

۳-۵-۳- حوزه کاربری خدمات اداری:

احداث ساختمانهای اداری جهت استقرار سازمانها و ادارات مختلف در شهرها از ضروریات هر شهر محسوب می گردد. طراحی این نوع ساختمانها با توجه به نوع استفاده از آنها بسیار متفاوت بوده و در فرمهای خاص یک طبقه تا چندین طبقه طراحی میگردند. این ساختمانها اکثراً در مراکز و محورهای اصلی شهرها و نزدیک مراکز تجاری قرار دارند. کاربریهای عمده واقع در این حوزه عبارتند از:

۱- مراکز اداری دولتی، ۲- نهادهای عمومی و بنیادها، ۳- مراکز اداری خصوصی، ۴- شهرداریها، ۵- شرکتهای دولتی، ۶- دفاتر سرپرستی بانکها، ۷- نمایندگیهای سیاسی، فرهنگی، اقتصادی کشورهای خارجی، ۸- دفاتر سازمانهای منطقه‌ای و بین‌المللی و غیره

با توجه به صرفه‌های اقتصادی ناشی از تجمع مراکز اداری در جوار یکدیگر و استقرار عناصر مشترک از قبیل محوطه‌های مربوط به فضاهای باز و سبز، پارکینگ، بانک، پست، مخابرات، رستوران، خدمات فتوکپی، نگهبانی و حراست، سرویسهای بهداشتی عمومی، سیستم اطلاع‌رسانی، سالنهای همایش و سخنرانی، مجتمعهای مربوط به اقامت موقت، مسجد، انبار، تاکسی تلفنی، امکان طراحی یکپارچه و تأمین نیازهای آینده شهر موجب گردیده در طرح تفصیلی شهر آمل نسبت به پیشنهاد کاربری پارک اداری در جنوب شرقی شهر اقدام گردد.

۱-۳-۵-۳- مقررات تفکیک و ساختمان در اراضی واقع در حوزه اراضی اداری - دولتی:

۱- حداقل قطعات تفکیکی جهت این نوع بناها یک هزار متر مربع (۱۰۰۰ متر مربع) برای ارگانهای دولتی و پانصد متر مربع برای کاربریهای بخش خصوصی میباشد. حد نصاب تفکیک در کاربری مختلط اداری، تجاری، مسکونی از این امر مستثنی میباشد. عقب نشینی به میزان پنج متر از هر گذرگاه اصلی به منظور ایجاد پارکینگ مراجعه کنندگان الزامی در این محدوده احداث هرگونه مستحدثات ممنوع میباشد. ضمناً تأمین پارکینگ برای کارکنان اداری براساس جداول مربوط الزامی میباشد..

۲- از نظر حفاظت و ایمنی، دوری از سروصدای ترافیک و لزوم تأمین آرامش در انجام کار اداری، و تأمین فضای باز مکفی ساختمانهای اداری دولتی میبایست حداقل با پنج متر (۵ متر) فاصله از حد پلاک مجاور گذرگاه اصلی احداث گردند. در کلیه کاربریهای عمومی شهری عقب نشینی ساختمان حداقل با عمق ۵ متر از محدوده مالکیت از مجاور گذرگاه اصلی به منظور احداث پارکینگ مراجعه کنندگان الزامی میباشد و در این فاصله احداث رمپ، ورودی ممنوع میباشد.

۳ - تأمین پارکینگ برای کارکنان اداری براساس جداول مربوطه الزامی میباشد.

۴- در قسمت ورودی از گذرگاه اصلی احداث قسمت نگهبانی به مساحت حداکثر پنج متر مربع با سرویسهای لازمه مجاز بوده و جزء مشاعات ساختمان محسوب میگردد. ورودی اصلی کاربریهای عمومی اعم از پارکینگ و دسترسی میبایست از شبکه اصلی تأمین گردد. (برای همه جا سرایداری و نگهبانی جزء مشاعات محسوب میشود).

۵- سطح زیربنا در طبقه همکف حداکثر پنجاه معادل درصد (۵۰٪) سطح کل پلاک میباشد.

۵-۱- حداقل عرض گذرگاه جهت امکان احداث ساختمان اداری بیست متر میباشد.

۶- حداقل سطح فضای باز پنجاه درصد (۵۰٪) سطح کل زمین است که میبایست صرفاً به اطاق نگهبانی و فضای سبز و درختکاری اختصاص یابد.

۷- تعداد طبقات زیرزمین از نظر نوع استفاده از ساختمان (مانند بایگانی یا آرشیو، پناهگاه، خزانه و صندوقهای بانکی) بستگی به طرح مصوب ساختمان با حداکثر ارتفاع ۳/۵ بر طبق تراکم و ضوابط عمومی ساختمان مجاز میباشد.

۸- احداث پیلوت در طبقه همکف جهت (فضای ورودی، اطلاعات، بخشهای عمومی مراجعین یا پارکینگ یا هر منظور

خاص اداری) و احداث پناهگاه در زیر ساختمان اصلی حداکثر در پنجاه درصد (۵۰٪) سطح کل پلاک مجاز میباشد.

۹- حداکثر درصد زیر بنا در طبقات (تراکم) در کاربریهای اداری دویست درصد (۲۰۰٪) سطح پلاک میباشد.

۱۰- ارتفاع هریک از طبقات برحسب نوع استفاده بستگی به نظر طراح ساختمان دارد.

۱۱- در حوزه استفاده از اراضی دولتی - اداری میبایست سطح لازم جهت پارکینگ عمومی در طراحی ساختمان تأمین

گردد و این سطح نمیتواند از پنجاه درصد فضای باز مجاز قطعه زمین تأمین گردد در واحدهای اداری دولتی به ازاء هر ۸۰

مترمربع زیربنا احداث دو واحد پارکینگ و در واحدهای اداری بخش خصوصی به ازاء هر ۵۰ متر مربع زیربنا احداث یک

واحد پارکینگ الزامی میباشد.

۱۲- سطح مورد لزوم پنجره جهت نورگیری فضاهای اداری حداقل $\frac{1}{4}$ مساحت کل فضای مورد نظر خواهد بود.

۱۳- احداث هرگونه تأسیسات تجاری اعم از خرده یا عمده فروشی، کارگاه، نمایشگاه کالا و بانک، خوابگاه غیر مجاز لیکن

احداث واحد تعاونی وابسته به کارکنان واحد، بوفه، کتابخانه، چاپخانه اختصاصی آملی تئاتر و سایر بخشهای اداری براساس

طرح مصوب در داخل بنا مجاز میباشد.

۱۴- ارتفاع ساختمانهای اداری که در مناطق تجاری احداث میگردند در طبقه همکف از زیر سقف تا کف ساختمان حداقل

میبایست ۵/۵ متر باشد.

۱۵- احداث دیوار در محدوده، اراضی اداری ممنوع و در این مورد صرفاً میبایست از نرده و یا فنس یا دیوارهای مجوف استفاده گردد.

۲-۳-۵-۳- دیگر استفاده های مجاز در حوزه کاربری اداری:

۱- مراکز آموزشی در حد آموزشهای تخصصی و آموزشگاههای بزرگسالان (غیر از مدارس حرفه ای) مشروط بر اینکه کلیه ضوابط ساختمان مربوط به حوزه آموزشی رعایت گردد.

۲- مراکز بهداشتی وابسته به ادارت در حد درمانگاه و کمکهای اولیه

۳- مراکز سیاسی، کنسولگری و وابسته های مختلف کشورهای خارجی

۴- اتحادیه ها و سندیکاها

۵- مراکز فرهنگی وابسته به ادارت نظر کتابخانه، موزه، نمایشگاه

۶- مراکز تحقیقاتی وابسته به ادارات

۷- فضاهای باز و سبز مربوط به پارک اداری

جدول ضوابط حد نصاب تفکیک میزان تراکم، سطح اشتغال، در حوزه کاربری اداری			
تراکم (درصد)	حداقل تفکیک (متر مربع)	سایر مشخصات	حوزه استفاده از اراضی
۲۰۰	۱۰۰۰	اداری - دولتی	اداری
۲۰۰	۵۰۰	اداری - خصوصی	

فضای باز (درصد)	سطح اشتغال (درصد)
۵۰	۵۰
۵۰	۵۰

۴-۵-۳- حوزه کاربری آموزشی:

در طرح جامع تفصیلی با توجه به تراکم جمعیت و دانش آموز در مناطق مختلف سطوحی جهت ساختمانهای آموزشی در نظر گرفته می‌شود. این سطوح در طرح های فوق غالباً به صورتی است که با توجه به نوع ساختمان آموزشی بتواند تا شعاع معینی از مناطق مسکونی را زیر پوشش داشته باشد. کاربریها قابل احداث در این حوزه عبارتند از:

کودکستان (آمادگی)، دبستان، مدرسه راهنمایی، دبیرستان، دانشسراهای مقدماتی، هنرستان و مدارس حرفه‌ای، کلاسهای نهضت سوادآموزی، هنرکنده‌های رسمی، مدارس دینی و حوزه‌های علمیه، مدارس کودکان استثنایی، مدارس ویژه نابینایان و ناشنوایان، مدارس تیزهوشان، مدارس اقلیتهای مذهبی و خارجی، آموزشگاههای بهیاری و بهورزی، سایر مؤسسات آموزشی (در حد تربیت کمک تکنسین) تا حد اخذ مدارک دیپلم

۱-۴-۵-۳- مقررات تفکیک و ساختمان در اراضی آموزشی:

۱- حداقل استانداردهای داخلی ساختمانی مربوط به هر یک از سازمانهای آموزشی میبایست برابر ضوابط و مقررات ساختمانی آن سازمان رعایت و اجرا گردد. برای مثال کلیه مراکز آموزشی تابع آموزش و پرورش برابر ضوابط سازمان نوسازی و تجهیز مدارس، مراکز آموزش حرفه ای وزارت کار تابع ضوابط آن وزارتخانه و مراکز آموزش کشاورزی با رعایت ضوابط وزارت کشاورزی و غیره.

۲- حداقل مساحت زمین لازم برای ایجاد یک مدرسه دولتی بدون توجه به حداقل عده دانش آموزان یکهزار مترمربع میباشد (پیوست شماره ۱۰۹/۴۴۵۷ تاریخ ۷۳/۴/۲)

۳- مقررات عمومی ساختمانی و مقررات پارکینگ میبایست علاوه بر مقررات سازمانهای دولتی مربوطه رعایت گردد.

۴- در کلیه ساختمانهای آموزشی سطح کل طبقات مربوط به آموزش نمیبایست از صد در صد (۱۰۰٪) سطح کل زمین تجاوز نماید. باقیمانده زیربنا میبایست به کاربریهای کمک آموزشی اداری، ورزشی اختصاص می یابد.

۵- حداکثر سطح زیربنا در طبقه همکف چهل درصد (۴۰٪) سطح کل پلاک میباشد همچنین سطح زیربنا در هر یک از طبقات اعم از پایین تر از سطح زمین (زیرزمین) یا بالاتر از سطح زمین معادل ۴۰٪ سطح کل زمین و حداکثر سطح زیربنا در طبقات ۲۰۰ درصد میباشد.

۶- حداقل سطح فضای باز که صرفاً اختصاص به فضای سبز و باز و اطاق سرایدار دارد شصت درصد (۶۰٪) سطح کل پلاک میباشد.

۷- احداث حداکثر یکصد متر مربع ساختمان شامل (اطاق نگهبان و سرویسهای بهداشتی و اطاق مربوطه برای زندگی شبانه روزی سرایدار) در فضای باز مجاز میباشد.

۸- احداث پیلوت در زیر ساختمان اصلی جهت استفاده (انبار، سالن ورزشی، و هر نوع استفاده آموزشی) حداکثر تا ۴۰٪ سطح کل زمین مجاز است.

۹- احداث زیرزمین در زیر ساختمان اصلی با پیلوت حداکثر تا ۴۰٪ سطح کل زمین جهت استفاده انبار، پناهگاه، سالن ورزشی و سایر استفاده های آموزشی مجاز است.

۱۰- ارتفاع هریک از طبقات زیرزمینها یا پیلوت ۲/۸ متر و بالاتر از سطح زمین بر اساس نوع استفاده آموزشی متغیر و برحسب ضوابط سازمان مربوطه تعیین میگردد.

۱۱- ابعاد پنجره های کلاسها و سالنهای آموزشی و سایر قسمتهای بنای مورد نظر برحسب ضوابط سازمان مربوطه تعیین و توصیه میگردد با تأمین نور طبیعی کافی به صورت مشبک ساخته شود تا در اثر امواج انفجاری آتش سوزی و ضربات از آسیب پذیری کمتری برخوردار باشد.

۱۲- در طرحهای تفکیکی جدید اراضی آموزشی میبایست دارای دو دسترسی از طریق شبکه عبور و مرور وسائط نقلیه و شبکه گذرگاه پیاده باشد.

۱۳- ابعاد کلاسهای آموزشی بر مبنای سرانه زیربنای هر دانش آموز و ظرفیت کلاس و ضوابط سازمان مربوطه تعیین میگردد.

۱۴- عرض راهروهای عمومی جهت دسترسی کلاسها حداقل ۳ متر میباشد.

۲-۴-۵-۳- دیگر استفاده های مجاز در حوزه کاربری خدمات آموزشی:

تبصره ۱- آموزش ابتدایی: در اراضی که در مطالعات طرح جامع تفصیلی جهت آمادگی و دبستان تعیین گردیده فقط احداث تأسیسات پیش بینی شده مجاز میباشد.

تبصره ۲- آموزش راهنمایی و متوسطه: در اراضی که در طرح جامع و تفصیلی جهت احداث مدارس راهنمایی و دبیرستان پیش بینی گردیده احداث دبستان، راهنمایی، دبیرستان و مدارس حرفه ای یا هر نوع واحد آموزشی که وزارت آموزش و پرورش در حد این واحدهای آموزشی ارزشیابی نموده مجاز میباشد.

تبصره ۳- در اراضی آموزشی پیش بینی شده به استثنای (کودکستان، آمادگی و دبستان) احداث واحدهای ورزشی ویژه استفاده مدارس. واحدهای فعالیتهای هنری و سالنهای سخنرانی و نمایش فیلم، نمایشگاه کارهای دستی دانش آموزان، واحدهای فعالیتهای اجتماعی دانش آموزان (به صورت پیوسته) واحدهای مربوط به خانه معلم و باشگاه فرهنگیان مجاز میباشد.

تبصره ۴- آموزش حرفه ای: در اراضی مشخص شده این نوع استفاده از زمین، احداث کلیه تأسیسات در رشته های مختلف آموزشگاههای حرفه ای، آموزش در حد دبیرستان، تأسیسات آموزشی مشابه و یا خوابگاه دانش آموزان مجاز میباشد.

- ۱۴- مناسبترین ابعاد برای پله های عمومی با عرض دو متر و عمق سی و دو سانتیمتر و ارتفاع هفده سانتیمتر است.
- ۱۵- تأسیسات آموزش فنی و حرفه ای، و مدارس متفرقه و استثنایی براساس استانداردهای سازمانهای مربوط به خود و با رعایت کلیه ضوابط ساختمانی عمومی شهر قابل احداث خواهند بود.
- ۱۶- سطح پارکینگ عمومی جهت مراکز آموزشی میبایست در محوطه ای جدا از فضای باز در نظر گرفته شود.
- ۱۷- از نظر حفاظت و ایمنی، کاهش سروصدای عبور و مرور، حفظ آرامش در امور آموزشی، حفاظت از آلودگیهای صوتی ناشی از رفت و آمد، ساختمانهای یاد شده میبایست با حداقل ده متر (۱۰ متر) فاصله از حریم گذرگاههای اصلی مجاور احداث گردد.
- ۱۸- در جبهه جانبی ساختمانها به منظور استفاده از نور مستقیم و تهویه کافی رعایت حداقل ۳ متر فاصله الزامیست
- ۱۹- رعایت ضوابط سازمان تجهیز و نوسازی مدارس در ساختمانهای آموزشی براساس نوع اقلیم الزامیست
- ۲۰- حداقل زمین مورد نیاز واحدهای آموزشی غیرانتفاعی طبق جداول پیوست خواهد بود.
- ۲۱- ضوابط ساختمانی واحدهای آموزشی غیرانتفاعی به شرح ذیل میباشد:
- الف - حداکثر زیربنا در کل (۲۰۰٪) دوپست در صد سطح زمین
- ب - حداکثر زیربنا در طبقه همکف (۵۰٪) پنجاه درصد سطح زمین
- پ - حداکثر پیشامدگی بنا در طول پلاک (۶۰٪) شصت درصد میباشد
- ت - حداقل ارتفاع طبقات از کف تمام شده تا زیر سقف ۳ متر

ث - ارتفاع پیلوت ۲/۸۰ و زیرزمین ۲/۸۰ متر میباشد

ج - رعایت ضوابط عمومی ساختمان براساس طرح جامع و تفصیلی الزامی میباشد.

جدول ضوابط عمومی ایجاد پارکینگ در حوزه تأسیسات آموزشی			
حوزه استفاده از اراضی	سایر مشخصات	حداقل پارکینگ به ازاء	حداقل تعداد محل پارکینگ در مناطق
مراکز آموزشی	مهد کودک، کودکستان	به ازاء هر ۵۰ متر زیربنا	۱
	دبستان، مدارس راهنمایی	به ازاء هر کلاس	۱/۵
	دبیرستان، هنرستانها	برای هر کلاس ۲۰ نفری	۲
	آموزش عالی، دانشکده ها	به ازاء هر ۵۰ مترمربع	۱

مأخذ: سازمان نوسازی مدارس

جدول حداقل سرانه زیربنا، محوطه و زمین برای هر دانش آموز به متر مربع در مدارس ابتدایی					
تعداد تیپهای مدارس ابتدایی		سرانه زیربنا	سرانه محوطه	سرانه زمین	
				در مدارس یک طبقه	در مدارس دوطبقه
مدارس ابتدایی	پنج کلاسه	۳/۷۲	۴/۶۹	۸/۶۸	۶/۵۵
	ده کلاسه	۳/۲۸	۳/۸۳	۷/۱۱	۵/۴۷
	پانزده کلاسه	۳/۰۵	۳/۶۷	-	۵/۱۹
	بیست کلاسه	۲/۹۷	۳/۴۷	-	۴/۹۵
	میانگین سرانه	۳/۲۵	۳/۹۱	۷/۸۹	۵/۵۴

مأخذ: سازمان نوسازی مدارس

جدول میانگین سرانه فضای آموزشی در دوره ابتدایی و راهنمایی				
سرانه زمین		سرانه محوطه	سرانه زیربنا	نوع مقطع تحصیلی
در مدارس دو طبقه	در مدارس یک طبقه			
۵/۵۳	۷/۸۹	۳/۹۱	۳/۲۵	ابتدایی
۶/۱۸	۹/۸۷	۴/۲۷	۴/۵۹	راهنمایی

مأخذ: سازمان نوسازی مدارس

جدول حداقل سرانه زیربنا، محوطه، برای هر دانش آموز به متر مربع در مدارس راهنمایی				
سرانه زمین		سرانه محوطه فضای باز	سرانه زیربنا	تیپهای مدارس راهنمایی
در مدارس دو طبقه	در مدارس یک طبقه			
-	۱۲/۶۳	۶/۱۵	۶/۴۸	سه کلاس
۷/۲۱	۹/۸۵	۴/۵۷	۵/۲۸	شش کلاس
۶/۵۴	۸/۸۰	۴/۳۰	۴/۵۰	نه کلاس
۶/۰۹	۸/۲۰	۳/۹۸	۴/۲۲	دوازده کلاس
۵/۵۹	-	۳/۷۹	۴/۳۲	پانزده کلاس
۵/۹۶	-	۳/۹۳	۴/۰۷	هجده کلاس
۵/۸۳	-	۳/۸۰	۴/۰۶	بیست و یک کلاس
۵/۶۸	-	۳/۷۰	۳/۹۶	بیست و چهار کلاس
۶/۱۸	۹/۸۷	۴/۲۷	۴/۵۹	میانگین سرانه

مأخذ: سازمان نوسازی مدارس

جدول زمین مورد نیاز برای دبستان (غیرانتفاعی)

تعداد کلاس	زمین مورد نیاز (مترمربع)
۵	۷۵۰
۱۰	۱۱۰۰
۱۵	۱۵۵۰
۲۰	۱۹۵۰

مأخذ: سازمان نوسازی مدارس

جدول زمین مورد نیاز برای مدرسه راهنمایی (غیرانتفاعی)

تعداد کلاس	زمین مورد نیاز (مترمربع)
۳	۶۲۰
۶	۸۲۰
۹	۱۰۰۰
۱۲	۱۲۶۰
۱۵	۱۵۵۰
۱۸	۱۸۰۰

مأخذ: سازمان نوسازی مدارس

۳-۴-۵-۳ - ضوابط مکانیابی مدارس غیر انتفاعی:

ضوابط نحوه استقرار مدارس غیر انتفاعی مصوب ۱۳۷۴/۱۱/۲

بنا به پیشنهاد شماره ۱/۶۳۱/۴ مورخ ۱۳۷۴/۷/۴ وزارت محترم کشور مبنی بر لزوم تنظیم نحوه استقرار مدارس غیر

انتفاعی ضوابط زیر به پیشنهاد وزارت مسکن و شهر سازی تصویب شد:

از تاریخ این مصوبه ایجاد مدارس غیر انتفاعی در شهرهای با بیش از یکصد هزار نفر جمعیت در محلهای جدیدی که قبلاً در

طرح تفصیلی برای کاربری آموزشی پیش بینی نشده مشروط به رعایت ضوابط زیر است:

۱- استقرار مدارس غیر انتفاعی در برراهمای شریانی درجه ۱ و بزرگراهها و همچنین خیابانهائی که عرض حریم آنها (فاصله

دو حد مالکیت طرفین خیابان) کمتر از ۱۸ متر باشد، همچنین خیابانها و کوچه های بن بست ممنوع است.

۲- رعایت فواصل زیر بین ورودی مدرسه و نزدیکترین تقاطع الزامی است.

نوع خیابان	قبل از تقاطع (حداقل)	بعد از تقاطع (حداقل)
شریانی درجه ۲	۲۵ متر	۱۰ متر
محلی	۴ متر	۴ متر

۳- تعداد جایپارک لازم که باید متصل و همسطح خیابان و قبل از ورودی قرار داشته باشد بشرح زیر تعیین می شود:

پارکینگ کوتاه مدت	پارکینگ دراز مدت	محل سوار و پیاده شدن	
۳ سواری و ۲ مینی بوس برای هر ۵ کلاس	۱ سواری برای هر ۵ کلاس	۳ جا پارک برای ۵ کلاس اول ۲ جا پارک برای ۵ کلاس بعدی	دبستان
۱ سواری و ۱ مینی بوس برای هر سه کلاس	۱ سواری برای هر ۶ کلاس	۳ جا پارک برای ۶ کلاس ۱ جا پارک برای هر ۳ کلاس بعدی	راهنمایی
۱ سواری برای هر ۴ کلاس	۱ سواری برای هر ۴ کلاس	۳ جایپارک برای ۴ کلاس ۱ جای پارک برای هر ۴ کلاس بعدی	دبیرستان

مأخذ: سازمان نوسازی مدارس

۴- ابعاد جایپارک و راههای اتصالی و سایر ضوابط باید مطابق استانداردهای تعیین شده در بخش ۹ آئین نامه طراحی راههای شهری باشد.

۵- در اختصاص بناهای موجود به مدارس غیر انتفاعی با یک مقطع تحصیلی که ظرفیت آنها از دبستان ۵ کلاسه یا راهنمائی ۶ کلاسه یا دبیرستان ۸ کلاسه بیشتر نباشد رعایت ضوابط فوق الزامی نبوده و فقط لازم است محل مدرسه مجاور خیابان شریانی (طبق آیین نامه طراحی راههای شهری) نباشد. فضای مورد نیاز سوار و پیاده شدن دانش آموزان و پارکینگ با توجه به فواصل موضوع بند ۲ برای اینگونه مدارس حتی الامکان با همکاری شهرداریها تأمین خواهد شد.

۶- در صورتی که ظرفیت مدرسه غیر انتفاعی از یک دبستان ۱۲ کلاسه، یا راهنمایی ۱۸ کلاسه، یا دبیرستان ۲۴ کلاسه بیشتر باشد، بررسیهای سنجش تأثیرات ترافیکی توسعه و اعمال تغییرات لازم طبق فصل ۹ آئین نامه طراحی راههای شهری ضروری است.

۷- استقرار این مدارس در کنار کاربریهای حساس نسبت به سرو صدا مانند بیمارستانها، آسایشگاهها، خانه های سالمندان، کتابخانه ها و نظایر آن ممنوع است.

۸- آن دسته از مدارس غیر انتفاعی که تا این تاریخ از طریق عقد قرارداد با بانکها برای دریافت وام، خریداری شده اند از این ضوابط مستثنی هستند.

۴-۴-۵-۳- فاصله ساختمانهای آموزشی از بر معابر

ساختمانهای آموزشی و کلاسهای مربوطه در مراکز آموزشی حداقل ۱۰ متر از بر خیابان فاصله داشته باشد مگر در حالات استثنایی که شرایط خاص زمین ایجاب می نماید با نظر کمیته اجرایی فاصله تعدیل خواهد شد.

۵-۵-۳- حوزه کاربری خدمات بهداشتی و درمانی:

موقعیت این نوع ساختمانها را میبایست با توجه به شرایط هر شهر و حتی الامکان دور از سروصدا و آلودگی هوا در منطقه ای سالم و دور از گرد و غبار و با دسترسی آسان در نظر گرفته شود.

کاربریهای قابل استقرار در این حوزه، عبارتند از:

- ۱- درمانی محله، ۲- درمانی ناحیه، ۳- درمانی شهری (بیمارستان)، ۴- کلینیکهای تخصصی و عمومی، ۵- مراکز اورژانس،
- ۶- زایشگاهها، ۷- آزمایشگاهها، ۸- رادیولوژیها، ۹- مراکز دیالیز، ۱۰- مراکز توانبخشی، ۱۱- آسایشگاهها، ۱۲- مراکز

مبارزه با بیماریهای واگیردار، ۱۳- مراکز روانپزشکی، ۱۴- مراکز ترک اعتیاد، ۱۵- مراکز انتقال خون، ۱۶- مراکز دامپزشکی، ۱۷- کلیه مراکز و خدمات مربوط به بهزیستی (مددکاری، مراکز مشاوره خانواده، خانه سالمندان، شیرخوارگاهها، مراکز حمایت از خانوادههای بی سرپرست، بنیاد عام المنفعه، کانونهای کارآموزی، مراکز هلال احمر، مراکز جوانان هلال احمر، کمیته امداد و خدماتی حمایتی و...)

۱-۵-۳- مقررات تفکیک و ساختمان در اراضی واقع در حوزه خدمات بهداشتی و درمانی:

تبصره ۱ - احداث اماکن و مراکز بهداشتی و درمانی در اراضی پیشنهادی طرح جامع و تفصیلی که به تصویب رسیده است با توجه به استانداردهای وزارت بهداشت و درمان و آموزش پزشکی مجاز میباشد.

تبصره ۲ - علاوه بر ضوابط وزارت فوق الذکر (وزارت بهداشت و درمان) از نظر ملاحظات شهرسازی رعایت مقررات زیر لازم الاجرا میباشد.

۱- حداکثر سطح کل زیربنا (سطح اشغال) در طبقه همکف در کلیه ساختمانهای درمانی دارای تخت بیمارستانی یک چهارم (۲۵٪) سطح کل زمین بوده تراکم ساختمانهای بهداشتی درمانی براساس طرحهای وزارت بهداشت و آموزش پزشکی حداکثر (۲۰۰ درصد) میباشد. حداکثر زیربنا در ساختمانهای دارای تخت بیمارستانی در همکف و طبقات ۲۵ درصد و در واحدهای درمانی سرپایی ۵۰ درصد در صورت احداث ساختمان آموزشی در مجاورت آن تا

۱۰ درصد به سطح اشغال قابل افزایش در مورد واحدهای درمانی سرپایی سطح اشغال تا پنجاه درصد سطح پلاک قابل افزایش میباشد.

۲- حداقل سطح فضای باز (ساخته نشده) جهت محوطه سازی و راههای ارتباطی، ساختمان نگهبانی و فضای سبز و گردشگاه بیماران هفتاد و پنج درصد (۷۵٪) کل زمین میباشد.

۳- احداث پیلوت در طبقه همکف جهت پارکینگ خودروهای درمانی مانند آمبولانس و غیره، قسمت اطلاعات و سایر استفاده های مربوط به بهداشت و درمان مجاز است.

۴- تعداد طبقات در زیرزمینها یا بالاتر از سطح زمین برحسب مورد استفاده و عملکرد مرکز بهداشتی درمانی منطبق با مقررات و ضوابط و طرح مصوب وزارت فوق الذکر و نوع عملکرد ساختمان میباشد.

۵- ارتفاع هر یک از طبقات اعم از زیرزمینها و بالاتر از سطح زمین منطبق با استانداردهای مربوطه و نوع عملکرد ساختمان میباشد.

۶- سطح پارکینگ خودروهای متفرقه میباشد در خارج از محوطه مراکز بهداشتی و درمانی تأمین گردد.

۷- احداث ساختمان آموزشی وابسته، مانند آموزشگاه پرستاری و بهیاری در اراضی که به ساختمان بیمارستان اختصاص دارد حداکثر تا ده درصد (۱۰٪) سطح کل زمین در مجاورت ساختمان بیمارستان مجاز میباشد و تعداد طبقات آن بستگی به نوع استفاده از عملکرد و ظرفیت بنا، و پیشنهادات طرح مصوب و عملکرد ساختمان دارد.

۸- از نظر حفاظت در برابر سروصدای ناشی از عبور و مرور وسائط نقلیه و سایر مسائل ایمنی ساختمان اصلی بیمارستانها میبایست حداقل ده متر از حریم شبکه های ارتباطی مجاور زمین و گذرگاهها فاصله داشته باشد.

۲-۵-۳- دیگر استفاده های مجاز در حوزه استفاده از اراضی بهداشتی و درمانی:

تبصره ۱- درمانی مرکز محله: در اراضی مشخص شده جهت این حوزه احداث درمانگاه، کلینیک در حد نیازمندیهای محله مجاز میباشد.

تبصره ۲- درمانی مرکز ناحیه: در اراضی مشخص شده جهت این حوزه علاوه بر استفاده های مجاز در حوزه درمانی مرکز محله، احداث مرکز بهداشت، درمانگاه، آزمایشگاه تشخیص طبی به صورت پیوسته، داروخانه وابسته، آموزشگاههای وابسته پرستاری و بهیاری و خوابگاههای مربوطه مجاز خواهد بود.

تبصره ۳- احداث داروخانه پیوسته، رادیولوژی پیوسته، گل فروشی، فروش کمپوت و آبمیوه، آموزشگاههای بهورزی و بهیاری پیوسته، مراکز رفاه خانواده، اغذیه فروشی به صورت وابسته به مراکز بهداشتی و درمانی و در صورت وجود اراضی مازاد بر نیازمندیهای فضایی اصلی با تصویب مجری طرح مجاز میباشد.

تبصره ۴- واحدهای مربوطه به داروخانه ها و آزمایشگاهها و رادیولوژیها و درآگ استورهای مستقل جزو تأسیسات بهداشتی نبوده و در شمار تأسیسات تجاری محسوب و احداث آن در حوزه کاربری اراضی بهداشتی به طور مستقل مجاز نمیشود.

جدول ضوابط عمومی ایجاد پارکینگ در حوزه کاربری بهداشتی و درمانی

حوزه استفاده از اراضی	سایر مشخصات	حداقل پارکینگ به ازای	حداقل تعداد پارکینگ
بیمارستان	اطاق یک تختی	در ازای یک تخت	۱
	اطاق دو تختی	در ازای دو تخت	۱/۵
	اطاق عمومی	در ازای ۵ تا ۸ تخت	۰/۵
	مرکز بهداشت	هر ۷۰ متر مربع زیربنا	۱

استانداردهای ساختمانی مراکز بهداشتی و درمانی

نوع مرکز	جمعیت زیر پوشش	حداقل مساحت زمین (متر مربع)	حداقل اندازه عرض قطعه (متر)	توضیحات
بهداشت درجه ۵	۱۰ الی ۳۰ هزار نفر	۶۰۰	۲۰	معادل درمانگاه
بهداشت درجه ۴	۴۰ الی ۵۰ هزار نفر	۲۰۰۰	۴۰	
بهداشت درجه ۳	۵۰ هزار نفر	۲۰۰۰	۴۰	دارای تنظیم خانواده و مرکز مبارزه با سل
بهداشت درجه ۲	۷۵ هزار نفر	۲۵۰۰	۴۵	
بهداشت درجه ۱	۱۵۰ هزار نفر	۳۰۰۰	۶۰	تیپ ب
بهداشت درجه ۱	۲۰۰ هزار نفر	۴۰۰۰	۶۰	تیپ - الف
بیمارستان	۱۰۰ تختخوابی	۱۰۰۰۰	۱۰۰	قابل توسعه تا ۱۵۰ تختخواب
بیمارستان	۲۰۰ تختخوابی	۱۵۰۰۰	۱۰۰	قابل توسعه تا ۲۵۰ تختخواب
بیمارستان	۳۰۰ تختخوابی	۲۵۰۰۰	۱۳۰	قابل توسعه تا ۵۰۰ تختخواب
بیمارستان	۵۰۰ تختخوابی	۴۰۰۰۰	۱۵۰	قابل توسعه تا ۷۵۰ تختخواب

توضیح: وزارت بهداشت و درمان برای درمانگاههای درجه یک دو نوع طرح به صورت گزینه الف و ب ارائه نموده است.

مأخذ: استانداردهای وزارت بهداشت و درمان و آموزش پزشکی

۶-۵-۳- محدوده طرح تفصیلی ویژه بافت قدیم آمل و مجموعه ضوابط مربوط به آن:

با توجه به اهمیت معماری و تاریخی بافت قدیم آمل مطالعات گسترده‌ای تحت عنوان طرح تفصیلی ویژه بافت قدیم با ضوابط و مقررات جداگانه انجام در تاریخ به تصویب کمیسیون ماده پنج شورای شهرسازی استان مازندران رسیده که برای محدوده فوق لازم الاجرا و ضوابط طرح تفصیلی آمل در محدوده فوق نافذ نمیباشد.

بافت قدیم شهر آمل در مرکز جغرافیایی شهر واقع و توسط خیابانهای شهید بهشتی و رودخانه هراز از شرق، خیابانهای شهید رجایی و هفده شهریور از جنوب، بلوار طالب آملی از غرب و اراضی مشهور به گنبدین واقع در (جنوب بلوار جانبازان) محدود میگردد، مساحت محدود بافت قدیم شهر آمل ۱۵۱ هکتار و شامل ۱۴ زیر محله قدیمی و عناصر تاریخی و مذهبی و

معماری ارزشمند و بخش جنوبی آن شامل کاربریهای مختلط تجاری و خدماتی و همچنین بافت پررونق تجاری شهر میباشد. تعیین محدوده بافت قدیم براساس مطالعات ریخت شناسی و مورفولوژی، بازشناسی مسیر باروهای قدیمی و دروازه های چهارگانه شهر کهن، بررسی استخوانبندی بافت کهن و بررسی نقشه ها و عکسهای هوایی قدیمی شهر صورت پذیرفته و مطالعات طرح تفصیلی آن با الویت و به موازات مطالعات طرح تفصیلی صورت پذیرفته که رعایت ضوابط مربوط به آن در موارد مشابه نسبت به ضوابط طرح جامع و تفصیلی دارای الویت میباشد.

۷-۵-۳- ادغام حوزه کاربری خدمات رفاهی و مؤسسات اجتماعی در کاربری فرهنگی رفاهی - اجتماعی:

در جلسات بررسی ضوابط و مقررات طرح جامع و تفصیلی آمل به درخواست کارفرما به ترتیب حوزه خدمات رفاهی - اجتماعی شامل (مهدکودک، مراکز مددکاری، مجتمع شبه خانواده، مراکز هلال احمر، بنیادهای عام المنفعه، کانونهای شبه خانواده، مراکز رفاهی ارگانها، مراکز حمایت از خانواده های بی سرپرست، خانه سالمندان، شیرخوارگاه، خوابگاههای ناپیوسته دانشجویان و دانش آموزان) و همچنین کاربریهای حوزه خدمات و مؤسسات اجتماعی شامل (شوراهای محله، ناحیه، شهر، اتحادیه های صنفی، مراکز سازمانهای اقتصادی، اجتماعی، سیاسی، فرهنگی، کانونهای کارمندان بازنشسته، مراکز نظام پزشکی و مهندسی، جامعه مشاوران و مقاطعه کاران، خانه زنان، کمیته های امداد و خدمات حمایتی، مراکز جوانان هلال احمر، مراکز پدافند غیرعامل) در حوزه کاربری فرهنگی و اجتماعی ادغام گردیدند.

۸-۵-۳- حوزه کاربری اراضی آموزش عالی

حوزه کاربری اراضی آموزش عالی:

این حوزه شامل:

۱- کلیه مراکز آموزشی بالاتر از مقطع متوسطه شامل دانشگاههای دولتی، آزاد، پیام نور دانشگاه شمال... و حوزههای

علمیه بالاتر از درجه سطح، ۲- آموزشکدههای عالی، ۳- دانشسراها، ۴- تربیت معلم و سایر کاربریهای مربوط به

آموزش عالی می باشد.

۱-۸-۵-۳- ضوابط مربوط به تعیین مقدار زمین مورد نیاز مؤسسات آموزش عالی مصوب ۱۳۷۱/۶/۲۳:

زمین مورد نیاز مؤسسات آموزش عالی شامل فضاهای آموزشی، کمک آموزشی، فضاهای خدماتی و فوق برنامه، خدمات پشتیبان، فضاهای باز و سبز و درختکاری و ورزشی، با توجه به امکانات موجود در شهرهای مختلف کشور بشرح زیر تعیین میگردد:

الف - داخل محدوده توسعه آتی شهرها ۱۰۰ متر مربع به ازای هر دانشجو

تبصره ۱: در مواردی که خوابگاههای دانشجویی و منازل سازمانی بنا به تشخیص شورای گسترش آموزش عالی در داخل محوطه دانشگاه پیش بینی شود در مورد بند الف، ۵۰ متر مربع به سرانه های این بند اضافه خواهد شد.

تبصره ۲: این ارقام با در نظر گرفتن شرایط خاص زمین از لحاظ وجود حرایم یا شیبههای تند و نظایر آن یا وجود محدودیت در واگذاری زمین به تشخیص وزارت مسکن و شهر سازی تا ۲۰ درصد قابل افزایش یا کاهش می باشد.

تبصره ۳: ارقام سرانه موضوع این بند شامل زمینهای مورد نیاز برای مزارع نمونه و تحقیقاتی دانشکده های کشاورزی و منابع طبیعی و دامپزشکی نمی باشد.

ب - تعیین کاربری آموزش عالی در طرحهای جامع و هادی متناسب با تعداد دانشجویان در ۱۰ سال بعد، بر اساس درخواست وزارت فرهنگ و آموزش عالی و متناسب با مصوبات شورای گسترش آموزش عالی خواهد بود.

پ - سطوحی که مطابق سرانه های این مصوبه تخصیص یابد تا زمانی که تحت اشغال ساختمان در نیامده باید متناسب با برنامه اجرائی پروژه تحت پوشش فضای سبز در آید.

ت - طرح مؤسسات آموزش عالی به صورت شهرکها باید به تصویب شورای عالی شهرسازی و معماری ایران برسد.

ث - چنانچه در دانشگاههای علوم پزشکی، ایجاد بیمارستان در داخل محوطه دانشگاه پیش بینی شود ۲۰ هکتار برای احداث یک بیمارستان ۵۴۰ تختخوابی قابل توسعه تا ۷۲۰ تخت و یک کلینیک دندانپزشکی به سطح مورد نیاز اضافه خواهد شد.

ج - در کلیه زمینهای واگذاری قبلی، سطوح مازاد بر سرانه های این مصوبه باید با تصویب کمیسیون ماده ۵ یا شورای عالی به کاربریهای لازم شهر اختصاص یابد.

چ - ضوابط مربوط به تعیین سطوح مورد نیاز دانشگاه پیام نور و مراکز تحقیقاتی و پژوهشی تکمیلی توسط وزارت فرهنگ و

آموزش عالی پیشنهاد و به تصویب شورای عالی شهرسازی خواهد رسید. (مصوبه شورای عالی شهرسازی ۱۰/۱۰/۱۳۷۵)

ح - اراضی مربوط به کاربری آموزش عالی قابل تفکیک نبوده و ضوابط ساختمان در آنها براساس استانداردهای وزارت مسئول، طرح مصوب و نیازمندهای فضایی تعیین خواهد گردید.

۲-۸-۵-۳- تعیین سرانه مورد نیاز دانشگاه پیام نور :

براساس بررسیهای مشترک وزارت فرهنگ و آموزش عالی و وزارت مسکن و شهر سازی سرانه زمین مورد نیاز دانشگاه پیام نور موضوع بند چ «ضوابط مربوط به تعیین مقدار زمین مورد نیاز مؤسسات آموزش عالی» مصوب ۱۳۷۱/۶/۲۳ بشرح زیر تعیین می شود:

- ۱- در کلیه شهرها به استثنای شهرهای با بیش از یک میلیون نفر ۳۰ متر مربع به ازای هر دانشجو.
 - ۲- در شهرهای بیش از یک میلیون نفر ۲۴ متر مربع به ازای هر دانشجو.
- تبصره: در شهر تهران گسترش آموزش عالی تنها در مقطع تحصیلات تکمیلی مجاز است.

۹-۵-۳- حوزه کاربری اراضی ورزشی:

کاربریهای قابل استقرار در این حوزه عبارتند از:

زمین بازی- ورزشی محله- ورزشی ناحیه- سالنهای ورزشی- مجتمع های ورزشی- استادیومها- استخرهای شنا- پیست های اسکی و دوچرخه سواری- اتومبیل رانی- محل ورزشهای زمستانی- مراکز سونا و آب درمانی- میادین اسب دوانی - پارک ورزشی - بدنسازی و آمادگی جسمی، زورخانه ها و...

۱-۹-۵-۳- مقررات تفکیک و ساختمان در اراضی واقع در حوزه کاربری ورزشی:

تبصره ۱- در مواردی که مجری طرح قصد سرمایه گذاری جهت کاربری ورزشی در ابعاد شهری در اراضی مربوطه را دارد باید مقررات ویژه ای که مورد تأیید سازمان تربیت بدنی باشد اعمال نماید.

تبصره ۲- سطح زیربنا در طبقه همکف اعم از فضاهای سرپوشیده فرعی و ساختمانهای اصلی در ورزشهای میدانی حداکثر بیست و پنج درصد سطح کل زمین است.

تبصره ۳- حداقل سطح فضای باز شامل ورزشهای میدانی و استخرهای روباز و فضای سبز هفتاد و پنج (۷۵٪) سطح کل زمین میباشد.

تبصره ۴- سطح لازم جهت پارکینگ بر مبنای ظرفیت ورزشگاه میبایست در زمین مربوطه تأمین گردد.

تبصره ۵ - ساختمان سالنهای سرپوشیده و فضاهای ورزشی داخل سالن و زورخانه ها از رعایت تبصره ۲ معاف و میتواند بر اساس طرح مصوب تا ۶۰ درصد سطح پلاک مورد عمل قرار گیرد.

۲-۹-۵-۳- دیگر استفاده های مجاز در حوزه کاربری اراضی ورزشی:

در حوزه کاربری ورزشی در صورت وجود فضای مازاد بر نیازمندیهای ورزشی احداث واحدهای فروش لوازم ورزشی، فروش آبمیوه و اغذیه، پارکینگ عمومی، فروش کتاب و مجلات ورزشی، خانه بهداشت، کمکهای اولیه به صورت پیوسته و غیر مستقل با تصویب مجری طرح مجاز میباشد.

توضیح: اینگونه واحدها حداکثر در ده درصد از مساحت طبقه همکف قابل احداث میباشند.

ابعاد بهینه سالنهای ورزشی با توجه به ابعاد بین المللی

ابعاد سالن (ارتفاع × عرض × طول)	سطح سالن (مترمربع)	نوع ورزش
۹ × (۳۶/۵ × ۳۲)	۱۱۶۸	والیبال، تنیس، بسکتبال، بدمینتون
۷/۶۰ × (۳۶ × ۲۲/۵)	۸۱۰	خرک، حلقه، حرکات زمینی، بارفیکس

سالن سرپوشیده شنا

نوع سالن	ارتفاع × (عرض × طول)	مساحت کف (مترمربع)
برای تمرینات	(۳۵ × ۱۹) × ۵	۶۶۵
برای مسابقات	(۶۰ × ۲۷) × ۶	۱۶۲۰

جدول ضوابط عمومی ایجاد پارکینگ در حوزه کاربری ورزشی

جدول ضوابط عمومی ایجاد پارکینگ در حوزه کاربری ورزشی			
حداقل تعداد محل پارکینگ	حداقل پارکینگ به از	سایر مشخصات	حوزه استفاده از اراضی ورزشی
۱	برای هر ۵۰ متر مربع سطح کل زیربنا	باشگاه ورزشی	
۱	برای هر ۸۰ متر مربع سطح زمین	سالن ورزشی	

۱۰-۵-۳- حوزه کاربری اراضی پارکها و فضاهای سبز عمومی:

پارک کودک، پارک محله، پارک ناحیه، پارک شهر، پارک جنگلی، پارک نواری گذرگاهها، فضای باز شهر ی، پارک ساحلی، رودخانه‌ها، نوارهای سبز پیاده، فضاهای سبز حفاظتی، فضای سبز میدین و سکوه‌های سبز میانی گذرگاهها از کاربریهای قابل استقرار در این حوزه میباشند.

۱-۱۰-۵-۳- مقررات تفکیک و ساختمان در حوزه کاربری اراضی پارکها و فضاهای سبز عمومی:

تبصره ۱- احداث هر نوع ساختمان در فضای باز و سبز عمومی با مجموع بیش از پنج درصد از سطح کل زمین صرفاً در پارکهای شهری و ده درصد از سطح کل پارکهای ناحیه ای و محله ای ممنوع میباشد.

تبصره ۲ - ساختمانهای گلخانه، پست نگهداری، پست برق، انبار، توالی عمومی و تأسیسات آبیاری و فضاهای مشابه از تبصره یک مستثنی میباشند.

تبصره ۳- احداث تأسیسات تفریحی در فضای آزاد مانند استخر شنا، آبنا، پارکینگ، زمینهای ورزشی در محدوده پارکها بلامانع است.

تبصره ۴- تفکیک اراضی با کاربری پارک و فضای سبز عمومی غیرمجاز میباشد.

۲-۱۰-۵-۳- دیگر استفاده های مجاز در حوزه کاربری اراضی پارکها و فضاهای سبز عمومی:

در صورت وجود اراضی مازاد بر نیازمندیهای فضایی، احداث واحدهای فروش آبمیوه و اغذیه، رستوران و تریا، فروش کتاب و احداث شهر بازی و نصب لوازم بازی کودکان مسیرهای ویژه دوچرخه، کلوپ ویدئو، کتابخانه، نمازخانه، قفس پرندگان، پارکینگ عمومی، فروشگاه صنایع دستی، پناهگاه، فروش لوازم ورزشی، فروشی گل و گیاه با تصویب مجری طرح مجاز خواهد بود. (توضیح: احداث فروشگاهها و رستوران حداکثر صرفاً در طبقه همکف تا پنج درصد از سطح پلاک مجاز میباشد).

جدول ضوابط عمومی ایجاد پارکینگ در حوزه کاربری فضای سبز عمومی

حداقل تعداد پارکینگ	حداقل پارکینگ به ازای	سایر مشخصات	حوزه استفاده از اراضی
۱	برای هر ۶۰۰ متر زمین	پارک محله	پارک و فضای سبز
۱	برای هر ۳۰۰ متر مربع زمین	پارک ناحیه	
۱	برای هر ۲۵۰ متر مربع زمین	پارک شهری	

۱۱-۵-۳- حوزه کاربری فرهنگی - رفاهی - اجتماعی:

کاربریهای قابل استقرار در این حوزه عبارتند از:

کتابخانه، فرهنگسرا، موزه، مراکز پرورش فکری کودکان و نوجوانان، مراکز نمایش فیلم و اسلاید، نمایشگاهها، گالریهای هنری، سالنهای اجتماعات و سخنرانی، باشگاهها، کاخ موزهها، مراکز آموزش و آفرینشهای هنری، موزه تاریخ طبیعی، موزه صنایع دستی، اردوگاه فرهنگی، مجموعه کنفرانسها و همایشها، گالری و نمایشگاههای هنری، سینماها، کاخها

۱-۱۱-۵-۳- مقررات تفکیک و ساختمان در اراضی واقع در حوزه خدمات فرهنگی - اجتماعی:

تبصره ۱- ضوابط و مقررات ساخت و ساز و تراکم ساختمانی در اراضی فرهنگی با توجه به ضوابط مراجع مسئول و پیشنهادات طرح مصوب با تأیید نقشه های معماری در کمیته فنی قابل اقدام میباشد.

تبصره ۲ - عقب نشینی ورودی اصلی به میزان ۵ متر از بر گذرگاه اصلی برای توقف مراجعین

۲-۱۱-۵-۳- دیگر استفاده های مجاز در حوزه کاربری اراضی فرهنگی - رفاهی - اجتماعی:

در صورت وجود اراضی مازاد بر نیازمندیهای فضایی، احداث واحدهای فروش آبمیوه و اغذیه، فروشگاه اشیا یادگاری، فروش عکس و کتاب، فروش نوار ویدئو، صفحه و نوار کاست، کلوپ ویدئو، لوازم التحریر، فروش آثار هنری و تابلو و همچنین احداث پارکینگ جهت مراجعین با تصویب مجری طرح حداکثر در پنج درصد مساحت زیربنای طبقه همکف مجاز میباشد.

۳-۱۱-۵-۳- ضوابط و مقررات مربوط به حوزه کاربری فرهنگی و رفاهی - اجتماعی:

الف - مجموعه فعالیتهای فرهنگی، اجتماعی در سطح شهر دارای تنوع زیاد و به شرح ذیل می باشند:

کتابخانه، فرهنگسرا، موزه ، مراکز پرورش فکری کسودکان و نوجوانان، مراکز نمایش فیلم و اسلاید، نمایشگاهها و گالری های هنری- سالنهای اجتماعات و سخنرانی، باشگاههای خصوصی و عمومی، کاخ موزه ها، مراکز آموزشی و آفرینش های

هنری، مراکز ارائه و نمایش صنایع دستی، اردوگاههای فرهنگی، مجموعه همایشها و کنفرانسها، مجتمع های فرهنگی و تفریحی، مجموعه های سینمایی، بازارچه کتاب، سالنهای سینما، استودیوهای فیلم سازی، استودیوهای دوبله صدا، مراکز سمعی و بصری، کارگاههای تولید انیمیشن، مراکز آموزش فیلمسازی و عکاسی، سالنهای تئاتر و تئاتر عروسکی، مراکز آموزش هنرهای تجسمی، مراکز آموزش تئاتر، کارگاههای هنرهای تجسمی، آموزشگاههای موسیقی و هنرکده ها، نگارخانه ها، سالنهای اجرای موسیقی، مراکز تهیه و ضبط موسیقی، مراکز انتشارات (کتاب و مطبوعات) مراکز حروف چینی و لیتوگرافی، مراکز فنی چاپ و نشر و توزیع، آتلیه های عکاسی هنری، مراکز تحقیقات و مطالعات فرهنگی هنری و ادبی، فرهنگستانها، مراکز اطلاع رسانی، مراکز برگزاری جشنواره ها و مسابقات فرهنگی و ادبی، کانونهای فیلم، انجمنهای ادبی، فرهنگی و هنری مراکز اشاعه هنرهای ملی، جامعه ها و سندیکاها

ب - با توجه به تنوع و گوناگونی این نوع فعالیتها، جهت امکان صدور پروانه ساختمانی این اماکن انجام هماهنگی های لازمه با بخشهای مختلف وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی و مراجع ذیربط جهت دریافت ضوابط و دستورالعملها الزامی می باشد.

پ- علاوه بر مقررات اصلی که بر اساس بند ب که می بایست از مراجع ذیربط اخذ گردد از نظر هماهنگیهای مربوط به طرح جامع و تفصیلی رعایت ضوابط ذیل نیز الزامی می باشد.

