شهر میتوان نسبت به واگذاری باقیمانده تراکم متعلقه توسط شهرداری اقدام گردد.

**توضیح ۲ -** در صورتی که مساحت تجاری متعلقه کمتر از ۲۴ متر مربع باشد مالک میبایست توافق شهرداری را در مورد واگذاری زیربنای مازاد تجاری کسب نماید.

**توضیح ۳ -** در محدوده بافت قدیم رعایت طرح تفصیلی ویژه بافت قدیم الزامی است .

**مثال:** در صورتی که مساحت پلاک واقع در تراکم متوسط مسکونی ششصد متر مربع در نظر گرفته شود و مقدار سیصد متر مربع از آن شامل اصلاحی (براساس تعریض گذرگاه یا کسر سطح کاربریهای خدماتی پیشنهادی) قرار گیرد تراکم متعلقه به متقاضی به شرح ذیل قابل محاسبه میباشد.

کل زیربنا براساس تراکم پایه قبل از اصلاحی (متر مربع)  $600 = 100\% * 600$

باقیمانده زمین پس از اصلاحی (متر مربع)  $600 - 300 = 300$

تراکم متعلقه بعد از رعایت اصلاحی براساس سقف تعیین شده  $300 = 180\% * 300$

تفاضل تراکم متعلقه جهت جبران بخشی از خسارت وارده به مالک به دلیل اجرای طرح  $600 - 540 = 60$

سطح تجاری متعلقه  $12 \text{ متر مربع} = 20\% * 60$

**تبصره ۲۰ -** ضوابط پارکینگ برای کلیه ساختمانهای شهری بر طبق سطوح ارائه شده در جداول پارکینگ هر حوزه کاربری زمین لازم الاجرا است.

**تبصره ۲۱ -** برای ساختمانهای بزرگ نظیر مؤسسات آموزشی، فرهنگی، بهداشتی، هتلها و غیره به ازای هر سه هزار متر مربع و برای مراکزی مانند خرده فروشی، عمده فروشی، کارگاههای صنعتی و تأسیسات حمل و نقل به ازای هر یک هزار متر مربع زیربنا، پیش بینی یک جایگاه بارگیری و باراندازی (به غیر از مؤسسات آموزش و بهداشتی) به صورت مشترک (حداقل به ابعاد  $4 * 10$  و ارتفاع ۴ متر) ضروریست (علاوه بر پارکینگ مجاز).

**تبصره ۲۲ -** نصب آسانسور در بناهای بیش از چهار طبقه الزامی است. پیلوت تا ارتفاع ۲/۴۰ متر جر طبقه محسوب نمیشود).

**تبصره ۲۳ -** نصب هرگونه تأسیسات و تجهیزات از قبیل لوله های آب، برق، گاز، دودکش، تلفن، هواکش که در ارتباط با آسانسور نباشد در فضای آسانسور به کلی ممنوع است.

**تبصره ۲۴ -** احداث عناصری چون نرده، دودکش، وسائل تهویه، محل موتور آسانسور، خروجی پلکان مشروط بر اینکه ارتفاع آنها از ۲ متر تجاوز ننماید جزو ارتفاع حداکثر بنا محاسبه نخواهد شد.

**تبصره ۲۵ -** فواصل بلوکهای ساختمان از یکدیگر (امتداد شمال و جنوب) جهت تأمین ملاحظات مربوط به مشرفیت و زاویه بهینه و مناسب تابش نور خورشید با توجه به اینکه زاویه تابش خورشید در ساعت ۱۲ فصل زمستان در شهر مورد مطالعه حدود سی درجه میباشد جهت اجتناب از قرارگیری ساختمانهای شمالی در خط سایه ساختمان جنوبی از رابطه ذیل قابل محاسبه خواهد بود:

$$\text{حداقل فاصله بین دو ساختمان} = \frac{\text{ارتفاع ساختمان جنوبی}}{\text{Tag } 30^\circ}$$

**تبصره ۲۶ -** احداث دیوار در محدوده ساختمانهای عمومی به استثنای مدارس ممنوع و در این مورد میبایست جهت افزایش عمق فضاهای شهری از نرده یا فنس یا دیوارهای مجوف استفاده به عمل آید (ارتفاع دیوار یک متر و مابقی نرده)





تبصره ۲۷ - واحدهای مجاور یکدیگر که قبلاً تفکیک و عرض قطعه آنها کمتر از ده متر می باشد در هنگام ساختمان میبایست نسبت به تهیه نمای مشترک اقدام نمایند.

#### ۱-۳-۴-۳- ضوابط مشرفیت:

الف - سطح مشرف: عبارتست از سطوحی از ساختمان جنوبی که در حریم اشراف ساختمان شمالی قرار داشته باشد.  
ب - حریم اشراف: عبارتست از فضایی که بین سطوح فرضی با زاویه ۴۵ درجه نسبت به محور شمال - جنوب از جنوبی ترین نقطه منتهی الیه شرقی و غربی ساختمان تصور شود.

#### ۵-۴-۳- ضوابط مقررات مربوط به فضاها و تأسیسات روی بام:

تأسیسات بر روی بام میبایست در معرض دید نباشد و با وسایلی مانند شبکه آجری یا فلزی به ارتفاع حداقل ۱۵ سانتیمتر بالاتر از خود محصور گردند. ارتفاع و جانپناهها حداقل ۱۰۰ سانتیمتر به عرض ۹۰ سانتیمتر تعیین میگردد). این تأسیسات همچنین در ساختمانهای ۲ طبقه و به فاصله ۳ متر و در ساختمانهای ۴ طبقه ۲ متر از لبه پشت بام فاصله داشته باشند. نصب هرگونه کولر گازی و هواکش در ارتفاع کمتر از ۲/۵ متر از کف تمام شده معابر و خارج از حد مالکیت پلاک ممنوع می باشد. احداث پله فرار برای ساختمانهای با ارتفاع بالای ۲۰ متر و ۶ طبقه لازم می باشد (پله فرار جز سطح اشغال محسوب نمیشود).

پیشامدگی بناها در گذرگاههای شهری از سقف طبقه اول بالا نمی بایست از هشتاد درصد عرضی پیاده رو تجاوز نماید

#### ۶-۴-۳- ضوابط و مقررات مربوط به نحوه استفاده از تراکمها، تفکیک زمین، احداث بنا:

تراکم پایه: تراکم حداقلی است که هر زمین میتواند بدون پرداخت حق تعدیل تراکم از آن بهره مند گردد. این تراکم در شهر  
آمل برای تراکمهای کم و متوسط و کلیه تراکمهای مختلط (تجاری - اداری - مسکونی) و (فرهنگی - پذیرایی -  
مسکونی) ۱۰۰ درصد است.

حداکثر تراکم مجاز: تراکمی است که هر زمین با توجه به ویژگیهای عرض معبر همجوار و محل استقرار قطعه زمین، ابعاد زمین  
امکان تأمین پارکینگ میتواند (با پرداخت حق تعدیل) تراکم پایه را به حد مجاز برساند.

#### **توضیح ۱- عوارض اضافه ارزش ناشی از تراکم بیش از تراکم پایه (حق تعدیل تراکم):**

مابه ازایی است که برای استفاده از تراکم حداکثر مجاز (بیشتر از تراکم پایه تا حد تراکم مجاز) میباید به شهرداری پرداخت  
شود. میزان حق تعدیل تراکم و تعیین کاربری به وسیله شورای شهر تصویب میشود و میبایست صرفاً جهت تأمین هزینه های  
مربوط به اجرای پروژه های عمران شهری مصرف گردد.

#### ۷-۴-۳- سایر مقررات عمومی مربوط به احداث ساختمان:

##### **۱-۷-۴-۳- میزان پیشامدگی مجاز ساختمانها در طبقات:**

الف - پیشامدگی بناها در گذرگاههای با عرض کمتر از ۱۲ متر ممنوع میباشد

ب - پیشامدگی مجاز در بناهای مسکونی:

احداث پیشامدگی مجاز در بناهای مسکونی صرفاً در قطعات مسکونی (واقع در بر اصلی شرقی - غربی) که بزرگترین طول زمین در بر معبر قرار میگیرد در معابر با عرض ۱۲ متر و بیشتر مجاز میباشد.

۱- در مجاور گذرگاههای با عرض ۱۶-۱۲ متر: جهت تأمین تسهیلات مربوط به امکان تردد وسایل نقلیه با ارتفاع زیاد و همچنین امکان رشد درختان مجاور گذرگاهها، نصب تیر چراغ برق، حداکثر میزان پیشامدگی مجاز ۶۰ سانتیمتر در طبقات بالاتر از طبقه اول تا هفتاد درصد از سطح نما تعیین میگردد.

۲- در مجاور گذرگاههای با عرض بیش از ۱۶ متر: حداکثر میزان پیشامدگی مجاز معادل ۱۰۰ سانتیمتر در طبقات بالاتر از طبقه اول تا هفتاد درصد از سطح نما تعیین میگردد.

پ - پیشامدگی مجاز در بناهای تجاری و مختلط:

۱- در مجاور گذرگاههای با عرض ۱۶ الی ۲۰ متر جهت تأمین تسهیلات مربوط به امکان تردد وسایل نقلیه باری و همچنین امکان رشد درختان در مجاور گذرگاهها حداکثر میزان پیشامدگی مجاز ۱۰۰ سانتیمتر و در طبقات بالاتر از همکف سطوح پیش آمده حداکثر تا هشتاد درصد از سطح نما تعیین میگردد.

۲ - در مجاور گذرگاههای (با عرض بیشتر از ۲۰ متر): حداکثر میزان مجاز پیشامدگی معادل ۱۲۰ سانتیمتر در طبقات بالاتر از طبقه همکف تا هشتاد درصد از سطح نما تعیین میگردد.



توضیح ۱- در کلیه بناها میزان پیشامدگی نمیبایست از ۸۰ درصد عرض پیاده رو و یا فاصله ۱/۵ متر تا سیمهای انتقال برق بیشتر باشد.

توضیح ۲- مساحت پیشامدگی در کلیه بناها میبایست جزء تراکم ساختمانی محسوب گردد.

۳- کلیه واحدهای مسکونی جدید که در ضلع جنوبی گذرگاه واقع گردیده اند میبایست به میزان ۱/۵ متر نسبت به حریم گذرگاه عقب نشینی ساختمان را با تعبیه دیوار مجوف و نرده آهنی و حفظ مالکیت خصوصی احداث نمایند.

۴- بعد خانوار در تراکمهای متوسط، کم ساکن در یک واحد مستقل به ترتیب ۴، ۴/۱۵، ۴ منظور گردیده است.

۵- در تراکمهای مختلط احداث واحدهای تجاری، صرفاً در طبقه همکف مجاز میباشد.

۶- در کلیه تراکمها در صورتی که پیلوتی صرفاً جهت احداث حداقل مجاز عملکرد پارکینگ، انباری واحدهای مسکونی، موتورخانه، سرویس بهداشتی مورد استفاده قرار گیرد جز تراکم محسوب نمیگردد در صورتی که در پیلوتی واحد مسکونی یا تجاری به صورت مجاز احداث گردد به میزان مساحت واحد احداثی فوق الذکر از تراکم مسکونی و یا تجاری کاسته خواهد شد (مشاعات ساختمانهای چند واحدی جزو تراکم محسوب نمیشود).

۷- در مورد احداث ساختمانهای تجاری و مسکونی در بر گذرگاههای ۲۰ الی ۳۵ متری که دارای حد نصاب تفکیک میباشد یک طبقه به تراکم مجاز به صورت تشویقی به طبقات مجاز ساختمانی با پرداخت حق افزایش تراکم با کسب نظر موافق

شهرداری و تأمین پارکینگ مورد نیاز قابل اقدام میباشد. (به استثنای تراکمه‌های مختلط مسکونی - اداری - تجاری و مختلط فرهنگی - پذیرایی - مسکونی و تجاری شهری)

۸- در موارد احداث ساختمانهای تجاری و مسکونی در بر گذرگاههای ۳۶ متری و بیشتر که دارای نصاب تفکیک میباشند تراکم ساختمانی به میزان دو طبقه به صورت تراکم تشویقی با پرداخت حق افزایش تراکم و کسب نظر موافق شهرداری و تأمین پارکینگ مورد نیاز قابل اقدام میباشد. (به استثنای تراکمه‌های مختلط مسکونی - اداری - تجاری و مختلط فرهنگی - پذیرایی - مسکونی و تجاری شهری)

۹- شیب سقفها در ساختمانهای با سقف شیبدار ۳۰ الی ۳۵ درجه میباشد.

۱۰- ارتفاع مجاز دیوارهای مشرف به معابر عمومی حداکثر ۲/۴ متر میباشد.

### ۱۲-۴-۳- پست برق و تأسیسات گرمازا و سرمازا:

پست برق و تأسیسات گرمازا جز تراکم محسوب نمیشوند. برای ساختمانهایی که مساحت کل زیربنای آنها بامحاسبه پارکینگ از ۲۰۰۰ متر مربع به بالا باشد. احداث پست برق که محل آن به تأیید اداره برق رسیده باشد الزامی است و در صورت عدم نیاز به پست برق مراتب میبایست از طرف اداره مزبور اعلام گردد.

### ۱-۷-۴-۳- ضوابط اجرایی در طراحی شهری و معماری بناها:

۱- اجتناب از طراحی بافت به صورت شطرنجی و لزوم استفاده از گذرگاههای غیرمستقیم و منحنی شکل جهت امکان تغییر جهت قطعات تفکیکی نسبت به یکدیگر ایجاد تنوع در طرح بناها و کاهش دید مستقیم در طرحهای آماده سازی و تفکیک اراضی شهری.

۲- رعایت عقب نشینی بناها به میزان حداقل ۱/۵ متر از بر گذرگاه و غرس درخت و تقویت نوارهای سبز خصوصی در حریم ساختمانها

۳- رعایت فاصله کافی بناهای روبرو از یکدیگر جهت جلوگیری از قرار گرفتن ساختمان شمالی در سایه انداز زمستانی ساختمان جنوبی

۴- رعایت فاصله حداقل ۶ متر بین دو واحد آپارتمان روبرو متعلق به دو واحد جداگانه در آپارتمانهای مسکونی به صورت دو یا چند واحد در هر طبقه (در حیاطهای مرکزی) و یا احداث چند بلوک با محوطه مشاع در داخل یک پلاک

۵- ترجیحاً رعایت حداقل یک متر عرض برای سکوی جانپناههای بالکن و پشت بامها (جهت جلوگیری از اشراف به بناهای مجاور)

۶- رعایت حداقل ۳ متر عرض برای حیاطهای فرعی (حیاط خلوت در ساختمان)



- ۷- در صورت طراحی پیشامدگی در منتهی الیه ملک با رعایت زاویه ۴۵ درجه در صورت تعبیه پنجره در وتر (دوزنقه متساوی الساقین ایجاد شده) پنجره میبایست به صورت ثابت با کرکره فلزی طراحی و اجرا گردد.
- ۸- در مجتمع های مسکونی طبقه همکف حتی الامکان به پارکینگ اختصاص یابد و در صورت احداث واحد آپارتمانی در طبقه همکف ارتفاع پنجره ها از کف تمام شده بنا و یا گذرگاه مجاور حداقل ۱/۶ متر در نظر گرفته شود.
- ۹- ممنوعیت احداث بالکنهای مشترک با دسترسی مشترک به واحدهای مسکونی و همچنین استفاده از دو واحد مسکونی از بالکن مشترک با ایجاد یک تیغه به صورت توأمان

### ۲-۷-۴-۳- ملاحظات و توصیه های پیشنهادی در مورد طراحی شهری و معماری بناها:

- ۱- طراحی و چیدمان مجموعه های مسکونی مرتفع به صورت کریستالی جهت کاهش مشرفیت و دید واحدهای ساختمانی نسبت به یکدیگر
- ۲- طراحی باغچه های نواری در دو طرف مقطع گذرگاهها و غرس درخت در آنها جهت پوشش نماهای ساختمان
- ۳- اجتناب از طراحی درهای ورودی آپارتمانها در پاگرد به صورت روبرو
- ۴- رعایت عقب نشینی پنجره در داخل بنا در دو جهت متضاد نسبت به نمای روبرو



۵- استفاده از کرکره های ثابت آلومینیوم در نما و پیشانی بازشو ساختمانها جهت کنترل دید مستقیم از روبرو

۶- در طراحی آپارتمانها سعی گردد پنجره های دو واحد مجاور آپارتمانی در نورگیرها به جای روبرو در کنار هم طراحی گردد.

۷- در طراحی واحد مسکونی در ورودی حتی الامکان دید مستقیم به داخل نبوده و دید ورودی به کفش کن در نظر گرفته شود.

۸- تشویق استفاده از شیشه های مات با دید یک طرفه در ساختمانهای بلندمرتبه و همچنین استفاده از شیشه های مات در طبقه همکف مشرف به گذرگاههای عام.

۹- بالکنها حتی الامکان به صورت تونشستگی در بنا از سه طرف مسدود در نظر گرفته شود.

۱۰- تعبیه تیغه ترانسپارانت با کرکره های ثابت آلومینیومی در حیاطهای مرکزی و یا جبهه های باز حیاط خلوتها

#### ۸-۴-۳- ضوابط نماسازی و ارتقا کیفیت محیط:

الف - مصوبه شورایعالی شهرسازی مورخ ۱۳۶۹/۸/۲۸:

۱- کلیه سطوح نمایان ساختمانهای واقع در محدوده و حریم شهرها و شهرکها که از داخل معابر قابل مشاهده است اعم از نمای اصلی یا نماهای جانبی نمای شهری محسوب شده لازم است با مصالح مرغوب به طرز مناسب و زیبا و هماهنگ نماسازی شود.

۲- صدور گواهی پایان کار ساختمان مشروط به انجام نماسازی نماهای اصلی و جانبی است.

۳- در کلیه شهرهای دارای طرح جامع و تفصیلی و هادی و شهرک سازی لازم است ظرف ۶ ماه از این تاریخ ضوابط و مشخصات نماسازی هماهنگ تهیه شده و به تصویب مراجع تصویب کننده طرحها برسد. همراه طرحهای جامع و تفصیلی و هادی و شهرک سازی که بعد از تاریخ این مصوبه تهیه و به تصویب خواهد رسید ضوابط و مشخصات نماسازی هماهنگ نیز باید به تصویب برسد.

۴- مهندسین مشاور و دارندگان پروانه اشتغال به کار مهندسی موظفند در تهیه و اجرا و نظارت بر طرحهای ساختمانی نماسازی کامل کلیه سطوح نمایان را رعایت کنند.

ب - ضوابط مربوط به نمای ساختمانها:

- اهتمام در مورد حفظ و تکرار عناصر معماری با ارزش در نمای واحدهای مسکونی براساس مطالعات جزئیات معماری آنها
- اهتمام در مورد استفاده از مصالح بومی و مناسب با اقلیم و شرایط کالبدی در احداث بناهای جدید و تعمیر بناهای قدیمی
- رعایت نظم و ریتم مناسب در تکرار عناصر معماری در نمای واحدهای ساختمانی مانند جزرها، ستونها، فاصله خطوط قائم و افقی در طراحی نمای ساختمانها با انتخاب یک یا چند بنای با ارزش معماری به عنوان طرح پرچمدار شاخص در هر گذرگاه از طرف شهرداری عناصر اصلی بنای منتخب می‌بایست توسط کلیه بناهای جدید مورد رعایت قرار گیرد.

- نما و حجم و رنگ هیچیک از بناها در هر راسته نمی‌بایست به صورت شاخص مجزا از زمینه جداره موجود در نظر رفته شود.
- نماسازی سطوح مشرف به فضاهای آزاد پلاکهای مجاور در بناهای قدیمی و جدید توسط مالک بنای اشراف‌دار می‌بایست با مصالح و نمای متعارف و ترجیحاً با مصالح همسان سطوح بناهای همجوار و مشرف نماسازی گردد.
- سطوح خارجی مشرف به گذرگاه‌ها و معابر عمومی و همچنین حیاطهای اصلی و فرعی بنا می‌بایست با استفاده از مصالح سنتی غالب راسته نماسازی گردند.
- مصالح سطوح بناهای مشرف به گذرگاه‌های عمومی می‌بایست با مصالح و رنگ مورد استفاده در بنای اصلی ساختمان و مشابه آن در نظر گرفته شود.
- مصالح سقف و نمای ورودیهای ساختمانها می‌بایست با استفاده از نوع مصالح بکاررفته در سقف و نمای اصلی ساختمان انتخاب گردد.
- استفاده از پوششهای غیرمتعارف جهت پوشش نمای بناهای جدار اصلی گذرگاهها توصیه نمی‌گردد.
- مالکین کلیه دیوارها و حصارهای مخروبه باید نسبت به تعمیر آنها مطابق ضوابط و مقررات اقدام نمایند.
- اراضی باز موجود شهری اگر در دست ساختمان نباشند می‌بایست بصورت ساده، زیبا با آجر بندکشی شده یا سیمان حصارکشی و نماسازی گردند.
- نماسازی ابنیه می‌بایست با مصالح مرغوب انجام شود.

- مالکین موظف هستند نمای ساختمان خود را به صورت مطلوبی نگهداری نموده و نسبت به نظافت و تجدید نازک‌کاری به موقع اقدام نمایند.

- نماهایی که قابل نگهداری نیستند، می‌بایست با توجه به وضعیت اصلی بنا نماندسازی گردند.

- کلیه عناصر سازه‌ای نمای ساختمان می‌بایست در شرایط مطلوب از نظر ایستایی، نگهداری شوند.

- جهت نمای دیوارهای مربوط به فضای باز ساختمانها میبایست نماهای تیپ تهیه و مورد استفاده قرار گیرد.

تبصره: کلیه ساختمانهای مسکونی که در دست احداث بوده و یا در آینده ساخته خواهند شد و یا دارای نمای فرسوده می‌باشند، می‌بایست از موارد فوق پیروی نمایند.

- هرگونه رنگ‌آمیزی زنده و مخالف عرف‌نماها که با طبیعت معماری بافت شهر متناسب نباشد غیرمجاز می‌باشد.

- آبچکان، قرنیز بام و کف پنجره‌ها می‌بایست بصورت صحیح اجرا شده و از لغزش آب بر روی نما و ایجاد لکه جلوگیری نمایند.

- پیشانی ساختمان می‌تواند از جنس آردواز یا سفال ساخته شده و استفاده از ایرانیت در لبه بام توصیه نمیگردد.

- بیرون زدگیهای لبه بام از هر نوع به استثناء قرنیز مجاز نمی‌باشد.

- بکارگیری هر نوع مصالح مصنوعی و موقتی و بی‌دوام مانند یونولیت، نایلون، تخته سه‌لا، تلق و ... در نمای بناها غیرمجاز می‌باشد.

- قراردادن کالا، اجناس و اسباب در فضای بدون سقف، بگونه‌ای که از معابر عمومی قابل رؤیت باشد غیرمجاز می‌باشد.

- آگهی‌ها می‌بایست در محل‌های از پیش تعیین‌شده توسط شهرداری نصب شوند.
- کلیه تابلوها، اعلانات، سایه‌بانها و دیگر عناصر و الحاقات نما نمی‌بایست سد معبر نموده یا سرگیر باشند.
- سایه‌بانها، نورشکنها، نرده‌های فلزی، کرکره و تابلوی مغازه‌ها باید مطابق طرح‌های نمونه که توسط شهرداری تهیه و در اختیار مالکین قرار خواهد گرفت، ساخته شوند.
- نصب سیم‌خاردار بر روی دیوارها غیرمجاز می‌باشد.
- نرده لب بام و بالکنها حداکثر به میزان ۹۰ سانتی متر از کف می‌بایست احداث گردد.
- طرح دودکشها و هواکشهای مربوط به سرویسهای بهداشتی دارای حداقل ابعاد ممکنه با فرم معماری بوده و موقعیتها می‌بایست به نحوی باشند که کمتر در معرض دید قرار داشته باشند.
- آنتن تلویزیون در مجموعه‌های ساختمانی می‌بایست به صورت آنتن مرکزی احداث و نصب آنتنهای اختصاصی غیرمجاز می‌باشد.
- ترسیم هرگونه نقاشی دیواری بدون کسب مجوز شهرداری غیرمجاز می‌باشد.
- احداث طبقات الحاقی بگونه مشخصی که مغایر با طرح اصلی ساختمان باشد غیرمجاز می‌باشد.
- استفاده از پوشش بتنی و یا سیمان صاف سفید جهت پوشش نماها که از پوشش‌های سنتی ساختمانهای آمل محسوب می‌گردد قابل توصیه و تشویق می‌گردد.

- رعایت تناسب و هماهنگی ابعاد و موقعیت اسقرار بازشوها در سطوح نمای ساختمان‌ها نسبت به نماهای نمونه منتخب الزامی می‌باشد.

- رعایت هماهنگی ارتفاع بازشوها در بدنه اصلی بناها به لحاظ ارتفاع و مکان قرارگیری آنها نسبت به نماهای نمونه منتخب الزامی می‌باشد.

- ترکیب مناسب بین محل اتصال پایه با قسمت فوقانی نما می‌بایست مورد رعایت قرار گیرد.

- تقسیم‌بندی مناسب بنا در سه بخش پایه، بدنه و پیشانی می‌بایست مورد رعایت قرار گیرد.

- استفاده از سنگ سفید در ازاره و سکوی بناها مجاز می‌باشد.

- بام ساختمانها می‌بایست به صورت چهار ترک حتی‌الامکان با استفاده از پوشش سفال اجرا و زاویه شیب بام می‌بایست شیب عرف معماری بومی بافت شهر باشد.

- رنگ سقف شیروانی‌های موجود در هنگام بازسازی می‌بایست با استفاده از آهن گالوانیزه و رنگهای باز و ترجیحاً رنگ قرمز آجری اقدام گردد.

- رعایت خط آسمان و خط بام با رعایت شیب یکسان برای آنها در هر راسته الزامی می‌باشد.

- طرح و شکل بازشوها و پنجره‌های هر بنا در بخشهای قابل رویت از گذرگاههای عمومی میبایست با الهام از طرحهای قدیمی با ارزش منتخب و مصوب و رعایت سطوح آن تهیه و اجرا گردد.



- نوع مصالح بازشوهای ساختمانی می توانند با استفاده از چوب و آلومینیومهای رنگی انتخاب و طبق الگوهای پیشنهادی مصوب مورد استفاده قرار گیرد.
- استفاده از گلدانهای ثابت و متحرک در نما و بدنه ساختمانی، لبه پنجره ها و روی دیوارها توصیه و تشویق می گردد.
- طراحی دیوار حیاطها میبایست به صورت شبکه های پر و خالی و مجوف بتونی ضمن رعایت پیشامدگی سطوح با اندود سیمان سفید یا مصالح بومی بر اساس نمونه منتخب و مصوب صورت پذیرد.
- استفاده از نرده و فنس به جای دیوار در ساختمانی عمومی جدید (به استثنای بناهای مختص بانوان) الزامی میباشد.
- نصب هرگونه الحاقات مانند دودکش، سقفهای سبک روی بالکنها، کانال کشی کولر، تاسیسات ساختمان ، احداث انباری با مصالح سبک، نصب کولر آبی و تابلوی تبلیغاتی و همچنین دیوار نویسی بر روی دیوارها غیرمجاز می باشد.
- در محدوده میدان گاهها و فضاهای باز محله ای، پنجره ها به وسیله طراحی شبکه های مشبک، چوبی، آجری، بتونی، فلزی همسان و هماهنگ با الگوهای نمونه مصوب میبایست مورد طراحی و اجرای یکپارچه قرار گیرد.
- به استثنای بالکنهای قدیمی که میبایست در نمای ساختمانی حفظ گردد احداث بالکن در صورت وجود عقب نشینی نما در محدوده ملک آزاد و پیشامدگی ساختمانی نیز صرفاً در برگذرهایی با عرض بیش از ۱۲ متر آزاد می باشد.
- استفاده از الگوی حفاظهای نمونه طراحی شده و مصوب متناسب با ثبات در بالکنهای مجاز می باشد.
- پوشاندن جداره بالکنها با الحاقات جدید و مصالح سبک ممنوع می باشد.

- آویختن و نصب هر نوع سرلوحه، آگهی به درختان و دیوارها غیرمجاز می باشد.
- نصب لوله بخاری که به طرف دیوار خارجی که مشرف به گذر و یا خروج از آن غیرمجاز می باشد.
- خطوط انتقال برق، تلفن که به صورت شبکه هوایی سیمای نازلی را در مسیر گذرگاهها و فضاهای باز همگانی ایجاد می نماید  
میبایست در یک دوره میان مدت به اتصالات زیرزمینی تبدیل گردند.
- محل استقرار تاسیسات مربوط به سرمایش و گرمایش ساختمانها میبایست به نحوی صورت پذیرد که از گذرگاهها و ساختمانهای مجاور قابل رویت نباشند.
- در صورتیکه تاسیسات سرمایش و گرمایش در محدوده بالکنها تعبیه گردیده اند میبایست نمای آن بخش از بالکن یا تراس با نمای مجوف پوشیده گردد.
- مستحذات و پستهای مربوط به تاسیسات و تجهیزات شهری در محدوده محلات و نواحی ضمن هماهنگی شهرداری با مراجع مسئول میبایست لزوماً با استفاده از طرحهای تیپ معماری هماهنگ با معماری شهر احداث شوند.
- عقب نشینی ورودیهای اصلی نسبت به معابر اصلی با رعایت زاویه مناسب نسبت به امتداد گذرگاه به منظور کاهش میزان اشراف به فضاهای داخلی توصیه و تشویق میگردد.
- استقرار راه پله در داخل حجم بنا و پوشش آنها با تعبیه نورگیر الزامی می باشد.
- نصب کفش پاک کن در جلو درب واحدهای مسکونی، تجاری و عمومی غیرمجاز می باشد

- نصب هر گونه تیر و ستون و پایه متعلق به بخش خصوصی در محدوده گذرگاهها ممنوع می باشد.
- نصب پله که از امتداد ابنیه فراتر قرار می گیرد ممنوع می باشد مگر در حالتی که در اثر تغییر تراز خیابان احداث آن ضروری باشد که در این موارد با اجازه کتبی شهردار مجاز می باشد.
- ریختن مصالح و خاک حاصل از بنایی و امثال آن در خارج از حریم ملک مطلقاً ممنوع می باشد و میبایست به محلی که شهرداری معین می نماید حمل گردد.
- کندن سطح معابر و گذرگاهها و پیاده روها جهت کاشتن درخت و نصب مجاری آب، لوله کشی و نصب کابل بدون پروانه شهرداری ممنوع می باشد.
- نصب آگهی های تبلیغاتی، اعلامیه پوستر صرفاً در مکانهایی که شهردای آمل تعیین می نماید مجاز می باشد.
- استفاده از چراغهای کف خواب و دیوارکوب براساس طرحهای نمونه و مصوب در معابر با عرض محدوده توصیه و تشویق میگردد.
- استفاده از آجرهای مقاوم بناهای قدیمی که تخریب میشوند با دیوی آنها در محلهایی که شهرداری تعیین مینماید جهت استفاده در کفسازی معابر پیاده توصیه و تشویق میگردد.
- نورپردازی ساختمانهای بارزش معماری و تاریخی، بناها و ساختمانهای شاخص شهری (مانند بناهای مذهبی، اداری، فرهنگی و غیره) با چراغهای هالوزن توصیه و تشویق میگردد.
- طراحی و ساماندهی مبلمان شهری توسط شهرداری توصیه و تشویق میگردد.

## ۵-۴-۳- مقررات تفکیک در اراضی واقع در حوزه های کاربری پیشنهادی طرحهای جامع و تفصیلی:

**تبصره ۱-** اراضی خدمات عمومی معینه در نقشه کاربری اراضی پیشنهادی طرحهای جامع و تفصیلی جهت ایجاد زمینه تحقق کاربریها به شرح ذیل مجاز به تفکیک نمیشوند:

- اراضی تأسیسات آموزشی، اراضی تأسیسات درمانی و بهداشتی، اراضی تأسیسات ورزشی، اراضی تأسیسات فرهنگی - اجتماعی، اراضی تأسیسات عمومی، اراضی تأسیسات انتظامی، اراضی فضاهای باز و سبز عمومی، اراضی متعلق به اماکن تاریخی و تپه های باستانی، اراضی تأسیسات مذهبی، حرائم مصوب مربوط به تأسیسات مختلف، حوزه تأسیسات مربوط به پایانه های باربری و مسافربری و میادین میوه و تره بار.

**تبصره ۲-** در اراضی واقع در حوزه کاربریهای اداری با حداقل مساحت یکهزار متر مربع برای کاربری ادارات دولتی و پانصد متر مربع برای کاربری اداری خصوصی و کارگاههای نیمه مزاحم شهرها با حداقل مساحت سیصد متر مربع قابل تفکیک میباشند. کارگاههای مزاحم و نیمه مزاحم باید به خارج شهر منتقل گردند.

**تبصره ۳-** تفکیک اراضی با کاربری تأسیسات توریستی، هتل و متل با استفاده از جدول مربوطه و همچنین تأسیسات زیربنایی شهری میبایست با نظر کمیته فنی کمیسیون ماده پنج همراه طرح مصوب با استعلام از سازمان میراث فرهنگی و گردشگری استان صورت پذیرد.

**تبصره ۴ -** تفکیک اراضی تأسیساتی که در طرح جامع و تفصیلی معین نشده و امکان استقرار آنها در دوره برنامه ریزی طرح وجود دارد میبایست با پیشنهاد شهرداری و تصمیم کمیسیون ماده پنج و مجری طرح صورت پذیرد.