۱- حداکثر سطح اشغال در طبقه همکف جهت حوزه کاربری فرهنگی و اجتماعی در سطح محله شصت درصد پلاک (۰/۶۰) جهت کاربری فرهنگی و اجتماعی در سطح ناحیه پنجاه درصد سطح پلاک (۰/۵۰) و جهت کاربری فرهنگی و اجتماعی با عملکرد شهری چهل درصد سطح پلاک (۰/۴۰) تعیین می گردد.

۲- میزان تراکم ساختمانی (سطح زیربنا در کل طبقات) جهت کاربری فرهنگی و اجتماعی در سطح محله صددرصد (۰/۱۰۰) جهت کاربری فرهنگی و اجتماعی در سطح ناحیه یکصد و پنجاه درصد (۰/۱۵۰) و جهت کاربری فرهنگی و اجتماعی با عملکرد شهری دویست درصد (۰/۲۰۰) تعیین می گردد.

۳- حداقل مساحت تفکیکی جهت کاربری فرهنگی و اجتماعی (به صورت فر هنگسرا و مجتمع های فرهنگی) در سطح محله هفتصد و پنجاه مترمربع، در سطح ناحیه یکهزار و پانصد مترمربع و کاربری فرهنگی و اجتماعی با عملکرد شهری سه هزار مترمربع تعیین می گردد.

۴- عقب نشینی ورودی ساختمان از بر گذرگاه در طبقه همکف برای توقف مراجعین در حوزه کاربری فرهنگی و اجتماعی در سطح محله حداقل سه متر، در سطح ناحیه حداقل ۴ متر و با عملکرد شهری حداقل با عمق ۵ متر الزامی می باشد.

جدول ضوابط عمومی ایجاد پارکینگ در حوزه کاربری خدمات فرهنگی - اجتماعی

حداقل تعداد پارکینگ	حداقل پارکینگ به از	سایر مشخصات	حوزه استفاده از اراضی فرهنگی و اجتماعی
۱	برای هر ۷۰ مترمربع سطح کل زیربنا	کتابخانه، موزه مراکز شهری	
۱	برای هر ۸۰ متر مربع کل زیربنا	تالار اجتماعات	
۱	برای هر ۵۰ متر مربع کل زیربنا	باشگاههای اجتماعی	

۱۲-۵-۳- حوزه کاربری مذهبی:

کاربریهای قابل تعریف در این حوزه عبارتند از:

- ۱- مذهبی محله، ۲- مذهبی ناحیه، ۳- مصلی، ۴- حسینیه، فاطمیه و زینبیه، ۵- تکیه‌ها، ۶- امامزاده‌ها، ۷- کلیه اماکن مذهبی اقلیتها (کلیسا، کنیسه، معبد و ...)

۱-۱۲-۵-۳- مقررات تفکیک و ساختمان در اراضی واقع در حوزه مذهبی:

تبصره ۱- حداکثر درصد زیربنا در کل طبقات یکصد و بیست درصد قطعه زمین میباشد.

- تبصره ۲- حداکثر درصد زیر بنا در طبقه همکف شصت درصد قطعه زمین خواهد بود.
- تبصره ۳- حداقل سطح فضای باز (ساخته نشده) هر قطعه زمین پس از اتمام بنا چهل درصد زمین می باشد.
- تبصره ۴- در اراضی این حوزه عقب نشینی ساختمان حداقل چهارمتر از بر گذرگاه اصلی الزامی می باشد.
- تبصره ۵ - حداکثر معادل ده درصد از سطح اشغال مجاز تأسیسات مذهبی می تواند به کاربری تجاری خطی (عرض ۴ و عمق ۶ متر) با دسترسی مستقیم واحدها به گذرگاههای سواره اختصاص یابد.
- توضیح: نوع کاربری واحدهای تجاری میبایست شامل واحدهای فروش کتاب، نوار کاست و ویدئو، صندوق قرض الحسنه فروش گل اختصاص یابد.
- تبصره ۶- حداکثر معادل سطح اشغال بنا در همکف میتوان به عنوان زیرزمین، جهت احداث سرویسهای بهداشتی، وضوخانه زنانه و مردانه، انبار، پارکینگ و آشپزخانه با حداکثر ارتفاع دویست و چهل سانتیمتر علاوه بر تراکم مجاز اختصاص می یابد.
- تبصره ۷- حداقل حد نصاب تفکیک اراضی با کاربری مذهبی یکهزار متر مربع با حداقل عرض ۱۵ متر می باشد.
- تبصره ۸- در طراحی اماکن مذهبی میتوان از حیاط مرکزی بدون رعایت پیش آمدگی استفاده نمود.
- تبصره ۹- چنانچه اماکن مذهبی در کاربری مسکونی با تراکمهای متوسط و زیاد ساخته شود در این صورت حداقل عرض گذرگاه مجاور نمیبایست از ۱۲ متر کمتر باشد.
- تبصره ۱۰- احداث نیم طبقه جهت استفاده بانوان با ورودی مجزا با رعایت حداکثر تراکم بلامانع می باشد.

تبصره ۱۱- صدور پروانه ساختمان پس از تأیید نقشه توسط شهرداری با رعایت ضوابط فوق بلامانع می باشد.

توضیح: طرح مصلی با توجه به عملکرد شهری و ابعاد و مساحت قابل توجه آن میبایست به صورت جداگانه در مراجع ذیربط و کمیسیون ماده پنج مورد تصمیم گیری قرار گیرد.

۲-۱۲-۵-۳- دیگر استفاده های مجاز در حوزه کاربری اراضی مذهبی:

در صورت وجود اراضی مازاد بر نیازمندیهای فضایی، احداث پارکینگ عمومی، کتابخانه، فروش کتاب و نوار کاست و ویدئو کلاسهای آموزشی هنرهای اسلامی در صورت تصویب مجری طرح حداکثر در ۱۰ درصد سطح اشغال مجاز در این حوزه قابل اقدام می باشد.

۳-۱۲-۵-۳- ضوابط احداث مساجد :

- احداث مساجد ضمن رعایت کلیه بره های اصلاحی علاوه بر کاربریهای مذهبی - فرهنگی در حوزه اراضی مسکونی
- تجاری - صنعتی نیز به عنوان کاربری مجاز و کاربری پیوسته (بدون سند مجزا) با ضوابط ذیل امکان پذیر می-
باشد.

۱- اخذ موافقت مرکز رسیدگی به امور مساجد آمل جهت مساجد جدید الاحداث الزامی است.

۲- تراکم ساختمانی مورد نظر تا ۱۲۰ درصد مجاز می باشد

- در زیرزمین و همکف ساختمان مساجدی که دارای عرصه تا یکهزار متر مربع می باشند رعایت حداکثر ۶۰٪ احداث بنا الزامی می باشد.

- پیش بینی نیازمندیهای رفاهی مساجد در زیرزمین به طوری که حتی الامکان نور و تهویه لازم را داشته باشد با ارتفاع حداکثر ۳ متر بلامانع است.

- پیش بینی یک واحد مسکونی جهت خادم مسجد در حد تراکم و سطح اشغال مجاز بدون مانع می باشد.

- به منظور خودکفایی مسجد از نظر تأمین مخارج و در صورت تأیید کمیته فنی احداث واحد یا واحدهای تجاری در حد تراکم و سطح اشغال مجاز تا معادل هفت درصد مساحت اولیه ملک و حداکثر تا ۱۵۰ متر مربع ضمن رعایت ضوابط و مقررات مجاز می باشد و در زمینهای با مساحت ۷۰۰ متر مربع احداث حداکثر ۵۰ متر مربع تجاری طبق ضوابط و مقررات مجاز می باشد.

تبصره: شرایط احداث کاربری تجاری و موقعیت آن در اماکن مذهبی:

۱- مسجد در بر خیابانهای ۴۵ متری و بالاتر نباشد (در صورتی که عرض موجود از عرض طرح کمتر باشد عرض طرح ملاک عمل است)

۲- مساحت هر باب مغازه حداقل ۲۴ متر مربع و عرض مفید آن ۴ متر و ارتفاع نیز ۴ متر باشد.

۳- نقشه های مساجد میبایست توسط شهرداری تأیید گردد.

۴- ارتفاع مغازه در مساجد واقع در کاربریهای مختلط و تجاری حد اقل ۵ متر میباشد.

۴-۱۲-۵-۳- ضوابط احداث حسینیه‌ها:

۱- تراکم ساختمانی در احداث حسینیه‌ها همان تراکم مندرج در طرحهای تفصیلی با رعایت سطح اشغال حداکثر

معادل ۶۰٪ مساحت اولیه ملک میباشد.

۲- احداث حسینیه فقط در اراضی مذهبی - فرهنگی و مسکونی که امکان احداث ساختمان برای اشخاص حقیقی

وجود دارد مجاز میباشد.

۳- وقف عام بودن پلاک مورد تقاضا الزامی است.

۴- احداث زیرزمین حداکثر معادل مساحت همکف و در محل استقرار ساختمان مجاز میباشد.

۵- اعلام موافقت مرکز رسیدگی به امور مساجد مورد لزوم میباشد.

۶- تأیید نقشه‌ها توسط سازمان اوقاف الزامی میباشد.

۷- نظارت توسط مهندس ناظر الزامی میباشد.

۸- در انتخاب اسکلت ساختمان محدودیتی وجود ندارد مشروط بر اینکه نقشه‌های محاسباتی توسط مشاورین دارای

صلاحیت مورد تأیید قرار گیرد.

جدول ضوابط عمومی ایجاد پارکینگ در حوزه کاربری مذهبی

حداقل پارکینگ	حداقل پارکینگ به ازای	سایر مشخصات	حوزه استفاده از اراضی
۱	برای هر ۱۵۰ متر مربع سطح کل زیربنا	مسجد	مساجد و تأسیسات مذهبی
۱	برای هر ۱۵۰ متر مربع	حسینیه	
۱	برای هر ۱۵۰ متر مربع کل زیربنا	امامزاده	
۱	برای هر ۳۰۰ متر مربع سطح زمین	مصلی	

۱۳-۵-۳- حوزه کاربری مربوط به آثار و محوطه های با ارزش تاریخی:

محدوده های مربوط به آثار تاریخی ، آثار ملی، آثار با ارزش معماری و هنری، بافتهای با ارزش شهری آثار باستانی و از جمله کاربریهای قابل تعریف در این حوزه می باشند.

توضیح: اجرای ضوابط اجرایی مربوط به طرح تفصیلی ویژه در محدوده بافت کهن آمل نسبت به این ضوابط دارای اولویت میباشد.

۱-۱۳-۵-۳- مقررات تفکیک و ساختمان در حوزه اراضی مربوط به آثار و محوطه های باارزش تاریخی:

منظور از ساختمانهای تاریخی و بافت قدیمی شهر عبارت از ابنیه یا مجموعه ابنیه ها و فضاهایی میباشند که از طرف سازمان میراث فرهنگی و گردشگری به ثبت تاریخی رسیده اند و یا از نظر فرهنگی و تاریخی با ارزش تشخیص داده شده و میبایست با حفظ کاربری مصوب مورد حفاظت قرار گیرند.

تبصره ۱- هرگونه دخل و تصرف در اراضی و تعمیر ساختمانها و مجموعه های باارزش تاریخی و فرهنگی و مذهبی میبایست طبق ضوابط سازمان میراث فرهنگی و زیر نظر آن سازمان صورت پذیرد.

تبصره ۲- احداث چاه و کانال تا فاصله ۲۰ متری و نصب تأسیساتی که ایجاد ارتعاش مینمایند تا فاصله ۱۰۰ متری از اضلاع خارجی پلاک ممنوع میباشد.

تبصره ۳- ایجاد تأسیساتی که به نحوی ایجاد بو، دود یا بخار و یا عواملی که بر روی مصالح ساختمانی بنای تاریخی تأثیر سوء نماید در حریم این بناها ممنوع است.

تبصره ۴- احداث واحدهای مسکونی در حریم درجه یک بناهای تاریخی غیرمجاز و در حریم درجه دو آن میبایست با ضوابط میراث فرهنگی صورت پذیرد.

تبصره ۵- حریم بناهای تاریخی میبایست به وسیله فنس و نرده محفوظ و احداث دیوار در اطراف آن غیرمجاز میباشد.

تبصره ۶- هرگونه تغییر کاربری، دخل و تصرف، نصب و نوشتن آگهی، شعار و غیره جز با اجازه سازمان میراث فرهنگی و گردشگری غیرمجاز میباشد.

تبصره ۷ - هرگونه طرح بازسازی، بهسازی میبایست در قالب ملاحظات یک طرح جامع معماری - شهرسازی که در آن نوع مصالح ساختمانی، چگونگی تنظیم فضاهای داخلی و خارجی و رابطه آن با گذرگاههای پیاده برای بنا یا مجموعه بناها در نظر گرفته شده است ضمن دارا بودن ملاحظات ایستاتی میبایست با توجه به استفاده از سبک و شیوه های معماری متداول تهیه گردد.

تبصره ۸- تفکیک اراضی مربوط به بناهای تاریخی حتی در صورت افراز ممنوع است و این بناها بر طبق طرح جامع و تفصیلی میتوانند عملکرد پیشنهادی را حفظ نمایند.

تبصره ۹- حریم محوطه های تاریخی در صورتی که به فضاهای باز یا اراضی بایر ختم گردد میبایست به وسیله نرده کوتاه محصور و از احداث دیوار در اطراف محوطه جلوگیری گردد.

تبصره ۱۰- عبور وسائل نقلیه سنگین که ایجاد لرزش یا ارتعاش در بناهای تاریخی می نماید، از معابر اطراف آنها ممنوع است.

تبصره ۱۱- هرگونه دخل و تصرف که تا زمان تصویب طرح جامع در اماکن تاریخی به صورت غیرمجاز اجرا شده در صورت ضرورت طبق مقررات جاری میبایست به کلی حذف و یا در تعمیرات بعدی به صورت اولیه اصلاح گردد.

تبصره ۱۲- در حریم درجه یک بناهای تاریخی احداث ساختمانهای مختلف مجاز نیست و اراضی مجاور باید به پارک و فضای سبز و محوطه های باز عمومی تخصیص یابد.

تبصره ۱۳- محدوده دقیق حریم اماکن و ساختمانهای تاریخی از طرف کارشناسان ابنیه تاریخی ادارات کل میراث فرهنگی استان به تدریج تهیه و به سازمان مجری طرح ابلاغ خواهد شد که با علامت مخصوص بر طرحهای تفصیلی انعکاس خواهد یافت.

تبصره ۱۴- احداث بنا در پلاک حد فاصل گذرگاه اصلی مجاور بنای تاریخی که به نحوی دید آن را محدود نماید با پیشنهاد شهرداری از طرف کمیسیون ماده پنج قابل اعمال محدودیت میباشد.

تبصره ۱۵- فهرست اماکن تاریخی شهر آمل که در فهرست آثار ملی به ثبت رسیده و رعایت حریم آنها الزامی است به شرح ذیل میباشد:

۱- ساختمان دارایی - واقع در خیابان امام رضا، جنب پاسگاه مرکزی شماره یک

۲- پل فلزی - بر روی رودخانه هراز که خیابانهای امام رضا و مهدیه را به هم مرتبط میسازد.

۳- پل دوازده پله - بر روی رودخانه هراز که خیابانهای امام رضا و مهدیه را به هم مرتبط میسازد.

۴- بقعه قدمگاه خضر، محله رضوانیه، پشت کتابخانه عمومی

۵- بقعه مشهد میربزرگ، سبزه میدان، خیابان مهدیه (مصلاهی نماز جمعه)

۶- بقعه امامزاده قاسم، خیابان شهید بهشتی، پایین بازار، جنب بامداد

۷- بقعه میرحیدر، خیابان شهید بهشتی، چابکسر، پایین بازار

۸- بقعه شمس آل رسول، خیابان شهید بهشتی، پایین بازار، جنب رودخانه آهی رود

۹- بقعه شمس طبرسی، خیابان شهید بهشتی، پایین بازار، باغ آقای اصغر توکل

۱۰- بقعه امامزاده ابراهیم، خیابان طالب آملی (محمود گلزار شهدا)

۱۱- دیگر آثار ثبت شده که به صورت موردی از سوی سازمان میراث فرهنگی و گردشگری به ثبت رسیده و به

شهرداری اعلام گردیده است.

۲-۱۳-۵-۳- دیگر استفاده های مجاز حوزه کاربری آثار تاریخی:

در صورت وجود اراضی مازاد بر نیازمندیهای فضایی، احداث واحدهای فروش آبمیوه و اغذیه، پارکینگ عمومی، فروش اشیا

یادگاری و کتاب، فروش آثار عتیقه و هنری، فروش صنایع دستی، رستوران، قهوه خانه سنتی، تریا، فروش فیلم و عکس با

تصویب مجری طرح حداکثر تا پنج درصد مساحت محدوده باز و صرفاً در یک طبقه مجاز میباشد. احداث یک واحد

پارکینگ به ازای هر ۱۰۰ متر مربع زیربنا در حوزه کاربری آثار تاریخی الزامی خواهد بود.

توضیح: قبل از هرگونه تفکیک، احداث بنا و دخل و تصرف با سازمان میراث فرهنگی و گردشگری استان مازندران مورد

کنترل قرار گیرد.

۱۴-۵-۳- حوزه اراضی کاربری تفریحی - پذیرائی - جهانگردی (توریستی):

قهوه خانه- فروش اغذیه و ساندویچ - طباحی- کبابی- آبمیوه و بستنی فروشی- رستوران و تریا- سالنهای غذاخوری - تالارها- چلوکبابی- سالنهای برگزاری جشنها و میهمانیها- هتل و متل ها- مهمانسراها و مهمانپذیرها - مهمانخانه ها- مسافرخانه ها- زائر سراها- خوابگاه ها - (هتل - آپارتمانها) - کمپینگ- پانسیونها- مجتمع های جهانگردی از جمله کاربریهای قابل استقرار در این حوزه می باشند.

۱-۱۴-۵-۳- مقررات تفکیک و ساختمان در حوزه اراضی تفریحی - پذیرایی - جهانگردی:

تعریف: کمپینگ یا اردوگاه توریستی به محوطه ای اطلاق میشود که با محوطه سازی کامل جهت استقرار چادر یا کاروان با

دارا بودن تأسیسات زیربنایی و ساختمانهای عمومی مربوط و سرویسهای بهداشتی، آشپزخانه، سرویس اداری، انبار و غیره احداث میگردد.

تبصره ۱ - ساختمان ویلاها، بنگالو و هتلهایی که در حوزه اراضی توریستی ساخته میشوند میبایست مستقل و مجزا از یکدیگر و محوطه کمپینگ باشند.

تبصره ۲- در مواردی که بخش خصوصی یا دولتی قصد سرمایه گذاری جهت تأسیسات توریستی در حوزه مربوطه را داشته باشد میتواند مطابق طرحی که به تأیید سازمان میراث فرهنگی و گردشگری و صنایع دستی و سازمان مجری طرح رسیده و با خطوط کلی طرح جامع و تفصیلی مغایرتی نداشته باشد اقدام نماید.

جدول ضوابط و مقررات تفکیک و چگونگی احداث بنا در اراضی با کاربری جهانگردی - پذیرایی

حداقل عرض گذر	تعداد طبقه	حداکثر تراکم ساختمانی مجاز (درصد)	حداکثر سطح اشغال (درصد)	گروه بندی		حداقل نصاب تفکیک	شرح
+۱۲	۳	۱۵۰	۵۰	کمتر از ۵۰۰۰ مترمربع		۲۰۰۰	مجتمعهای تفریحی - توریستی (اقامتی)
+۱۴	۵	۲۰۰	۴۰	۵۰۰۰ هزار مترمربع با یک هکتار			
+۱۶	۲	۲۱۰	۳۰	۱ تا ۴ هکتار			
+۲۰	۹	۲۲۵	۲۵	۲ تا ۵ هکتار			
+۲۰	۱۰	۲۵۰	۲۵	بیشتر از ۵ هکتار			
+۱۶	۴	۲۱۰	۷۰	۴۰۰		رستوران و تالا پذیرایی	واحدهای
+۱۲	۱	۱۰۰	۱۰۰	۵۰		واحدهای پذیرایی مغازه ای	
+۲۰	۱۰	۳۰۰	۳۰	۵ ستاره	۳۰۰۰	هتل (مهمانخانه)	واحدهای اقامتی
+۱۶	۶	۲۱۰	۳۵	۴ ستاره	۲۵۰۰		
+۱۴	۵	۲۰۰	۴۰	۳ ستاره	۲۰۰۰		
+۱۲	۴	۱۸۰	۴۵	۲ ستاره	۱۵۰۰		
+۱۲	۳	۱۵۰	۵۰	۱ ستاره	۱۰۰۰		
+۱۸	۵	۲۵۰	۵۰	۳ ستاره	۱۵۰۰	هتل آپارتمان	
+۱۶	۴	۲۲۵	۵۵	۲ ستاره	۱۰۰۰		
+۱۲	۳	۱۸۰	۶۰	۱ ستاره	۵۰۰		
+۱۶	۵	۲۵۰	۵۰	۵۰۰		خوابگاه	

تبصره ۳ - در صورتی که واحدهای پذیرایی - جهانگردی به عنوان کاربری مجاز در هریک از حوزه کاربریهای طرح جامع و تفصیلی قابل احداث باشد رعایت ضوابط تفکیک و ساختمان (به استثنای حداقل فضای باز) در آن حوزه الزامی خواهد بود.

تبصره ۴ - در مورد مجتمع های پذیرایی - جهانگردی در مقیاس بیش از سه ستاره مجموعه براساس طرح مصوب در سازمان ایرانگردی و جهانگردی و تصویب آن در کمیسیون ماده پنج (از نظر تأمین دسترسیها، رعایت نمای مناسب، و تأمین تأسیسات زیربنایی، تأمین فضای باز مناسب ورودی) قابل اقدام خواهد بود.

تبصره ۵- احداث واحدهای فروش اشیاء لوکس، پوشاک، صنایع دستی، اشیاء یادگاری و سوغاتی در طبقه همکف هتلها حداکثر به میزان ده درصد سطح طبقه همکف مجاز میباشد.

تبصره ۶- پلاک میبایست حداقل به دو شبکه گذرگاه که عرض یکی از آنها حداقل ۲۰ متر باشد دسترسی داشته باشد.

تبصره ۷- به منظور تأمین حفاظت و ایمنی از خطرات آتش سوزی و جلوگیری از سرایت آن به ساختمانهای مجاور کلیه اضلاع بناهای توریستی (هتل و مهمانسرا) از پلاکهای مجاور یا شبکه گذرگاههای مجاور میبایست از طبقه اول به بالا حداقل ۲/۵ متر فاصله میبایست رعایت گردد (در مورد مسافرخانه ها این عقب نشینی ۲ متر با عمق ۵۰ درصد پیشامدگی بنا خواهد بود).

تبصره ۸- از نظر حفاظت و ایمنی بیشتر، دوری از سروصدای ناشی از ترافیک و سایر عوامل مزاحم شهری درب ورودی اصلی بنا (هتل و مهمانسرا) میبایست حداقل دو متر از حریم شبکه ارتباطی فاصله داشته باشد.

تبصره ۹ - تأمین فضای پارکینگ از سطح فضای باز غیرمجاز میباشد.

۲-۱۴-۵-۳- دیگر استفاده های مجاز در حوزه کاربری پذیرایی و جهانگردی :

در صورت وجود اراضی مازاد بر نیازمندیهای فضایی، احداث واحدهای فروش اغذیه و آبمیوه، فروش اشیا یادگاری و کتاب، فروش اشیا هنری، فرش صنایع دستی، رستوران، تریا، فروش فیلم و عکس فروش و طلاجات و جواهر با تصویب مجری طرح حداکثر در پنج درصد مساحت زیربنای همکف در طبقه همکف مجاز میباشد.

جدول ضوابط عمومی ایجاد پارکینگ در حوزه کاربری پذیرایی و جهانگردی			
حداقل پارکینگ	حداقل پارکینگ به ازای	سایر مشخصات	حوزه استفاده از اراضی هتلها و مسافرخانه ها
۲	برای هر چهار تخت	هتل چهار و پنج ستاره	
۱	برای هر سه تخت	هتل دو و سه ستاره	
۲	برای هر ده تخت	هتل دو ستاره و کمتر	
۱	به ازای هر ۵۰ متر مربع زیربنا	مجتمع جهانگردی	
۱	به ازای هر ده تخت	میهمانیپذیر	
۱	به ازای هر واحد مستقل	هتل آپارتمان	

۱-۱۴-۵-۳- ضوابط مربوط به احداث هتل:

هتلها انواع مختلفی دارند که می توان از آن جمله به هتل های تفریحی، تجاری، و اقامتی اشاره نمود که در منطقه مورد نظر تقاضا برای هتل های اقامتی بیشتر خواهد بود. تقاضا برای تسهیلات اقامتی برحسب تمایل به پرداخت قیمت اتاقها، خدمات مورد نظر و ملاحظات مشابه متغیر میباشد.

اینگونه هتلها می بایست به تسهیلات اقامتی جهت استفاده اقشار مختلف مجهز باشند و بتوانند مشتریان در سطوح و طبقات مختلف را جلب کرده و امکانات لازم را در اختیارشان قرار دهند.

حداقل سطح مورد نیاز و ضوابط جهت احداث هتل با تعداد متوسط ۱۰۰ تخت و ضوابط ساختمانی آن به شرح زیر می باشد:

- حداقل سطح مورد نیاز:

حداقل سطح مورد نیاز جهت بنای هر هتل ۶۴۰۰ متر مربع می باشد.

- حداقل ابعاد زمین:

حداقل ابعاد زمین هتل ها نباید کمتر از ۶۰ متر طول و ۶۰ متر عرض باشد.

- تعداد طبقات و ارتفاع مجاز ساختمانی:

حداکثر تعداد طبقات در هتل های کوچک ۳ طبقه و ارتفاع مجاز در آنها ۱۱ متر می باشد و در هتلهای بالای متوسط حداکثر تعداد طبقات پنج طبقه و ارتفاع حداکثر ۱۷ متر می باشد.

- تراکم و سیستم ساختمانی:

حداکثر تراکم در هتلهای ۱۵۰ نفر در هکتار در نظر گرفته شده و سیستم ساختمانی آنها از نوع ناپیوسته خواهد بود.

- حداکثر سطح زیربنا:

حداکثر سطح زیربنا در ساختمان هتل ها ۲۵ درصد سطح زمین می باشد.

- حداقل عمق فضای آزاد:

حداقل عمق فضای آزاد نایبستی کمتر از ۱۲ متر در جلو و عقب و طرفین باشد.

- تراکم ساختمانی:

تراکم حداکثر ساختمانی یا نسبت سطح، کل طبقات ساختمان به سطح کل زمین نمی بایست بیش از ۰/۵۰ برای هتلهای کوچک و صددرصد برای هتلهای بزرگ باشد.

هتل ها:

جدول نمایش ضوابط و معیارهای ساختمانی برای هتلهای بالای متوسط	
اندازه	عامل
۱۵۰	تراکم (نفر در هکتار)
۱۰۰	حداقل تعداد تختخواب (نفر)
۶۴۰۰	حداقل سطح مورد نیاز (متر مربع)
۶۰ × ۶۰	حداقل ابعاد زمین
۳ طبقه - ۵ طبقه	حداکثر تعداد طبقات
هتل های کوچک ۱۱ متر و هتل های بزرگ ۱۷ متر	حداکثر ارتفاع مجاز ساختمانی (متر)
ناپیوسته	نوع سیستم ساختمانی
۲۵	حداکثر زیربنا (درصد)
جلو- عقب- طرفین ۱۲ متر	فضای آزاد (متر)
هتل های کوچک ۵۰٪ و هتل های بزرگ ۱	تراکم ساختمانی: (نسبت سطح زیربنا به کل سطح زمین)

جدول - نمایش مساحت، جزئیات فضاهای مورد نیاز در برنامه ریزی فضایی جهت ساخت انواع هتلها

گردهمایی بزرگ		گردهمایی		هتل تفریحی		هتل حومه شهری		هتل سوپر لوکس		هتل تمام سوئیت		مرکز کنفرانس		هتل میان راهی		هتل ارزان قیمت		نوع هتل
درصد	سطح m ²	درصد	سطح m ²	درصد	سطح m ²	درصد	سطح m ²	درصد	سطح m ²	درصد	سطح m ²	درصد	سطح m ²	درصد	سطح m ²	درصد	سطح m ²	مقدار فضا
۶۸/۱	۴۲۲۲۵	۶۸/۵	۲۲۱۱۲/۵	۷۲/۶	۱۶۴۹۲/۵	۶۹/۸	۱۴۹۴۵	۷۸	۱۳۴۱۲/۵	۸۲/۳	۱۵۷۵۰	۶۷/۲	۱۰۵۰۰	۷۷/۲	۵۸۷۲/۵	۸۲/۵	۳۹۶۷/۵	اتاق خواب
—	۱۰۰۰	—	۵۰۰	—	۳۵۰	—	۳۵۰	—	۲۵۰	—	۲۵۰	—	۲۵۰	—	۱۵۰	—	۱۵۰	تعداد اتاق خواب
۲۰/۲	۱۳۶۲۲	۱۶/۳	۵۴۵۳/۵	۱۱	۲۶۱۷	۱۴/۸	۲۹۸۳	۱۰/۵	۱۹۶۵	۸/۸	۱۶۸۰/۵	۶/۳	۳۳۱۶	۱۲	۸۰۳	۶/۲	۳۰۵	فضاهای عمومی
۱/۷	۱۱۲۸	۲/۳	۷۸۴/۵	۲/۲	۵۰۷	۲/۴	۵۳۷	۲	۳۷۷	۱/۶	۳۰۷	۲/۳	۲۶۲/۵	۱/۷	۱۳۲	۱	۴۸	فضای اداری
۱۰	۶۷۴۷/۵	۱۲/۹	۴۳۲۰	۱۲/۸	۲۹۸۷/۵	۱۲	۲۵۸۴	۹/۴	۱۷۵۹	۷/۲	۱۳۸۴	۹/۹	۱۵۹۴	۹	۶۹۳/۵	۱۰/۲	۵۰۱	فضای خدماتی

۱۰۰	۶۵۷۲۲/۵	۱۰۰	۳۲۶۷۰/۵	۱۰۰	۲۲۶۶۵	۱۰۰	۲۱۳۰۸	۱۰۰	۱۷۵۱۳	۱۰۰	۱۹۰۲۱/۵	۱۰۰	۱۹۱۷۱/۵	۱۰۰	۷۵۰۱	۱۰۰	۴۸۲۲/۵	کل مساحت
-	۶۷/۵	-	۶۵	-	۶۵	-	۶	-	۱۰	-	۷۶/۵	-	۷۶	-	۵۰	-	۳۲	مساحت به ازای هر اتاق
-۴۰۹	-	۳۳۵	-	۸۳۷	-	۴۲۸	-	۱۱۱/۵	-	۲۷۹	-	۴۱۸/۵	-	-	۲۶۰/۵	-	-	ورزشی

مأخذ: برنامه ریزی و طراحی هتل - سازمان برنامه و بودجه، معاونت امور فنی - دفتر تحقیقات و معیارهای فنی

نمایش مساحت و استانداردهای مربوط به فضاهای مورد نیاز هتل‌های بزرگ یا متوسط با ۵۰۰ تختخواب

	هتل ۵۰۰ تختخوابی: ۳ طبقه
	مساحت زیربنا (همکف): ۹۰۰ مترمربع
	مساحت اتاق دو تخته: حداقل ۲۰ مترمربع - حداکثر ۳۲ مترمربع
۵۴۴ مترمربع (۱۷×۳۲=۵۴۴)	مساحت اتاق با فرض ۱۷ اتاق در هر طبقه
۲۵ مترمربع (۲×۲۵=۵۰)	تعداد راه پله (۲ عدد)
ظرفیت حداقل ۹ نفر	تعداد آسانسور (۲ عدد)
۱۰۰ مترمربع	لابی + محوطه پذیرش مسافر
۵۵ مترمربع	ناهار خوری
۱۷۲ مترمربع	کریدورها
۳۲ مترمربع	توالت
۱۰ مترمربع	محل تحویل کلید
۱۶ مترمربع	آرایشگاه
۲۱۶ مترمربع	حداقل ۶ واحد تجاری (مساحت کل)
	رستوران با ظرفیت ۹۰ نفر
۲۱۶ مترمربع	سالن
۱۰۰ مترمربع	آشپزخانه
۱۰۰ مترمربع	چایخانه با ظرفیت ۵۰ نفر
۲۵ مترمربع	محل نگهداری ظروف

۱۶ مترمربع	پذیرش
۷ مترمربع	اتاق نگهداری زباله
۲۵ مترمربع	اتاق شستشوی ملافه
۲۵ مترمربع	اتاق نگهداری مبلمان و اثاثیه
۵۵ مترمربع	انبار عمومی
۳۵ مترمربع	سردخانه مواد غذایی
۵۰ مترمربع	ناهارخوری+حمام+ محل نگهداری وسایل شخصی کارکنان هتل
۵۰ مترمربع	بخش اداری (اتاق مدیرهتل، حسابداری، سکرتر، مدیر فروش)
۳۰ مترمربع	اتاق تاسیسات گرمایشی و سرمایشی همراه مخزن سوخت
۲۶۰۰ مترمربع	سطح کل زیربنا در طبقات

۲-۱۴-۵-۳- ضوابط مربوط به احداث متل:

متلها بر حسب عملکردشان به چند دسته تقسیم می شوند.

- متل شهری (city motel): این نوع متل در نقاط شهری یا حاشیه شهرها ساخته می شوند که عمدتاً توسط افرادی که

به منظور کار و فعالیت در شهر مقیم هستند مورد استفاده قرار می گیرد.

با توجه به هزینه نسبتاً بالای احداث این متلها، بلحاظ قیمت بالای زمین به خصوص در نقاط مرکزی شهرها، تعداد طبقات

این نوع متلها حداقل سه طبقه پیشنهاد می شود.

- متل ضمیمه به هتل: ایده نسبتاً جدیدی است که از اوایل دهه ۸۰ میلادی در کشورهای غربی مورد استقبال قرار گرفت

به خصوص در مورد متلهای لوکس که با توجه به قیمت نسبتاً مناسب خود در مجاورت هتلها احداث می گردند.

- متل میان راهی (highway motel): اینگونه متلها معمولاً به صورت دو طبقه ساخته می شوند که با توجه به سطح مورد نیاز برای پارکینگ و ارزان بودن نسبی زمین معمولاً در محوطه ای به مساحت ۷۵۰۰ الی ۲۰۰۰۰ مترمربع احداث می شوند.

- متلهای واقع در نقاط تفریحی- تفرجگاهی (resort motels): اینگونه متلها معمولاً در مراکز تفریحی و تفرجگاهی خارج از شهر ساخته می شوند و با توجه به اینکه مسافرین اینگونه متلها به مقصد نهایی خود رسیده اند، میبایست از نظر تامین امکانات رفاهی و تفرجگاهی دارای سرویس دهی مناسبی باشند.

اینگونه متلها معمولاً به صورت فصلی کار می کنند و در برخی از فصول سال ممکن است به دلیل شرایط جوی قابل استفاده نباشند.

حداقل ظرفیت هر متل ۵۰ تختخواب و ضوابط ساختمانی آن به قرار زیر است:

- حداقل سطح مورد نیاز:

حداقل سطح زمین مورد نیاز جهت احداث هر متل ۴۰۰۰ مترمربع است.

- حداقل ابعاد زمین:

حداقل ابعاد زمین هر متل شامل ۷۰ متر طول و ۵۰ متر عرض می باشد.

- تعداد طبقات و ارتفاع مجاز ساختمانی:

حداکثر تعداد طبقات متلها دو طبقه و ارتفاع مجاز ۷ متر می باشد.

- تراکم و نوع سیستم ساختمانی:

حداکثر تراکم در مورد متلها ۱۲۵ نفر در هکتار و سیستم ساختمانی آن ناپیوسته می باشد.

- حداکثر سطح زیربنا:

حداکثر سطح مجاز زیربنا جهت ساختمان متلها ۲۵ درصد سطح زمین می باشد.

- حداقل عمق فضای آزاد:

حداقل عمق فضای آزاد در جلو- عقب و طرفین ساختمان ۱۰ متر خواهد بود.

متلها:

جدول : نمایش ضوابط و معیارهای ساختمانی متلها:	
اندازه	عامل
۱۲۵	تراکم (نفر در هکتار)
۵۰	حداقل تعداد تختخواب (نفر)
۱۰۰۰	حداقل سطح مورد نیاز (متر مربع)
۷۰ × ۵۰	حداقل ابعاد زمین
۲ طبقه	حداکثر تعداد طبقات

حداکثر ارتفاع مجاز ساختمانی (متر)	۷ متر
نوع سیستم ساختمانی	ناپیوسته
حداکثر زیربنا (درصد)	۲۰
فضای آزاد (متر)	جلو- عقب- طرفین ۱۰ متر

۳-۱۴-۵-۳- ضوابط مربوط به احداث کمپینگ (مجموعه‌های اقامت موقت):

الف - ضوابط مربوط به احداث محوطه‌های کمپینگ برای اقامت کوتاه مدت (۲ تا ۴ روز) به شرح ذیل قابل توصیه می‌باشد:
 سطح مورد نیاز برای احداث این نوع کمپینگ برابر با ۱۰ تا ۸۰ هکتار می باشد.

حداقل تجهیزات مورد نیاز عبارتند از:

- مخزن نگهداری توزیع آب
- وجود جاده دسترسی مناسب برای مسافرین
- استفاده از مسیرهای طبیعی برای پیاده روی در محوطه اراضی کمپینگ
- وجود جاده سرویس رسانی
- محوطه کمپینگ

- نمازخانه

- احداث محوطه های ایمنی برای روشن کردن آتش (campfire ground)

- نصب میز و نیمکت ثابت چوبی

- نصب لوترین یا توالت صحرائی

- احداث سپتیک پول (septic pool) برای جمع آوری فاضلاب

- برق رسانی به محوطه استقرار چادرها در صورت لزوم

- احداث انبار برای انبار کردن تجهیزات کلی کمپینگ

- احداث لنگرگاه در صورت قرار گرفتن موقعیت منتخب در مجاورت بسترهای آبی

- بستر شماره یک: حداقل مساحت برای احداث کمپینگ با اندازه کوچک ۱۰ الی ۸۰ هکتار با اندازه متوسط ۱۰۰ الی

۱۵۰ هکتار و برای کمپینگ بزرگ ۱۵۰ هکتار به بالا می باشد.

- بستر شماره دو: احداث سیستم دفع فاضلاب استخر شنا، فروشگاه، تلفن، برق رسانی، مقر مدیریت، کمپینگ، وسایل

کمکهای اولیه، آشپزخانه.

تبصره: خاطر نشان می سازد که در مورد نقاط آسیب پذیر نظیر سواحل رودخانه هراز و محوطه های اطراف آن، احداث

کمپینگ در صورت احداث سیستم دفع فاضلاب و جلوگیری از نشت فاضلاب به رودخانه و سیل گیر نبودن پلاک بلامانع

است.

حداکثر ظرفیت هر کمپینگ ۲۰۰ تختخواب تعیین گردیده و ضوابط ساختمانی آن به شرح ذیل می باشد.

- حداقل سطح زمین مورد نیاز:

حداقل سطح زمین جهت احداث کمپینگ ها ۱۰۰۰۰ متر مربع است.

- حداقل ابعاد زمین:

ابعاد زمین کمپینگ نمی بایستی کمتر از ۸۰ متر طول در ۸۰ متر عرض باشد.

- تعداد طبقات و ارتفاع مجاز ساختمانی:

حداکثر تعداد طبقات در اراضی کمپینگ ها یک طبقه و ارتفاع مجاز ۴ متر تعیین گردیده است.

- حداقل سطح زیربنا:

میزان سطح زیربنا در کمپینگ ها طبق طرح اجرائی تعیین خواهد شد.

- حداقل عمق فضای آزاد:

حداقل عمق فضای آزاد در جلو - عقب و طرفین در کمپینگ ها نبایستی کمتر از ۱۲ متر باشد.

- ضریب ساختمانی :

ضریب ساختمانی یا نسبت سطح زیربنا به سطح کل زمین طبق طرح اجرائی تعیین خواهد شد.

- تراکم و سیستم ساختمانی:

تراکم در سطح اراضی اختصاص یافته به کمپینگ ها نباید بیش از ۲۵۰ نفر در هکتار باشد. سیستم ساختمانی در کمپینگ ها ناپیوسته است.

کمپینگ ها:

جدول نمایش ضوابط و معیارهای ساختمانی در احداث کمپینگ	
اندازه	عامل
۵۰	تراکم (نفر در هکتار)
۲۰۰	حداقل تعداد تختخواب (نفر)
۸۰۰۰	حداقل سطح مورد نیاز (متر مربع)
۸۰ × ۸۰	حداقل ابعاد زمین
۱ طبقه	حداکثر تعداد طبقات
۴ متر	حداکثر ارتفاع مجاز ساختمانی (متر)
ناپیوسته	نوع سیستم ساختمانی
--	حداکثر زیربنا (درصد)
جلو- عقب- طرفین ۱۲ متر	فضای آزاد (متر)
طبق طرح اجرائی	ضریب ساختمانی: (نسبت سطح زیربنا به کل سطح زمین)

ب- ضوابط مربوط به احداث جزئیات فضاهای مورد نیاز در واحدهای اقامت موقت (کمپینگ):

ماده ۱- سازمان اجرایی طرح، مجاز است در حوزه کاربری پذیرایی جهانگردی (ابتدای جاده هزار) جهت ایجاد کمپینگ و اقامت موقت مورد بهره برداری یا واگذاری از طریق اجاره بدین منظور قرار دهد.

ماده ۲- اراضی که جهت این منظور اختصاص می یابند، می بایستی به امکانات تاسیساتی و تجهیزاتی مجهز و سپس مورد بهره برداری قرار گیرند.

حداقل تاسیسات و تجهیزات فضای مورد استفاده جهت اقامت موقت و کمپینگ در یک شعاع دسترسی ۱۰۰ متری برای هر ۲۵ واحد کمپ به شرح زیر می باشد:

بند ۱- تعداد ۴ واحد توالت، ۵ واحد دستشوئی

بند ۲- تعداد ۲ واحد حمام دوش

بند ۳- تعداد ۲ واحد سینک ظرفشویی دوپل

بند ۴- تعداد ۳ واحد محل جمع آوری زائدات زغال مصرف شده

بند ۵- تعداد ۱ محل جمع آوری زباله و آشغال

ماده ۳- تامین تجهیزات جانبی تکمیلی از قبیل بانک، رستوران، چایخانه، تعمیرگاه اتومبیل و سایر موارد ضروری جهت هر مجموعه کمپینگ در محل مناسب نسبت به ورودی کمپینگ الزامی است.

ماده ۴- ضوابط انتخاب اراضی جهت اختصاص به کمپینگ به شرح زیر می باشد:

بند ۱- دسترسی مناسب و آسان به شبکه های حمل و نقل اصلی و ورودی های شهر

بند ۲- زه کشی مناسب اراضی و واقع شدن در بلندی نسبت به دیگر اراضی پست

بند ۳- شیب محدود و کم

بند ۴- نورگیری مناسب از تابش خورشید و عدم وقوع در سایه ارتفاعات حاشیه ای.

بند ۵- درختکاری پیرامون در سمت وزش بادهای مزاحم به عنوان محافظ محوطه کمپینگ

۴-۱۴-۵-۳- ضوابط مربوط به احداث بنگالو:

بنگالو به مجموعه ای از اقامتگاههای منفرد گفته می شود که دارای یک اتاق بزرگ با امکانات آشپزخانه ، سرویس بهداشتی

بوده و اغلب بصورت یک سوئیت یک اتاقه ساخته می شود. حداقل ظرفیت جهت ایجاد هر بنگالو ۱۵۰ تخت خواب تعیین

گردیده است و ضوابط ساختمانی آن به شرح زیر می باشد.

- حداقل سطح مورد نیاز:

حداقل سطح مورد احتیاج جهت احداث هر بنگالو ۲۰۰۰۰ مترمربع می باشد.

- حداقل ابعاد زمین:

ابعاد زمین جهت هر بنگالو نمی بایستی کمتر از ۱۲۰ متر طول و ۱۲۰ متر عرض باشد.

- تعداد طبقات و ارتفاع مجاز ساختمانی:

حداکثر تعداد طبقات بنگالوها دو طبقه و حداکثر ارتفاع مجاز ساختمانی ۷ متر خواهد بود.

- تراکم و سیستم ساختمانی:

تراکم در مورد سطوح بنگالوها ۷۵ نفر در هکتار و سیستم ساختمان آنها به سه طریق امکان پذیر می باشد سیستم

پیوسته، نیم پیوسته، ناپیوسته

- حداکثر سطح زیربنا:

حداکثر سطح مجاز زیربنا در ساختمان بنگالوها ۲۵ درصد سطح زمین می باشد.

- حداقل سطح فضای آزاد:

حداقل سطح فضای آزاد در جلو- عقب و طرفین ساختمان بنگالو ۱۲ متر تعیین گردیده است.

- ضریب ساختمانی:

ضریب ساختمانی یا نسبت سطح طبقات به سطح کل زمین ۰/۳ می باشد.

جدول نمایش ضوابط و معیارهای ساختمانی واحدهای بنگالو	
اندازه	عامل
۷۵	تراکم (نفر در هکتار)
۱۵۰	حداقل تعداد تختخواب (نفر)
۲۰۰۰۰	حداقل سطح مورد نیاز (متر مربع)
۱۲۰ × ۱۲۰	حداقل ابعاد زمین

۲ طبقه	حداکثر تعداد طبقات
۷ متر	حداکثر ارتفاع مجاز ساختمانی (متر)
پیوسته - نیم پیوسته - ناپیوسته	نوع سیستم ساختمانی
۲۵	حداکثر زیربنا (درصد)
جلو - عقب - طرفین ۱۲ متر	فضای آزاد (متر)
۰/۳	ضریب ساختمانی: (نسبت سطح زیربنا به کل سطح زمین)

۱۵-۵-۳- حوزه کاربری اراضی تفریحی - تفرجگاهی:

دیدگاههای طبیعی و مسیر با ارزش ویژه دیداری، شهربازی- باغها و پارکهای حیوانات سیرکها- سالنهای موسیقی و کنسرت فضاهای باز عمومی- مجتمع های تفریحات سالم - سینما و تاتر - مجتمع های بهداشتی و سونا- بلوارها و محوطه های ساحلی- باشگاه های تفریحی- اکواریم - دهکده تفریحی- دریاچه قایقرانی از جمله کاربریهای قابل استقرار در این حوزه را تشکیل میدهند.

توضیح: این کاربری در نقشه های طرح تفصیلی به صورت حوزه مجزا ارائه نگردیده، لیکن در صورت لزوم احداث در مناطق مختلف ضوابط ذیل لازم الاجرا خواهند بود.

۱-۱۵-۵-۳- مقررات تفکیک و ساختمان در حوزه اراضی تفریحی - تفرجگاهی:

تبصره ۱ - شهرداری میتواند بدون اقدام به تفکیک زمین معادل پنج درصد کل و حداکثر سه هزار متر از پلاکهای تا ده هکتاری فضاهای سبز شهری و سه درصد سطح کل و حداکثر شش هزار متر مربع از پلاکهای ده هکتاری و بیشتر مربوط به فضاهای سبز شهری این حوزه را جهت احداث تأسیسات تفریحی - تفرجگاهی اختصاص دهد.

تبصره ۲- به طور کلی احداث هر نوع تأسیسات ساختمانی و فضای باز مربوط به آن برای این قبیل اراضی مستقلاً و بدون توجه به دیگر فضاهای باز مجاور میبایست مورد رعایت قرار گیرد.

تبصره ۳ - سطح کل زیربنا در طبقه همکف از بیست و پنج درصد سطح کل زمین تجاوز نکند.

تبصره ۴- سطح کل طبقات از پنجاه درصد سطح کل زمین تجاوز نکند.

تبصره ۵- تراکم ساختمانی و سطح اشغال مجاز در مورد سالنهای اجرای موسیقی، نمایش فیلم و تئاتر، تابع ضوابط وزارت ارشاد اسلامی با جزئیات مندرج در بند ۲-۱۵-۵-۳ در این مورد میباشد.

۲-۱۵-۵-۳- مقررات عمومی سالنهای نمایش فیلم:

- ۱- داشتن دستگاه منبع برق جداگانه که در صورت قطع برق بتوان روشنایی موقت ایجاد کرد.
- ۲- مجهز بودن اطاق پروژکتور به دستگاه شیر آب و آتش نشانی و هواکش و با یک دریچه به هوای آزاد
- ۳- داشتن دستگاه اتوماتیک برای تعویض دستگاههای نمایش به منظور نمایش فیلم بالانقطاع و پشت سر هم
- ۴- مجهز بودن راهروی داخلی و خارجی و سردرهای ورودی و خروجی به چراغهای راهنما
- ۵- شماره گذاری پشت و جلو صندلیها
- ۶- نصب چراغهای مخصوص برای مشخص کردن شماره هر ردیف از صندلیها
- ۷- درهای سینما میبایست دارای این امکان باشد که زمان خروج تماشاگران از سالن سینما در مواقع ضروری، حداکثر تا ۷ دقیقه تأمین نماید.
- ۸- عرض پله های عمومی باید حداقل ۲ متر و دارای پاگردهای متناسب با عرض مزبور باشد و در مورد پلکانهایی که بیش از چهار پله دارد باید در طرف باز پلکان نرده محکم نصب شود و در مسیر پلکان هیچگونه مانعی وجود نداشته باشد.
- ۹- کلیه پلکانها و پاگردها در ساختمانهای بلند باید با مصالح ساختمانی نسوز ساخته شود
- ۱۰- اگر در ساختمان سینماها دهانه یا فضایی آزاد موجود باشد که احتمال سقوط اشخاص برود، باید با نصب و پوششهای فلزی محکم و نرده هایی که حداقل ارتفاع آن ۱۲۰ سانتیمتر است موجبات جلوگیری از سقوط و رفع خطر به عمل آید.

۱۱- سینماها موظف خواهند بود که به تدریج ترتیبی اتخاذ نمایند تا صندلیها در سالن نمایش پشت به پشت قرار نگیرد.

بلکه صندلی پشتی باید بین دو صندلی جلو قرار گیرد تا برای دیدن اکران اشکالی به وجود نیاید.

۱۲- فاصله اولین ردیف صندلی تا اکران نباید کمتر از دو سوم عرض اکران باشد. بهر صورت این فاصله نباید کمتر از ۷ متر

باشد (در سینماهای ممتاز این فاصله نباید کمتر از ۱۲ متر باشد).

۱۳- طول اکران نمایش فیلم باید به نسبت وضع سالن نمایش باشد و این نسبت حداقل به اندازه دوسوم عرض سالن خواهد

بود و اکران و صندلیها باید طوری تقسیم شود که تمام صندلیها در محدوده انعکاس نور به وسیله اکران قرار گرفته باشد و

رسیدگی و تعیین این اندازه ها با کمیسیون فنی اداره ارشاد اسلامی محل خواهد بود.

۱۴- داشتن جعبه های کمکهای اولیه

۱۵- نصب آبخورهای خودکار (برای ۲۰۰ صندلی یک عدد) در محل‌های مناسب

۱۶- جاگذاری زباله دان سرپوش دار (برای ۲۰۰ صندلی یک عدد) به طوری که قابل پاک کردن باشد و در شرایط مناسب

بهداشتی نگاهداری و گندزدایی شود.

۱۷- دیواره و سقف و پنجره و شیشه و درها باید پاکیزه و بی عیب نگاهداشته شود. کف سالن و راهروها نباید لغزنده باشد.

۱۸- آماده داشتن وسائل آتش نشانی براساس نظر کمیسیون مربوط

۱۹- کلیه سیمهای برق سینما باید حتماً دارای روپوش عایق‌دار بوده و یا در کانال و در بدنه ساختمان کار گذاشته شده

باشد و به طور کلی سیم برق در دسترس تماشاگران قرار نگیرد.

۲۰- سینما هر درجه ای که دارا باشد باید دارای پرده متناسب با سالن خود باشد.

۲۱- برای هر ۱۰۰ صندلی یک سرویس بهداشتی در بسته تعبیه شود که یک سوم مجموع آن به طور مجزا مخصوص بانوان باشد (تمام سرویسهای بهداشتی باید به سیفون آب برای شستشو مجهز باشد).

۲۲- در توالتها باید وسایل نظافت و بهداشت از هر حیث موجود باشد و دیواره آنها تا سقف از کاشی باشد.

۲۳- برای محل سرویس بهداشتی مردان میبایست امکان تهویه طبیعی و مصنوعی در نظر گرفته شود.

۲۴- دارنده پروانه سالن سینما موظف است حداقل یک سوم کل تعداد صندلیهای سالن خود را اختصاص به بلیطهای (حداقل قیمت) همان سینما دهد.