**تبصره ۵ -** تفکیک اراضی در مناطقی که تحت حفاظت میراث فرهنگی قرار دارد تابع مقررات ویژه مربوط به میراث فرهنگی میباشد.

**توضیح:** احداث ساختمان در کاربریهای فوق الذکر براساس ضوابط طرح جامع و تفصیلی همچنین و ضوابط مصوب سازمانهای ذیربط زیر نظر شهرداری و پس از کنترل نقشه ها و تأیید آنها قابل اقدام خواهد بود.

**تبصره ۶ -** احداث ساختمان در حوزه اراضی: آموزشی عالی - آموزش و پرورش - بهداشتی و درمانی - ورزشی - تأسیسات وابسته به توریسم - فرهنگی و اجتماعی - ساختمانهای مذهبی - تأسیسات شهری - تجهیزات شهری - تأسیسات نظامی و انتظامی تابع ضوابط مربوط به سازمانهای ذیربط با رعایت ضوابط عمومی طرح جامع و تفصیلی و تأیید مدارک و نقشه های معماری در کمیته فنی کمیسیون ماده پنج میباشد.

**تبصره ۷ -** رعایت ضوابط عمومی ساختمان، حریم تأسیسات مختلف و تأمین سطح و تعداد حداقل پارکینگ در هر کاربری در صدور پروانه ساختمان الزامی میباشد.

### ۶-۴-۳- مقررات استفاده از اراضی ناقص با مساحت کمتر از حد نصاب تفکیک:

این ضوابط شامل اراضی میباشند که قبل از تصویب طرح جامع با مساحتی کمتر از حد تعیین شده در ضوابط تفکیک زمین در حوزه های مختلف کاربریهای پیشنهادی استفاده از زمین در اجرای ماده ۱۰۱ قانون شهرداریها تفکیک شده اند و برای آن سند صادر گردیده است.

#### **الف - اراضی با مساحت بیشتر از پنجاه درصد حد نصاب تفکیک:**

در صورتی که مساحت زمین تا پنجاه درصد کمتر از حد نصاب تفکیک و مساحت مجاز طرح باشد با رعایت تراکم پایه در آن اراضی میتوان اقدام به ساختمان نمود. مشروط به اینکه میزان پیشامدگی بنا در این موارد حداکثر مشابه بناهای مجاور و غیرناقص باشد.

**توضیح:** در این موارد مالک ملزم به ارائه پلان موقعیت ساختمانهای مجاوری که براساس ضوابط طرح اقدام نموده اند خواهد بود.

**مثال:** در تراکم متوسط مسکونی با حد نصاب تفکیک ۲۵۰ متر مربع در صورتی که مساحت پلاک ۱۲۵ متر مربع باشد با توجه به اینکه تراکم پایه صد درصد میباشد متقاضی در این حالت حداکثر یکصد و بیست و پنج متر مربع میتواند صرفاً به عنوان تراکم پایه مورد استفاده قرار دهد.

**ب - اراضی با مساحت کمتر از پنجاه درصد مساحت حد نصاب تفکیک مجاز:**

در صورتی که مساحت زمین کوچکتر از نصف حد نصاب تفکیک (طبق ضوابط طرح) باشد و مالک زمین مایل به استفاده از آن باشد، فقط به صورت ذیل قابل اقدام خواهد بود.

**تبصره ۱ -** تجمیع با اراضی مجاور با کسب امتیاز اضافه زیربنا و به میزان ده درصد (تصویب کمیسیون ماده پنج در مورد اضافه زیربنا ضروری میباشد).

**تبصره ۲ -** در مورد اراضی که دارای موقعیت تجاری میباشند مشروط بر (مشارکت مالک با شهرداری) و تغییر کاربری زمین به تجاری نواری در کمیسیون ماده پنج شهرداری مجاز به صدور پروانه ساختمان برای کاربری تجاری با مساحت حداقل به میزان ۴۸ متر مربع (در حد ۲ واحد تجاری) خواهد بود.

**تبصره ۳ -** واگذاری زمین به شهرداری در مقابل اضافه زیربنا در محل دیگر مورد درخواست مالک (با تصویب کمیسیون ماده پنج).

**تبصره ۴ -** واگذاری زمین به شهرداری در مقابل دریافت زمین معوض و طراحی و تبدیل زمین به فضای سبز و باز جهت استفاده برای نصب میلمان شهری توسط شهرداری

**تبصره ۵ -** اراضی که یکی از جبهه های آن باز و شامل اراضی ساخته نشده باشد جهت دریافت پروانه ساختمان نسبت به خرید و ادغام زمین تا حد نصاب تفکیک میبایست اقدام نمایند که در این صورت پس از تجمیع طول قطعه نمیتواند بیش از ۳ برابر عرض آن باشد.

**تبصره ۶ -** پلاکهایی که در آنها نسبت به درخواست پروانه ساختمان اقدام و پلاکهای مجاور آنها نیز براساس ضوابط طرح مصوب ساخته شده باشد در صورتی که مساحت پلاک تا چهل درصد حد نصاب تفکیک تراکم مربوطه را شامل گردد نسبت به صدور پروانه ساختمان از طرف شهرداری اقدام خواهد گردید. (متر مربع تراکم پایه  $100 = 100\% * 100$  مساحت زمین  $100 = 40\% * 250$  در تراکم متوسط) در حد یک واحد دوبلکس

**تبصره ۷ -** در مورد کاربریهای تجاری محله، ناحیه و مختلط احداث واحد تجاری به صورت نواری در اراضی که قبل از تاریخ تصویب طرح جامع تا حد چهل و هشت متر مربع (در حد ۲ واحد تجاری) تفکیک شده اند شهرداری مجاز به صدور پروانه ساختمان براساس ضوابط طرح صرفاً در طبقه همکف خواهد بود.

### ۷-۴-۳- تفکیک اراضی یکهزار متر مربع تا ده هزار متر مربع:

اراضی با مساحت یکهزار تا ده هزار متر مربع در داخل محدوده شهر میتوانند با رعایت کامل نقشه و ضوابط نحوه استفاده از



زمین پیشنهادی که در نقشه های طرح تفصیلی با مقیاس ۱:۲۰۰۰ مشخص گردیده و همچنین با در نظر گرفتن کلیه ضوابط مربوط به هر منطقه و منظور نمودن سطح خدماتی تفکیک گردند.

- هنگام تفکیک اراضی فوق در کلیه گذرگاههای محلی و فرعی که در طرح جامع مشخص نگردیده لازم است کلیه مقررات و معیارهای پیشنهادی طرح تفصیلی پیشنهادی از نظر عرض معابر بن باز و بن بست متناسب با طول آنها و همچنین شعاع دوربرگردانها با توجه به نمونه های ارائه شده در مجموعه نقشه ها کاملاً رعایت گردیده و نقشه تفکیکی به تأیید مهندس شهرساز دارای پروانه اشتغال به کار از سازمان نظام مهندسی استان برسد.

- مالک زمینهای فوق به هنگام تفکیک مشمول واگذاری بخشی از پلاک (با مساحت حاصلضرب مجموع سرانه های خدمات مرکز محله (معادل سه متر مربع) در جمعیت مجاز ساکن در همان پلاک) براساس ضوابط تراکم مربوطه بدون احتساب گذرگاهها، جهت تأمین اراضی خدمات آموزشی، بهداشتی، فضای باز سبز و غیره طبق طرح جامع مصوب خواهند بود.

**تبصره ۱:** در صورتی که اراضی مشمول واگذاری به شهرداری کمتر از حد نصاب تفکیک باشد مالک ملزم به پرداخت وجهی معادل قیمت کارشناسی روز همان زمین به شهرداری خواهد بود.

**تبصره ۲:** نقشه های تفکیکی که با مساحت بیش از یک هزار متر مربع میباشند لزوماً قبل از ابلاغ میبایست توسط مهندس شهرساز دارای پروانه اشتغال به کار تهیه و به تصویب کمیته فنی کمیسیون ماده پنج برسد و اراضی با مساحت بیش از ده هزار متر مربع میبایست به تصویب کمیسیون ماده پنج برسد.

#### ۸-۴-۳- تفکیک اراضی با مساحت بیش از ده هزار متر مربع:

(مالکین اراضی به مساحت بزرگتر از ده هزار متر مربع) به هنگام تفکیک علاوه بر رعایت ضوابط اراضی با مساحت بین ۱۰۰۰ تا ده هزار متر مربع در مورد عرض گذرگاهها و غیره مشمول واگذاری زمین (با مساحت حاصلضرب مجموع سرانه های خدمات مراکز محله و ناحیه (با مساحت پنج متر مربع) در جمعیت مجاز ساکن در پلاک) براساس سرانه های پیشنهادی طرح جامع و رعایت آئین نامه تهیه طرحهای آماده سازی زمین، جهت تأمین زمین خدمات آموزشی، بهداشتی فضای باز و سبز و غیره طبق طبق آماده سازی مصوب خواهند بود.

- در طرحهای آماده سازی مالک ملک موظف است پس از تفکیک قطعات پیش بینی شده در طرح زیر ساختهای اساسی عمومی طرح از قبیل احداث شبکه های عبور و مرور، تأسیسات زیربنایی و پارکهای محلی و غیره را طبق طرح به پایان رسانده و به شهرداری تحویل نماید. و صدور پایان کار ساختمان در مورد قطعات منوط به اتمام آماده سازی گذرگاهها و آبروها و قطعات غیرمسکونی خواهد بود.

**تبصره ۱-** سرمایه گذاری در امر تأسیسات در صورتی که از جانب مالک صورت نگیرد باید توسط شرکتی باشد که مالک ضمانت اجرای تأسیسات را به وسیله شرکت مزبور تعهد نماید.

**تبصره ۲-** در مورد پلاک‌هایی که به سه پلاک و بیشتر تقسیم میگردند نقشه تفکیکی میبایست ابتدا به تأیید و مهر مهندسی شهرساز برسد.

**تبصره ۳-** نقشه پایه مورد استفاده با مساحت بیش از سه هزار مترمربع قبل از تفکیک میبایست به تأیید مهندس نقشه بردار دارای پروانه اشتغال برسد.

#### ۹-۴-۳- سایر ضوابط مربوط به تفکیک قطعات:

##### **مقررات عمومی تفکیک:**

- ۱- چنانچه زمینی حد نصاب تفکیک را براساس کاربری و تراکم مربوطه نداشته باشد قابل تفکیک نمی باشد.
- ۲- چنانچه زمینی حد نصاب تفکیک را داشته باشد تفکیک بلامانع و شامل عوارض متعلقه می شود.
- ۳- تفکیک اراضی بیشتر از یکهزار متر مربع مستلزم رعایت سرانه های شهرسازی در نقشه تفکیکی پیشنهادی است.
- ۴- طول هیچ یک از قطعات تفکیکی نباید از سه برابر عرض آن بیشتر باشد.

### ۱۰-۴-۳- نحوه محاسبه سهم خالص خدماتی در اراضی شهری:

#### الف - نحوه محاسبه سهم خالص خدماتی اراضی با کاربری مسکونی:

هدف از تدوین این مقررات در واقع این است که مالکین عرصه اراضی واقع در محدوده شهر، بمیزان بهره وری از امکانات شهری، سطح متناسبی از اراضی خود را جهت تأمین تأسیسات عمومی و رفاهی از قبیل مراکز آموزشی، مراکز بهداشتی، فضای باز و سبز عمومی، مراکز فرهنگی و غیره را به سازمان مجری طرح واگذار نمایند. زیرا صرفاً با استفاده از این مکانیزم است که سازمان مجری طرح براحتی امکان تأمین نیازهای شهری را دارا خواهد بود. معیار و ضوابط مربوط به تأمین سطوح مورد نظر به شرح ذیل میباشد:

توضیح ۱- اجرای این ضوابط از تاریخ تصویب طرح تفصیلی شهر آمل بوده و عطف به ماسبق نخواهد گردید.

توضیح ۲ - مالکین کلیه عرصه های داخل محدوده شهر موظف هستند هنگام تفکیک اراضی با مساحت کمتر از ۲۰۰۰ مترمربع ۱۰ درصد، در مورد اراضی با مساحت ۲۰۰۰ تا ۵۰۰۰ مترمربع ۱۵ درصد، در مورد اراضی با مساحت ۵۰۰۰ مترمربع به بالا ۲۰ درصد از اراضی مورد نظر را جهت تأمین تأسیسات رفاهی و عمومی به شهرداری واگذار نمایند، زیرا زمانی که املاک درون شهر تفکیک و ساخته میشوند بخشی از خدمات مورد نیاز جمعیت ساکن در پلاکهای فوق لزوماً میبایست توسط مالک همان پلاک تأمین گردد.

- چنانچه ملکی هزارمترمربع و بیشتر مساحت داشته و مالک قصد احداث بلوکهای آپارتمانی در ملک خود را داشته باشد باید تا ۲۰۰۰ مترمربع ۱۰ درصد و تا ۵۰۰۰ مترمربع ۱۵٪ و بیش از ۵۰۰۰ مترمربع ۲۰٪ از فضای باز ملک خود را به کاربریهای خدماتی از قبیل فضای بازی کودکان، تأسیسات و تجهیزات شهری و فضای ورزشی و... اختصاص دهد.

شهرداری موظف است این اراضی را برای استقرار فضاهای عمومی و خدماتی به ترتیب زیر مصرف نماید:

فضاهای خدماتی مناسب	زمین
۱- فضای بازی کودکان ۲- تأسیسات و تجهیزات شهری ۳- مهد کودک و کودکستان	سهم ۱۰ درصدی از اراضی با مساحت تا ۲۰۰۰ مترمربع
۱- فضاهای بهداشتی - درمانی ۲- دبستان	سهم ۱۵ درصدی از اراضی با مساحت تا ۵۰۰۰ مترمربع
۱- ورزشی ۲- پارک ۳- مراکز فرهنگی ۴- مراکز بهداشتی و درمانی	سهم ۲۰ درصدی از اراضی با مساحت بیش از ۵۰۰۰ مترمربع

تبصره: درصدهای فوق علاوه بر سطوح مربوط به معابر قطعات تفکیکی میباشد.

توضیح ۳ - در صورت تمایل شهرداری، مالکین کلیه عرصه هایی که مساحت واگذاری اراضی آنها (سهم شهرداری) از ۱۲۰ متر مربع کمتر است، میتوانند به جای درصد مورد نظر از اراضی، معادل قیمت ریالی آن را به حساب عمران شهر پرداخت نمایند.

توضیح ۴- انتخاب قطعه زمین جهت واگذاری برای احداث تأسیسات رفاهی شهری به عهده سازمان مجری طرح است، با این حال این گونه قطعات میبایست حتی الامکان در بر معابر دسترسی و یا جمع کننده قرار داشته باشند.

توضیح ۵ - سازمان مجری طرح موظف است از اراضی و وجوه دریافتی صرفاً به منظور احداث تأسیسات رفاهی و عمومی استفاده نماید. تصویب مواردی که تعویض و یا فروش اراضی واگذاری به سبب نامناسب بودن اندازه و یا محل آن، جهت تبدیل به احسن کردن، ضروری تشخیص داده میشود، به عهده کمیته فنی کمیسیون ماده پنج و شهرداری خواهد بود.

تفکیک اراضی تا هزار مترمربع توسط مهندس شهرساز و تفکیک اراضی از هزار مترمربع به بالا براساس طرحی که به وسیله مهندسین شهرساز و تهیه کننده طرح و تأیید کمیته فنی کمیسیون ماده پنج و تفکیک اراضی از یک هکتار به بالا به وسیله مهندسین مشاور شهرساز و یا مهندسین شهرساز دارای پروانه اشتغال قابل تهیه خواهد بود.

برای اراضی بیش از یک هکتار ضروری است طبق بخشنامه ۱۶۲۵۰/۳/۳۳ مورخ ۸۰/۳/۸ معاونت هماهنگی امور عمرانی وزارت کشور طرح تفکیک زمین تهیه و به تصویب کمیته فنی کمیسیون ماده پنج برسد. علاوه بر این توصیه می گردد که برای این گونه قطعات طرح آماده سازی زمین نیز تهیه گردد. تفکیک اراضی بیش از سه هکتار نیاز به طرح آماده سازی زمین و تصویب آن در کمیسیون ماده پنج دارد.

ملاک اجرای کاربریهای خدماتی در اراضی که دارای طرح آماده سازی مصوب میباشند، همان طرح مصوب است، مشروط بر آنکه با نحوه اجرای معابر جدید و سایر موارد در طرح تفصیلی مغایرتی نداشته باشد.

- توضیح ۶: پروانه تفکیک و ساختمان صرفاً پس از واگذاری سهم خالص خدماتی به شهرداری صادر خواهد گردید.

ب - نحوه محاسبه سهم خالص خدماتی اراضی با کاربری تجاری برحسب درصدی از مساحت زمین

در این روش نیز مانند کاربری مسکونی نحوه محاسبه سهم خالص خدماتی به صورت درصدی از مساحت زمین از مجموع

حاصل ضرب ضرایب درجه بندی در ضریب اصلی عوامل مؤثر طبق رابطه ذیل حاصل میگردد:

$$H_t = (M \times m_i) + (p \times p_j) + (S \times s_k)$$

(ضریب گروه دسترسی) + (ضریب گروه مساحتی) + (ضریب گروه تراکمی) = (درصد سهم خالص خدماتی کاربری مسکونی)

مقادیر  $M, P, S$  یعنی ضرایب اصلی یا ضرایب اهمیت گروه) و  $m_i, P_j, S_k$  یعنی ضرایب درجه بندی و درونی گروه) طبق

ردیفهای جدول ذیل مورد استفاده قرار میگیرد.

جدول طبقه بندی عوامل مؤثر در نحوه استحصال سهم خالص خدماتی از پلاکهای تجاری							
ضرایب درجه بندی درونی					عوامل مؤثر	ضریب اصلی یا ضریب اهمیت	
تجاری مرکز شهری		تجاری مرکز ناحیه			تجاری مرکز محله	سلسله مراتب مراکز تجاری $m_i$	$M = 7/5$
۲/۵		۱/۵			۱/۲۵		
۶۰۰-۷۰۰	۵۰۰-۶۰۰	۴۰۰-۵۰۰	۳۰۰-۴۰۰	۲۰۰-۳۰۰	۱۰۰-۲۰۰	کمتر از ۱۰۰	$P = 3$
۱/۴	۱/۳۵	۱/۳	۱/۲۵	۱/۲	۱/۱۵	۱/۱	
					بیش از ۸۰۰	۷۰۰-۸۰۰	
					۱/۵	۱/۴۵	
بیشتر از ۴۵		۳۵-۴۴	۲۵-۳۴	۱۷-۲۴	کمتر از ۱۶		$S = 1$
۱/۵		۱/۳۵	۱/۲۵	۱/۱۵	۱		

مثال - قطعه ۵۰۰ متر مربع با کاربری تجاری ناحیه واقع در بر گذرگاه ۳۲ متری

$$H_i = (M \times m_i) + (P \times P_j) + (S \times s_k)$$

$$16/4 = 7/5 * 1/5 + 3 * 1/3 + 1 * 1/25$$

- قطعه ۵۰۰ متر مربع با کاربری مختلط تجاری - مسکونی واقع در بر گذرگاه ۴۵ متری

$$H_i = (M \times m_i) + (P \times P_j) + (S \times S_k)$$

$$24/1 = 7/5 * 2/5 + 3 * 1/3 + 1 * 1/5$$



توضیح ۷: حداقل مساحت مفید واحدهای مستقل در تراکمهای تجاری محله، ناحیه (مختلط شهری و شهری) بترتیب ۵۰ و ۶۰ و ۷۰ متر مربع میباشد.

توضیح ۸: در کلیه پلاکهایی که سهم خدمات آنها از حداقل مساحت تفکیک قطعه در تراکم مربوطه کمتر بوده و یا دارای ابعاد نامناسب باشد شهرداری میتواند سهم خدماتی را معادل قیمت کارشناسی سطح محاسبه شده به صورت نقدی دریافت نماید.

توضیح ۹: پروانه ساختمان صرفاً پس از واگذاری سهم خدماتی به شهرداری صادر خواهد گردید.

توضیح ۱۰: اراضی فوق الذکر صرفاً به مصرف معوض پلاکها خواهد رسید که در طرح خدمات شهری یا مسیر و یا تعریض گذرگاههای پیشنهادی طرح جامع و تفصیلی واقع گردند.

توضیح ۱۱: به منظور جبران خسارت وارده به املاکی که دارای تعریض می باشند پس از محاسبه سرانه خدماتی برای کل پلاک قبل از تعریض میزان اصلاحی به نسبت سهم مالک و شهرداری محاسبه و از سرانه خدماتی کسر خواهد شد.

توضیح ۱۲: در محاسبه سرانه ها از محاسبه سطح سرانه شبکه های ارتباطی صرف نظر گردیده است زیرا در مورد عقب نشینی تدریجی پلاکها جزء در مورد معمولاً براساس ضوابط خساراتی از طرف شهرداری به مالکین پرداخت نمیشود. بدیهی است سطوح مربوط به معابر دسترسی ناشی از تفکیک پلاک نیز به عنوان سهم سرانه خدماتی تلقی نخواهد شد.

### ۵-۳- ضوابط تفکیک و احداث بنا:

---

با تثبیت موقعیت انواع فعالیتها و نحوه استفاده از زمین در شهر آمل و اعمال مقررات مربوط به هر یک در سطح شهر از نظر انواع حوزه های استفاده از زمین کاربریهای قابل استقرار و ضوابط تفکیک و ساختمان در هر یک از حوزه کاربریهای پیشنهادی اراضی به شرح ذیل لازم الاجرا میباشد.

#### - توضیح مهم (نحوه عمل در مورد کاربریهای مغایر طرح تفصیلی ۱۳۶۴):

کاربریهای پیشنهادی طرح تفصیلی مصوب قبلی که بدون مجوز قانونی به کاربری مسکونی و یا دیگر کاربریهای انتفاعی تبدیل شده اند در صورت بررسی ساخت و ساز غیرمجاز در کمیسیون ماده صد و پرداخت کلیه حقوق و توافق با شهرداری میتوانند

ضمن توافق با شورای اسلامی شهر و شهرداری به عنوان وضع موجود تثبیت شوند. این کاربریها در نقشه پیشنهادی طرح تفصیلی با علامت ستاره (شش ضلعی) مشخص گردیده اند لازم به ذکر است ارزش افزوده ناشی از تبدیل این اراضی باید صرفاً جهت تأمین و تملک کاربریهای خدماتی هزینه گردد و گزارش آن هر شش ماه یکبار به کمیسیون ماده پنج ارائه شود.

در خصوص اراضی که در نقشه کاربری اراضی پیشنهادی طرح تفصیلی قبلی دارای کاربری غیرمسکونی بوده و در طرح تفصیلی پیشنهادی جدید با ستاره (شش ضلعی) مشخص گردیده اند و امکان استفاده از باقیمانده زمین با کاربری قبلی ممکن نباشد، تغییر کاربری پلاکهای تا مساحت ۵۰۰ مترمربع که دارای سند مالکیت شش دانگ قبل از تصویب طرح تفصیلی جدید میباشند. صرفاً در صورت پرداخت کلیه حقوق شهرداری امکان پذیر میباشد و تغییر کاربری پلاکهای بیشتر از ۵۰۰ مترمربع پس از پرداخت کلیه حقوق شهرداری از طریق طرح موضوع در کمیسیون ماده پنج میسر میباشد.

منظور از اراضی مسکونی پیشنهادی ستاره دار مربوط به موارد فوق، اراضی میباشند که کاربری آنها برابر طرح تفصیلی مصوب سال ۱۳۶۴ غیرمسکونی بوده و برابر طرح تفصیلی جدید (سال ۱۳۸۵) به عنوان مسکونی پیشنهادی منظور گردیده اند.

### ۱-۵-۳- حوزه کاربری اراضی مسکونی:

کاربریهای قابل استقرار در این حوزه عبارتند از:

۱- مسکونی با تراکم کم

۲- مسکونی با تراکم متوسط

۳- مجموعه های آپارتمانی (صرفاً اراضی با مساحت حداقل چهارصد متر مربع با عرصه مشترک برای کل مجموعه با استقرار بنا به صورت چیدمان بلوکها امکان اتخاذ فاصله کافی بناها از پلاکهای مجاور و با یکدیگر)

### ۱-۱-۵-۳- ضوابط عمومی تفکیک و ساختمان در حوزه کار بری اراضی مسکونی:

الف - از نظر دسترسی در طرحهای تفکیکی: هریک از قطعات زمین تفکیک شده میبایست حداقل به یک گذرگاه عام با برش متر و بیشتر دسترسی داشته باشد (در بافت با ارزش تاریخی براساس ضوابط طرح تفصیلی ویژه بافت قدیم اقدام خواهد گردید). هرگاه زمینی در وضع موجود از یک یا چند جهت به گذرگاههای عام با عرض کمتر از ۵ متر در بافت قدیم و ۶ متر در سایر بافتها مجاور باشد و گذرگاههای مزبور فاقد تعریض باشند، به هنگام تفکیک زمین میبایست نسبت به محور گذرگاه براساس میزان طول گذرگاه براساس رابطه ریاضی مندرج در بخش دسترسیها این ضوابط عقب نشینی نماید (به استثنای گذرگاههای واقع در محدوده بافت قدیم آمل).

توضیح: در صورتی که طبق ضوابط انتهایی گذرگاه شش متری فاقد دوربرگردان باشد حداقل مجاز طول بر قطعه مجاور انتهایی گذرگاه (به استثنای گذرگاههای بافت قدیم) جهت تأمین ورودی سواره می تواند تا ۳ متر تقلیل یابد.

ب - خلاصه ضوابط و مقررات معماری و احداث ساختمان در حوزه های کاربریهای مسکونی به ترتیب در تراکم کم، و تراکم متوسط در جدول پیوست در این بخش منعکس میباشد:

**تبصره ۱ -** حداقل سطح زیربنا در تمام تراکمها و مناطق برای یک واحد مسکونی مستقل در هر شرایط نمیبایست از پنجاه متر مربع کمتر باشد (مشروط بر اینکه بعد از رعایت حداقل سطح زیربنای یک واحد مستقل، جهت پوشش تراکم مجاز در واحد آخری مالک قادر به تأمین سطح حداقل نباشد).

**تبصره ۲ -** در کلیه مناطق مسکونی با تراکمهای مختلف، حداکثر زیربنای زیرزمین معادل سطح زیربنای طبقه همکف و منطبق بر آن، جهت استقرار عناصری از قبیل پارکینگ واحدهای مسکونی، انباری واحدهای مسکونی، رختشویخانه، سرویس بهداشتی و تأسیسات تهویه ساختمان میباشد که تحت هر شرایطی استفاده از آن جهت سکونت دائمی غیرمجاز و اختلاف ارتفاع سطح همکف حیاط تا زیر سقف زیرزمین شصت سانتیمتر برای نورگیر و حداکثر ارتفاع طبقه همکف نسبت به سطح حیاط ۱/۲ متر میباشد.

**تبصره ۳ -** صرفاً زیرزمینهای احداث شده با رعایت تبصره فوق در محاسبه جز تراکم ساختمانی مجاز محسوب نخواهند شد.

**تبصره ۴ -** حداقل مساحت حیاط خلوت جهت نورگیری اطاقهای اصلی ۱۲ مترمربع با عرض حداقل ۳ متر، سرسرا و آشپزخانه و انبار ۶ متر مربع با عرض حداقل ۳ متر و برای سرویسهای بهداشتی ۱/۵ متر مربع است که صرفاً در صورت رعایت حداقل ابعاد و مساحت جزء تراکم محسوب نخواهد شد.

**توضیح:** تعداد واحد مستقل مجاز هر پلاک (N) از رابطه زیر قابل محاسبه می باشد:

$$N = \frac{\text{حداکثر درصد تراکم مجاز} * \text{مساحت قطعه}}{\text{حداقل مساحت واحدهای مستقل در تراکم مربوطه}}$$

**تبصره ۵ -** سطح مشاعات ساختمان در هر طبقه (به استثنای طبقه همکف و زیرزمین که به صورت پیلوتی احداث می شود) عمدتاً شامل فضای پله ها، آسانسور و نورگیر می باشد که جهت امکان عدم محاسبه در تراکم ساختمانی مجاز نباید از ۱۵ متر مربع بیشتر باشد و تنها در صورتی که سطح مفید مورد احداث در هر طبقه بیشتر از ۲۵۰ متر مربع باشد تا ۱۲ درصد مازاد بر ۲۵۰ متر مربع صرفاً از فضای راه پله ها و آسانسور قابل افزایش به سطح مشاعات هر طبقه خواهد بود.

لازم به تذکر می باشد فضاهای فوق در هر حال جزء فضای اشغال محسوب می گردد.

توضیح: پله فرار غیرمحصور در خارج از ساختمان جزء سطح اشغال محسوب نمی شود.

**تبصره ۶ -** در صورتی که ساختمان دارای پیلوت باشد هر مقدار از فضای زیر پیلوتی که حداقل یک بر باز به فضای باز پلاک داشته و دارای ارتفاع آن حداکثر ۲/۴۰ متر باشد علاوه بر محوطه پارکینگ و سایر مشاعات در محاسبه حداکثر تراکم ساختمانی محسوب نخواهد شد. و در غیر این صورت جز تراکم ساختمانی محاسبه خواهد گردید.

**تبصره ۷ -** در مورد ساختمانهایی که در بر بیش از یک معبر قرار گیرند ضوابط مربوط به حداکثر تراکم مجاز ساختمانی مسکونی به شرح زیر تعدیل میگردد.

- چنانچه در بر دو معبر یا بیشتر قرار گیرنده، ده درصد به تراکم ساختمانی مجاز (و پنج درصد به سطح اشغال) افزوده میشود (سطح فضای باز براساس ضوابط ثابت خواهد بود).

**تبصره ۸ -** چنانچه سه طرف پیشامدگی و بالکن یا تراس باز باشد یک چهارم مساحت آن و چنانچه دو طرف آن باز باشد  $\left(\frac{1}{3}\right)$  مساحت آن و چنانچه یک طرف آن باز باشد  $\frac{1}{2}$  مساحت آن جز تراکم ساختمانی محاسبه خواهد شد.

**تبصره ۹ -** در صورتی که کلیه جهات پیش آمدگی ساختمانها (مندرج در تبصره ۸) به وسیله دیوار، نرده، دیوار مشبک، یا شیشه مسدود شود کلاً جزو تراکم ساختمانی محاسبه میگردد.

**تبصره ۱۰ -** در کلیه ساختمانهای جنوبی که به میزان  $\frac{1}{5}$  متر از بر گذرگاه اصلی عقب نشینی نموده اند، پیشامدگی ساختمان علاوه بر ۶۰ درصد در جبهه مقابل حداکثر به میزان دو متر (با زاویه ۴۵ درجه در طرفین پلاک) در حیاط قابل افزایش میباشد.

**توضیح:** احداث سرپناه برای درب ورودی در  $\frac{1}{5}$  متر عقب نشینی بلامانع میباشد.

**تبصره ۱۱ -** توالی و حمام واحدهای مسکونی باید نورگیر کافی و هواکش داشته و مستقیماً یا از داکت با مساحت حداقل ۱/۵ متر مربع تهویه گردند و ابعاد مورد لزوم پنجره برای کلیه سرویسها از قبیل (حمام، دوش، توالی، دستشویی و غیره) نمیبایست کمتر از  $\frac{1}{6}$  مساحت سرویس باشد.

**تبصره ۱۲ -** تعداد طبقات مجاز در هر پلاک از تقسیم حداکثر درصد زیربنا در کل طبقات (تراکم) بر حداکثر درصد زیربنای مجاز در طبقه همکف (سطح اشغال) با رعایت عرض گذرگاه اصلی مجاور پلاک و کد ارتفاعی منعکسه در مقطع عرضی گذرگاهها اعلام شده کف گذرگاه با لحاظ نمودن شیب گذرگاه قابل محاسبه میباشد.

(مساحت مشاعات در طبقات + تراکم ساختمانی مورد استفاده)

$$N = \frac{\text{مساحت اشغال ساختمان}}{\text{(تعداد طبقات)}}$$

مثال: در تراکم کم مسکونی در قطعه زمینی به مساحت ۲۵۰ متر مربع در صورت تمایل به استفاده از تراکم مجاز ۱۳۵ درصد جهت امکان احداث حداکثر زیربنای مجاز با احتساب یک طبقه پارکینگ و مشاعات حداکثر به میزان ۴۵ درصد در همکف و ۶٪ =  $\frac{15}{250}$  راه پله و آسانسور در هر طبقه حجم ساختمان بالغ بر ۴/۵ الی ۵ طبقه خواهد بود.

$$\frac{4}{5} \text{ طبقه با احداث } 45 \text{ درصد زیر بنا در هر طبقه } N = \frac{4}{46} \quad N = (45-6) + 135 = N$$

$$5 \text{ طبقه با احداث } 40 \text{ درصد زیربنا در هر طبقه } N = \frac{4}{97} \quad N = (40-6) + 135 = N$$



که در این حالت جهت رعایت محدودیت ارتفاع ساختمان صرفاً در صورت قرارگیری قطعه در مجاور گذرگاه به عرض ۱۶ متر و بیشتر امکان استفاده از کل تراکم مورد نظر وجود خواهد داشت.

**تبصره ۱۳** - رعایت آئین نامه ۲۸۰۰ و سایر مسائل ایمنی در رابطه با زلزله و آتش سوزی در محاسبه سازه ساختمانها الزامی میباشد.

### ۲-۱-۵-۳- حوزه کاربری مسکونی با تراکم کم:

۱- اراضی واقع در این حوزه با رعایت حد نصاب تفکیک معادل دویست متر مربع دارای تراکم جمعیتی ناخالص پیشنهادی معادل ۱۰۵ نفر در هکتار و تراکم خالص مسکونی معادل ۲۵۰ نفر در هر هکتار با حداقل ابعاد عرض (معادل ده متر) ۱۰ متر به منظور تفکیک حداکثر پنجاه قطعه پلاک مسکونی در هر هکتار با کاربری خالص مسکونی در نظر گرفته شده است.