۳-۱۵-۵-۳- دیگر استفاده های مجاز در حوزه کاربری اراضی تفریحی - تفرجگاهی:

در اراضی مشخص شده جهت این حوزه در صورت وجود اراضی مازاد بر نیازمندیهای فضایی، احداث باغات ملی و پارک شهری، زمینهای بازی کودکان، زمینهای ورزشی، استخر شنا، محل تفریحات در فضای آزاد، تأسیسات فرهنگی مانند کتابخانه عمومی، موزه، نمایشگاههای مختلف علمی و فرهنگی، تئاتر و سینما، مرکز پرورش فکری کودکان، رستوران، سلف سرویس، پارک وحش، فروش اغذیه و آبمیوه، پارکینگ عمومی، فروشگاه صنایع دستی با تصویب شهرداری مجاز میباشد. توضیح: مساحت واحدهای تجاری صرفاً تا ده درصد مساحت زیربنای همکف در طبقه همکف مجاز میباشد.

۴-۱۵-۵-۳- مقررات مربوط به باغ وحش و موزه ملی تاریخ طبیعی:

۱- ایجاد باغ وحش در هر یک از نقاط کشور مستلزم تحصیل پروانه سازمان محیط زیست می باشد؛ ضوابط و مقررات مربوط به باغ وحش توسط سازمان محیط زیست تعیین خواهد شد. صاحبان یا مسئولان باغ وحش موجود مکلف به دریافت پروانه و رعایت ضوابط و مقررات مربوطه می باشد.

۲- سازمان محیط زیست می تواند برای ایجاد باغ وحش با شهرداری مشارکت و همکاری نماید.

جدول ضوابط عمومی ایجاد پارکینگ در حوزه کاربری تفریحی - تفرجگاهی			
حداقل پارکینگ	حداقل پارکینگ به از	سایر مشخصات	حوزه استفاده از اراضی
۱	برای هر ۸ صندلی	سینما و تئاتر	تفریحی - تفرجگاهی
۱	هر مراجع سرویس بهداشتی	سرویس بهداشتی و سونا	
۱	برای هر ۸ صندلی	مجتمع تفریحات سالم سالن موسیقی و کنسرت	
۱	برای هر ۱۵۰ متر مربع مساحت زمین	شهربازی و پارکهای وحش	

۱۶-۵-۳- حوزه کاربری اراضی مربوط به تجهیزات شهری:

نمایشگاهها - دفاتر پستی - کشتارگاه - پمپ بنزین - ایستگاه خدمات شهری - آتش نشانی - پناهگاه - مرکز جمع آوری زباله - گرمابه، شهرک آزمایش رانندگی - آبریزگاه عمومی - پست های آژیر و اعلام خطر از جمله کاربریهای قابل استقرار در این حوزه می باشد.

۱-۱۶-۵-۳- مقررات تفکیک و ساختمان در حوزه کاربری اراضی تجهیزات شهری:

حداقل مساحت اراضی اختصاص داده شده به تجهیزات شهری در نقشه های طرح جامع و تفصیلی براساس سرانه های مصوب منعکس و اراضی فوق قابل تفکیک و تجزیه نمیباشند.

تبصره ۱- رعایت ضوابط شرکت ملی نفت ایران در مورد احداث ایستگاههای فروش مواد سوختی و پمپ بنزین الزامی
میباشد.

تبصره ۲- رعایت سرانه های مصوب طرح جامع و مشخصات نقشه های تیپ سازمان برنامه و دفتر فنی وزارت کشور در
مورد احداث کشتارگاه، گورستان، آتش نشانی و سایر کاربریهای وابسته به این حوزه در اختصاص زمین واحداث ساختمان
ضروری میباشد.

تبصره ۳- رعایت ضوابط ساختمانی سازمانهای ذیربط و مسئول در احداث واحدهای ساختمانی مربوط به حوزه تجهیزات
شهری براساس طرح مصوب الزامی میباشد.

۱۷-۵-۳- حوزه کاربری اراضی مربوط به تأسیسات شهری:

تأسیسات و خطوط آبرسانی، برق رسانی، گازرسانی، مخابرات، فاضلاب، دفع آبهای سطحی، خطوط و تأسیسات نفت و مشتقات آن، ایستگاههای تقلیل فشار گاز، پستهای برق فشار قوی، پستهای درون شهری برق، تصفیه خانه‌ها، سدها و لوله های آب خام، قناتها، آب انبار، مخازن آب، نفت، گاز، چاهها، شبکه های رادیو و تلویزیون، تأسیسات هسته ای و تأسیسات فنی وابسته به آنها از کاربریهای قابل استقرار در این حوزه می باشند.

ضوابط و مقررات در این حوزه:

تبصره ۱- مقررات تفکیک و ساختمان در اراضی مربوط به این حوزه براساس ضوابط و طرحهای ارگانهای مسئول میباشند.

تبصره ۲- هرگونه ساخت و ساز مسکونی، تجاری و یا تأسیساتی و خدماتی در اراضی این حوزه که در رابطه مستقیم با کاربری مربوط به حوزه تأسیسات شهری نباشد ممنوع و در صورت اضطرار میبایست با تصویب کمیسیون ماده پنج صورت پذیرد.

تبصره ۳- اراضی که جهت احداث تأسیسات شهری تملک و یا از طرف دولت به صورت بلاعوض و یا با قیمت منطقه ای به این امر اختصاص می یابد در صورت تغییر کاربری میبایست مجدداً به ارگان واگذارکننده زمین مسترد و در صورت نیاز با تصویب کمیسیون ماده پنج با کاربری جدید مجدداً واگذار گردد.

تبصره ۴- رعایت حریمهای مصوب تأسیسات شهری در طرحهای توسعه شهری لازم الرعایه میباشد.

تبصره ۵- در صورت عبور گذرگاه، کانال آب، خطوط تأسیساتی از حریمهای مربوط به تأسیسات شهری میبایست ابنیه فنی لازم با نظارت و تأیید دستگاه مسئول جهت تأمین و حفاظت مطلوب و همچنین رعایت ضوابط و مقررات و مشخصات فنی مربوطه در هنگام صدور پروانه ساختمان لازم الاجرا میباشد.

تبصره ۶- اختصاص حداکثر پنجاه درصد از سطح کاربریهای اختصاص یافته به این حوزه به فضای سبز و درختکاری و حریم سبز بلامانع میباشد.

تبصره ۷- هنگام اخذ پروانه ساختمانی استعلام حریم تأسیسات شهری مجاور پلاک به صورت کتبی توسط متقاضی از سازمانهای ذیربط الزامی میباشد.

تبصره ۸- قناتهای متروکه در صورت دارا نبودن ارزش تاریخی میبایست با اطلاع مراجع مسئول تحکیم و یا پر شوند.

۱۸-۵-۳- حوزه کاربری اراضی انتظامی:

مقر نیروهای انتظامی، مراکز پلیس، کانون اصلاح و تربیت، مراکز راهنمایی و رانندگی، پایگاه بسیج، مراکز پلیس فرودگاه، راه آهن و سایر مراکز ویژه امنیتی از جمله کاربرهای قابل استقرار در این حوزه می باشند.

۱-۱۸-۵-۳- مقررات تفکیک و ساختمان در حوزه کاربری اراضی انتظامی:

مقررات ساختمانی در این حوزه بستگی به طرحهای مصوب ارگانهای ذیربط خواهد داشت و لازمست کمیته ویژه ای از

طرف مجری طرح مأمور رسیدگی و تدوین مقررات مربوطه گردد لیکن رعایت مقررات کلی در مجموعه های اداری -

ستادی به شرح ذیل قابل ذکر میباشد:

تبصره ۱- حداکثر سطح زیربنا در طبقات صد درصد مساحت زمین

تبصره ۲- حداقل سطح فضای باز (ساخته نشده) پنجاه درصد کل مساحت زمین

تبصره ۳- حداقل مساحت تفکیک زمین در مراکز ناحیه ۱۰۰۰ متر مربع میباشد.

تبصره ۴- جهت تأمین ایمنی ساختمان میبایست حداقل با فاصله سه متر از پلاکهای مجاور احداث گردد.

تبصره ۵- فضای باز سرپوشیده جز زیربنا محسوب نمیشود.

تبصره ۶- به ازای هر یکصد متر مربع زیربنا احداث یک واحد پارکینگ الزامی است.

تبصره ۷- در صورت اضافه شدن پاسگاه راهنمایی و رانندگی حداکثر تا ده درصد به میزان کل زیربنا در طبقات اضافه

خواهد شد.

تبصره ۸- اراضی مربوط به این حوزه قابل تفکیک نمیباشد.

نواحی انتظامی:

جدول نمایش مساحت زمین و زیر بنا در نواحی انتظامی

نواحی انتظامی	مساحت زمین به هکتار	مساحت (زیربنا به متر مربع)
درجه ۱	۱۵-۲۰	۲۰۰۰۰
درجه ۲	۱۲-۱۵	۱۵۰۰۰
درجه ۳	۹-۱۲	۱۰۰۰۰
درجه ۴	۹-۶	۸۰۰۰

جدول نمایش مساحت زمین و زیربنا در مناطق انتظامی

مناطق انتظامی	مساحت زمین به هکتار	مساحت (زیربنا به متر مربع)
درجه ۱	۶-۹	۸۰۰۰
درجه ۲	۴-۶	۶۰۰۰
درجه ۳	۳-۵	۵۰۰۰
درجه ۴ و ۵	۲-۳	۳۰۰۰

مأخذ: نامه شماره ۹۰/۱/۰۲/۵۴/۱۱۲۶۵ مورخ ۷۹/۶/۳۱ فرماندهی مهندسی ناجا به فرماندهی ناحیه انتظامی استانها

جدول: نمایش مساحت زمین و زیربنا در حوزه‌های انتظامی

مساحت (زیربنا به متر مربع)	مساحت زمین به هکتار	حوزه های انتظامی
۳۰۰۰	۲-۳	درجه ۱ و ۲
۲۰۰۰	۲	درجه ۳
۱۵۰۰	۱	درجه ۴
۱۰۰۰	۰/۵	درجه ۵ و ۶

جدول نمایش مساحت زمین و زیربنا در پاسگاههای انتظامی

مساحت (زیربنا به متر مربع)	مساحت زمین به مترمربع	پاسگاههای انتظامی
۱۰۰۰	۵۰۰۰	درجه ۱
۶۵۰	۴۰۰۰	درجه ۲ و ۳
۴۰۰	۲۰۰۰-۳۰۰۰	درجه ۴ و ۵
۲۰۰	۱۰۰۰	درجه ۶

مأخذ: نامه شماره ۹۰۱/۰۲/۳/۵۴/۱۱۲۶۵ مورخ ۷۹/۶/۳۱ فرماندهی مهندسی ناجا به فرماندهی انتظامی استانها

۱۹-۵-۳- حوزه کار بری اراضی نظامی (مرکز ستادی):

پایگاههای نیروی زمینی، هوایی، دریایی، ارتش و سپاه، مراکز ستادی نظامی، پدافند هوایی، از جمله کاربریهای قابل استقرار در این حوزه می باشد.

۱-۱۹-۵-۳- مقررات تفکیک و ساختمان در مراکز ستادی و اداری حوزه اراضی نظامی:

مقررات ساختمانی این حوزه بستگی به طرحهای مصوب ارگانهای ذیربط خواهد داشت و لازمست کمیته ای ویژه از طرف

مجری طرح مأمور رسیدگی و تدوین مقررات مربوطه گردد ولی رعایت مقررات کلی در مجموعه های ستادی به شرح زیر قابل توجیه میباشد:

۱- سطح زیربنا در طبقه همکف از پنجاه درصد کل زمین تجاوز ننماید.

۲- سطح کل طبقات از صددرصد سطح کل زمین تجاوز ننماید.

۳- طرحهای مصوب اینگونه مراکز پس از تصویب در کمیسیون ماده پنج قابل احداث یا جابجایی و افزایش بنا خواهد بود.

۴- مقررات عمومی ساختمانی و مقررات پارکینگ میبایست علاوه بر مقررات فوق در این حوزه رعایت گردد.

۲-۱۹-۵-۳- دیگر استفاده های مجاز در حوزه کاربری اراضی نظامی:

در حوزه استفاده از این اراضی در داخل شهرها صرفاً احداث واحدهای ستادی و اداری مجاز و واحدهای آموزشی، رزمی، پشتیبانی، تدارکاتی، و غیره براساس مصوبه ۱/۰۹۶ مورخ ۱۳۶۴/۴/۲۵ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران میبایست به اراضی خارج از محدوده با شهر با فاصله حداقل پنج کیلومتر از محدوده شهر منتقل گردند.

۲۰-۵-۳- حوزه کاربری صنایع و کارگاهها:

۱- کارگاههای درون شهری از قبیل آهنگری، نجاری، کارگاه درب و پنجره سازی، مبل سازی، تعمیرگاهها، و تمامی مراکزی که به تولید کالا مشغول بوده و به صورت واحد تجاری نمی باشند در شمار کاربری قابل استقرار در این حوزه بوده و استقرار صنایع بزرگ برون شهری و صنایع با آلودگی زیاد در این حوزهها مجاز نبوده و صنایع و کارگاههای مزاحم و نیمه مزاحم داخل شهر بدون امکان گسترش زیربنا می بایست برنامه های توسعه خود را به خارج از شهر منتقل نمایند.

۲۰-۵-۳-۱- مقررات تفکیک و ساختمان در حوزه کاربری صنایع و کارگاهها:

الف - کارگاههای درون شهری: به کارگاههایی اطلاق میشود که با آلودگی بسیار جزئی به عنوان تعمیرگاه میتوانند مجاور

کاربریهای تجاری در حد واحد مغازه مستقر گردند (به عنوان مثال کارگاههای ساعت سازی، تعمیر کفش، تعمیر لوازم خانگی کوچک، کارگاه خیاطی، تعمیر دوربین و غیره...) ضوابط تفکیک و ساختمان براساس ضوابط کاربری تجاری مربوط به پلاک مورد نظر در طرح جامع و تفصیلی میباشد.

ب - مجموعه کارگاههای نیمه مزاحم شهری: به مجتمعهای کارگاههای کوچک مزاحم شهری با آلودگی محدود اطلاق میشود که واحدهای صنعتی آن در فضاهایی با مساحت ۵۰ الی ۱۰۰ متر مربع با حداکثر ۱۰ نفر کارگر به تولید و تعمیر اشتغال داشته باشند (مانند تعمیرگاه و صافکاری اتومبیل، آهنگری، واحدهای بسته بندی، تولید بستنی، تولید همبرگر، تولید حلوا، جوراب بافی، تولید کانال کولر، تولید لباس و کارگاه نجاری و تعمیر مبل و..)

تبصره ۱- حداقل تفکیک در مورد پلاکهای واقع در محدوده بازارچه های صنعتی ۲۰۰ متر مربع میباشد.

تبصره ۲ - در صورتی که مجموعه کارگاهها براساس طرح یک پارچه ارائه گردد واحدهای کارگاهی مستقر در بازارچه از قابلیت ساخت کارگاههای صنعتی با مساحت حداقل ۵۰ متر مربع به صورت مشاعی برخوردار خواهند گردید.

تبصره ۳ - حداکثر درصد زیربنا در طبقه همکف پنجاه و کل طبقات از هفتاد و پنج درصد سطح زمین نمیبایست تجاوز نماید.

تبصره ۴- ارتفاع هر واحد کارگاهی از پنج متر نمیبایست تجاوز نماید.

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

توضیح: در طرح جامع و تفصیلی شهر آمل در مبادی ورودی شهر موقعیتهایی جهت تجمع کارگاههای نیمه مزاحم شهری پیشنهاد گردیده است، بنابراین علاوه بر متقاضیان جدید کارگاههای موجود در صورت درخواست جابجایی، تجدید بنا و تعمیرات اساسی در موقعیت موجود صرفاً با کاربری تجاری نواری مجاز به ادامه فعالیت بوده و ادامه فعالیت کارگاهها با استعلام از سازمان محیط زیست میبایست به موقعیتهای تعیین شده منتقل گردند.

تبصره ۶- طراحی گذرگاههای داخلی مجموعه کارگاهها با چند ورودی و خروجی مجزا میبایست به نحوی صورت پذیرد که مسیر ورود و خروج مواد خام و کالای ساخته شده کاملاً از یکدیگر مجزا در نظر گرفته شوند.

تبصره ۷ - کف سازی و شیب کف واحدهای کارگاهی میبایست با توجه به لزوم نظافت و شستشو از مصالح مقاوم با شیب مناسب طراحی و احداث گردد.

تبصره ۸- سیستم فاضلاب و دفع آبهای سطحی، لوله کشی آب گرم و سرد برای هر یک از واحدهای کارگاهی و محوطه باز بازارچه صنعتی طراحی و احداث گردد.

تبصره ۹ - موقعیت و نظام دفع ضایعات و زباله با توجه به جهت وزش بادهای غالب، عدم دید و سهولت و جمع آوری با ورودی جداگانه در طرح منظور گردد.

تبصره ۱۰- تأسیسات جنبی مانند دفتر، اطلاعات، نمازخانه، نگهبانی، سرویسهای بهداشتی، شیرهای آتش نشانی، انبار در طرحها مورد توجه قرار گیرد.

تبصره ۱۱- در طراحی محوطه سازی، نورپردازی محیط، تابلوهای راهنما با مصالح مقاوم مورد توجه قرار گیرد.

تبصره ۱۲ - ابعاد پارکینگ میبایست براساس تعداد و نوع ظرفیت وسائط نقلیه که به صورت روزانه از مجموعه کارگاهها استفاده خواهند کرد طراحی و تعداد پارکینگ به ازاء هر کارگاه دو محل پارکینگ در طرح منظور گردد.

پ - شهرکها و نواحی صنعتی: به مجتمعهای صنعتی اطلاق میگردد که در اراضی مجاور و یا متصل به شهر با تعداد بیش از ده نفر کارگر و با آلودگی متوسط به تولیدات کالاهای مختلف اختصاص یافته باشد. (کارگاههای تولید یخ، تولید لبنیات، تولید فرآورده های گوشتی، تولید آبمیوه، و کنستانتیره، تولید نوشابه، واحدهای قالی بافی و پتوبافی، واحدهای تولید موکت، واحدهای رنگرزی، کفش ماشینی، تولید الوار و چوب بری، مبیل سازی، تولید مخازن کوچک، لوازم برقی، فلزی، آبکاری و صنایع روستایی از جمله آنها میباشند).

تبصره ۱- حداقل مساحت تفکیک اراضی در حوزه کاربری اراضی پارک صنعتی پانصد متر مربع میباشد.

تبصره ۲- در صورتی که مجموعه براساس طرح یک پارچه ارائه گردد واحدهای تولیدی مستقر در شهرک از قابلیت ساخت حداقل در مساحت ۲۵۰ متر مربع برخوردار خواهند بود.

تبصره ۳- حداقل بیست و پنج درصد سطح کل زمین میبایست جهت فضای سبز در نظر گرفته شود. این فضا فقط به منظور درختکاری و فضای سبز میباشد و جهت بارگیری و باراندازی سطحی متناسب با نوع عملکرد میبایست علاوه بر حداقل فضای باز پیش بینی گردد.

تبصره ۴ - حداکثر سطح زیربنا در همکف نمیبایست از پنجاه درصد (۵۰٪) سطح کل زمین تجاوز نماید.

تبصره ۵ - مقررات عمومی ساختمان و مقررات پارکینگ در این حوزه لازم الرعایه میباشند و تعداد پارکینگ در این کاربری حداقل یک محل پارکینگ به ازای هر یکصد متر مربع زیربنا خواهد بود.

۲-۲۰-۵-۳- دیگر استفاده های مجاز وابسته در حوزه صنایع و کارگاهها:

الف - خوابگاه فقط در حوزه استفاده از اراضی پارکهای صنعتی، نواحی

ب - درمانگاه در مجموعه کارگاههای نیمه مزاحم و ناحیه صنعتی

ت - واحدهای تجاری خرده فروشی در طبقه همکف حداکثر در حد ۵ درصد از سطح اشغال (توضیح اینکه در مجموعه های شهرکها و نواحی صنعتی سطوح ویژه ای جهت اماکن تجاری مورد لزوم و پاسگاه انتظامی، اطلاعات و آتش نشانی، تعمیراتی پیش بینی میگردد).

ث - کلیه استفاده های مجاز در حوزه استفاده از اراضی فضای باز و سبز عمومی (به استثنای پارک کودک)

ج - تأسیسات شهری که به وسیله بخش عمومی احداث میشود نظیر تأسیسات آبرسانی، برق، فاضلاب، گاز و تلفن

توضیح: در مورد صنایعی که در داخل شهر مستقر بوده و انتقال آن به خارج از شهر در دوره برنامه ریزی اقتصادی نمیباشد میبایست تدابیر لازم جهت کنترل آلودگیهای مختلف زیرنظر سازمان محیط زیست از نظر بو، صدا، ارتعاش و غیره و ممنوعیت هرگونه توسعه جدید در محل موجود و برنامه ریزی جهت جابجایی و انتقال تدریجی به مورد اجرا گذارده شود.

۳-۲۰-۵-۳- ضوابط و مقررات مربوط به اراضی با کاربری صنایع و کارگاهها:

- ۱- اراضی که با توجه به کاربری وضعیت موجود، کاربری آنها در طرح تفصیلی به صورت صنعتی کارگاهی تثبیت گردیده است تا زمانی که ساختمان نیازمند بازسازی و نوسازی کلی نباشد بنا به تمایل مالک در صورت عدم اعتراض سازمانهای محیط زیست و بهداشت شهری میتوانند در محل مذکور به فعالیت خود ادامه دهند.
- ۲- کارگاههای درون شهری که در طرح تفصیلی با کاربری تجاری (نواری، محله، ناحیه و مختلط) مشخص گردیده است با رعایت ضوابط کاربریهای فوق و همچنین همجواری مناسب مجاز به فعالیت خواهند بود.
- ۳- کلیه فعالیتهای کارگاهی که دارای آلودگی با درجات مختلف می باشد در وضعیت بازسازی و نوسازی به ترتیب به موقعیت کاربریهای مجتمع کارگاههای نیمه مزاحم شهری، پارک صنعتی و ناحیه صنعتی منتقل خواهند گردید.
- ۴- کارگاههای صنعتی با مساحت یکهزار متر مربع و کمتر میتواند با تصویب کمیسیون ماده پنج به کاربری مسکونی با تراکم مجاور تبدیل گردد.

۵- کاربری اراضی پیشنهادی مربوط به کارگاههای با مساحت بیش از یکهزار متر مربع بعد از انتقال می بایست راساً توسط کمیسیون ماده پنج با توجه به نیازمندیهای فضایی مناطق شهری مورد تصمیم گیری قرار گیرد.

۴-۲۰-۵-۳- ضوابط جهت احداث واحدهای نانوائی های سنتی:

به منظور تاسیس اصولی نانوائی های سنتی و به منظور جلوگیری از مزاحمتهای فزاینده ناشی از استقرار مشتریان در معابر و با قرار دادن کیسه های آرد و منبع سوخت در خارج از مغازه ها و ایجاد سد معبر، حداقل فضاهای مورد نیاز برای موارد ذیل باید مورد توجه قرار گیرد.

۱- حداقل فضای لازم برای نگهداری کیسه های آرد و انبار آرد ۱۰ مترمربع

۲- حداقل فضای مورد نیاز برای استراحت کارگران (اطاق استراحت) ۱۲ مترمربع

۳- حداقل فضای مورد نیاز برای دستگاه پخت و استقرار دستگاه خمیرگیر (کارگاه پخت نان) به مساحت ۲۲ مترمربع

۴- حداقل فضای مورد نیاز برای استقرار مشتریان ۱۰ مترمربع

۵- حداقل فضای مورد نیاز برای احداث سرویسهای توالت، دستشویی، حمام ۶ مترمربع، در صورتیکه از ماشین آلات جهت

پخت نان (نوع تونلی) استفاده شود بند (۳) از ۲۲ مترمربع به ۳۰ مترمربع افزایش پیدا می کند.

۵-۲۰-۵-۳- صنایع با آلودگی زیاد:

مجتمعهای صنعتی بزرگ با دارا بودن آلودگیهای مختلف از نظر آلودگی هوا، آب، خاک و همچنین، صدا، ارتعاش و غیره که میبایست در مجتمعها و یا محورها و نواحی صنعتی با فاصله کافی از محدوده شهر با رعایت ضوابط شرکت شهرکهای صنعتی ایران احداث گردند به شرح ذیل میباشند:

- ۱- تولید آمونیاک یا کلرین و امثال آن
- ۲- تولید آسفالت
- ۳- اسلحه سازی
- ۴- تولید سیمان، گچ، آجر و آهک و غیره
- ۵- کوره های ذغال، ذغال سنگ یا گازوئیل و مازوت سوز
- ۶- کوره های سوخت زباله و تهیه کمپوست و نظیر آن
- ۷- تولید یا تصفیه نفت و مشتقات آن
- ۸- تولید مواد ضد عفونی کننده یا سمی
- ۹- تقطیر و عصاره کشی استخوان، ذغال یا چوب و امثال آن
- ۱۰- گداختن یا عمل آوردن چربیها
- ۱۱- تولید کودهای مختلف غیر از انواعی که فاقد بو میباشد

- ۱۲- تولید یا انبار کردن گازهای مختلف با حجم بیشتر از ۲۵۰ متر مکعب
- ۱۳- تولید چسب و ژلاتین
- ۱۴- تولید اسیدهای خطرناک مانند کلریدریک، نیتریک، سولفوریک و امثال آن
- ۱۵- تولید و انبار کردن مواد آتشنا و منفجره
- ۱۶- تولید و تصفیه پتاس
- ۱۷- انبار و عمل آوردن پوست و دباغی
- ۱۸- تولید لاستیک از مواد خام
- ۱۹- مجموعه های کشتارگاهی
- ۲۰- تصفیه سنگ معدن مانند آهن، مس و روی و قلع
- ۲۱- تصفیه شکر
- ۲۲- تولید قیر، قیرگونی یا انواع عایقها
- ۲۳- مخازن بنزین یا نفت روی سطح زمین با حجم بیشتر از ۲۵ هزار لیتر
- ۲۴- هر نوع تأسیسات دیگری که مولد بو، گازهای خطرناک و سمی، گرمای شدید، لرزش، صدای زیاد بوده و قابلیت آلودگی قابل توجه آب، خاک و هوا را به تشخیص مجری طرح دارا باشند.
- ۲۵- سایر فعالیتهای صنعتی که براساس ضوابط وزارت صنایع و معادن قابل استقرار در شهرکها و نواحی صنعتی میباشند.

۲۱-۵-۳- حوزه کاربری اراضی باغداری:

اراضی مشجر مثمر، اراضی مشجر غیر مثمر، جنگلهای طبیعی و مصنوعی، نهالستانها و واحدهای پرورش گل و درختچه های زینتی از جمله کاربریهای قابل استقرار در این حوزه می باشند.

۱-۲۱-۵-۳- مقررات تفکیک و ساختمان در حوزه کاربری اراضی باغداری:

ضوابط و مقررات مربوط به تبدیل و تغییر کاربری، افراز و تقسیم و تفکیک باغات و اراضی کشاورزی یا آیش موضوع ماده ۱۴ قانون زمین شهری، برحسب اینکه داخل محدوده قانونی یا حریم قرار داشته باشند به شرح ذیل تعیین گردیده است. در

اجرای این ضوابط لازم است مفاد قانون حفظ و گسترش فضای سبز در شهرها مصوب ۱۳۵۹ رعایت گردد و در صورت نیاز به تغییر یا تعیین کاربری اراضی حوزه فوق، موضوع حسب مورد در کمیسیون ماده پنج طرح تفصیلی استان مطرح و همراه با نحوه تأمین خدمات لازم مورد تصمیم گیری قرار گیرد.

الف - باغات داخل محدوده قانونی:

۱- فضای سبز عمومی:

شهرداری علاوه بر مصوبات طرحها میتواند باغات را ضمن توافق با مالک تملک نموده و با حفظ وضعیت درخت و سیستم آبیاری به صورت فضای سبز عمومی نگهداری و با تصویب مراجع مربوطه به فضای سبز عمومی تبدیل نماید.

۲- باغ - مسکونی:

باغاتی که فاقد کاربری مصوب خدمات و فضای سبز عمومی باشند قابل تبدیل به منطقه باغ - مسکونی با ضوابط تفکیک و ساختمان سازی ویژه به شرح زیر هستند:

۲-۱- حداقل تفکیک، افراز و تقسیم ۲۰۰۰ متر مربع با تراکم ساختمانی ۲۰ درصد و حداکثر سطح اشغال ۱۰٪.

در صورتی که مالک مایل به استفاده از تراکم بیشتر باشد در مقابل افزایش مساحت قطعات تفکیکی اجازه احداث ساختمان با تراکم و طبقات بیشتر به شرح زیر داده میشود:

۲-۲- در قطعات ۳۰۰۰ تا ۵۰۰۰ متر مربع اجازه استفاده از تراکم ساختمانی ۳۰٪ با حداکثر سطح اشغال ۱۵٪ سطح زمین
۳-۲- در قطعات تفکیکی ۵۰۰۰ متر مربع به بالا اجازه استفاده از تراکم ساختمانی ۴۵٪ با حداکثر سطح اشغال سطح زمین
تبصره ۱ - باغات تفکیک شده قبلی که کمتر از ۲۰۰۰ متر مربع مساحت داشته باشند نیز مشمول بند (۱-۲) میباشند در
قطعاتی که سطح اشغال ساختمان کمتر از ۱۵۰ متر مربع باشد حداکثر تا ۱۵۰ متر مربع سطح اشغال در دو طبقه و یک
طبقه زیر زمین مجاز است.

تبصره ۲ - در صورت احداث ساختمان مسکونی در یک طبقه، محل استقرار آن باید از هر ضلع زمین حداقل ۴ متر فاصله
داشته باشد. این فاصله در مورد ساختمانهای ۲ طبقه ۸ متر، ۳ طبقه ۱۲ متر و ۴ طبقه ۱۶ متر میباشد. احداث ساختمان با
بیش از ۴ طبقه در مناطق باغ مسکونی مجاز نیست و نقشه استقرار بنا در زمین باید با رعایت کمترین میزان قطع درخت
باشد.

تبصره ۳ - در آن دسته از کاربریهای خدماتی مانند هتل، واحدهای تفریحی و ورزشی و فرهنگی که انتفاعی باشند رعایت
کلیه ضوابط این بند الزامی است، لیکن در کاربریهای خدمات عمومی که با اعتبارات دولت احداث میشود، استفاده از
حداکثر ۱۵ درصد سطح اشغال و ۴۵ درصد تراکم در تمام حالات بلامانع است.

تبصره ۴ - با استفاده از مزایای تفکیک مربوط به قطعات بزرگتر موضوع بندهای ۲-۲- و ۲-۳- هرگونه تفکیک بعدی ممنوع
است و مراتب میبایست در سند مالکیت و صورتجلس تفکیکی قید شود.

تبصره ۵- اراضی واگذار شده براساس این بند براساس توافقات به شهرداری غیرقابل تبدیل به کاربریهای مسکونی و انتفاعی بوده و شهرداری موظف است ظرف مدت ۱۵ ماه آنها را برای استفاده عمومی تبدیل به پارک نموده چگونگی امر را به سازمان مسکن و شهرسازی استان اطلاع دهد، در صورت عدم تبدیل آنها به پارک در این مدت بلافاصله با تصویب مراجع مربوطه به سایر خدمات عمومی مورد نیاز شهر اختصاص خواهد یافت.

تبصره ۶- در مصوبه طرح جامع شهر آمل در تاریخ ۸۰/۹/۲۶ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران مقرر نمود، باغات و اراضی کشاورزی واقع در محدوده طرح، مطابق وضع موجود تثبیت گردد و تراکم ساختمانی داخل باغات براساس قوانین و ضوابط و مقررات موجود تعیین گردد.

۲-۲۱-۵-۳- اولویت بندی و ضوابط پیشنهادی باغهای موجود شهر آمل:

الف- مقدمه

در زمان برداشت تفصیلی نحوه کاربری اراضی (شرایط موجود) شهر آمل (با مقیاس ۱:۲۰۰۰) به دلیل سطح قابل توجه باغات در شهر آمل و وجود تنوع در نحوه پراکندگی، همجواری و مساحت آنها و با عنایت به اینکه بسیاری از قطعات باغات باقیمانده در میان بافت ساخته شده به دلیل مساحت های محدود عملاً عملکرد خود را به عنوان باغ از دست داده اند در ضوابط مقررات طرح جامع تفصیلی نسبت به دسته بندی باغات موجود جهت ارائه ضوابط و مقررات لازم جهت تعیین

تکلیف مالکین در شش سطح بصورت اولویت های اول تا ششم و چهار تبصره همراه با ارائه نقشه طبقه بندی آنها بر اساس موارد فوق در نقشه کاربری (وضعیت موجود) اقدام گردیده است.

بطور کلی باغهای موجود از نظر شرایط فیزیکی به موارد ذیل قابل تفکیک می باشند:

- **اولویت اول:** باغات سرسبز و متراکم موجود با کیفیت خوب که می بایست به عنوان ذخیره فضای سبز خصوصی مورد حفاظت قرار گیرند و غیرقابل تغییر کاربری میباشند.

- **اولویت دوم:** باغات موجود با کیفیت و مساحت پانصد تا هزار متر مربع که می توانند با رعایت حد نصاب تفکیک در تراکم های مختلف پس از طرح در کمیته فنی جهت تغییر کاربری در کمیسیون ماده پنج مطرح گردند.

- **اولویت سوم:** باغات موجود با مساحت یکپارچه ۱۰۰۰ مترمربع و بالاتر که براساس مطالعات مشاور فاقد ارزش نگهداری به صورت باغ بوده و عملاً در وضع موجود به صورت باغات متروکه و با تراکم بسیار پایین هستند و بطورکلی از حالت باغ خارج شده ولی در طرح تفصیلی دارای کاربری باغ میباشند که جهت تغییر کاربری باید در کمیسیون ماده پنج مطرح گردند.

- **اولویت چهارم:** باغاتی که براساس مطالعات مشاور طرح تفصیلی فاقد ارزش و نگهداری به صورت باغ بوده و عملاً در وضع موجود به صورت باغات متروکه و با تراکم بسیار پایین بوده و از حالت باغ خارج شده و مساحت یکپارچه آنها بین ۵۰۰

تا ۱۰۰۰ مترمربع است که موضوع تغییر کاربری میبایست در کمیته فنی بررسی و مصوبات کمیته فنی عیناً به تأیید کمیسیون ماده ۵ برسد.

- **اولویت پنجم:** قطعاتی هستند که دارای کاربری باغ بوده و دارای مساحت زیر ۵۰۰ مترمربع (مساحت یکپارچه) میباشند. مالکین این قطعات در صورت پرداخت حقوق شهرداری میتوانند با تراکم مسکونی مجاور اقدام به احداث بنا نمایند. این قطعات در نقشه کاربری اراضی با علامت ۵ مشخص گردیده اند.

- **اولویت ششم:** اراضی و قطعاتی که قبلاً برابر ضوابط و مقررات طرح تفصیلی و کمیسیون ماده پنج تغییر کاربری پیدا نموده اند از نظر کاربری مصوب به قوت خود باقی میباشند.

توضیح ۱- باغاتی که در طرحهای مصوب دارای کاربری پارک و فضای سبز می باشند می بایست با اولویت نخست توسط شهرداری آمل تملک و مورد حفاظت قرار گیرند.

توضیح ۲- در طبقه بندی این باغات مساحت، تجمع و یکپارچگی باغات در مجاور یکدیگر با وجود دارا بودن اسناد مالکیت جداگانه مورد توجه قرار گرفته است.

توضیح ۳- وجوهی که توسط شهرداری آمل جهت تغییر کاربری با ایجاد ارزش افزوده از مالکین دریافت می گردد در حساب بانکی مخصوص جهت تامین اعتبارات لازم جهت تملک باغات (طبقه بندی گردیده با اولویت یک) هزینه گردد و گزارش آن هر شش ماه یکبار به کمیسیون ماده پنج ارائه خواهد گردید.

توضیح ۴ - اخذ ارزش افزوده نقدی ناشی از تغییر کاربری باغات صرفاً در مورد باغات با مساحت بین ۵۰۰ تا ۵۰۰۰ متر مجاز و باغات دارای مساحت بیش از پنجهزار متر مربع مشمول واگذاری قدر سهم به صورت زمین با کاربری پارک و فضای سبز به شهرداری خواهند بود.

توضیح ۵- دارابودن سند مالکیت رسمی از طرف مالک و ارائه طرح تفکیکی با رعایت حدنصاب تفکیک و ملحوظ داشتن عرض گذرگاه های پیشنهادی و سایر ضوابط طرح تفصیلی در خصوص باغات اولویت دوم، سوم و چهارم و پنجم الزامی می باشد.

توضیح ۶- باغاتی که در طرح تفصیلی طرح جامع مصوب دارای کاربری باغ بوده لیکن در زمان مراجعه مالک به شهرداری بصورت اراضی بایر و خالی یا باغات تخریب شده می باشند.

۱- در صورتیکه مشخص گردد که تخریب باغ بصورت عمدی توسط مالک یا مالکین صورت پذیرفته علاوه بر معرفی مالک به کمیسیون ماده صد صدور هر گونه پروانه تفکیک و ساخت و ساز اراضی فوق می بایست بر اساس ماده ۱۴ قانون زمین شهری صورت پذیرفته و ضوابط حفظ باغات و اراضی مشجر می بایست در مورد پلاک فوق مورد عمل قرار گیرد.

۲- در صورتیکه اراضی فوق دارای رای کمیسیون (ماده دوازده) در مورد بایر بودن پلاک باشند کاربری آن در کمیته فنی مورد تصمیم گیری قرار خواهد گرفت.

توضیح ۷ - باغات موجود که بر اساس ماده ۱۴۷ اصلاحی قانون ثبت اسناد و املاک مورد تفکیک قرار گرفته اند:

۱- در صورتی که باغات مذکور در شمار باغات طبقه بندی شده تحت عنوان اولویت یک قرار داشته باشند هر گونه تغییر کاربری آنها غیرمجاز می باشد.

۲- در صورتیکه باغات مذکور در شمار باغات طبقه بندی شده تحت عنوان اولویت دو قرار داشته باشند تغییر کاربری آنها می بایست در کمیسیون ماده پنج مورد تصمیم گیری قرار گیرد.

۳- در صورتیکه بر اساس تصمیم کمیته فنی کاربری باغات فوق به کاربری مسکونی تغییر یابد تراکم آن نمی بایست از حداقل تراکم اراضی مسکونی مجاوز (هر کدام که کمتر باشد) تجاوز نماید.

۴- در صورتیکه در تفکیکهای انجام شده ضوابط گذربندی و حد نصاب تفکیک رعایت نشده باشد عقب نشینی پلاکها با رعایت کلیه ضوابط طرح جامع (تجدید نظر) و طرح تفصیلی مصوب الزامی می باشد.

توضیح ۸- باغات و اراضی مشجر که در نقشه اولویت بندی کاربری باغ مشخص نگردیده اند:

۱- در صورتیکه بر اساس گزارش شهرداری یا مشاور کاربری برخی از باغات موجود در نقشه های مربوط به مدارک طرح یا نقشه طبقه بندی باغات بصورت غیرباغ مشخص شده باشند و بر اساس مساحت و میزان ساخت و ساز احتمالی بر اساس مفاد این ضوابط می بایست در کمیسیون ماده پنج مورد تصمیم گیری قرار گیرد.

۲۲-۵-۳- حوزه اراضی کشاورزی:

زراعت، پرورش گل و نهال، تاسیسات محدود دامداری، تاسیسات پرورش ماهی، زنبور عسل، کرم ابریشم، پرورش طیور و پرندگان، کشت و صنعت (بدون واحد کشتار صرفاً در فاصله بعد از ۵۰۰ متری محدوده مصوب طرح جامع و تفصیلی با تصویب کمیسیون ماده پنج مجاز می باشد) از جمله کاربریهای قابل استقرار در این حوزه می باشند.

۱-۲۲-۵-۳- مقررات تفکیک و ساختمان در حوزه اراضی کشاورزی:

براساس دستورالعمل جدید و اصلاح شده ماده ۱۴ قانون زمین شهری در خصوص قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها، اراضی کشاورزی یا آیش داخل محدوده قانونی شهرها از قابلیت هایی به شرح ذیل برخوردار خواهند بود.

تبصره ۱ - تبدیل اراضی کشاورزی که فاقد کاربری مصوب خدمات و فضای سبز عمومی باشند به باغ بلامانع است. در این صورت لازم است که نقشه درختکاری باغ نیز همراه با نقشه های تفکیکی و ساختمانی به تصویب شهرداری مربوطه برسد.

تبصره ۲- تبدیل و تغییر کاربری اراضی کشاورزی یا آیش داخل محدوده قانونی به مسکونی در صورتی که طرح جامع یا تفصیلی کاربری مسکونی آنها با پیش بینی خدمات مورد نیاز تهیه و به تصویب کمیسیون ماده پنج برسد مورد تأیید است. کسب اجازه قطعه بندی و تفکیک و ساختمان سازی اینگونه اراضی مشمول ضوابط و مقررات مربوط به تأمین فضاهای عمومی و خدماتی شهرها موضوع مصوبه مورخ ۶۹/۱۰/۳ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران خواهد بود.

تبصره ۳ - تا زمانی که مالکین قصد تفکیک و ساختمان سازی ندارند میتوانند از ضوابط تفکیک به شرح زیر استفاده نمایند:

- حداقل تفکیک اراضی شالیزار ۵ هکتار

- حداقل اراضی زراعتی غیرشالیزار ۱۰ هکتار

- حداقل اراضی زراعتی دیم ۲۰ هکتار

۲۳-۵-۳- حوزه کاربری اراضی مربوط به عناصر و عوارض طبیعی:

کوه - تپه- دریا و دریاچه - تالاب و مرداب- باتلاق- رودخانه و مسیل- نهر- آبشار- بیشه- چشمه- آبراهه- بیابان- مرتع- پرتگاه و بریدگی زمین از جمله کاربریهای موجود در این حوزه میباشند.

تبصره ۱ - (هرگونه تغییر وضعیت زمین خاکریزی و خاک برداری در حوزه اراضی مربوط به عناصر و عوارض زمین بدون اجازه مجری طرح غیرمجاز میباشد).

تبصره ۲- تفکیک اراضی واقع در این حوزه غیرمجاز میباشد.

تبصره ۳ - احداث هرگونه ساختمان در اراضی این حوزه با ارائه طرح مصوب توسط سازمانهای مسئول به کمیسیون ماده پنج صرفاً در طبقه همکف بدون پیلوت با سطح اشغال حداکثر پنج درصد مساحت حوزه مجاز میباشد.

تبصره ۴ - رعایت حریمهای مصوب در این حوزه الزامی بوده و احداث فضای سبز و مشجر و گذرگاههای ویژه حرکت پیاده و دوچرخه در اراضی این حوزه با تصویب کمیسیون ماده پنج بلامانع میباشد.

۲۴-۵-۳- مستحذات و اراضی فاقد کاربری:

اراضی ذخیره، ساختمانهای فاقد کاربری- ساختمانهای متروکه و غیرمسکونی از جمله کاربریهای قابل استقرار در این حوزه می باشند.

تبصره ۱: تفکیک و احداث ساختمان در اراضی این حوزه صرفاً پس از تعیین و تصویب کاربری آنها توسط کمیسیون ماده پنج امکان پذیر می باشد.

تبصره ۲: در صورتیکه کاربری این اراضی به مسکونی تغییر یابد می بایست حداقل تراکم ساختمانی اراضی مجاور مورد عمل قرار گیرد.

۲۵-۵-۳- حوزه کاربری اراضی کشاورزی واقع در حریم شهر:

این حوزه مشتمل است بر اراضی واقع در حوزه محدوده استحفاظی و شامل دو بخش ذیل میباشد:

الف - اراضی کشاورزی مجاور محدوده ۱۰ ساله تا پانصدمتری آن که استفاده های مجاز در این حوزه عبارتند از:

۱ - کشاورزی و باغداری بدون کارگاه یا کارخانه وابسته

۲- احداث شهرک براساس برنامه های مصوب قبلی تا حد اراضی واگذار شده

۳- احداث واحدهای مسکونی روستایی در محدوده مسکونی جهت سکونت اهالی روستا بر مبنای عرف و عادت روستا و در

باغات حداکثر تا یک واحد مسکونی ویلایی (نگهداری دام در این حوزه فقط در صورتی که جهت رفع نیازمندیهای خانگی

باشد مجاز است).

۴- باغات ملی و یا تأسیساتی که سازمانها و مؤسسات دولتی راساً جهت تأمین احتیاجات ساکنین منطقه استحفاظی به وجود می آورند.

۵ - تأسیسات آموزشی، بهداشتی، تجارتي و کارگاههای حرفه ای فقط در محدوده روستاها و متناسب با احتیاجات ساکنین روستاهای منطقه حریم.

۶- احداث خیابان در داخل محدوده مسکونی روستاها (با نظارت مجری طرح و تأیید شهرداری)

۷- احداث جاده در خارج از محدوده مسکونی روستاها حداقل به عرض ۲۰ متر مجاز است ولی چنانچه اینگونه راهها توسط ادارت راه و ترابری یا مسکن و شهرسازی و یا دفتر فنی استان احداث گردد. عرض آن به تشخیص کارشناسان سازمانهای مذکور خواهد بود.

۸- احداث واحدهای گذران اوقات فراغت از قبیل (رستوران، استراحتگاه خانوادگی، هتل) با موافقت مراجع کمیسیونهای ذیربط.

ب - اراضی کشاورزی بعد از پانصد متری محدوده ۱۰ ساله شهر:

فعالیتهای مجاز در این حوزه عبارتند از:

۱- کلیه فعالیتهای مجاز در اراضی کشاورزی مجاور محدوده ۱۰ ساله و تا پانصدمتری آن

۲- نگاهداری، پرورش و فروش مرغ، بوقلمون و سایر طیور و پرندگان مشابه و حیوانات کوچک مانند خرگوش، ماهی و

غیره بدون واحد کشتار در هر قطعه زمین

تبصره ۱ - در استقرار انواع کاربریها در این حوزه ضوابط همجواری مثبت میباشد با تأیید شهرداری رعایت گردد.

۳- گلخانه و پرورش گل، پرورش پرندگان و زنبور عسل، حوضچه های پرورش ماهی و پرندگان آبی، کرم ابریشم،

آموزشگاه اسب سواری

۴- پرورش و چرای اسب و گاو و گوسفند و بز شامل انبار علیق دامهای مذکور مشروط بر اینکه این واحدهای پرورش دام

مربوط به کتشارگاه، محل ویژه فروش دام نباشد.

۵- انبار کردن و بسته بندی تولیدات کشاورزی و میوه و سبزی، تولید مواد لبنی کنسرو کمپوت، تولید و پاستوریزه کردن

شیر و فروش این تولیدات در هر قطعه زمین

۶- مجتمعهای پذیرایی و جهانگردی (متل، هتل، مجتمعهای اقامتی) با کسب موافقت مراجع و کمیسیونهای ذیربط

۷- توسعه مجتمعهای اقامتگاهی و شهرکها براساس طرحهای مصوب در شورای شهرسازی استان

۸- فرودگاهها، گورستانها، مراکز تصفیه آب، فاضلاب، سیستمهای برق، گاز، سوخت، مخابرات، مجموعه های آموزش عالی،

پایانه های منطقه ای. مجتمعهای سیلو انبارداری منطقه ای، تأسیسات راه آهن، میدان احشام، مجتمعهای پارک مصالح

ساختمانی، پارکهای جنگلی، پارک وحش، میداین اسب دوانی، مجتمعهای ورزشی آبی، اردوگاههای ورزشی و فرهنگی،

مجموعه کشتارگاهها، مجموعه های بازافت زباله، شهرک آزمایش و حریم اراضی دارای کاربریهای ویژه از جمله

کاربریهای مجاز قابل استقرار در این حوزه براساس طرحهای مصوب و تصویب کمیسیون ماده پنج و سپس شورای شهرسازی استان میباشند.

۱-۲۵-۵-۳- ضوابط جلوگیری از توسعه محدوده شهرها:

به منظور جلوگیری از تخریب اراضی کشاورزی و باغات پیرامون شهرها، تحمیل هزینه های گزاف به دستگاههای مسئول خدمات شهری و پراکنده سازی و مخدوش شدن سیما و منظر شهرها موارد ذیل به عنوان ضوابط مکمل درج گردیده است:

۱- وزارت مسکن و شهرسازی موظف است در جهت هدایت اصولی افزایش تراکم ناخالص شهری به عنوان یکی از

ابزارهای مورد نیاز این مصوبه، ضوابط بلند مرتبه سازی و مکانیابی آن را بر حسب اولویت و ضرورت در شهرها با همکاری شهرداریها مطالعه و تهیه نماید و برای طی مراحل تصویب و اجرا ارائه نماید.

۲- هر گونه تفکیک زمین و واگذاری آن برای امر مسکن به افراد در شرکتهای تعاونی یا ارگانهای دولتی و غیردولتی و نهادها در داخل حریم و محدوده استحفاظی شهرها ممنوع می باشد.

۳- دستگاههای ذیربط موظفند برای ارتقاء کیفیت و شرایط زندگی در محله های مرکزی و قدیمی شهرها و بوجود آوردن امکان عرضه بیشتر و به موقع زمین در بخشهای مذکور، پس از تعیین حدود مناطق مشمول بهسازی -

نوسازی - بازسازی در طرح جامع شهری، بلافاصله در طرحهای تفصیلی موضعی، طراحی شهری لازم برای این

مناطق را با حفظ هویت و رعایت اصول معماری و شهرسازی بومی شهر تهیه و به تصویب کمیسیون ماده ۵ استان

برسانند. در مورد بافتهای باارزش تاریخی لازم است پیش از طرح در کمیسیون ماده ۵ طرح مذکور به تأیید سازمان میراث فرهنگی برسد.

۴- صدور هر گونه مجوز تفکیک و پروانه احداث بنا برای اراضی زراعی و باغات واقع در حاشیه شهرها (خارج از محدوده طرح تفصیلی) که در طرحهای مصوب شهری دارای کاربری مسکونی هستند تا قبل از اینکه تراکم ناخالص جمعیت در بقیه اراضی شهری به تراکم ناخالص پیش بینی شده در طرح مصوب نرسیده باشد ممنوع است.

۲۶-۵-۳- مرز حوزه ها:

در نقشه نحوه استفاده از زمین طرحهای جامع و تفصیلی انواع حوزه های شهری با علائم ویژه تعیین حدود شده است با وجود این در صورتی که در هر مورد ابهامی در مورد تعیین مرز حوزه وجود داشته باشد به روشهای زیر عمل خواهد شد.

الف - مرز هر حوزه عبارتست از حد حریم گذرگاههای سواره یا پیاده عمومی، و همچنین حد حرائم تأسیسات شهری مانند خطوط انتقال نیرو، مسیلهها، کانالها یا تأسیسات دیگر مرزهای ثبتي که حوزه مذکور را احاطه کرده است.

ب - چنانچه در طرحهای جامع و تفصیلی پلاک دارای نحوه استفاده از زمین مشترک و به عنوان مثال دارای کاربری

تجارتی و مسکونی به صورت تواماً باشد به تناسب هریک از انواع استفاده های تعیین شده میتوان براساس ضوابط مربوطه، زمین مورد نظر مورد تفکیک و یا ساختمان قرار گیرد.

پ - در صورتی که مرز یک حوزه به وسیله آثار مذکور مشخص نشود مرز مالکیتها تعیین کننده آن خواهد و چنانچه مرز حوزه دقیقاً بر مرز مالکیت منطبق نشود مرز مالکیتی که نزدیکتر به مرز حوزه ترسیمی در هر نقشه قرار دارد، مرز حوزه محسوب خواهد شد.

ت - در صورتی که مرز یک حوزه به وسیله آثار مذکور در بند قبل نیز مشخص نشود با رعایت مقیاس و اندازه گیری و تهیه نقشه های اجرایی شهری حداقل با مقیاس ۱:۱۰۰۰: میتوان موقعیت حوزه مورد نظر را با طرح در مراجع ذیربط تعیین نمود.

۲۷-۵-۳- حوزه اراضی مربوط به جزییات گذرگاههای شهری و کنترل دسترسیها:

کنترل دسترسیها، گذرگاههای ویژه عابر پیاده- ایستگاههای اتوبوس و تاکسی- مسیرهای ویژه اتوبوس - میدان و تقاطع مقاطع گذرگاهها، کف تمام شده گذرگاهها از جمله کاربریهای قابل استقرار در این حوزه می باشند.

توضیح: مندرجات این بخش در جهت ارائه استانداردها جهت راهنمایی طراحان بصورت توصیه درج گردیده است.

۱-۲۷-۵-۳- مقررات گذربندی:

در مورد معابر و گذرگاههای شهری که مشخصات فنی آنها در نقشه های طرح تفصیلی مشخص نگردیده است ضوابط ذیل لازم الاجرا میباشد:

الف: محاسبه و ملاحظات کلی در مورد عرض گذرگاهها:

۱- عرض معابر و گذر گاههایی که در نقشه‌های طرح تفصیلی مشخص نشده و یا بعداً بدلیل تفکیک و یا تصویب مراجع مسئول احداث می‌گردند تا عرض ۱۴ متر از رابطه ذیل قابل محاسبه می‌باشد:

$$۲ * (۲ + \text{طول گذرگاه}) = \text{عرض گذرگاه}$$

۵۰

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 این صورت عرض گذر بر اساس طول کوچه از رابطه فوق تعیین می‌گردد.

۲- طول گذرگاه برای محاسبه عرض برابر فاصله حداقل بین انتهای کوچه تا یک تقاطع با عرض گذر بیشتر می‌باشد

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

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

۵- در بافت خالی و نقشه‌های جدید تفکیکی برای کوچه‌های بن بست با طول بیشتر از ۵۰ متر اجرای دور برگردان مطابق یکی از طرح‌های تیپ پیوست (شکل ۳-۱) الزامی می‌باشد.

۶- 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 رابطه فوق 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 می‌باشند.
(شکل ۴-۱)

تبصره: در صورت تعریض وضع موجود مطابق بند فوق مالک پلاک تفکیکی جدید مکلف به پرداخت خسارت به نرخ روز به شهرداری بوده و شهرداری موظف به پرداخت خسارت به نرخ روز به مالکین پلاکهای تعریضی به هنگام تعریض می‌باشد.
۷- 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 مناطق اداری، ساختمانهای عمومی و مختلط تجاری و مسکونی ۳ الی ۵ متر و مناطق صنعتی ۲ الی ۳/۵ متر بهتر است رعایت گردد.

۸- 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.

۹- معابری که در وضع موجود بصورت پله است و یا در طرحهای اجرایی بدین ترتیب منظور می‌شود الزام به تعریض ندارد.

۱۰- شیب خیابانهای فرعی تا ۱۲ درصد و خیابانهای اصلی ۸ درصد و جاده های سریع حداکثر ۷ درصد توصیه می‌گردد.

۱۱- کف تمام شده پیاده رو می بایست بر اساس نقشه مقطع پیشنهادی مربوط به گذرگاه از کف تمام شده محور گذرگاه مورد رعایت قرار گیرد .

۱۲- 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 می باشد و در صورت مغایرت با طرح تفصیلی باید به تأیید کمیسیون ماده پنج برسد.

۱۳- 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.

۱۴- تعریض اکثر گذرگاهها از محور می باشد مگر آنهایی که در طرح مشخص شده باشد. در این موارد پیشنهاد می شود میزان تعریض برای هر پلاک از محور و مطابق طرح پیشنهادی محاسبه و مابالتفاوت ارزش آن بایست 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 به پرداخت مابالتفاوت مقدار تعریض مطابق قیمت کارشناسی روز به شهرداری بوده و شهرداری با افتتاح حساب جداگانه و واریز مبالغ اخذ شده به حساب فوق مکلف به پرداخت غرامت مطابق کارشناسی روز به مالکینی خواهد بود که میزان تعریض آنها مطابق طرح بیشتر از تعریض از محور می باشد.

۲-۲۷-۵-۳- استانداردهای پیشنهادی در مورد گذرگاههای ویژه عابر پیاده:

طرح پیاده روها باید با عرض کافی و پوشش مناسب به صورتی در نظر گرفته شود که عبور راحت و سالم را ضمن تشویق عابرین پیاده به استفاده نکردن از سطح سواره رو را تأمین نماید. شبکه راههای پیاده در شهرها، بخش مهمی از سطح ترافیک عمومی شهری محسوب و میبایست مستقل از مسیرهای شبکه سواره رو مورد برنامه ریزی قرار گیرند.

در جهت نیل به این منظور در طراحی شهری، شهر را به محدوده مسیرهای خودکفا به نحوی تقسیم مینمایند که بتوان از مسیرهای پیاده به عنوان یکی از ابزار مهم جابجایی و فعالیت شهروندان در مراکز اصلی شهری نظیر مراکز خرید، پارک و میادین و کاربریهای عمومی بهره مند گردید.

در نقاطی که موانع طبیعی نظیر رودخانه، کانال، بریدگیهای طبیعی و موانع مصنوعی مانند راههای شریانی عریض و پرترافیک مسیرهای اصلی پیاده روی را قطع نمایند میبایست با احداث زیرگذر و روگذر مسیر پیاده را ادامه داد. کوتاه بودن مسیر مهمترین عامل انتخاب برای پیاده هاست. مسافت و زمان پیاده روی قابل قبول بر حسب مقاصد مختلف در جدول ذیل منعکس گردیده است.

مقصد	مسافت (متر)	زمان (دقیقه)
تجاری - محل کار	۱۵۰۰	۳۰
مهد کودک، دبستان، خدمات	۷۰۰	۱۵
ایستگاه اتوبوس، خرید	۳۵۰۰	۷
پارکینگ - محل بازی کودکان	۲۰۰	۵

الف - طراحی شبکه پیاده روی:

برای طراحی شبکه پیاده روی میبایست به ترتیب مراحل زیر عمل گردد:

۱ - قطعه بندی

۲- شناسایی جاذبه های مهم پیاده و تعداد سفرهای انجام شده به جاذبه مورد نظر

۳- تعیین خطوط تمایل مربوط به هر جاذبه

۴- تعیین مسیرهای منتهی شده به جاذبه ها

۵- ترکیب مسیرهای پیاده که به جاذبه های مهم منتهی میشود و تعیین شبکه پیاده

۶- حداقل عرض پیشنهادی برای پیاده رو مجاور راهها به شرح جدول پیوست میباشد.

ب - ضوابط مربوط به طراحی پیاده رو:

۱- پیاده رو باید به طور فیزیکی از سواره رو و دوچرخه رو جدا باشد.

۲- حداقل ارتفاع جداکننده ۱۵ سانتیمتر است

۳- کف دوچرخه رو باید حداقل ۵ و حداکثر ۱۰ سانتیمتر کوتاهتر از کف پیاده رو باشد.

۴- بین کانال آبرو و پیاده رو حداقل عرضی برابر با ۰/۵ متر فاصله وجود داشته باشد.

۵- جهت شیب کف پیاده روها برای تنوع میتوان ترکیب شیب تند و ملایم در نظر گرفت. در پیاده روهای عریض تر از ۴ متر که شیبی بیشتر از ۵ درصد دارند میتوان از پله استفاده نمود در این صورت برای افراد معلول میبایست شیب‌راهه با عرض حداقل ۱/۲۵ متر در نظر گرفت. اگر طول کمتر از ۲۰۰ متر است میتوان شیب را تا ۷ درصد در خیابانهای شریانی درجه یک و دو منظور نمود.

حداقل شیب در پیاده روها ۲ درصد میباشد به منظور تخلیه آبهایی که وارد زیرگذر میشود کف آن باید با شیب عرضی ۳ تا ۴ درصد از وسط به دو طرف لبه ها وارد شیب شود و نهایتاً به طرف دریچه چاهک تخلیه هدایت گردند.

۶- عرض پیاده روها در مناطق مسکونی با تراکم کم از ۱/۵ متر و در مناطق با تراکم مسکونی متوسط نمیبایست از ۱/۲۵ متر کمتر باشد این عرض را در مناطق تجاری فرعی حداقل میبایست ۲ متر در نظر گرفت (در مقاطع تپ‌پیشنهادی عرض پیاده روها مشخص گردیده است).

۷- نوع کف سازی باید با توجه به فراهم بودن مصالح در محل و شرایط جوی انتخاب شود و از مصالح سخت - پایدار و غیرلغزنده باشد. در محلهایی که پیاده رو به سواره رو یا یک محوطه با پوشش مشابه میپیوندند باید در مرز این دو ناحیه از یک مانع یا پوشش جداکننده با بافت متفاوت استفاده شود.

۸- پوشش سطح عابر پیاده باید از نظر جذب اشعه خورشید متناسب با شرایط اقلیمی منطقه باشد. در مناطق گرمسیر این پوشش به رنگ روشن و در مناطق سردسیر به رنگ تیره انتخاب شود.

۹- روسازی پیاده روهای با عرض بیشتر از ۲/۵ متر میبایست شامل یک لایه اساس و پوشش کف باشد لیکن در پیاده

روهای با عرض کمتر از ۲/۵ متر یا مساوی آن نیازی به اجرای لایه اساس وجود ندارد.

۱۰- لایه اساس پیاده رو میتواند از جنس شفته آهکی - بتن - موزائیک، آجر و.. باشد حداقل ضخامت رویه آسفالت ۲

سانتیمتر است.

حداقل عرض پیشنهادی برای پیاده رو در مجاور گذرگاههای سواره شهری	
آزادراهها (دو طرفه مجزا)	نیازی به پیاده رو ندارد
بزرگراه شهری (دو طرفه مجزا)	۳ متر با یک حاشیه به عرض ۲ متر
شریانی درجه دو	۲ متر با یک حاشیه به عرض ۱/۵
جمع و پخش کننده	۲ متر + عرض مانع در صورت وجود + ۰/۵ تا ۰/۳ متر فاصله جانبی
دسترسی اصلی	۱/۵ متر + عرض مانع در صورت وجود + ۰/۵ تا ۰/۳ متر فاصله جانبی
دسترسی فرعی	۱/۲۵ متر + عرض مانع در صورت وجود + ۰/۵ تا ۰/۳ متر فاصله جانبی

۳-۲۷-۵-۳- استانداردهای پیشنهادی در مورد گذرگاههای ویژه دوچرخه:

شهرداری آمل میبایست با یک برنامه امکان سنجی خود را متعهد به اجرای برنامه جامع و گسترده جهت احداث مسیرهای دوچرخه نمایند. استفاده از دوچرخه با توجه به مزایایی که از نظر مصرف انرژی و عدم آلودگی محیط زیست دارا میباشد در شهرهایی که شیب زمین ناچیز است میتواند با تبلیغات و ضوابط شهری و اجرای یک مسیر نمونه دوچرخه و آموزش دوچرخه سواری در مدارس و همچنین آموزش رانندگان وسایل نقلیه موتوری نسبت به رعایت ایمنی دوچرخه سواران عمومیت یافته و یک شبکه پیوسته و منسجم برای دوچرخه سواران فراهم آورد. برای کوتاه کردن مسیر میتوان با خط کشیهای رنگی از کوچه ها و خیابانهای باریکی که حرکت وسایل نقلیه موتوری در آنها مجاز نیست برای این منظور استفاده نمود.

مسیر عبور دوچرخه میتواند به طور پیوسته یا مجزا از مسیر وسایل نقلیه موتوری مورد طراحی قرار گیرد.

الف - مسیر دوچرخه در انواع گذرگاهها:

۱- گذرگاه شریانی اصلی: برای دوچرخه از این نوع گذرگاهها باید مسیر درجه یک دوچرخه در نظر گرفته شود که ایمنی بیشتر و مسیر مستقلی دارد و مشخصات هندسی آن با توجه به نیازهای دوچرخه سواران در مقاطع تپه ارائه گردیده است.

برای جداسازی مسیر دوچرخه از وسایل نقلیه موتوری از موانع فیزیکی استفاده میشود مانند: حاشیه، اختلاف ارتفاع،

کف دوچرخه رو و سواره رو، جدول، نرده و دیوار.

۲- گذرگاه شریانی فرعی: در این گذرگاهها اگر سرعت در اوقات خلوت ۵۰ کیلومتر در ساعت باشد، مانندگذرگاه درجه

یک از موانع جداکننده استفاده میگردد در غیر این صورت و در خیابانهای موجود به وسیله خط کشی مسیر

دوچرخه رو را، از مسیر وسایل نقلیه موتوری جدا میسازند.

۳- خیابان محلی اصلی در این گذرگاهها مسیر دوچرخه رو با سواره رو پیوسته بوده و حق تقدم با دوچرخه سوار

میباشد.

۴- عوامل طراحی، عوامل زیر را برای طراحی مسیر دوچرخه میبایست در نظر گرفت:

۴-۱- پیوستگی: مسیر دوچرخه رو باید به صورت مجموعه ای پیوسته باشد که در جاهای مورد لزوم دارای پارکینگ

دوچرخه است.

۴-۲- راحتی: کم بودن تعداد تقاطع، نداشتن شیبهای طولی بیش از ۲ درصد، زیبایی و تنوع مسیر.

۴-۳- شرایط اقلیمی: در مناطق سردسیر، مسیر میبایست در معرض تابش آفتاب باشد و در مناطق گرم بااستفاده از

ساختمانها و درختان مسیر به صورت سایه دار طراحی گردد و جهت باد در مناطق بادخیز که موجب آزار و اذیت

دوچرخه سواران میگردد مورد توجه قرار گیرد.

ب - ضوابط شبکه گذرگاههای دوچرخه رو:

- رعایت ضوابط ذیل در طراحی مسیرهای ویژه دوچرخه در شهر قابل توصیه میباشد:

۱- مسیر دوچرخه را باید جدا از پارکینگ حاشیه ای در نظر گرفت زیرا مانور اتومبیلها برای دوچرخه سوار ایجاد خطر میکند.

۲- در سرعت گیرهای خیابانهای محلی برای عبور دوچرخه محلی با عرض $1/5$ متر در نظر گرفته شود.

۳- در خیابانهای شریانی فرعی یک جداکننده با عرض $0/75$ متر بین خط پارکینگ و مسیر دوچرخه رو ایجاد و از مسیر دوچرخه برای پارکینگ استفاده نشود.

۴- شیب طولی گذرگاههای موجود شهری را نمیتوان تغییر داد اما مسیر دوچرخه را میتوان در خیابانهای گذاشت که شیب طولی آنها مناسب باشد مناسبترین شیب طولی برای مسیر دوچرخه 2 درصد میباشد. شیب عرضی در مسیر دوچرخه یکطرفه و معادل دو درصد است.

۵- کف مسیر دوچرخه رو باید صاف و هموار بوده مهمترین نوع رویه برای آن بتن آسفالتی گرم میباشد. این رویه را میتوان روی پی کوبیده شده ای از مصالح مناسب قرار داد.

۶- حداقل عرض مفید دوچرخه رو $1/5$ است. در مسیرهایی که مستقل و یک طرفه عرض حداقل $2/5$ متر میباشد اگر کنار دوچرخه رو مانع باشد از هر طرف 25 سانتیمتر عرض بیشتر در نظر گرفته میشود.

۷- ظرفیت مسیرهای دوچرخه رو با حرکت بدون وقفه در جدول پیوست منعکس گردیده است.

جدول نمایش ظرفیت، سرعت مسیره‌های دوچرخه رو	
ظرفیت و تعداد دوچرخه در ساعت	سرعت متوسط کیلومتر (در ساعت)
۲۰۰۰	۲۵
۴۰۰۰	۲۲
۷۰۰۰	۱۷
۸۵۰۰	۱۲
۱۰۰۰۰	۱۰

۸- در تقاطعها برای مسیر دوچرخه رو بهتر است از زیرگذر استفاده شود ارتفاع زیرگذرها حداقل ۲/۵ متر میباشد.

۹- در مسیره‌های دوچرخه رو برای تخلیه آبهای ناشی از بارندگی شیب عرضی ۲ درصد و یک طرفه لازم میباشد که بهتر است در محل قوسها شیب عرضی به سمت داخل قوس افقی باشد چون وجود دریچه های تخلیه آبهای سطحی برای دوچرخه سوار ایجاد خطر میکند شایسته است با خط کشی سفید به ضخامت ۱۵ سانتیمتر در اطراف دریچه ها آنها را مشخص و شکاف بین میله های دریچه در جهت عمود بر راه قرار داد.

۱۰- در طراحی پلان، مسیره‌های مستقیم و طولانی و همچنین پیچهای تند و پشت سر هم مناسب نمیباشد و بهتر است که پیچهای ملایم و با فاصله یکنواختی مورد عمل قرار گیرد.

۱۱- مناسبترین شعاع قوس با توجه سرعتهای داده شده در جدول زیر منعکس گردیده است.

> ۴۵	۳۵-۴۵	۲۵-۳۰	۲۰-۲۲	۱۶-۱۸	۱۲-۱۴	۶-۱۰	عرض گذرگاه (متر)
۴۰	۳۵	۳۰	۲۵	۲۰	۱۵	۱۰	سرعت
۲۴	۲۰	۱۷	۱۴	۱۰	۷	۴	حداقل شعاع قوس (متر)

۱۲- حداقل فاصله دید توقف برای مسیرهای دوچرخه به شرح ذیل میباشد:

۴۰	۳۵	۳۰	۲۵	۲۰	۱۵	۱۰	سرعت طرح (کیلومتر در ساعت)
۵۴	۴۵	۳۵	۲۵	۱۹	۱۳	-	حداقل شعاع قوس

۱۳- مسیر دوچرخه رو در زیرگذر میباشد در شبانه روز روشن باشند فاصله آزاد پایه های جانبی چراغ تا لبه

دوچرخه رو معادل با ۰/۵ متر در نظر گرفته میشود.

۴-۱-۲۷-۵-۳- استانداردهای پیشنهادی در مورد ایستگاههای اتوبوس و جزئیات مربوط به آن:

ایستگاه اتوبوس مکانی است برای سواره رو پیاده شدن مسافران که از نظر موقعیت مکانی میتواند قبل از تقاطع و بین تقاطع و ترجیحاً بعد از تقاطع واقع شود متشکل از بخشهایی به شرح زیر میباشد:

سرپناه، پهلوگیر، سکو، بیرون رفتگی، نقشه راهنمای مسیر، اثاثیه شهری

الف - سرپناه: یکی از موارد مهم در طراحی ایستگاه اتوبوس در نظر داشتن سرپناه برای آن میباشد و در طراحی آن نکات زیر را میبایست در نظر داشت.

۱- کاملاً آشکار و مشخص بوده و از فاصله دور برای مسافران قابل رویت باشد.

۲- داخل سرپناه باید به خوبی از بیرون آن دیده شود.

۳- در طراحی آن جهت تابش نور خورشید در تابستان در نظر گرفته به نحوی که در زیر آن همیشه قسمتی سایه باشد.

۴- راه ورودی در طرف پیاده رو و راه خروجی آن در طرف سواره رو باشد.

۵- با توجه به زاویه بارش رگبارهای فصلی طراحی گردد.

۶- عرض راه خروجی بین ۰/۹۰-۰/۷۵ متر باشد.

ب - پهلوگیر: طولی که اتوبوس به موازات و در امتداد آن برای پیاده و سوار نمودن مسافر توقف می نماید این طول برای اتوبوسهای معمولی ۱۲ متر و برای اتوبوسهای مفصل دار ۱۸ متر است.

پ - سکو: عرض سکو نباید از ۳ متر کمتر باشد ولی چون فراهم آوردن چنین عرضی در داخل سواره رو غالباً امکان پذیر نمیباشد در بدترین وضعیت عرض سکو باید به اندازه ای باشد که یک نفر بتواند به راحتی از کنار مسافران ایستاده عبور کند عرض آزاد سکو نباید از ۱/۷۵ متر کمتر باشد و بهتر است در تمام طول پهلوگیر ادامه داشته باشد.

ت - بیرون رفتگی: در صورتی که تعداد اتوبوسها زیاد باشد بیرون رفتگی از عرض خیابان توصیه میگردد که اگر اتوبوسهایی در ایستگاه توقف نمیکنند به راحتی بتواند از کنار اتوبوسهایی که ایستاده اند عبور نمایند.
در صورت وجود داشتن خط پارکینگ میتوان از آن به عنوان ایستگاه اتوبوس استفاده نمود.

در گذرگاههای شریانی اصلی از شانه راه به عنوان بیرون رفتگی استفاده نمیشود بین شانه راه و بیرون رفتگی در این نوع گذرگاهها باید فاصله ای به عرض ۱/۵ متر وجود داشته باشد که بهتر است برای جدا کردن این فاصله از نرده یا حفاظ استفاده نمود.

در گذرگاههای شریانی فرعی عرض بیرون رفتگی ۱/۵-۳ متر است در وضعیت موجود این نوع گذرگاهها از بیرون رفتگی ناقص عرض ۲-۱/۵ متر استفاده میگردد.

در خیابانهای محلی بهتر است ایستگاه اتوبوس گذاشته نشود و در صورت لزوم در خیابانهای محلی اصلی واقع در مناطق تجاری میتوان ایستگاه اتوبوس قرار داد.

چ - محل مناسب جهت احداث ایستگاههای اتوبوس:

در محل احداث ایستگاههای اتوبوس میبایست عوامل زیر را در نظر داشت:

- ایستگاه اتوبوس با کاربریهای که تولید آلودگیهایی چون دود و سروصدا مینمایند فاصله داشته باشد.
- در نزدیکی محل تلاقی مسیرهای مهم پیاده، پایانه ها، پارکینگهای عمومی باشد.
- به مکانهای جاذب مسافر نزدیک باشد.

ح - فاصله ایستگاههای اتوبوس:

این فاصله در محلهای نسبتاً شلوغ بین ۳۰۰ تا ۶۰۰ متر و در نقاط مسکونی خلوت تا ۱۰۰۰ متر میتواند باشد برای استفاده بیشتر از وسایل نقلیه عمومی میبایست خطوط ویژه ای برای آن در نظر گرفته شود تا مسافران سریع و مطمئن تر به مقصد برسند.

خ - طراحی ایستگاه اتوبوس:

طول ایستگاه اتوبوس حداقل ۴۰ متر میباشد.

جزئیات طراحی ایستگاه اتوبوس مطابق با شکل پیوست می باشد که بر حسب طول وسیله نقلیه ابعاد اجزا تشکیل دهنده محل توقف متغیر می باشد.

د - نحوه استقرار ایستگاههای اتوبوس:

در بافت ساخته شده براساس پیشنهادات طرح تفصیلی ایستگاههای اتوبوس و مینی بوس و تاکسی به شرح ذیل قابل استقرار و احداث خواهد بود.

۱- در گذرگاههای با عرضی ۲۶ متر و کمتر، استقرار ایستگاه میبایست با عقب نشینی مستحذات واقع در مجاور آن

احداث گردد، لیکن با پوشش کانال آب و حذف باغچه و کاهش عرض پیاده رو میتوان آن را کاهش داد.

۲- در گذرگاههای با عرض بیش از ۲۶ متر ، ایستگاههای اتوبوس با پوشش روی کانال آب، حذف باغچه و کاهش عرض

پیاده رو (تا حد دو متر) قابل احداث بوده و نیازی به عقب نشینی بناهای احداث شده مجاور گذرگاه نمیباشد.

۵-۲۷-۵-۳- استانداردهای پیشنهادی در مورد تقاطعها:

تعریف: کانون همگرایی راهها که به نوعی یکدیگر را قطع میکنند تقاطع نامیده میشود.

هنگامی که ترافیک در یک سطح همدیگر را قطع میکنند تقاطع را همسطح و اگر جریانهای متقاطع ترافیکی به صورت روگذر یا زیرگذر در قسمتی از راه توزیع شوند تقاطع را غیر همسطح میگویند.

تقاطع همسطح به صورت دوراهی، سه راهی (راست، کج، مایل) چهار راه (راست و مایل) چند راهی و میدان طراحی میگردد.

الف - هدف از طراحی تقاطعها:

۱- تأمین ایمنی برای رانندگان، وسایل نقلیه، عابران پیاده

۲- افزایش ظرفیت تقاطع

۳- ایجاد تنوع و زیباسازی اطراف تقاطع

در تقاطعهای موجود برای رسیدن به اهداف فوق میتوان با اصلاح هندسی و طرز کنترل، کیفیت ترافیک را بهبود بخشید (از تعداد گردشها و شاخه ها کاسته شود).

اما در طراحی تقاطعهای پیشنهادی میبایست با توجه به انتخاب نوع، محل و طرح هندسی مناسب تقاطع و اعمال مقررات مربوط به آن با هزینه و مشکلات کمتری به هدفهای مورد نظر رسید.

ب - ضوابط کلی در طراحی تقاطعها:

ضوابط طراحی تقاطعها شامل سه بخش اصلی به شرح ذیل میباشد:

- ۱- ضوابط مربوط به پلان راه، نیمرخ طولی، نیمرخ عرضی
- ۲- ضوابط مربوط به جریان بندی ترافیک (جدا نمودن خطوط گردش به راست و چپ و ترافیک دو طرف)
- ۳- ضوابط اجرا و فاصله دید (کنترل با مثلث دید، کنترل با چراغ راهنمایی)

۱- ضوابط مربوط به پلان راه نیمرخ طولی، نیمرخ عرضی:

- ۱-۱- تقاطع میبایست در مسیر مستقیم قرار گیرد. در صورت قرار گرفتن در قوس افقی شعاع قوس کمتر از مقادیر داده شده ذیل نباشد. به طوری که شعاع قوس در راههای شریانی اصلی (متر $R > 1000$) و در راههای شریانی فرعی (متر ۳۰۰ $R >$) باشد.
- ۱-۲- مناسب ترین زاویه تقاطع زاویه ۹۰ درجه است در حالتی استثنایی مقدار مجاز این زاویه ۷۰ درجه میباشد و در بازسازی تقاطعها زاویه های کوچکتر از ۶۰ درجه میبایست اصلاح شوند.
- ۱-۳- فاصله تقاطعها از یکدیگر میبایست براساس استانداردهای موجود تنظیم گردد.
- ۱-۴- تقاطع در نقاطی قرار گیرد که موانع دید وجود نداشته باشد.

۱-۵- مقیاس نقشه های تقاطع میبایست حداقل ۱:۵۰۰ باشد لیکن بهتر است از مقیاس ۱:۲۰۰ استفاده نمود.

۱-۶- نقشه پلان تقاطع باید وضعیت موجود هر مسیر منتهی به تقاطع را تا فاصله ۱۰۰ متری تقاطع نشان دهد.

۱-۷- شیب طولی راههای متقاطع میبایست ۳ درصد و کمتر باشد (رعایت این توصیه در مناطق سردسیر اهمیت بیشتری

دارد)

۱-۸- حداقل شیب طولی در محلی تقاطع از یک درصد کمتر (تخلیه آبهای سطحی مشکل میگردد) و حداقل از ۰/۵ درصد کمتر نگردد.

۱-۹- قراردادن تقاطع در قوسهای قائم و مقعر مجاز است ولی باید سعی شود محل تقاطع در نزدیکی قوسهای محدب نباشد در صورت ناچار بودن باید مطمئن بود که فاصله دید از حداقلهای تعیین شده بیشتر است.

۱-۱۰- اگر راه متقاطع دارای شیب طولی تند باشد این شیب باید در نزدیکی تقاطع در فاصله ۲۵ متری در نقاط سردسیر از ۳ درصد و در سایر نقاط از ۴ درصد بیشتر نشود.

۱-۱۱- در تقاطعی که راه اصلی آن در محل تقاطع دارای قوس میباشد میبایست شیب عرضی این مسیر در جهت شیب طولی مسیر متقاطع باشد و در صورت غیر هم جهت بودن شیبها، نیمرخهای طولی راه متقاطع را باید تغییر داده تا در محل تقاطع هم جهت با شیب عرض راه اصلی باشد.

۲- ضوابط مربوط به جریان بندی ترافیک:

ضوابط مربوط به جریان بندی ترافیک عبارت است از بکار بردن روشهایی برای جداسازی خطوط گردش راست و چپ، جدا نمودن ترافیک مسیرهای حرکت از یکدیگر و همچنین کوتاه نمودن عرض عبور پیاده ها با استفاده از سکو و پیش آمدگی پیاده رو.

۲-۱- تفکیک خط گردش به چپ:

این خطوط برای خیابانهای اصلی در نظر گرفته شده و برای تغییر تدریجی عرض خط گردش به چپ از لچکی استفاده میگردد. طول کل خط گردش به چپ از اجزای زیر تشکیل یافته است.

الف - طول صف: طول صف در تقاطعهای با چراغ راهنما عبارت از $1/5$ تا 2 برابر طولی که برای ایستادن کلیه وسایل نقلیه چپ گرد (براساس حجم ترافیک ساعت طرح) در یک دور چراغ راهنمایی لازم است. در تقاطعهای بدون راهنما طول صف معادل دو دقیقه از حجم ترافیکی گردش در ساعت طرح میباشد.

ب - طول لچکی: برای تغییر تدریجی عرض خط از لچکی یا بیرون رفتگی استفاده میگردد جدول ضمیمه مشخصات و جزئیات لچکی را برای گذرگاههای مختلف نشان میدهد.

$$L = a. V. W.$$

$$L = \text{طول لچکی برای انحراف مسیر}$$

V = سرعت طرح راه - (کیلومتر در ساعت)

W = عرض انحراف (متر)

a = ضریب شریانی درجه یک ۰/۶ و درجه دو ۰/۴

پ - طول خط: که از پایان طول لچکی شروع شده و تا تابلو ایست ادامه دارد طول این خط در راههای شریانی نمیباشد
از هیچیک از طولهای زیر کمتر باشد.

۱- حداقل فاصله دید توقف به اضافه ۱۰ متر

۲- طول صف

۱-۱-۲- عرض خط گردش به چپ:

عرض مناسب برای خطوط ویژه گردش به چپ عبارتند از:

حداقل	مجاز	
۳	۳/۵	راههای شریانی اصلی
۲/۷۵	۳/۲۵	راههای شریانی فرعی
۲/۵	۲/۷۵	خیابانهای محلی

در صورتی که در لبه خط جدول وجود داشته باشد به عرضهای بالا ۰/۲۵ متر اضافه میشود. در حالی که مسیر گردش به چپ از دو خط تشکیل یافته عرض هریک از آنها از ۳ متر کمتر نباشد.

۲-۱-۲- خطوط گردش به راست:

عرض خطوط گردش به راست همانند خطوط حرکتی مستقیم طرح و اجرا میشود در اکثر موارد خط کشی این خطوط بدون اضافه عرض صورت میگیرد. در مواردی که تعداد عابران پیاده ای که از عرض خیابان میگذرند زیاد بوده و همچنین تعداد وسایل نقلیه که گردش به راست دارند از ۲۰۰ وسیله نقلیه در ساعت طرح بیشتر است میبایست یک خط ویژه گردش به راست در نظر گرفت عرض مطلوب قسمت جدا شده برای گردش به راست مطابق جدول پیوست میباشد.

جدول نمایش عرض رابط تقاطعها				
رابطه دوخطه $W_1=W$	رابطه یک خطه		W_1	شعاع قوس (متر)
	W			
	ب	الف		
۱۰/۵	۱۰/۲۵	۹/۲۵	۸/۲۵	۱۷/۵ تا ۱۵
۹/۵	۹/۰	۸/۲۵	۷/۰	۲۲/۵ تا ۲۰
۸/۵	۸/۰	۷/۵	۶/۲۵	۲۷/۵ تا ۲۵
۸/۰	۷/۵	۷/۰	۵/۷۵	۳۵ تا ۳۰
۸/۰	۷/۰	۶/۵	۵/۲۵	۴۰ تا ۵۰
۷/۵	۶/۵	۶/۲۵	۴/۷۵	۷۰ تا ۵۵
۷/۰	۶/۰	۶/۰	۴/۵	۱۱۵ تا ۱۵۰
۷/۰	۵/۷۵	۵/۷۵	۴/۵	بیش از ۱۵۰

توضیحات:

= عرض جاده رابط در محل ورود آن به راه برحسب متر

= عرض جاده رابط در بدنه برحسب متر

وضعیت «الف» - وضعیتی که حجم ترافیک وسایل نقلیه سنگین و اتوبوس کمتر از ۲۰ درصد کل ترافیک است

وضعیت «ب» - وضعیتی که حجم ترافیک وسایل نقلیه سنگین و اتوبوس ۲۰ درصد کل ترافیک و یا بیشتر است.

۱-۵-۲۷-۵-۳- استانداردهای پیشنهادی در مورد تقاطع بصورت میدان:

معمولاً در شبکه گذرگاههای شهری در مواردی بهتر است به جای تقاطع معمولی از میدان استفاده شود این موارد عبارتند از:

- ۱- وسایل نقلیه ای که به سمت چپ گردش میکنند بیشتر از ۳۰٪ کل ترافیک گذرگاه را تشکیل دهند.
 - ۲- بیش از ۴ مسیر یکدیگر را قطع نمایند.
 - ۳- امتداد مسیرها به صورت Y باشد.
 - ۴- نزدیک بودن تقاطعها به یکدیگر به نحوی که امتداد صف وسائط نقلیه متوقف در پشت چراغ به تقاطع قبلی برسد.
- استفاده از میدان در تقاطعها دارای مزایا و معایبی به شرح زیر میباشد:

الف - مزایا:

- ۱- حرکت وسائط نقلیه به علت یکطرفه بودن با سرعت یکنواخت صورت میگیرد. تقریباً توقف طولانی در میدان وجود ندارد. مگر در بعضی از مواقع به علت تراکم نسبتاً زیاد که باعث میشود تأخیری در حرکت وسائط نقلیه به وجود آید.
- ۲- نسبت تصادف در میدان نسبت به تقاطع بسیار پایینتر است.

۳- میتواند کلیه گردشها را میدان انجام داد.

۴- به طور کلی میدان از پیچیدگی و اشکالات آمد و شد میکاهد.

۵- از نظر مسائل زیباشناختی و ارتقاء سیمای شهری میداین به شهرها هویت بیشتری میبخشند.

ب - معایب:

۱- میدان نمیتواند بیش از آن حجم ترافیکی را تحمل کند که با توجه به کانالیزه کردن مسیرهای آن طرح و منظور میشود.

۲- مواقعی که میزان ترافیک در دو یا چند مسیر از مسیرهایی که به میدان منتهی میشود به حد ظرفیت آن مسیرها برسد معمولاً میدان کارایی خود را از دست میدهد.

۳- برای ایجاد میدان در مقایسه با تقاطع همسطح زمین بیشتری مورد نیاز است.

۴- عبور عابر پیاده از میدان مشکلتر از تقاطع معمولی میباشد. در طراحی میدان برای عابران پیاده میبایست مسیرهای مشخصی در نظر گرفته شود.

۵- وقتی که سرعت در مسیرهای متقاطع نسبتاً زیاد است برای جلوگیری از کاهش سرعت در محل میدان باید آن را وسیع در نظر گرفت.

۶- میداین علاوه بر افزایش طول مسیر هزینه نگهداری و ساخت سنگینی دارند.

احداث میداین در مسیرهایی که سرعت آنها بیش از ۷۰ کیلومتر در ساعت است مجاز نمیباشد.

پ - نکات مهم در طراحی میدان:

شکل سکوی میانی و همچنین شیب عرضی مسافت دید، شکل و اندازه دهانه خروجی و ورودی از عواملی هستند که در طراحی میدان میبایست مورد توجه قرار گیرند.

شکل سکوی میانی:

اگر گذرگاهها به صورت عمودی یا نزدیک به حالت عمودی یکدیگر را قطع کنند شکل سکوی وسط معمولاً گرد و یا مربع با گوشه های گرد طراحی میگردد. اگر یک مسیر فرعی یک مسیر اصلی را قطع کند شکل بیضی مناسبترین شکل برای سکوی میانی خواهد (امتداد قطر بزرگتری بیضی در امتداد مسیر اصلی واقع میشود) شکل سکو میبایست به نحوی طرح شود که فضای بدون استفاده را بپوشاند.

مشخصات تفصیلی مقاطع گذرگاههای پیشنهادی (ارقام به متر)

ظرفیت	پیاده رو	جوی و باغچه	دوچرخه رو	کندرو	جوی و باغچه	سواره رو	رفوژ میانی	سواررو	جوی و باغچه	کندرو	دوچرخه رو	باغچه و جوی	پیاده رو	عرض خیابان به متر
								۶						۶
۳۰۰	۱							۵				۱	۱	۸
۳۰۰	۱/۵۰							۶				۱	۱/۵۰	۱۰
۳۰۰	۱/۵۰							۷/۸۰				۱/۲۰	۱/۵۰	۱۲
۹۰۰-۱۱۰۰	۱/۵۰	۱						۹				۱	۱/۵۰	۱۴
۱۱۰۰-۱۶۰۰	۱/۶۰	۱/۸۰						۹/۲۰				۱/۸۰	۱/۶۰	۱۶
۱۶۰۰	۲	۱/۹۰						۱۰/۲۰				۱/۹۰	۲	۱۸
۱۶۰۰	۲/۳۰	۲						۱۱/۴۰				۲	۲/۳۰	۲۰
۱۶۰۰	۲/۵۰	۲/۵۰						۱۲				۲/۵۰	۲/۵۰	۲۲
۱۶۰۰	۲/۸۰	۲/۲۰						۱۲			۲/۵۰	۲/۲۰	۲/۳۰	۲۴
۱۶۰۰	۲/۸۰	۲/۲۰						۱۳			۲/۵۰	۲/۲۰	۲/۳۰	۲۵
۱۸۰۰	۲/۸۰	۲/۵۰						۱۳			۲/۵۰	۲/۵۰	۲/۷۰	۲۶

مشخصات تفصیلی مقاطع گذرگاههای پیشنهادی (ارقام به متر)

ظرفیت	پیاده رو	جوی و باغچه	دوچرخه رو	کندرو	جوی و باغچه	سواره رو	رفوژ میانی	سواررو	جوی و باغچه	کندرو	دوچرخه رو	باغچه و جوی	پیاده رو	عرض خیابان به متر
۳۹۰۰	۲/۲۰	۲	۲/۵۰			۷/۸۰	۳	۷/۸۰			۲/۵۰	۲	۲/۲۰	۳۲
۳۲۰۰-۳۶۰۰	۲/۲۰	۲	۲/۵۰			۸/۸۰	۳	۸/۸۰			۲/۵۰	۲	۲/۲۰	۳۴
۵۰۰۰	۳/۰۰	۲/۵	۲/۵۰			۹/۵۰	۳	۹/۵۰			۲/۵۰	۲/۵۰	۳	۳۸
۵۰۰۰	۳	۳	۲/۵۰			۱۰	۲	۱۰			۲/۵۰	۳	۳	۴۰
۵۰۰۰	۳	۲/۳۰	۲/۵۰			۱۲/۲۰	۴	۱۲/۲۰			۲/۵۰	۲/۳۰	۳	۴۴
۵۰۰۰	۳	۲/۵۰	۲/۵۰			۱۲/۵۰	۴	۱۲/۵۰			۲/۵۰	۲/۵۰	۳	۴۵
۵۲۰۰	۲/۵۰	۱	۲/۵۰	۵/۶۰	۲	۷/۴۰	۳	۷/۴۰	۲	۵/۶۰	۲/۵۰	۱	۲/۵۰	۴۵
۵۵۰۰	۲/۵۰		۲/۵۰	۵/۶۰	۲/۵۰	۹/۴۰	۳	۹/۴۰	۲/۵۰	۵/۶۰	۲/۵۰		۲/۵۰	۴۸
۶۰۰۰	۲/۶۰	۱/۵۰	۲/۵۰	۵/۵۰	۲	۹/۴۰	۳	۹/۴۰	۲	۵/۵۰	۲/۵۰	۱/۵۰	۲/۶۰	۵۰
۶۵۰۰	۴	۱/۵۰	۲/۵۰	۵/۶۰	۲/۵۰	۹/۴۰	۴	۹/۴۰	۲/۵۰	۵/۶۰	۲/۵۰	۱/۵۰	۴/۰	۵۵
۶۵۰۰	۴/۵۰	۱/۵۰	۲/۵۰	۶	۲/۵۰	۱۰/۵۰	۵	۱۰/۵۰	۲/۵۰	۶	۲/۵۰	۱/۵۰	۴/۵۰	۶۰
-	۷	۵	-	۷/۵	۵	۱۰/۵	۶	۱۰/۵	۵	۷/۵	-	۵	۷	۷۶

جدول مشخصات کدهای ارتفاعی نقاط مختلف مقطع گذرگاههای پیشنهادی نسبت به کد ارتفاعی (0.00) محور وسط گذرگاه												
۳۲	۲۶	۲۵	۲۴	۲۲	۲۰	۱۸	۱۶	۱۴	۱۲	۱۰	۸	A عرض گذرگاه (متر)
± 0.00	± ۰/۰۰	± ۰/۰۰	± ۰/۰۰	± ۰/۰۰	± ۰/۰۰	± ۰/۰۰	± ۰/۰۰	± ۰/۰۰	± ۰/۰۰	± ۰/۰۰	± ۰/۰۰	B کد ارتفاعی محور وسط گذرگاه
-۰/۲۳	-۰/۱۳	-۰/۱۳	-۰/۱۴	-۰/۱۱	-۰/۱۱	-۰/۱۰	-۰/۰۹	-۰/۰۹	-۰/۰۵	-۰/۰۶	-۰/۰۶	C ارتفاع لبه انتهایی سواره رو ناشی از شیب عرض ۲٪ تا مرز باغچه کانال آب
+۰/۰۸	+۰/۰۲	+۰/۰۲	+۰/۰۲	+۰/۰۴	+۰/۰۴	+۰/۰۵	+۰/۰۶	+۰/۰۶	+۰/۰۷	+۰/۰۶	+۰/۰۶	D ارتفاع لبه شروع پیاده رو
-۰/۰۵	+۰/۰۶	+۰/۰۶	+۰/۰۴	+۰/۰۷	+۰/۰۷	+۰/۰۸	+۰/۰۸	+۰/۰۸	+۰/۱۱	+۰/۰۹	+۰/۰۹	E ارتفاع لبه کناری پیاده رو ناشی از شیب عرضی ۱/۵٪ (ارتفاع لبه نهایی گذرگاه نسبت به محور)
												F ارتفاع لبه کناری سواره سریع رو ناشی از شیب عرضی ۲٪
												G ارتفاع لبه وسط سواره کندرو
												H ارتفاع لبه کناری سواره کندرو

- توضیح ۱- ارتفاع ورودی قطعات تفکیکی حداقل به میزان ۱۵+ الی ۲۰+ سانتیمتر میتواند از محور وسط سواره رو مرتفع تر در نظر گرفته شود.
- توضیح ۲- در گذرگاههایی که دارای نوار سبز خارج از حریم گذرگاه میباشند، حدود یک درصد شیب به طرف محور گذرگاه می باید منظور گردد.
- توضیح ۳- کلیه کدهای ارتفاعی ارائه شده در جدول نسبت به ارتفاع محور وسط سواره رو با مشخصات ± 0.00 تعیین گردیده است.
- توضیح ۴- در مواردی که واحدهای ساختمانی واجد دسترسی سواره مجاز به دسترسی از گذرگاههای سریع نبوده و یا به دلیل شرایط موجود پستی و بلندی زمین قادر به تأمین دسترسی از یک گذرگاه نباشند ارتفاع کف تمام شده از گذرگاه فرعی یا دوم مورد محاسبه قرار خواهد گرفت.
- توضیح ۵- در صورتی که گذرگاه دارای طرح اجرایی و نیمرخ طولی باشد کد ارتفاعی محور گذرگاه در هر نقطه میبایست مبنای محاسبه سایر کدهای مربوط به مقطع عرضی پیشنهادی گذرگاه قرار گیرد.
- توضیح ۶- شیب مقطع گذرگاههای با عرض ده متر و کمتر (با توجه به شیب کلی زمین) یک طرفه میباشند.

جدول مشخصات کدهای ارتفاعی نقاط مختلف مقطع گذرگاههای پیشنهادی نسبت به کد ارتفاعی (0.00) محور وسط گذرگاه												
۶۰	۵۵	۵۰	۴۵A	۴۵	۴۴	۴۲	۴۰	۳۸	۳۶	۳۵	۳۴	A عرض گذرگاه (متر)
±۰/۰۰	±۰/۰۰	±۰/۰۰	±۰/۰۰	±۰/۰۰	±۰/۰۰	±۰/۰۰	±۰/۰۰	±۰/۰۰	±۰/۰۰	±۰/۰۰	±۰/۰۰	B کد ارتفاعی محور وسط گذرگاه
				-۰/۳۴	-۰/۳۳	-۰/۲۸	-۰/۱۳	-۰/۲۷	-۰/۲۵	-۰/۲۵	-۰/۲۵	C ارتفاع لبه انتهایی سواره رو ناشی از شیب عرض ۲٪ تا مرز باغچه کانال آب
-۰/۰۶	-۰/۰۸	-۰/۰۹	-۰/۱۳	-۰/۱۹	-۰/۱۸	-۰/۱۹	-۰/۱۳	-۰/۱۲	-۰/۱۰	-۰/۱۰	۰/۱۰	D ارتفاع لبه شروع پیاده رو
+۰/۱۲	+۰/۱۴	+۰/۱۲	+۰/۱۶	-۰/۱۵	-۰/۱۲	-۰/۱۵	-۰/۰۷	-۰/۰۸	-۰/۰۶	-۰/۰۶	-۰/۰۶	E ارتفاع لبه کناری پیاده رو ناشی از شیب عرضی ۱/۵٪ (ارتفاع لبه نهایی گذرگاه نسبت به محور)
-۰/۲۶	-۰/۲۳	-۰/۲۲	-۱۸۰									F ارتفاع لبه کناری سواره سریع رو ناشی از شیب عرضی ۲٪
-۰/۲۶	-۰/۲۳	-۰/۲۲	-۰/۱۸									G ارتفاع لبه وسط سواره کندرو
-۰/۰۹	-۰/۰۷	-۰/۰۶	-۰/۱۲									H ارتفاع لبه کناری سواره کندرو

- توضیح ۱- ارتفاع ورودی قطعات تفکیکی حداقل به میزان ۱۵+ الی ۲۰+ سانتیمتر میتواند از محور وسط سواره رو مرتفع تر در نظر گرفته شود.
- توضیح ۲- در گذرگاههایی که دارای نوار سبز خارج از حریم گذرگاه میباشند، حدود یک درصد شیب به طرف محور گذرگاه می باید برای نوار سبز منظور گردد.
- توضیح ۳- کلیه کدهای ارتفاعی ارائه شده در جدول نسبت به ارتفاع محور وسط سواره رو با مشخصات 0.00 تعیین گردیده است.
- توضیح ۴- در مواردی که واحدهای ساختمانی واجد دسترسی سواره مجاز به دسترسی از گذرگاههای سریع نبوده و یا به دلیل شرایط موجود پستی و بلندی زمین قادر به تأمین دسترسی از یک گذرگاه نباشند ارتفاع کف تمام شده از گذرگاه فرعی یا دوم مورد محاسبه قرار خواهد گرفت.
- توضیح ۵- در صورتی که گذرگاه دارای طرح اجرایی و نیمرخ طولی باشد کد ارتفاعی محور گذرگاه در هر نقطه میبایست مبنای محاسبه سایر کدهای مربوط به مقطع عرضی پیشنهادی گذرگاه قرار گیرد.
- توضیح ۶- شیب مقطع گذرگاههای با عرض ده متر و کمتر (با توجه به شیب کلی زمین) یک طرفه میباشند.

۲۸-۵-۳- حوزه کاربری اراضی پایانه ها و انبارها:

فرودگاه- ایستگاه راه آهن- ایستگاه مترو- بندر- اسکله- هلی برد- پایانه باربری- پایانه اتوبوس شهری- پایانه تاکسی و کرایه میادین میوه و تره بار- مجتمع های تخلیه و بارگیری (بارانداز) - پارک مصالح ساختمانی- سیلو- میدان احشام- سردخانه- انبارداری- گمرک از جمله کاربریهای مجاز قابل استقرار در این حوزه می باشد.

۱-۲۸-۵-۳- مقررات تفکیک و ساختمان در حوزه اراضی پایانه ها و انبارها:

تبصره ۱- حداقل بیست و پنج درصد سطح کل زمین میبایست جهت فضای باز در نظر گرفته شود. این فضا فقط به منظور

درختکاری و فضای سبز میباشد و جهت بارگیری، باراندازی و مسافرگیری سطحی متناسب با نوع عملکرد میبایست علاوه بر حداقل فضای باز پیش بینی گردد.

تبصره ۲ - تفکیک اراضی در این حوزه به قطعات کمتر از یکهزار متر مربع مجاز نمیشود. (معمولاً میبایست طرح یکپارچه برای حوزه پایانه ها تهیه و دیوارکشی محدوده به صورت یکپارچه با حداکثر چهار درب ورود و خروج مشترک احداث گردد.

تبصره ۳ - حداکثر سطح زیربنا در همکف میبایست از پنجاه درصد (۵۰٪) سطح کل زمین تجاوز نماید.

تبصره ۴ - حداکثر سطح کل زیربنا از صددرصد سطح کل زمین میبایست تجاوز کند.

تبصره ۵ - در صورتی که زمین قبلاً به قطعات کوچک تفکیک شده باشد جهت امکان بهره برداری میبایست تجمیع گردد.

تبصره ۶ - مقررات عمومی ساختمان و پارکینگ در این حوزه لازم الرعایه میباشند.

تبصره ۷ - این نوع اراضی حداقل میبایست به گذرگاههای با عرض ۲۰ متر و بیشتر دسترسی داشته باشند.

تبصره ۸ - حداقل عرض پلاک میبایست از ۲۰ متر کمتر باشد.

۲-۲۸-۵-۳- دیگر استفاده های مجاز در حوزه کاربری اراضی پایانه ها و انبارها:

در صورت وجود اراضی مازاد بر نیازمندیهای فضایی اصلی در پایانه های باربری و مسافربری احداث واحدهای دیگر به شرح ذیل با تصویب مجری طرح (در مورد واحدهای تجاری حداکثر تا ده درصد مساحت طبقه همکف و پانزده درصد کل زیربنا) مجاز میباشد.

الف - پایانه های مسافربری:

استفاده های مجاز در این مورد عبارتند از: پارکینگ، خرده فروشی در حد احتیاجات مسافران، سلف سرویس، هتل، آرایشگاه، درمانگاه، تریا و فروش آبمیوه و آجیل و شیرینی، پمپ بنزین، کارواش، تعمیرگاه، انبار کالا، حمام، انتظامات، مرکز مخابرات و پست، سرویسهای بهداشتی، مهمانسرا.

ب - پایانه های باربری:

در اراضی مشخص شده جهت این حوزه احداث انبار کالا، تأسیسات مربوط به عمده فروشی، توقفگاه کامیون، تریلر و ماشین آلات، هتل، مهمانسرا، آسایشگاه، خوابگاه، تجاری در حد خرده فروشی، درمانگاه، آرایشگاه، حمام، پمپ بنزین با تصویب مجری طرح مجاز میباشد.

پ - پارک مصالح ساختمانی:

این بخش از فعالیتهای شهری در اراضی مجاور محدوده شهر قابل احداث میباشد که در آنها فعالیتهایی مانند سنگبری، موزائیک سازی، واحد فروش گچ و آهک، سنگ کوبی، تولید پوکه صنعتی، واحد تولید تیرچه و بلوک، پانل و دیوار پیش ساخته و همچنین فروش مصالح ساختمانی قابل احداث میباشد.

توضیح: مسیرهای ورودی و خروجی متقاضیان با مسیرهای ورودی و خروجی اتوبوسها و کامیونها میبایست به صورت جداگانه طراحی و جایگاه انتظار متقاضیان، سرویسهای بهداشتی، انبارهای کالا، خوابگاه و حمام رانندگان پارکینگها و نورپردازی و سایر تأسیسات مورد نیاز میبایست براساس استانداردهای مورد قبول در طرح پایانه منظور گردد.

جدول ضوابط عمومی ایجاد پارکینگ در حوزه کاربری اراضی پایانه و انبارها			
حوزه استفاده از اراضی	سایر مشخصات	حداقل پارکینگ به ازای	حداقل تعداد پارکینگ
پایانه ها (ترمینال)	پایانه اتوبوس با محاسبه گاراژ	برای هر ۱۵۰ مترمربع مساحت زمین	۲
پایانه ها (ترمینال)	پایانه اتوبوس بدون محاسبه گاراژ	برای هر ۱۰۰ متر مربع مساحت زمین	۲
	پایانه باربری بدون محاسبه گاراژ	برای هر ۵۰۰ متر مربع زیربنا	۲ کامیون
	انبارها	برای هر ۳۰۰ متر مربع زیربنا	۲ کامیون

۲۹-۵-۳- حوزه حرایم و اراضی حساس به آسیب پذیری:

حریم باتلاقها - تالابها- کوهها- جنگلها- قنوت، رودخانه ها- مسیلهها- نهرها، محللهای ریزش بهمن و لغزش خاک- راهها-
راه آهن- پلها- تونلها- سدها و بندها - خطوط تاسیسات آبرسانی- برق رسانی- گازرسانی- مخابرات- نفت- فاضلاب-
تاسیسات نظامی- امنیتی- انتظامی- مرزی- بنادر- تاسیسات هسته ای از جمله کاربریهای قابل استقرار در این حوزه
هستند.