۲- احداث دفتر وکالت، مطب پزشک و دفاتر مهندسی و دفتر روزنامه در واحدهای مسکونی صرفاً در حد یک واحد در مجموعه احداثی در صورتی مالکیت واحد متعلق به استفاده کننده باشد، برای استفاده خود مالک مجاز میباشد.

۳- حداقل مساحت خالص واحدهای مستقل ساختمانی بدون مشاعات در این تراکم ۷۰ متر مربع و حداکثر تعداد واحد مسکونی مستقل در هر قطعه براساس حد نصاب تفکیک ۱/۷ واحد میباشد (در صورت کاهش سطح اشغال تا دو واحد مجاز میباشد).

توضیح: در صورتی که مالک صرفاً متقاضی احداث یک واحد مسکونی در پلاک متعلق به خود باشد حداقل مساحت یک واحد مستقل صرفاً یکبار میتواند با مساحت شصت متر مربع مورد عمل قرار گیرد.

۴- متوسط بعد خانوار در این تراکم ۴ نفر و متوسط نفر در قطعه براساس رعایت حد نصاب تفکیک ۵/۶ نفر میباشد.

۵- حداکثر پیشامدگی بنا در طول قطعه تفکیکی معادل ۶۰ درصد طول متوسط دو ضلع قطعه میباشد.

۶- حداقل سطح فضای باز معادل پنجاه درصد سطح پلاک و برای واحدهای ویلایی شمالی در نظر گرفتن یک واحد پارکینگ در آن مجاز میباشد.

۷- احداث پیلوت و زیرزمین در زیر طبقه همکف حداکثر تا مساحت پنجاه درصد مساحت پلاک جهت استفاده (پارکینگ

- انباری واحدهای مسکونی - پناهگاه - رختشویخانه - موتورخانه - محل مخزن سوخت - سالن بازی و ورزش -

پلکان - سرویس بهداشتی) مجاز بوده و با ارتفاع حداکثر ۲/۴۰ متر جز تراکم محسوب نخواهد گردید.

توضیح ۱: احداث اتاق سرایدار صرفاً در پیلوت (به صورت مشعاع و غیرقابل تفکیک) مجاز میباشد.

توضیح ۲: جهت جلوگیری از تجمع گازهای مسموم حداقل یک جهت محوطه پارکینگهای سرپوشیده میبایست به طرف فضای باز دارای پنجره و یا دارای دیوار مجوف باشد.

۸- ارتفاع پنجره نورگیر زیرزمین از روی ازاره ساختمان میبایست حداقل ۶۰ سانتیمتر باشد و ارتفاع طبقه همکف از کف حیاط حداکثر یکصد و بیست سانتیمتر باشد.

۹- حداکثر ارتفاع کف پلاک در اراضی مسطح و کم شیب از ارتفاع کف تمام شده گذرگاه پیاده (مراجعه شود به نقشه مقاطع گذرگاههای پیشنهادی) در فصل مشترک دیوار و پیاده رو (در اراضی با شیب زیاد) متوسط ارتفاع ابتدا و انتهای زمین بر شمالی و بر جنوبی مورد استناد قرار خواهد گرفت که در هر حالت نمیتواند از ۱۵+ سانتیمتر نسبت به ارتفاع پیشنهادی محور گذرگاه مجاور کمتر یا بیشتر پیش بینی گردد.

۱۰- نصب تزئینات خارجی ساختمان در ارتفاع بیش از ۵ متر (مانند گل و غیره) با عمق ۳۰ سانتیمتر مجاز میباشد.

۱۱- احداث ساختمان در کلیه واحدهای واقع در جبهه جنوبی گذرگاهها میبایست با رعایت حداقل ۱/۵ متر عقب نشینی در کلیه طبقات نسبت به حد شمالی پلاک صورت پذیرد و فضای باز به عنوان فضای سبز خصوصی مورد استفاده قرار گیرد.

توضیح ۱ - دوبرابر سطح میزان عقب نشینی فوق به صورت زیربنا در طبقات در قالب تراکم علاوه بر تراکم ساختمانی متعلقه قابل جبران میباشد.

توضیح ۲ - عقب نشینی واحدهای ساختمانی (براساس بند ۱۱) در محدوده دوربرگردانها اجباری نمیشود.

توضیح ۳ - انتهای پیشامدگی ساختمانهای مشمول بند ۱۱ علاوه بر پیشامدگی مجاز میتواند تا عمق ۲ متر به صورت ذوزنقه متساوی الساقین با زاویه ۴۵ درجه نسبت به حدود شرقی و غربی پلاک اجرا گردد.

۱۲- ارتفاع هریک از طبقات مسکونی از کف تمام شده همان طبقه تا زیر سقف حداقل معادل ۲۷۰ سانتیمتر و حداکثر معاد سه متر میباشد چنانچه آخرین طبقه با سقف شیبدار اجرا گردد ارتفاع بلندترین قسمت آن از کف طبقه فوق حداکثر (۴/۵ متر) تعیین میگردد.

۱۳- ارتفاع کلیه ساختمانها در هر حالت نمیبایست از امتداد خط فرضی مستخرج از فصل مشترک دیوار روبرو با کف پیاده رو (تحت زاویه ۴۵ درجه) بیشتر باشد (اعشار مازاد بر نیم طبقه با رعایت حداکثر سقف تراکم، یک طبقه در نظر گرفته خواهد شد)

۱۴- حداکثر ارتفاع بالاترین قسمت پلکان (خر پشته) از روی سطح پشت بام (۱۸۰ سانتیمتر) میباشد که میتواند به صورت شیبدار یا مسطح و یا ترکیبی از هر دو اجرا گردد.

### ۳-۱-۵-۳- حوزه کاربری مسکونی با تراکم متوسط:

۱- اراضی واقع در این حوزه (با رعایت حد نصاب تفکیک معادل دویست و پنجاه متر مربع) دارای تراکم ناخالص پیشنهادی معادل ۱۵۸ (نفر در هکتار) و تراکم خالص معادل ۴۲۵ (نفر در هکتار) با حداقل عرض قطعات تفکیک معادل ۱۰ متر به منظور تفکیک حداکثر چهل قطعه پلاک مسکونی در هر هکتار در سطح خالص مسکونی در نظر گرفته شده است.



۲- حداقل مساحت خالص واحدهای مستقل ساختمانی (واجد درب ورودی مستقل، آشپزخانه و سرویسهای بهداشتی مستقل از واحدهای دیگر) بدون مشاعات در این تراکم (۷۰) متر مربع و حداکثر تعداد واحدهای مسکونی مستقل در هر قطعه (براساس حد نصاب تفکیک) (۳/۳) واحد میباشد.

۳- متوسط بعد خانوار در این تراکم ۴/۱۵ نفر و متوسط نفر در قطعه ۷/۹ نفر میباشد.

۴- حداکثر پیشامدگی بنا در قطعه تفکیکی معادل شصت درصد (۶۰٪) طول متوسط دو ضلع قطعه میباشد.

۵- حداقل سطح فضای باز پلاک معادل پنجاه درصد سطح پلاک میباشد که در واحدهای ساختمانی ویلایی شمالی در نظر گرفتن یک واحد پارکینگ در آن مجاز میباشد.

۶- احداث پیلوت و زیرزمین صرفاً در حد سطح اشغال مجاز ساختمان جهت استفاده (پارکینگ، انباری واحدهای مسکونی، پناهگاه، رختشویخانه، موتورخانه، سالن بازی و ورزش، سرویس بهداشتی، اتاق سرایدار و پلکان، مخزن سوخت) مجاز بوده و با ارتفاع حداکثر معادل دویست و چهل سانتیمتر (۲۴۰ سانتیمتر) جز تراکم ساختمانی محسوب نمیگردد.

۷- ارتفاع پنجره نورگیر زیرزمین از روی آزاره ساختمان حداقل شصت سانتیمتر و ارتفاع طبقه همکف از کف حیاط حداکثر یکصد و بیست سانتیمتر میباشد.

۸- حداکثر ارتفاع تمام شده کف پلاک در اراضی مسطح و کم شیب در هر حالت نمیبایست از (۱۵+) سانتیمتر نسبت به ارتفاع محور گذرگاه مجاور بیشتر باشد (در اراضی با شیب زیاد متوسط ارتفاع حد شمالی و جنوبی پلاک مورد عمل خواهد بود).



۹- پیش آمدگی ساختمان مانند بالکن و پلکان، تراس و غیره به خارج از حد ثبتي قطعه تفكيكي مجاز و نصب تزئينات ساختمان با حداكثر ۳۰ سانتيمتر پيشامدگي در ارتفاع بيش از ۵ متر مجاز ميباشد.

توضيح ۱ - در واحدهاي ساختماني مشمول بند ۱۱ علاوه بر پيشامدگي مجاز ميتوان تا عمق ۲ متر به صورت ذوزنقه متساوي الساقين با زاويه ۴۵ درجه نسبت به صدور شرقي و غربي پلاک اقدام به ساختمان نمود.

توضيح ۲ - واحدهاي ساختماني در محدوده فضاي دوربرگردانها از عقب نشيني فوق (بند ۱۱) معاف ميباشند.

۱۰ - ارتفاع هريك از طبقات مسكوني از كف تمام شده در همان طبقه تا زير سقف حداقل معادل دويست و هفتاد سانتيمتر و حداكثر معادل سه متر ميباشد و چنانچه آخرين طبقه با سقف شيبدار اجرا گردد، ارتفاع بلندترين قسمت آن از كف طبقه آخر حداكثر چهار متر و نيم (۴/۵ متر) تعيين ميگردد.

۱۱ - ارتفاع نماي اصلي جبهه اول كلييه ساختمانها نميبايست از عرض گذرگاه مجاور بنا بيشتر در نظر گرفته شود و در هر حال حجم ساختمان قابل احداث هر بنا از لفافه سطح مقطع واقع در زير خط فرضي مستخرج از فصل مشترك ديوار روبرو با كف پياده رو (تحت زاويه ۴۵ درجه) قابل محاسبه خواهد بود (اعشار مازاد بر نيم طبقه (به استثناي ساختمانهاي واقع در بر گذرگاههاي ۶ و ۸ متری) با رعايت سقف حداكثر تراکم به صورت يك طبقه در نظر گرفته خواهد شد).

۱۲ - حداقل عمق حياط خلوت در واحدهاي ساختماني شمالي سه متر ميباشد که در صورت افزايش تعداد طبقات به ميزان بيش از چهار طبقه به ازاي هر طبقه ميبايست حداقل بيست سانتيمتر به عمق آن اضافه ميگردد.





#### ۴-۱-۵-۳- مجموعه های آپارتمانی و ضوابط تشویقی جهت انبوه سازی مسکن:

با توجه به اینکه شهر آمل در یکی از مستعدترین و باارزش ترین نواحی کشاورزی کشور قرار گرفته و از جهتی نیز محدوده مصوب طرح جامع آمل با مساحت حدود ۲۷۲۳ هکتار براساس نتایج آمارگیری عمومی سال ۱۳۷۵ (جمعیت شهر معادل ۱۵۹۰۹۲ نفر) دارای تراکم ناخالص معادل ۵۸ نفر در هکتار و تراکم ناخالص بافت ساخته شده معادل ۸۹ نفر در هکتار) میباشد، بنظر میرسد جهت توجه به لزوم حفاظت از اراضی کشاورزی در مطالعات طرح توسعه و عمران، توسعه عمودی شهر تا اندازه زیادی جایگزین توسعه افقی گردد، بنابراین جهت دستیابی به هدف فوق با ارائه ضوابط مناسب و بهره گیری از تراکمهای بیشتر میبایست بلندمرتبه سازی، انبوه سازی و احداث مسکن اجتماعی و تجمیع قطعات براساس برنامه های وزارت مسکن و شهرسازی مورد حمایت و تشویق قرار گیرد.

#### ۴-۱-۵-۳-۱- ضوابط عمومی:

این ضوابط و مقررات شامل مجتمعهای آپارتمانی (اعم از مسکونی، تجاری، اداری و غیره) که به صورت یک یا چند بلوک آپارتمانی با زیربنای دو هزار متر مربع احداث میشوند میباشد. هرگونه طرح مجتمع سازی به صورت آپارتمان یا بلوکهای متعدد در یک فضا در پلاکهای بیش از یک هزار متر مربع یا با بیش از ۲۰ واحد مسکونی میبایست در کمیته فنی کمیسیون ماده ۵

استان در محل شهرداری مورد بررسی قرار گرفته و پس از تصویب جهت صدور پروانه ساختمانی و سایر تشریفات مقرر به شهرداری ابلاغ گردد.

توضیح: ضوابط تشویقی صرفاً در پلاکهای مجاور گذرگاههای با عرض ده متر و بیشتر قابل اقدام میباشد.

حداقل مساحت زمین جهت انبوه سازی در تراکم کم ۴۰۰ متر مربع و در تراکم متوسط ۵۰۰ متر مربع میباشد.

الف - در طراحی بلوکهای منفرد ساختمانی میبایست موارد زیر رعایت گردد.

- انتخاب فرم و مصالح ساختمانی در نما ضمن هماهنگی با نمای ساختمانهای مجاور و تیپ غالب نما در گذرگاه

- مطالعه مسائل مربوط به تبادل حرارتی و صوتی

- طراحی مناسب تأسیسات (جمع آوری دفع آبهای سطحی، فاضلاب، تهویه، لوله کشی و غیره)

ب - در طراحی مجتمعهای آپارتمانی که به صورت چند بلوک هستند میبایست موارد زیر رعایت گردد.

- بلوک آپارتمانی میبایست به نحوی طراحی شوند که از نظر سایه و اشراف مزاحمتی برای بلوکهای مجاور ایجاد ننمایند.

- فاصله بین دو بلوک براساس ضوابط طرح مورد رعایت قرار گیرد.

- به منظور امکان شرکت افراد معلول جسمی در زندگی روزمره بر طبق تصویب جلسه مورخ ۱۳۶۸/۳/۸ شورایی شهرسازی

در ارتباط با رفع موانع در عبور و مرور تسهیلات لازم برای این گونه افراد میبایست مورد رعایت قرار گیرد.

به منظور تأمین فضای باز کافی در ساختمانها یا مجتمعهای مسکونی لازم است حداکثر سطح اشغال براساس ضوابط طرح کاهش یابد. (حداقل سرانه فضای باز برای هر نفر در مجتمعهای بلندمرتبه ۴/۵ متر مربع میباشد)

- فاصله بین دو پنجره مقابل هم در بلوکهای آپارتمانی همجوار حداقل ۶ متر در نظر گرفته شود.

#### ۴-۱-۵-۳- مجموعه ضوابط تفصیلی مجموعه‌های مسکونی:

مجتمع سازی به صورت آپارتمان یا بلوکهای متعدد در ارتفاع شش طبقه و بیشتر روی پیلوت میبایست در کمیته فنی کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی مورد بررسی و پس از تصویب جهت صدور پروانه ساختمانی و سایر تشریفات مقرر به شهرداری ابلاغ گردد.

#### **الف - مشخصات عمومی طراحی مجتمعهای بلندمرتبه:**

برای احداث مجتمعهای بلندمرتبه توسط بخش خصوصی و یا دولتی متقاضیان احداث اینگونه مجتمعها میبایست همراه با نقشه های اجرایی، تکنولوژی ساخت و کلیه آئین نامه و ضوابط ساختمانی را به شرح زیر مورد مطالعه قرار دهند.

- رعایت اصول فنی و ایستایی ساختمان و محاسبات مربوط به زلزله براساس آخرین استانداردهای موجود الزامی است.

- رعایت آئین نامه ۲۸۰۰ مؤسسه تحقیقات صنعتی ایران به منظور انتخاب و مشخصات سازه مقاوم در برابر زلزله.

- رعایت آئین نامه بتن ایران برای ساختمانهای بتنی و A. I. C. S. برای ساختمانهای فولادی
- رعایت آئین نامه بارگذاری شماره ۵۱۹ مؤسسه تحقیقات صنعتی ایران
- رعایت ضوابط و مقررات طرحهای جامع و تفصیلی شهر
- طراحی مجموعه براساس اقلیم معتدل و مرطوب
- شناخت و موقعیت محل
- بررسی ورودیها و مسائل آمد و شد در گذرگاه اصلی و فرعی مربوط به آن
- بررسی نتایج حاصل از آزمایش مکانیک خاک
- محاسبه مقادیر نشست خاک پس از بارگذاری
- اطلاعات لازم در مورد آبهای زیرزمینی و اثر نفوذ آبهای سطحی در محل پروژه
- شناخت منابع و امکانات موجود در محل پروژه مانند نیروی انسانی و مصالح ساختمانی و امکانات حمل و نقل
- روش و تکنولوژی ساخت
- انتخاب فرم و نوع سازه مناسب
- مطالعه و انتخاب تیغه بندی
- انتخاب فرم و مصالح ساختمانی در نما ضمن هماهنگی با نمای ساختمانهای مجاور و تیپ غالب گذرگاه

- مطالعه مسائل مربوط به تبادل حرارتی و صوتی

- طراحی مناسب تأسیسات (جمع آوری دفع آبهای سطحی، فاضلاب، تهویه، لوله کشی و غیره)

### ب - مشخصات نورگیرها:

نورگیر هر ساختمان فضایی است جهت نورگیری و تهویه فضاهای اصلی شامل اتاق خواب، پذیرایی، نشیمن، آشپزخانه و سرویسهای بهداشتی مساحت نورگیر از رابطه زیر محاسبه میگردد:

$$S = (1/5 - \frac{N}{10})N + (1/5 - \frac{N}{10})R + (1 - \frac{N}{10})K$$

مساحت نورگیر با روابط ریاضی ذیل برای مجتمعهای تا ۶ طبقه محاسبه شده و ارتفاع بیشتر از شش طبقه برج سازی محسوب میشود که تابع ضوابط جداگانه ای میباشد.

$$N = \text{تعداد طبقات}$$

$$K + 1/3 R + (1/3 N) = \text{مساحت نورگیر دو طبقه آپارتمانی}$$

$$K + 1/2 R + (1/2 N) = \text{مساحت نورگیر سه طبقه آپارتمانی}$$

$$K + 1/1 R + (1/1 N) = \text{مساحت نورگیر چهار طبقه آپارتمانی}$$

$$K + 1/0.5 R + (1/0.5 N) = \text{مساحت نورگیر پنج طبقه آپارتمانی}$$

$S =$  مساحت نورگیر به مترمربع

$R =$  تعداد اتاقهایی که در کل طبقات از نور استفاده میکنند

$K =$  تعداد آشپزخانه هایی که در کل طبقات از نور استفاده میکنند.

تبصره ۱- جهت تهویه هوای نورگیر حداقل ۲۰ درصد مساحت نورگیر از طریق ایجاد شبکه ثابت باید به فضای پیلوت راه داشته

باشد (ابعاد چشمه های شبکه ارتباط حداکثر ۱۰×۱۰ سانتیمتر میباشد)

مثال: با فرض استفاده از یک نورگیر توسط یک آشپزخانه و دو اطاق (طاق نشیمن و اطاق خواب) در یک واحد مسکونی حداقل

مساحت نورگیرها در جدول ذیل به تفکیک تعداد واحد مسکونی در هر طبقه و آپارتمان با طبقات مختلف نشان داده شده

است.

محاسبه حداقل مساحت نورگیرها برحسب تعداد طبقات و تعداد واحد در هر طبقه (متر مربع)

طبقات ساختمان	یک واحد (در هر طبقه)	دو واحد (در هر طبقه)
دو طبقه	۹/۴	۱۶/۲
سه طبقه	۱۲/۹	۲۲/۲
چهار طبقه	۱۵/۶	۲۶/۸
پنج طبقه	۱۷/۵	۳۰

تبصره ۲ - در صورت ارتباط نورگیر به پیلوت مطابق تبصره یک مساحت فوق ۲۰ درصد کسر خواهد شد.

ابعاد نورگیر باید حداقل دارای نسبت ۱:۲ باشد لذا برای تعیین حداقل عرض نورگیر از رابطه  $\sqrt{\frac{S}{2}}$  = حداقل عرض، استفاده

میشود و در هر حالت عرض نورگیر نمی بایست از ۱/۲ متر کمتر باشد.

تبصره ۳ - آشپزخانه باز چنانچه یک بر آن رو به فضای پذیرایی یا نشیمن یا ناهاخوری باز شود که خود دارای نور مستقیم کافی باشند. نورگیر محسوب میشود.

تبصره ۴ - آشپزخانه باز چنانچه بر دیگر آن سمت یک نورگیر واقع شود تهویه آن می تواند از یک پنجره در ارتفاع ۲/۲۰ آن نورگیر (بدون احتساب ضریب K) صورت گیرد.

تبصره ۵ - چنانچه فقط آشپزخانه ها از یک نورگیر استفاده نمایند از ضریب 0/8K و 0/7K و 0/6K و 0/5 K برای محاسبه سطح نورگیر استفاده شود.

تبصره ۶- در مورد آشپزخانه باز برای عمق بیش از ۹ متر نورگیری آشپزخانه باز قابل قبول نبوده و میبایست از ضریب K مربوطه استفاده شود.

پ - راه پله‌ها: عرض پله در آپارتمانها:

- در کلیه ساختمانهایی که تا ۴ واحد بالاتر از همکف دارند حداقل عرض پله ۱۱۰ سانتیمتر



- در کلیه ساختمانهایی که از ۵ تا ۸ واحد بالاتر از همکف دارند حداقل عرض پله ۱۲۰ سانتیمتر
- در کلیه ساختمانهایی که از ۹ تا ۱۲ واحد بالاتر از همکف دارند حداقل عرض پله ۱۳۰ سانتیمتر
- و در کلیه ساختمانهایی که بیش از ۱۲ واحد بالاتر از همکف دارند حداقل عرض پله ۱۴۰ سانتیمتر تعیین میگردد.
- حداقل عرض راه پله در مجتمع آپارتمانی از رابطه زیر به دست می آید

$$(\text{تعداد واحدهایی که از پلکان استفاده می کنند} \times ۲/۵) + ۱۰۰ = \text{عرض راه پله (cm)}$$

برای انتخاب عرض راه پله میتوان از جدول زیر نیز استفاده نمود:

جدول تعیین میزان حداقل عرض مفید راه پله متناسب با تعداد طبقات و تعداد واحدهای احداث

تعداد طبقات			تعداد واحد در هر طبقه
عرض پله (سانتیمتر)			
۱۱۰	۱۱۰	۱۰۵	۱
۱۲۰	۱۱۵	۱۱۰	۲
۱۳۰	۱۲۵	۱۱۵	۳
۱۴۰	۱۳۰	۱۲۰	۴

مثال: اگر تعداد واحدهای استفاده کننده از پله ها در یک آپارتمان ۸ واحد مستقل باشد

$$\text{سانتیمتر } ۱۲۰ = (۸ * ۲/۵) + ۱۰۰ = \text{عرض راه پله}$$

### ت - مشخصات تراس و بالکن:

تبصره ۱- برای هر واحد آپارتمانی احداث حداقل یک تراس با مساحت دو متر مربع و عرض حداقل ۸۰ سانتیمتر الزامی است.

تبصره ۲ - مساحت تراس چنانچه از سه طرف باز باشد  $\frac{1}{3}$  و از دو طرف باز  $\frac{1}{2}$  و یک طرف باز  $\frac{2}{3}$  جزء زیربنا و تراکم منظور

میشود.

تبصره ۳ - راهرو و یا تراس سرپوشیده تا عمق ۳ متر طبق (تبصره ۲) محاسبه میشود و برای عمق بیش از ۳ متر تماماً جز

تراکم محسوب میشود.

### ث - مشخصات حداقل فضای سبز:

- در مجتمعهای آپارتمانی حداقل ۳۰ درصد فضای باز باغچه بندی شده و به صورت نقشه حیاط ارائه میگردد.

- ساخت حداقل یک جا درختی به ابعاد  $40 \times 40$  سانتیمتر در پیاده روهای با عرض  $1/5$  متر برای قطعاتی که ۱۰ متر

عرض (بر) دارند الزامی میباشد.

- ساخت حداقل ۲ جادرختی به ابعاد  $40 \times 40$  سانتیمتر و به فاصله حداقل ۴ متر در پیاده رویایی با عرض  $1/5$  متر برای

قطعات زمینی که تا ۲۰ متر بر دارند الزامی میباشد.

- برای پیاده روهایی با عرض بیش از ۱/۵ متر احداث یک نوار باغچه بندی شده یا حداقل عرض ۴۰ سانتیمتر الزامی میباشد.

### ج - مشخصات حداقل عرض ایستگاه (پاگردها):

- در آپارتمانهای تک واحدی حداقل عرض ایستگاه وارد به طبقات برابر عرض پله در نظر گرفته میشود.
- در آپارتمانهای چندواحدی به ازاء هر درب اضافی که در ایستگاه باز میشود ۲۰ سانتیمتر به عرض پاگرد اضافه میگردد.
- حداقل ارتفاع کف تا زیر سقف در طبقات مسکونی ۲/۷ متر تعیین میگردد.
- در آپارتمانهای مسکونی کلیه پنجره هایی که از نورگیر مشترک استفاده میکنند میبایست از شیشه مات استفاده نمایند.

تبصره: باز نمودن پنجره در دیوار متصل به ملک مجاور ممنوع است.

۲-۴-۱-۵-۳- ضوابط مربوط به نحوه محاسبه اضافه تراکم ساختمانی (تراکم تشویقی) در مجتمع های آپارتمانی

متناسب با افزایش مساحت پلاک و کاهش سطح اشغال بنا در همگف:

۱- آپارتمان به واحدهای مسکونی اطلاق میگردد که حداقل دارای چهار واحد مستقل باشد. (براساس قانون آپارتمانها)

تبصره ۱: رابطه ریاضی جهت محاسبه اضافه تراکم تشویقی در مجتمع آپارتمانی به شرح ذیل میباشد.

رابطه ریاضی جهت محاسبه اضافه تراکم تشویقی در مجتمع آپارتمانی به شرح ذیل میباشد:

$$K = \frac{\text{تراکم مجاز طرح جامع (درصد)} + \frac{\text{مساحت پلاک (متر مربع)} * (K)}{\text{درصد سطح اشغال مجاز} + (\text{حد نصاب تفکیک در تراکم مربوط})}}{\text{در تراکم آپارتمانی}}$$

$$1 \leq K \leq 10$$

تبصره ۲:

با افزایش تراکم مجاز ساختمانی جهت امکان نورگیری و کنترل مشرفیت از سطح اشغال مجاز بنا نسبت به سطح اشغال پایه

(طرح جامع) کاسته خواهد گردید این کاهش در ۳۰٪ سطح پلاک متوقف خواهد شد. رابطه ریاضی جت محاسبه کاهش اشغال

به شرح ذیل میباشد.

$$L * \left[ \frac{\text{تراکم پایه} - \text{تراکم جدید}}{5} = \text{سطح اشغال پایه} = \text{سطح اشغال مجاز (درصد)} \right]$$

مثال : برای یک قطعه زمین با مساحت یکهزار متر مربع در تراکم متوسط مسکونی

$$\text{سطح اشغال مجاز (درصد)} = \left[ \frac{(\%203/73 - 100)}{5} \right] * 1/54 = \%45/05$$

مقادیر مربوط به حداکثر درصد اشغال در طبقه همکف، حداقل عرض قطعه، و ضریب K برای واحدهای آپارتمانی در قطعات ۵۰۰ الی ۱۰۰۰۰ متر مربع و بیشتر به شرح جدول پیوست قابل محاسبه میباشد.

مثال: محاسبه مجموع تراکم مجاز و تشویقی در اراضی مسکونی شهر آمل به ترتیب در تراکمهای مسکونی کم، متوسط به تفکیک قطعات ۴۰۰، ۵۰۰ الی ۱۰۰۰۰ متر مربع به شرح ذیل میباشد.

الف - محاسبه مجموعه تراکم مجاز و تراکم تشویقی در اراضی با تراکم کم مسکونی شهر آمل به تفکیک قطعات ۴۰۰ الی ۱۰۰۰ متر مربع (پیشنهاد مشاور)

طبق فرمول تبصره ۱- مجتمعهای آپارتمانی متناسب با افزایش مساحت پلاک و کاهش سطح اشغال

$$\text{(مساحت قطعه چهارصد متر مربع)} = \%146/42 = \frac{400 * 8}{200 + 80} + 135$$

$$\text{(مساحت قطعه پانصد متر مربع)} = \%151 = \frac{500 * 8}{200 + 50} + 135$$

$$\text{(مساحت قطعه هزار متر مربع)} = \%163/57 = \frac{1000 * 7}{200 + 45} + 135$$

$$\text{(مساحت قطعه هزار و پانصد متر مربع)} = \frac{135 + 1500 * 6}{200 + 40} = 172/5\% \text{ (مجموع تراکم مجاز و تراکم تشویقی (درصد))}$$

$$\text{(مساحت قطعه دوهزار متر مربع)} = \frac{135 + 2000 * 5}{200 + 35} = 177/55\% \text{ (مجموع تراکم مجاز و تراکم تشویقی (درصد))}$$

$$\text{(مساحت قطعه سه هزار متر مربع)} = \frac{135 + 3000 * 4}{200 + 35} = 186/06\% \text{ (مجموع تراکم مجاز و تراکم تشویقی (درصد))}$$

$$\text{(مساحت قطعه پنج هزار متر مربع)} = \frac{135 + 5000 * 3/5}{200 + 35} = 209/47\% \text{ (مجموع تراکم مجاز و تراکم تشویقی (درصد))}$$

$$\text{(مساحت قطعه هفت هزار و پانصد متر مربع)} = \frac{135 + 7500 * 3/5}{200 + 30} = 249/13\% \text{ (مجموع تراکم مجاز و تراکم تشویقی (درصد))}$$

$$\text{(مساحت قطعه ده هزار متر مربع)} = \frac{135 + 10000 * 3}{200 + 30} = 265/43\% \text{ (مجموع تراکم مجاز و تراکم تشویقی (درصد))}$$

ب - محاسبه مجموعه تراکم مجاز و تراکم تشویقی در اراضی با تراکم متوسط مسکونی شهر آمل به تفکیک قطعات ۵۰۰ الی ۱۰۰۰۰ متر مربع

طبق فرمول تبصره ۱- مجتمعهای آپارتمانی متناسب با افزایش مساحت پلاک و کاهش سطح اشغال

$$\text{(مساحت قطعه چهارصد متر مربع)} = \frac{180 + 500 * 8}{250 + 50} = 193/03\% \text{ (مجموع تراکم مجاز و تراکم تشویقی (درصد))}$$

$$\text{(مساحت قطعه پانصد متر مربع)} = \frac{180 + 1000 * 7}{250 + 45} = 203/73\% \text{ (مجموع تراکم مجاز و تراکم تشویقی (درصد))}$$

$$\text{(مساحت قطعه هزار و پانصد متر مربع)} \quad ۲۱۱/۰۳\% = ۱۵۰۰ * ۶ + ۱۸۰ = \text{مجموع تراکم مجاز و تراکم تشویقی (درصد)}$$
$$۲۵۰ + ۴۰$$

$$\text{(مساحت قطعه دوهزار متر مربع)} \quad ۲۱۵/۰۹\% = ۲۰۰۰ * ۵ + ۱۸۰ = \text{مجموع تراکم مجاز و تراکم تشویقی (درصد)}$$
$$۲۵۰ + ۳۵$$

$$\text{(مساحت قطعه سه هزار متر مربع)} \quad ۲۲۲/۱\% = ۳۰۰۰ * ۴ + ۱۸۰ = \text{مجموع تراکم مجاز و تراکم تشویقی (درصد)}$$
$$۲۵۰ + ۳۵$$

$$\text{(مساحت قطعه پنج هزار متر مربع)} \quad ۲۴۱/۴\% = ۵۰۰۰ * ۳/۵ + ۱۸۰ = \text{مجموع تراکم مجاز و تراکم تشویقی (درصد)}$$
$$۲۵۰ + ۳۵$$

$$\text{(مساحت قطعه هفت هزار و پانصد متر مربع)} \quad ۲۷۳/۷۵\% = ۷۵۰۰ * ۳/۵ + ۱۸۰ = \text{مجموع تراکم مجاز و تراکم تشویقی (درصد)}$$
$$۲۵۰ + ۳۰$$

$$\text{(مساحت قطعه ده هزار متر مربع)} \quad ۲۸۷/۱۴\% = ۱۰۰۰۰ * ۳ + ۱۸۰ = \text{مجموع تراکم مجاز و تراکم تشویقی (درصد)}$$
$$۲۵۰ + ۳۰$$

جدول شماره ۱ محاسبه سطح اشغال، عرض قطعات و احداث بنا در مجتمعهای بلندمرتبه قابل اعمال در تراکمهای کم و متوسط مسکونی پیشنهادی					
ضریب L		ضریب K	حداقل اندازه عرض قطعه تفکیک (متر)	حداکثر سطح اشغال در طبقه همکف (درصد)	حداقل مساحت تفکیک زمین (متر مربع)
تراکم متوسط	تراکم کم				
۱/۶	۱/۲۶	۸	۱۵	۵۰	۴۰۰ الی ۹۹۹ متر مربع
۱/۵۴	۱/۲	۷	۲۰	۴۵	۱۰۰۰ الی ۱۴۹۹ متر مربع
۱/۴۴	۱/۱۱	۶	۲۰	۴۰	۱۵۰۰ الی ۱۹۹۹ متر مربع
۱/۳۰	۱/۱۵	۵	۲۵	۳۵	۲۰۰۰ الی ۲۹۹۹ متر مربع
۱/۳۷	۱/۲۲	۴	۳۰	۳۵	۳۰۰۰ الی ۴۹۹۹ متر مربع
۱/۶۱	۱/۴۵	۳/۵	۳۵	۳۵	۵۰۰۰ الی ۷۴۹۹ متر مربع
۱/۹۷	۱/۸۵	۳/۵	۶۰	۳۰	۷۵۰۰ الی ۹۹۹۹ متر مربع
۲/۳۹	۲/۳۲	۳	۷۰	۳۰	و بیشتر از ۱۰۰۰۰ متر مربع



تبصره ۳: در صورتی که قطعه زمینی از تجمیع چند قطعه (حداقل با تجمیع قطعات با مجموع مساحت حد نصاب تفکیک به عنوان یک مورد تفکیک) به دست آید، به ازای هر تجمیع با ارائه درخواست کتبی به شهرداری و تصویب کمیته فنی کمیسیون ماده پنج شورای شهرسازی و معماری ۱۰٪ اضافه تراکم تشویقی به آن تعلق خواهد گرفت.