تبصره یک : در مواقع صدور پروانه ساختمان در مجاورت تاسیسات زیربنایی و زیرساختها و اندامهای اصلی شهری و
همچنین اراضی حساس به آسیب پذیری شهرداری ملزم به استعلام حریم مربوطه از مراجع ذیربط می باشد.

۱-۲۹-۵-۳- حریم قنوات و چاهها:

تبصره ۱- قناتهایی که در دست استفاده و بصورت دایر می باشند دارای حریم بوده و حریم آن می بایست بر حسب دبی آن از سازمان ذیربط استعلام و مورد رعایت قرار می گیرد.

تبصره ۲- در حریم قناتهای مترو که قبل از احداث ساختمان می بایست از سازمان های آب و میراث فرهنگی استعلام گردد (اینگونه قنوات معمولاً فاقد حریم می باشند لیکن از نظر ایمنی می بایست ابتدا نسبت به تحکیم قنات و میله های آن اقدام نمود).

تبصره ۳- حریم قنات بصورت حداقل و در حالت عادی ۵۰ متر توصیه می گردد. در مواردیکه احداث صنایع آلوده کننده یا کاربریهای نامناسب در جوار آنها ضرورت یابد می بایست به تناسب بر این میزان افزوده گردد.

تبصره ۴- حریم چاه آب بصورت حداقل و در حالت عادی ۲۵ متر توصیه می گردد. در مواردیکه کاربریهای آلوده کننده و یا آسیب رسان در اطراف آن احداث گردد به تناسب می بایست حریم ذکر شده بر اساس استعلام از سازمان آب و فاضلاب افزایش یابد.

۲-۲۹-۵-۳- ضوابط و حریم انهار طبیعی و رودخانه ها:

تبصره ۱- حریم انهار طبیعی یا رودخانه ها اعم از اینکه آب دائمی یا فصلی داشته باشند از یک تا بیست متر خواهد بود که بر حسب مورد با توجه به وضع مقطع رودخانه یا نهر طبیعی یا مسیل از هر طرف منتهی الیه بستر به وسیله وزارت نیرو و شرکت های تابعه آن تعیین می گردد. هر گونه تجاوز به بستر و حریم های مربوطه ممنوع است.

هر گونه فعالیت زراعی در حریمها با اجازه سازمان آب و برق مجاز است.

(بستر رودخانه، مسیل ها، انهار آن قسمت از سطحی است که با توجه به طغیان معمولی و با در نظر گرفتن آمار و احتمالات زمان بازگشت ۲۵ ساله زیر پوشش آب قرار می گیرد، (جدول حریم انحرار پیوست ضوابط میباشد)

تبصره ۲- در صورتجلسه مصوبه طرح جامع شهر آمل در تاریخ ۸۰/۹/۲۶ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران مقرر نمود ضمن عدم کاهش حریم مصوب رودخانه ها، ایجاد تاسیسات مناسب جهت زیباسازی حریم رودخانه ها می بایست با هماهنگی سازمان آب منطقه ای استان مازندران صورت پذیرد.

۳-۲۹-۵-۳- حریم راهها:

به منظور کنترل ساخت و ساز در اطراف جاده های بین شهری و کمربندیها که عموماً منجر به توسعه بی رویه شهرها به سمت جاده های مذکور می گردد، ضوابط زیر می باید مورد رعایت قرار گیرند.

بند ۱- اراضی واقع در حد فاصل جاده های کمربندی و محدوده قانونی شهرها و تا عمق ۱۵۰ متر از حد حریم قانونی راه در بر خارجی جاده های مذکور چنانچه در خارج از محدوده استحفاظی طرحهای مصوب جامع واقع شده اند. به محدوده های مذکور اضافه می گردند مگر اینکه فاصله کمربندی از محدوده و وسعت اراضی فی مابین به حدی باشد که در طول عمر طرح تاثیری در میزان و جهت گسترش شهر نداشته و اجرای مقررات نظارت بر حریم استحفاظی را عملاً غیرممکن بسازد که تشخیص آن با کمیسیون ماده پنج شورای عالی شهرسازی و معماری ایران در شهرها دارای طرح جامع می باشد.

بند ۲- ایجاد هر گونه ساختمان و تاسیسات تا عمق ۱۵۰ متر، از بر حریم راه در طرفین جاده های کمربندی واقع در حریمهای استحفاظی و همچنین ایجاد هر نوع راه دسترسی هم سطح به جاده های مذکور ممنوع است.

بند ۳- احداث هر گونه ساختمان و تاسیسات در طرفین کلیه راههای بین شهری واقع در محدوده استحفاظی و حریم شهرها به عمق ۱۵۰ متر از بر حریم قانونی راه و همچنین ایجاد راههای دسترسی هم سطح به جاده اصلی ممنوع است مگر در مورد کاربریهای خاص که هم محل کاربری و هم راههای دسترسی لازم عیناً در قالب طرحهای مصوب جامع و تفصیلی و هادی ترسیم شده یا ضوابط مربوط به آنها تعیین شده باشد.

تاسیسات لازم برای بهره برداری (کشت، داشت، برداشت) از زمینهای کشاورزی و باغات و همچنین خطوط و پایه های انتقال نیروی برق و شبکه های مخابراتی، پلها، تونلهای واقع در مسیر راهها، لوله های انتقال نفت و گاز، کانالها و

شبکه های آبیاری خطوط و لوله های آب رسانی، سیل بندها و سیل گیرها، از شمول بندهای فوق مستثنی و تابع قوانین و مقررات مربوط به خود هستند.

کمیسیونهای ماده پنج یا مراجع تصویب طرحهای هادی بر حسب مورد و در صورت لزوم می توانند جاده های ارتباطی دیگری را نیز به روستاها و یا نقاط دیگری در اطراف شهر منتهی می شوند مشمول مقررات بنمایند که در این صورت حریم حفاظتی آنها تا ۵۰ متر قابل تقلیل است و همچنین حریم حفاظتی جاده های بین شهری در مواردیکه از روستا عبور می نمایند نیز چنانچه در قالب طرحهای بهسازی یا هادی روستائی مورد طراحی قرار می گیرد تا ۵۰ متر قابل تقلیل است.

بند ۴- کلیه کارگاهها و واحدهای صنعتی و صنفی و تجاری و خدماتی و نظایر آن موجود در دو طرف راههای موضوع این مصوبه می بایست به مجموعه های متمرکز جدید منتقل شوند.

شهرداریها در مورد حریم موضوع ماده ۹۹ و مراجع مسئول صدور پروانه و نظارت در حد فاصل حریم شهرداری تا محدوده نهائی طرحهای جامع- تفصیلی و هادی موظفند محللهای مناسب برای انتقال اینگونه واحدها را با همکاری ادارات کل مسکن و شهرسازی استانها بر اساس طرحهای مصوب توسعه شهری تعیین و تسهیلات لازم را برای انتقال فراهم نمایند و وزارت مسکن و شهرسازی با استفاده از امکانات سازمان ملی زمین و مسکن و خصوصاً با استفاده از اراضی دولتی تحقق امر فوق را تسهیل خواهد کرد.

محللهای قبلی بر اساس تصویب مراجع قانونی مقرر بر حسب مورد به فضاهای سبز و یا سایر کاربریهای عمومی تبدیل و اعمال هر گونه کاربری خصوصی مغایر با آن ممنوع است.

۴-۲۹-۵-۳- حریم راهها در خارج از محدوده قانونی و حریم شهرها:

تبصره ۱- وزارت راه و ترابری مکلف است نوع کاربری زمینهای اطراف راهها و راه آهن های کشور به عمق ۱۰۰ متر را بعد از حریم قانونی آنها تهیه و به تصویب هیئت وزیران برساند از متقاضیانی که بر حسب ضرورت وفق ماده ۱۵ همین قانون نیاز به احداث مستحدثاتی در حد فاصل فوق را داشته باشند وجوهی را بر اساس آئین نامه ای که به تائید هیئت وزیران می رسد اخذ و به حساب خزانه واریز و صد درصد (۱۰۰٪) آنرا به منظور ایمن سازی راهها به مصرف برساند.

همچنین در مورد حفظ اراضی مجاور حریم راهها در خارج از محدوده قانونی شهرها، احداث بناها و تاسیساتی که در نوار حفاظتی راهها پس از اخذ پروانه و رعایت حریم قانونی راه و به پیروی از ضوابط وزارت راه و ترابری و تائید کیفیت دسترسی توسط وزارت راه و ترابری مجاز است، عبارتند از:

- تاسیساتی که بهره برداری (کشت، داشت، برداشت) از زمینهای کشاورزی و باغات مستقر در آنها مقدور نباشد.

- تاسیسات خدماتی و رفاهی جانبی راه از قبیل پمپ بنزین، رستوران، تعمیرگاه و امثال آنها با رعایت ضوابط قانونی مربوط به هر یک.

- احداث ساختمان در محدوده روستاها در قسمتی از طول جاده که از داخل روستا عبور کرده و به تائید کمیسیون ماده ۱۳ آئین نامه احداث بنا و تاسیسات خارج از محدوده قانونی و حریم شهرها برسد.

- ساختمانهایی که قبل از ۶۹/۶/۱ احداث شده باشند، و در هنگام احداث بنا حریم مصوب قبلی را رعایت نموده اند.

مشروعیت بنای احداثی آنها یا تا پایان عمر مفید بنا معتبر خواهد بود و چنانچه بر اساس این مصوبه در فضای مزاد بر حریم کنونی واقع باشند، تصمیم گیری در خصوص مزاد حدفاصل حریم قدیم و جدید بعهدہ کمیسیون خواهد بود و هر گونه افزایش بنا یا تغییر کاربری در آن بدون مجوز کمیسیون مواد ۶ و ۱۳ ممنوع می باشد.

۱۴- تمامی مصوبات قبلی کمیسیون های ماده ۶ و ۱۳ و آئین نامه مربوط به نحوه استفاده از اراضی و احداث بنا و تاسیسات خارج از محدوده قانونی و حریم شهرها در خصوص حریم انواع راههای استان که مغایر این مصوبه هستند کان لم یکن تلقی و ملغی اعلام می شود.

۵-۲۹-۵-۳- نظام تاسیسات زیربنائی شهری:

نظام تاسیسات زیربنائی معمولاً در زیرگذرگاه های پیاده رو یا سواره و یا سکوی میانی و یا حریم های سبز کنار گذرگاه ها استقرار می یابند. طراحی مقاطع عرضی گذرگاه ها در طرحهای جامع و تفصیلی می بایست بنحوی صورت پذیرد که کلیه این قبیل تاسیسات (لوله های آبرسانی، فاضلاب، گازرسانی، کابلهای فشار قوی و ضعیف) خارج از سطح تاثیر یخبندان با توجه به مقاومت فشاری زیرسازی گذرگاه ها با فواصل ایمن و کافی از یکدیگر جانمایی گردند.

جداول پیوست بترتیب فواصل سیستم های فوق را از کف سواره رو، پیاده رو و فضای سبز و همچنین میزان فواصل ایمن آنها را از یکدیگر بر حسب متر نشان داده شده است.

فواصل سیستمهای زیرزمینی از کف سواره رو، پیاده رو و فضای سبز

حداقل فاصله از شبکه (متر)					
کابلها	لوله سیستم حرارتی	لوله گاز	فاضلاب	خط لوله آبرسانی	نام سیستم
۰/۵	۱/۵	۱/۵-۲	۱/۵	۱/۵	لوله های آبرسانی
۰/۵	۱	۱/۰-۲	۰/۴	۱/۵ -۳	فاضلاب
-	-	-	-	-	لوله گاز
۱	۲	-	-	۱/۵	فشار کم
۱	۲	-	۱/۵	۱/۵	فشار متوسط بیشتر از ۳ Kg/cm2
۱	۲	-	۲	۲	فشار زیاد Kg/cm2 (۳-۶)
۲	۲	-	۵	۵	فشار خیلی زیاد Kg/mc2 (۶-۱۲)
-	-	-	-	-	لوله سیستمهای حرارتی
-	-	-	-	-	کابلها
۰/۱ - ۰/۵	۲	۱/۵-۲	۰/۵	۰/۵	برق
۰/۵	۳	۱/۲	۱	۰/۵	ارتباطات

فواصل وسایل زیرزمینی نسبت به یکدیگر

میزان فواصل نصب سیستم ها در زیرزمین (متر)						
نوع سیستم	خط امتداد ساختمانها	نیروهای روشنائی و ارتباطات	فاصله از ریل خارجی تراموا	روگذار یا تونل و دیگر ساختمانها (فاصله از دیوار تا تکیه گاهها)	درختها	بوته ها
کابل فشار قوی و ضعیف و غیره کابلهای ارتباطی تلفن و تلگراف	۰/۶	۰/۵	۲	۰/۵	۲	۰/۵
لوله های گاز						
۱- فشار ضعیف	۲	۰/۵	۲	۳	۲	۲
۲- فشار متوسط	۵	۱/۵	۲	۳	۲	۲
۳- فشار قوی	۹	۱/۵	۳	۱۰	۲	۲
۴- فشار بسیار قوی	۱۵	۲	۵	۱۵	۲	۲
لوله های توزیع آب لوله های اصلی آبرسانی بقطرهای بیشتر از ۴۰ mm						
	۵	۱/۵		۵	۱/۵	—
	۱۰	۸		۱۰	۱/۵	—
لوله های فاضلاب	۳	۱/۵	۳	۱/۵	—	
زهکشی	۵	۱/۵	۲	۱	۱/۵	—
لوله های سیستم آبگرم	۵	۱/۵	—	۲	۱/۵	۱
خطوط لوله برای مصارف مختلف	۳	۱/۵	۲	۳	۱/۵	۱

۶-۲۹-۵-۳- ضوابط و حرایم خطوط آبرسانی:

- حریم خطوط لوله آب بر حسب قطر لوله های آبرسانی در جدول پیوست منعکس گردیده است این حریم می تواند بصورت گذرگاه یا فضای سبز (بدون درختکاری) مورد استفاده قرار گیرد.

- حریم مخازن، تاسیسات آبی، می بایست با استعلام از سازمان مسئول تعیین و حریم کانالهای عمومی آبرسانی، آبیاری و زهکشی با توجه به ظرفیت آنها طبق جدول ذیل با هماهنگی سازمان مسئول قابل استقرار می باشد.

(این حریم از منتهی الیه دیواره آنهاست)

- حرایم کانالهای آبرسانی و نهرها بر حسب ظرفیت کانالهای مستحدثه و شبکه های آبیاری و زهکشی:

۱- آبدهی (دبی) بیش از ۱۵ متر مکعب در ثانیه- میزان حریم از هر طرف ۸ متر

۲- آبدهی (دبی) بیش از ۵ تا ۱۰ متر مکعب در ثانیه- میزان حریم از هر طرف ۶ متر

۳- آبدهی (دبی) بیش از ۲ تا ۵ متر مکعب در ثانیه- میزان حریم از هر طرف ۴ متر

۴- آبدهی (دبی) بیش از ۱۵۰ لیتر تا ۲ متر مکعب در ثانیه- میزان حریم از هر طرف ۱ تا ۲ متر

۵- آبدهی (دبی) بیش از کمتر از ۱۵۰ لیتر در ثانیه- میزان حریم از هر طرف ۱ متر

حریم لوله های آبرسانی با توجه به ظرفیت آنها	
قطر لوله (میلیمتر)	حریم در طرفین لوله (متر)
۵۰۰	۳
۵۰۰ - ۸۰۰	۳
۸۰۰ - ۱۲۰۰	۵
بیش از ۱۲۰۰	۶

۷-۲۹-۵-۳- ضوابط و حرایم خطوط انتقال نیرو:

- حریم خطوط هوایی انتقال نیروی برق در جدول و نمودارهای پیوست برای ولتاژهای بیست کیلو ولت الی هفتصد و پنجاه کیلو ولت بصورت حریم های درجه یک و دو و در هر طرف مسیر نسبت به محور بر حسب متر نمایش داده شده است. در اینجا لازم به ذکر است که حریم خطوط فشار ضعیف (دارای ولتاژ کمتر از یک هزار ولت) برابر ردیف ولتاژ بیست کیلو ولت می باشد. در حریم درجه یک هر گونه فعالیت سطحی جز زراعت ممنوع و در حریم درجه دو نیز صرفاً درختکاری و احداث فضای سبز بلامانع می باشد.

- در مورد حریم خطوط هوایی انتقال نیروی برق اعم از فشار قوی یا فشار ضعیف از نظر ارتفاع حداقل فواصل آزاد سیم از زمین یا بنا و فواصل آزاد (حداقل فاصله سیم) از زمین برای اسپانهای تا ۱۴۰ متر داده شده (نمودار ضمیمه) است که به ازاء هر یک متر ازدیاد اسپان باید به مقادیر فواصل آزاد، به اندازه یک سانتیمتر اضافه شود. برای سیمهای مهار فاصله آزاد از زمین لزومی ندارد و فقط در عبور از خیابانها و جاده ها و یا پیاده روها نمی بایست سیم های مهار مانع باشند.

۸-۲۹-۵-۳- حرایم خطوط لوله های انتقال گاز:

حریم خطوط گاز در داخل شهرها به منطقه ای از طرفین لوله انتقال گاز اطلاق می شود که بوسیله شرکت ملی گاز ایران به منظور تامین نیازمندیهای فنی و تعمیرات و نگهداری خطوط لوله، تحصیل و هر گونه دخل و تصرف و فعالیت اشخاص حقیقی و حقوقی اعم از ایجاد ابنیه، تاسیسات، راهسازی و عملیات کشاورزی در آن ممنوع می باشد. حریم خطوط لوله های گاز در مجاورت گذرگاه های درجه یک الی چهار در جداول پیوست منعکس گردیده است.

تبصره: ۱

در مورد تقاطع با کابل های ۲۰ کیلو ولت فقط در پیاده روها با استفاده از پوشش بتونی برای کابل در محل تقاطع بطول یک متر، حداقل ۵۰ سانتیمتر فاصله بین جداره کابل و جداره لوله گاز می بایست حفظ گردد.

حداقل فاصله

ولتاژ

۵۰ سانتیمتر

۳۸۰/۲۲۰ ولت

۱ متر

۲۰ کیلوولت

۱/۵ متر

۶۳ کیلوولت

۹-۲۹-۵-۳- مقررات ایمنی و حرایم خطوط لوله نفت و گاز در مجاورت یکدیگر:

الف- در صورتیکه خطوط لوله (متعلق به شرکت ملی گاز) و خطوط لوله نفت (متعلق به شرکت ملی نفت) در مجاورت و موازی یکدیگر قرار گیرند رعایت فاصله بین دو لوله به شرح مندرج در جدول ذیل ضروری است.

حداقل فاصله بین محورهای دو لوله

قطر بزرگتر

۹ متر

۱ تا ۲۲ اینچ

۱۲/۵ متر

از ۲۴ تا ۴۰ اینچ

۱۶ متر

۴۲ اینچ و بالاتر

در صورتیکه رعایت فواصل مذکور به هر دلیل امکان پذیر نباشد نصب لوله جدید به وسیله هر یک از طرفین منوط به موافقت کتبی طرف دیگر بوده و شرایط در موافقت نامه تعیین خواهد گردید.

ب- مشخصات ساختمانی خطوط لوله نفت و گاز در محل‌های تقاطع با یکدیگر بر مبنای استانداردهای مهندسی موجود تعیین می گردد.

پ- در صورت مجاورت و یا تقاطع لوله های نفت و گاز لازم است با همکاری مسئولین دو شرکت آزمایشهای تداخل کاتدی انجام شود.

چنانچه آثار تداخل کاتدی به اثبات برسد می بایستی از طریق اتصال دو لوله به وسیله مقاومت الکتریکی و یا از طریق دیگر از تداخل مذکور جلوگیری به عمل آید. مشروح روش کار با توافق طرفین تعیین خواهد گردید.

ت- چنانچه روی هر یک از خطوط لوله نفت و گاز که به طریق فوق به یکدیگر متصل شده اند عملیات جوشکاری انجام شود لازم است قبلاً بطور موقت اتصال الکتریکی بین دو خط بوسیله مسئولین خطی که تحت تعمیر قرار می گیرد قطع گردد.

ث- انجام هر گونه انفجاری در فاصله کمتر از ۲۵۰ متری خط لوله گاز و خطوط لوله نفت بدون اجازه کتبی شرکت مربوطه ممنوع است و برای بیش از ۲۵۰ متر نیز اخذ مجوز توصیه می گردد.

۱۰-۲۹-۵-۳- مقررات و حرایم خطوط انتقال گاز در مجاورت خطوط راه آهن:

الف- فاصله بین محور خطوط آهن و محور خطوط لوله گاز از ۵۰ متر کمتر نخواهد بود.

ب- در تقاطعهای بین خطوط راه آهن و خطوط لوله گاز استاندارد مهندسی مصوب شرکت ملی گاز و مقررات سازمان راه آهن معتبر خواهد بود.

ت- در صورتیکه حفظ فواصل فوق الذکر بهر دلیل امکان پذیر نباشد اجرای طراح موکول به موافقت شرکت ملی گاز و سازمان راه آهن می باشد شرایط مربوط به توافق در موافقت نامه تعیین خواهد گردید.

۱۱-۲۹-۵-۳- حریم خطوط لوله گاز در محل تقاطع با رودخانه ها:

الف- حداقل حریم خطوط لوله گاز در محل تقاطع با رودخانه ها در ارتباط با ممنوعیت برداشت مخلوطهای رودخانه ای ۲۵۰ متر از هر طرف خطوط لوله تعیین شد.

ب- در شرایطی که با توجه به شرایط خاص ملی محلی و شدت جریان آب رودخانه برداشت مخلوطهای رودخانه ای در فواصل بیش از ۲۵۰ متر باعث بخطر افتادن لوله گردد، مناطق راساً و با استفاده از همکاری سازمانهای مسئول محلی بمنظور تامین حفاظت لوله، از انجام عملیات برداشت تا فاصله معقول پیشگیری خواهد نمود.

۱۲-۲۹-۵-۳- قانون منع احداث بنا و ساختمان در طرفین خطوط لوله گاز (مصوب ۱۳۵۰/۳/۳۱):

از تاریخ تصویب این قانون احداث هر گونه بنا و ساختمان در فاصله ۲۵۰ متر از هر طرف محور خطوط انتقال گاز در خارج از محدوده شهرها ممنوع است و در صورت احداث بنا و ساختمان شرکت ملی گاز ایران مجاز است با حضور نماینده نیروهای انتظامی و یا بخشداری اقدام به انهدام آن نماید و هیچگونه خسارتی از این بابت به اشخاص پرداخت نخواهد شد.

تبصره:

۱- شرکت ملی گاز ایران مجاز است در مواردیکه انتخاب فاصله ۲۵۰ متر مذکور در این قانون را با توجه مقتضیات محلی و فن ضروری نباشد فاصله کمتری را تعیین نماید.

۲- چنانچه ابنیه و ساختمانی قبل از تصویب این قانون بین حریم مذکور در ماده ۱۱ اساسنامه شرکت ملی نفت ایران مصوب اردیبهشت ماه ۱۳۴۷ و حریمهای مذکور در این قانون ایجاد شده باشد و شرکت ملی گاز ایران انهدام آنرا ضروری نداند بر اساس ماده ۱۱ قانون اساسنامه شرکت ملی نفت ایران اقدام و خسارات وارده به اشخاص پرداخت خواهد شد.

جدول شماره ۱ حریم خطوط لوله انتقال گاز در مجاورت آزاد راه (بر حسب متر)

قطر لوله (اینچ)										
حداکثر فشار خط (پوند بر اینچ مربع)										
از	تا	۰۰	۵۰۰	۶۰۰	۷۰۰	۸۰۰	۹۰۰	۱۰۰۰	۱۱۰۰	۱۲۰۰
—	۱۸	۳۵	۳۵	۳۵	۳۵	۳۵	۳۵	۳۵	۳۵	
۲۰	۲۲	۳۵	۳۵	۳۵	۳۵	۳۵	۳۵	۳۵	۳۵	۳۵
۲۶	۳۰	۳۵	۳۵	۳۵	۳۵	۳۵	۳۵	۳۵	۳۵	۳۵
۳۲	۳۶	۳۵	۳۵	۳۵	۳۵	۳۵	۳۵	۳۵	۴۰	۴۰
۳۸	۴۲	۳۵	۳۵	۳۵	۳۵	۳۵	۳۵	۴۰	۴۵	۵۰
۵۲	۵۶	۳۵	۳۵	۴۰	۴۵	۵۰	۵۵	۶۰	۶۵	۷۰

توضیحات:

در مواردی که فشار طراحی خط لوله بین فشارهای مندرج در جدول قرار می گیرد ارقام مربوط به فشار بالاتر ملاک عمل قرار خواهد گرفت.

برای فشارهای پائین تر از ۴۰۰ پوند بر اینچ مربع فاصل مربوط به ستون ۴۰۰ در نظر گرفته خواهد شد.

جدول شماره ۲ حریم خطوط انتقال گاز در مجاورت جاده درجه ۱ (محور لوله تا محور جاده)

قطر لوله (اینچ)										حداکثر فشار خط (پوند بر اینچ مربع)												
از		تا		۴۰۰	۵۰۰	۶۰۰	۷۰۰	۸۰۰	۹۰۰	۱۰۰۰	۱۱۰۰	۱۲۰۰										
—		۱۸		۲۵	۲۵	۲۵	۲۵	۲۵	۲۵	۲۵	۲۵	۲۵										
۲۰		۲۴		۲۵	۲۵	۲۵	۲۵	۲۵	۲۵	۲۵	۲۵	۲۵										
۲۶		۳۰		۲۵	۲۵	۲۵	۲۵	۲۵	۲۵	۳۰	۳۰	۳۰										
۳۲		۳۶		۲۵	۲۵	۲۵	۳۰	۳۰	۳۰	۳۵	۴۰	۴۰										
۳۸		۴۲		۲۵	۲۵	۳۰	۳۰	۳۵	۴۰	۴۰	۴۵	۵۰										
۴۴		۵۰		۳۰	۳۰	۳۵	۴۰	۴۵	۵۰	۵۵	۵۵	۶۰										
۵۲		۵۶		۳۵	۳۵	۴۰	۴۵	۵۰	۵۵	۶۰	۶۵	۷۰										

توضیحات:

در مواردی که فشار طراحی خط لوله بین فشارهای مندرج در جدول قرار می گیرد ارقام مربوط به فشار بالاتر ملاک عمل خواهد بود.

برای فشارهای پائین تر از ۲۰۰ پوند بر اینچ مربع فواصل مربوط به ستون ۴۰۰ در نظر گرفته خواهد شد.

جدول شماره ۳ حریم خطوط لوله انتقال گاز در مجاورت جاده های درجه ۲ (برحسب متر) (محور لوله تا محور جاده)										
قطر لوله (اینچ)									حداکثر فشار خط (پوند بر اینچ مربع)	
از	تا	۴۰۰	۵۰۰	۶۰۰	۷۰۰	۸۰۰	۹۰۰	۱۰۰۰	۱۱۰۰	۱۲۰۰
—	۱۸	۲۰	۲۰	۲۰	۲۰	۲۰	۲۰	۲۰	۲۰	۲۰
۲۰	۲۴	۲۰	۲۰	۲۰	۲۰	۲۰	۲۰	۲۰	۲۰	۲۰
۲۶	۳۰	۲۰	۲۰	۲۰	۲۰	۲۰	۲۰	۲۰	۲۵	۲۵
۳۲	۳۶	۲۰	۲۰	۲۰	۲۰	۲۵	۲۵	۳۰	۳۰	۳۵
۳۸	۴۲	۲۰	۲۰	۲۰	۲۵	۳۰	۳۰	۳۵	۳۵	۴۰
۴۴	۵۰	۲۰	۲۵	۳۰	۳۰	۳۵	۳۵	۴۰	۴۵	۵۰
۵۲	۵۶	۲۵	۳۰	۳۵	۳۵	۴۰	۴۵	۵۰	۵۵	۶۰

توضیحات:

در مواردیکه فشار طراحی خط لوله بین فشارهای مندرج در جداول قرار می گیرد ارقام مربوط به فشار بالاتر ملاک عمل قرار خواهد گرفت.

برای فشارهای پائین تر از ۴۰۰ پوند بر اینچ مربع فواصل مربوط به ستون ۴۰۰ در نظر گرفته خواهد شد.

جدول شماره ۴ حریم خطوط انتقال گاز (در مجاورت جاده های درجه ۳ و ۴ بر حسب متر) (محور لوله تا محور جاده)

قطر لوله (اینچ)										حداکثر فشار خط (پوند بر اینچ مربع)									
از	تا	۴۰۰	۵۰۰	۶۰۰	۷۰۰	۸۰۰	۹۰۰	۱۰۰۰	۱۱۰۰	۱۲۰۰									
۱۸	۱۸	۱۸	۱۸	۱۸	۱۸	۱۸	۱۸	۱۸	۱۸	۱۸									
۲۰	۲۴	۱۸	۱۸	۱۸	۱۸	۱۸	۱۸	۱۸	۱۸	۱۸									
۲۶	۳۰	۱۸	۱۸	۱۸	۱۸	۱۸	۱۸	۱۸	۱۸	۱۸									
۳۲	۳۶	۱۸	۱۸	۱۸	۱۸	۱۸	۱۸	۱۸	۲۰	۲۰									
۳۸	۴۲	۱۸	۱۸	۱۸	۱۸	۱۸	۲۰	۲۰	۲۰	۲۰									
۴۴	۵۰	۱۸	۱۸	۱۸	۲۰	۲۰	۲۵	۲۵	۳۰	۳۰									
۵۲	۵۶	۱۸	۲۰	۲۰	۲۵	۲۵	۳۰	۳۰	۳۵	۳۵									

توضیحات:

در مواردی که فشار طراحی خط لوله بین فشارهای مندرج در جداول قرار می گیرد ارقام مربوط به فشار بالاتر ملاک قرار خواهد گرفت.

برای فشارهای پائین تر از ۴۰۰ پوند بر اینچ مربع فواصل مربوط به ستون ۴۰۰ در نظر گرفته خواهد شد.

۱۳-۲۹-۵-۳- حریم تصفیه خانه های فاضلاب:

- با توجه به لزوم حفظ حریم تصفیه خانه های فاضلاب به لحاظ مشکل بو و سایر عوامل زیست محیطی:

۱- در انتخاب موقعیت مکانی تصفیه خانه ها کلیه مسائل فنی و زیست محیطی از جمله جهت وزش بادهای غالب می بایست رعایت گردد.

۲- کلیه دستگاه های ذیربط موظفند از هر گونه ساخت و ساز تا حریم ۶ کیلومتری تصفیه خانه جلوگیری نمایند.

۳- لازم است توسط مسئولین مربوطه کمر بند درختکاری در اطراف تصفیه خانه ها ایجاد گردد.

۱۴-۲۹-۵-۳- حریم تاسیسات نظامی، امنیتی، انتظامی:

تبصره ۱- احداث و توسعه تاسیسات نظامی از قبیل پادگانها و میادین آموزشی و یا هر قسمت از هر گونه تاسیسات دیگر متعلق به واحدهای نظامی و انتظامی که عملکرد شهری ندارند در داخل محدوده و حریم استحفاظی شهرها ممنوع است و تاسیسات مشابه موجود لازم است طی برنامه تدریجی از محدوده حریم شهرها خارج شده و اراضی ساختمانها باقیمانده با رعایت اولویت های شهری بمصارف عمومی تبدیل شود. در صورتیکه در برخی از شهرها بطور استثنائی بنا به مصالحی که شورایعالی دفاع، تشخیص می دهد خروج تدریجی تاسیسات فوق مستلزم زمان بیشتری باشد مراتب از طریق شورایعالی شهرسازی و معماری ایران به دستگاه های ذیربط ابلاغ خواهد شد.

تبصره ۲- حریم زندانها حداقل ۴۵ متر در طرفین محدوده ساختمان و محوطه زندان تعیین می شود. این حریم از اراضی

متعلق به زندان تامین می گردد، بنابراین باید در محاسبه سطوح مورد نیاز زندانها منظور گردد.

- زندانها باید در خارج از مناطق مسکونی، حوزه استحفاظی و نقاط مستعد توسعه آتی شهرها، مکانیابی شوند و فاصله آنها تا محدوده استحفاظی شهرها نباید از ۵ (پنج) کیلومتر کمتر باشد.

- در مکانیابی زندانها اراضی مسطح که امکان تامین آب و برق در طراحی سیستم جمع آوری و دفع فاضلاب در آن فراهم باشد در اولویت هستند.

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

- پادگان ها و مراکز آموزش نظامی، زندانها و انبار مهمات می بایست در خارج از حریم زیست محیطی و محدوده استحفاظی شهرها ایجاد شوند و از ایجاد اینگونه تاسیسات در اراضی کشاورزی و مرتعی و محدوده های حفاظتی محیط زیست، پارکهای وحش، مسیر راههای کوچ و در مناطق استقرار موقت عشایر در نزدیکی آسایشگاه ها و همچنین نقاط مسکونی روستاها و شهرکها خودداری گردد.

- رعایت مسائل همجواری مراکز امنیتی و نظامی با سایر کاربریهای طبیعی و مصنوع و همچنین رعایت کلیه حریم ها ضروری است.

۱۵-۲۹-۵-۳- حریم آثار باستانی و با ارزش معماری:

تبصره ۱- آثار تاریخی ثبت شده مشمول ضوابط مربوط به عقب نشینی و اصلاح معابر نمی گردند.

تبصره ۲- احداث چاه، کانال، قنات و یا نظایر آن که در محوطه حریم ایجاد خلاء نماید ممنوع است.

تبصره ۳- احداث زیرزمین در ساختمانهای همجوار و حریم آثار تاریخی ممنوع است.

تبصره ۴- احداث تاسیساتی که ایجاد دود و غبار نموده و بر نماهای تاریخی تاثیر بگذارد غیرمجاز می باشد.

۱۶-۲۹-۵-۳- ضوابط مربوط به بستر و حریم رودخانه ها، انهار، مسیلهها، مردابها، برکه های طبیعی و شبکه های

آبرسانی، آبیاری و زهکشی:

۱- حریم انهار طبیعی، رودخانه ها و مسیلهها (اعم از اینکه آب دائم یا فصلی داشته باشند) و مردابها و برکه های طبیعی برای عملیات لایروبی و بهره برداری، از یک تا بیست متر و برای حفاظت کیفی آب رودخانه ها، انهار طبیعی و برکه ها تا یکصد و پنجاه متر (تراز افقی) از منتهی الیه بستر خواهد بود که بنا به مورد و نوع مصرف و وضع رودخانه، نهر طبیعی و برکه به وسیله وزارت نیرو یا شرکت های آب منطقه ای تعیین می گردد. حریم کیفی برای رودخانه ها، انهار طبیعی و برکه های تامین کننده آب شرب مقطوعاً یکصد و پنجاه متر خواهد بود. سیاهه رودخانه های یاد شده توسط سازمان های آب منطقه ای تعیین و جهت اطلاع عمومی اعلام خواهد گردید.

۲- شرکت های آب منطقه با همکاری شهرداریها و ادارات ثبت اسناد و املاک مسیلهای متروک را شناسایی خواهند نمود. تشخیص متروک بودن مسیلهها در خارج محدوده قانونی شهرها با شرکت آب منطقه ای است ولی در داخل محدوده قانونی شهرها شرکت مزبور با همکاری شهرداریها تصمیم لازم را اتخاذ خواهد نمود در صورت بروز اختلاف نظر، تشخیص وزارت نیرو معتبر خواهد بود.

۳- عبور لوله نفت و گاز و غیره از بستر و حریم رودخانه - انهار طبیعی- مسیلهها- مردابها و برکه های طبیعی با موافقت وزارت نیرو بلامانع است ولی مسئولیت حفاظت آنها با دستگاه های ذیربط خواهد بود.

۴- هر گاه حریم رودخانه ها، انهار ، مسیلهها، مردابها، برکه های طبیعی راههای اصلی و فرعی موجود و تداخل نمایند. قسمت تداخل برای تاسیسات طرفین به طور مشترک مورد استفاده قرار خواهد گرفت.

۱۷-۲۹-۵-۳- حریم کانالها- انهار مستحده و شبکه های آبیاری و زهکشی و حریم لوله های آبرسانی

(تصویب نامه هیئت وزیران):

- کانالها و انبارها:

الف- آبدهی (دبی) بیش از ۱۵ متر مکعب در ثانیه- میزان حریم از هر طرف ۱۲ تا ۱۵ متر

ب- آبدهی (دبی) از ۱۰ تا ۱۵ مترمکعب در ثانیه - میزان حریم از هر طرف ۸ تا ۱۲ متر

پ- آبدهی (دبی) از ۵ تا ۱۰ متر مکعب در ثانیه- میزان حریم از هر طرف ۶ تا ۸ متر

ت- آبدهی (دبی) از ۲ تا ۵ متر مکعب در ثانیه- میزان حریم از هر طرف ۲ تا ۶ متر

ث- آبدهی (دبی) از ۱۵۰ لیتر تا یک متر مکعب در ثانیه- میزان حریم از هر طرف ۱ تا ۲ متر

ج- آبدهی (دبی) کمتر از ۱۵۰ لیتر در ثانیه - میزان حریم از هر طرف ۱ متر

حریم لوله‌های آبرسانی:

الف- حریم لوله آبرسانی تا قطر ۵۰۰ میلی متر کلاً ۶ متر (۳ متر از هر طرف نسبت به محور لوله)

ب- حریم لوله از ۸۰۰-۵۰۰ میلیمتر کلاً ۸ متر (۴ متر از هر طرف نسبت به محور لوله)

پ- حریم لوله از ۱۲۰۰-۸۰۰ میلیمتر کلاً ۱۰ متر (۵ متر از هر طرف نسبت به محور لوله)

ث- حریم لوله از ۱۲۰۰ میلیمتر به بالا کلاً ۱۲ متر (۶ متر از هر طرف نسبت به محور لوله)

در صورتیکه لوله‌های آبرسانی به موازات و در حریم یکدیگر نصب گردند حد خارجی به اعتبار قطر آخرین لوله منظور می‌گردد.

تبصره یک- کانال - انهار- شبکه‌های آبیاری و زهکشی و انهار طبیعی واحداثی واقع در داخل مزارع و باغها تا مساحت یکصد هکتار که برای آبیاری همان مزارع و باغها مورد استفاده است دارای حریم نیستند.

تبصره دو : در مواردی که در طراحی کانال، تاسیسات تبعی (راه سرویس - گل انداز- زهکش و غیره) در یک طرف یا طرفین آن منظور شده باشد. حریم مرتبط به فاصله (۲) متر از منتهی الیه تاسیسات مذکور برای حفاظت آنها در نظر گرفته می شود ولی در هر حال فاصله ای که تاسیسات تبعی مذکور به انضمام دو متر حریم مقرر در فوق در آن قرارداد. نباید از میزان حریم مقرر در این ماده کمتر باشد.

با توجه به اینکه تعداد انهار و دبی آنها در شهر آمل به صورت تفصیلی از طرف سازمان آب و برق مازندران مشخص نگردیده است لذا با توجه به مقیاس محدود طرح تفصیلی مشاور بصورت عمومی نسبت به انعکاس حداقل حریم (معادل ۶- ۲ متر) بر روی نقشه‌ها، اقدام لیکن کلیه متقاضیانی که اراضی آنها در مجاورت نهرها قرار دارد در زمان درخواست تفکیک و ساختمان می بایست راساً نسبت به استعلام حریم از سازمان مربوطه اقدام و نتیجه را به همراه مدارک به شهرداری آمل تسلیم نمایند.

۱۸-۲۹-۵-۳- لزوم استعلام مجدد از سازمانهای مسئول در مورد حریم تاسیسات زیربنایی (آب - برق - گاز

- نفت - تلفن):

در جریان تهیه مطالعات، طرحهای جامع و تفصیلی و مراحل اول و دوم طرحهای آماده سازی بدلیل طولانی گردیدن مراحل مطالعات، بررسی و تصویب بخشهای اول و دوم طرحها و همچنین تطویل مراحل اجرایی طرحهای فوق الذکر، ممکن است

سازمانهای مسئول در امر تاسیسات زیربنایی شهری، از قبیل (سازمانهای برق منطقه ای ، آب منطقه ای، شرکت ملی گاز، شرکت ملی نفت، شرکت فاضلاب و شرکت مخابرات) اقدام به احداث خطوط جدید، اصلاح و تقویت یا تغییر خطوط قبلی، تکمیل و یا کاهش و افزایش استانداردها در مورد حرایم خطوط مذکور و انهار بنمایند بنابراین کلیه مشاوران، تعاونیهای مسکن، پیمانکاران، مسئولین مناطق مختلف شهرداری متقاضیان خصوصی و کلیه مراجعی که بنحوی در مقاطع مختلف در طرحهای مذکور ذینفع می باشند در هر مرحله از پیشرفت مطالعات، شامل مراحل مطالعه و تهیه طرحها، تصویب طرح، صدور پروانه تفکیک و ساختمان و یا آغاز عملیات اجرایی میبایست نسبت به استعلام مجدد حرایم از مراجع ذیربط اقدام و تصمیمات اجرایی را بر اساس آن مورد توجه قرار دهند.

۱۹-۲۹-۵-۳- حریم مصوب راههای استان مازندران:

- ۱- حریم مصوب نوار حفاظتی راههای اصلی استان از محور جاده ۱۷۲/۵ متر در تمام طول مسیر تعیین می گردد.
- ۲- حریم مصوب نوار حفاظتی راههای فرعی استان از محور جاده ۸۰ متر در تمام طول مسیر تعیین می گردد.
- ۳- حریم مصوب نوار حفاظتی کلیه راههای روستایی از محور جاده ۲۵ متر در تمام طول مسیر تعیین می گردد.
- ۴- حریم مصوب ایجاد تاسیسات خدمات رفاهی بین راهی در مجاورت راههای اصلی و فرعی استان از محور جاده ۸۰ متر در تمام طول مسیر تعیین می گردد.

۵- حریم حفاظتی کلیه راههای اصلی که از وسط و یا جنب روستاها عبور می نمایند از محور جاده ۴۰ متر تعیین می گردد.

۶- حریم حفاظتی کلیه راههای فرعی که از وسط و یا جنب روستاها عبور می نمایند از محور جاده ۳۰ متر تعیین می گردد.

۷- حریم حفاظتی کلیه راههای روستایی که از وسط و یا جنب روستاها عبور می نمایند از محور جاده ۲۵ متر تعیین می گردد.

۸- مبدا طول مسیر، مشمول رعایت حفظ حریم راههای اصلی و فرعی از مرز محدوده استحفاظی یا حریم شهر بوده و خاتمه آن مرز اداری استان مازندران می باشد به این ترتیب که رعایت حریم مذکور در بندهای فوق الذکر از مرز حوزه استحفاظی یا حریم شهر تا مرز اداری استان لازم الاجرا است.

۹- تعیین راههای اصلی و فرعی به تفکیک بر اساس تعاریف مصوب و قانونی وزارت راه و ترابری خواهد بود که توسط اداره کل راه و ترابری استان مازندران دبیرخانه کمیسیون به کلیه فرمانداریها و بخشداریهای استان ابلاغ می شود.

۱۰- رعایت حریم های مذکور در این مصوبه به تنهایی مجوز احداث بنا محسوب نمی شود و هر نوع ساخت و ساز قبل از اخذ پروانه احداث بنا از بخشداریهها حتی پس از دریافت موافقت اصولی و رعایت حریم قانونی ممنوع می باشد. به این ترتیب که احداث هر نوع مستحدثات در خارج از محدوده قانونی و حریم شهرها و روستاها در هر محلی که باشد مستلزم دریافت پروانه احداث بنا از بخشداریهها خواهد بود. کلیه متقاضیان بخش خصوصی و دولتی تحت هر عنوانی که باشند مشمول این بند می باشند.

۱۱- اجراء و نظارت بر اجرای این مصوبه به عهده فرمانداریها، بخشداریهها و دهداریها ضمن هماهنگی با استانداری و با همکاری دبیرخانه کمیسیون ماده ۱۳ می باشد.

۱۲- به کلیه مراجع اداری استان ابلاغ می شود که اخذ استعلام فقط از سازمان مسکن و شهرسازی، کشاورزی و ادارات کل حفاظت محیط زیست و منابع طبیعی الزامی بوده و از مابقی دستگاههای اجرایی، حسب مورد استعلام خواهد شد لذا هیچ مرجعی مجاز نیست پاسخ استعلام خویش را منوط به استعلام دستگاه دیگری بنماید. بدیهی است که کلیه این موارد توسط مرجع صدور پروانه در بخشداریهها ارزیابی نهایی شده و سپس اقدام به صدور مجوز احداث بنا خواهد کرد.

۱۳- مستحذاتی که قبل از ابلاغ رسمی این مصوبه با مجوز صادره از سوی کمیسیون فوق الذکر با مرجع قانونی ذیربط و صدور پروانه احداث بنا احداث شده و حریم مصوب قبلی را رعایت نموده اند، چنانچه با این مصوبه در داخل حریم مصوبه فعلی قرار گرفته باشند، مشروعیت بنای احداثی آنها تا پایان عمر مفید معتبر خواهد بود و چنانچه بر اساس این مصوبه در فضای مازاد بر حریم کنونی واقع شده اند، تصمیم گیری در خصوص مازاد حد فاصل حریم قدیم و جدید بعهدہ کمیسیون خواهد بود و هر گونه افزایش بنا یا تغییر کاربری در آن بدون مجوز کمیسیون مواد ۶ و ۱۳ ممنوع می باشد.

۱۴- تمامی مصوبات قبلی کمیسیون مواد ۶ و ۱۳ آئین نامه مربوط به نحوه استفاده از اراضی و احداث بنا و تاسیسات در خارج از محدوده قانونی و حریم شهرها در خصوص حرایم انواع راههای استان که مغایر با این مصوبه هستند کان لم یکن تلقی و ملغی اعلام می شود.

۳۰-۵-۳- ضوابط و ملاحظات عمومی در مورد نحوه هماهنگی نمای اصلی ساختمانها با معماری جدار گذرگاهها

و میدین:

۱-۳۰-۵-۳- مقدمه:

در ضوابط و مقررات جاری شهرسازی شهرهای استان، فقدان الگوهای انسجام بخش و پیوند دهنده دیواره و جداره گذرگاهها کاملاً مشهود میباشد، به عبارت دیگر در حالی که ساختمانها هر یک به تنهایی میتواند جالب توجه باشند، لیکن در اکثر موارد تأثیر جمعی آنها، مأیوس کننده و نامطلوب و معماری هر بنا لزوماً جزئی از کل واحد نمیباشد و در یک برداشت کلی، مجموعه اجزا نسبتاً قابل قبول هرگز به یک کلیت پیوسته بزرگتر تبدیل نمیگردند.

از نظر ضوابط و مقررات طرح، یک ساختمان برای تناسب با زمینه و جداره گذرگاه و تقویت وحدت بصری دیواره خیابان نیازی به تقلید دقیق شکل و فرم ساختمانهای مجاور ندارد، لیکن میبایست ویژگیها و کیفیات مشترک و اساسی و معنی داری با ساختمانهای مجاور از قبیل رعایت خطوط هماهنگ نمای افقی و قائم و خطوط تقسیم جداره، هماهنگی خط افق ساختمانها در سقف تمام شده، رعایت تناسبات ریاضی در، پنجره ها و محل قرارگیری و ابعاد ورودیهای ساختمان، سبک معماری، هماهنگی در برجستگیها و فرورفتگیهای نما، جنس و رنگ مصالح بکار رفته، خطوط ترکیب با ابنیه بلندتر مستقر در پشت جداره و نهایتاً هارمونی و تکرار عناصر تزئینی بنا مورد توجه کال و ضابطه مند قرار گیرد.

در مطالعات قبلی طرح جامع به دلیل وجود مسائل عدیده و آشنایی و پذیرش محدوده شهروندان با قوانین شهرسازی، ضوابط و مقررات عمدتاً به صورت دو بعدی (در سطح) و در موارد معدودی در بعد سوم (ارتفاع) ارائه گردیده، لیکن در مطالعات حاضر توجه به مشخصات حجمی مستحدثات و سیمای شهری (بعد سوم و چهارم شامل ارتفاع، زمان و حرکت) و اعمال ضوابط نماسازی حداقل در جداره گذرگاههای اصلی و بناهای با ارتفاع چهار طبقه و بیشتر از ضروریات این مرحله از توسعه شهری تلقی و میبایست به شرح ذیل توسط شهرداری مورد توجه قرار گیرد.

۲-۳۰-۵-۳- هماهنگی خط افق بام ساختمان با خط آسمان:

بنا به تعریف حد جدایی جداره کالبد خیابان از آسمان را خط آسمان مینامند اصولاً در جداره گذرگاههای شهری، ارتفاع آن بخشی از بناها که در زاویه دید مستقیم قرار دارند میبایست با یکدیگر برابر و بخشهای مربوط به ابنیه بلندتر که با توجه سطوح متفاوت اراضی و استفاده از تراکمهای تشویقی احداث میگردند میبایست در پشت جداره اصلی ساختمان (ترکیب موزون با ابنیه متساوی الارتفاع جداره اصلی) احداث گردند.

با توجه به ملاحظات فوق در تراکمهای بالا حجم ساختمان به سه پله اصلی قابل تفکیک میباشد.

الف - عقب نشینی ساختمان از طبقه دوم به میزان $1/5$ متر مربع براساس ضوابط مربوط به ساختمانهای تجاری و اداری، خدماتی

ب - عقب نشینی طبقات ساختمان تحت زاویه 45 درجه به میزان 3 متر در هر طبقه بعد از رعایت ارتفاع نمای مجاور گذرگاه معادل عرض گذرگاه

ت - رعایت الگوی منتخب سقف نهایی در حد جدایی سقف نهایی از خط آسمان

تبصره ۱: در مواردی عرض گذرگاه شش متر باشد بند الف و ب با یکدیگر قابل ترکیب خواهند بود.

تبصره ۲ - جهت هماهنگی خط بام ساختمانها براساس تصویب کمیسیون ماده پنج برای هر گذرگاه با عرض 24 متر و بیشتر، نمای تیپ خاص براساس افزایش عرض جانپناه تا یک متر به صورت شیبهای مثبت و منفی مورد عمل قرار خواهد گرفت. (براساس شیبهای همگون ساختمانها در بام آخرین طبقه) با اتخاذ تدابیر فوق ارتفاع ساختمانهای بلند به صورت

پلکانی برای ایجاد زمینه ای مناسب و هماهنگی با بناهای کم ارتفاع شکسته میگردد که در اینجا انتخاب عرض گذرگاه به عنوان یک شاخص ثابت برای کنترل ارتفاع ساختمانها برای هر گذرگاه از اهمیت خاص برخوردار میباشد زیرا ناهماهنگی در ارتفاع ساختمانهای یک گذرگاه موجبات اغتشاش در سیمای جداره خیابان و تنزل ارزشهای کالبدی شهر را در آن مسیر فراهم خواهد نمود.

۳-۳۰-۵-۳- هماهنگی خطوط نمای افقی و خطوط قائم در ساختمانهای مجاور:

بنا به تعریف خطوط نمای افقی و قائم در جداره ساختمانها شامل خطوط سطحی میباشد که توسط مجموعه ساختمانهای مجاور در فضا (به صورت عناصر و خطوط تقسیم متناسب) با تداوم در طول گذرگاه تکرار مییابد.

۱-۳-۱- تداوم خطوط و عناصر افقی در جداره ساختمانها:

در این مورد معمولاً از طریق گزینش یک نما به صورت مسابقه طراحی با رعایت معیارهای اقلیمی و همچنین فرهنگ معماری بومی در یک خیابان به عنوان «ساختمان مبنا» معین و تکرار ردیف پنجره های فرونشسته، خطوط قرنیز و همچنین خطوط کتیبه به صورت یک خط حکاکی شده در نمای ساختمانهای مجاور به صورت هماهنگ براساس ضوابط الزامی اعلام میگردد.

۲-۳- تقسیمات عمودی تکرار خطوط قائم در نماهای هم ردیف:

با توجه به اینکه عرض قطعات تفکیک واقع در جداره گذرگاهها در مواقعی بسیار متنوع و متفاوت میباشد، ایجاد تقسیمات قائم و شکستن نمای ساختمانها به صورت عناصر فرعی مشابه و ریتمیک جهت هماهنگی مقیاس و هویت نمای تأیید شده خیابان (ساختمان مبنا) از اهمیت خاص برخوردار میباشد، که این هدف به صورت تکرار خطوط قائم برجسته، تکرار ستون و یا فرورفتگیهای قائم در نمای ساختمانها و سایر عناصر به صورت همردیف و شاخص خط کشی قائم قابل تأمین میباشد. (در این مورد اصولاً در طراحی شهری تکرار سطوح شکسته و فرو نشسته و سایه دار فضا را جذب و برعکس ساختمانها با نما و بدنه های بیش از حد مسطح و صاف و صیقلی فضا را به طور مطلوب تعریف نخواهد کرد).

۴-۳۰-۵-۳- هماهنگی نماها، تراکمها و ارتفاع بناها در پلاکهای اطراف تقاطعها و میادین:

میادین و تقاطعها همواره به عنوان یک سمبل و نشانه قوی و نقاط مکث و گره های شهری از عناصر مسلط سیمای شهری محسوب و هماهنگی نما، ارتفاع و هماهنگی تراکم بناهای اطراف (یا چهار سمت آن) از اهمیت ویژه ای در طراحی شهر برخوردار میباشد که میبایست در هنگام تهیه طرح اجرایی تقاطعها، نماهای تیپ با هماهنگی بسیار نزدیک در مورد بناهای مجاور آن مورد عمل قرار گیرد. لیکن تا زمان تهیه طرحهای مذکور و ارائه الگوهای مورد نظر، ضوابط ذیل در طراحی قطعات پلاکهای مجاور میادین و تقاطعهای شهر (در یک پلاک حداکثر با عمق ۳۰ متر) قابل توصیه میباشد.

۴-۱- ارتفاع ساختمانها به صورت یکسان براساس حداکثر تراکم ساختمانی پیشنهادی مصوب در هر یک از گذرگاههای منشعب از آن مورد عمل قرار گیرد.

۴-۲- نوع و شکل سقف نهایی براساس انتخاب طرح نمونه توسط کمیته فنی شهرداری برای اولین ساختمانی که احداث میگردد عیناً در مورد سایر بناهای دیگر که با فاصله زمانی احداث یا بازسازی و نوسازی میگردند به مورد اجرا گذارده شود.

۴-۳- خطوط افقی و عمودی بنا در الگوی نخست در مورد سایر بناها تکرار گردد.

۴-۴- ابعاد و فرونشستگی پنجره ها و بازشوها به صورت هماهنگ با الگوی نخست پیاده شده مورد عمل قرار گیرد.

۴-۵- جنس و رنگ مصالح نمای ساختمانها و فرم نما (ترجیحاً را رنگهای روشن) از ویژگیهای همانند و هماهنگی کامل برخوردار باشند.

۴-۶- تراکم قطعات پلاکهای مشرف به تقاطعها و میادین براساس حداکثر تراکم گذرگاههای منشعب از آن در نظر گرفته شود.

۴-۷- پخ و قوس تقاطع در تمام بخشها برای ایجاد هماهنگی فضایی متجانس در تمام بخشها برای ایجاد هماهنگی فضایی به صورت متجانس و متقارن طراحی و مورد عمل قرار گیرد.

۵-۳۰-۵-۳- ضوابط و معیارهای گذرگاههای پیاده و سرپوشیده شهری:

به علت قرار گرفتن شهر آمل در منطقه معتدل مرطوب این شهر دارای ویژگیهایی به شرح زیر میباشد:

- اهمیت میزان ایجاد تهویه و کوران در فصول گرم

- شدت میزان بارندگی در اکثر فصول سال

- شدت میزان تابش خورشید در فصول گرم و اهمیت ایجاد سایه

- وزش بادهای توأم با باران از جبهه غرب و شمال غرب

- شدت میزان رطوبت (بویژه در مواقع شرجی)

در جهت کاهش و مقابله با عوامل منفی طبیعی فوق میبایست فضاهای زیست محیطی شهری با طرح مسائل اساسی ذیل مورد توجه قرار گیرد.

الف: تهویه فضاها با استفاده از جریان هوا

ب: کاهش درجه حرارت محیط در فصول گرم به وسیله درختکاری و ایجاد سایه

پ: عایق سازی محلهای سکونت کار، تردد، خرید و گذران اوقات فراغت

ت: استفاده از گذرگاههای سرپوشیده پیاده در گذرگاههای اصلی و تجاری

با توجه به ملاحظات فوق ضوابط و معیارهای ساختمانی پیشنهادی جهت ایجاد گذرگاههای سرپوشیده پیاده به شرح ذیل ارائه گردیده است.

الف: تناسبات و ابعاد:

۱- حداقل عرض گذرگاههای پیاده جهت احداث سرپناه ۳ متر میباشد و در صورتی که عرض پیاده رو جهت ایجاد سرپناه کافی نباشد، مالکین اراضی مجاور گذرگاه میبایست در طبقه همکف تا حد تأمین عرض ۳ متر نسبت به نقطه شروع گذرگاه از مرز مالکین خصوصی عقب نشینی نمایند. در این حالت مالک یا مالکین مجاز به احداث دو برابر مساحت عقب نشینی علاوه بر حداکثر زیربنای مجاز در طبقات خواهند بود در گذرگاههای اصلی (با کاربری تجاری یا مختلط تجاری، اداری، مسکونی) که طرح تفصیلی مشخص خواهد نمود، عقب نشینی ساختمانها در طبقه همکف به میزان ۳ متر علاوه بر پیاده رو الزامی است.

۲- مالک از طبقه دوم به بالا در حد اولیه ملک خود مجاز به احداث پیشامدگی در بنا خواهد بود.

۳- توصیه میگردد در نمای خارجی سرپناهها از قوسهایی نیم دایره با تناسب ۱ به ۱:۳ که قطعه شروع آن از ارتفاع ۲ متر خواهد بود با حداکثر ارتفاع ۴/۵ متر استفاده به عمل آید.

۴- دیواره بالای قوسهای میبایست به صورت مشبک و یا با حداث روزنه های با اشکال ثابت برای هر گذرگاه (جهت ایجاد امکان جریان هوا در زیر سقف و همچنین کاهش وزن سرپناه در نظر گرفته شود).

۵- فاصله محور ستونهای باربر به ترتیب ۳ الی ۳/۵ متر جهت گذرگاههای شمالی - جنوبی و ۳/۵ الی ۴ متر برای گذرگاههای شرقی - غربی با حداقل ابعاد ۴۰*۵۰ سانتیمتر در نما عمق در نظر گرفته شود (به این ترتیب با توجه به خیز قوس عمق نفوذ اشعه خورشید در ساعات مختلف فصول گرم در حد قابل قبول خواهد بود).

- ۶- در صورت امکان احداث هواکش سقفی جهت تکمیل تهویه طبیعی قابل توصیه می‌باشد.
- ۷- در گذرگاههای با عرض بیش از ۲۴ متر ساختمان سرپناهها میبایست از حد سواررو حداقل به میزان ۹۰ سانتیمتر عقب نشینی ممتد جهت امکان سوار و پیاده شدن از وسائط نقلیه همگانی و شخصی را دارا باشند در گذرگاههای کمتر از ۲۴ متر عقب نشینی مذکور حداقل ۵۰ سانتیمتر خواهد بود.
- ۸- طراحی گذرگاههای سرپوشیده پیاده جهت گذرگاههای جدید الاحداث شهری میبایست به صورت پیوسته با ساختمان (طبق طرحهای مصوب) و برای گذرگاههای موجود به صورت غیرپیوسته با ساختمان (مجزا) در نظر گرفته شود.
- ۹- عرض گذرگاههای پیاده در جبهه جنوبی خیابانهای شرقی - غربی میبایست به صورت متقارن با گذرگاههای پیاده در جبهه شمالی خیابانهای مذکور در نظر گرفته شود.
- ۱۰- جهت امکان تهویه مکانیکی، ارتفاع طبقه همکف واحدهای تجاری و سایر مستحدثات جنب گذرگاهها میبایست حداقل ۵۰ سانتیمتر بیش از ارتفاع سرپناه پیاده رو برای واحدهای تجاری در نظر گرفته شود.
- ۱۱- جهت تقویت هویت و سیمای مناطق مختلف شهری توصیه می‌گردد برای هریک از گذرگاههای شهری طراحی جداگانه ای در مورد سرپناه گذرگاههای پیاده به ویژه از طریق ایجاد تنوع در شکل هواکشهای جانبی بالای قوسها با استفاده از شکلهای دایره، بیضی، مربع، مستطیل، لوزی همراه ناماسازی برجسته آجری صورت پذیرد.
- ۱۲- تعبیه گلدانهای نواری ثابت عایق بندی شده در امتداد جان پناهها با رعایت حداکثر ارتفاع مجاز و عمق ۴۵ سانتیمتر در تمام طول گذرگاه الزامی می‌باشد.

۱۳- احداث باغچه جهت غرس بوته های تزئینی متناسب با اقلیم معتدل و مرطوب و همچنین نصب نیمکت در فاصله بین ستونها در فواصل متناوب و یا متصل با باغچه های اصلی گذرگاه جهت جلوگیری از ورود عابرین پیاده به سواره رو (به استثنای ایستگاههای تاکسی و اتوبوس) الزامی است.

ب - تأسیسات:

- ۱ - روشنایی زیرسرپناها میبایست در فواصل حداقل ۲۰ متر به وسیله حبابهای سقفی تأمین گردد.
- ۲- براساس منحنیهای شدت - زمان بارندگی میبایست آبروهای دفع آب باران در مجاورت ستونها با تأمین شیبی بندی لازم در بام سرپناها در داخل ستونها تأمین گردند.
در این مورد استفاده از قطعات پیش ساخته سفالی قابل توصیه میباشد.
- ۳- رعایت فاصله خطوط تأسیساتی و حریم آنها نسبت به یکدیگر در حریم گذرگاه پیاده براساس ضوابط سازمانهای مسئول الزامی میباشد.
- ۴- نصب وسائل تهویه (خنک کننده) در زیر سرپناه برای واحدهای مسکونی، تجاری، اداری جدید غیرمجاز میباشد و وسائل مذکور میبایست در بام سرپناها یا فرورفتگی در بدنه ساختمان ایجاد گردد.

د - ضوابط حقوقی و قانونی:

۱- احداث سرپناه در گذرگاههای با کاربری اداری، تجاری، مسکونی یا فرهنگی، پذیرایی، مسکونی با عرض بیش از ۲۰ متر در صورت تصویب کمیسیون ماده پنج الزامی میباشد.

۲- پیشامدگی سرپناه (عرض سرپناه) براساس ضوابط مصوبه کمیسیون ماده پنج در طول هریک از گذرگاههای شهری به میزان تعیین شده لازم الاجرا میباشد.

۳- نمای سرپناهها براساس طرحهای مصوبه شهرداری طرح و مصالح یکسان در طول هریک از گذرگاههای شهری صرفاً به صورت یکنواخت لازم الاجرا میباشد.

۴- سرپناههای پیوسته در هنگام احداث ساختمان میبایست با طرح شهرداری توسط مالکین احداث گردد. تأکید این مطلب در جواز ساختمان و پایان کار الزامی است.

۵- احداث سرپناه غیرپیوسته یا ساختمان در بافت ساخته شده شهر براساس طرحها و ضوابط شهرداری برای مالکین مجاور الزامی است و در صورت استتکاف مالک شهرداری میبایست خود راساً نسبت به ساخت سرپناه اقدام و مخارج آن را به همراه جریمه از مالک مطالبه نماید.

۶- در گذرگاههایی که مالکین به طور دسته جمعی نسبت به احداث و یا نوسازی سرپناهها اقدام نمایند از بخشودگیهای عوارض شهری و کمکهای تشویقی شهرداری به صورت تحویل مصالح با قیمتهای رسمی برخوردار خواهند بود.

۷- مسئولیت نگهداری و تعمیرات جزئی و اساسی سرپناهها به عهده مالکین مجاور میباشد.

- ۸- مالکیت سرپناه گذرگاههای پیاده پس از احداث متعلق به شهرداری خواهد بود.
- ۹- در هنگام نوسازی یا بازسازی ساختمانها مالکین ملزم به نوسازی یا بازسازی سرپناهها براساس طرحهای جدید شهرداری خواهند بود.
- ۱۰- هرگونه استفاده از بام سرپناه بدون مجوز شهرداری غیرمجاز میباشد.
- ۱۱- احداث سرپناه گذرگاههای پیاده در مجاورت پارکها و فضاهای باز عمومی الزامی نمیشود.
- ۱۲- بعد از تصویب طرح جامع شهر، شهرداریها موظف میباشند نسبت به تهیه طرح معماری متنوع سرپناههای گذرگاههای شهری جهت کنترل سیمای گذرگاهها اقدام نمایند.
- شکلهای پیوست در صفحات بعد نمونه هایی از پیاده روهای سرپوشیده قابل استفاده در محورهای تجاری - اداری - مسکونی و فرهنگی، پذیرایی، مسکونی را نشان میدهد.

۳۱-۵-۳- ضوابط و مقررات زیباسازی محیط:

۳۱-۵-۳-۱- مقدمه:

فعالیت اساسی و وظیفه ما در این مورد، بعد از خاتمه برنامه ریزی، منطقه بندی و طراحی شهری، آغاز میگردد، که عبارت از دمیدن جان و روح و حرکت و پویایی در این مصنو (شهر)، با کمک و استعانت از عناصر جاندار و متحرک طبیعی است که در نهایت منتهی به وجود آوردن یک محیط خلاق و الهام دهنده برای ساکنین فعلی و آینده آن گردد.

منظور از خلاقیت ایجاد آنچنان محیط شهری است که واجد تنوع فراوان، آزادی انتخاب و عرضه کننده، حداکثر ارتباطات و تلاقی فکر و ایده و رابطه سازنده بین مردم و فضاهای دربرگیرنده آنان و ترکیب مطلوب نو و کهنه و رابطه گذشته و آینده

باشد. عناصر و فضاهای مورد بحث، عبارت از عوامل فیزیکی، شامل پستی و بلندی طبیعی شهر، مناظر و مرایا و عوامل بصری موزون آنها، معماری و بافت کالبدی شهر شامل مردم شهر و سنن و فرهنگ و آداب و رسوم جاری بین آنها و همچنین عوامل فیزیکی، از قبیل آب، گیاهان، مشخصات جوی و سایر صور گوناگون آن و بالاخره فضاهای باز و آنچه در آن جاریست و در نهایت تلفیق محیط طبیعی با فضای مصنوع، به عنوان مجموعه به هم بافته زندگی، مطرح و مورد نظر خواهد بود، این ابزارها به همراه سایر عوامل متحرک که در حقیقت عناصر بیجانی هستند، میتوانند نقشهای حیاتی را در زندگی شهری ایفا نموده و در حقیقت به وجود آورنده هویت و شخصیت و فضاهای بارز شهری باشند فضاهایی که در بطن آنها زندگی شهری شکل و تکامل مییابد و هدفهای مطلوب ما را که عبارت از به وجود آوردن محیطی جالب و سالم، امکانپذیر ساختن یک زندگی غنی فرهنگی، ایجاد رضایت بیولوژیکی، تأمین آرامش، رضایت خاطر، رفاه و زندگی خلاق میباشد شکل میبخشد.

برای دستیابی به چنین شرایط و محیط مطلوبی، میبایست ضمن بررسی و شناسایی عواملی که در این صحنه سهیم و شریک و مؤثر میباشد به صورت خلاقانه ای آنها را انتخاب و به شکل هوشیارانه ای که بتواند منتج به شکل گیری یک فضای صمیمی شهری گردد، بکار گرفته شوند، در این روند، گذشته از فضاهای زندگی خصوصی ابتدا فضاهای باز عمومی، مانند میادین، گذرگاهها، پارکها، مراکز محله، که متن و زمینه شهر را نظام میبخشد، مورد توجه قرار گرفته و سپس عوامل و عناصر جزئی تر مانند اثاثیه شهر، نور، تزئینات بناها، تندیسها، آبنماها، کف سازی گذرگاهها، سطوح عمودی مانند:

دیوارها، پله ها، علائم و بالاخره حرکت و سیلان عناصر محیط شهری مانند: حرکت مردم، حرکت وسائط نقلیه، پرواز پرندگان حرکت و ریزش آب و حتی حرکت ابرها و تغییر فصول جهت ایجاد حظ بصری و شرکت در یک حرکت پویا، واقعیت و اعتبار پیدا می کنند و وسیله ای میگردند که برای بسیاری از فعالیتهای مردم، این فرصت را ایجاد نمایند که در زیبایی شهر به عنوان یک نظام تکاملی و آرمان مطلوب که خود بخش انکارناپذیری از تحول جامعه و انعکاس و بازتاب و پاسخی به نیازهای روحی و جسمی آنان میباشد، سهمیم گردند.

توضیح: برای حفظ بافت عمومی و زیباسازی سیمای شهر در درجه اول شهرداری که مسئول اقدامات اجرایی میباشد، ضروریست جهت تشویق مردم علاوه بر تهیه برنامه های ارشادی در زمینه روش و چگونگی صرف هزینه حفاظت از محیط، امکاناتی به وجود آید که مردم بتوانند از وامهای با بهره کم و طویل المدت از بانک مسکن جهت ترمیم نمای ساختمانها استفاده نمایند.

تبصره ۱- در بافت قدیمی تشویق کردن ساکنین ساختمانها به بهسازی و انتخاب رنگ و مصالح لازم و همچنین پرداخت کمکهای مالی از طرف شهرداری الزامی است.

تبصره ۲ - مالکین ساختمانها یا زمینهای مخروبه و غیربهداشتی و نیمه تمام که باعث نازیبایی شهر بشود و همچنین با موازین شهرسازی منافات داشته باشد، میبایست در مدت مقرر نسبت به برطرف نمودن اشکالات مایملک خود طبق نظر سازمان اجرا کننده طرح و نقشه مصوب اقدام نمایند، در غیر این صورت طبق ماده ۱۱۰ الحاقی قانون شهرداریها، شهرداری

میتواند در زمینه زیبایی و شهرسازی هر اقدامی را که لازم بداند به عمل آورده و هزینه آن را به علاوه صدی ده از مالک یا متولی و یا متصدی موقوفه دریافت نماید.

تبصره ۳ - نصب آگهیها و اعلانات تبلیغاتی و تابلوها در داخل حریم مالکیت هر قطعه زمین و با نظارت شهرداری میسر است و در حریمهای عمومی برای ساختمانها مجاز نیست، برجستگی آگهیها و اعلانات و تابلوها بیش از ۵۰ سانتیمتر نمیتواند در داخل حریم مالکیت عمومی قرار گیرد. به طور کلی محل تابلوها و آگهیها و به هنگام ساختمان باید در داخل حریم مالکیت پیش بینی شود.

تبصره ۴ - استفاده کردن از تزئینات آجری در نمای ساختمان در صورت هماهنگی و مقاومت در برابر شرایط اقلیمی مجاز است.

تبصره ۵ - چون ایجاد نما برای اراضی با عرض کمتر از ۶ متر محدود میباشد توصیه میگردد. نمای اینگونه پلاکها با نمای پلاک مجاور (با عرض محدود) به صورت یکپارچه طراحی و اجرا گردد.

تبصره ۶- در کلیه تابلوهای پر رنگ (تبلیغاتی) از نئون سفید یا الوان بجای فلورسنت استفاده شود زیرا نئون قابل انعطاف بوده و می تواند پیچ و خمهای خطوط فارسی را فرم دهد.

تبصره ۷- نصب پایه ها در مسیرهای عمومی (سواره و پیاده) بخصوص بر، چهارراهها مجاز نمی باشد.

تبصره ۸- تابلوها همواره باید مرتب و تمیز بوده و خرابی و شکستگی آنها حداکثر بعد از ۵ روز مرمت گردد.

تبصره ۹- از نصب هر گونه تابلو و علائم چشمک زن (اتوماتیک) که مانع دیدن علائم رانندگی یا موجب عصبی نمودن عابرین گردد خودداری شود.

تبصره ۱۰- شهرداری ملزم است در نقاط مختلف شهر تابلوهائی بر طبق طرحهای پیشنهادی جهت نصب آگهی های عمومی و تبلیغاتی، نصب و از الصاق اوراق دارای تبلیغاتی بر دیوارهای شهر به شدت جلوگیری نماید.

تبصره ۱۱- نصب علائم رانندگی با صفحات پلاستیکی نورزا مجاز است مشروط بر اینکه در کلیه نقاط شهر بطور همانند نصب گردند.

تبصره ۱۲- هماهنگی و تغییر تابلوهای موجود: ابتدا از سازمانها و بانکها و شرکتهای بزرگ خواسته می شود که تابلوهای خود را تدریجاً در ظرف یکسال تغییر دهند و کسبه خرده هنگامی موظف به تغییر وضعیت تابلو خواهند بود که با شهرداری توافق نموده باشند.

تبصره ۱۳- در صورت واگذاری باقیمانده محدود پلاکها در هنگام اجرای بر اصلاحی و بازگشایی گذرگاه ها در مقابل اضافه تراکم در هنگام ساختمان یا تفکیک به شهرداری این قسمت می بایست جزء فضای باز و سبز عمومی منظور گردد.

تبصره ۱۴- سازمان اجرا کننده طرح می بایستی کلیه درختان کهنسال را برای حفظ منافع عمومی و زیبائی شهر مشخص نموده و شماره گذاری نماید، تا در این صورت هیچ مالکی نتواند بدون اطلاع قبلی سازمان به انداختن و یا از بین بردن آنها اقدام کند.

تبصره ۱۵- وسائل مکانیکی مربوط به ساختمان نظیر کولر و غیره نباید از خیابان و یا معابر عمومی دیده شود و می بایست جای معین و مناسبی در نقشه ساختمان با نمای سنگی یا آجری مجوف در داخل حریم ساختمان برای آن پیش بینی گردد.

تبصره ۱۶- سازمان مجری طرح برای آندسته از مالکین که به انداختن و یا از بین بردن درخت عمل می نمایند می بایست جریمه های سنگین در نظر گرفته و آنان را به غرس درخت دیگری از همان نوع موظف کند. بطوریکه این جرائم در چهارچوب قانون منع قطع اشجار می تواند کمک موثری در توسعه و ابقاء فضاهای مشجر باشد.

تبصره ۱۷- در حاشیه کلیه تقاطع معابر سواره رو حتی المقدور فضای باز و سبز پیش بینی گردد تا از نظر دید و زیبایی شهری پیش بینی لازم انجام گرفته باشد.

تبصره ۱۸- در محلات قدیمی که دارای تراکم و جمعیت بیشتری می باشند علاوه بر فضاهای پیش بینی شده طرح زمینهای بایر و یا ساختمانهای کهنه که استفاده از آنها متروک شده می بایست بمنظور تامین فضای بازی کودکان و فضای سبز محله ای و کاربریهای فرهنگی از طرف شهرداری یا انجمن های محلی خریداری و به فضای باز و سبز عمومی تبدیل گردد.

تبصره ۱۹- در ساختمانهاییکه دیوار جانبی آنها صد درصد بهم چسبیده اند حتی الامکان تعداد طبقات یا ارتفاع ساختمان و پیشرفتگی ها بایستی نسبت به هم مساوی بوده و در صورتیکه این عمل بدلائلی میسر نباشد آن قسمت از دیوار جانبی که

مرتفع و ظاهر می گردد و یا جلوتر از ساختمان جانبی است با رعایت زاویه ۴۰ درجه بصورت ذوزنقه احداث و می بایستی مانند نماهای اصلی ساختمان مربوطه و با همان مصالح نماسازی گردد.

۲-۳۱-۵-۳- مقررات دیوارکشی:

- ارتفاع دیوار فضای باز مستحدثات خصوصی با توجه به کف معابر مجاور حداکثر ۲/۵۰ متر است.
- ارتفاع دیوار فضای باز مستحدثات عمومی حداکثر ۱/۳۰ است و در صورت لزوم باقیمانده ارتفاع (تا حداکثر ۲/۳۰ متر) می بایست بصورت مشبک و بوسیله آجرچینی یا نرده فلزی و چوبی ساخته شود. اجرای این ضابطه در مورد ساختمانهای عمومی الزامی می باشد.
- ارتفاع دیوار اراضی بایر و بلا استفاده حداکثر ۲/۲۰ متر است.
- دیوار فضاهای باز و سبز و فضاهای آموزشی حداکثر ۰/۵۰ متر باقیمانده ارتفاع (تا حداکثر ۱/۵ متر بایستی بصورت مشبک یا بصورت نرده و فنس بنا گردد).
- نمای بیرونی دیوارها در بافت قدیمی با ارزش با هماهنگی سازمان میراث فرهنگی صرفاً آجری یا کاهگل و یا ترکیب آجر و یا دیگر مصالح ساختمانی مشابه گچ می بایست بنا گردد.
- حریم محوطه های آثار تاریخی باید بوسیله نرده کوتاه (حداکثر یک متر) مشخص شود و از احداث، دیوار در اطراف محوطه جلوگیری شود.

- پوشانیدن قسمتهای مشبک در موارد فوق تنها با استفاده از رویانیدن گیاه مجاز خواهد بود.

۳-۳۱-۵-۳- مقررات درختکاری و تجهیز ااث شهر:

- مالک ساختمان مجاور هر معبر می تواند حداکثر نیم متر از پهنای پیاده رو یا حریم باغچه مربوطه را گلکاری و درختکاری کند و محل گلکاری بایستی در امتداد محلهای مجاور گلکاری باشد. طول محل معادل طول ساختمان مربوطه خواهد بود.

- مالکین گذرگاه های بن بست و همچنین مالک ساختمان مجاور هر معبر پیاده می تواند شخصاً اقدام به کف سازی معبر مربوطه طبق استاندارد شهرداری نموده و هزینه مربوطه را از سهم مالیات نوسازی کسر نمایند. برای اینکار گرفتن جواز کف سازی معبر از شهرداری الزامی است.

- جهت خرید و نصب ااث گذرگاه های نظیر نیمکت، ظرف زباله، پایه چراغ روشنایی، راهنمایی، خط کشی خیابانها و نظایر آنها سازمان اجرا کننده طرح موظف است همه ساله به مآخذ حداقل پنج درصد از درآمد شهرداری را بمصرف برساند.

- در محل معین برای گلکاری یا درختکاری مالک ساختمان مجاور هر معبر می تواند کنار معبر پیاده مجاور ملک خود اقدام به کاشتن درخت (درختانی که سازمان مجری طرح نوع آنها معین نموده است) نماید و هزینه مربوطه را از سهم نوسازی حداکثر به مدت سه سال کسر نماید.

- از تاریخ تصویب طرح جامع اراضی شهری که مربوط به کاربری باغداری و نهالستان از پرداخت عوارض نوسازی مادامیکه بنابر گواهی سازمان مجری طرح نقصانی در کمیت و کیفیت اراضی مزبور رخ نداده است معاف خواهند بود.
(معافیت شامل عوارض نوسازی ساختمان موجود نخواهد شد).

۴-۳۱-۵-۳- مقررات تخریب:

کلیه ساختمانها و ابنیه ای که در طرح توسعه و عمران مورد حفاظت قرار دارند یا نگهداری آن از طرف وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی، سازمان میراث فرهنگی، دفتر مهندسی استان و شهرداری قطعی می باشد مجاز به تخریب نیست مگر آنکه به علت فرسایش شدید بر پا نگهداشتن آن امکان پذیر نبوده و در نتیجه از نظر ایمنی مخاطره انگیز باشد در این صورت با کسب مجوز از مراجع فوق و چنانچه تاریخی باشد صرفاً با کسب مجوز از سازمان میراث فرهنگی تخریب آن مجاز می باشد.
تبصره ۱- هر گونه صدمه به تاسیسات شهری، آسفالت و جدول کاری جویها و خیابان، درختان و اثاثی که جنبه مالکیت عمومی دارد طبق مقررات شهرداری هنگام تخریب ساختمان مشمول جریمه خواهد شد.

تبصره ۲- نظارت بر کلیه امور تخریب بعهدہ شهرداری و راهنمایی مامور مربوطه بوده و الزاماً می بایست از طرف مالک جواز تخریب اخذ گردیده باشد.

تبصره ۳- تخریب باقیمانده ساختمانهاییکه در بافت قدیمی حفاظت شده نبوده و قابل استفاده نمی باشد با رعایت ضوابط طرح تفصیلی ویژه بافت قدیم کسب مجوز شهرداری بلامانع است.

تبصره ۴- مالکینی که اقدام به تخریب می نمایند بایستی مسائل ایمنی مربوط به تخریب را رعایت نمایند مسائلی نظیر ایجاد حریم دور ساختمان قبل از تخریب، ملاحظه درختان (در داخل یا خارج ملک) ملاحظه تاسیسات شهری، تسریع در تخریب که در طی مدت مقرر از طرف شهرداری می بایست انجام گرفته و پاکسازی نیز به سرعت انجام پذیرد.

۵-۳۱-۵-۳- ضوابط ارتقا سیمای شهر:

الف - نماسازی

شهرداری میبایست در جهت تأمین زیبایی شهر، مالکین ساختمانهای موجود را ملزم سازد که در یک دوره زمانی تعیین شده دیوارهای جانبی مرئی خود را به نحو مطلوبی نماسازی نمایند.

- جلو پنجره ها، پلکانها، بالکنها، تراسها و بطور کلی هر نوع پرتگاهی با ارتفاع بیش از ۱۲۰ سانتیمتر در ساختمانها میبایست جان پناه (شامل نرده، دست انداز یا مشابه آن) حداقل به ارتفاع ۹۰ سانتیمتر پیش بینی گردد.

- در صورتی که برای جان پناه از نرده فلزی استفاده میگردد فاصله بین میله های نرده حداکثر پانزده سانتیمتر و کمتر در نظر گرفته و جهت جلوگیری از سقوط اجسام و ریزش آب باران آستانه با ارتفاع حداقل ۱۵ سانتیمتر در کف آن پیش بینی گردد.

- در اطراف بامهایی که مورد استفاده قرار میگیرد علاوه بر جان پناه، تعبیه دست اندازی که حداقل ۵۰ سانتیمتر به داخل پشت بام پیش آمده باشد ضروریست.

- قطع درختان زینتی و سایه دار در معابر و بدون مجوز شهرداری ممنوع می باشد. شهرداری مکلف است فهرست انواع درختانی را قطع آنها مجاز نمی باشد جهت اطلاع عمومی آگهی نماید.

- مالکان املاک موظفند در مجاورت ملک خود و در کنار پیاده روها با فواصلی که از طرف شهرداری تعیین میشود اقدام به کاشتن نهال نموده و نهالهای مزبور را آبیاری نمایند (به استثنا گذرگاههایی که با تشخیص شهرداری کاشت درخت از نظر فنی در آنها امکانپذیر نمی باشد).

تبصره - چنانچه مالکی از انجام این تکلیف امتناع و یا به علت عدم آبیاری و دلایل دیگر موجبات از بین رفتن درخت گردد، شهرداری نسبت به کاشتن درخت و یا آبیاری آن اقدام و هزینه آن را به اضافه بیست درصد از مالک به همراه عوارض، سالیانه شهرداری وصول خواهد نمود.

ب - ساختمانهای خطرناک

از زمان تصویب طرح جامع ساختمانهای ذیل در شهر میبایست تخریب و یا به نحو اطمینان بخش ترمیم گردند.

تبصره ۱ - ساختمانهایی که تمام یا قسمتی از آنها به علت فرسودگی، شکست، نشست، شکم دادن و یا معایبی نظیر آن و همچنین عوارض ناشی از موقعیت زمین و حرکت خاک انهدام آن محتمل می باشد.

تبصره ۲ - ساختمانهایی که بقا تمام و یا بخشی از آنها بر اثر پیش آمدهایی نظیر آتش سوزی، زلزله، انفجار، در مخاطره قرار گرفته است.

تبصره ۳ - هرگونه عیب و نقصی که بر اثر عدم رعایت شرایط ایمنی نکات و محاسبات فنی در ساختمانها پیش آمده و برای سلامتی مردم خطرناک باشد.

تبصره ۴ - تخریب اضطراری ساختمانهای واقع در بافت قدیم آمل و یا ساختمانهایی که دارای ارزش تاریخی و معماری میباشند میبایست با مجوز سازمان میراث فرهنگی و براساس ضوابط طرح تفصیلی ویژه بافت قدیم براساس مجوز شهرداری مورد اقدام قرار گیرد.

۳۲-۵-۳- ضوابط احداث بنا در خارج از محدوده استحفاظی شهر:

ماده ۱- تعریف محدوده قانونی و حریم (یا محدوده استحفاظی) به موجب بندهای ۱ و ۲ ماده ۱ آئین نامه مربوط به احداث بنا و تأسیسات در خارج از محدوده قانونی و حریم شهرها:

۱- محدوده قانونی در شهرهایی که طرح جامع یا طرح هادی برای آنها تهیه و به تصویب مراجع ذیربط رسیده باشد شامل محدوده خدماتی به اضافه محدوده توسعه آینده شهر که در طرح جامع یا هادی منظور شده باشد، خواهد بود، مگر اینکه حدود حوزه شهرداری تعیین شده طبق ماده ۲ قانون شهرداری وسیعتر از آن باشد. در این صورت

محدوده اخیر محدوده قانونی شناخته میشود. در مورد سایر شهرها محدوده قانونی همان حدود حوزه شهرداری

است که طبق ماده ۲ قانون شهرداری تعیین میشود.

پس از تصویب قانون تعاریف و ضوابط تقسیمات کشوری محدوده قانونی طبق تبصره ۱ ماده ۴ قانون مذکور توسط شورای

شهر پیشنهاد و به تصویب وزارتین کشور و شهرسازی میرسد.

در مورد شهرهایی که طرح جامع یا هادی آنها به تصویب مراجع ذیربط رسیده و در آنها محدوده استحفاظی یا نفوذی

مشخص شده است، حریم شهر همان محدوده استحفاظی یا نفوذی است. در مورد شهرهایی که فاقد طرح جامع یا هادی

هستند، یا محدوده استحفاظی (یا نفوذی) در طرحهای آنها تعیین نشده باشد، حریم شهر براساس ماده ۹۹ الحاقی به قانون

شهرداری تعیین میشود.

ماده ۲ - ساختمانها و تأسیساتی که در خارج از محدوده و حوزه استحفاظی شهرها ایجاد میگردد به یکی از دو صورت زیر

خواهد بود.

الف - شهرک به محلی اطلاق میشود که در خارج از محدوده قانونی و حریم شهرها با حداقل ۵۰۰ قطعه زمین برای احداث

واحدهای مسکونی به صورت مستقل یا آپارتمانی قابل تملک شخصی به اضافه ساختمانها و تأسیسات مورد نیاز عمومی و

اجتماعی سکنه به صورت مجتمع بر ای سکونت و تأمین نیازهای عمومی و اجتماعی و رفاهی شاغلین بخشهای مختلف

اقتصادی و اجتماعی یک منطقه یا به منظور رفع کمبود مسکن و جلوگیری از توسعه بی تناسب شهرهای مجاور و یا به

صورت مراکز تفریحی جهت استفاده مردم یک منطقه یا مردم سراسر کشور به وجود آمده امور آن به وسیله هیئتی که توسط ساکنان و مالکان انتخاب میشوند و با خودیاری ساکنان و مالکان اداره میشود.

ب - غیرشهرک به ساختمانها و تأسیساتی اطلاق میشود که برای تأمین نیازمندیهای عمومی، اقتصادی، تجاری، اجتماعی، بهداشتی، تفریحی، آموزشی و نظایر آن در خارج از محدوده قانونی و حریم شهرها ایجاد گردد.

در صورتی که ساختمانهای دیگری نیز به اقتضای نوع فعالیت در مجاورت تأسیسات مذکور ایجاد شود واحد جداگانه محسوب نمیشود و از نظر ثبتی قابل تجزیه و تفکیک نیست.

ماده ۴ - تفکیک و تقسیم اراضی واقع در خارج از محدود قانونی و حریم شهرها به قطعات کمتر از بیست هکتار تابع ضوابط و ترتیبات براساس قوانین موضوعه خواهد بود.

۳۳-۵-۳- ضوابط ارائه نقشه های معماری و تأسیساتی و نحوه کنترل آنها:

الف - نقشه های معماری

۱- پلان موقعیت به مقیاس ۱:۲۰۰ یا ۱:۵۰۰ که در آن اندازه گذاری زمین و موقعیت زمین نسبت به گذرهای مجاور

مشخص شده باشد (با کدهای ارتفاعی بروکف)

- در سایت پلان، مساحت طبقات به تفکیک ارائه شود.

- کلیه نقشه های معماری بایستی دارای جدول راهنما با ذکر نام طراح، مالک، ناظر، مجری، مقیاس، عنوان نقشه باشد.

- نحوه استقرار سایت بر اساس ضوابط و مقررات طرح تفصیلی باشد.

- اندازه گذاری کامل موقعیت بنا نسبت به زمین

۲- پلان معماری شامل :

الف - آکس بندی محورهای طولی و عرضی و اندازه گذاری‌های داخلی و خارجی لازم و کدگذاری کف ها و ارتفاع دست انداز پنجره

ب- مبلمان با جزئیات لازم (خصوصاً در مورد سرویسهای بهداشتی و آشپزخانه)

پ- رعایت حداقل عرض ۱/۲۰ متر برای پله - پاگرد پله - راهروها و سرویسهای بهداشتی (رعایت عرض ۱/۲۰ متر پله برای ساختمانها تا چهار طبقه و حداکثر هشت واحد مورد قبول می باشد و در صورت افزایش واحدها تا ۱۲ واحد عرض راه پله ۱/۳۵ و تا ۱۶ واحد ۱/۵۰ برای هر بازو میبایست طراحی گردد. (حداقل عرض چشم پله ۲۰ سانتیمتر در نظر گرفته شود).

ت- در کلیه فضاهای اصلی ساختمان شامل : اتاق ها - سالن ها- آشپزخانه و ... می باید از نور طبیعی استفاده شود. چنانچه استفاده از نور مستقیم مقدور نمی باشد موارد زیر جهت استفاده از نور غیرمستقیم توصیه می گردد:

- برای ساختمانهای بیش از ۴ طبقه به ازاء اضافه شدن هر طبقه ۲۰ درصد به ابعاد نورگیر از طبقه همکف تا طبقه اخر اضافه شود.

- برای آشپزخانه حداقل ۶ متر مربع با عرض حداقل ۲ متر

- برای سرویسهای بهداشتی: استفاده از داکت جهت تهویه و عبور لوله ها با حداقل بازشوی غیردائم ۶۰ سانتیمتر

- در صورت عدم تامین نور طبیعی برای راه پله ها ، جهت تهویه هوا در نقشه معماری راهکار مناسب ارائه گردد.

- برای سالنها و اتاقهای خواب: حداقل ۱۲ متر مربع و عرض حداقل ۳ متر در مجتمع های مسکونی اتاق های دو واحد مسکونی مستقل ، از یک حیاط خلوت نور می گیرند نباید فاصله آنها کمتر از ۶ متر باشد.

تذکر ۱: در صورتیکه امکان اجرای اندازه پیشنهادی وجود نداشته باشد با توجیه مهندس طراح در کمیته کنترل نقشه (معماری) مورد قابل بررسی است.

ج - مشخص نمودن جهت بازشودرها : (به داخل فضای مورد نظر در فضاهای مسکونی و چیدمان پلان پارکینگ با توجه به ضوابط طرح های جامع و تفصیلی با حداکثر یک پارک مزاحم

چ- پلان سقف و شیب بندی با درصد شیب لازم و با نشان دادن کدهای لازم ومحورهای طولی و عرضی و محل آبروها و نمایش داکتها و نورگیرها در سقف حداقل ضخامت دیوارهای خارجی ۲۰ سانتیمتر طراحی گردد.

- برای ساختمانهای بیش از ۴ طبقه روی پیلوت، آسانسور و برای ساختمانهای ۶ طبقه و بیشتر پله فرار نیز الزامی است.
۳- مقاطع: شامل حداقل ۲ برش عمود بر هم با نشان دادن کدهای لازم و محورهای طولی و عرضی که در آنها رامپ و پله دیده شود.

۴- نماها: به تعداد نماهای مرعی با نشان دادن کد ارتفاعی ومحورهای طولی و عرضی و ارتفاع دست انداز پنجره

الف- سطح پنجره ها: حداقل سطح نوردهی پنجره ها ۷:۱ مساحت اتاق

ب- عرض بالکن حداقل ۱/۲۰ متر باشد.

تذکر ۲- کلیه نقشه ها (به استثناء پلان موقعیت) با مقیاس ۱:۱۰۰: ۱ ارائه گردد.

تذکر ۳- رعایت کلیه ضوابط و مقررات مصوب طرحهای جامع تفصیلی از جمله نحوه استقرار، اشراف و الزامی است.

تذکر ۴- توصیه می شود از بکارگیری هر گونه المان زائد در داخل و یا نمای ساختمان که ایجاد خطر نموده و یا فاقد توجیه فنی باشد پرهیز گردد.

تذکر ۵- در ارائه و ترسیم نقشه ها کلیه ضوابط ترسیم فنی رعایت گردد.

برای ساختمان گروه ج و ساختمانهای موجود در معابر اصلی ارائه پرسپکتیو با مشخص نمودن جنسیت مصالح آنها، رعایت منظر ساختمانهای مجاور براساس ضوابط نمای طرحهای جامع و تفصیلی الزامی است.

ب - نقشه های تأسیسات مکانیکی

۱- تأسیسات جمع آوری و دفع فاضلاب:

از نظر کلی فاضلاب ساختمانها معمولاً در شبکه فاضلاب شهری تخلیه شده و پس از تصفیه به نهر و رودخانه ممکن است در نزدیکی شهر باشندهدایت گردد.

در شهر آمل به علت عدم وجود شبکه فاضلاب شهری ، آبکش بودن خاک و پائین بودن دبی سطح آب زیرزمین در اکثر نقاط آن ، فاضلاب ساختمانها را در قشهرای زیرزمین تخلیه می گردد.

از نظر فنی شبکه لوله کشی فاضلاب ساختمانها می بایست به نحوی طرح گردد که هر لوله تنهایی بدون انسداد بتواند به راحتی فاضلاب را از خود عبور داده و ایجاد فشار معکوس ننماید و شرایط زیر دائماً در سیستم برقرار باشد.

- لوله ها به راحتی فاضلاب را از سیستم به بیرون هدایت نمایند.
- ورود هوا ، بو و کرمها و حشرات زنده به داخل ساختمان غیرممکن گردد.
- لوله ها و سیفونها برای گازها ، هوا و غیره غیرقابل نفوذ باشند (در اصلاح آب بندی باشند)
- دوام لوله کشی باید قابل قبول بوده و در مقابل جابجایی طبیعی ساختمان مقاوم و موجب نشت در پیوندها نگردد.
- برای هر یک از لوازم بهداشتی یا هر دستگاه دیگری که بشبکه فاضلاب متصل می گردد میبایستی سیفون پیش بینی گردد مگر آنکه لوازم بهداشتی یا دستگاه تاسیساتی دارای سیفون سرخود باشد.
- عمق آب بندی سیفون نباید کمتر از ۵ سانتیمتر یا بیشتر از ۱۰ سانتیمتر باشد مگردرمواردی که جز این در مشخصات فنی و نقشه های اجرایی ذکر شده باشد.
- شبکه تخلیه فاضلاب می بایست دارای تعداد کافی دریچه بازدید باشد به صورتیکه در هنگام مسدودشدن لوله بدون احتیاج به تخریب به راحتی بتوان لوله را باز نمود.
- به منظور جلوگیری از انتشار بوی نامطبوع در داخل ساختمان (جلوگیری از تخلیه آب سیفونها) و تسریع در تخلیه فاضلاب و دوم بیشتر لوله ها، تعبیه هواکش انفرادی یا گروهی ضروری خواهد بود.

- انتهای لوله هواکش یا انتهای لوله قائم اصلی فاضلاب باید تا سطح پشت بام ادامه یافته و در ارتفاع بین ۸۰-۵۰ سانتیمتر از سطح پشت بام با دو عدد زانوی ۴۵ درجه به شکل عصا برای حفاظت از باران اجرا گردد.
- در مواردیکه انتهای لوله هواکشی در روی پشت بام در معرض یخبندان قرار گیرد حداقل قطر هواکش روی بام باید ۳ اینچ باشد.
- همه لوله های هواکش باید دست کم یک در هزار شیب داشته باشند
- لوله های افقی فاضلاب باید با شیب یکنواخت نصب شوند.
- به طور کلی شیب لوله فاضلاب با توجه به شرایط محل می بایست طوری انتخاب شود که مواد جامد معلق در فاضلاب در داخل لوله رسوب نکند به طوریکه لوله خودبخود پاک شود و در ضمن فشار غیرعادی در سیستم ایجاد نگردد.
- بطور کلی در لوله های افقی فاضلاب حداقل شیب مجاز ۰/۵ درصد و حداکثر ۴ درصد خواهد بود.
- در برخی از شهرکها که دارای شبکه جمع آوری و تخلیه فاضلاب شهری (اگو) می باشند شیب لوله اصلی تخلیه فاضلاب ساختمان طوری باید انتخاب شود که فاضلاب ساختمان به راحتی در داخل خط فاضلاب شهری یا کانال فاضلاب تخلیه شود.
- تغییر مسیر لوله های فاضلاب باید با استفاده از سه راه ۴۵ درجه، زانوهای ۶۰-۴۵-۲۲/۵ درجه و یا ترکیبی از این لوازم انجام شود.

- پیوند لوله های چدنی فاضلاب باید با کنف کوبی و سرب ریزی انجام شود (مگر در مواردی که در نقشه های اجرایی جز این ذکر شده باشد) و ضخامت لایه سرب نباید کمتر از ۲/۵ سانتیمتر و سطح رویی سرب ریزی دست کم می بایست ۰/۳ سانتیمتر پائین تر از لبه مادگی لوله تمام شود.

۲- سیستم گازرسانی

بالا بودن ارزش حرارتی گاز و قابلیت جایگزین شدن آن به جای انواع سوخت، آسانی بکاربردن و نداشتن خاکستر و دود، امکانات مربوط به تهیه منظم و دائمی آن و عدم احتیاج به تهیه مخازن و انبار در محل مصرف، شرایط بسیار مساعدی جهت تعمیم مصرف گاز در مجتمعهای مسکونی فراهم ساخته که لزوماً در هر طرح پیشنهادی جهت توسعه و گسترش نقاط مسکونی می بایست همراه سایر تاسیسات ساختمانی نسبت به پیش بینی سیستم گازرسانی با رعایت ضوابط زیر اقدام نمود.

۲-۱- لزوم رعایت فشارهای استاندارد:

لوله کشی گاز طبیعی در واحدهای مسکونی و تجاری بر اساس دو استاندارد زیر باید انجام شود:

الف- لوله کشی گاز با فشار ۱۸۷ میلیمتر ستون آب برابر با هفت اینچ ستون آب (حدود ۱/۴ پوند بر اینچ مربع) که برای واحدهای مسکونی و تجاری که از نظر مقدار مصرف و طول لوله در حدمتوسطی قرار داشته باشند.

ب- لوله کشی گاز با فشار ۰/۱۴ کیلوگرم بر سانتیمتر مربع (۳ پوند بر اینچ مربع) که در مواردی که طول لوله و مقدار مصرف بالا باشد.

۲-۲- ضوابط لوله کشی گاز در ساختمان:

الف- محل ورود انشعاب گاز باید حتی الامکان در نزدیکترین نقطه نسبت به شبکه لوله کشی شهری انتخاب شود و محلی مناسب برای نصب رگولاتور و کنتور شیرمصرف اصلی در هوای آزاد که قابل کنترل و سرویس باشد پیش بینی گردد.

ب- فاصله کنتور از منابع تولید اشتعال از قبیل کوره آبگرمکن، کنتور برق و غیره نمی بایست کمتر از یک متر و فاصله کنتور از سیم یا کابل برق روی کار حداقل ۱۰ سانتیمتر و نباید در معرض عوامل مخرب جوی و آب باران قرار داده شود.

پ- مشخصات و قطر لوله گاز می بایست ضمن رعایت موارد ذیل و باتوجه به حداکثر مصرف دستگاههای مجموعه در نظر گرفته شود:

- افت فشار مجاز بین کنتور و وسایل گازسوز در سیستم ۱۷۸ میلیمتر نمی بایست بیش از ۱۲/۷ میلیمتر ستون آب باشد.

- حداکثر قطر لوله در سیستم لوله کشی گاز داخلی با فشار ۱۷۸ میلیمتر ستون آب می تواند ۴ اینچ باشد و در صورتی که قطر لوله به علت مصرف زیاد یا طول زیاد مسیر بیش از ۴ اینچ مورد احتیاج باشد.

- اتصالات در لوله کشی روکار تا قطر ۲ اینچ می تواند از نوع دنده ای یا جوش برقی باشد لیکن کلیه لوله کشیهای زیرکار و از قطر ۲ اینچ بیشتر باشد حتماً با اتصالات جوش و یا جوش برق انجام شود.

بستن یا جوش دادن لوله گاز به اسکلت فلزی ساختمان یا سایر لوله ها مطلقاً ممنوع و فواصل بین نقاط اتکا (بست یا پایه) در لوله کشی نمی بایست از فواصل زیر بیشتر باشد.

قطر لوله (اینچ): یک دوم ، سه چهارم ، یک و یک چهارم یا بزرگتر

(افقی) (عمودی)

فواصل اتکا (متر): ۲ و ۲/۵ ۳ در هر طبقه

- فاصله لوله گاز در سیستم روکار از لوله آبگرم، سیم، کلید، پریز برق نمی بایست کمتر از ۵ سانتیمتر و با لوله های آب گرم و سرد و کابل برق ۱۰ سانتیمتر باشد.

- از ریختن مصالح ساختمانی از قبیل شفته آهک، سیمان پرتلند و غیره روی لوله گاز می بایست خودداری شود.

- نصب شیر گاز در محل های زیر الزامی است:

۱- بلافاصله بعد از کنتور که شیر اصلی مصرف می بایست نصب گردد.

۲- ابتدای لوله انشعاب مستقل هر واحد مسکونی

۳- انتهای هر انشعاب که بلافاصله به دستگاه گاز سوز متصل می گردد.

۴- انتهای هر انشعاب در داخل ساختمانهایی که بعداً مورد استفاده قرار خواهد گرفت همراه درپوش مناسب و فاصله

کافی از کف، دیوار و سقف، جهت استفاده از آچار برای باز کردن آن

۵- علاوه بر موارد ذکر شده رعایت سایر استانداردهای شرکت ملی گاز ایران در موارد فوق الذکر می باشد.

۳- سیستم گرمایش و سرمایش ساختمان

الف- سیستم حرارت مرکزی

تبصره ۱- چنانچه برای ساختمان تاسیسات حرارتی در نظر گرفته شده باشد باید نقشه های آن در موقع تقاضای صدور

پروانه به شهرداری تسلیم شود.

تبصره ۲- محل قراردادن لوازم ایجاد حرارت (موتورخانه) باید با مواد مانع سرایت از آتش ساخته و درهای آن رو به خارج باز

شود.

تبصره ۳- نصب تاسیسات اختصاصی حرارت مرکزی برای هر طبقه توصیه نمی گردد.

تبصره ۴- برای تهویه موتورخانه باید نکات زیر رعایت شود:

- نصب یک لوله هواکش که از بام خارج شده و سطح مقطع آن نصب مقطع مجاری دود بوده و در هر حال از

چهارصد سانتیمتر مربع کمتر نباشد.

- پیش بینی مجرای ورود هوای تازه که مدخل آن نزدیکی کف قرار داشته باشد سطح مقطع این مجرا باید سه یا چهار برابر مقطع دودکشها بوده و در هر حال از چهارصد سانتیمتر مربع کمتر نباشد.

تبصره ۶- چنانچه موتورخانه ای فاقد پنجره باشد روشنایی آن باید به وسیله برق تامین شود. پیش بینی شیر آب و مجرای فاضلاب برای موتورخانه ها الزامی است.

تبصره ۷- دیگها باید از سقف ۶۰ سانتیمتر و از دیوارها حداقل یکمتر فاصله داشته باشد که بتوان به راحتی اطراف آن را بازدید نمود

تبصره ۸- لوله ای که دیگ را به دودکش متصل می نماید باید حداقل ۵٪ شیب داشته باشد. دودکشها باید دارای مقطع کافی و حتی المقدور امتدادمستقیم باشد.

تبصره ۹- در ابتدای دودکشها باید دریچه نظیف تعبیه شود. چنانچه دودکشها از فلز ساخته شود قطر فلز آن نباید از دو میلیمتر کمتر باشد.