مثال: در تراکم متوسط مسکونی با حد نصاب تفکیک معادل ۲۵۰ متر مربع برای پنج بار تجمیع تعداد تجمیع ۴-۱=۵

$$۴۰\% = ۱۰\% * ۴ = \text{تراکم تشویقی تجمیع (درصد)}$$

تبصره ۴: حداکثر سقف تراکم مجاز در تراکمیهای مسکونی کم و متوسط به ترتیب ۱۳۵٪ و ۱۸۰٪ میباشد، بدیهی است واحدهایی که شامل تراکمیهای تشویقی میگردند با آنها براساس تراکمیهای مندرج در صفحات پیوست رفتار خواهد گردید که در صورت تمایل متقاضی، میتوان در مورد اعمال تراکمیهای تشویقی بیش از تراکم مجاز (مقادیر حد فاصل تراکم مجاز و تراکم تشویقی) به شرح ذیل رفتار نمود:

۱- در صورت قرارگیری ساختمان در بر گذر گاههای ۲۰ متری و بیشتر متقاضی میتواند تراکم تشویقی مازاد بر تراکم مجاز را به صورت طبقات با کاربری مسکونی احداث نماید و یک پنجم باقیمانده تراکم متعلقه را به صورت کاربری تجاری در طبقه همکف با تأمین پارکینگ مورد استفاده قرار دهد.

الف - در صورت قرارگیری در بر گذرگاههای با عرض بین ۱۴ الی ۱۸ متری استفاده از باقیمانده تراکم مذکور تنها در ساختمانهای دو نبش صرفاً به صورت تجاری نواری قابل اعمال میباشد.

ب - در صورت قرارگیری در بر گذرگاههای کمتر از ۱۴ متری مجاز به استفاده تجاری در طبقه همکف نبوده و صرفاً میتوان در حدود مشخص شده در تبصره ۴ اقدام به احداث بنا تا تراکم متعلقه نمود. استفاده از این امتیازات به صورت مرحله ای از توسعه قائم واحدهای مسکونی قابل اقدام میباشد به این معنی که در درجه نخست در طول مسیر گذرگاه (حد فاصل دو تقاطع با گذرگاههای هم عرض یا بزرگتر از گذرگاه مورد نظر) در صورتی که به میزان پنجاه درصد واحدهای ساختمانی، حداقل با تراکم مجاز اقدام به ساخت و ساز نموده باشند میتوان ضمن رعایت بند ۱ تبصره ۴ اقدام نمود و در صورتی که کمتر از پنجاه درصد واحدهای ساختمانی واقع در گذرگاه با تراکم مجاز اقدام به احداث بنا نموده باشند واحدهای مشمول تراکم تشویقی صرفاً میتوانند حداکثر با رعایت تراکم مجاز اقدام به احداث بنا در طبقه همکف نمایند.

مثال: مساحت زمین چهارصد متر مربع واقع در تراکم متوسط مسکونی واقع در گذرگاهی که کمتر از ۴۰٪ آن با تراکم مجاز اقدام به ساخت و ساز نموده اند.

$$\frac{180 + (4 * 40)}{250 + 35} = 236/14 \%$$

$$236/14 - 180 = 56/14$$

$$56/14 * 10\% = 5/61$$

$$400 * 5/61 = 224/4$$

$$224/4 : 24 = 9$$

حداکثر تراکم مجاز مسکونی ۱۸۰٪

درصد مجاز تجاری

مساحت مجاز تجاری (متر مربع)

تعداد واحد تجاری قابل واگذاری

تبصره ۵: احداث واحدهای انتفاعی مانند پارکینگ عمومی (به غیر از پارکینگ مشاعی لازم مورد استفاده واحدهای آپارتمانی) واحد فرهنگی، واحد ورزشی، بوفه، مهد کودک، سونا، استخر، سرویس بهداشتی با استفاده از تراکم تشویقی، تجاری در طبقه همکف مجتمعهای آپارتمانی با ورودی مجزا از واحدهای مسکونی بلامانع میباشد.

توضیح: در رابطه ریاضی مورد استفاده در تبصره (۱) چون درصد تراکم مجاز و درصد سطح اشغال از نظر ریاضی در یک رابطه با سطوح قابل جمع و تفریق نمیباشند، بنابراین مقادیر فوق به صورت مضربهایی با اعداد ثابت  $(j, k)$  در رابطه اعمال گردیده اند.

تبصره ۶: حداقل مساحت حیاط خلوت و نورگیر برای اطاقهای (خواب و نشیمن ۱۲ متر مربع) برای سرسرا و آشپزخانه ۵ متر مربع و برای سرویسهای بهداشتی ۱/۵ متر مربع میباشد و در صورت افزایش طبقات براساس تراکم تشویقی به ازای هر طبقه سی سانتیمتر میبایست به عمق حیاط خلوت و یا در قطعات شمالی و جنوبی به عمق حیاط مرکزی افزوده شود. در هر حال فاصله دو پنجره متقابل در یک واحد ساختمانی مستقل نمیبایست از شش متر کمتر باشد.

تبصره ۷: جهت جلوگیری از مشرفیت بناها نسبت به یکدیگر عمق سکوی جانپناهها در بام نهایی نمیبایست کمتر از یکمتر در نظر گرفته شود.

تبصره ۸: در پلاکهای مسکونی جنوبی دو متر به پیشامدگی نمای جنوبی ساختمان که میبایست تحت زاویه ۴۵ درجه نسبت به طرفین بنا گردد قابل افزایش میباشد.

تبصره ۹: در پلاکهای مسکونی دومترا از پیشامدگی نمای جنوبی ساختمان میبایست با زاویه ۴۵ درجه بنا گردد.

تبصره ۱۰: ارتفاع نمای اصلی ساختمان در مجاور گذرگاه در هر حال نمیبایست از عرض معبر اصلی بیشتر باشد، لیکن با رعایت حداکثر درصد پیشامدگی در صورت عقب نشینی طبقات دوم به بعد از حد برهای پلاک دوبرابر زیربنای عقب نشینی در کل طبقات به زیربنای مجاز اضافه خواهد گردید.

تبصره ۱۱: با توجه به اینکه زاویه تابش خورشید در شهر آمل (عرض ۳۶ درجه شمالی) در اول دیماه ۳۰ درجه و در اول تیرماه ۷۸ درجه میباشد (حداقل فاصله بلوکهای آپارتمانی با پیلوت) از یکدیگر در حالتی که ردیف واحدها به صورت عمود بر محور شمال - جنوب باشد ۱/۷ برابر ارتفاع ساختمان جنوبی و در صورتی که جهت بلوکهای ساختمانی با شمال دارای زاویه به میزان  $\alpha$  درجه باشد. استفاده از رابطه ذیل جهت تعیین فاصله بلوکهای ساختمانی از یکدیگر الزامی میباشد درجه باشد.

$$\text{فاصله بلوکهای آپارتمانی از یکدیگر} = H * 1/7 * \cos \alpha$$

در این رابطه  $\alpha$  = زاویه انحراف نمای ساختمان نسبت به محور (شمال - جنوب)

$$H = \text{ارتفاع ساختمان (متر)}$$



تبصره ۱۲: احداث اطاق انتظار، انباری واحدهای مسکونی، موتورخانه، پارکینگ، لباسشویی، (اطاق سرایدار حداکثر ۴۰ متر مربع)، اطاق ورزش، استخر، سونا، گلخانه و در زیرزمین و طبقه همکف در صورتی که به صورت پیلوتی در نظر گرفته شده باشد براساس تعداد واحدهای مسکونی مجاز و در غیر این صورت فضای باقیمانده میبایست به صورت پاسیو با حداقل نورگیری به وسیله پنجره از یک طرف در پلان ساختمان جانمایی گردد.

### ۷-۱-۵-۳- دیگر استفاده های مجاز در حوزه کاربری مسکونی:

الف - احداث واحدهای مسکونی متناسب با تراکم ساختمانی مجاز پیشنهادی

ب - احداث تأسیسات بهداشتی و درمانی در حدود خدمات درمانی جهت معالجات سرپایی و آزمایشگاه فقط در تراکمهای متوسط و مختلط در جنب گذرگاههای با ۱۶ متر عرض و بیشتر.

پ - احداث تأسیسات تجاری در حد خرده فروشی و خدمات پیش بینی شده در مرکز محله (در صورت کمبود سطح با موافق شهرداری و مراجع ذیربط) با رعایت ملاحظات ذیل:

۱- زمین قطعاً به دو خیابان که عرض حداقل یکی از آنها ۱۲ متر و یک گذرگاه پیاده دسترسی داشته باشد.

۲- فعالیت تجاری مانند فروشگاه مواد غذایی، میوه فروشی، نانوبی، قصابی وامثال آن صرفاً در طبقه همکف مجاز است.

۳- سطح اختصاص یافته به فعالیت تجاری در ساختمانهای دو نبش در یک پلاک از ده درصد سطح پلاک تجاوز نکند و تنها به یک واحد تجاری با حداکثر مساحت ۲۴ متر مربع با ابعاد ۴\*۶ متر مربع) محدود گردد.

۴- عمق هر واحد مجاز تجاری در کاربری مسکونی نمیبایست از ۶ متر کمتر باشد مگر در مواردی که عمق پلاک کمتر است (در کاربری مسکونی ارتفاع هر واحد تجاری به صورت منفرد ۳/۵ متر از کف تمام شده پیاده رو میباشد و عرض دهانه هر مغازه باید حداقل ۴ متر منظور گردد).

۵- سطح اختصاص یافته برای فعالیت تجاری مشمول عوارض مرغوبیت نوع استفاده از زمین میباشد.

ت - استفاده از واحد مسکونی جهت مشاغل خانگی برای ساختمانهای تک خانواری مانند مطب پزشکی، آرایشگاه زنانه، دوزندگی، تدریس خصوصی، کارگاه صنایع دستی مشروط بر اینکه بیش از ۲۵ درصد سطح زیر بنای واحد مسکونی را اشغال ننموده و هریک از مشاغل فوق الذکر جزو مشاغل اصلی ساکنین همان واحد مسکونی باشد مجاز خواهد بود (در صورتی که ساختمان دارای بیش از یک واحد مستقل باشد) ضمن کسب موافقت کتبی مالکین واحدهای مسکونی دیگر مشروط بر عدم استفاده از مسیر حیاط جهت درب ورودی مربوط به مشاغل فوق میتوان جهت کسب مجوز اقدام نمود. (مشروط بر تأمین پارکینگ و توافق شهرداری)

ث - باشگاه و انجمنهای خصوصی فقط در حوزه مسکونی با تراکم متوسط حوزه مختلط تجاری - اداری و فرهنگی پذیرایی مجاز به فعالیت میباشد.

ج - بناهای مذهبی و علمی مانند مسجد، تکیه، حسینیه، کتابخانه عمومی یا بناهای مشابه در حوزه های مسکونی با تراکمهای متوسط و مختلط مشروط بر اینکه جنبه استفاده تجاری نداشته و دسترسیهای آنها از خیابانهای اصلی عبوری نباشد.

چ - تأسیسات ورزشی فقط در حوزه مسکونی با تراکم متوسط و مختلط

ح - هتل و مهمانپذیر با رعایت ضوابط سازمان مجری طرح در تراکم مختلط حداقل در مجاورت خیابانهای شریانی فرعی و بیشتر در این حالت نوع استفاده از زمین تجاری محسوب و مشمول عوارض شهری نوع استفاده از زمین میباشد.

خ - خوابگاه دانشجویان، خانه فرهنگ در حوزه های مسکونی با تراکم مختلط.

د - احداث واحد تاکسی تلفنی در حوزه اراضی مسکونی با رعایت ضوابط ذیل و سایر مقررات صنفی حاکم بر اراضی این حوزه:

۱- موقعیت پیشنهادی حداقل به دو گذرگاه که عرض یکی از آنها حداقل ۱۲ متر باشد دسترسی داشته باشد.

۲- حداقل مساحت زمین جهت احداث واحد تاکسی تلفنی ۳۰۰ متر مربع میباشد.

۳- حداقل سطح پارکینگ ۲۰۰ متر مربع در نظر گرفته شود.

۴- به ازای هر تاکسی استفاده کننده از محوطه (مازاد بر ده واحد) ۲۰ مترمربع به مساحت پارکینگ اضافه میشود.

۵- در صورت استفاده از پلاکهای دو نبش به ازای هر وسیله نقلیه اضافی ۱۵ متر مربع میبایست به مساحت پارکینگ اضافه شود.

۶- تأمین سرویس بهداشتی، تلفن، محل استراحت رانندگان الزامی است.



تبصره ۱ - در کلیه مواردی که در حوزه استفاده از اراضی مسکونی استفاده مغایر انجام میپذیرد میبایست کلیه مقررات مربوط به استفاده مورد نظر مانند مقررات پارکینگ و غیره کاملاً رعایت گردد به استثنای مقررات مربوط به فضای باز و سطح طبقات که طبق تبصره های ۲ و ۳ خواهد بود.

تبصره ۲ - در کلیه مواردی که در حوزه استفاده از اراضی مسکونی استفاده های مغایر انجام پذیرد حداقل سطح فضای باز و میزان پیشامدگی ساختمان هر پلاک میبایست برابر مقررات حوزه مسکونی رعایت گردد.

تبصره ۳ - در کلیه مواردی که در حوزه استفاده از اراضی مسکونی استفاده های مغایر انجام پذیرد سطح کل طبقات در هر پلاک میبایست برابر ضوابط حوزه مسکونی یا مقررات حوزه استفاده مورد نظر هر کدام که کمتر است رعایت گردد.

تبصره ۴ - ایجاد پارکینگ در حوزه کاربریهای مسکونی میبایست براساس جداول پیوست پارکینگ محاسبه و اعمال گردد.

ذ- دایر نمودن داروخانه و حرف پزشکی: با توجه به اینکه در خصوص نحوه دایر نمودن داروخانه و حرف پزشکی در اماکن مسکونی در ارتباط با ماده واحده قانونی محل مطب پزشکان مورخ ۶۶/۱۰/۲۰ مجلس شورای اسلامی به منظور ایجاد وحدت رویه و جلوگیری از بروز مشکلات و مزاحمت جهت ساکنان مستقر در ساختمانهای مسکونی و تا تهیه آئین نامه در این خصوص مراتب ذیل ابلاغ گردیده است:

- فعالیت داروخانه در محل مورد نظر نبایستی مزاحمت ترافیکی ایجاد نماید.
- محل مورد درخواست باید دارای دسترسی مناسب و مزاحمتی برای همسایگان ایجاد ننماید.

- هیچگونه تغییراتی در تقسیمات داخلی واحد مسکونی نمیبایست داده شود به نحوی که پس از تعطیل یا جابجایی داروخانه محل مجدداً آماده استفاده مسکونی باشد.

ر - ضوابط مربوط به مشاغل خانگی:

۱- استفاده مشاغل خانگی فقط مربوط به مشاغل زنانه می باشد.

۲- شاغلین اصلی هر یک از مشاغل خانگی باید از ساکنین همان واحد مسکونی باشند.

۳- مقدار مورد نیاز برای استفاده فعالیت خانگی در حد پیش آمدگی مجاز و به صورت تبدیل قسمتی از ساختمان مسکونی امکان پذیر می باشد.

۴- حداکثر فضای اختصاص یافته به فعالیت خانگی نباید از ۳۰ متر مربع بیشتر باشد.

۵- فضای مورد استفاده فعالیت خانگی دارای دسترسی مستقیم به حیاط اصلی بوده و درب ورود و خروج آن از سایر اعضای ساختمان مجزا می باشد.

۶- فضای فوق باید از طریق درب مجزای فررو به دسترس اصلی ارتباط داشته باشد و مشمول عوارض درب مجزا می شود.

۷- دسترسی به خیابان اصلی به وسیله درب کرکره دار و یا ویتترین ممنوع است.

۸- مشاغل فوق مشمول عوارض تغییر کاربری نمی شود.

جدول ضوابط معماری و ساختمان در تراکمهای پایه و مجاز کم مسکونی پیشنهادی شهر آمل

تراکم مجاز		تراکم پایه	مشخصات ساختمان
M	H	کم	
۱۲۰	۱۳۵	۱۰۰	تراکم ساختمانی (درصد)
۲۰۰	۲۵۰	۲۰۰	حد نصاب تفکیک قطعات (متر مربع)
۲۰۰	۲۰۰	۱۰۰	حداقل مساحت قطعه جهت امکان رعایت تراکم (متر مربع)
۵۵	۵۵	۶۰	حداکثر زیربنا در همکف (درصد)
۵۵	۵۵	۶۰	حداکثر پیشرفتگی بنا (درصد)
۷۰	۷۰	۷۰	حداقل خالص مساحت واحد مسکونی (متر مربع)
۴۵	۴۵	۴۰	حداقل درصد فضای باز
۲	۳	۲	تعداد طبقه (متناسب با عرض گذرگاه)

M = میانی

H = حداکثر

توضیح: حداکثر تعداد

جدول ضوابط معماری و ساختمان در تراکمهای پایه و مجاز متوسط مسکونی پیشنهادی شهر آمل

تراکم مجاز			تراکم پایه	مشخصات ساختمان
L	M	H	متوسط	
۱۳۵	۱۵۰	۱۸۰	۱۰۰	تراکم ساختمانی (درصد)
۲۵۰	۲۵۰	۳۰۰	۲۵۰	حد نصاب تفکیک قطعات (مترمربع)
۲۵۰	۲۵۰	۳۰۰	۱۲۵	حداقل مساحت قطعه جهت امکان رعایت تراکم (متر مربع)
۴۵	۵۰	۴۵	۵۰	حداکثر زیربنا در همکف (درصد)
۵۵	۵۵	۵۵	۵۵	حداکثر پیشرفتگی بنا (درصد)
۷۰	۷۰	۷۰	۷۰	حداقل خالص مساحت واحد مسکونی (متر مربع)
۵۵	۵۰	۵۵	۵۰	حداقل درصد فضای باز
۳	۳	۴	۲	تعداد طبقه (متناسب با عرض گذرگاه)

L = حداقل

M = میانی

H = حداکثر

جدول نحوه اعمال تراکمهای ساختمانی در محلات شهر آمل

تراکمهای مجاز					تراکم پایه (درصد)		شماره محلات
تراکم کم		تراکم متوسط			کم	متوسط	
میانمی M	حداکثر H	حداقل	میانمی M	حداکثر H			
۱۲۰	-	۱۳۵	-	-	۱۰۰	۱۰۰	۱
-	۱۳۵	۱۳۵	-	-	۱۰۰	۱۰۰	۲
-	۱۳۵	۱۳۵	-	-	۱۰۰	۱۰۰	۳
-	-	-	۱۵۰	-	۱۰۰	۱۰۰	۴
-	-	۱۳۵	-	-	۱۰۰	۱۰۰	۵
۱۲۰	-	-	-	--	۱۰۰	۱۰۰	۶
-	-	۱۳۵	-	-	۱۰۰	۱۰۰	۷
-	۱۳۵	-	۱۵۰	-	۱۰۰	۱۰۰	۸
-	۱۳۵	-	-	-	۱۰۰	۱۰۰	۸-۱
۱۲۰	-	۱۳۵	-	-	۱۰۰	۱۰۰	۹
۱۲۰	-	۱۳۵	۱۵۰	-	۱۰۰	۱۰۰	۱۰
۱۲۰	-	-	-	-	۱۰۰	۱۰۰	۱۱
-	-	-	-	۱۸۰	۱۰۰	۱۰۰	۱۲

جدول نحوه اعمال تراکمهای ساختمانی در محلات شهر آمل							
تراکمهای مجاز					تراکم پایه (درصد)		شماره محلات
تراکم کم		تراکم متوسط			کم	متوسط	
میانمی M	حداکثر H	حداقل	میانمی M	حداکثر H			
-	۱۳۵	۱۳۵	-	-	۱۰۰	۱۰۰	۱۳
۱۲۰	-	-	-	-	۱۰۰	۱۰۰	۱۴
-	۱۳۵	۱۳۵	-	-	۱۰۰	۱۰۰	۱۵
۱۲۰	-	-	-	-	۱۰۰	۱۰۰	۱۶
-	-	-	-	۱۸۰	۱۰۰	۱۰۰	۱۷
-	-	-	-	۱۸۰	۱۰۰	۱۰۰	۱۸
-	-	-	-	-	۱۰۰	۱۰۰	۱۹
-	-	-	-	-	۱۰۰	۱۰۰	۲۰
۱۲۰	-	-	-	-	۱۰۰	۱۰۰	۲۱
-	۱۳۵	۱۳۵	۱۵۰	-	۱۰۰	۱۰۰	۲۲
۱۲۰	-	-	-	-	۱۰۰	۱۰۰	۲۳
-	۱۳۵	۱۳۵	-	-	۱۰۰	۱۰۰	۲۴
-	۱۳۵	۱۳۵	-	-	۱۰۰	۱۰۰	۲۵



## ضوابط عمومی ایجاد پارکینگ در حوزه های کاربری مسکونی:

۱- در ساختمانهای مسکونی احداث پارکینگ می تواند صرفاً به صورتهای ذیل انجام پذیرد.

الف- استفاده از سطح فضای باز تنها جهت یک اتومبیل بصورت پارکینگ روباز

ب- استفاده از فضای زیر پیلوت یا زیرزمین در محدوده اشغال ساختمان به صورت پارکینگ مستقل

ج- در صورت احداث ساختمان یا سطح اشغال کمتر از حد مجاز، استفاده از مابه التفاوت سطح اشغال تا حد مجاز آن بصورت

پارکینگ سرپوشیده صرفاً در طبقه همکف و به ازاء هر ۲۵ مترمربع فضا جهت یک واحد پارکینگ مجاز می باشد.

۲- نقشه استقرار اتومبیل در پارکینگ به نحوی که امکان مانور خودرو به صورت مستقل باشد میبایست هنگام صدور پروانه به

همراه سایر نقشه ها ارائه گردد.

۳- هر واحد مسکونی میبایست دارای یک واحد پارکینگ به مساحت حداقل ۲۵ مترمربع در فضای سرپوشیده باشد.

۴- آپارتمانهای با مساحت بیش از ۲۰۰ مترمربع میبایست حداقل دو واحد پارکینگ داشته باشد.

۵- در صورت قرارگیری بنا در بر دو گذرگاه دسترسی پارکینگ صرفاً از طریق گذرگاه فرعی تر (حداقل ۱۰ متر) خواهد بود.

۶- در صورتیکه امکان احداث پارکینگ میسر نباشد حذف پارکینگ صرفاً به استناد دستورالعمل شماره ۲۳۳۱/۱/۳/۳۴ مورخ

۷۱/۲/۷ وزارت کشور میبایست صورت گیرد.



الف- در صورت استقرار بنا به فاصله کمتر از ۱۰۰ متر از یک تقاطع خطرناک (متشکل از حداقل دو گذرگاه شریانی درجه دو به عرض ۲۴ متر)

ب- در صورت استقرار بنا در مجاورت گذرگاه شریانی درجه یک

ج- در صورتیکه شیب طبیعی زمین بر اساس نظر کمیسیون ماده پنج مناسب جهت احداث پارکینگ نباشد.

د- در صورت استقرار بنا در بر معبر کم عرض (کمتر از ۴ متر)

ه- در صورت وجود درختهای کهنسال ثبت شده در مقابل ورودی پارکینگ

و- در صورت بالا بودن سطح آبهای زیرزمینی امکان احداث زیرزمین نبوده و مالک تنها مجاز به احداث پارکینگ در طبقه همکف به صورت پیلوت خواهد بود.

ز- در صورت عدم احداث پارکینگ به میزان مورد نیاز مالک ملزم به پرداخت وجهی با احتساب قیمت  $25 \times P \times 3$  به ازای هر واحد پارکینگ خواهد بود.

(قیمت منطقه ای هر مترمربع زمین = P)

جدول شماره ۱- ضوابط معماری و ساختمان در تراکمه‌های مختلف مسکونی و مراکز مختلف تجاری (طرح توسعه و عمران آمل)

نوع کاربری	تعداد واحد مجاز در حد نصاب تفکیک	طبقه بندی تراکم	تراکم ناخالص (نفر در هکتار)	مربع (متر مربع)	قطعات تفکیکی	حداقل (متر)		حداکثر عرض حیاط خلوت	حداکثر عرض حیاط خلوت	حداکثر ارتفاع بنا در همکف (سطح اشغال)	حداکثر درصد زیر بنا در همکف	حداکثر عرض حیاط خلوت	حداکثر درصد (درصد)	طبقه‌های تراکم پایه زیر بنا در کل	حداکثر درصد فضای باز	حداقل درصد سطح	تراکم خالص مسکونی (نفر در هکتار)	واحد پارکینگ (متر مربع)	حداقل مساحت
						عرض قطعه	طول قطعه												
مسکونی	۱/۷	تراکم	۱۰۵	۲۰۰	۲۰	۱۶	۱۰	۲	۱۰	۱۰	۱۰	۱۰	۵۵	۱۰۰	براساس تعداد طبقات	۲۵۰	۲۵		
	۳	تراکم متوسط	۱۵۸	۲۵۰	۲۰	۲۰	۱۰	۲	۱۰	۱۰	۱۰	۱۰	۶۰	۱۰۰	براساس تعداد طبقات	۴۲۵	۲۵		
حداکثر عمق (متر)																			
تراکم پایه																			
تجاری	۳	تراکم مختلط مسکونی - اداری - تجاری	-	۲۴۰	۲۰	۱۵	۷۰٪	۲	۱۰	۱۵	۷۰٪	۲	-	۱۰۰	۳۵۰	۳۰٪	-	۲۵	
	۳	تجاری مرکز محله	۶	۱۵۰	۱۵	۱۰	۸۰٪	-	-	۱۰	۸۰٪	-	-	۱۰۰	۱۴۰	۲۰٪	-	۲۵	
	۴	تجاری مرکز ناحیه	۷	۲۰۰	۱۶	۱۰	۸۰٪	-	-	۱۰	۸۰٪	-	-	۱۰۰	۱۶۰	۲۰٪	-	۲۵	
	۶	تجاری مرکز شهری	۸	۳۰۰	۱۸	۱۵	۸۰٪	-	-	۱۵	۸۰٪	-	-	۱۰۰	۱۸۰	۲۰٪	-	۲۵	
		مختلط فرهنگی - پذیرایی - مسکونی		۲۴۰	۲۰	۱۲	۷۰٪	-	۲	۱۰	۱۲	۷۰٪	-	۱۰۰	۲۴۰	۳۰٪	-	(۱)	

۱- در مواردی که تعداد پارکینگ بیش از ۲ واحد باشد مساحت هر واحد پارکینگ ۲۵ متر مربع خواهد بود.

۲- واحدهای مسکونی باید در شمال قطعه زمینی استقرار یابند.

۳- کلیه واحدهای مسکونی که در ضلع جنوبی گذرگاه واقع گردیده اند میبایست به میزان حداقل ۱/۵ متر نسبت به حریم گذرگاه عقب نشینی ساختمان نمایند.

۴- بعد خانوار در تراکمه‌های متوسط، کم ساکن در یک واحد مستقل به ترتیب ۴/۱۵، ۴ منظور گردیده است.

۵- در کلیه تراکمه‌ها در صورتی که پیلوتی صرفاً جهت احداث حداقل مجاز عملکردهای پارکینگ، انباری واحدهای مسکونی، موتورخانه، سرویس بهداشتی مورد استفاده قرار گیرد جزو تراکم محسوب نمیگردد در صورتی که در پیلوتی واحد مسکونی یا تجاری احداث گردد به میزان مساحت واحد احداثی فوق از تراکم مجاز مسکونی و یا تجاری کاسته خواهد شد (پله و آسانسور حداکثر تا مساحت بیست متر مربع جزء تراکم ساختمانی محسوب نمیگردند .)

۶- تراکمه‌های مختلط احداث واحدهای تجاری، خدماتی صرفاً در طبقات همکف مجاز میباشد.

۷- حداقل مساحت خالص واحدهای مستقل ساختمانی بدون مشاعات در تراکمه‌های متوسط و کم به ترتیب ۷۰ متر مربع و در تراکمه‌های ناخالص تجاری محله، ناحیه و شهری به ترتیب ۵۰، ۶۰، ۷۰ متر مربع میباشد.

۸- در صورت تمایل مالک به استفاده مسکونی از زمین در کاربریهای مختلط تجاری، ضوابط مسکونی با تراکم متوسط با رعایت ارتفاع ۵/۵ متر در طبقه همکف لازم الاجرا خواهد بود.

۹- تراکم متعلقه قانونی هر متقاضی تراکم پایه میباشد، لیکن تا سقف تراکم مجاز در صورت تقاضای مالک و رعایت سایر ضوابط به عنوان اضافه تراکم از طرف شهرداری قابل اقدام میباشد.

۱۰- در مورد تفکیک و ساختمان در اراضی باغداری میبایست براساس ضوابط دستورالعمل ماده ۱۴ قانون زمین شهری اقدام گردد.

۱۱- در موارد احداث ساختمان در قطعات بزرگتر از ۵۰۰ و ۴۰۰ متر مربع در تراکمه‌های متوسط و کم ضوابط تشویقی پیشنهادی میتواند مورد ملاک عمل قرار گیرد.

۱۲- در کلیه تراکمه‌های مسکونی و تجاری راه پله جزو سطح اشغال محاسبه و منظور میگردد.

۱۳- در موارد احداث ساختمان در بر گذرگاههای ۳۶ متری و بیشتر تراکم ساختمانی به میزان دو طبقه تراکم تشویقی با تأمین پارکینگ مورد نیاز با توافق شهرداری قابل افزایش میباشد. (به استثنای تراکمه‌های مختلط (تجاری - اداری - مسکونی) و (فرهنگی - پذیرایی - مسکونی) تجاری شهری)

۱۴- در هنگام صدور پروانه توسط شهرداری لازم است نقشه جانمایی پارکینگ (نحوه استقرار خودروها) در نقشه پارکینگ ارائه گردد.

۱۵- تراکمه‌های مجاز تجاری شهری و تراکمه‌های مختلط مسکونی، (اداری، تجاری، فرهنگی، پذیرایی، مسکونی) در گذرگاههای با عرض کمتر ۲۴ متر میبایست تا سقف دویست درصد کاهش یافته و مورد اقدام قرار گیرد.

۱۶- حداکثر سطح اشغال مجاز با احتساب راه پله برای ساختمان دوطبقه ۶۰٪، سه طبقه ۵۵٪ و چهار طبقه ۵۰٪ و به ازای افزایش هر طبقه پنج درصد از سطح اشغال مجاز کاسته میگردد.

۱۷- در موارد احداث ساختمان در بر گذرگاههای ۲۰ الی ۳۵ متری یک طبقه بر طبقات مجاز به عنوان تراکم تشویقی با تأمین پارکینگ مورد نیاز (به استثنای تراکمه‌های مختلط (تجاری - اداری - مسکونی) و (فرهنگی - پذیرایی - مسکونی) تجاری شهری) و توافق با شهرداری قابل اقدام میباشد.

## ۲-۵-۳- حوزه کاربری اراضی تجاری:

---

کاربریهای قابل استقرار در این حوزه عبارتند از :

- ۱- تجاری نواری
- ۲- تجاری محله (خرده فروشی)
- ۳- تجاری ناحیه
- ۴- حوزه مختلط مسکونی، تجاری، اداری
- ۵- حوزه مختلط فرهنگی - پذیرائی - مسکونی
- ۶- تجاری مرکز شهری (عمده فروشی)
- ۷- بازار روز

### ۱-۲-۵-۳- ضوابط عمومی تفکیک و ساختمان در حوزه کاربری اراضی تجاری

تبصره ۱- هر نوع تغییر اساسی یا تکمیل ساختمان تجاری (دارای مجوز احداث بعد از تاریخ تصویب طرح جامع) میبایست با توجه به کلیه ضوابط طرح جامع انجام پذیرد.

تبصره ۲- در مورد ساختمانهای تجاری واقع در حریمها و محدوده های حفاظت شده رعایت ضوابط ساختمانی ویژه این محدوده ها نسبت به ضوابط عمومی طرح جامع دارای اولویت می باشد.

تبصره ۳- ارتفاع مغازه های از کف تمام شده تا زیر سقف از پنج و نیم متر و همچنین دهانه مغازه نمی بایست کمتر از ۴ متر باشد.

تبصره ۴- در کلیه ساختمانهای تجاری سطح کل زیربنا در طبقه همکف نمی بایست از هشتاد درصد سطح کل زمین تجاوز کند (سطح اشغال بنا در کاربریهای مختلط حداکثر هفتاد درصد می باشد)

تبصره ۵- کلیه واحدهای تجاری که تا قبل از تصویب طرح جامع دارای مجوز احداث واحد تجاری از شهرداری بوده اند. بعنوان تجاری وضعیت موجود تلقی و با همان مساحت زیربنا قابل نوسازی می باشند.

تبصره ۶- هر پنج واحد تجاری (مغازه) میبایست دارای یک سرویس بهداشتی (توالت ، دستشوئی ) باشند که در محل مناسب پیش بینی شده باشد.

تبصره ۷- تجمیع دو یا چند مغازه یا واحد تجاری به یک مغازه بزرگتر در صورت تطابق کامل با ضوابط طرح بلامانع می باشد.

تبصره ۸- احداث زیرزمین حداکثر تا میزان هشتاد درصد سطح قطعه تفکیکی در زیر واحد همکف تجاری جهت استفاده بعنوان (انبار، سرویسهای بهداشتی، پناهگاه، موتورخانه و پارکینگ) تا ارتفاع دو و نیم متر مجاز است.

تبصره ۹- تفکیک پلاک و واحد تجاری به دو یا چند مغازه کوچکتر بکلی ممنوع می باشد.

تبصره ۱۰- هر گونه پیش آمدگی بخارج بر اساس ضوابط پیش آمدگی مجاز بوده و نصب تزئینات ساختمانی نظیر جای گلدان با رعایت موارد ایمنی با ارتفاع بیش از پنج متر از کف معبر و حداکثر تا سی سانتیمتر (۳۰ سانتیمتر) پیش آمدگی مجاز می باشد.

تبصره ۱۱- ساختمانهای موجود تجاری تا نوسازی اساسی از تبصره های ۳، ۴، ۶ مستثنی خواهند بود.

تبصره ۱۲- در مجتمعهای تجاری، احداث محل پست فشار قوی در صورت لزوم برابر مقررات و ضوابط وزارت نیرو و همچنین احداث و استقرار تاسیسات و تجهیزات آتش نشانی و ایمنی برابر مقررات الزامی است.

تبصره ۱۳- رعایت ضوابط پارکینگ برای کلیه ساختمانهای تجاری بر اساس جداول پارکینگ پیوست این بخش الزامی است.

تبصره ۱۴- در ساختمانهای تجاری حداقل عرض پله و پاگرد از ۱/۳ متر کمتر نبوده و حداقل چشمه پله ۲۰ سانتیمتر و ارتفاع پله حداکثر ۱۷ سانتیمتر تعیین می گردد.

تبصره ۱۵- ساختمانهای تجاری واقع در محدوده های بافت تاریخی ملزم به رعایت ضوابط سازمان میراث فرهنگی در جهت هماهنگی با ارتفاع بناها و محوطه های تاریخی و استفاده از نوع مصالح تعیین شد.

## تبصره ۱۶- ضوابط طراحی و احداث پاساژ:

۱-۱۶- به مجموعه های تجاری که علاوه بر احداث واحدهای تجاری در برگذراگاهها، در عمق پلاک نیز باتوجه به ضوابط طرح مجاز به احداث واحدهای تجاری با گذرگاه سرپوشیده می باشد پاساژ اتلاق می گردد.

توضیح: نقشه معماری پاساژها با تأمین پارکینگ مورد نیاز میبایست به تأیید کمیسیون ماده پنج برسد.

۱۶-۲- احداث پاساژ صرفاً در کاربریهای تجاری مرکز شهری، تجاری مرکز ناحیه و تجاری مرکز محله امکان پذیر بوده و در کاربری مختلط تجاری- اداری- فرهنگی- پذیرایی- مسکونی احداث واحدهای تجاری مرتبط با این کاربری صرفاً در طبقه همکف امکان پذیر می باشد

۱۶-۳- حداقل تفکیک پلاک جهت احداث پاساژ در سطح تجاری مرکز شهری ۵۰۰ مترمربع و در سطوح مراکز تجاری ناحیه حداقل ۴۰۰ مترمربع و در سطح تجاری مرکز محله حداقل ۳۰۰ مترمربع میباشد.

۱۶-۴- حداقل دهانه مغازه ها جهت هماهنگی با ضوابط تجاری ۴ متر به ترتیب با عمقهای ۸ و ۷ و ۶ در مراکز تجاری شهری- ناحیه و محله ای می بایست مورد رعایت قرار گیرد.

۱۶-۵- ارتفاع مغازه ها از کف تمام شده تا زیر سقف در طبقه همکف جهت هماهنگی با ضوابط تجاری شهر معادل ۵/۵ متر می باشد.

۱۶-۶- تفکیک مغازه ها به چند واحد کوچکتر امکان پذیر نمی باشد اما تجمیع دو یا دو یا چند مغازه به واحد بزرگتر بلامانع خواهد بود.

۱۶-۷- حداقل فضای باز در همکف بیست درصد میباشد که جهت احداث باغچه و احداث آب نما قابل استفاده خواهد بود.

۱۶-۸- محل استقرار و اندازه تابلوها برای هر پاساژ قبلاً می بایست مورد طراحی قرار گیرد.

۱۶-۹- تعداد طبقات مجاز از تقسیم حداکثر درصد زیربنا در طبقات بر حداکثر درصد زیربنای مجاز در طبقه همکف با توجه به عرض گذرگاه اصلی مجاور پلاک قابل محاسبه می باشد.

۱۶-۱۰- ارتفاع زیرزمین حداکثر ۲/۵ متر جهت استفاده انبار ، پناهگاه، موتورخانه و پارکینگ مجاز می باشد.

۱۶-۱۱- ارتفاع بنادر طبقه زیر همکف (زیرزمین) ۲/۵ متر ، در طبقه همکف ۵/۵ متر و طبقه اول و بالاتر حداقل ۳ متر خواهد بود.

۱۶-۱۲- سطح گذرگاههای پیاده در طبقه اول و بالاتر با حداقل عرض ۲/۵ متر نمیبایست از بیست درصد سطح کل زمین کمتر بوده و عرض ورودی و خروجی اصلی حداقل ۴ متر خواهد بود.

۱۶-۱۳- احداث پارکینگ در طبقه همکف و یا در زیرزمین پاساژ در محدوده مناسب بنحوی که حداکثر فاصله تا ورودی پاساژ ۱۰۰ متر باشد ( در فضای باز یا سرپوشیده ) می بایست طراحی و تامین گردد. و بازای هر واحد تجاری و (یا ۲۴ متر مربع زیربنای تجاری) تأمین یک واحد پارکینگ الزامی میباشد.

۱۶-۱۴- بازاء هر یکصد مترمربع سطح کل زیربنا در واحدهای آپارتمانی تجاری سه واحد پارکینگ که هر واحد حداقل ۲۵ مترمربع سطح خواهد داشت می بایست در نظر گرفته شود.

۱۶-۱۵- هر پاساژ دارای یک ورودی و یک خروجی اصلی و یک خروجی اضطراری بوده دسترسی پاساژ می بایست از دو طریق به شبکه گذرگاههای سواره و پیاده از طریق دو درب خروجی برقرار گردد.

۱۶-۱۶- در هر پاساژ میتواند به اندازه صددرصد سطح اشغال ساختمان (حداکثر با ارتفاع ۲/۵ متر) زیرزمین احداث گردد و احداث واحد تجاری یا مسکونی در زیرزمین مجاز نمی باشد. (در کاربریهای تجاری سقف حیاط مرکزی میبایست سقف آخرین طبقه باشد)

۱۶-۱۷- در اراضی با مساحت بیش از ۱۰۰۰ مترمربع در صورتیکه عرض زمین بیش از ۳۰ متر باشد در صورت احداث پاساژ لازم است. ساختمان معادل نصف عرض پیاده رو از بر گذرگاه مجاور عقب نشینی نماید به نحوی که این عقب نشینی از ۲ متر کمتر نباشد.

۱۶-۱۹- در صورتیکه ارتفاع پاساژ بیش از دو طبقه روی زمین و مساحت آن بیش از ۷۰۰ متر مربع باشد احداث پله اضطراری الزامی و در صورتیکه عرض زمین بر خیابان اصلی بیش از ۲۵ متر باشد تعبیه حداقل دو ورودی با عرض حداقل ۴ متر الزامی می باشد.



۱۶-۲۰- ارتفاع پله ها حداکثر ۱۷ سانتیمتر و کف پله از ۳۳ سانتیمتر کمتر نبوده حداقل عرض پله ها کمتر از ۱/۳ متر نباشد و فاصله بین دو پله ممتد ۸ عدد می باشد، حداقل عرض ورودی پله ها ۳متر و در ساختمانهای چهار طبقه و بیشتر وجود آسانسور با سطح کافی الزامی است.

۱۶-۲۱- سطح نورگیر مرکزی میبایست حداقل معادل پنجاه درصد سطح حیاط مرکزی (کمتر از ۱۲ درصد کل زمین) نباشد و به گونه ای طراحی گردد تا پاساژ از حداکثر نور طبیعی بهره مند شود.

۱۶-۲۲- پیش آمدگی برای پاساژ ممنوع است مگر در ارتفاع بیش از ۵ متر و در حد ۳۰ سانتیمتر صرفاً جهت احداث تابلو، جعبه گل و تزئینات ساختمان

۱۶-۲۳- در احداث پاساژ مسائل ایمنی، مقاومت در برابر خطرات زلزله (رعایت آئین نامه ۲۸۰۰) آتش سوزی و ضوابط عبور و مرور معلولین می بایست در نظر گرفته شود.

۱۶-۲۴- به ازاء هر ده مغازه احداث یک سرویس بهداشتی ضروری می باشد.

۱۶-۲۵- ارتفاع طبقه همکف حداقل می بایست ۱۵+ سانتیمتر بالاتر از سطح پیاده رو باشد.

۱۶-۲۶- احداث جان پناه جهت راه رو پیاده در طبقات چنانچه به فضای باز همکف ارتباط داشته باشد با حداقل ۰/۸ متر ارتفاع و با استفاده از مصالح بی خطر و زیبا الزامی است.

۱۶-۲۷- در پاساژهاییکه بیش از ۱۰۰۰ مترمربع زیربنا داشته باشند احداث محل جمع آوری زباله به مساحت حداقل ۶ مترمربع مشروط به داشتن دسترسی به یکی از گذرگاههای ورودی جهت تخلیه زباله الزامی می باشد.

۱۶-۲۸- تعبیه شیر آتش نشانی و وسائل اطفاء حریق در پاساژ الزامی است.

۱۶-۲۹- احداث هتل یا مسافرخانه و کاربری مشابه (خوابگاه و ...) ، مطبهای پزشکان در طبقه بالای پاساژ ممنوع می باشد و در صورتیکه ایجاد مسافرخانه ها یا مهمانپذیر بر اساس ضوابط وزارت ارشاد اسلامی صورت پذیرد با ایجاد راه دسترسی جداگانه و پس از طرح و تصویب کمیسیون ماده پنج مجاز خواهد بود.

۱۶-۳۰- رعایت ضوابط میراث فرهنگی و حریم آنها (مجاورتها، اشراف و احداث طبقات با ارتفاع مناسب) و در صورت نوسازی و تجدید بنا در پاساژهای قدیمی می بایست رعایت گردد. نقشه معماری و سازه پاساژ می بایست به تائیدشهرداری و کمیته فنی کمیسیون ماده پنج استان برسد.)

۱۶-۳۱- واگذاری واحدهای تجاری ناهماهنگ با عملکرد اصلی اکثریت واحدهای تجاری پاساژ نیازمند اخذ مجوز از شهرداری می باشد.

۱۶-۳۲- در کاربریهای تجاری، طرح معماری پاساژها قبل از صدور پروانه جهت کنترل رعایت ضوابط و مقررات طرح تفصیلی می بایست به تائید کمیسیون ماده پنج برسد.

### تبصره ۱۷- ضوابط احداث نیم طبقه در داخل واحدهای تجاری:

احداث نیم طبقه در داخل فضای واحدهای تجاری (مغازه ها) با شرایط ذیل مجاز می باشد:

۱-۱۷- ارتفاع مغازه ها از زیر سقف حداقل ۵/۵ متر و ارتفاع نیم طبقه اول حداقل ۲/۲۰ متر باشد.

۲-۱۷- مغازه ها دارای در ورودی مشترک برای هر دو طبقه باشند و یا مالکین دارای یک پروانه کسب برای هر دو طبقه مورد نظر باشد.

۳-۱۷- حداقل مساحت و ابعاد لازم بر اساس ضوابط تجاری طرح جامع در مورد مغازه تامین شده باشد.

۴-۱۷- هر واحد تجاری مجاز به احداث نیم طبقه با مساحت حداکثر پنجاه درصد سطح مغازه ( در همکف) خواهد بود.

۵-۱۷- در کاربریهای تجاری مختلط مرکز شهری، مرکز ناحیه، مرکز خدماتی محلات، احداث نیم طبقه تا پنجاه درصد مساحت واحد تجاری بلامانع بوده و بنای نیم طبقه جزء سطح زیربنای تجاری محسوب لیکن جزء تراکم محسوب نخواهد شد.

۶-۱۷- نیم طبقه می بایست دارای نور طبیعی و حداقل ارتفاع آن ۲/۲۰ متر باشد.

تبصره ۱۸- دسترسی قطعات تجاری در حوزه های مختلط و مراکز مناطق و نواحی شهری در طرحهای تفکیکی جدید می بایست از دو طریق در شبکه گذرگاه پیاده و سواره تنظیم گردد.



تبصره ۱۹- رعایت ضوابط پارکینگ برای کلیه ساختمانهای تجاری بر اساس بندهای ۱۳ و ۱۴ تبصره ۱۶ ارائه شده در این بخش لازم الاجرا می باشد.

تبصره ۲۰- سقف حیاط مرکزی در پاساژها در صورت احداث واحدهای تجاری در طبقات می بایست در حد آخرین طبقه تجاری باشد.

تبصره ۲۱- ساختمانهای موجود تا نوسازی اساسی از تبصره های فوق مستثنی خواهد بود.

- حداقل عرض هر قطعه زمین جهت احداث مجتمع تجاری بصورت پاساژ تا ۳ طبقه ۱۲ و جهت ساختمان بیشتر از چهار طبقه ۱۵ متر می باشد.

### ۲-۲-۵-۳- حوزه کاربری تجاری نواری:

اراضی واقع در این حوزه به صورت واحدهای تجاری منفرد یا نواری واقع در بر گذرگاههای سواره که در نقشه کاربری اراضی پیشنهاد گردیده حداکثر به عمق یک واحد تجاری در مقیاس محله و ناحیه به ارتفاع حداقل سه و نیم متر و حداکثر پنج و نیم متر صرفاً در طبقه همکف و به مساحت حداقل ۲۴ متر مربع برای یک واحد در مناطق مسکونی به عنوان تجاری نواری تلقی میگردد که در صورت قرارگیری در جبهه شمالی گذرگاه احداث ساختمان در طبقات فوقانی آن مجاز نبوده و در صورت

قرارگیری در سایر جبهه های گذرگاهها صرفاً در حدود مجاز پیشروی و استقرار بنا در تراکم مربوطه، میتوان در صورت تجمیع و احراز حد نصاب تفکیک در کاربری تجاری مربوط در طبقات فوقانی آن اقدام به ساختمان نمود.

تبصره ۱ - عمق واحدهای تجاری نواری حداقل ۶ متر میباشد مگر آنکه عمق پلاک زمین از این مقدار کمتر باشد.

تبصره ۲ - حداقل مساحت زمین جهت کاربری تجاری نواری با سند مجزا پنجاه متر مربع تعیین میگردد.

تبصره ۳ - واحدهای منفرد تجاری که به عنوان کاربری مجاز در مناطق مسکونی احداث میگردند یا مساحت آنها حداقل ۲۴ متر مربع با ابعاد (۴\*۶ متر) باشد میبایست دارای دسترسی مستقیم به گذرگاه بوده و ارتفاع آنها جهت امکان نورگیری ساختمانهای شمالی ۳/۵ متر (بدون احداث نیم طبقه) باشد (بدیهی است احداث پارکینگ براساس ضوابط تجاری قابل اقدام خواهد بود).

### ۳-۲-۵-۳- حوزه کاربری تجاری محله (خرده فروشی):

۱- حداقل تفکیک اراضی در این حوزه ۱۵۰ متر مربع و حداقل ابعاد قطعه تفکیکی به صورت ۱۵\*۱۰ خواهد بود.

۲- حداقل مساحت واحدهای مستقل آپارتمانی تجاری بدون مشاعات در تراکم تجاری محله ۶۰ متر مربع میباشد.

۳- حداکثر سطح اشغال در طبقه همکف ۸۰ درصد سطح پلاک میباشد.

۴- حداکثر تراکم ساختمانی واحدهای تجاری محله یکصد و چهل درصد میباشد.



۵- حداقل فضای باز (سطح خالی) بیست درصد کل زمین تفکیکی میباشد و بنا میتواند در هر قسمت از زمین که برای نورگیری و تهویه مناسبتر است مستقر گردد (مشروط بر اینکه ضمن هماهنگی در نورگیری واحدهای مجاور ایجاد اختلال ننماید).

۶- ماهیت فعالیتهای تجارتي مجاز در مرکز تجاری محله در حد تأمین احتیاجات روزانه خرده فروشی و خدمات ساکنین هر محله به استثنای کارگاههای مزاحم شهری باشد.

۷- عمق واحدهای تجاری در مرکز محله حداقل ۶ متر است مگر آنکه عمق پلاک زمین از این مقدار کمتر باشد.

۸- عرض واحدهای تجاری حداقل ۴ متر میباشد.

#### ۴-۲-۵-۳- حوزه کاربری تجاری ناحیه:

فعالیتهای تجاری مجاز در این مراکز میبایست احتیاجات سطح دو یا به عبارت دیگر نیازمندیهای هفتگی خرده فروشی، خدمات بخش خصوصی، خدمات بخش دولتی و تفریحات تجاری ساکنین هر ناحیه را در زمینه های لازم فراهم نماید.

۱- حداقل مساحت قطعات تفکیکی تجاری ناحیه ۲۰۰ متر مربع و حداقل ابعاد قطعات تفکیکی (طول ۱۶ متر و عرض ۱۰ متر) خواهد بود.

۲- عمق واحدهای تجاری ناحیه حداقل ۷ متر میباشد مگر آنکه عمق پلاک زمین از این مقدار کمتر باشد.



۳- حداکثر سطح زیربنا در طبقه همکف هشتاد درصد سطح کل پلاک تفکیکی و سطح فضای باز (خالی) حداقل بیست درصد سطح کل زمین تفکیکی میباشد و میتواند جهت نورگیری و تهویه بهتر در هر قسمت از زمین ضمن هماهنگی با بناهای مجاور قرار گیرد.

۴- حداکثر تراکم ساختمانی در طبقات واحدهای تجاری در مراکز نواحی یکصد و شصت درصد سطح پلاک میباشد.

۵- حداقل مساحت واحدهای مستقل ساختمانی آپارتمان بدون مشاعات در تراکم تجاری ناحیه ۸۰ متر مربع میباشد.

#### ۵-۲-۵-۳- حوزه کاربری مختلط تجاری - اداری - مسکونی:

۱- در اراضی این حوزه صرفاً سطح طبقه همکف با دسترسی مستقیم واحدها به گذرگاه سواره مجاز به استفاده تجاری، باقیمانده سطح همکف و سطح طبقه اول مجاز به استفاده اداری و طبقات بالاتر مجاز به استفاده مسکونی با ضوابط تراکم مختلط میباشند.

۲- حداقل مساحت قطعات تفکیکی در این حوزه ۲۴۰ متر مربع و حداقل ابعاد قطعات تفکیکی (طول ۲۰ متر و عرض ۱۵ متر) خواهد بود.

۳- حداکثر زیربنا در طبقه همکف ۷۰ درصد و حداکثر تراکم ساختمانی مجاز در کل طبقات ساختمان با تأمین پارکینگ ۳۵۰ درصد میباشد.

۴- حداقل سطح فضای باز (ساخته نشده) ۳۰ درصد کل سطح قطعه تفکیکی است.

۵- تراکم پایه در این تراکم معادل ۱۰۰ درصد میباشد.

۶- با توجه باینکه در مبادی ورودی و سایر نقاط شهر که در طرح تفصیلی دارای کاربری مختلط تجاری - اداری مسکونی میباشد برخی از کاربریهای مزاحم و نیمه مزاحم ، از قبیل آهن فروشی ، فروشگاه مصالح ساختمان ، ضایعات آهن ، نمایشگاه اتومبیل ، کارگاه ، تعمیرگاه خودرو و غیره مستقر میباشند ، شرط برخورداری از کاربری و تراکم فوق انتقال واحدهای فوق به موقعیت های تعیین شده در طرح تفصیلی میباشد.

### نحوه توزیع و جایگاه مکان کاربریهای مختلف در شهر آمل:

الف - کاربریها و فعالیتهایی که در مرکز خدمات و سطح محلات قابل تفکیک و توزیع میباشد

- |                           |                       |                              |                          |
|---------------------------|-----------------------|------------------------------|--------------------------|
| ۱- کودکستان - آمادگی      | ۲- مهد کودک           | ۳- دبستان                    | ۴- پارک کودک             |
| ۵- پارک محله              | ۶- ورزشی محله         | ۷- زمین بازی                 | ۸- خانه بهداری - تزریقات |
| ۹- مراکز مذهبی و اجتماعات | ۱۰- درمانگاه          | ۱۱- باجه پست                 | ۱۲- گرمابه عمومی         |
| ۱۳- توالت عمومی           | ۱۴- کافه قنادی (آجیل) | ۱۵- کافه رستوران - قهوه خانه |                          |
| ۱۶- اغذیه، بستنی، آب میوه | ۱۷- پارکینگ           | ۱۸- آرایشگاه مردانه و زنانه  |                          |

- |                           |                           |
|---------------------------|---------------------------|
| ۱۹- نانواپی - نان ماشینی  | ۲۰- خواربار فروشی         |
| ۲۱- قصابی (مواد پروتئینی) | ۲۲- میوه فروشی            |
| ۲۳- لبنیات                | ۳۴- خرازی - لوازم التحریر |
| ۲۵- فروش نفت - ذغال       | ۲۶- فروش کتاب و مطبوعات   |
| ۲۷- فروش بستنی            | ۲۸- بانک                  |
| ۲۹- فروش گل               | ۳۰- تعمیر کفش             |
| ۳۱- آشیانه زباله          |                           |

**ب - کاربریها و فعالیتهایی که در مرکز خدمات و سطح ناحیه قابل تفکیک و توزیع میباشند**

- |                              |                               |
|------------------------------|-------------------------------|
| ۱- مدرسه راهنمایی - دبیرستان | ۲- درمانگاه یا مرکز بهداشت    |
| ۳- پارک ناحیه                | ۴- ورزشی ناحیه                |
| ۵- کتابخانه                  | ۶- برزن شهرداری (اداری ناحیه) |
| ۷- دفتر پست                  | ۸- مرکز آتش نشانی             |
| ۹- مراکز مذهبی               | ۱۰- پارکینگ                   |

- |                                |                                  |
|--------------------------------|----------------------------------|
| ۱۱- ایستگاه پلیس               | ۱۲- خشکشویی                      |
| ۱۳- عکاسی و فتوکپی - پوستر     | ۱۴- پارکینگ                      |
| ۱۵- بانک                       | ۱۶- مشاور املاک                  |
| ۱۷- مجتمع پزشکان               | ۱۸- فروشگاه تعاونی               |
| ۱۹- تعمیرگاه وسایل خانگی       | ۲۰- تعمیرگاه موتورسیکلت و دوچرخه |
| ۲۱- زرگری                      | ۲۲- باطری سازی اتومبیل           |
| ۲۳- چلوکبابی و کافه رستوران    | ۲۴- فروش پوشاک و پارچه           |
| ۲۵- فروش مصالح ساختمانی        | ۲۶- فروش لوازم اتومبیل           |
| ۲۷- فروش لوازم آرایش و بهداشتی | ۳۸- فروش لوازم الکتریکی و صوتی   |
| ۲۹- سرویس اتومبیل و پنچرگیری   | ۳۰- سوپرمارکت                    |
| ۳۱- اسباب بازی فروشی           |                                  |

### ج - کاربریهای شهری که در حد مناطق شهری قابل تفکیک و توزیع میباشند

- ۱- فروش صنایع چوبی

- ۲- خدمات آرایشگاه - خیاطی
- ۳- دفتر خانه اسناد رسمی و وکالت
- ۴- انجمنهای خیریه (فعالیت‌های اجتماعی بانوان)
- ۵- آژانسهای فروش هواپیما - قطار اتوبوس
- ۶- مجتمع مذهبی (مسجد، حسینیه، کلیسا، کنیسه، معبد)
- ۷- مناطق آموزش و پرورش
- ۸- مناطق ثبت احوال
- ۹- مناطق پست و تلگراف
- ۱۰- کلانتری
- ۱۱- مناطق تأسیساتی (برق، آب، گاز، مخابرات، فاضلاب، آتش نشانی)
- ۱۲- اداره راهنمایی و رانندگی (پاسگاهها)
- ۱۳- پمپ بنزین
- ۱۴- عمده فروشی، حق العمل کاری
- ۱۵- فروشگاههای زنجیره ای - نمایندگی شیلات
- ۱۶- کتابخانه
- ۱۷- مراکز اورژانس
- ۱۸- رستوران
- ۱۹- باشگاهها و کلوپهای ورزشی - استخر شنا
- ۲۰- دفاتر اسناد رسمی و ازدواج و طلاق
- ۲۱- فروش مصالح ساختمانی
- ۲۲- قندریزی - حلواپزی
- ۲۳- آموزشگاه تدریس زبان
- ۲۴- نمایندگی مجاز تعمیرگاه اتومبیلها
- ۲۵- مسافرخانه و پانسیون
- ۲۶- هتلها
- ۲۷- بیمارستان

۲۸- مراکز فرهنگی، سینما، تئاتر (سالن نمایش) انجمنها ۲۹- پارک محله

د - کاربریهایی که تنها در سطح شهر عملکرد دارند و قابل تفکیک در مناطق نمیباشند

- |   |                                   |
|---|-----------------------------------|
| ۱- زندانهای عمومی                         | ۲- کشتارگاه                       |
| ۳- انبار مواد سوختنی                      | ۴- ترمینال مسافربری               |
| ۵- ترمینال باربری                         | ۶- صنایع بزرگ (به صورت وضع موجود) |
| ۷- کارگاههای مقیاس شهری                   | ۸- کشاورزی                        |
| ۹- پرورشگاه - شیرخوارگاه                  | ۱۰- گورستان                       |
| ۱۱- دفاتر خبرگزاری                        | ۱۲- فرودگاه                       |
| ۱۳- راه آهن                               | ۱۴- مصلی و مسجد جامع              |
| ۱۵- مدارس علوم دینی                       | ۱۶- دفاتر مهندسين مشاور           |
| ۱۷- فروش لوازم صنعتی                      | ۱۸- میدان تره بار و میدان بار     |
| ۱۹- اتحادیه ها و سندیکاها                 | ۲۰- مراکز توریستی و جهانگردی      |
| ۲۱- مؤسسات تحقیقات کشاورزی - مرکز پژوهشها | ۲۲- پارک شهر                      |

- ۲۳- تجاری مرکز شهری، لوازم طبی، نمایندگیهای شرکتهای تولیدی خارجی و داخلی      ۲۴- آموزش عالی
- ۲۵- نظامی (به صورت ستادی)      ۲۶- تأسیسات شرکت نفت      ۲۷- رفاهی تربیتی

۵- حداقل عمق واحدهای تجاری شهری ۸ متر میباشد.

۶- طول هیچیک از قطعات حاصل از تفکیک نمیبایست از سه برابر عرض آن بیشتر باشد.

۷- حداقل عرض یا حداقل فاصله بین اضلاع یک پلاک در تفکیکهای جدید نمیبایست کمتر از ۱۲ متر در نظر گرفته شود.

۸- عمق قطعات کاربریهای مختلط تجاری - اداری، یک پلاک حداکثر به عمق ۳۰ متر تعیین میگردد.

۹- دسترسی قطعات در حوزه های مختلط تجاری - اداری در طرح های تفکیکی جدید اراضی میبایست از دو جبهه به

شبکه گذرگاههای پیاده و سواره تنظیم گردد (عرض گذرگاه پیاده حداقل ۶).

۱۰- کلیه واحدهای تجاری در طبقه همکف به استثنای پاساژ میبایست دارای دسترسی مستقیم به گذرگاههای مجاور

باشند.

۱۱- کاربریهای مختلط لزوماً میبایست در بر اصل و جبهه اول گذرگاه قرار داشته باشند.

### ۱-۵-۲-۳- دیگر استفاده های مجاز در حوزه استفاده از اراضی مختلط تجاری - اداری، مسکونی:

الف - آموزش و خدمات اجتماعی و فرهنگی: احداث تأسیسات آموزشی در حد آموزشگاههای حرفه ای خصوصی، مراکز نگهداری کودکان، مؤسسات خیریه، فرهنگی - اجتماعی مجاز میباشد مشروط بر اینکه کلیه ضوابط مربوط به حوزه های فرهنگی و آموزشی را رعایت نماید.

ب - بهداشتی: احداث تأسیسات بهداشتی در حد درمانگاه جهت معالجات سرپایی، آزمایشگاه و مطب پزشکان مجاز میباشد مشروط بر اینکه ضوابط مربوط به حوزه استفاده از اراضی بهداشتی رعایت گردد.

پ - پمپ بنزین: احداث پمپ بنزینهای کوچک (شامل دو دستگاه پمپ) در صورت رعایت کلیه ضوابط مربوط به فواصل دسترسیها و تنظیم ورود و خروج طبق اصول فنی و موافق شرکت ملی نفت مجاز خواهد بود. (صرفاً در مراکز مختلط و تجاری ناحیه)

ت - تعمیرگاه و سرویس اتومبیل: احداث تعمیرگاه و سرویس اتومبیل به استثنای صافکاری و فعالیتهای مشابه که صدای شدید، بو و گازهای نامساعد تولید مینمایند در صورت رعایت ضوابط مربوط به فواصل دسترسیها و تنظیم ورود و خروج وسائط نقلیه به ترتیبی که در امر ترافیک ایجاد اختلال ننماید مجاز میباشد.

ث - احداث واحدهای تفریحی و پارک: زمینهای بازی و ورزشی با رعایت کلیه ضوابط مربوط به دسترسیها و حوزه استفاده از اراضی مربوطه مجاز میباشد.



ج - واحدهای مسکونی: در طبقات فوقانی اراضی تجاری احداث واحدهای مسکونی براساس باقیمانده تراکم مجاز مشروط موارد ذیل مجاز میباشد:

- واحدهای مسکونی میبایست دارای دسترسی مجزا بوده و به فضای باز قطعه زمین نیز رابطه مستقیم داشته باشند.

چ - خدمات دفتری - تجاری: از نظر تعریف، مراکزی از خدمات تجاری که به منظور ارائه خدمات به بیش از یک فضا نیاز داشته باشند (به عنوان مثال عکاسی، خیاطی، آرایشگاه زنانه) خدمات دفتری - تجاری نامیده میشوند.

احداث خدمات تجاری دفتری مانند مراکز خدمات شخصی، مشاوره مالی، بانکی و بیمه، مشاوره حقوقی، ملکی، تبلیغاتی، فنی و مهندسی، ساختمانی، تعمیرات در طبقات فوقانی کاربریهای تجاری و مختلط با احداث سرویس بهداشتی با مساحت حداقل ۱/۳ متر مربع برای هر واحد بلامانع میباشد.

ح - خدمات اجتماعی - فرهنگی - خیریه: احداث این قبیل تأسیسات در حوزه های استفاده از زمین تجاری مرکز ناحیه مختلط (منطقه و شهر) مشروط بر اینکه کلیه ضوابط ساختمان حوزه استفاده از زمین آموزشی یا فرهنگ و ارشاد اسلامی در آن رعایت شود مجاز میباشد.

### ۶-۲-۵-۳- حوزه کاربری اراضی مختلط - فرهنگی - پذیرایی - مسکونی:

کاربریهای این حوزه شامل واحدهای فروش مواد غذایی آماده، قهوه خانه، رستوران و تریا، سالنهای غذاخوری، هتل، متل

مهمانخانه، گالری و نمایشگاههای هنری، مجتمعهای تفریحات سالم، کلوپهای ویدئو، سینما و تئاتر، بازارچه عرضه آثار هنری، مراکز سازمانهای فرهنگی، اجتماعی، کتابخانه، فرهنگسرا، موزه، باشگاهها، مراکز آموزش هنری، واحدهای فروش گل و گیاه، اشیا عتیقه، کتاب، نشریات، صنایع دستی، تابلو نقاشی هنرهای تجسمی و غیره میباشد.

- در اراضی این حوزه احداث واحدهای پذیرایی، فرهنگی، تفرجگاهی مجاز میباشد.