ب- سیستم تهویه و تهویه مطبوع:

کلیه تاسیسات تهویه و تهویه مطبوع (اعم از گرم و سرد) باید با رعایت کامل نکات و شرایط فنی و مقررات مندرج در این بخش نصب و مورد بهره برداری قرارگیرند (منظور از تاسیسات تهویه مطبوع مذکور در این آئین نامه ماشین آلات و لوازمی است که درجه حرارت و میزان رطوبت نسبی هوای داخل ساختمانها را در حد مورد نظر تثبیت می نماید.

تبصره ۱- چنانچه در نظر باشد در ساختمان موسسات عمومی تاسیسات تهویه مطبوع نصب شود باید هنگام تقاضای صدور پروانه نقشه های مربوطه پیوست سایر مدارک تسلیم شهرداری گردد.

تبصره ۲- دریچه تخلیه هوای خارج در دستگاههای تهویه عادی و مطبوع باید طوری قرار گرفته باشد که خطر دخول هوای آلوده به داخل بنا را به حداقل ممکن برساند.

تبصره ۳- در موسسات عمومی برای جلوگیری از سرایت آتش در درون کلیه مجراها ، انتقال هوا که از داخل دیوار و کف یا سقف و نظایر آن می گذرد باید دستگاه خودکاری نصب شود که به مجرد گذشتن درجه حرارت از حد مجاز خودبخود مسیر مجرا را قطع کند.

تبصره ۴- قسمت افقی مجراهای بازگشت هوا باید به نحوی تعبیه شود که بتوان داخل آن را تمیز نمودمگر در ساختمانهای که ذرات قابل احتراق و گردوغبار و بخار چرب در آنها متصاعد نمی شود مانند بانکها، ساختمانهای محل کار، ساختمانهای مذهبی و موسسات تعلیماتی و نظایر آن مشروط بر اینکه دریچه بازگشت هوا حداقل ۲ متر از سطح زمی ارتفاع داشته و روی آن تور سیم با چشمه های کوچکتر از ۲ در ۲ میلیمتر نصب شده باشد.

تبصره ۵- دریچه های بازدید و نظافت باید در نقاط ضروری و فواصل مناسب نصب شود. در مجراهای کوچکتر از ۶۰ در ۴۵ سانتیمتر می توان پنجره های هواگیر و هواده را به عنوان دریچه بازدید و تنظیف بکار برد.

تبصره ۶- چنانچه مجراهای هواده در بنا از قسمتهای قابل سوختن بگذرد باید حداقل ده سانتیمتر با اطراف خود فاصله داشته باشد مگر آنکه مجرا به کلی با پنبه نسوز و یا مشابه آن پوشانده شود.

تبصره ۷- صافی های هوا باید از موادی باشد که در برابر شعله به آسانی نسوز و یا دود و یا سایر بخارهای مضر از آن متصاد نشود.

تبصره ۸- صافی هایی که در مجاورت هوای آزاد نصب می شود باید دارای حفاظ سیم باشد.

تبصره ۹- دستگاههای تهویه باید دارای فرمانی باشد که بتوان در مواقع بروز آتش آنها را از کار انداخت. محل نصب این فرمان باید طوری باشد که دسترسی به آن به آسانی میسر شود.

تبصره ۱۰- هوای قسمتهایی از ساختمان چون آبریزگاه- آشپزخانه و حمام و نظائر آن نباید به دستگاه تهویه مرکزی باز گردد.

تبصره ۱۱- چنانچه سرعت هوا در دریچه های هواده بیش از ۳ متر در ثانیه باشد دریچه های مزبور لاقفل در ارتفاع ۲/۵ از کف و یا بیش از آن نصب شود.

تبصره ۱۲- در صورتی که بنایی دارای سیستم تهویه باشد دستگاه باید قادر باشد زمانی که دمای هوای خارج به حد مطلوب می رسد بتواند صدردصد هوای خارج را به داخل براند و تا زمانی که بنا مورد استفاده اشخاص است به طور مداوم کار کند.

نمایش نسبت فضای موجود و هوای قابل مکش به داخل آن

هوای آزادی که باید به داخل بنا مکیده شود (به مترمکعب در دقیقه)	فضای موجود برای هر فرد (به مترمکعب)
۲/۵	۱۰
۱/۵	۲۰
۱/-	۳۰
۰/۵	۵۰

تبصره ۱۳- چنانچه ساختمان عمومی تهویه مطبوع نداشته باشد پیش بینی محل‌های مناسب برای گذراندن مجراهای هواده و نصب خنک کننده های آبی می بایست به ترتیبی باشد که مجرا و خنک کننده به هیچوجه در نمای قابل دیداز معابر اطراف نباشد.

تبصره ۱۴- ساختمانهای باکمتر از یکصدو بیست متر مربع سطح زیربنا از مقررات فوق مستثنی می باشند.

تبصره ۱۵- نصب دریچه های هواده در کف راهرو و سالنهای موسسات عمومی ممنوع است.

نمایش میزان درجه حرارت خشک و رطوبت نسبی مورد نیاز در فصول گرم و سرد در انواع بناها

زمستان		تابستان					میزان حرارت خشک و رطوبت نسبی نوع ساختمان	
بدون رطوبت	با تنظیم رطوبت	شرایط اقتصادی		شرایط لوکس				
حرارت خشک D.B.	رطوبت نسبی R%	حرارت خشک D.B.	رطوبت نسبی R%	حرارت خشک D.B.	رطوبت نسبی R%	حرارت خشک D.B.		
۲۴-۲۵	۳۰-۳۵	۲۲-۲۴	۴۵-۵۰	۲۵-۲۶	۴۵-۵۰	۲۲-۲۴	C ° سانتیگراد	آپارتمان، منازل، هتل، ادارات، مدرسه و غیره
۷۵-۷۷		۷۴-۷۶		۷۷-۷۹		۷۴-۷۶	F ° فارنهایت	
۲۲-۲۴	۳۰-۳۵	۲۲-۲۳	۴۵-۵۰	۲۵-۲۷	۴۵-۵۰	۲۴-۲۵	C °	سوپرمارکت، بانک، آرایشگاه، مغازه و غیره
۷۲-۷۵		۷۲-۷۴		۷۸-۸۰		۷۶-۷۸	F °	
۲۲-۲۴	۳۵-۴۰	۲۲-۲۳	۵۰-۶۰	۲۵-۲۷	۵۰-۵۵	۲۴-۲۵	C °	مساجد، کلیسا، تئاتر، سینما، رستوران و غیره
۷۴-۷۶		۷۲-۷۴		۷۸-۸۰		۷۶-۷۸	F °	
۲۱-۲۳	۳۰-۳۵	۲۰-۲۲	۵۰-۶۰	۲۷-۲۹	۴۵-۵۵	۲۵-۲۲	C °	واحدهای صنعتی (بطور کلی)
۷۰-۷۴		۶۸-۷۲		۸۰-۸۵		۷۷-۸۰	F °	

۴- سیستم جمع آوری و دفع آب باران:

هدف از سیستم جمع آوری و دفع آب باران در ساختمانها، تخلیه صحیح و سریع آب (در موقع رگبار) و هدایت آن از پشت بام ساختمان به طرف چاه یا مجرای تخلیه سیلاب شهری می باشد که در طراحی آن رعایت نکات زیر ضروری می باشد.

- اندازه قطر لوله آب باران می بایست متناسب با شدت بارندگی محل محاسبه و تعیین گردد و علاوه بر آن پارامترهای چون سطح پشت بام، شیب پشت بام، ارتفاع ساختمان، همواری سطح پشت بام در اندازه قطر لوله تخلیه آب باران موثر بوده و می بایست مورد توجه قرار گیرد.

- معمولاً بهترین شیب برای لوله های افقی آب باران ۳٪ می باشد. لیکن برای اینگونه لوله ها نباید شیب لوله از حداقل ۱٪ کمتر باشد.

- استفاده از یک لوله برای تخلیه فاضلاب سرویسهای ساختمانی و تخلیه آب باران و همچنین وصل لوله آب باران به لوله فاضلاب مجاز نمی باشد.

- نصب دریچه بازدیدیا سه راهی در انتهای لوله های قائم آب باران لازم و توصیه میگردد.

- در مسیر لوله های آب باران می بایست از تغییر مسیر یا انحراف با زاویه تند خودداری به عمل آید.

- لوله های افقی آب باران که در خارج ساختمان قرار می گیرند میبایست در عمقی کار گذارده شوند که از خطر یخبندان مصوب بمانند (عمق ۱/۲ متر در مناطق نسبتاً سردسیر از لحاظ یخبندان منطقه امنی محسوب می گردد)

- در صورتی که لوله افقی آب باران برای اتصال به سیلاب روهای کنار خیابان مجبور به عبور از زیر گذرگاه باشد باید در عمقی کار گذارده شود که بتوان فشار ناشی از عبور و مرور وسایل نقلیه را به راحتی تحمل نماید یا اینکه در این قسمت باید از لوله های فولادی با ضخامت مناسب استفاده شود.

۳-۵-۳۴- ضوابط عمومی ساختمانهای بلندمرتبه:

۳-۵-۳۴-۱- ملاحظات عمومی:

- الف: برای احداث مجتمع های بلندمرتبه توسط بخش خصوصی و یا دولتی متقاضیان احداث اینگونه مجتمع ها می بایست همراه با نقشه های اجرایی، تکنولوژی ساخت و کلیه آئین نامه و ضوابط ساختمانی را بشرح زیر مورد مطالعه قرار دهند.
- رعایت اصول فنی و ایستایی ساختمان و محاسبات مربوط به زلزله بر اساس آخرین استانداردهای موجود الزامی است.
 - رعایت آئین نامه ۲۸۰۰ موسسه 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 موسسه تحقیقات صنعتی ایران.

- رعایت ضوابط و مقررات طرحهای جامع و تفصیلی شهر
- طراحی مجموعه بر اساس 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 تاسیسات (جمع آوری دفع آبهای سطحی، فاضلاب، تهویه، لوله کشی و غیره)

۲-۳۵-۵-۳- ضوابط بلندمرتبه سازی

۱- به منظور ایجاد امنیت و تأمین آسایش ساکنین مجموعه ها در هنگام تهیه طرح محوطه سازی نسبت به جداسازی حریم مجموعه مسکونی از عرصه های مجاور و طراحی ورودی مجموعه هماهنگ با محیط شهری و کاربریهای پیرامون محوطه اقدام گردد.

۲- ورودی مجموعه باید قابل کنترل بوده و در صورتی که فاصله دورترین دسترسی پیاده نسبت به ورودی کمتر از ۲۵۰ متر باشد تنها از یک ورودی استفاده گردد. همچنین پیش بینی یک ورودی اضطراری به منظور استفاده از آن جهت رفت و آمد ساکنین، ماشینهای امدادسانی در مواقع اضطراری و هنگام بسته بودن ورودی اصلی ضروری است.

۳- در طراحی مجموعه و معابر آن میبایست حتی المقدور مسیرهای پیاده و سواره از یکدیگر تفکیک گردند.

۴- راهکار مناسب جهت دفع آب باران و جمع آوری آبهای سطحی محوطه میبایست پیش بینی گردد.

۵- به منظور امکان اداره مناسب مجتمعهای مسکونی لازم است مکانی برای احداث دفتر مدیریت و خدمات مجموعه در نظر گرفته شود. حداقل فضای اختصاص یافته برای این منظور در مجتمعهای دارای کمتر از ۲۰۰ واحد مسکونی ۶۰ مترمربع و بیش از آن ۱۰۰ مترمربع میباشد، موقعیت این مکانها میبایست حتی الامکان در مرکز مجتمع و یا نزدیک ورودی اصلی باشد.

۶- لازم است در طرح مجموعه های مسکونی سالن چندمنظوره ای جهت مطالعه و انجام تکالیف مدرسه بچه ها، کلاسهای جنبی آموزشی، مراسم و اجتماعات لازم (جشن، میهمانی، عزاداری و...) و سایر فعالیتهای عمومی پیش بینی گردد.

حداقل این فضا برای مجتمعهای دارای ۱۰۰ تا ۲۰۰ واحد مسکونی ۱۰۰ مترمربع میباشد و در صورت افزایش واحدهای مسکونی به ازای هر واحد اضافه، ۰/۵ مترمربع به فضای فوق افزوده میگردد. موقعیت استقرار این فضا در مجموعه میبایست به گونه ای باشد که ضمن دسترسی مناسب برای ساکنین، مستقل بوده و در مواقع برگزاری مراسم مزاحمتی را برای بلوکهای همجوار ایجاد ننماید. این بنا میتواند همجوار با مکان مدیریت مجموعه نیز استقرار یابد.

۷- به منظور جلوگیری از تخریب مکرر محوطه مجموعه، جهت دسترسی به تأسیسات زیربنایی، پیش بینی و طراحی احداث کانال مشترک تأسیساتی جهت عبور لوله های آب، کانال برق، تلفن، فاضلاب، گاز و سایر تأسیسات با هماهنگی ارگانهای ذیربط محلی در طرح مجموعه الزامی میباشد.

۸- ایجاد حداقل یک فضا برای بازی بچه ها با وسعت مناسب (حداقل ۲ مترمربع به ازای هر واحد مسکونی) الزامی میباشد. موقعیت استقرار این فضا باید به گونه ای باشد که از ایمنی کافی برخوردار بوده و نیز امکان نظارت والدین بر آنها وجود داشته باشد.

۹- تأمین فضای توقف اتومبیل (پارکینگ) برای ۱۰۰ درصد واحدهای مسکونی الزامی است. این پارکینگ میتواند به صورت متمرکز و با در نظر گرفتن پوشش مناسب جهت محافظت در مقابل نزولات جوی و رعایت سیمای بصری در طرح مجموعه لحاظ گردد.

۱۰- توصیه میشود دسترسی بیش از ۲ واحد مسکونی از طریق یک پاگرد تأمین نگردد.

- ۱۱- در صورت دسترسی بیش از ۲ واحد مسکونی از یک پاگرد، فضای مقابل ورودی واحدها باید از پاگرد مجزا باشد، بدین منظور دسترسی به واحدها میتواند با استفاده از راهروهای منشعب از پاگرد (کوچه در ارتفاع) با رعایت عرض مناسب (حداقل ۱۲۰ سانتیمتر) ضمن برخورداری از نور طبیعی در روز امنیت آن تأمین گردد.
- ۱۲- پیش بینی کفش کن در فضای داخل ورودی کلیه واحدها الزامی است.
- ۱۳- تعبیه هرگونه کتیبه (شیشه خور) در درهای ورودی واحدها ممنوع و ضروری است در نقشه های اجرایی مصالح مستحکم و بادوام برای ورودی واحدها در نظر گرفته شود.
- ۱۴- مشخص نمودن موقعیت داکتها و رایزرهای عبور انواع لوله ها و کابلهای مرتبط با تأسیسات مکانیکی و برقی در نقشه های مرحله اول معماری الزامی میباشد.
- ۱۵- در نظر گرفتن پله فرار برای ساختمانهای شش طبقه و بیشتر با رعایت مبحث سه (۳) مقررات ملی ساختمان (حفاظت ساختمانها در مقابل حریق) الزامی میباشد.
- ۱۶- طراحی و نصب آسانسور به تعداد مورد نیاز در ساختمانهای بیش از چهار طبقه (از همکف) الزامی میباشد.
- ۱۷- تأمین یک واحد انباری برای هر واحد مسکونی در داخل واحد یا مشاعات با مساحت حداقل ۳ مترمربع الزامی است.
- ۱۸- به منظور پیشگیری از تبادل صدا میان واحدهای همجوار میبایست از تمیهداتی نظیر استفاده از عایق صوتی در دیوار میان واحدها و یا جانمایی فضاهایی نظیر سرویسها، کمد، انباری و... در حد فاصل میان واحدها استفاده شود. بدین منظور رعایت مبحث هجدهم مقررات ملی ساختمان (عایق بندی و تنظیم صدا) الزامی است.

۳-۳۵-۵-۳- تعیین ساختمانهای بلند مشمول نصب چراغ خطر (سازمان هواپیمایی کشوری):

هیئت وزیران در جلسه مورخ ۴۵/۴/۱۱ بنا به پیشنهاد شماره ۱۱۱۱- مورخ ۴۵/۱/۱۷ وزارت راه و باستناد مواد ۲۲ و ۳۴ قانون هواپیمایی کشوری آئین نامه بیخطری پرواز هواپیما را بشرح زیر تصویب نمودند.

ماده ۱- برفراز ساختمانها و مستحدثاتی که در شهرها و حومه آنها با رعایت مقررات تصویب نامه شماره ۳۵۶۹۴ مورخ ۳۱/۱۰/۱۶ ایجاد می شود از نظر حفظ بی خطری پرواز هواپیماها و وقوع مخاطرات باید طبق دستورالعملهای زیر چراغ خطر نصب گردد.

ماده ۲- ساختمانها یا مستحدثاتی که بیش از ۳۰ متر ارتفاع دارند و تاشعاع ۴۵ متر بلندترین ساختمان و یا مستحدثه محسوب می شوند باید در بالاترین نقطه ساختمان یک چراغ نصب و چنانچه یک یا چند بنا بعد از ساختمان یا مستحدثات از ۴۵ متر تجاوز نماید برای هر ۴۵ متر یک چراغ دیگر نصب می گردد.

ماده ۳- در صورتیکه ساختمانی در مجاورت یک ساختمان مرتفعتر مانع از دید یک چند چراغ خطر ساختمان مرتفعتر بشود برای آن ساختمان نیز بایستی چراغ پیش بینی شود.

ماده ۴- چراغ خطر موضوع این آئین نامه باید دارای نور ثابت و قرمز رنگ بوده و از حباب و یک لامپ که حداقل ۶۰ وات قدرت داشته باشد ترکیب یابد و بر روی پایه متناسبی که از هر جهت قابل دید باشد نصب گردد و در تمام ساعات شبانه روز روشن باشد.

ماده ۵- بر فراز دکلها و برجها و دودکشها و مانند آن که بشرح فوق ارتفاع دارند برای دید شب در بالاترین قسمت آن باید چراغ خطر نصب شود و برای دید روز باید از علامتگذاری روز که از رنگ آمیزی سفید و قمری یا سفید و نارنجی بشکل نوار یا شطرنجی رنگ آمیزی گردد.

ماده ۶- از پایه و چراغهای مذکور در مواد این آئین نامه هیچگونه استفاده تبلیغاتی نباید بعمل آید نصب علائم الکتریکی با چراغهای مشابه دیگر بنحویکه مانع از ظاهر شدن چراغ خطر باشد در اطراف یا مجاورت چراغ قرمز ممنوع است.

ماده ۷- شهرداریها در حوزه شهرها فرمانداریها- بخشداریهای اجرای مقررات این آئین نامه را مراقبت می نماید.

ماده ۸- نصب چراغ خطر و پرداخت هزینه تعویض لامپ و تعمیرات دیگر و نگهداری آن همچنین بهای برق مصرفی بعهده مالک ساختمان یا مستحده است.

ماده ۹- اداره کل هواپیمایی کشوری مکلف است ساختمانها و مستحدهات مشمول این آئین نامه را تعیین و به اشخاصی که باید چراغ خطر نصب نمایند بر طبق مقررات قانون آئین دادرسی مدنی ابلاغ نماید.

عدم نصب چراغهای لازم و یا سهل انکاری در تعمیر و تعویض و تبدیل پایه چراغ خطر و لامپ و حساب آن و عدم پرداخت بهای برق مصرفی بنحویکه موجبات خاموشی چراغ خطر فراهم شود.

۳۵-۵-۳- ضوابط و مقررات مربوط به حرکات فعال زمین و زلزله

الف- مقدمه

بطور کلی از نظر ضرورت رعایت ضوابط مربوط به زلزله مستحذات شهری به سه دسته ساختمانهای با اهمیت زیاد با اهمیت متوسط و اهمیت کم بشرح ذیل قابل تفکیک می باشند.

۱- ساختمانهای با اهمیت زیاد:

قابل استفاده بودن این نوع ساختمانها پس از وقوع زلزله اهمیت خاص دارد و وقفه در بهره برداری از آنها بطور غیرمستقیم موجب افزایش تلفات و خسارات در نواحی زلزله زده می شود. مانند بیمارستانها، درمانگاه ها، مراکز آتش نشانی، مراکز و

تاسیسات آبرسانی، نیروگاه ها و تاسیسات برق رسانی و بطور کلی تمام ساختمانهاییکه موجب تلفات زیاد می شوند مانند مدارس - استادیومها - سینماها و سالنهای اجتماعات - فروشگاه های بزرگ - ترمینالهای مسافری یا هر فضای سرپوشیده که محل اجتماعی بیش از ۳۰۰ نفر در زیر یک سقف باشد.

- ساختمانهاییکه خرابی آنها سبب از دست رفتن ثروت ملی می گردد و مانند موزه ها، کتابخانه ها و مراکزی که در آنها اسناد و مدارک ملی یا آثار پردازش نگهداری می شود.

- ساختمانها و تاسیسات صنعتی که خرابی آنها موجب آلودگی محیط زیست یا آتش سوزی وسیع می شود مانند پالایشگاه ها - انبارهای سوخت و مراکز گازرسانی.

۲- ساختمانهای با اهمیت متوسط:

در این گروه ساختمانهایی قرار دارند که خرابی آنها تلفات و خسارات قابل توجهی به وجود می آورند.

۱- ساختمانهای مسکونی

۲- ساختمانهای اداری و تجاری

۳- هتلها

۴- پارکینگهای چند طبقه

۳- ساختمانهای با اهمیت کم:

ساختمانهاییکه خسارت نسبتا کمی از خرابی آنها حادث می گردد و احتمال بروز تلفات در آنها کم است.

۱- ساختمانهای چوبی و یا سایه بانهای فلزی با سقف سبک (بویژه جهت استفاده در بازارهای روز)

۲- ساختمانهای موقت که مدت بهره برداری از آنها کمتر از دو سال باشد.

ب- مقررات عمومی زلزله:

تبصره ۱- بر اساس مطالعات مکانیک خاک، خاک زیر ساختمان می بایست بصورت یکنواخت با مقاومت و نشست یکسان با اختلاط مناسب مصالح قبل از احداث ساختمان تحکیم گردد.

تبصره ۲- طرحهای معماری ارائه شده به شهرداری می بایست همراه نقشه های سازه و دفترچه محاسبات منطبق بر استانداردهای سازمان مدیریت و برنامه ریزی کشور

تبصره ۳- در ساختمانهای بلند، ستونهای جانبی می بایست بنحوی انتخاب شوند که در اثر ایجاد نیروهای محوری زیاد در آنها و بروز لنگرهای واژگونی احتمال کمانه کردن و شکستن ستون به حداقل میزان ممکنه تقلیل یابد.

تبصره ۴- افزایش تعداد طبقات می بایست به همراه تقویت ایجاد ستونها و دیواره های حمال و مقاومت پی ها صورت پذیرد.

تبصره ۵- در ساختمانهای بلند، محاسبه مقاومت خاک و تحمل زمین و رعایت اصول فنی و اجرائی پی سازی کرسی چینی و چگونگی اتصال صحیح پی ها به سقف ها و دیوارها الزامی می باشد.

تبصره ۶- از قراردادن لوله های دودکش و هواکش و ناودان چدنی در داخل ستونها و قسمت‌های نامناسب دیوار که موجبات

کاهش مقاومت آنها را فراهم می آورد می بایست خودداری به عمل آید.

تبصره ۷- رعایت آئین نامه زلزله ۲۸۰۰ در محاسبات ضروری می باشد.

تبصره ۸- رعایت حریم گسل های اصلی و فرعی در احداث بناها الزامی می باشد (بر اساس مدارک سازمان زمین شناسی و

سنجش از دور کشور مورد رعایت قرار می گیرد.)

تبصره ۹- ساختمانهای آجری نباید بیش از سه طبقه باضافه یک زیرزمین باشند و ارتفاع آن از سطح طبیعی زمین از ۱۱

متر نباید تجاوز نماید.

تبصره ۱۰- ارتفاع ساختمانهای با بلوک سیمانی که در آنها تمام یا قسمتی از بارهای عمودی به دیوارهایی که با بلوک

سیمانی ساخته شده وارد می آید، باید حداکثر دو طبقه باضافه یک طبقه زیرزمین بوده و ارتفاع آن از سطح طبیعی زمین

نباید از هشت متر تجاوز نماید.

تبصره ۱۱- ساختمانهای سنگی، ساختمانهایی هستند که تمام یا قسمتی از بارهای عمودی را به دیوارهایی که با سنگ

لاشه شناخته شده وارد می گردد، این ساختمانها فقط برای یک طبقه باضافه زیرزمین است و ارتفاع ساختمان از سطح

طبیعی زمین نباید از پنج متر بیشتر باشد.

تبصره ۱۲- باستثناء ساختمانهای تجاری و اداری و تاسیسات عمومی در طبقه همکف، حداکثر ارتفاع هر یک از طبقات ساختمانها محدود به ۳/۵ متر و هرگاه ارتفاع از این حد بیشتر شود باید در کلیه دیوارها در هر سه متر ارتفاع یک کلاف بتن آرمه به ارتفاع حداقل بیست سانتیمتر و بعرض برابر عرض دیوار قرار داده شود.

پ- ملاحظات کلی در مورد افزایش مقاومت بناها در مقابل زلزله

۱- توصیه می گردد در زمین هاییکه بر اثر زلزله دچار ناپایداری نظیر، روانگرایی در خاکهای ماسه ای، نشست زیاد، سنگ ریزش یا پدیده های مشابه می باشند. امکان ساخت و شرایط لازم برای احداث بنا با استفاده از مطالعات صحرایی و آزمایشگاهی ویژه انجام شود و در موارد زیر سه مسئله روانگرایی توجه شود.

الف- زمینهایی که سابقه روانگرایی دارند.

ب- زمینهایی که از نوع خاک ماسه ای نامتراکم (تمیز، لای دار، شن دار) بوده و تراز سطح آب زیرزمینی نسبت به سطح زمین کمتر از ۱۰ متر باشد.

۲- برای احداث ساختمان در دامنه و یا پای شیبهای طبیعی باید از انجام خاکبرداریهایی که همراه با تمهیدات لازم پایدارسازی نباشد اجتناب نمود. هر گونه بارگذاری از جمله خاکریزی بر روی دامنه و یا در نواحی فوقانی شیب باید همراه با تمهیدات لازم برای تامین پایداری کلی شیب باشد.

۳- کلیه عناصر باربر ساختمان بنحوی مناسب بهم پیوسته باشند تا ساختمان در هنگام وقوع زلزله بصورت یکپارچه عمل کند بویژه در مورد سقف ها علاوه بر آن که اتصال آن به قاب و یا دیوارها (عناصر قائم باربر) تامین شده باشد لازم است سقف با حفظ انسجام خود مانند یک دیافراگم نیروهای ناشی از زلزله را به عناصر قائم منتقل کند.

۴- بناهای سنتی که با گل و خشت ساخته می شوند بعلت ضعف مصالح مقاومت چندانی در برابر زلزله ندارند و بطور کلی بایستی از احداث آنها خودداری کرد.

۵- ساختمان باید در دو امتداد عمود بر هم بتواند نیروهای افقی ناشی از زلزله را تحمل نماید و در هر یک از این امتدادها انتقال نیروی افقی به پی ها بطور مناسب صورت گیرد.

۶- ساختمانهاییکه دارای ارتفاع بیش از ۱۲ متر یا دارای بیش از ۴ طبقه باشند برای جلوگیری از ضربه ساختمانهای مجاور به یکدیگر، بوسیله تعبیه درز انقطاع از یکدیگر جدا شده و یا فاصله ای حداقل برابر با نصف درز انقطاع از مرز مشترک با اراضی مجاور ساخته شوند.

۷- حداقل درز انقطاع در تراز هر طبقه $\frac{1}{3}$ ارتفاع آن از روی تراز پایه می باشد. این فاصله را می بایست در محلهای لازم با مصالح کم مقاومت که در موقع زلزله در اثر برخورد دو ساختمان به آسانی خرد می شوند پر نمود.

۸- کلیه عناصر باربر ساختمان باید بنحوی مناسب به هم پیوسته باشند تا ساختمان در هنگام وقوع زلزله بصورت یکپارچه عمل کند بویژه در مورد سقف علاوه بر آنکه اتصال آن به قاب و یا دیوارها (عناصر قائم باربر) تامین شده باشد لازم است با حفظ انسجام خود مانند یک دیافراگم نیروهای ناشی از زلزله را به عناصر قائم منتقل کند.

۹- رعایت موارد زیر در طراحی ساختمانها الزامی می باشد:

الف- پلان ساختمان به شکل ساده و متقارن در دو امتداد عمود بر هم و بدون پیش آمدگی و پس رفتگی زیاد باشد و از ایجاد تغییرات نامتقارن پلان در ارتفاع ساختمان نیز احتراز شود.

ب- اعضا و قطعات غیرسازه ای ب خصوص قطعات نما و شیشه ها آنچنان طراحی و اجرا شوند که در هنگام وقوع زلزله از سازه جدا نشده و با فروریختن خود ایجاد خسارت احتمالی جانی و مالی ننمایند.

۱۰- اعضای غیرسازه ای به خصوص دیوارهای داخلی و نماها طوری اجرا شوند که حتی الامکان مزاحمتی برای حرکت اعضاء سازه ای در جریان زلزله ایجاد نکنند.

۱۱- ساختمان به نحوی طراحی گردد که عناصر قائم (ستونها) دیرتر از عناصر افقی (تیرها) دچار خرابی شوند.

۱۲- از قراردادن بارها و تاسیسات سنگین در طبقات فوقانی خودداری شود تا مرکز جرم ساختمان در پائین ترین سطح ممکن قرار گیرد.

۱۳- از ایجاد سوراخهای بزرگ و مجاور یکدیگر در دیافراگم کفها خودداری گردد.

۱۴- از قراردادن اجزای ساختمانی- تاسیسات سنگین بر روی طره ها و عناصر لاغر و دهانه بزرگ خودداری شود.

۱۵- از احداث طره های بزرگتر از ۱/۵ متر حتی المقدور احتراز گردد.

۱۶- برای کاهش نیروهای پیچشی ناشی از زلزله مرکز جرم هر طبقه بر مرکز سختی آن طبقه منطبق و یا فاصله آنها در هر یک از امتدادهای ساختمان از ۵ درصد بعد ساختمان در آن امتداد کمتر باشد.

۱۷- عناصری که بارهای قائم را تحمل می نمایند در طبقات مختلف بر روی هم قرار داده شوند تا انتقال بار این عناصر به یکدیگر با واسطه عناصر افقی صورت نگیرد.

۳۶-۵-۳- ضوابط کلی طراحی ساختمان های عمومی برای استفاده معلولان:

تعریف: منظور از اماکن عمومی در این آئین نامه، آن دسته از ساختمانهایی هستند که یکی از انواع خدمات عمومی را در اختیار افراد جامعه از جمله افراد معلول قرار می دهند.

الف- ورودیها:

- ورودی اصلی باید برای استفاده معلولان نیز در نظر گرفته شود و به سواره رو یا پارکینگ ساختمان دسترسی مناسب داشته باشد.

- ورودی ساختمانی حتی الامکان همسطح پیاده رو باشد.
- حداقل عمق فضای جلو ورودی ۱۴۰ سانتیمتر است.
- وجود سایه بان به عرض حداقل ۱۴۰ سانتیمتر بر روی فضای جلوی ورودی الزامی است.
- حداقل عرض بازشوها در ورودی ساختمان ۱۶۰ سانتیمتر باشد.

ب- راهرو:

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

پ- بازشوها:

- حداقل عرض مفید هر لنگه در برای عبور صندلی چرخدار ۸۰ سانتیمتر باشد.
- در مورد درهایی که به خارج باز می شوند تامین دید کافی الزامی است.
- حداکثر ارتفاع دید از کف تمام شده می بایست ۱۰۰ سانتیمتر باشد.

- درها باید دارای پاخور به ارتفاع ۲۰ سانتیمتر باشند.
- در صورت استفاده از درهای چرخان، گردشی، کشویی پیش بینی یک در معمولی به عرض مفید حداقل ۸۰ سانتیمتر در کنار آن برای استفاده معلولان الزامی است.
- کلیه درها و پنجره هایی که تا کف دارای شیشه هستند در مقابل ضربه صندلی چرخدار محافظت و می بایست از شیشه مقاوم ساخته شده باشند.

ت- پله:

- وجود علایم حسی در کف، قبل از ورود به قفسه پله برای هشدار به نابینایان الزامیست.
- عرض کف پله ۳۰ سانتیمتر و حداکثر ارتفاع آن ۱۷ سانتیمتر و حداقل طول کف پله ۱۲۰cm باشد.
- نصب دست انداز در طرفین پله الزامی است.
- ارتفاع دست انداز از کف پله برای کودکان ۶۰ سانتیمتر و برای بزرگسالان ۸۵ سانتیمتر است.
- پله کاملاً غیر لغزنده بوده و می بایست به وسیله اختلاف رنگ قابل تشخیص باشد.
- حداکثر مقدار پله بین دو پاگرد باید ۱۲ پله باشد.
- حداقل عمق پاگرد ۱۲۰ سانتیمتر و در پله های دوجهته هم عرض پله باشد.

ث - آسانسور:

- در ساختمانهای عمومی که برای دسترسی به طبقات از آسانسور استفاده می شود وجود حداقل یک آسانسور قابل استفاده برای معلولان روی صندلی چرخدار الزامی است.
- آسانسور می بایست همسطح ورودی قرار گیرد.
- حداقل فضای انتظار در جلوی آسانسور در هر طبقه $۱۵۰ * ۱۵۰$ سانتیمتر مربع باشد.
- آسانسور قابل استفاده برای معلولان باید مشخصات زیر را داشته باشد:
 - عرض مفید ۸۰ سانتیمتر
 - مجهز به در کشویی با چشم الکترونی
 - ابعاد مفید اتاقک آسانسور $۱۱۰ * ۱۴۰$ سانتیمتر
 - نصب دستگیره کمکی در دیواره های آسانسور در ارتفاع ۸۵ سانتیمتر از کف اتاقک الزامی است.
 - در محل های پر تردد معلولان ارتفاع دکمه های کنترل کننده آسانسور حداکثر ۱۳۰ سانتیمتر حداقل برجستگی آن $۱/۵$ سانتیمتر و حداقل قطر آن ۲ سانتیمتر و نیز برای استفاده نابینایان قابل تشخیص باشد.
 - لازم است توقف آسانسور با سوت مشخص شود.

ج - سایر فضاهای عمومی:

ساختمانهایی که بخشهایی از آن مورد استفاده عمومی قرار می گیرد و می بایست برای معلولان نیز قابل استفاده باشند به قرار ذیل است:

- دانشگاه ها و مراکز فرهنگی، بیمارستانها و درمانگاه ها، مساجد و مصلی، آسایشگاه ها، مراکز ورزشی، راه آهن، فرودگاه ها، ترمینال و مترو، بخش اورژانس کلیه فضاهای درمانی، مراکز خدماتی، اداری مانند بانک و موسسات مالی، پست و تلگراف و تلفن و موسسات دولتی.

در سایر ساختمانهای عمومی رعایت موارد زیر الزامی است:

- در مراکز آموزشی غیردانشگاهی باید طبقه همکف یا ده درصد سطح زیربنا برای معلولان مناسب باشد.
- کلیه هتلهای تا ظرفیت ۲۵ اتاق باید یک اتاق قابل دسترسی و استفاده با سرویس های بهداشتی مناسب برای معلولان داشته باشد. در ازای هر ۲۵ اتاق اضافه پیش بینی یک اتاق مناسب دیگر برای معلولان ضروری است.
- کلیه مسافرخانه ها و مهمانسراها تا ظرفیت ۳۰ تخت باید یک تخت و یک سرویس بهداشتی مناسب برای استفاده معلولان داشته باشند در ازای هر ۳۰ تخت دیگر یک تخت با سرویس بهداشتی مناسب برای معلولان اضافه شود.
- کلیه قسمتهای عمومی مراکز تجاری و همچنین کلیه واحدهای بیش از ۱۰۰ مترمربع باید برای معلولان جسمی قابل دسترسی و استفاده باشد.

چ - مجتمع‌های مسکونی:

- در ساختمانهای مسکونی که تعبیه آسانسور اجباری است می بایست آسانسور مناسب برای معلولان نیز باشد.
- کلیه مجتمع‌های با بیش از ۱۰۰۰ متر مربع و بیش از ۱۰ واحد مسکونی باید ارتباط‌های عمودی و افقی و فضاهای عمومی قابل استفاده برای معلولان جسمی - حرکتی داشته باشند.

ح - ایستگاه های اتوبوس:

- در پایانه های اتوبوسرانی درون شهری، مراکز شهری و نزدیک ساختمانهای پرتردد احداث محل انتظار ایستگاه اتوبوس به عرض حداقل ۱۴۰ سانتیمتر موازی با کف اتوبوس الزامی است.
- شرایط دسترسی به محل انتظار مسافر در ایستگاه های اتوبوس شهری می بایست مطابق شرایط اتصال پیاده رو به سواره رو باشد.
- در ایستگاه های قابل استفاده برای معلولان پیش بینی سرپناه حفاظ و نیمکت با ارتفاع ۴۵ سانتیمتر از کف الزامی است.
- در محوطه پایانه های مسافربری برون شهری رعایت کلیه شرایط لازم برای امکان تردد معلولان الزامی است.

خ- تلفن عمومی و صندوق پست:

- در پایانه های اتوبوسرانی درون شهری، مراکز شهری و نزدیک ساختمان های عمومی پرتردد و همچنین تاسیسات مخصوص معلولان پیش بینی تلفن عمومی، صندوق پست قابل استفاده برای معلولان، با مشخصات زیر الزامی است.
- دسترسی به تلفن عمومی یا صندوق پست به صورت همسطح و یا با شیب مناسب برای معلولان صورت گیرد.
 - پیش بینی فضای آزاد به ابعاد حداقل ۱۴۰*۱۱۰ سانتیمتر در جلو تلفن با صندوق پست الزامی است.
 - حداقل عرض در باجه تلفن عمومی ۸۰ سانتیمتر است.
 - حداکثر ارتفاع محل شکاف سکه، صفحه شماره گیر صندوق پست یکصد سانتیمتر از کف باشد.
 - در معابر و فضاهای شهری و در محلهایی که آبریزگاه عمومی احداث می شود ایجاد حداقل یک آبریزگاه مخصوص معلولان الزامی است در آبریزگاه های بزرگ در ازای هر ده واحد آبریزگاه یک واحد مخصوص معلولان باید اضافه شود.

د- اصلاح پیاده روهای موجود جهت استفاده معلولان:

- ۱- با استفاده از امکانات می بایست حداقل عرض پیاده روهای باریک به ۹۰ سانتیمتر رسانیده شود.
- ۲- موانعی که به هر علتی در پیاده رو قرار داشته و یا نصب گردیده و از حداقل عرض مفید می کاهند (باجه تلفن، صندوق پست، دکه، تیر برق) می بایست جابجا گردند.

۳- حداقل ۹۰ سانتیمتر از عرض پله های موجود در پیاده روها باید به پله هایی با ارتفاع حداکثر دو سانتیمتر و یا سطوح شیبدار مناسب برای معلولان تبدیل شود.

۴- کف کلیه پیاده روها با جنس غیرلغزنده پوشیده و ترمیم شود.

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

۶- هر نوع پیش آمدگی (مانند تابلو، علائم، سایه بان مغازه) تا ارتفاع ۲/۱۰ سانتیمتر بالا برده شوند.

۷- در مواقع ضروری که سطح پیاده رو به هر علت حفاری می گردد، می بایست علائم ویژه هشدار دهنده نصب گردد.

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

۹- شبکه و درپوشهای واقع در مسیر پیاده باید همسطح معبر گردند و در صورت عدم امکان کناره آن با شیب مناسب با کف معبر هماهنگ شود.

ذ- پلهای ارتباطی بین پیاده رو و سوار رو:

۱- تعبیه پل ارتباطی مناسب حرکت معلولان در فواصل حدود ۵۰۰ متر بین پیاده رو و سواره رو با حداقل عرض ۹۰ سانتیمتر الزامی است.

۲- لازم است که عرض پلهای موجود بر روی جویها و نهرها حداقل ۹۰ سانتیمتر گردد.

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

ر- محل خط کشی عابر پیاده:

۱- محل عبور عابر پیاده در سواره روها باید اصلاح، تسطیح و به صورت خط کشی (با حداقل ۱۵۰ سانتیمتر عرض) و قابل دسترسی به پیاده روها باشد.

۲- وجود پلهای ارتباطی در امتداد کلیه خط کشیهای عابر پیاده الزامی است.

۳- سکوی وسط خیابان در محل خط کشی عابر پیاده باید قابل عبور برای صندلی چرخدار شود.

۳۷-۵-۳- دستورالعمل مربوط به رعایت مشخصات فنی در تفکیک اراضی و تأمین تناسب همجواریها:

الف- مشخصات نقشه پایه:

۱- تهیه طرح تفکیک لزوماً می بایست بر روی نقشه توپوگرافی با مقیاس ۱:۲۰۰۰ برای مرحله نخست مطالعات و مقیاس

۱:۵۰۰ برای تهیه نقشه اجرایی مورد استفاده قرار گیرد.

۲- نمودار شمال، جهت وزش بادهای غالب، تاریخ نقشه و مقیاس نقشه، نام کارفرما، نام مهندس مشاور (حقیقی یا حقوقی)

در محل مناسبی در نقشه می بایست درج گردد.

۳- حد مالکیت و محدوده ثبتی پلاک و شماره پلاک می بایست روی کلیه نقشه ها منعکس گردد.

ب- مشخصات و اطلاعات لازم قابل انعکاس در نقش تشخیص شرایط موجود:

۱- مسیر و حریم تقسیمات موجود، مصوب و پیشنهادی مانند محدوده محلات، نواحی خطوط برق، آب، تلفن، گاز، فاضلاب، نهرها، مسیلهها و رودخانه ها با علایم خاص خود با استعلام از مراجع ذیربط می بایست بر روی نقشه های پایه منعکس گردد.

۲- کاربری شرایط موجود اراضی و حریم گذرگاه های موجود و مصوب و پیشنهادی می بایست در محدوده پلاک و پلاکهای مجاور آن در نقشه پایه منعکس گردد.

۳- حرایم و آثار و بناهای تاریخی، ملی و با ارزش از نظر معماری از مراجع ذیربط اخذ و در نقشه پایه منعکس گردد.

۴- در صورت متعدد بودن تعداد نقشه ها راهنمای اتصال نقشه پایه در آنها منعکس گردد.

۵- موقعیت چاههای جذبی و حریم قنوات و نقاط پست و آبگیر در نقشه های شرایط موجود منعکس گردد.

۶- در صورتیکه بر اساس طرحهای مصوب جامع و تفصیلی یا طرحهای تفکیکی مصوب، گذرگاه هایی در اطراف پلاک طراحی گردیده باشد، موقعیت گذرگاه ها جهت استفاده از آنها در طراحی در نقشه های شرایط موجود منعکس گردد.

۷- کاربریهای مصوب اراضی و گذرگاه های مصوب کمیسیون ماده پنج یا کمیته فنی طرح هادی بر پلاکهای مجاور و در محدوده پلاک و اطراف آن منعکس گردد.

۸- مسائل مربوط به سیل، رانش خاک، وجود گسل، آبگونی خاک، سنگ ریزش، ریزش بهمن و سطح سفره آبهای زیرزمینی با علائم خاصی در صورت وجود بر نقشه های شرایط موجود منعکس گردد.

پ- موارد لازم الرعایه در طرح تفکیک اراضی:

۱- انعکاس پیشنهادات طرحهای فرادست مانند شبکه ارتباطی پیشنهادی، کاربریهای پیشنهادی، شبکه هدایت آبهای سطحی و شبکه های پیشنهادی تاسیسات زیربنایی شهری می بایست بر نقشه ها منعکس گردند.

۲- رعایت ضوابط مصوب و تقسیمات فضایی طرحهای بالادست مانند، حداکثر درصد زیربنا در طبقات، حداکثر سطح اشتغال بنا در همکف، حداکثر تعداد طبقات، حداقل مساحت قطعات، حداقل طول و عرض قطعات، تراکم خالص و ناخالص پیشنهادی، حداکثر درصد پیش آمدگی بنا در همکف، حداقل سطح فضای باز و انعکاس محدوده و موقعیت مراکز محلات و نواحی پیشنهادی.

۳- بررسی جهت گیری بهینه گذرگاه ها و نماهای اصلی واحدهای مسکونی با توجه به لزوم رعایت شرایط اقلیمی (جهت دریافت حداکثر انرژی گرمایی در فصول سرد برای مناطق سردسیر و حداقل انرژی گرمایی در فصول گرم برای مناطق معتدل و فراهم آوردن امکانات تنفس مجموعه و قرارگیری بازشوها در منطقه، بی اثر یا کم اثر بادهای نامطلوب و طوفانی و کشانیدن جریانهای خنک و مطلوب دریا از جهت شمال و کوهستان از جهت جنوب به قلب مجموعه).

- ۴- استقرار مجموعه های خدماتی در کانون همگرایی گذرگاه های پیشنهادی و حتی الامکان در مرکز جغرافیایی پلاک
- ۵- اجتناب از بکارگیری شبکه یکنواخت شطرنجی در تفکیک اراضی با معرفی ترکیبی از گذرگاه های حلقوی و نیم حلقوی که ضمن تامین دید موثر به عناصر بارز و مسلط سیمای شهری، به همراه طراحی میداین کوچک و نقاط مکث می تواند در جهت تامین آزادی در انتخاب مسیر با ورودی های متنوع به مجموعه موثر واقع گردد
- ۶- طراحی مراکز خدماتی در مقیاس پیاده، جهت حذف آمد و شد عبوری از واحدهای همسایگی با عبور از جناحین مراکز پیشنهادی خدماتی.
- ۷- رعایت تنوع در طراحی دانه ها و اندامهای کالبدی، همراه استقرار پارکینگ های عمومی در فضاهای باز شهری در مجاورت آنها.
- ۸- طراحی شبکه مجزای آمد و شد سواره و آمد و شد پیاده (در قطعات بزرگ تفکیکی) جهت فراهم آوردن امکان دسترسی کودکان و سالخوردگان به مراکز خدماتی بدون برخورد با آمد و شد سواره.
- ۹- حداکثر استفاد از دیدهای موثر مانند، فضاهای سه بعدی، مسیر انهار، و فضاهای مشجر موجود، بناهای تاریخی و ساختمان های شاخص از نظر معماری، جهت ارتقاء هویت محیط.
- ۱۰- در طراحی تقاطعها می بایست از طراحی زاویه های تند با دید محدود اجتناب ورزیده و عرض معابر فرعی با توجه به طول آن از رابط ریاضی مورد محاسبه و اقدام قرار گیرد.

$$۲ * (۲ + \frac{\text{طول}}{\text{گذرگاه}}) = \text{عرض گذرگاه}$$

۱۱- از طراحی گذرگاه های بن بست با طول بیش از ۱۰۰ متر خودداری و در انتهای گذرگاه های بن بست دوربرگردان با شعاع حداقل ۱۴ متر مربع با تعبیه یک گذرگاه، با عرض ۳ متر در انتهای آن جهت تامین عبور پیاده، امکان هدایت آبهای سطحی و عبور تاسیسات زیربنایی با طول حداکثر ۱۵ متر مورد توجه قرار گیرد.

۱۲- در طراحی گذرگاه ها، نظام سلسله مراتبی می بایست مورد توجه قرار گیرد و فاصله تقاطعها بر اساس درجه گذرگاه ها مورد رعایت قرار گیرد.

۱۳- در طراحی تقاطعها ضمن رعایت حداقل طول مثلث دید (پخ) جهت امکان تامین گردش به راست آزاد، تقاطعها حتی الامکان بصورت کانالیزه با حذف فضاهای اضافی (به صورت سکوها میانی) مورد طراحی قرار گیرد.

۱۴- دسترسی سواره قطعات مسکونی که در مجاور شریانهای اصلی با عرض بیش از ۲۲ متر قرار دارند حتی الامکان می بایست از طریق گذرگاه های فرعی داخل مورد طراحی قرار گیرد.

۱۵- جهت تامین ایمنی بیشتر، تقاطع گذرگاه های بن بست با گذرگاه های جمع کنند حتی الامکان به صورت سه راهی مورد طراحی قرار گرفته و از طراحی تقاطع های متوالی در طول گذرگاه های ممتد اجتناب گردد.

۱۶- طراحی گذرگاه های پیشنهادی حتی الامکان در جهت شیبهای موثر پلاک (جهت تامین حداقل شیب لازم برای استفاده از نظام ثقلی در طراحی شبکه های آب، فاضلاب و جمع آوری و هدایت آبهای سطحی) مورد توجه قرار گیرد.

- ۱۷- طراحی ایستگاه های اتوبوس و تاکسی در گذرگاه های با عرض بیش از ۲۰ متر می بایست مورد توجه قرار گیرد.
- ۱۸- در اراضی با شیب زیاد طراحی می بایست با توجه به وضعیت اراضی حساس به آسیب پذیری و تقسیم بندی آنها به اراضی پایدار، نسبتا پایدار و ناپایدار مورد عمل و استفاده قرار گیرد.
- ۱۹- حتی الامکان از فضاهای مرده به صورت شکستگی های باقیمانده از تفکیک پلاکها با ابعاد مثلثی و غیرمنظم در مسیر گذرگاه ها می بایست جهت استقرار مبلمان شهری و طراحی فضاهای سبز کوچک استفاده به عمل آید.
- ۲۰- در تثبیت پارکها و فضاهای سبز در مقیاس زیر محله، محله و ناحیه، فضاهای سبز و مشجر موجود می بایست در اولویت قرار گیرند.
- ۲۱- در طراحی خدمات شهری در مقیاس محله و بالاتر ضمن تامین فضاهای کافی به صورت عقب نشینی با عرض دو متر، در حد فاصل محدوده کاربریهای عمومی و گذرگاه های پیاده با عرض حداقل ۴ متر مورد توجه قرار گیرد.
- ۲۲- در استقرار خدمات شهری ضوابط همجواری متناسب و محدودیت های همجواری در کاربری اراضی مورد توجه قرار گیرد.
- ۲۳- در طراحی قطعات مسکونی مسئله عدم اشراف ساختمانها نسبت به یکدیگر می بایست مورد توجه قرار گرفته و در مجموعه های آپارتمانی ضمن رعایت، فاصله کافی بلوکها از یکدیگر به میزان حداقل ۱/۵ برابر ارتفاع ساختمانها ترجیحا از طراحی پلاکها با جهت شرقی- غربی اجتناب گردد.

۲۴- در طراحی مقطع گذرگاه ها، ابعاد کانالهای هدایت آبهای سطحی با توجه به محاسبه حجم آب عبوری می بایست مورد توجه قرار گیرد.

۲۵- مشخصات عمومی طرح از قبیل تعداد جمعیت ساکن، تعداد قطعات، متوسط نفر در هر قطعه، تعداد واحد در قطعه، تعداد قطعات، تراکم های خالص و ناخالص مسکونی بانضمام جدول نحوه کاربری اراضی و سرانه پیشنهادی می بایست ضمیمه مدارک طرح گردد.

۲۶- در تفکیک قطعات، حداقل بر قطعه به گذرگاه نمی بایست کمتر از سه متر در نظر گرفته شود.

۲۷- در صورتیکه مساحت پلاک از یک هکتار و نیم هکتار باشد، می بایست مجموعه سرانه های مصوب محله و در صورتیکه مساحت پلاک بیش از مقدار فوق باشد می بایست مجموع سرانه های ناحیه نیز بر اساس تعداد جمعیت پیشنهادی به صورت سطوح خدماتی در طرح ملحوظ گردد (مساحت کاربریهای تثبیت شده در طرح جامع از مجموع سطوح خدماتی قابل کسر خواهند بود).

توضیح: در محاسبه سطوح خدماتی سطح گذرگاه های با عرض کمتر از ۱۲ به عنوان دسترسی های اجباری علاوه بر سطوح خدماتی لازم می بایست به عنوان سهم مالک در طرح منظور گردد.

۲۸- در مواردی که زمین دارای شیب معکوس (شیب سایه دار به سمت شمال) می باشد، طراحی بلوکهای ساختمانی می بایست به نحوی صورت پذیرد که علاوه بر عدم اشرف واحدها به یکدیگر، نورگیری واحدهای شمالی توسط واحدهای جنوبی دچار اختلال نگردد در این مورد نسبت طول قطعه به عرض آن می بایست افزایش یافته و حتی الامکان به جای

تفکیک قطعات می بایست بلوکهای آپارتمانی به صورت یک در میان با طراحی فضای باز کافی در جنوب هر بلوک مورد طراحی قرار گیرند.