- احداث کاربریهای مربوط به حوزه های پذیرایی، سیاحتی، تفریحی، تفرجگاهی، فرهنگی، اجتماعی و مسکونی در این حوزه به شرح ذیل با ضوابط تجاری در طبقه همکف مجاز میباشد:

تبصره ۱- کلیه کاربریهای مربوط به حوزه پذیرایی - سیاحتی شامل قهوه خانه، ساندویچ فروشی، طبایخه کبابی، آبمیوه و بستنی، رستوران و تریا، کافه قنادی، فروش خشکبار، سالنهای غذاخوری، مهمانخانه ها، پانسیونها، هتلها، متلها

تبصره ۲- کلیه کاربریهای مربوط به حوزه تفریحی - تفرجگاهی شامل شهر بازی، سیرک، سالنهای موسیقی و کنسرت، نمایشگاههای هنری، مجتمعهای تفریحات سالم، کلوپهای ویدئو، سینما و تئاتر، سالنهای سخنرانی، بازارچه عرضه آثار هنری، سرویسهای بهداشتی و سونا، مراکز سازمانهای فرهنگی، سیاسی، اجتماعی، فضاهای باز و سبز عمومی

تبصره ۳- کلیه کاربریهای مربوط به حوزه فرهنگی، اجتماعی شامل کتابخانه، فرهنگسرا، موزه، مراکز پرورش فکری، مراکز نمایش فیلم، گالریها و نمایشگاههای هنری، سالنهای اجتماعات و سخنرانی، باشگاهها، مجموعه های مذهبی، مراکز آموزش

هنری و همچنین واحدهای تجاری مربوط به فروش تابلو نقاشی و فرآورده های هنری، نوار کاست و ویدئو، مجسمه و صنایع دستی، وسایل موسیقی، عکس و پوستر و فیلم، فروش گل و گیاه، اشیا عتیقه، کتاب، نشریات و سایر فرآورده های هنری.

تبصره ۴ - کلیه کاربریهایی که به صورت مغازه (واحد تجاری) در این حوزه احداث میگردد با حداکثر عمق ۸ متر و عرض چهار متر میبایست به صورت تجاری نواری صرفاً در طبقه همکف با دسترسی مستقیم به گذرگاه سواره باشند. (ضوابط مجتمعهای به صورت پاساژ جداگانه ارائه گردیده است)

تبصره ۵ - احداث هرگونه تعمیرگاه، سرویس اتومبیل و کلیه فعالیتهایی که به نحوی دارای آلودگی آب و هوا، خاک، ارتعاش، آلودگی صوتی باشند در این حوزه ممنوع میباشد.

۱-۶-۲-۵-۳- ضوابط و مقررات تفکیک و ساختمان در حوزه کاربری اراضی مختلط فرهنگی - پذیرایی -

#### مسکونی:

تبصره ۱ - حداقل مساحت تفکیک در این حوزه دویست و چهل متر مربع میباشد.

تبصره ۲ - حداکثر تراکم ساختمان در کل طبقات ساختمان دویست و چهل درصد سطح کل زمین میباشد.

تبصره ۳ - حداکثر میزان درصد زیربنا در طبقه همکف (۷۰٪) است

تبصره ۴ - حداقل فضای باز (ساخته نشده) (۳۰٪) سطح زمین خواهد بود.

تبصره ۵ - حداقل عرض قطعه زمین در تفکیکهای جدید ۱۲ و حداقل طول آن ۲۰ متر خواهد بود.

### ۲-۶-۲-۵-۳- سایر استفاده های مجاز در حوزه کاربری اراضی مختلط فرهنگی - پذیرایی - مسکونی:

- ۱- احداث واحدهای مسکونی صرفاً در طبقه (بالای طبقه دوم و بیشتر) با ضوابط مسکونی متوسط در صورت درخواست مالک و احراز حسن همجواری با کاربریهای مختلط تحتانی و تحقق کاربری اصلی در طبقات همکف و اول بلامانع میباشد.
- ۲- صدور پروانه کسب برای کلیه فعالیتهای غیرمرتبط با فعالیتهای فرهنگی - پذیرایی - تفرجگاهی و همچنین کاربریهای که به نحوی واجد آلودگی و مخل آسایش مراجعان باشند در این کاربری غیرمجاز میباشد.
- ۳- با توجه به تراکم آمد و شد پیاده، حداقل عرض گذرگاههای پیاده در این کاربری با رعایت دو متر عقب نشینی واحدها در طبقه همکف علاوه بر نوار سبز میباشد.

### ۷-۲-۵-۳- حوزه کاربری اراضی مربوط به بازار روز:

تعریف: بازار روز به مجموعه های تجاری نواری اطلاق میگردد که دارای یک محوطه باز، پارکینگ عمومی، بارانداز و تأسیسات مشترک بوده و قیمت کالاهای عرضه شده به صورت روزانه توسط شهرداری کنترل گردد.

۱- اراضی محدوده بازار روز قابل تفکیک نمیباشد و در صورت وجود تفکیک قبلی طراحی بازار روز میبایست با شرایط ذیل

در کل کاربری به صورت یکپارچه صورت پذیرد:

الف - حداکثر درصد زیربنا در همکف از ۴۰ درصد سطح زمین تجاوز ننماید.

ب - ارتفاع غرفه ها از ۵ متر (یک طبقه به انضمام نیم طبقه) داخل آن نمیبایست تجاوز نماید.

پ - احداث نیم طبقه با پنجاه درصد پیشامدگی در طول غرفه ها بلامانع میباشد.

ت - طراحی ورودی غرفه ها به صورت توأمان میبایست به نحوی صورت پذیرد که دارای یک ورودی به محل دریافت کالا و یک ورودی به محل فروش کالا باشند.

ث - ارتفاع کف تمام شده بارانداز (حداقل با عرض ۲/۵ متر) در محل دریافت کالا جهت سهولت تخلیه میبایست به صورت سکو حداقل یک متر بالاتر از کف گذرگاه داخلی طراحی و محلی جهت احداث رمپ در آن پیش بینی گردد.

ج - طراحی گذرگاههای داخلی بازار روز با ورودی و خروجیهای مجزا میبایست به نحوی صورت پذیرد که مسیر ورود و خروج کالا کاملاً از یکدیگر مجزا در نظر گرفته شده و هر واحد تجاری توأماً به دو گذرگاه دسترسی داشته باشد.

چ - کف سازی و شیب کف غرفه ها و باراندازها میبایست با توجه به لزوم نظافت و شستشوی روزانه از مصالح مقاوم با شیب مناسب طراحی و احداث گردد.

ح - گذرگاههای مربوط به ورود خریداران به صورت مسقف و یا با طراحی سایه بان در طرح منظور گردد.

خ - سیستم فاضلاب و دفع آبهای سطحی، لوله کشی آب گرم و سرد برای هر یک از غرفه ها و محوطه بازار روز طراحی و احداث گردد.

د - موقعیت و نظام دفع ضایعات و زباله با توجه به جهت وزش بادهای غالب، عدم دید و سهولت جمع آوری با ورودی جداگانه در طرح منظور گردد.

ذ - تأسیسات جنبی مانند دفتر، اطلاعات، نمازخانه، نگهبانی، سرویسهای بهداشتی، شیرهای آتش نشانی، انبار و سردخانه در طرحها مورد توجه قرار گیرد.

ر - حتی الامکان غرفه های مربوط به عرضه گوشت، طیور، ماهی در طرح به صورت مجزا در نظر گرفته شوند.

ز - در طراحی محوطه سازی، نورپردازی محیط، احداث آبنما، نیمکت، سایه بان، فضای سبز، بوفه، آب فشان، تابلوهای راهنما با مصالح مقاوم مورد توجه قرار گیرد.

ژ - ابعاد پارکینگ میبایست براساس تعداد و نوع و ظرفیت وسائل نقلیه ای که به صورت روزانه از بازار روز استفاده خواهند نمود به طور مجزا برای اتومبیلهای باری و سواری طراحی و تعداد پارکینگ علاوه بر بارانداز میبایست برای مراجعان حداقل به ازای هر غرفه دو محل پارک در طرح منظور گردد.

ص - حداقل عرض راهروهای سرپوشیده مربوط به آمد و شد خریداران ۵ متر میباید.

### ۸-۲-۵-۳- حوزه کاربری تجاری مرکز شهری (C. B. D.):

عبارت از محورها و مراکز فعالی میباشند که از بالاترین میزان تراکم در مورد تبادلات اداری، اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی و آمد و شد را در سطح شهر، به ویژه در ساعات کار روزانه برخوردار و به عنوان مرکز ثقل و کانون همگرایی عملکردهای مقیاس شهری تلقی میگردند، این حوزه معرف و کانون تجمع اشکال خاصی از مصرف زمین با عملکردهای مشخص و متمایز از قبیل مراکز تاریخی، بافتهای باارزش تاریخی، مراکز عمده فروشی (به استثنای انبارداری)، ادارات و سازمانهای دولتی، فعالیتهای مختلط تجاری - مسکونی، مراکز فرهنگی اجتماعی، مراکز مذهبی، مجتمعهای آموزشی، بهداشتی درمانی، مجموعه های گذران اوقات فراغت، تأسیسات برق، گاز، فاضلاب، پست و تلگراف، برخوردار و به عنوان مرکز ثقل و کانون همگرایی عملکردهای شهر تلقی میگردند. در شهر آمل به دلیل تداخل بافت تاریخی با حوزه مرکز شهری، برخی از عملکردها در مقیاس خرده فروشی و خدمات سطح محله نیز به همراه گذرگاههای با عرض محدود در حوزه مذکور حضور داشته و در نتیجه جهت صیانت از هویت تاریخی شهر ارتفاع بناها حداکثر معادل عرض گذرگاه مجاور و حداکثر تراکم ساختمانی مجاز معادل ۱۳۵ درصد در نظر گرفته است (رعایت ضوابط طرح تفصیلی ویژه بافت قدیم در این حوزه دارای اولویت میباشد).

### ضوابط عمومی ایجاد پارکینگ در حوزه استفاده از اراضی تجاری:

- ۱- تأمین یک واحد پارکینگ به ازای هر ۲۴ متر مربع تجاری به استثنای نیم طبقه یا یک واحد تجاری مستقل
  - ۲- به ازای هر واحد احداث یک واحد پارکینگ برای مراجعین الزامی است.
  - ۳- کل مساحت زیرزمین میتواند به منظور تأمین پارکینگ مورد استفاده قرار گیرد.
- به غیر از موارد فوق میبایست مفاد دستورالعمل حذف پارکینگ مورد رعایت قرار گرفته و به تأیید کمیسیون ماده پنج برسد.



### ۳-۵-۳- حوزه اراضی مربوط به گذرگاهها و ارتباطات شهری:

---

ارتباطات شهری شامل راههای شریانی و محلی- گذرگاههای ویژه عابر پیاده- ایستگاههای اتوبوس و تاکسی- پارکینگهای حاشیه گذرگاهها، پارکینگهای عمومی خارج از گذرگاهها از جمله کاربریهای قابل استقرار در این حوزه می باشند.

#### الف - مقررات گذر بندی

در مورد معابر و گذرگاههای شهری که مشخصات فنی آنها در نقشه‌های طرح تفصیلی مشخص نگردیده است ضوابط ذیل لازم الاجرا می باشد:

۱-۱- عرض معابر و گذرگاههایی که در نقشه‌های طرح تفصیلی مشخص نشده و یا بعداً بدلیل تفکیک و یا تصویب مراجع

مسئول احداث می‌گردند تا عرض ۱۲ متر بصورت بن بست یا بن باز از جدول ۱-۱ زیر محاسبه می‌گردد:

جدول ۱-۱ حداقل عرض بر اساس طول دسترسی

نوع گذر	عرض گذر		نوع بافت
	۶	۸	
بن بست	۰-۵۰	۵۰-۱۰۰	ساخته شده
	۰-۲۰	۲۰-۵۰	خالی
بن باز	۰-۵۰	۵۰-۱۰۰	ساخته شده
	-	۰-۵۰	خالی

**تبصره ۱:** معابری که در مناطق ساخته شده قرار دارند ولی در شبکه پیشنهادی طرح تفصیلی عرض آنها مشخص نشده است،

در صورت صدور پروانه مطابق ضوابط قبلی، عرض اعلام شده در پروانه صادره ملاک عمل خواهد بود. در غیر اینصورت عرض

گذر بر اساس طول کوچه از جدول ۱-۱ تعیین می‌گردد

**تبصره ۲:** منظور از بافت ساخته شده یعنی کوچه‌ای که قبلاً شکل گرفته و در طرفین آن احداث بنا با مجوز صورت گرفته

باشد و منظور از بافت خالی تفکیکی‌های جدید می‌باشد.

**تبصره ۳:** مطابق جدول فوق اگر عرض مورد نیاز در بافت پر بیش از ۱۰ متر و در بافت خالی بیش از ۱۲ متر باشد نقشه تفکیکی یا پلان مسیر باید به تأیید کمیته فنی کمیسیون ماده پنج برسد.

۱-۲- طول گذرگاه برای محاسبه عرض برابر فاصله حداقل بین انتهای کوچه تا ابتدای یک تقاطع با عرض گذر بیشتر می‌باشد شکل شماره ۱-۱ و ۱-۲ نحوه محاسبه طول کوچه را نشان می‌دهد.

۱-۳- در صورتیکه عرض موجود در بخشی از خیابان بیش از عرض پیش بینی شده در طرح تفصیلی باشد عرض موجود ملاک عمل خواهد بود.

۱-۴- اجرای دور برگردان در معابر بن بست که در نقشه طرح تفصیلی پیشنهاد شده است ضروری می‌باشد.

۱-۵- در معابر بن بست که طول کوچه بیش از ۷۰ متر بوده و هیچگونه کوچه انشعابی وجود نداشته است اجرای دور برگردان مطابق یکی از شکل های پیوست یا هر شکل اصولی دیگر ضروری است.

۱-۶- در بافت خالی و نقشه‌های جدید تفکیکی برای کوچه‌های بن بست با طول بیشتر از ۳۰ متر اجرای دور برگردان مطابق یکی از طرح‌های تیپ پیوست (شکل ۱-۳) یا هر شکل اصولی دیگر ضروری است.

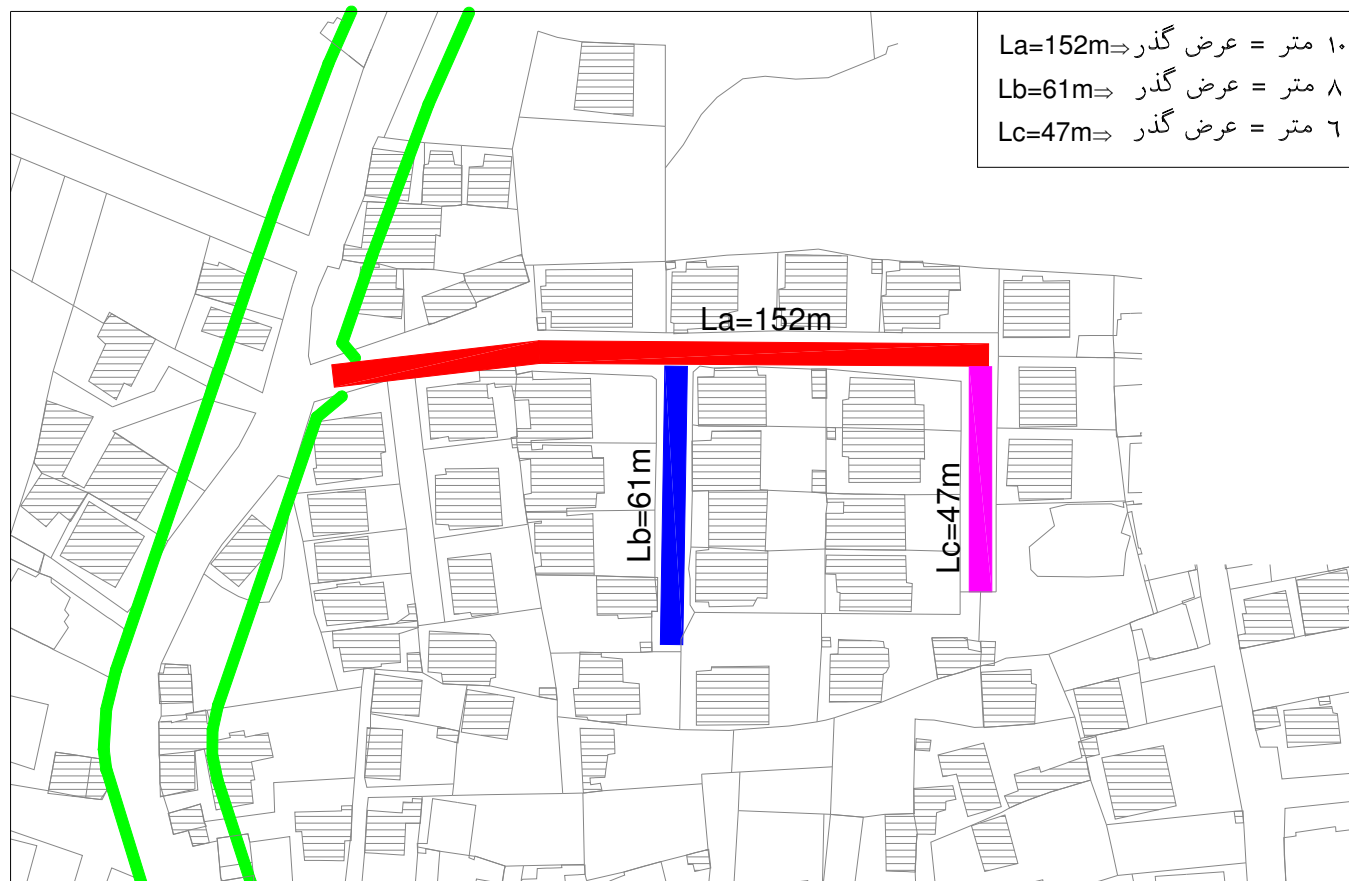
۱-۷- اگر در تفکیک پلاکی معبری طراحی گردد که در شبکه ارتباطی طرح تفصیلی نبوده ولی در امتداد معبر موجود قرار گیرد. عرض گذر بر اساس طول کل از جدول ۱-۱ با یک درجه کاهش محاسبه می‌گردد. در صورتیکه عرض محاسباتی با طول

جدید بیش از عرض موجود باشد پلاکهای با عرض کمتر از عرض محاسباتی نیز ملزم به رعایت بر اصلاحی می باشند. (شکل

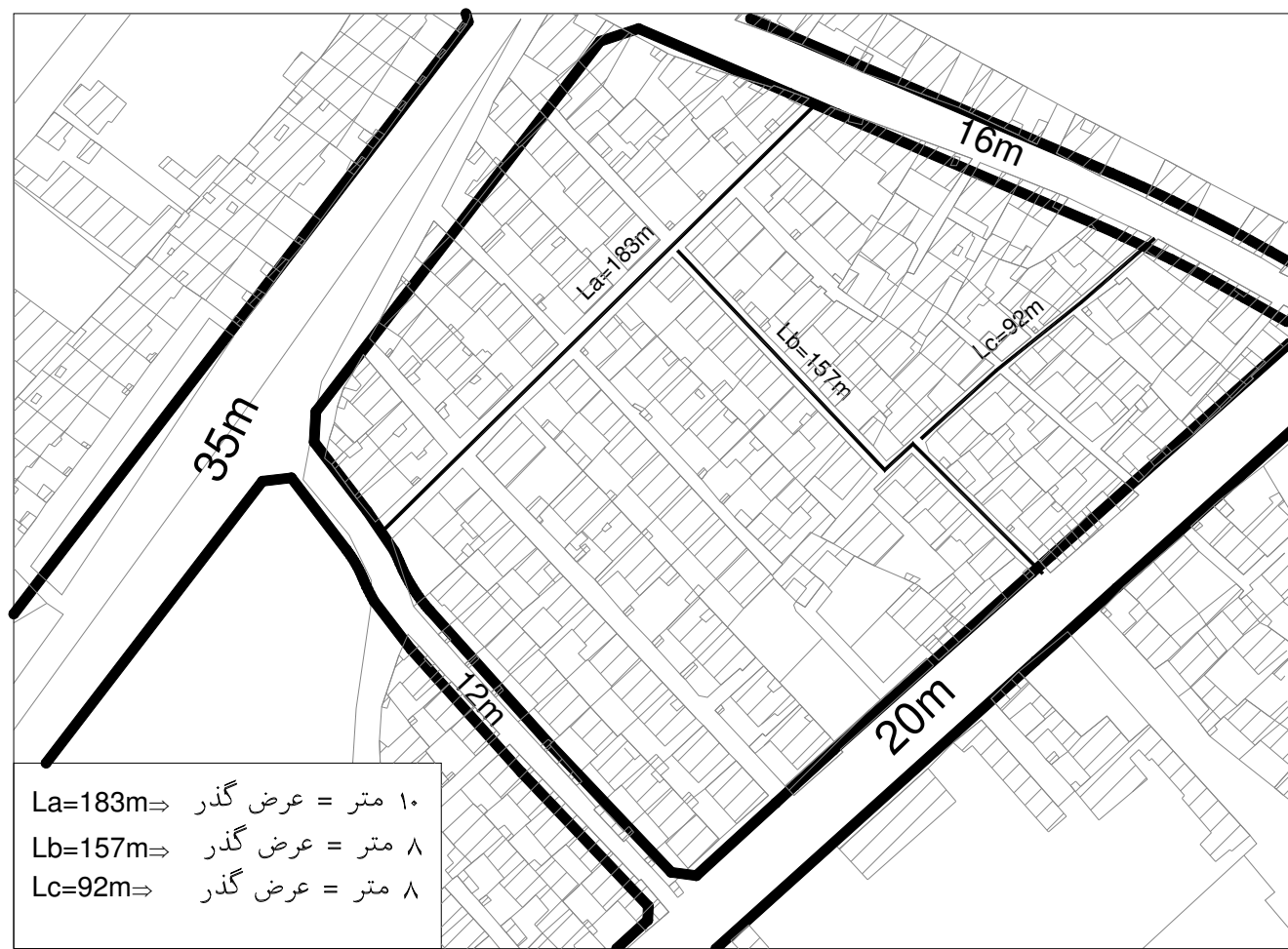
( ۱-۴

تبصره ۴: در صورت تعریض وضع موجود مطابق بند فوق مالک پلاک تفکیکی جدید مکلف به پرداخت خسارت به نرخ روز به شهرداری و شهرداری موظف به توافق با مالکین پلاکهای تعریضی به هنگام نوسازی و تجدید بنا می باشد.

تبصره ۵: در مواردی که در گذرگاههای پیشنهادی طرح تفصیلی (۱۳۸۵) عرض گذرگاه پیش از طرح تفصیلی قبلی (۱۳۶۴) تعیین گردیده باشد، شهرداری ملزم به رعایت عرض جدید گذرگاه بوده و در هنگامی که پلاکهایی در گذرگاه فوق دارای پروانه پایان کار باشند، رعایت میزان تعریض گذرگاه مصوب جدید در ذیل پروانه پایان کار آنها قید و مالکین در هنگام نوسازی و تجدید بنا ملزم به عقب نشینی براساس عرض جدید گذرگاه خواهند بود و شهرداری براساس پروانه پایان کار میتواند به استعلام آنها پاسخ دهد.

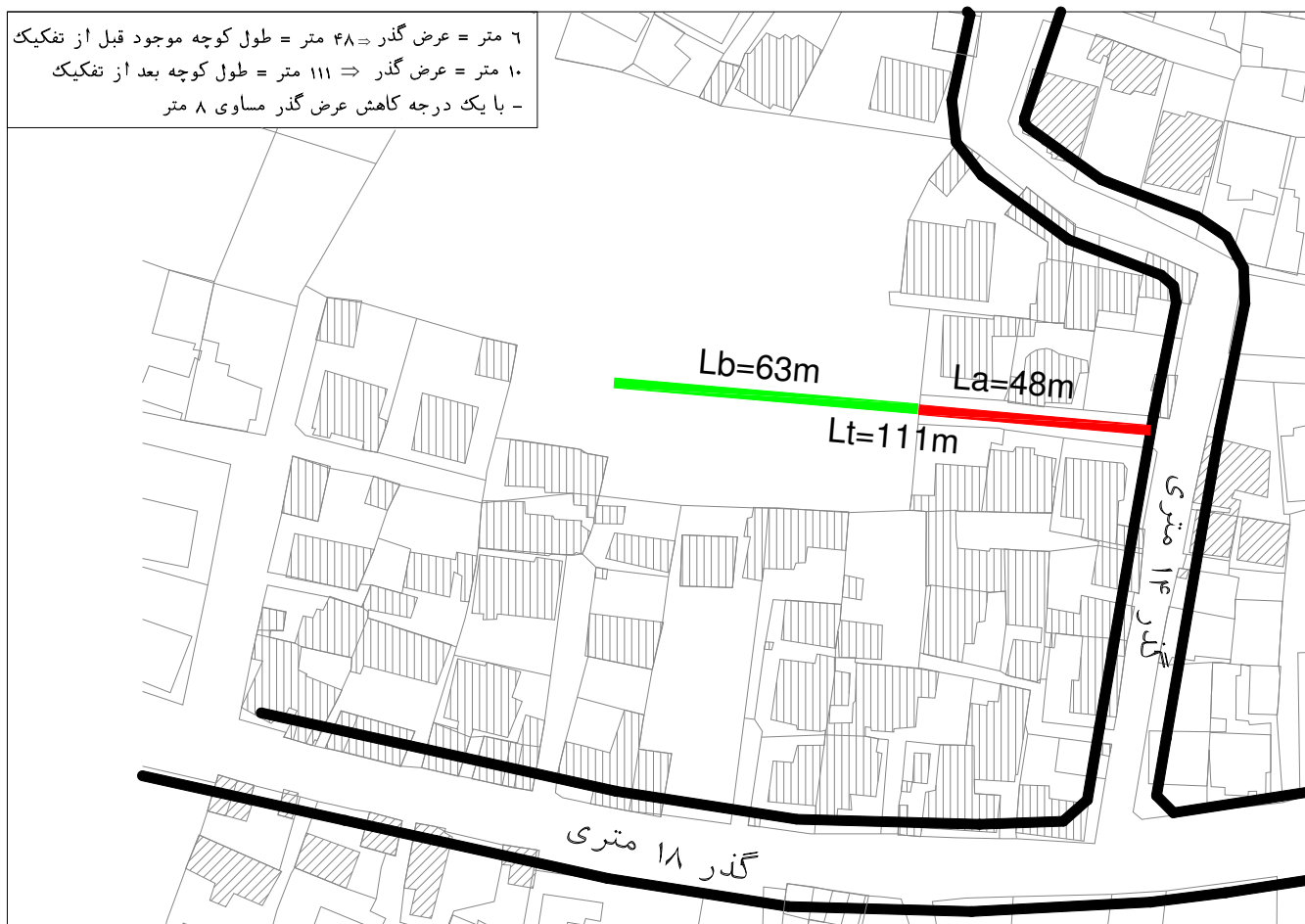


شکل شماره ۱-۱ نحوه تعیین طول کوچه بن بست ( بافت ساخته شده )



شکل شماره ۱-۲ نحوه تعیین طول کوچه بن باز ( بافت ساخته شده )

۶ متر = عرض گذر ⇒ ۴۸ متر = طول کوچه موجود قبل از تفکیک  
 ۱۰ متر = عرض گذر ⇒ ۱۱۱ متر = طول کوچه بعد از تفکیک  
 - با یک درجه کاهش عرض گذر مساوی ۸ متر



شکل شماره ۴-۱ نحوه تعیین طول کوچه

۸-۱- پهنای پیاده روها بر طبق ضوابط پیشنهادی بر اساس مقاطع خیابانهای پیشنهادی و در سایر موارد برای مناطق مسکونی بین ۲ الی ۳ متر، مناطق تجاری و ساختمانهای عمومی و مختلط تجاری و مسکونی ۳ الی ۵ متر بهتر است رعایت گردد.

۹-۱- چنانچه در امتداد نهر یا مسیلی در طرح تفصیلی معبری پیش بینی نشده باشد، عرض مشخص شده از طرف شهرداری با استعلام از آب منطقه‌ای که مطمئناً منطبق بر حریم قانونی خواهد بود، ملاک عمل بوده و بعنوان محل عبور آب و مسیر پیاده محسوب می‌گردد.

تبصره ۶: در صورتیکه از حریم نهر برای دسترسی سواره مورد استفاده قرار گیرد حریم نهر می‌تواند به عنوان بخشی از عرض مورد نیاز مورد استفاده قرار گیرد.

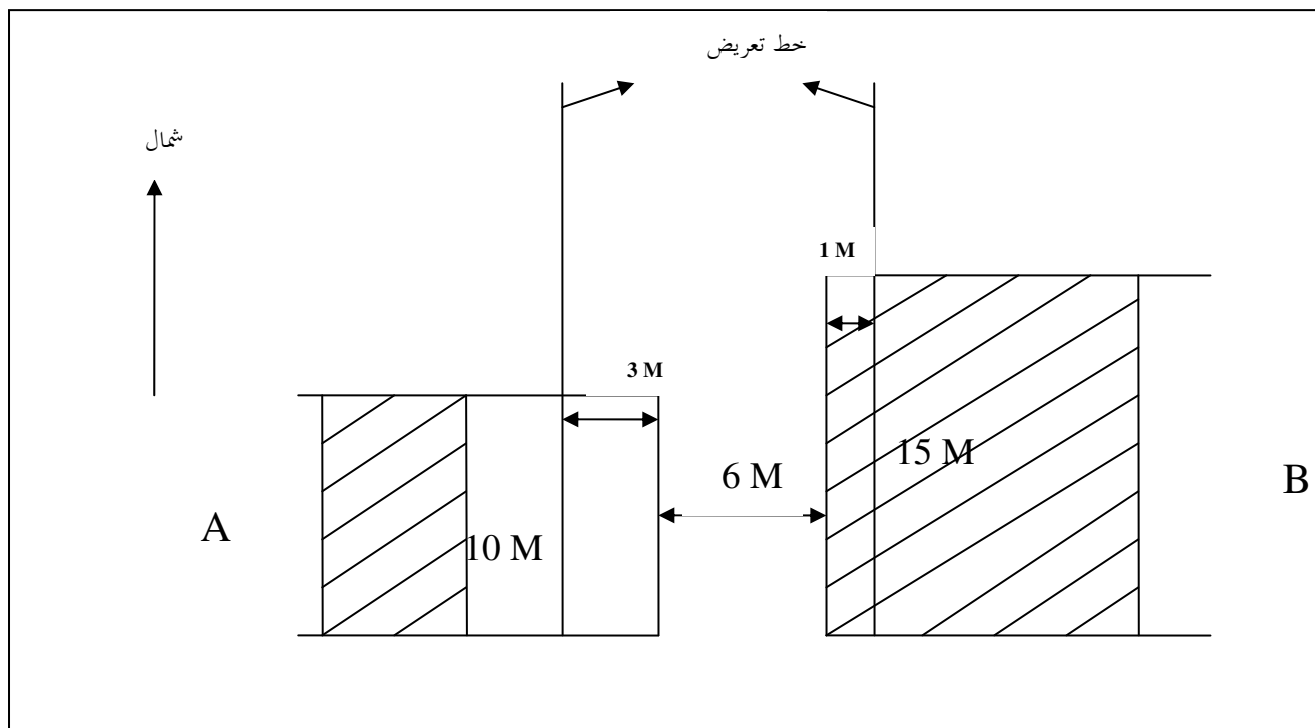
۱۰-۱- نقشه شبکه گذرگاههای پیشنهادی طرح تفصیلی از نظر مسیر و حداقل عرض گذرهای اصلی قابل استفاده بوده لیکن برای اجراء نیاز به تهیه خط پروژه به مقیاس ۱/۵۰۰ می‌باشد و در صورت مغایرت با طرح تفصیلی باید به تأیید کمیسیون ماده پنج برسد.

۱۱-۱- در مواردی که مسیر ترسیم شده در نقشه شبکه گذرهای پیشنهادی طرح تفصیلی با مسیرهای مصوب قبلی مغایرت داشته باشد مسیر مشخص شده در شبکه جدید ملاک عمل بوده و بر اساس آن بایستی خط پروژه اصلاحی تهیه گردد. این مسیرها در نقشه مقایسه‌ای طرح پیشنهادی با طرح تفصیلی سابق تحت عنوان معابر تغییر مسیر داده شده نشان داده شده است.



۱۲-۱- تعریض گذرگاهها از محور می‌باشد معابری که دارای خط پروژه مصوب کمیسیون ماده پنج می‌باشند در طرح مشخص شده باشد. در این موارد پیشنهاد می‌شود میزان تعریض برای هر پلاک از محور و مطابق طرح پیشنهادی محاسبه و مابالتفاوت ارزش آن بایستی اخذ یا پرداخت گردد. در صورتی که میزان تعریض مطابق طرح کمتر از تعریض از محور باشد به هنگام نقل و انتقال یا نوسازی یا افزایش بنا مالک موظف توافق با شهرداری می‌باشد و شهرداری مکلف به توافق با مالکینی خواهد بود که میزان تعریض آنها مطابق طرح بیشتر از تعریض از محور می‌باشد.

**مثال:** فرض کنید دو پلاک A و B مطابق شکل ۵-۱ با برهای ۱۰ و ۱۵ متر دارای کوچه‌ای به عرض ۶ متر در وضع موجود می‌باشند و عرض کوچه در طرح پیشنهادی ۱۰ متر می‌باشد و با توجه به ساخت و سازهای انجام شده در ضلع شرقی امکان تعریض به میزان ۲ متر در آن سمت نمی‌باشد.



شکل

شماره ۵-۱- نحوه محاسبه تعریض از غیر محور

لذا در خط پروژه مصوب تعریض ۱ متر با توجه به استقرار بنا از ضلع شرقی و ۳ متر از ضلع غربی می‌باشد بنابراین

$$\text{میزان عقب نشینی پلاک A مطابق طرح} = 10 \times 3 = 30M^2$$

$$\text{میزان عقب نشینی پلاک A با فرض از محور} = 10 \times 2 = 20M^2$$

$$\text{مابالتفاوت پلاک A} = 30 - 20 = 10M^2$$

یعنی میزان عقب نشینی پلاک A مطابق طرح ۱۰ متر مربع بیشتر از میزان تعریض از محور می‌باشد لذا شهرداری موظف به انجام توافق با مالک برای خسارت ۱۰ متر مربع می‌باشد.

$$\text{میزان عقب نشینی پلاک B مطابق طرح} = 15 \times 1 = 15M^2$$

$$\text{میزان عقب نشینی پلاک B با فرض از محور} = 15 \times 2 = 30M^2$$

$$\text{مابالتفاوت پلاک A} = 15 - 30 = -15M^2$$

لذا مالک پلاک B موظف به توافق با شهرداری برای عدم عقب نشینی به میزان ۱۵ متر مربع است.

۱-۱۳- برای پلاک‌هایی که تعریض آنها مطابق طرح بیشتر از تعریض از محور می‌باشد سطح اشغال می‌تواند تا سقف حداکثر ۵ درصد از زمین در مسیر تعریض به سطح اشغال مجاز اضافه گردد. ملاک محاسبه سطح اشغال بعد از رعایت بر های اصلاحی می‌باشد.

۱-۱۴- احداث کنسول فقط در معابری که عرض‌گذر در آنها ۱۶ متر یا بیشتر باشد مجاز خواهد بود.

## ب- پخ و پوسته مورد نیاز در تقاطع های همسطح

منظور از پخ در تقاطعها میزان بریدگی گوشه‌های تقاطعهای همسطح است. میزان پخ بستگی به فاصله دید و به دنبال آن نوع کنترل تقاطع دارد.

برای تعیین طول پخ در تقاطع های درون شهری تقاطع های شبکه طرح تفصیلی به دو دسته (تقاطع های ویژه و تقاطع های معمولی) تقسیم و چگونگی نحوه اجرای پخ به شرح ذیل است.

### ۱- تقاطع های ویژه

تقاطع‌هایی هستند که حداقل طول پخی در آنها در نقشه شبکه معابر پیشنهادی مشخص شده است. لذا مقادیر پیشنهادی در جدول بر این تقاطع‌ها مترتب نمی‌باشد.

### ۲- تقاطع های معمولی

تقاطع‌هایی هستند که حداقل طول پخی در آنها با استفاده از جداول پیشنهادی و ضوابط زیر تعیین می‌گردد:

۲-۱- میزان پخی برای تقاطع‌ها با زوایای ۵۰ تا ۸۰ و ۸۰ تا ۱۱۰ و بیش از ۱۱۰ در جداول شماره ۱-۲ الی ۳-۲ بر اساس عرض گذرگاههای متقاطع نشان داده شده است.

- ۲-۲- در تقاطع‌هایی که میدان طراحی می شوند طول پخی از جدول فوق مستثنی و بر اساس ظرفیت حجم گردش و طرح اجرایی میادین مورد عمل قرار خواهد گرفت.
- ۲-۳- در تقاطع‌های معمولی با چهار نبش چنانچه پخی سه نبش آن بر اساس ضوابط طرح تفصیلی مصوب قبلی با پروانه ساخت ایجاد شده باشد پخی نبش چهارم می‌تواند برابر طول پخی گوشه مقابل اجرا گردد.
- ۲-۴- در اضافه اشکوب در صورتیکه از نظر سازه‌ای مشکلی برای تأمین طول پخی با ضوابط جدید وجود نداشته باشد، رعایت پخی جدید الزامی است. تشخیص مشکل سازه‌ای به عهده دفتر نمایندگی نظام مهندسی می‌باشد.
- ۲-۵- برای تقاطع‌های با زاویه کمتر از ۵۰ درجه مقدار پخی پس از طراحی توسط کارشناس ذیصلاح بایستی به تأیید کمیته فنی کمیسیون ماده پنج برسد.
- ۲-۶- پخ دو کوچه که هیچ یک از آنها طبق ضوابط شهرسازی ماشین رو نیستند به طول ثابت ۱/۵ متر تعیین می‌گردد.
- ۲-۷- پخ دور برگردانها در انتهای کوچه‌های بن بست به طول ۱/۵ متر تعیین می‌شود.
- ۲-۸- پخ‌های واقع در محل تقاطع گذرها که دارای طرح اجرایی بوده و طرح مذکور در مرجع مربوط به رسیدگی طرحها مورد تأیید قرار گرفته است ملاک عمل خواهد بود.

۹-۲- معابری که بن بست ترافیکی شده و دسترسی سواره به خیابان اصلی برای حفظ سلسله مراتب شبکه حذف گردیدند طول پخی برابر ۳ متر در نظر گرفته می شود.

۱۰-۲- در تقاطع کوچه های دارای عملکرد قبلی با عرض ۳۰ یا بیشتر که دارای میانه (رفیوژ) می باشند و عرض پیاده رو در خیابان اصلی ۳ متر یا بیشتر باشد طول پخی می تواند یک متر کمتر از پخی تعیین شده در جداول مذکور باشد.

۱۱-۲- در مواردی که فاصله بین دو کوچه کم بوده و رعایت پخی مطابق جداول سبب تداخل حرکت ها و نا زیبایی مسیر گردد موضوع تقلیل پخی می تواند توسط کارشناس ذیصلاح بررسی و به کمیته فنی کمیسیون ماده ۵ جهت اتخاذ تصمیم ارسال گردد.

۱۲-۲- چنانچه تعیین پخ به دلیل تداخل پخ ها و یا اختلاف ارتفاع دو گذر یا دلیل منطقی دیگر مقدور نباشد موضوع با گزارش دقیق و کروکی از وضعیت موجود تعیین پخ به کمیته فنی کمیسیون ماده ۵ جهت اتخاذ تصمیم ارسال گردد.

جدول ۱-۲- تعیین میزان حداقل وتر مثلث دید (پخ) و برای زوایای تقاطع بین ۵۰ تا ۸۰ درجه

عرض گذر	۵- ۱۱/۹	۱۲- ۱۷/۹	۱۸- ۲۴/۹	۲۵- ۲۹/۹	۳۰- ۳۴/۹	۳۵- ۳۹/۹	۴۰- ۴۵
۵- ۱۱/۹	۴	۵	۷	۷	۷	۷	۷
۱۲- ۱۷/۹	۵	۶	۸	۸/۵	۹	۱۰	۱۰
۱۸- ۲۴/۹	۷	۸	۱۱	۱۲	۱۴	۱۶	۱۷
۲۵- ۲۹/۹	۷	۸/۵	۱۲	۱۳	۱۷	۱۹	۲۱
۳۰- ۳۴/۹	۷	۹	۱۴	۱۷	۱۹	۲۲	۲۵
۳۵- ۳۹/۹	۷	۱۰	۱۶	۱۹	۲۲	۲۵	۲۹
۴۰- ۴۵	۷	۱۰	۱۷	۲۱	۲۵	۲۹	۳۲

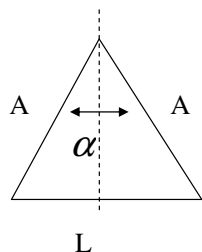
جدول ۲-۲- تعیین میزان حداقل وتر مثلث دید ( پخ ) برای زوایای تقاطع بین ۸۰ تا ۱۱۰ درجه

عرض گذر	۵- ۱۱/۹	۱۲- ۱۷/۹	۱۸- ۲۴/۹	۲۵- ۲۹/۹	۳۰- ۳۴/۹	۳۵- ۳۹/۹	۴۰- ۴۵
۵- ۱۱/۹	۳/۵	۴	۶	۶	۶	۶	۶
۱۲- ۱۷/۹	۴	۵	۷	۷,۵	۸	۹	۹
۱۸- ۲۴/۹	۶	۷	۹	۱۰	۱۲	۱۴	۱۶
۲۵- ۲۹/۹	۶	۷/۵	۱۰	۱۲	۱۴	۱۷	۲۰
۳۰- ۳۴/۹	۶	۸	۱۲	۱۴	۱۷	۲۰	۲۴
۳۵- ۳۹/۹	۶	۸	۱۴	۱۷	۲۰	۲۴	۲۷
۴۰- ۴۵	۶	۹	۱۶	۲۰	۲۴	۲۷	۳۰

جدول ۳-۲ - تعیین میزان حداقل وتر مثلث دید ( پخ ) برای تقاطع با زوایای بیش از ۱۱۰ درجه

عرض گذر	۵ - ۱۱/۹	۱۲ - ۱۷/۹	۱۸ - ۲۴/۹	۲۵ - ۲۹/۹	۳۰ - ۳۴/۹	۳۵ - ۳۹/۹	۴۰ - ۴۵
۵ - ۱۱/۹	۳	۳/۵	۵	۵/۵	۶	۶	۶
۱۲ - ۱۷/۹	۳/۵	۴	۵/۵	۶	۷	۸	۸
۱۸ - ۲۴/۹	۵	۵/۵	۷	۸/۵	۱۰	۱۲	۱۴
۲۵ - ۲۹/۹	۵/۵	۶	۸/۵	۱۰	۱۲	۱۴	۱۶
۳۰ - ۳۴/۹	۶	۷	۱۰	۱۲	۱۴	۱۶	۱۷
۳۵ - ۳۹/۹	۶	۸	۱۲	۱۴	۱۶	۱۹	۲۲
۴۰ - ۴۵	۶	۸	۱۴	۱۶	۱۸	۲۲	۲۵

در تقاطعها اضلاع پخی بصورت مساوی بر اساس رابطه ریاضی ذیل:



$$a = \frac{1}{2 \sin \frac{\alpha}{2}}$$

محاسبه می شود که در آن:



ضلع پخی =  $a$

زاویه داخلی تقاطع =  $\alpha$

طول پخی بر اساس جدول =  $L$

### پ- ضوابط و مقررات عمومی ایجاد پارکینگ

مدت زمانی که هر اتومبیل نیاز به استفاده از پارکینگ دارد به مراتب بیشتر از زمانی است که وسیله در حال حرکت می‌باشد. عدم پیش بینی فضای لازم و کافی جهت وسایل نقلیه در مواقعی که از آنها استفاده نمی‌شود از معضلات شهرها بخصوص شهرهای بزرگ است. اختصاص دادن قسمتی از عرض خیابان به پارکینگ ( پارکینگ حاشیه‌ای ) اساساً استفاده درستی از سطح خیابان‌های شهری نیست و سطح خیابانها که برای عبور وسایل نقلیه مورد استفاده قرار می‌گیرد به وسیله توقف و پارک وسایل نقلیه اشغال و از ظرفیت خیابانها کاسته خواهد شد.

پارکینگ‌ها معمولاً به دو دسته زیر تقسیم‌بندی می‌شوند:

- پارکینگ‌های خصوصی و جمعی

- پارکینگ عمومی

پارکینگ‌های خصوصی و جمعی معمولاً توسط اشخاص ساخته و برای استفاده ساکنین در آن واحد یا مجتمع یا برای مراجعین و مهمانان می‌باشد و کنترل آن توسط خود مالک یا مالکین صورت گرفته و عموم حق استفاده از آن را ندارند.

پارکینگ پاساژها، ادارات و حتی فروشگاهها و بانکها و ... از این نوع ( جمعی ) می‌باشند.

پارکینگ‌های عمومی معمولاً به پارکینگ‌های اطلاق می‌شود که توسط شهرداری یا توسط اشخاص حقیقی و حقوقی برای استفاده عموم ساخته شده که معمولاً این نوع پارکینگ‌ها در قسمت‌های مرکزی شهر بیشتر مورد نیاز است.

#### ۱- ضوابط و مقررات پارکینگ خصوصی و جمعی:

از تاریخ تصویب طرح تفصیلی صدور پروانه جهت احداث ساختمان جدید و یا افزایش واحد یا زیربنای ساختمانهای موجود موکول به پیش بینی حداقل تعداد محلهای لازم پارکینگ بر اساس ضوابط طرح خواهد بود.

۱-۱- محل پارکینگ: محل پارکینگ مورد نیاز به یکی از صور زیر می‌تواند تأمین شود:

الف: استفاده از حیاط ( فضای باز ) برای ساختمانهای تک واحدی بصورت پارکینگ روباز.

تبصره ۷: در ساختمانهای تک واحدی در صورتیکه از حیاط بعنوان یک پارکینگ استفاده شود سطح پارکینگ جزء فضای باز محسوب می‌شود.

ب: استفاده از فضای پیلوت یا زیرزمین در محدوده سطح اشغال ( همکف یا طبقات ) بصورت پارکینگ مسقف.

ج: در صورت احداث ساختمان با سطح اشغال کمتر از حد مجاز، استفاده از مابه التفاوت سطح اشغال تا حد مجاز آن بصورت پارکینگ روباز می‌تواند مورد استفاده قرار گیرد.

مثال: قطعه زمین به مساحت ۴۰۰ متر مربع با سطح اشغال مجاز ۵۰ درصد مفروض است مالک قصد دارد از ۳۷ درصد سطح

اشغال استفاده نماید تعداد پارکینگ‌های که می‌تواند در فضای آزاد منظور گردد برابر است با:  $400 \times \left( \frac{50-37}{100} \right) = 52$

مترمربع

بنابراین با فرض ۲۵ متر مربع مساحت برای هر پارکینگ تعداد دو پارکینگ را می‌توان در فضای آزاد بصورت روباز منظور نمود.

د: محلهای لازم پارکینگ برای مجتمع‌های آپارتمانی و کاربریهای مختلط تجاری - مسکونی، تجاری- اداری و کاربریهای عمومی می‌تواند در زمین دیگری با همان عرض پیش‌بینی گردد.

تبصره ۸- حداکثر فاصله پارکینگ تا مجتمع‌های آپارتمانی ۷۵ متر، کاربریهای تجاری محله‌ای و نواری، مختلط تجاری - مسکونی ۱۰۰ متر، تجاری شهری و اداری ۱۵۰ متر و کاربریهای عمومی ۲۰۰ متر می‌باشد.

تبصره ۹- در صورتیکه پارکینگ در زمین دیگری پیش‌بینی گردد این زمین قابل خرید و فروش نخواهد بود مگر همراه با زمین و ساختمان مربوط به آن و این مطلب می‌بایست در سند مالکیت زمین مورد استفاده پارکینگ درج شود.

## ۱-۲- تعداد پارکینگ:

نحوه محاسبه پارکینگ‌های مورد نیاز به شرح ذیل می‌باشد:

### ۱-۲-۱- واحدهای مسکونی:

الف: هر واحد مسکونی کمتر یا مساوی ۲۰۰ متر مربع زیر بنا یک واحد پارکینگ

ب: هر واحد مسکونی با بیش از ۲۰۰ متر مربع زیر بنا، دو واحد پارکینگ

ج: مجتمع‌هایی که بصورت آپارتمانی و با زیر بنای ۶۰ متر مربع یا کمتر برای هر واحد برای کمک به قشر جوان یا کم درآمد

که طرح آنها به تأیید سازمان مسکن و شهرسازی استان برسد به ازای هر واحد مسکونی احداث ۰/۷۵ پارکینگ کفایت می‌نماید.

بعنوان مثال برای یک مجتمع ۴۰ واحدی با زیربنای ۶۰ متر مربع یا کمتر تعداد پارکینگ مورد نیاز برابر است با ۳۰ واحد

$$(۴۰ * ۰/۷۵ = ۳۰)$$

### ۱-۲-۲- واحدهای تجاری و مختلط تجاری - اداری:

الف: به ازای هر واحد تجاری تا زیربنای ۲۴ متر مربع بدون احتساب نیم طبقه ( بالکن ) یک واحد پارکینگ تأمین گردد. در

صورتیکه مساحت واحد تجاری بیش از ۲۴ متر مربع باشد اعداد اعشاری بدست آمده گرد می‌شوند یعنی برابر کسر کمتر از نیم عدد صحیح پایین تر و برای کسر بیشتر از نیم عدد صحیح بالاتر انتخاب می‌شود بعنوان مثال: اگر تجاری دارای ۵۸ متر زیر بنا باشد تعداد پارکینگ برابر  $2/4 = 58/24$  که پس از گرد شدن برابر دو عدد پارکینگ و اگر مساحت واحد تجاری ۶۳ متر مربع باشد تعداد پارکینگ مورد نیاز برابر  $2/62 = 63/24$  برابر ۳ واحد می‌باشد.

ب: برای واحدهای مختلط تجاری - اداری به ازای هر واحد تا ۵۰ متر مربع زیر بنا دو واحد پارکینگ باید تأمین گردد. در صورتیکه مساحت واحد آپارتمانی بیشتر از ۵۰ متر مربع باشد اعداد اعشاری بدست آمده مطابق بند قبلی گرد می‌شوند.

ج: در پاساژها یا مجتمع‌های تجاری در صورتیکه تعداد واحدهای تجاری بیشتر از ۴ واحد باشد علاوه بر تأمین پارکینگ مورد نیاز بر اساس بند الف یا ب به ازای هر ۴ واحد تجاری تأمین یک واحد پارکینگ اضافی برای مراجعین نیز الزامی است.

### ۳-۲-۱- ساختمانهای اداری و نهادها:

ساختمانهای اداری و نهادها یک واحد پارکینگ به ازاء هر ۵۰ متر مربع زیربنای کل

### ۴-۲-۱- مراکز بهداشتی و درمانی:

الف: مراکز بهداشت یک واحد پارکینگ به ازای هر ۷۰ متر مربع زیربنای کل

ب: کلینیک‌ها یک واحد پارکینگ به ازای هر ۴۰ متر مربع زیربنای کل

ج: مطب اطباء: حداقل دو واحد به ازاء هر مطب

د: گرمابه: یک واحد به ازای هر ۴ نمره خصوصی و یک واحد به ازاء ۱۰۰ متر مربع زیر بنای گرمابه عمومی

ه: بیمارستانها: یک واحد پارکینگ به ازاء هر اطاق یک تختی و یک ونیم واحد به ازای هر اطاق دو تختی و نیم واحد به ازای هر تخت اطاق عمومی

#### ۵-۲-۱- کاربریهای آموزشی:

الف: مهد کودک و کودکستان: یک واحد به ازای هر ۵۰ متر مربع زیربنا

ب: دبستان و راهنمایی: حداقل یک و نیم واحد به ازای هر کلاس

ج: هنرستان و مراکز پیش دانشگاهی: ۲ واحد پارکینگ به ازای هر کلاس

د: مراکز آموزش عالی، انستیتوها و دانشکده‌ها: یک واحد به ازای هر ۵۰ متر مربع زیربنای کل

#### ۶-۲-۱- کاربریهای ورزشی:

الف: باشگاه یک واحد برای هر ۵۰ متر مربع زیربنای کل

ب: سالن ورزشی بدون تماشاچی: یک واحد برای هر ۸۰ متر مربع سطح سالن

ج: سالن ورزشی با تماشاچی: یک واحد برای هر ۸۰ متر مربع سطح سالن به اضافه یک واحد برای هر ۱۵ صندلی تماشاچی

د: استخر: یک واحد برای هر ۳ رختکن

ه: استادیومهای ورزشی با تماشاچی: یک واحد برای هر ۲۵۰ متر مربع سطح ورزشگاه به اضافه یک واحد برای هر ۳۰ تماشاچی

#### ۷-۲-۱-رفاهی، پذیرای و جهانگردی:

الف: رستورانها یک واحد برای هر ۳۰ متر مربع زیربنای کل

ب: هتل دو و سه ستاره: یک واحد برای هر سه تخت

ج: هتل چهار و پنج ستاره: یک واحد برای هر دو تخت

#### ۸-۲-۱- پارک تجهیز شده:

الف: پارک محله‌ای: یک واحد برای هر ۶۰۰ متر مربع زمین

ب: پارک ناحیه‌ای: یک واحد برای هر ۳۰۰ متر مربع زمین

ج: پارک شهری: یک واحد برای هر ۲۵۰ متر مربع زمین

د: شهر بازی: یک واحد برای هر ۱۵۰ متر مربع زمین

#### ۹-۲-۱- فرهنگي:

الف: کتابخانه، موزه: یک واحد برای هر ۷۰ متر مربع زیربنای کل

ب: سینما: یک واحد برای هر ۸۰ صندلی

ج: تالار اجتماعات: یک واحد برای هر ۸۰ متر مربع زیربنای کل

د: باشگاههای اجتماعی: یک واحد برای هر ۵۰ متر مربع زیربنای کل

#### ۱۰-۲-۱- تأسیسات مذهبی:

الف: مسجد، حسینیه، امامزاده: یک واحد برای هر ۱۵۰ متر مربع زیربنای کل

ب: مصلى: یک واحد برای هر ۳۰۰ متر مربع زیربنای کل

#### ۱۱-۲-۱- تأسیسات صنعتی:

الف: کارگاهها و کارخانجات: یک واحد برای هر ۱۰۰ متر مربع زیربنای کل



ب: انبارها، نمایشگاهها: یک واحد برای هر ۱۵۰ متر مربع زیربنای کل

۱۲-۲-۱- در ساختمانهایی که بیش از یک نوع استفاده به عمل می‌آید مانند ساختمانهایی که طبقات بالای آنها مسکونی و طبقه همکف تجاری است می‌بایست تعداد محلهای پارکینگ لازم بر اساس ضوابط مربوط به هر کاربری محاسبه و بصورت مجموعه احداث شود.

۱۳-۲-۱- مجتمعهای مسکونی یا تجاری و یا مؤسسات مختلف می‌توانند احتیاجات پارکینگ خود را از طریق احداث یک پارکینگ دست جمعی توسط متقاضی برطرف نمایند.

۱۴-۲-۱- در صورتیکه پس از محاسبه پارکینگ عدد اعشاری بدست آمد، عدد صحیح بزرگتر ملاک عمل قرار می‌گیرد.

۱۵-۲-۱- در مورد فعالیتهایی که میزان پارکینگ آن ذکر نشده ، سازمان مجری طرح می‌بایست بر اساس احتیاجات تعداد پارکینگ مورد لزوم را جهت تصمیم گیری به کمیسیون ماده پنج اعلام نماید.

تعداد پارکینگهای مورد نیاز برای کاربریهای مختلف در جدول شماره ۱-۳ نشان داده شده است.

جدول شماره ۱-۳ پارکینگ‌های مورد نیاز برای کاربریهای مختلف

کاربری	توضیح	پارکینگ مورد نیاز ( واحد)	
مسکونی	کمتر یا مساوی ۲۰۰ متر مربع زیر بنا	یک	
	بیش از ۲۰۰ متر مربع زیر بنا	دو	
	مجتمع‌هایی آپارتمانی مخصوص جوانان و اقشار کم درآمد با زیر بنای ۶۰ متر مربع یا کمتر به ازای هر واحد مسکونی احداثی	۰/۷۵	
تجاری	تا ۲۴ متر مربع زیر بنای تجاری بدون احتساب نیم طبقه	یک	
	بیش از ۲۴ متر مربع زیر بنا به ازای هر یک تا ۲۴ متر مربع بنای مازاد	یک	
	واحدهای آپارتمانی تجاری به ازای هر واحد تا ۵۰ متر مربع زیر بنا	دو	
	واحدهای آپارتمانی تجاری با بیش از ۵۰ متر مربع زیر بنا برای هر یک تا ۴۰ متر مربع مازاد	یک	
اداری و نهادها	به ازای هر ۵۰ متر مربع زیر بنای کل	یک	
بهداشتی درمانی	مراکز بهداشت به ازای هر ۷۰ متر مربع زیر بنای کل	یک	
	کلینیک‌ها به ازای هر ۴۰ متر مربع زیر بنای کل	یک	
	مطب اطباء به ازای هر مطب	دو	
	گرما به	به ازای هر ۴ نمره خصوصی	یک
		به ازای هر ۱۰۰ متر مربع زیر بنای گرما به عمومی	یک
	بیمارستانها	به ازای هر اطاق یک تختی	یک
		به ازای هر اطاق دو تختی	یک و نیم
		اطاق عمومی	نیم
	آموزشی	مهدکودک و کودکستان به ازای هر ۵۰ متر مربع زیر بنا	یک
		دبستان و راهنمایی به ازای هر کلاس	یک و نیم
دبیرستان و هنرستانها و مراکز پیش دانشگاهی به ازای هر کلاس		دو	
مراکز آموزش عالی، انستیتوها و دانشکده‌ها به ازای هر ۵۰ متر مربع زیر بنای کل		یک	
ورزشی	باشگاه برای هر ۵۰ متر مربع زیر بنای کل	یک	
	سالن ورزشی بدون تماشاچی برای هر ۸۰ متر مربع سطح سالن	یک	
	سالن ورزشی با تماشاچی علاوه بر سطر قبلی برای هر ۱۵ صندلی تماشاچی	یک	
	استخر، برای هر ۳ رختکن	یک	

یک	استادیوم ورزشی با تماشاچی برای هر ۲۵۰ متر مربع سطح ورزشگاه	
یک	رستوران‌ها برای هر ۳۰ متر مربع زیر بنای کل	رفاهی پذیرایی و جهانگردی
یک	هتل دو و سه ستاره برای هر سه تخت	
یک	هتل چهار و پنج ستاره برای هر دو تخت	پارک تجهیز شده
یک	پارک محله‌ای برای هر ۶۰۰ متر مربع زمین	
یک	پارک ناحیه‌ای برای هر ۳۰۰ متر مربع زمین	
یک	پارک شهری برای هر ۲۵۰ متر مربع زمین	
یک	شهر بازی برای هر ۱۵۰ متر مربع زمین	فرهنگی
یک	کتابخانه، موزه برای هر ۷۰ متر مربع زیر بنای کل	
یک	سینما برای هر ۸ صندلی	
یک	تالار اجتماعات برای هر ۸۰ متر مربع کل زیر بنای کل	
یک	باشگاههای اجتماعی برای هر ۵۰ متر مربع کل زیر بنای کل	
یک	مسجد ، حسینیه ، امامزاده برای هر ۱۵۰ متر مربع زیر بنای کل	تأسیسات مذهبی
یک	مصلی برای هر ۳۰۰ متر مربع زیر بنای کل	
یک	کارگاهها و کارخانجات برای هر ۱۰۰ متر مربع زیر بنای کل	تأسیسات صنعتی
یک	انبارها، نمایشگاهها برای هر ۱۵۰ متر مربع زیر بنای کل	

### ۳-۱- مساحت پارکینگ:

۳-۱-۱- برای ساختمانهای تک واحدی در نظر گرفتن یک واحد به ابعاد  $3 \times 5$  متر برای پارکینگ کفایت می کند

۳-۱-۲- حداقل مساحت لازم هر پارکینگ برای ساختمانهای بیشتر از یک واحد به یکی از دو روش زیر قابل محاسبه است:

الف: برای هر واحد ۲۵ متر مربع پارکینگ

تبصره ۱۰: رامپها و مسیرهای دسترسی به پله‌ها و فضاهای با عرض کمتر از  $2/5$  متر جزء فضای پارکینگ محسوب نخواهند شد. در این حالت ارائه نقشه‌ای که رامپها و مسیرهای دسترسی را از محل پارکینگ تفکیک می کند ضروری است.

ب: حداقل فضای لازم برای هر اتومبیل مستقلاً به ابعاد  $2/5 * 5$  متر به انضمام فاصله مناسب جهت مسیر حرکت است. در این حالت به هنگام دریافت پروانه ارائه پلان جانمایی اتومبیلها و نحوه دسترسی ( محلهای ورود، خروج و توقف ) آنها به همراه نقشه‌های ساختمانی مطابق جداول ۲ - ۳ و ۳-۳ و شکل ۳-۱ الزامی است.

جدول شماره ۲-۳ عرضهای پیشنهادی برای راهروهای اصلی پارکینگها

زاویه قرار گیری ترافیک ( درجه )	عرض راهرو ( متر )	جهت
۴۵	۳/۱۰	یکطرفه
۶۰	۴/۱۰	یکطرفه
۷۵	۵/۷۵	یکطرفه
۹۰	۶	دوطرفه

جدول شماره ۳-۳ اندازه جاپارک در پارکینگ‌های مختلف

زاویه قرار گیری درجه			ابعاد جای پارک			علامت اختصاری در شکل	توضیحات
۴۵	۶۰	۷۵	۹۰	عرض	طول		
۰/۳۹	۲/۷۷	۲/۴۸	۲/۴	۲/۴	۴/۸	A	عرض به موازات راهرو
۳/۵۴	۲/۸۹	۲/۵۹	۲/۵	۲/۵	۵		
۷/۲۰	۶/۱۸	۵/۴۶	۴/۸	۲/۴	۴/۸	B	طول
۷/۵۰	۶/۴۴	۵/۶۶	۵	۲/۵	۵		
۵/۰۹	۵/۳۶	۵/۲۶	۴/۸	۲/۴	۴/۸	C	عمق
۵/۳۰	۵/۵۸	۵/۴۸	۵	۲/۵	۵		
۳	۴	۵/۷۵	۶	۲/۴	۴/۸	D	عرض راهرو
۳	۴	۵/۷۵	۶	۲/۵	۵		
۴/۲۴	۴/۷۶	۴/۹۵	۴/۸	۲/۴	۴/۸	E	عمق جای پارک وسط
۴/۴۲	۴/۹۶	۵/۱۵	۵	۲/۵	۵		
۱۲/۳۳	۱۴/۱۲	۱۵/۹۶	۱۵/۶	۲/۴	۴/۸	F	عرض تیپ کنار دیوار پارکینگ
۱۲/۷۲	۱۴/۵۶	۱۶/۳۸	۱۶	۲/۵	۵		
۱۱/۴۸	۱۳/۵۲	۱۵/۶۴	۱۵/۶	۲/۴	۴/۸	G	عرض تیپ وسط پارکینگ وسط
۱۱/۴۸	۱۳/۹۲	۱۶/۰۵	۱۶	۲/۵	۵		
۱۱/۷۳	۱۳/۴۲	۱۵/۲۱	۱۴/۸۵	۲/۴	۴/۸	H	عرض تیپ پارکینگ کنار جدول
۱۲/۱۲	۱۳/۸۴	۱۵/۶۳	۱۵/۲۵	۲/۵	۵		
۰/۶۰	۰/۷	۰/۷۵	۰/۷۵	۲/۴	۴/۸	I	پیش آمدی جلو
۰/۶۰	۰/۷	۰/۷۵	۰/۷۵	۲/۵	۵		
۳/۳۹	۲/۴	۱/۲۴	۰	۲/۴	۴/۸	K	عقب نشینی
۳/۵۴	۲/۵	۱/۲۹	۰	۲/۵	۵		
۳/۵	۳/۵	۳/۵	۳/۵	۲/۴	۴/۸	L	عرض راهروی متقاطع (یکطرفه)
۳/۵	۳/۵	۳/۵	۳/۵	۲/۵	۵		

۳-۳-۱- پیش‌بینی راه ورودی پارکینگ از فضای باز ساختمان بلا مانع بوده و این قسمت جزء فضای پارکینگ ساختمان محسوب نمی‌شود.

#### ۱-۴- ضوابط حذف پارکینگ و پرداخت عوارض

۱-۴-۱- عدم احداث پارکینگ فقط به استناد دستور العمل شماره ۲۳۳۱/۱/۳/۳۴ مورخ ۷۱/۲/۷ وزارت کشور در شرایط زیر می‌تواند صورت گیرد.<sup>۱</sup>

الف: ساختمان در بر خیابانهای سریع السیر ( شریانی درجه ۱ بر اساس نقشه عملکردی ) به عرض ۴۵ متر و بیشتر قرار داشته و دسترسی به اتومبیل رو نداشته باشد.

ب: در صورت استقرار بنا به فاصله کمتر از ۱۰۰ متر از یک تقاطع خطرناک ( متشکل از حداقل دو گذرگاه شریانی درجه یک ) یا درجه یک به درجه ۲ با توجه به شبکه عملکردی پیشنهادی طرح

ج: ساختمان در محلی قرار گرفته باشد که ورود به پارکینگ مستلزم قطع درختان کهن باشد که شهرداری اجازه قطع آنها را نداده است.

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

---

<sup>۱</sup> جهت انطباق ضوابط مذکور با شرایط شهر اصلاحاتی مختصر در آن انجام شده است.

ه: امکان تأمین پارکینگ بخاطر وضع و فرم زمین و سطح آب زیر زمینی مقدور نباشد.

۲-۴-۱- در تجاری‌های محله‌ای و نواری در حد یک واحد احداث پارکینگ الزامی نیست.

۳-۴-۱- در صورتیکه تعداد کسری یا حذف پارکینگ بر اساس ضوابط فوق ۳ واحد یا کمتر باشد صحت و مطابقت با بندهای

۱-۴-۱ و ۱-۴-۲ و راساً توسط شهرداری مورد بررسی و تأیید و در صورتیکه کسری پارکینگ بیش از ۳ و کمتر یا مساوی ۵

واحد باشد تأیید احراز شرایط بند ۱-۴-۱ و ۱-۴-۲ توسط کمیته‌ای فنی متشکل از شورای اسلامی شهر و شهرداری و در

صورتیکه کسری پارکینگ بیش از ۵ واحد باشد تأیید احراز شرایط بند ۱-۴-۱ و ۱-۴-۲ توسط کمیته فنی کمیسیون ماده ۵

صورت گیرد.

۴-۴-۱- در صورتیکه شرایط فوق حاکم و امکان تأمین پارکینگ وجود نداشته باشد و کسری پارکینگ کمتر یا مساوی ۸ واحد

باشد عوارضی از طرف شورای شهر که از قیمت روز کمتر نباشد تعیین و توسط شهرداری دریافت و در حساب جداگانه‌ای واریز

تا جهت احداث پارکینگ عمومی مورد استفاده قرار گیرد.

۵-۴-۱- اگر تعداد کسری پارکینگ برای یک پلاک بیش از ۸ واحد باشد تأمین پارکینگ در مکان دیگری با رعایت ضوابط

فاصله بند ۱-۱-۳ ضروری است.

## ۱-۵- ابعاد جاپارک و عرض راهروها و نحوه دسترسی پارکینگ

در نقشه‌های معماری اریه شده، طرح پارکینگ شامل محلهای ورود، خروج و توقف آنها بوده و می‌بایست به همراه نقشه‌های ساختمانی با رعایت ملاحظات زیر ارائه گردد.

۱-۵-۱ - عرض راهروها و اندازه جاپارک با توجه به زوایای قرارگیری مطابق جداول شماره‌های ۲-۳ و ۳-۳ می‌باشد.

۱-۵-۲ - حداقل عرض رمپ جهت دسترسی به پارکینگ برای حداکثر ۲۵ دستگاه اتومبیل ۳/۵ متر و از ۲۵ دستگاه به بالا ۵ متر یا با ورودی و خروجی‌های مجزا با حداقل عرض ۳/۵ متر تعیین می‌گردد.

۱-۵-۳ - حداکثر شیب رمپ ۱۵ درصد تعیین می‌گردد که شروع آن می‌بایست در حریم ملک باشد.

۱-۵-۴ - ارتفاع سقف رمپ حداقل ۱/۹ متر می‌باشد.

۱-۵-۵ - در هر قطعه زمین که ساختمانی در آن احداث و یا ساختمان موجود توسعه یابد و استفاده از ساختمان مذکور مستلزم بارگیری و باراندازی کالا باشد می‌بایست حداقل یک محل توقف وسیله نقلیه باری به این منظور در داخل پلاک در نظر گرفته شود. بطوریکه توقف وسیله نقلیه و عملیات بارگیری و باراندازی هیچ یک در مسیر گذرگاه عمومی و یا فضای باز مربوط به ساختمان صورت نگیرد.



## ۲- ضوابط و مقررات پارکینگ عمومی:

عدم پیش‌بینی فضای لازم و کافی جهت وسایل نقلیه در مواقعی که از آنها استفاده نمی‌شود از معضلات شهرها بخصوص شهرهای بزرگ است. اختصاص دادن قسمتی از عرض خیابان به پارکینگ ( پارکینگ حاشیه‌ای ) اساساً استفاده درستی از سطح خیابان‌های شهری نیست و سطح خیابانها که برای عبور وسایل نقلیه مورد استفاده قرار می‌گیرد و با هزینه گزافی احداث می‌شود به وسیله توقف و پارک وسایل نقلیه اشغال و از ظرفیت خیابانها کاسته خواهد شد.

در توسعه‌های جدید شهری و بازسازی بافتهای قدیمی پارکینگ عمومی بعنوان یکی از عناصر اصلی طرح ریزی شهری باید در نظر گرفته شود. لذا در این قسمت به شرایط و ضوابط پارکینگ عمومی می‌پردازیم.

### ۲-۱- انتخاب محل مناسب برای پارکینگهای عمومی:

توجه شود که محل احداث پارکینگهای عمومی به کاربریهایی که مراجعین آنها توقف کوتاهتری دارند ( نظیر بانک و داروخانه و ...) نزدیکتر باشد و برای توقفهای متوسط و بلند مدت با توجه به نوع کاربریها نظیر ورزشگاهها، بیمارستانها و ... می‌توان مسیر پیاده روی بیشتری را در نظر گرفت.

برای اتصال پارکینگ به شبکه گذرگاهها توجه به عوامل زیر ضروری است:

الف - گردش ترافیک در داخل پارکینگ هم جهت با گردش ترافیک در خیابانهای اطراف باشد

ب - عدم تداخل با ترافیک متوقف در تقاطعها در زمان چراغ قرمز

پ - عدم تداخل با ممنوعیت گردشها

ت - بررسی اثرات ترافیک شبکه مخصوصاً تقاطعهای اطراف

### ۲-۲- راه ورودی و خروجی پارکینگ:

الف: عرض راه ورودی پارکینگ همراه با نصب علائم هشدار دهنده به عابرین پیاده در مواردی که مسیر پیاده را قطع می‌نماید نمی‌بایست از ۹ متر تجاوز نماید.

ب: در مواقعی که پارکینگ دارای ورودی و خروجی مجاور یکدیگر می‌باشد، راههای ورودی و خروجی می‌بایست بوسیله یک جدول جدا کننده، حداقل با عرض ۳ متر از یکدیگر جدا شوند.

ج: فاصله محل‌های ورودی و خروجی از تقاطعهای سواره رو با عملکرد غیر محلی حداقل ۵۰ متر خواهد بود.

### ۲-۳- نحوه قرار دادن محل پارکها در پارکینگهای عمومی:

در انتخاب محل و نوع جای پارک توجه به اصول زیر ضروری است:

الف - راهروهای اصلی در امتداد طول پارکینگ قرار گیرد.

ب- نقاط تقاطع راهروها با یکدیگر حداقل باشد.

پ- برای جلوگیری از سبقت اتومبیلها ، طول مستقیم کمتر از ۷۰ متر و فاصله گرده ماهی‌ها کمتر از ۳۰ متر باشد.

ت- سطوحی که برای پارکینگ نباید مورد استفاده قرار گیرد با خط‌کش و سکو مشخص گردد. ( جلوگیری از پارک غیر مجاز)

ث- در راهروهای یکطرفه اگر جهت گردش داخلی بر خلاف جهت حرکت عقربه‌های ساعت باشد رانندگان دید بهتری دارند.

ج- جریان ترافیک در راهرو و جا پارکهای مایل یکطرفه باشد.

چ- زاویه پارکینگ مایل از ۴۵ درجه کمتر نباشد.

ح- از نظر تخلیه آبهای سطحی سطح پارکینگ شیبی معادل یک یا دو درصد داشته باشد.

#### ۲-۴- محوطه سازی پارکینگ

حدود پارکینگ عمومی می‌بایست بوسیله نرده، دیوار، گیاهان و یا فضای باز و سبز از بر گذرگاههای عمومی به قسمی جدا شود که توقف وسیله نقلیه به هیچ وجه موجبات خارج شدن قسمتی از بدنه اتومبیل از مالکیت زمین پارکینگ نشود و علاوه بر این در کف پارکینگ می‌بایست جدولهای کوتاه و برجسته‌ای پیش‌بینی شود که راننده به هنگام توقف کردن وسیله نقلیه ضمن برخورد چرخهای آن با این موانع متوجه وضعیت استقرار وسیله نقلیه در محل توقف شود. کف پارکینگ می‌بایست کف‌سازی شده و موقعیت نگهبانی جهت کاهش تراکم و توقف در محلهای ورودی می‌بایست با فاصله از در ورودی در نظر گرفته شود.

## ۵-۲- پارکینگ معلولین جسمی:

در کلیه پارکینگهای عمومی باید تعدادی جای پارک که در جدول ۴-۳ تعیین گردیده برای استفاده معلولین جسمی در نظر گرفت.

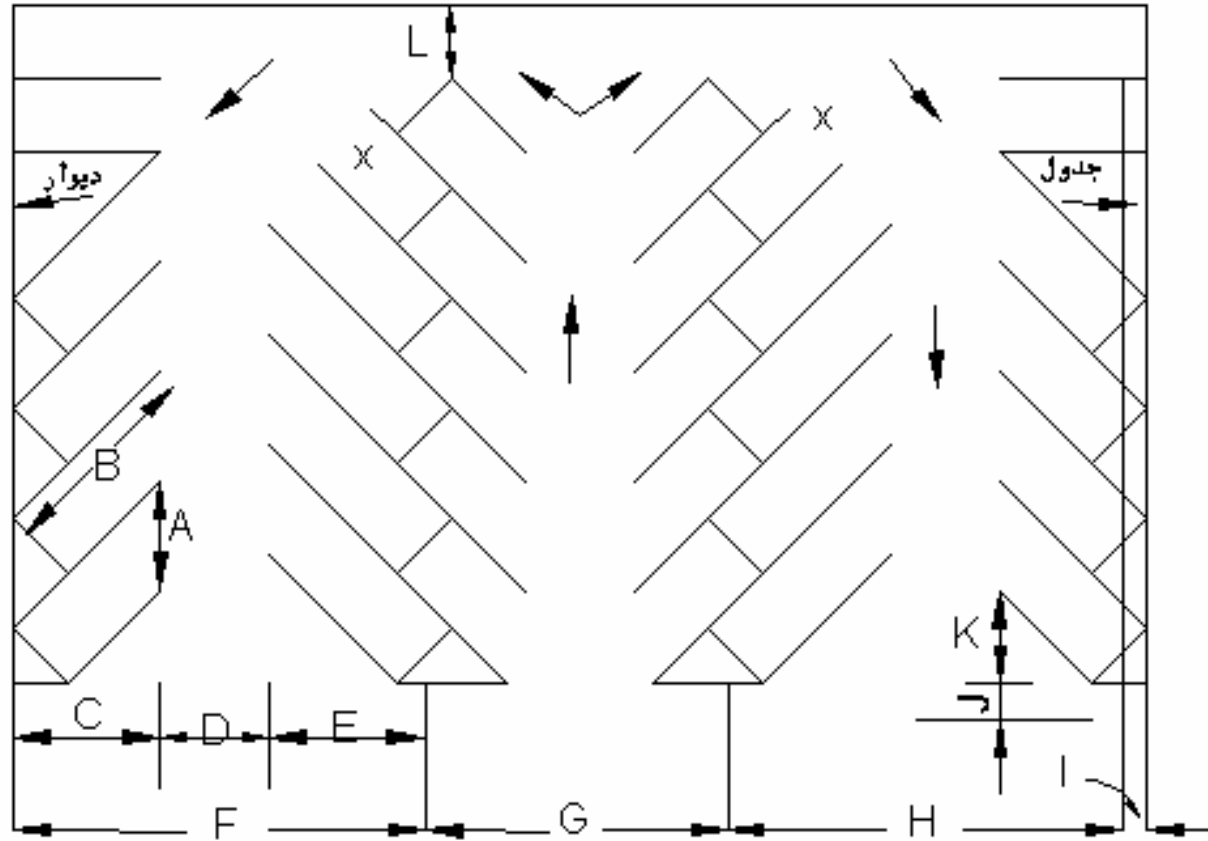
جدول ۴-۳ حداقل تعداد جای پارکها برای معلولین جسمی در پارکینگهای عمومی

حداقل	مناسب	تعداد کل جای پارک
-	۱	۱ تا ۲۵
۱	۱	۲۶ تا ۵۰
۲ درصد کل جای پارکها	۲ درصد کل جای پارکها	۵۱ تا ۱۰۰

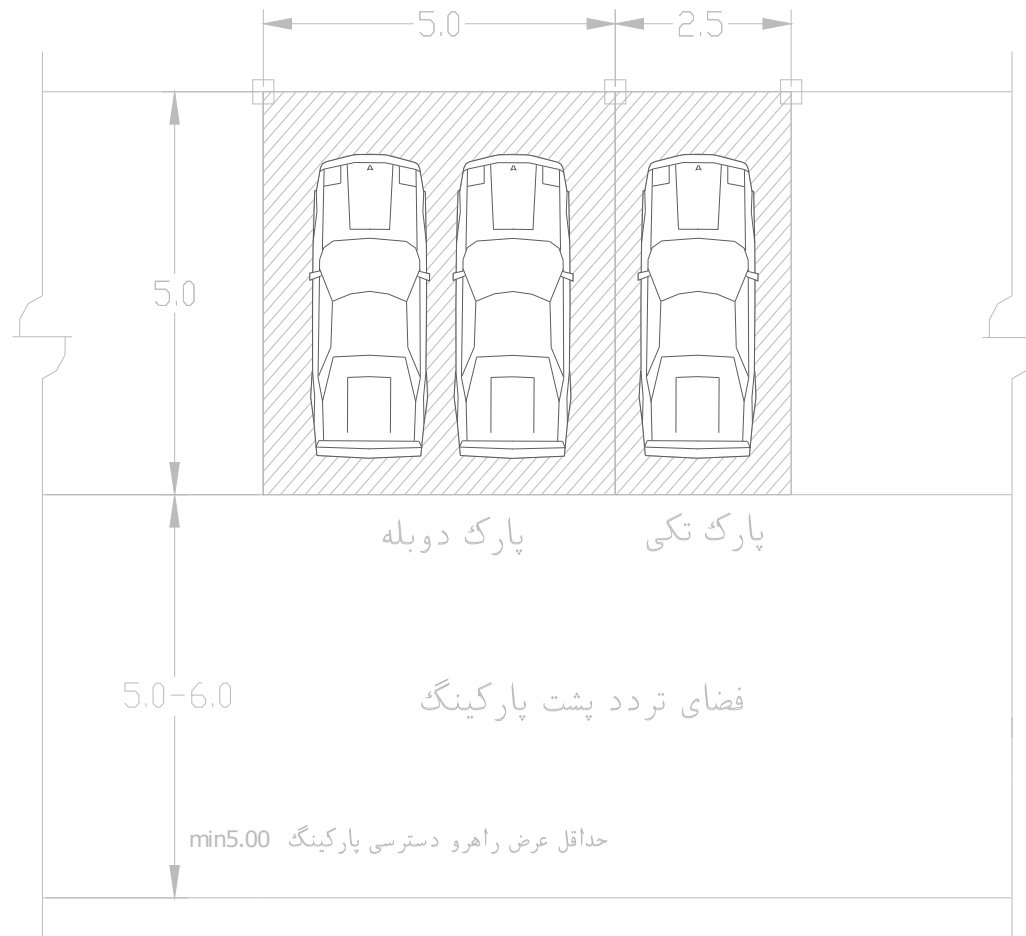
نکات زیر در طراحی پارکینگ معلولین جسمی می بایست رعایت گردد:

- باید محل جای پارکهای مخصوص معلولین جسمی باعلامت استاندارد مشخص شود.
- فاصله واقع بین جای پارکهای معلولین جسمی باید با خط کش مشخص شود.
- معلولین جسمی نباید ناچار شوند در مسیر خود به طرف بنای مورد نظر راهروها را قطع کنند.

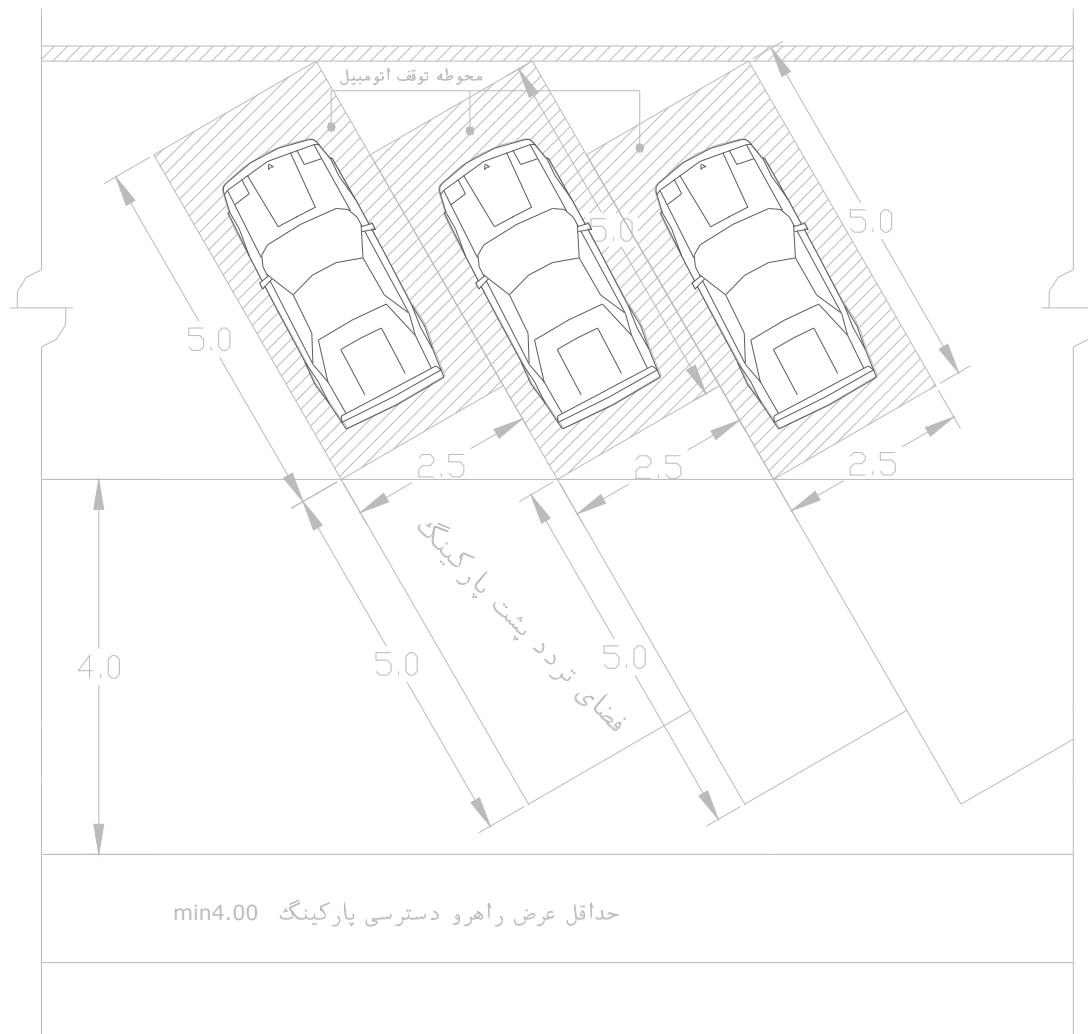
شکل ۴-۱ مشخصات هندسی برای قرارگیری جاپارکها.



حداقل ابعاد برای توقف اتومبیل و فضای تردد پشت آن در پارکینگهای عمودی



حداقل ابعاد برای توقف اتومبیل و فضای تردد پشت آن در پارکینگهای مورب



جاپارکهای که با علامت ضربدر مشخص شده در بعضی از قرار گیریها قابل دسترسی نیست.

مقادیر A ، B ، C ، D ، E ، F ، G ، H ، I ، J و K در جدول ۴ داده شده‌اند.

#### ت- مقررات دسترسی:

دسترس عبارت است از ارتباط یک قطعه زمین به معابر مجاور یا اتصال یک خیابان عریض تر یا هم عرض خود. برای بیان ضوابط مربوط به دسترسی لازم و ضروری است که در ابتدا طبقه‌بندی گذرگاهها شرح و سپس نحوه ارتباط آنها بیان شود.

#### ۱- طبقه‌بندی گذرگاهها

بطور کلی طرح و احداث شبکه گذرگاهها می‌بایست به صورت نظام سلسله مراتبی و منطبق با بار ترافیک و عملکرد آن انجام گیرد. بر اساس عملکرد شبکه ارتباطی، گذرگاهها را می‌توان به شرح زیر طبقه‌بندی نمود:

الف- گذرگاههای شریانی درجه یک

ب- گذرگاههای شریانی درجه دو اصلی

پ- گذرگاههای شریانی درجه دو فرعی ( جمع و پخش کننده اصلی )

ت- گذرگاههای محلی اصلی ( جمع و پخش کننده فرعی )



ث- گذرگاههای محلی فرعی

### ۱-۱- راههای شریانی درجه یک

راهی است که در طراحی و بهره‌برداری از آن به جابجایی وسایل نقلیه موتوری برتری داده می‌شود. کنترل دسترس‌یها اساسی‌ترین مشخصه هندسی این راههاست. نقش اجتماعی برای این راهها در نظر گرفته نمی‌شود. برای کنترل کردن نقش اجتماعی راههای شریانی درجه یک پیاده‌ها و دوچرخه سواران نباید جز به صورت غیر هم سطح از عرض راه بگذرند. راههای شریانی درجه یک ارتباط با راههای برون شهری را تأمین می‌کنند و به دو گروه آزاد راه، بزرگراه که دارای ویژگی‌هایی مطابق جدول شماره ۱-۴ می‌باشند تقسیم می‌شوند.

در آزادراهها ترافیک متقابل جدا شده، تقاطعها غیر همسطح، ورود و خروج کنترل شده، محدودیت حداقل و حداکثر سرعت، محدودیت انتخاب باند وجود دارد. حداقل دارای دو خط عبوری در هر طرف و فاصله تقاطعها حداقل ۲ کیلو متر و حداقل عرض پوسته ۷۶ متر و حداقل فاصله معابر موازی هم رده ۶ کیلومتر است.

بزرگراه راهی است که حداقل دارای دو خط عبوری در هر طرف بوده و ترافیک دو طرف آن بوسیله موانع فیزیکی از هم جدا شده باشد و عموماً دارای تقاطع‌های غیر همسطح است، ولی می‌تواند معدودی تقاطع همسطح و کنترل شده داشته باشد و حداقل عرض پوسته ۴۵ متر و سرعت طرح ۸۰ تا ۱۰۰ و سرعت مجاز ۷۰ تا ۹۰ کیلو متر در ساعت و حداقل فاصله تقاطع‌ها از

یکدیگر ۱۵۰۰ متر می‌باشد. امکان دسترسی مستقیم به کاربری‌های اطراف وجود ندارد و حداقل فاصله معابر موازی هم رده ۲۵۰۰ متر و حداقل عرض جزیره میانی ۳ متر است.

راه عبوری ادامه راههای برون شهری دوخطه دوطرفه در داخل شهرهای معمولاً کوچک و متوسط یا روستاهاست به شرطی که عملکرد عبوری آنها در داخل شهر یا روستا نیز حفظ شود. تقاطع‌های این نوع معابر معمولاً همسطح است و فاصله بین آنها در حدود ۲/۵ کیلومتر و ورود و خروج به این نوع راهها نیز تنظیم شده می‌باشد.

## ۲-۱- راههای شریانی درجه دو اصلی و فرعی

معابر شریانی درجه دو به معابری گفته می‌شود که در طراحی و بهره‌برداری از آن به جابجایی و دسترسی وسایل نقلیه موتوری برتری داده می‌شود. برای رعایت این برتری حرکت پیاده‌ها در عرض خیابان کنترل می‌شود راههای شریانی درجه دو شبکه اصلی راههای درون شهری را تشکیل می‌دهند.

بر اساس آیین‌نامه طراحی راههای درون شهری راههای شریانی درجه دو خود به دو دسته خیابان شریانی اصلی و خیابانهای شریانی فرعی (جمع کننده و پخش کننده اصلی) تقسیم بندی می‌شود. در صورتیکه نقش اجتماعی و دسترسی خیابانهای شریانی درجه دو تنظیم و کنترل شود بصورت خیابان شریانی اصلی و در غیر اینصورت خیابانهای جمع و پخش کننده اصلی محسوب می‌شوند.

شریانهای درجه دو اصلی راهی است که ارتباط بین خیابانهای جمع و پخش کننده و بزرگراهها را برقرار می کنند. ویژگیهای این معابر در جدول شماره ۱-۴ نشان داده شده است.

در این خیابانها حداقل تعداد خطوط عبور در هر طرف ۲ و سرعت طرح ۷۰ و سرعت مجاز ۵۵ کیلو متر در ساعت می باشد. تقاطعها معمولاً همسطح و حداقل فاصله تقاطعها ۵۰۰ متر می باشد در این نوع معابر امکان دسترسی مستقیم به کاربریهای اطراف وجود دارد و حداقل عرض جزیره میانی  $1/8$  متر می باشد.

شیرانی درجه ۲ فرعی ( جمع و پخش کننده ) راهی است که ارتباط میان خیابانهای محلی و خیابانهای شیرانی درجه ۲ اصلی را برقرار می کنند. در خیابانهای جمع و پخش کننده محل عبور عابران پیاده از عرض خیابان باید مشخص باشد. در این معابر تعداد خطوط عبور در هر طرف دو خط و سرعت طرح ۵۰ و سرعت مجاز ۴۰ کیلومتر در ساعت است. حداقل فاصله تقاطعها ۳۰۰ متر و تقاطعها همسطح می باشند. حداقل عرض پوسته ۱۶ متر و نیازی به جزیره میانی نیست.

جدول شماره ۱-۴ ضوابط فنی معابر شهری

ردیف	نوع راه مشخصه فنی	شریانی درجه یک		شریانی درجه دو		محلی		ملاحظات
		بزرگراه	آزاد راه	اصلی	فرعی	اصلی	فرعی	
۱	سرعت طرح ( کیلو متر بر ساعت)	۱۰۰ تا ۱۳۰	۸۰ تا ۱۰۰	۷۰	۵۰	۴۰	۴۰	
۲	سرعت مجاز ( کیلو متر بر ساعت)	۷۰ تا ۱۱۰	۷۰ تا ۹۰	۵۵	۴۰	۳۰	۳۰	
۳	تعداد خط عبور در هر طرف	۲ تا ۴	۲ تا ۴	۲ تا ۳	۲	۱ تا ۲	۱ تا ۲	
۴	عرض خط عبور ( متر )	۳/۶۵	۳/۵ تا ۳/۲۵	۳ تا ۳/۲۵	۳ تا ۲/۷۵	۲/۷۵	۳ تا ۲/۷۵	
۵	حداقل عرض پوسته (متر)	۷۶	۴۵	۲۰	۱۶	۶	۱۲	
۶	حداکثر شیب طولی ( درصد)	۴	۵	۶	۶	۷	۷	این شیب در معابر محلی فرعی با توجه به محدودیتها و شیب طبیعی زمین و وضعیت جغرافیایی می تواند تغییر کند
۷	نوع تقاطعها	غیر همسطح	عمدتاً غیر همسطح	همسطح	همسطح	همسطح	همسطح	بزرگراهها می توانند دارای تقاطع غیر همسطح کنترل شده با چراغ راهنمایی باشند .
۸	حداقل فاصله تقاطعها از یکدیگر	۲۰۰۰ متر	۱۵۰۰ متر	۵۰۰ متر	۳۰۰ متر	۵۰ متر	۱۰۰ متر	

۹	امکان ایجاد ایستگاه اتوبوس	وجود ندارد	وجود ندارد	وجود دارد	وجود دارد	وجود دارد	وجود ندارد	وجود ندارد	در شریانی درجه دو تا جای ممکن خارج از سواره رو
۱۰	پارکینگ حاشیه ای و توقف	مطلقاً ممنوع	ممنوع	وجود دارد	وجود دارد	وجود دارد	مجاز	توصیه نمی شود	در شریانی درجه دو بطور نظارت شده می باشد
۱۱	کنترل با چراغ راهنمایی	ندارد	دارد	دارد	دارد	-	-	-	-
۱۲	حرکت عابر پیاده از عرض معبر	غیر همسطح	غیر همسطح یا باچراغ	همسطح و غیر همسطح	همسطح	همسطح	همسطح	همسطح	-
۱۳	عبور موتور سیکلت	مطلقاً ممنوع	نظارت شده	مجاز	مجاز	مجاز	مجاز	مجاز	-
۱۴	عبور دوچرخه	مطلقاً ممنوع	مطلقاً ممنوع	مجاز	مجاز	مجاز	مجاز	مجاز	در یزرگراه عبور دوچرخه بصورت مجزاو تفکیک شده خارج از سطح سواره رو ، مجاز است .
۱۵	توقف اضطراری	در شانه راه	در شانه راه	-	-	-	-	-	-
۱۶	امکان دسترسی مستقیم به کاربریهای اطراف	وجود ندارد	وجود ندارد	وجود دارد	وجود دارد	وجود دارد	وجود دارد	-	-
۱۷	حداقل فاصله معابر موازی همرده	۶۰۰متر	۲۵۰۰متر	۸۰۰متر	۵۰۰متر	-	-	-	-
۱۸	حداقل عرض جزیره میانی رفوژ محوری ( متر )	۴	۳	۱/۸	-	-	-	-	-

### ۳-۱- معابر محلی اصلی و فرعی

دسته سوم راههای شهری، خیابانهای محلی هستند که در طراحی و بهره‌برداری از آن نیازهای وسایط نقلیه موتوری، دوچرخه سواران و عابران پیاده با اهمیت یکسان رعایت می‌شود. برای رعایت حال عابران پیاده و دوچرخه سواران سرعت وسایط نقلیه موتوری در این معابر پایین نگهداشته می‌شود. معابر محلی خود به دو دسته خیابانهای محلی اصلی و خیابانهای محلی فرعی تقسیم بندی می‌شوند.

خیابان محلی اصلی راهی است که با خیابانهای محلی فرعی و خیابانهای جمع و پخش کننده ارتباط دارد و سرعت طرح در آن ۴۰ و سرعت مجاز ۳۰ کیلومتر در ساعت است. تعداد خطوط عبور یک یا دو خط و حداقل عرض پوستر ۱۲ متر و نوع تقاطع‌ها هم سطح است.

معبور محلی فرعی راهی است که در مناطق صرفاً مسکونی قرار گرفته و ارتباط بین کوچه‌ها و معابر محلی اصلی را برقرار می‌کند و سرعت طرح ۴۰ و سرعت مجاز ۳۰-۱۵ کیلومتر بر ساعت است، حداقل عرض خط عبور ۲/۷۵ متر و حداقل عرض پوستر ۶ متر می‌باشد.

نقش حرکتی در خیابانهای محلی اصلی کم و دسترسی نقش بسیار مهمتری را داشته و در خیابانهای محلی فرعی فراهم آوردن دسترسی برای وسیله نقلیه موتوری بسیار بسیار مهم و نقش حرکتی آن به سمت صفر میل می‌کند، این نقش باید با توجه به

نقش اجتماعی خیابان و نیازهای محیطی هسته شهری تنظیم شود. برای این منظور، شبکه خیابانهای محلی باید طوری طراحی شود که وسایل نقلیه موتوری که کاری در محل ندارند از پارکینگ حاشیه‌ای این خیابانها استفاده نکنند.

در خیابانهای محلی پیاده‌ها مجازند در هر نقطه‌ای که بخواهند از عرض خیابان عبور کنند، به منظور آسان و ایمن‌تر بودن عبور پیاده‌ها از عرض خیابانهای محلی عرض سواره رو این خیابانها کم گرفته می‌شود، حداکثر ظرفیت در خیابانهای محلی نه بر اساس راحتی عبور وسایل نقلیه موتوری بلکه با رعایت حال پیاده‌ها در عبور از عرض خیابان تعیین می‌شود. در خیابانهایی که ترافیک موتوری، دوچرخه‌ها و پیاده‌ها از سطح مشترکی استفاده می‌کنند حداکثر سرعت مجاز وسایل نقلیه موتوری ۱۵ کیلومتر در ساعت تعیین می‌شود.

لذا برای عملکرد بهتر شبکه و حفظ سلسله مراتب شبکه ارتباطی برای دسترسی به یک قطعه یا معبر در طرحهای تفکیکی جدید رعایت ضوابط زیر ضروری می‌باشد.

## ۲- دسترسی گذرگاهها به معابر معادل و یا کوچکتر از آنها

- دسترسی به کوچه‌ها فقط از کوی و کوچه
- دسترسی به خیابان جمع و پخش کننده (محلی اصلی) فقط از کوچه (محلی فرعی) و خیابان پخش کننده حداقل در مسافتی معادل ۷۵-۵۰ متر

- دسترسی به خیابان شریانی درجه دو فرعی حداقل در مسافتی معادل ۱۵۰ متر صرفاً از طریق خیابانهای جمع کننده و پخش کننده ( محلی اصلی )

- دسترسی به خیابان شریانی درجه دو اصلی فقط از خیابانهای جمع کننده و پخش کننده اصلی (شریانی درجه دو فرعی ) حداقل در مسافتی معادل ۲۵۰ متر

- دسترسی به شریانی درجه یک از خیابان شریانی درجه دو اصلی حداقل در مسافتی معادل ۵۰۰ متر و در شرایط خاصی کمتر از ۲۵۰ متر نباشد.

### ۳- دسترسی قطعات

رعایت سلسله مراتب کاربری‌ها و شبکه معابر و هماهنگی این دو با هم از اصول دسترسی در طرح تفصیلی شهر است.

۱-۳-۴- دسترسی سواره به شریانی درجه یک از هر نوع کاربری به جز کاربری‌های شهری که نیاز به دسترسی سریع دارند مانند آتش نشانی - بیمارستانهای بزرگ و پمپ بنزین‌ها ممنوع می‌باشد.

۲-۳-۴- حداقل عرض دسترسی‌ها برای کار بری‌های مختلف به شرح جدول ۲-۴ می‌باشد:

۳-۳-۴- هر پلاک فقط مجاز به داشتن یک دسترسی اتومبیل رو با عرض حداکثر ۳/۵ متر می‌باشد. در پلاک‌هایی واقع در خیابانهای محلی با عرض بیش از ۲۰ متر یک دسترسی دیگر مجاز است.

۴-۳-۴- احداث رامپ و پله در محدوده پیاده‌رو و گذر ممنوع می‌باشد و درب ساختمانها نبایستی به بیرون باز شود.



۴-۳-۵- نصب در ماشین‌رو در پخها ممنوع است و در موارد موجود باید در زمان بازسازی و نوسازی جابجا شود.

۴-۳-۶- دسترسی و ایجاد نورگیر به زیرزمین از سطح پیاده‌روها ممنوع می‌باشد.

۴-۳-۷- نصب کولر در گذرگاهها ممنوع می‌باشد.

جدول ۲-۴ حداقل عرض دسترسی برای کاربری‌های مختلف

توضیحات	حداقل عرض معبر (متر)	نوع کاربری
در کنار شریانی درجه یک و دو ممنوع می‌باشد	۱۰	مهد کودک و دبستان
در کنار شریانی درجه یک و دو ممنوع می‌باشد	۱۲	راهنمایی و دبیرستان
-	۱۰	فرهنگی - مذهبی - درمانی (مقیاس محله)
-	۲۰	فرهنگی - مذهبی - درمانی (مقیاس ناحیه و شهر)
-	۱۰	بهداشتی - فضای سبز - ورزشی (مقیاس محله)
-	۱۶	بهداشتی - فضای سبز - ورزشی (مقیاس ناحیه و شهر)
-	۱۶	تجهیزات شهری
ممنوعیت در کنار شریانی درجه یک و دو	۱۰	تجاری مقیاس محله
-	۲۰	تجاری مقیاس ناحیه و شهر
	۱۶	اداری