۲۹- جهت محاسبه مساحت قطعات آپارتمانی ابتدا می بایست در موارد ذیل بر اساس ضوابط طرح تصمیم گیری گردد:

۱- مساحت هر واحد مستقل آپارتمانی

۲- تعداد واحد در هر طبقه

۳- محاسبه سطوح مورد لزوم در هر طبقه جهت راه پله، ورودی یا مشاعات

۴- حداکثر درصد کل زیربنای مجاز در طبقات (تراکم)

۵- حداکثر درصد زیربنای مجاز در طبقه همکف (سطح اشتغال)

۳۰- حداقل عرض قطعات تفکیک در مجاور گذرگاههای دارای کاربری تجاری خطی و نواری، مختلط (تجاری - اداری -

مسکونی) مختلط پذیرایی - فرهنگی - مسکونی و تجاری شهری جهت امکان تداوم جبهه ساخت در مجاور گذرگاه حداقل

۱۵ متر در نظر گرفته شود.

مثال: مساحت قطعات قابل تفکیک در یک پلاک با فروض و رابطه ریاضی ذیل قابل محاسبه می باشد:

$$\text{تعداد} = \frac{(100\%) \text{ تراکم مجاز} + (1/1)}{\text{ضریب مشاعات ساختمان} \times (40\%) \text{ درصد اشغال}}$$

فروض:

۱- مساحت هر واحد مستقل آپارتمانی ۱۰۰ متر مربع

۲- درصد مشاعات در هر طبقه ۱۰ درصد

۳- تعداد طبقات ۴ طبقه

۴- سطح اشغال ۴۰٪

۵- تعداد واحد در هر طبقه ۲ واحد

محاسبه سطح پلاک (سطح قطعات زمین):

محاسبه سطح پلاک با ترکیب چند پارامتر از موارد فوق و حذف چند پارامتر دیگر، به شرح ذیل امکان پذیر می باشد:

مجموع مساحت دو واحد مستقل در یک طبقه $100 * 2 = 200$

مساحت مشاعات $200 * 10\% = 20$

سطح زیر بنا در یک طبقه $200 + 20 = 220$

سطح کل زیربنا در چهار طبقه $220 * 4 = 880$

الف- محاسبه مساحت زمین با استفاده از تراکم (متر مربع) $880 \div 1/5 = 586$

ب- محاسبه مساحت زمین با استفاده از سطح اشغال (متر مربع) $220 \div 0/4 = 550$

پ- محاسبه مساحت زمین از طریق تراکم خالص در هر طبقه

$$۱۵۰ \div ۴ = ۰/۳۷۵$$

$$* ۰/۳۷۵ = ۵۸۵$$

۲۲۰

در تصویر شماره ۱، یک نمونه تفکیک بصورت شطرنجی شامل ۴۰ قطعه نشان داده شده است.

در تصویر شماره ۲، با اینکه همه تعداد ۴۸ قطعه زمین مورد نیاز امن گردیده لیکن سطح گذرگاه های داخلی به مراتب کاهش یافته و ضمن جلوگیری از نفوذ ترافیک عبوری به داخل ناحیه مسکونی فضاهای باز عمومی و سبز نیز برای مناطق فوق تامین گردیده است.

در تصویر شماره ۳، همان تعداد واحدهای مسکونی (۴۸ واحد) بصورت بلوک آپارتمان ۱۰ واحدی همراه واحدهای پارکینگ مجزا و ۱۸ واحد مسکن مستقل بانضمام فضاهای باز و سبز تامین گردیده است.

بطوریکه از طرحهای فوق استنباط می گردد همواره در یک قطعه زمین مسکن با طراحی مناسب می توان با تامین فضاهای باز و سبز از اعمال شبکه شطرنجی که موجب اتلاف زمین می گردد اجتناب کرد.

از نظر طراحی شهرهای ما نمی بایست به صورت خانه های شطرنجی ساخته شود زیرا از نظر زیبایی و روانشناسی شکل شطرنجی به دید انسان لطمه می زند و می تواند بصورت یکی از نقائص اساسی در طراحی شهری مطرح باشد.

مجاور یکدیگر:

علامت (+) جهت همجواری متناسب و علامت (*) جهت محدودیت همجواری

مهد کودک: + مراکز اداری ، مراکز آموزشی، مراکز خدماتی محله پارکها و مناطق مسکونی

* آتش نشانی، مراکز فروش موادسوختی

کودکستان : + محلات مسکونی و موسسات فرهنگی، پارکها و فضاهای سبز عمومی

* حداکثر شعاع عملکرد مفید ۳۰۰ متر از خیابانها اصلی دور باشد حداقل فاصله از کارگاهها ۵۰۰ متر

* مراکز بهداشتی و کودکستان، پارک کودک، زمین بازی، مهدکودک، شیرخوارگاه دبستان

درمانی محله : + مناطق مسکونی ، استقرار در مراکز محله و مراکز آموزشی ، مرکز ورزشی ، کارگاههای کوچک، پارکها

* آتش نشانی ، حمام پمپ بنزین

تجاری محله : + مناطق مسکونی ، فضای سبز عمومی ، مراکز خدمات محله ، با گذرگاههای ۱۴ تا ۲۴ متری

* آشیانه زباله ، توالت عمومی ، مراکز درمانی

ورزشی محله : + پارکها و فضاهای سبز، تاسیسات آموزشی ، محلات مسکونی

* صنایع

پارک کودک: + کودکان، دبستان، زمین بازی و پارک و مراکز فرهنگی و مناطق مسکونی
* از خیابانهای پر ترافیک دور باشد.

راهنمایی: + زمین بازی، موسسات فرهنگی، فضای سبز عمومی

* از خیابانهای اصلی دور باشد حداقل فاصله از کارگاهها ۵۰۰ متر

دبیرستان: + دسترسی به یک پارک عمومی و موسسات فرهنگی

* حداقل فاصله از کارگاههای مزاحم ۵۰۰ متر

تجاری ناحیه: + مراکز خدماتی، ایستگاه تاکسی، مینی بوس، فضای سبز عمومی با گذرگاههای ۱۶ تا ۳۴ متری

* فاصله از مراکز درمانی، کارگاههای تولیدی

پارک ناحیه: + حتی المقدور در جوار کانونهای آموزشی و فرهنگی قرار داشته باشد.

* از خیابانهای پر ترافیک دور باشد.

۲-۳۷-۵-۳- مدارک لازم جهت تهیه طرحهای تفکیک اراضی:

- تصویر موقعیت ملک در طرح تفصیلی مصوب که دارای مهر و امضای شهرداری باشد.
- ارائه نقشه وضع موجود با مقیاس ۱:۵۰۰ که عوارض و بناهای موجود در ملک مشخص باشد.

- مشخص نمودن ابعاد و مساحت قطعات تفکیکی با توجه به مساحت حد نصاب تفکیکی تعیین شده در ضوابط طرح تفصیلی
- مطابقت کروکی ثبتی با نقشه تفکیکی
- در صورت تغییر کاربری ملک، ارسال تصویر مصوبه کمیسیون ماده پنج
- تعیین پخی ها براساس ضوابط طرح تفصیلی مصوب
- تأیید نقشه تفکیکی توسط مهندس شهرساز که دارای پروانه اشتغال به کار از سازمان نظام مهندسی استان میباشد.
- نمایش عرض شبکه های مجاور براساس طرح تفصیلی مصوب یا خط پروژه های مصوب
- سرانه خدماتی براساس ضوابط طرح تفصیلی در طرح لحاظ گردد.
- در صورتی که ملک دارای سابقه تفکیکی میباشد یا تأیید نقشه اصلاحی مورد درخواست باشد؛ کلیه سوابق نقشه های تأیید شده قبلی میبایست ارسال گردد.
- در صورت واقع شدن ملک در جوار رودخانه، نهر، خطوط تأسیسات زیربنایی یا انتقال انرژی پس از استعلام از دستگاه ذیربط به همراه اصل استعلام، حرایم مذکور در نقشه تفکیکی مشخص گردد.

- نکته ضروری در خصوص ارسال مدارک:

- CD اسکن کلیه محتویات پرونده در فرمت jpg و نقشه های معماری در فرمت dwg جهت ثبت در دبیرخانه و ارائه در کمیسیون ضمیمه پرونده گردد.

۳۸-۵-۳- مراحل لازم جهت انجام تفکیک و ساختمان و درخواست تغییرات در شبکه و کاربریها:

الف- تفکیک اراضی

۱- مدارک لازم جهت تشکیل پرونده تفکیک:

۱-۱- ارائه تقاضای تفکیک توسط مالک و یا مالکین و یا وکیل قانونی آنها.

۱-۲- در صورتیکه تقاضا از طرف شرکت و یا سازمانی باشد، نماینده رسمی آن شرکت و سازمان می بایست معرفی نامه

معتبر ارائه نماید.

- ۳-۱- سه برگ فتوکپی از تمام اوراق سند مالکیت (شش دانگ).
- ۴-۱- ارائه یک برگ نقشه ۲۰۰۰ : ۱ هوایی که محل توسط مالک با مقیاس بر روی آن مشخص و امضاء گردیده باشد (ارائه سه برگ فتوکپی از محل ملک روی نقشه هوایی الزامی است).
- ۵-۱- در صورتیکه زمین شش دانگ بصورت مشاعی باشد، سه برگ از هر یک از اسناد مشاعی ارائه شود.
- ۶-۱- در مورد زمینهای تفکیک شده ارائه صورتمجلس و نقشه تفکیکی ثبتی و سند مادر الزامی است.
- ۷-۱- اصل سند مالکیت جهت تطبیق یا فتوکپی اسناد مالکیت بایستی به همراه مالک باشد.
- ۸-۱- برگ مفصلا حساب نوسازی و معافیت آن در ۶ ماهه گذشته سال.
- ۹-۱- در صورتیکه مالک فوت شده باشد گواهی انحصار وراثت بانضمام وکالتنامه از طرف ورثه و در مورد ورثه صغیر اجازه نامه رسمی قییم لازم است.
- ۱۰-۱- مفصلا حساب مالیاتی اراضی بایر از دارایی قبل از صدور اجازه تفکیک ارائه گردد.
- ۱۱-۱- اسنادی که فاقد ابعاد می باشد ارائه کروکی ثبتی و یا کروکی ابعاد با مساحت ملک که توسط مالک تهیه و امضاء و در دفترخانه اسناد رسمی گواهی امضاء شده باشد الزامی است.
- ۱۲-۱- جهت اراضی بیش از ۲۰۰۰ متر مربع ارائه کروکی نقشه برداری شده که بامضاء مهندسین رسیده باشد الزامی است.
- ۲- مراحل انجام تفکیک
- ۲-۱- تشکیل پرونده

۲-۲- بازدید محل

۲-۳- اظهار نظر طرح‌های تفصیلی

۲-۴- تعیین بر و کف

۲-۵- ارائه کروکی پیشنهادی تفکیک توسط مالک

۲-۶- بررسی کروکی مذکور از نظر مقررات شهرسازی ملاک عمل با توجه به ماده ۱۰۱ قانون شهرداری.

۲-۷- ترسیم نقشه تفکیکی در صورت منطبق بودن کروکی مذکور با ضوابط تفکیک اراضی.

۲-۸- امضاء نقشه توسط مسئولین ذیربط

۲-۹- اخذ عوارض تفکیک

۲-۱۰- تهیه پیش نویس و تایپ نامه عنوان اداره ثبت.

۲-۱۱- ارسال نامه همراه با نقشه تفکیکی به اداره ثبت مربوطه.

تبصره:

تفکیک اراضی بیشتر از ۱۰۰۰ متر مربع مستلزم رعایت سرانه های شهرسازی در نقشه پیشنهادی و تصویب کمیسیون ماده

پنج شورای عالی شهرسازی و معماری می باشد.

ب- درخواست احداث ساختمان:

۱- مدارک لازم جهت تشکیل پرونده ساختمان

۱-۱- ارائه تقاضانامه بوسیله مالک و یا وکیل قانونی وی.

۱-۲- در صورتیکه تقاضا از طرف شرکت یا سازمانی باشد نماینده رسمی آن شرکت یا سازمان باید برگ معرفی معتبر از طرف شرکت ارائه دهد.

۱-۳- یک برگ فتوکپی از تمام اوراق سند مالکیت.

۱-۴- در صورتیکه زمین ۶ دانگ بصورت مشاعی باشد باید یک برگ از هر یک از اسناد مشاعی ارائه شود.

۱-۵- در مورد زمینهای تفکیک شده که سند جدید صادر نشده باشد ارائه صورتجلسه تفکیک و رونوشت و یا فتوکپی مادر سند الزامی است.

۱-۶- اصل سند مالکیت جهت تطبیق باید همراه متقاضی باشد.

۱-۷- برگ مفاصا حساب نوسازی و یا معافیت آن در شش ماهه گذشته سال.

۱-۸- در صورتیکه مالک فوت شده باشد گواهی انحصار وراثت بانضمام وکالتنامه متقاضی از طرف ورثه و در مورد ورثه صغیر اجازه نامه رسمی قیم لازم است.

۱-۹- در صورتیکه زمین موقوفه باشد برگ اجازه نامه سازمان اوقاف و برگ بلامعارض بودن زمین از اداره ثبت لازم است بدیهی است ارائه نقشه تفکیکی مصوب شهرداری نیز الزامی است.

- ۱-۱۰- ارائه مفاسد حساب مالیات بر اراضی بایر از وزارت دارائی قبل از صدور پروانه
- ۱-۱۱- یک برگ نقشه ۲۰۰۰: ۱ که جای دقیق ملک با مقیاس توسط مالک مشخص و امضاء شده باشد.
- ۱-۱۲- اسنادی که فاقد ابعاد و مساحت می باشد مالکین آنها می بایست به ارائه کروکی ثبتی ملک و یا ابعاد و مساحت ملک که توسط مالک آنها تهیه و امضاء و در دفترخانه اسناد رسمی گواهی امضاء شده باشد اقدام نمایند.
- ۱-۱۳- جهت اراضی بیش از ۲۰۰۰ متر مربع ارائه کروکی نقشه برداری شده که به تأیید مهندسین مجاز رسیده باشد الزامی است.
- ۱-۱۴- ارائه مدارک و تعهدنامه های مربوطه در اجرای مفاد قانون زمین شهری و آئین نامه اجرایی آن.
- توجه:
- ۱- نقشه ۲۰۰۰: ۱ سازمان نقشه برداری در محل شهرداری فروخته می شود.
- ۲- مشخص نمودن محل ملک بر روی نقشه ۲۰۰۰: ۱ بعهده مالک بوده و از وظایف شهرداری خارج است.
- ۲- مراحل صدور پروانه ساختمان
- ۲-۱- ارائه مدارک و تشکیل پرونده
- ۲-۲- بازدید از محل مورد تقاضا و تهیه گزارش
- ۲-۳- اظهار نظر طرح تفصیلی
- ۲-۴- تعیین بر و کف

۲-۵- صدور دستور تهیه نقشه

۲-۶- ارائه نقشه توسط متقاضی ضمن معرفی مهندس ناظر

۲-۷- کنترل نقشه

۲-۸- ارائه نقشه محاسبات و کنترل آن در صورت لزوم

۲-۹- صدور قبض عوارض مربوطه و اعلام وصول از طرف اداره درآمد پس از پرداخت آن توسط متقاضی.

۲-۱۰- تهیه پیش نویس پروانه

۲-۱۱- مراجعه مالک و مهندس ناظر به شهرداری و امضاء ظهر پروانه و اخذ آن توسط مالک.

پ- گواهی عدم خلاف و پایان کار

۱- مدارک لازم جهت مواردی که ساختمان با مجوز شهرداری در دست احداث باشند.

۱-۱- تقاضای مالک یا ذینفع

۱-۲- گزارش مهندس ناظر

تبصره ۱: در مواردیکه ساختمان بدون مجوز باشد کلیه مدارکی که جهت صدور پروانه مورد نیاز است بایستی ارائه گردد.

تبصره ۲: در مورد گواهی پایان ساختمان ارائه گواهی مهندس ناظر الزامی است.

تبصره ۳: مالکین بعد از اتمام عملیات ساختمانی و آماده بودن ساختمان برای بهره برداری می توانند درخواست گواهی پایان ساختمان نمایند.

۲- نحوه صدور گواهی عدم خلاف و پایان ساختمان:

۲-۱- بازدید محل توسط مامور بازدید بازرسی فنی

۲-۲- اظهار نظر قسمت طرحهای تفصیلی و بر و کف در صورتیکه ۶ ماه از آخرین اظهار نظر سپری شده باشد.

۲-۳- در صورتیکه ساختمان بر اساس پروانه ساختمانی و مطابق آن بدون خلاف احداث شده باشد گواهی عدم خلاف صادر می گردد.

۲-۴- در صورتیکه ساختمان دارای خلاف بوده و رسیدگی خلاف خارج از اختیارات شهرداری باشد ابتدا فرم تنظیم و پس از امضاء مسئولین جهت رسیدگی به موارد خلاف به اداره کل امور اجرایی کمیسیونهای ماده صد ارسال می گردد تا پس از صدور رای مقتضی و اجرای آن عدم خلاف یا پایان ساختمان صادر گردد.

ت- مواردیکه احتیاج به کسب مجوز از شهرداری ندارد:

۱- مرمت پشت بام از قبیل، تعویض قیرگونی، آسفالت، نصب موزائیک تعویض یا مرمت شیروانی.

۲- تعویض موزائیک ساختمان و راه پله.

۳- سفید کاری و نقاشی و نصب کاشی

۴- نماسازی دیوار حیاط و ساختمان.

۵- لوله کشی آب و فاضلاب، گاز، نصب شوفاژ مشروط بر اینکه محل موتورخانه نیاز به احداث ساختمان جدیدی نداشته

باشد احداث محل منبع مواد سوخت زیر حیاط بلامانع است.

۶- حفر چاه و تخلیه آن

۷- احداث سرویس توالت بطور مجزا از ساختمان داخل حیاط حداکثر به مساحت ۲ متر مربع

۸- احداث حوض و استخر و کف بندی و باغچه بندی در منازل مسکونی

ث - مدارک لازم برای تغییر کاربری اراضی:

- درخواست متقاضی (مالک یا مالکین)
- مدارک مربوط به احراز مالکیت (تصویر کامل از صفحات سند مالکیت)، منطبق بودن نام متقاضی براساس آخرین نقل و انتقالات و مساحت ملک با اطلاعات سند مالکیت، همچنین چنانچه سند مالکیت مشاعی باشد سهم هریک از مالکین همراه با درخواست کلیه مالکین و یا وکالتنامه مرتب و مشخص گردد. در صورت انتقال ملک، به قانون منع فروش و واگذاری اراضی فاقد کاربری مسکونی برای امر مسکن به شرکتهای تعاونی مسکن و سایر اشخاص حقیقی و حقوقی و آئین نامه اجرایی آن، خصوصاً مادتین ۶ و ۷ آن توجه گردد.

- درخواست مشخص شهرداری
- استعلام از مشاور طرح تفصیلی و پاسخ مربوطه برای طرحهای در دست تهیه
- تهیه عکس از وضع موجود ملک مورد نظر و ساخت و سازهای اطراف آن (حداقل ۲ عکس که توسط شهرداری یا با نظارت و تأیید شهرداری تهیه گردیده است).
- کروکی ثبتی ملک مورد نظر که ابعاد و اندازه، عرض معبر یا معابر همجوار و جهت شمال در آن با مهر شهرداری مشخص شده باشد.
- انطباق دقیق موقعیت ملک در طرح تفصیلی با کروکی ثبتی و وضع موجود ملک
- تهیه کروکی ۱:۵۰۰ از ساخت و سازهای اطراف ملک مورد نظر و محدوده کل کاربری عمومی با مشخصات هر ملک اعم از رأی ماده ۱۰۰، اعمال ماده واحده، فاقد پروانه و...
- در صورت توافق مالک با شهرداری مدارک آن پیوست میگردد.
- نقشه موقعیت ملک در طرح تفصیلی مصوب (در فرم مشخص شده) جهت امضای اعضای کمیسیون ماده ۵ که در آن موقعیت و محدوده کل ملک دارای کاربری عمومی و ملک مورد نظر جهت تغییر کاربری مشخص شده باشد.
- پیشنهاد زمین جایگزین از حیث مساحت و محل وقوع
- ارائه جدول کاربریهای محله ای و ناحیه ای که ملک در آن واقع شده است.
- اعلام نیاز یا عدم نیاز دستگاههای متولی کاربری عمومی همراه با دلایل توجیهی عدم نیاز

- توجه به حقوق مکتسبه اشخاص (در صورت وجود مدارک مربوطه ضمیمه گردد).
- در صورت توافق مالک با شهرداری، مدارک آن پیوست گردد.
- نقشه موقعیت ملک در نقشه هوایی به مقیاس ۱:۲۰۰۰ ممهور به مهر شهرداری و امضای مسئول واحد تفصیلی یا مسئول واحد ساختمانی (به منظور مشخص نمودن میزان تغییرات از زمان تهیه عکس هوایی تاکنون)
- نظریه کمیته کار و وجود توجیه کارشناسی لازم
- در خصوص املاکی که در سند مالکیت آنها به وقفی بودن اشاره گردیده است ارائه اجاره نامه اوقاف و موافقت اداره کل اوقاف استان با تغییر کاربری ضروری است. همچنین مساحت مندرج در اجاره نامه با درخواست متقاضی و شهرداری مطابقت داده شود.
- ارائه گزارش برنامه ریزی انطباق کاربری اراضی که توسط مهندس شهرساز دارای پروانه اشتغال نظام مهندسی استان تهیه میگردد.
- چنانچه کاربری خدماتی در طرح قبلی، در طرح تفصیلی جدید به عنوان ستاره دار (کاربری مغایر) مشخص گردیده باشد؛ براساس مصوبه مورخ ۱۳۶۶/۲/۷ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران قبل از طرح موضوع در کمیسیون ماده ۱۰۰ مورد را میبایست جهت طرح در کمیسیون ماده ۵ ارسال نمایند.

فرم نقشه موقعیت ملک در طرح تفصیلی مصوب (نقشه کاربری اراضی پیشنهادی)

نمونه فرم خلاصه اطلاعات نقشه های معماری که میبایست به همراه نقشه های معماری ارسال گردد:

فرم مشخصات نقشه های معماری جهت طرح در کمیته فنی و کمیسیون ماده پنج

نوع پروانه مورد درخواست: کاربرد زمین:
 نام مالک: پلاک ثبتی:
 مساحت زمین طبق سند: مساحت زمین پس از اصلاحی:
 تراکم مجاز: سطح اشغال مجاز:
 تراکم مورد تقاضا: سطح اشغال مورد تقاضا:
 وضعیت موجود ملک: بایر در حال احداث بنا سایر عرض گذر:

جمع		تجاری		راه پله		انباری و تأسیسات		پارکینگ		مسکونی		طبقات
مساحت	واحد	مساحت	واحد	مساحت	واحد	مساحت	واحد	مساحت	واحد	مساحت	واحد	
												زیرزمین
												همکف
												طبقه ۱
												طبقه ۲
												طبقه ۳
												طبقه ۴
												جمع

تعداد پارکینگ تأمین شده:

تعداد پارکینگ مورد نیاز:

نام و امضای مهندس طراح:

نام و امضای کنترل کننده نقشه:

ج - مدارک لازم جهت تغییرات در مسیر خیابانها، تقلیل یا افزایش عرض معبر

- تهیه نقشه موقعیت مسیر در طرح تفصیلی مصوب با مقیاس ۱:۵۰۰ و ترسیم مشخصات فنی و اصول طراحی مهندسی مسیر پیشنهادی؛ از جمله اندازه پخ در تقاطع معابر، شعاع قوسها و زاویه انحراف
- توجه به پاسخ استعلامات قبلی و پروانه های ساختمانی صادره در مسیر (بررسی حقوق مکتسبه) و کنترل آن با طرحهای مصوب شهری
- تطبیق و کنترل مسیر با ضوابط طرح تفصیلی و مشخص نمودن اراضی و املاک واقع در مسیر طرح با مشخص نمودن مشخصات ابنیه واقع در مسیر طرح، اعم از تعداد طبقات و کیفیت ابنیه و سال احداث بنا، دارا بودن پروانه ساختمانی و سال صدور پروانه و عرض گذر مندرج در پروانه و تعیین میزان عقب نشینی هر پلاک
- در صورت امکان تهیه عکس و فیلم کوتاه از موقعیت مسیر که بناهای مستحدثه و بدنه معابر در آن مشخص باشد.
- تهیه نقشه مقایسه ای طرح پیشنهادی با طرحهای مصوب
- تأیید نقشه تغییر مسیر برای راههای شریانی توسط کارشناس ترافیک دارای پروانه اشتغال و یا کارشناس ترافیک مشاور
- فرم تهیه شده برای امضای خط پروژه توسط اعضای کمیسیون در گوشه نقشه های ارسالی درج گردد.

چ - مدارک لازم جهت تغییرات در تراکم ساختمانی و سطح اشغال احداث واحد تجاری در بخشی از کاربری

مسکونی:

- تصویر درخواست مالک یا مالکین
- اعلام حداکثر سطح اشغال و تراکم مجاز طبق طرح تفصیلی مصوب
- تراکم و سطح اشغال پیشنهادی شهرداری به کمیسیون با ذکر دلایل توجیهی
- ارائه نقشه پلان معماری طبقات، پارکینگ و سایت پلان و برشها و نماهای لازم که با رعایت کلیه ضوابط فنی ترسیم شده و جدول مشخصات و مساحت زیربنا، میزان سطح اشغال و تراکم و تعداد واحدهای مسکونی و تجاری در آن نوشته شده باشد و توسط شهرداری کنترل و ممهور به مهر گردید و به تأیید مهندس معمار دارای پروانه اشتغال به کار برسد.
- تکمیل فرم خلاصه اطلاعات نقشه های معماری (مطابق نمونه پیوست) توسط مهندس طراح و تأیید آن توسط کارشناس شهرداری
- در صورت توافق مالک و شهرداری تصویر آن ضمیمه گردد.
- تهیه عکس از ملک که ساخت و ساز اطراف ملک در آن مشخص باشد (حداقل ۲ عکس)

- در صورتی که عملیات ساختمانی آغاز گردیده است؛ تصویر پروانه ساختمان، گواهی استحکام بنا با تأیید دفتر نمایندگی نظام مهندسی ساختمان و گواهی عدم خلاف ضمیمه گردد.

توجه: در خصوص نقشه های معماری پارکینگ؛ اندازه گذاری دقیق پلان پارکینگ با نمایش درب ورودی به پارکینگ، ابعاد استاندارد پارک اتومبیل، عرض راهروی دسترسی، شعاع گردش، شیب رامپ زیرزمین، تعداد پارکینگ مورد نیاز براساس ضوابط طرح تفصیلی، اندازه گذاری دقیق پلان، نمایش ابعاد واقعی اتومبیل، مشخص نمودن درب ورودی به پارکینگ، تأمین عدم مزاحمت اتومبیلها برای یکدیگر، تأمین انباری به تعداد واحدهای مسکونی (حداقل ۳ مترمربع برای هر واحد) دقت و توجه کافی صورت گیرد.

- چنانچه مالک درخواست اضافه طبقه بر روی ساختمان موجود را دارد؛ مشخصات کامل ساختمان موجود، نحوه استقرار بنا در ملک، تعداد طبقات، متراژ هر طبقه و نحوه تأمین پارکینگ میبایست ارائه گردد.

۳۹-۵-۳- مجموعه ضوابط و مقررات عمومی پیوست مطالعات طرح تفصیلی شهر آمل

۱-۳۹-۵-۳- ضوابط و مقررات مربوط به وضعیت ساختمانها و تاسیساتی که در خارج از محدوده قانونی و در

شهرهای دارای حریم، خارج از حریم مصوب شهر در یک نقطه جمعیتی احداث و یا شروع به احداث گردیده

اند:

ساختمانهایی که در خارج از محدوده قانونی و حریم شهرها احداث و یا شروع به احداث گردیده اند بطور کلی شامل یکی از حالات زیر می باشند.

۱- ساختمانهایی که قبل از تاریخ تصویب آئین نامه مربوط به استفاده از اراضی و احداث بنا و تاسیسات در خارج از محدوده

قانونی و حریم شهرها مصوب مورخ ۱۳۵۵/۲/۲۷ هیئت وزیران احداث گردیده (در زمان وقوع ملک در محدوده شهری در وضعیت کامل و آماده بهره برداری است) و یا شروع به احداث شده (در زمان وقوع در محدوده شهری ناتمام باقیمانده است یعنی در حد اتمام فونداسیون تا مرحله اتمام ساختمان است).

۲- ساختمانهای تمام شده: این نوع ساختمانها که ممکن است زمان شروع به احداث و اتمام آنها قبل از تاریخ ۱۳۵۵/۲/۲۷ (تاریخ تصویب آئین نامه) بوده و یا قبل از تاریخ مذکور شروع و بعد از آن تکمیل شده باشند به نحوی که در زمان وقوع در محدوده شهری (اعم از آنکه نقطه محل وقوع ساختمان بعنوان یک شهر مستقل شناخته شود و یا اینکه بر اثر توسعه حدود شهری در داخل حریم یا محدوده قانونی یک شهر موجود قرار گیرد) حالت تمام شده داشته باشد، چون بطور کلی مشمول دریافت پروانه ساختمانی نبوده اند لذا در تطبیق با مقررات شهرسازی حاکم بر شهر بعنوان وضع موجود تلقی و برابر قسمت اخیر تبصره ۸ ماده صد قانون شهرداری برای انجام معامله نیازی به دریافت گواهی پایان ساختمان ندارند.

۳- ساختمانهای دارای پروانه ساختمانی: ساختمانهایی که با اخذ پروانه ساختمانی از مرجع مربوطه احداث (در حالت بهره برداری یا آماده بهره برداری است) و یا شروع به احداث گردیده (ناتمام در حد اتمام فونداسیون تا مرحله اتمام ساختمان) چنانچه تخلفی از مفاد پروانه ساختمانی صورت نگرفته باشد وضع موجود تلقی و در صورتی که مالک از شهرداری تقاضای دریافت گواهی پایان ساختمان نماید (برای ساختمانهای تمام شده) شهرداری با حصول اطمینان از ایستائی ساختمان بدون دریافت عوارض نسبت به صدور گواهی پایان ساختمان اقدام خواهد نمود و برای ادامه عملیات ساختمانی، ساختمانهای ناتمام چنانچه با طرحهای مصوب شهری (طرحهای دولتی و شهرداریها) تداخل نداشته باشد با همان پروانه ساختمانی اقدام

خواهد شد و پس از اتمام عملیات ساختمانی نیز بدون دریافت عوارض، گواهی پایان ساختمان با حصول اطمینان از ایستائی ساختمان صادر خواهد گردید.

بدیهی است چنانچه تخلفی از مفاد پروانه ساختمانی صورت گرفته باشد صرفاً تخلفاتی قابل رسیدگی در کمیسیون ماده صد خواهد بود که طبق تشخیص کارشناس رسمی دادگستری انجام آن بعد از قرارگرفتن در داخل محدوده های شهری صورت گرفته باشد. در این حالت صدور گواهی پایان ساختمان و یا ادامه عملیات ساختمانی موکول به رسیدگی به موارد تخلف و اجرای رای کمیسیون ماده صد خواهد بود. ضمناً عوارض مربوط به میزان تخلف از مفاد پروانه قابل دریافت است. در صورتی که ساختمانهای موضوع بند ۲ با یکی از طرحهای مصوب شهری (طرحهای دولتی و شهرداریها) تداخل داشته باشد برابر قانون تعیین وضعیت املاک واقع در طرحهای دولتی و شهرداریها بررسی لازم به عمل آمده و ادامه عملیات ساختمانی، ساختمانهای ناتمام با همان پروانه ساختمانی انجام خواهد شد.

۱-۱- ۳۹-۵-۳- نحوه اعلام طرحهای مصوب

همینکه طرح مصوبی به شهرداری ابلاغ شد شهرداری مکلف است ظرف یک ماه از تاریخ ابلاغ طرح، مفاد فهرست جامع را در یکی از جرائد کثیرالانتشار تهران و همچنین در یکی از جرائد کثیرالانتشار محل (در صورتیکه وجود داشته باشد) در سه نوبت هر نوبت به فاصله یک هفته آگهی نماید و علاوه بر آن باید نتیجه ارزیابی هر ملک را به وسیله پست به مالک آن اعلام و ضمناً مفاد فهرست را از طریق الصاق آگهی در ساختمان شهرداری و معابر همان محل منتشر کند.

تبصره- شهرداری باید در موقع نشر آگهی نقشه دقیق و جامع حوزه عملیات خود را که موجب تخریب و تغییر وضع املاک خواهد بود به سازمانها یا شرکت های آب و برق منطقه و تلفن و گاز ارسال دارد تا موسسات مزبور در مورد ترمیم یا تغییر لوله های انشعاب آب و تلفن و گاز و پایه های خطوط برق اقدام لازم به عمل آورند.

ماده ۶- در آگهی های اعلام طرح علاوه بر مفاد و مندرجات فهرست جامع باید نکات و موارد زیر مشخص شود:

۱- تاریخ شروع و مدت تقریبی اجرای طرح

۲- شروع مهلت اعتراض که از تاریخ انتشار نوبت اول آگهی تا دو ماه خواهد بود.

۳- نشانی محل قبول اعتراض

۴- ذکر اینکه مفاد فهرست جامع در محل شهرداری برای ملاحظه الصاق شده است.

۵- قید اینکه معترض مکلف است ذیل برگ اعتراض نشانی کامل و روشن خود را بنویسد.

ماده ۷- کسانی که نسبت به ارزیابی املاک اعتراض دارند می توانند ظرف دو ماه از تاریخ نشر اولین آگهی در جرائد اعتراض خود را به دفتر شهرداری یا محل تعیین شده در آگهی تسلیم و رسید دریافت دارند.

۲-۱- ۳۹-۵-۳- ضوابط ساخت و ساز در اراضی واقع در طرحهای دولتی و شهرداریها

ضوابط شهرسازی و معماری در ارتباط با قانون تعیین وضعیت املاک واقع در طرحهای دولتی و شهرداریها مصوب ۱۳۶۷ مجلس شورای اسلامی.

شهرداریها موظفند در تمام کاربریهای طرح جامع و تفصیلی و هادی اعم از مسکونی، تجاری و خدماتی طبق ضوابط و مقررات طرحهای مزبور برای مالکینی که متقاضی احداث ساختمان مطابق طرح مصوب هستند پروانه ساختمان صادر نمایند مگر اینکه اجرای طرحهای دولتی یا طرحهای شهرداریها توسط دستگاه های ذیربط در املاک مالکین مزبور اعلام شده باشد که در این صورت با توجه به قانون تعیین وضعیت املاک واقع در طرحهای دولتی و شهرداریها به ترتیب زیر عمل خواهد شد.

۱- در صورت اعلام نظر دستگاه اجرائی مبنی بر تصمیم بر اجرای طرح ظرف ۱۸ ماه مقرر در قانون تعیین وضعیت املاک اجازه احداث و تجدید بنا افزایش ساختمان به مالک داده نخواهد شد.

۲- در صورت اعلام نظر دستگاه اجرائی مبنی بر عدم تصمیم به اجرای طرح ظرف ۱۸ ماه مقرر در قانون و موکول کردن آن به آینده خواه قبل و خواه بعد از ده سال، یا انقضای مهلت ۱۸ ماه مقرر در قانون، در مناطق مسکونی و تجاری اجازه احداث یا تجدید بنا و افزایش ساختمان مسکونی با رعایت ضوابط مربوط به تعداد طبقات و سطح اشغال و تراکم مجاز، حداکثر تا ۱۵۰ متر مربع در کل زیربنا داده شود.

تبصره ۱: در صورتی که اجرای طرح به بعد از ده سال موکول شده باشد، تعهد لازم مبنی بر عدم مطالبه هزینه احداث و تجدید بنا مطابق تبصره ۱ قانون تعیین وضعیت املاک واقع در طرحهای دولتی و شهرداریها از مالک اخذ خواهد گردید.

تبصره ۲: در صورت تعدد مالکین مشاع بر اساس اسناد مالکیت مربوط به قبل از تصویب قانون تعیین وضعیت املاک واقع در طرحهای دولتی و شهرداریها (۶۷/۹/۲۹) به هر یک از مالکین احداث یک واحد مسکونی به مساحت حداکثر ۱۵۰ متر

مربع اجازه داده می شود، مشروط بر اینکه در مجموع از تراکم ساختمانی مجاز منطقه بیشتر نباشد و ضوابط مقرر به تعداد طبقات و سطح اشغال رعایت شود.

ترتیب رسیدگی

ماده ۸- شهرداری مکلف است از تاریخ وصول اولین اعتراض ظرف یک هفته فتوکپی یا رونوشت سوابق طرح مصوب و مخصوصا فهرست جامع را به ضمیمه اولین اعتراض به دفتر کمیسیون مذکور در ماده ۸ قانون سازی و عمران شهر ارسال دارد.

تبصره- برای ارسال بقیه اعتراضات راجع به همان طرح، فرستادن سوابق ضرورت ندارد و شهرداری باید بلافاصله ۲۴ ساعت اعتراض واصله را به کمیسیون بفرستد.

ماده ۹- اعتراضات به ترتیب تاریخ وصول در دفتری مخصوص ثبت و به ترتیب در کمیسیون مطرح می شود.

ماده ۱۰- کمیسیون رسیدگی مکلف است به ترتیب وصول اعتراضات برای هر پرونده وقت بازدید محل تعیین و مراتب را به منظور استحضار وسیله پستی سفارشی به معترض اعلام نماید. فاصله تسلیم دعوتنامه به پست و بازدید محل نباید کمتر از ده روز می باشد.

ماده ۱۱- کمیسیون مکلف است در وقت مقرر ضمن بازدید محل به موارد اعتراض دقیقا رسیدگی و ظرف یک هفته نظر قطعی خود را در مورد ارزش ملک و تعیین میزان غرامت به شهرداری اعلام نماید.

ماده ۱۲- در صورتیکه کمیسیون در وقت مقرر در محل بازدید حاضر شود ولی بجهتی از جهات از قبیل ممانعت برای ورود به ملک و نظائر آن بازدید محل و در نتیجه اظهار نظر قطعی میسر نشود کمیسیون صورت مجلسی با ذکر علت تنظیم و برای بازدید محل وقت فوق العاده تعیین می کند و اگر حضور نماینده دادستان را لازم بداند با حضور نماینده دادستان از محل بازدید خواهد کرد.

تبصره- در هر مورد که شهرداری طبق قسمت اخیر ماده ۱۷ قانون نوسازی اقدام می کند باید به صورت مجلس اشاره شده در ماده مذکور را به کمیسیون رسیدگی ارسال دارد و این صورت مجلس ملاک رسیدگی و اظهار نظر کمیسیون خواهد بود.

۳-۱-۳۹-۵-۳- ضوابط خرید و تملک اراضی بایر مورد نیاز سازمانهای دولتی:

ماده ۱۱- برای تملک زمینهای بایر و دایر از سوی دولت و شهرداریها و کلیه دستگاه هایی که طبق قانون، حق خرید و تملک دارند، رعایت ضوابط زیر ضروری است:

الف- دستگاه تملک کننده دارای طرح مصوب بوده و اعتبار خرید زمین نیز تامین شده باشد.

ب- بالاترین مقام اجرایی دستگاه تملک کننده نیاز به تملک زمین را تأیید نماید.

ج- وزارت مسکن و شهرسازی عدم امکان تامین زمین مناسب را از زمینهای موات و دولتی در آن شهر اعلام نموده باشد.

د- در شهرهایی که دارای طرحهای مصوب شهری است، کاربری زمین مورد نیاز منطبق با طرح باشد.

ماده ۱۲- تشخیص نیاز برای تملک زمین بایر یا دایر و میزان آن برای احداث واحدهای مسکونی یا واگذاری زمین جهت احداث مسکن و سایر نیازهای مربوط به آنها و همچنین تطبیق میزان زمینهای معوض مورد نیاز طرحهای سایر دستگاهها با طرح مربوط در شهرهای مشمول با وزارت مسکن و شهرسازی است که با در نظر گرفتن اراضی موات و دولتی ظرف یک ماه از تاریخ دریافت استعلام، اعلام نظر خواهد کرد.

تبصره- تشخیص زمینهای مورد نیاز طرحهای سایر دستگاهها در شهرهای یاد شده در قانون با دستگاه مربوط است.

تبصره ۸۴- الف- وزارت مسکن و شهرسازی موظف است اراضی با کاربری های آموزشی، فرهنگی و خدماتی، در قالب طرحهای مصوب شهری متناسب با قانون برنامه را در کلیه شهرهای کشور به قیمت عادلانه روز و طبق قوانین مربوط خریداری و تملک نموده و جهت احداث و توسعه مدارس و مراکز فرهنگی و هنری، پرورشی، ورزشی، بهداشتی، درمانی، توانبخشی، حمایتی و آموزشی و آموزش فنی و حرفه ای، ایستگاه های آتش نشانی، جمع آوری زباله، پمپاژ آب و فاضلاب و کشتارگاهها با قیمت منطقه ای به دستگاه های ذیربط واگذار نماید. تملک و تامین هزینه های موضوع این تبصره به روشهای زیر انجام می پذیرد:

- دریافت قسمتی از ارزش اضافی اراضی شهری که بر اثر تغییر کاربریهای موجود به انتفاعی در طرحهای جامع، تفصیلی و هادی حاصل می شود، از مالکان اینگونه زمینها

- سرشکن کردن بخشی از هزینه ها بر روی قیمت قطعات مسکونی قابل واگذاری مسکن در شهرهای مربوط به هر استان

- واگذاری زمین معوض به مالکان اراضی تملک شده

ب- شهرداریها موظفند زمینهای با کاربری مذکور در بند الف این تبصره را بر اساس طرحهای جامع هادی و تفصیلی مصوب، سریعاً به دستگاه های ذیربط معرفی نمایند و به هنگام شروع اجرای طرحهای مزبور توسط دستگاه های مربوط، مجوز احداث بنا را بدون رعایت تشریفات صدور پروانه ساختمانی و فقط با اعلام بر و کف صادر نمایند. در هر صورت رعایت ضوابط و مقررات فنی و شهرسازی از سوی دستگاه های مذکور ضروری است.

ج- دولت موظف است هر ساله در لوایح بودجه، اعتبار لازم برای خرید زمین را در بودجه وزارت آموزش و پرورش منظور نماید.

د- دستگاه هایی که دارای مراکز فرهنگی، هنری، ورزشی، بهداشتی، درمانی، آموزشی، اداری و نظامی می باشند و بر اساس طرحهای مصوب شهری تغییر کاربری می یابند، اجازه داده می شود که مراکز مذکور را با رعایت قوانین مربوطه از طریق مزایده به فروش برسانند و درآمد حاصله را به خزانه داری کل واریز و معادل آن را جهت جایگزینی، تکمیل و نوسازی مراکز مشابه و تعمیر نگهداری طبق قوانین بودجه های سنواتی، هزینه نمایند.

ه- آئین نامه اجرائی این تبصره توسط وزارت مسکن و شهرسازی و وزارت کشور ظرف سه ماه تهیه و به تصویب هیئت وزیران خواهد رسید.

۲- ۳۹-۵-۳- مصوبه مورخ ۷۶/۸/۲۰ کمیسیون ماده ۱۳ استان مازندران در خصوص تعیین حریم راههای

مصوب موجود و پیشنهادی استان در خارج از محدوده قانونی و حریم شهرها که برای کلیه اشخاص حقوقی و

حقیقی که برابر ضوابط مربوطه در این محدوده اقدام به هر گونه احداث بنا و ساخت و ساز می نمایند و لازم

الاجرا و تخطی از آن موجب مسئولیت قانونی می باشد.

۱- حریم مصوب نوار حفاظتی راههای اصلی استان از محور جاده ۱۷۲/۵ متر در تمام طول مسیر تعیین می گردد.

۲- حریم مصوب نوار حفاظتی راههای فرعی استان از محور جاده ۸۰ متر در تمام طول مسیر تعیین می گردد.

۳- حریم مصوب نوار حفاظتی کلیه راههای روستایی از محور جاده ۲۵ متر در تمام طول مسیر تعیین می گردد.

۴- حریم مصوب ایجاد تاسیسات خدمات رفاهی بین راهی در مجاورت راههای اصلی و فرعی استان از محور جاده ۸۰ متر

در تمام طول مسیر تعیین می گردد.

۵- حریم حفاظتی کلیه راههای اصلی که از وسط و یا جنب روستاها عبور می نمایند از محور جاده ۴۰ متر تعیین می

گردد.

۶- حریم حفاظتی کلیه راههای فرعی که از وسط و یا جنب روستاها عبور می نمایند از محور جاده ۳۰ متر تعیین می

گردد.

۷- حریم حفاظتی کلیه راههای روستایی که از وسط و یا جنب روستاها عبور نمایند از محور جاده ۲۵ متر تعیین می گردد

۸- مبدأ طول مسیر مشمول رعایت حفظ حریم راههای اصلی و فرعی از مرز محدوده استحفاظی یا حریم شهر بوده و خاتمه آن مرز اداری استان مازندران می باشد، به این ترتیب که رعایت حریم مذکور در بندهای فوق الذکر از مرز حوزه استحفاظی یا حریم شهر تا مرز اداری استان لازم الاجرا است.

۹- تعیین راههای اصلی و فرعی به تفکیک بر اساس تعاریف مصوب و قانونی وزارت راه و ترابری خواهد بود که توسط اداره کل راه و ترابری استان مازندران به دبیرخانه کمیسیون و کلیه فرمانداریها و بخشداریهای استان ابلاغ می شود.

۱۰- رعایت حریم های مذکور در این مصوبه به تنهایی مجوز احداث بنا محسوب نمی شود و هر نوع ساخت و ساز قبل از اخذ پروانه احداث بنا از بخشداریها، حتی پس از دریافت موافقت اصولی و رعایت حریم قانونی ممنوع می باشد، به این ترتیب که احداث هر نوع مستحدثات در خارج از محدوده قانونی و حریم شهرها و روستاها در هر محلی که باشد، مستلزم دریافت پروانه احداث بنا از بخشداریها خواهد بود، کلیه متقاضیان بخش خصوصی و دولتی تحت هر عنوانی که باشند مشمول این بند می باشد.

۱۱- اجراء و نظارت بر اجرای این مصوبه به عهده فرمانداریها، بخشداریها و دهداریها ضمن هماهنگی با استانداری و با همکاری دبیرخانه کمیسیون ماده ۱۳ می باشد.

۱۲- به کلیه مراجع اداری استان ابلاغ می شود که اخذ استعلام فقط از سازمان مسکن و شهرسازی، کشاورزی و ادارات کل حفاظت محیط زیست و منابع طبیعی الزامی بوده و از مابقی دستگاه های اجرائی، حسب مورد استعلام خواهد شد، لذا هیچ

مرجعی مجاز نیست پاسخ استعلام خویش را منوط به استعلام دستگاه دیگری بنماید، بدیهی است که کلیه موارد توسط مرجع صدور پروانه در بخش‌داریها ارزیابی نهایی شده و سپس اقدام به صدور مجوز احداث بنا خواهد کرد.

۱۳- مستحذاتی که قبل از ابلاغ رسمی این مصوبه با مجوز صادره از سوی کمیسیون فوق‌الذکر یا مرجع قانونی ذیربط و صدور پروانه احداث بنا، احداث شده و حریم مصوب قبلی را رعایت ننموده اند، مشروعیت بنای احداث آنها تا پایان عمر مفید بنا معتبر خواهد بود و چنانچه بر اساس این مصوبه در فضای مزاد بر حریم کنونی واقع باشند، تصمیم‌گیری در خصوص مزاد حدفاصل حریم قدیم و جدید بعهده کمیسیون خواهد بود و هر گونه افزایش بنا یا تغییر کاربری در آن بدون مجوز کمیسیون مواد ۶ و ۱۳ ممنوع می‌باشد.

۱۴- تمامی مصوبات قبلی کمیسیون‌های ماده ۶ و ۱۳ و آئین‌نامه مربوط به نحوه استفاده از اراضی و احداث بنا و تاسیسات خارج از محدوده قانونی و حریم شهرها در خصوص حریم انواع راه‌های استان که مغایر این مصوبه هستند کان‌لم یکن تلقی و ملغی اعلام می‌شود.

۳-۳۹-۵-۳- الزام به تغییر کاربری مورد درخواست آموزش و پرورش از قانون شوراهای آموزش و پرورش

مورخ ۷۲/۱۱/۲۷:

ماده ۱۷- کمیسیون ماده ۵ قانون تاسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران موظف است با رعایت استانداردهای

مربوطه به تعیین سطح کاربریهای آموزشی در طرحهای جامع، طبق درخواست شورای استان، نسبت به تغییر کاربری زمینهای مورد نظر، همکاری و اقدام نماید. نقل و انتقال زمینها و املاک موضوع این ماده از پرداخت هر گونه عوارض و مالیات و حق الثبت معاف هستند.

الف- تغییر کاربریهای آموزشی مربوط به وزارت آموزش و پرورش، توسط کمیسیونها ماده ۵ طرح تفصیلی و مراجع تصویب طرح هادی مجاز نیست مگر با رعایت جمیع شرائط زیر و فقط برای یکبار.

۱- تغییر کاربری توسط وزیر آموزش و پرورش یا نمایندگان معرفی شده از سوی ایشان در هر استان درخواست شده باشد.

۲- دلائل فنی و اجرائی غیرقابل استفاده بودن محل تعیین شده در طرح یا عدم امکان تملک آن به تأیید کمیسیون ماده ۵ یا مرجع تصویب طرح هادی برسد.

۴-۳۹-۵-۳- کمیسیون ماده صد (۱۰۰) قانون شهرداری

مالکین اراضی واقع در محدوده شهر یا حریم آن باید قبل از هر اقدامی عمرانی یا تفکیک اراضی و شروع ساختمان از شهرداری پروانه اخذ نمایند. شهرداری می تواند از عملیات ساختمانی ساختمانهای بدون پروانه یا مخالف مفاد پروانه به وسیله مامورین خود اعم از آن که ساختمان در زمین محصور یا غیرمحصور واقع باشد جلوگیری نماید.

بر اساس ماده ۱۰۰ شهرداری، قبل از هر گونه اقدام عمرانی اخذ پروانه از شهرداری الزامی است. هر گونه تعمیر املاک واقع در توسعه معابر و طرح های تملکی با هماهنگی و مجوز شهرداری باید انجام پذیرد.

۵-۳۹-۵-۳- کمیسیون ماده پنج قانون تاسیس شورایعالی شهرسازی و معماری:

بررسی و تصویب طرح های تفصیلی شهری و تغییرات آنها در هر استان به وسیله کمیسیونی به ریاست استاندار به عضویت ریاست شورای شهر، شهردار، نمایندگان سازمان گردشگری و میراث فرهنگی، مسکن و شهرسازی، نماینده مشاور تهیه کننده طرح و نماینده وزارت جهاد کشاورزی انجام می شود. آن قسمت از نقشه های تفصیلی که به تصویب شورای اسلامی شهر برسد برای شهرداری لازم الاجرا خواهد بود. تغییرات نقشه های تفصیلی اگر در اساس طرح جامع شهری موثر باشد باید به تایید شورایعالی شهرسازی برسد. محل دبیرخانه این کمیسیون در سازمان مسکن و شهرسازی استان و دبیر آن معاون یا مدیر شهرسازی سازمان مسکن و شهرسازی استان خواهد بود و جلسات آن با حضور اکثریت اعضا رسمیت و تصمیمات کمیسیون حداقل با ۴ رای موافق معتبر است.

دبیرخانه شورایعالی شهرسازی و معماری ایران مسئولیت نظارت عالی بر حسن انجام این قانون و آیین نامه را بر عهده خواهد داشت.

۶-۳۹-۵-۳- ضوابط، مشخصات و معیارهای احداث میادین میوه و تره بار:

الف- عوامل اصلی مکانیابی میدانهای محلی و منطقه ای

- دسترسی به شبکه ارتباطی اصلی و بزرگراهها

- دوری از مناطق مسکونی
- امکان تامین زمین برای احداث تاسیسات فعلی و گسترش آتی
- امکان تامین آب
- سایر شرایطی که تاسیسات بزرگ شهری باید از آن برخوردار باشند.
- ب- معیارهای برنامه ریزی و ساماندهی فضایی میدان میوه و تره بار:
 - ورودی و خروجی
 - پارکینگ ها
 - غرفه های فروش
 - سالن غرفه های فروش کالا
 - محوطه اصلی
 - سرویسهای عمومی بهداشتی
 - محل جمع آوری زباله
 - سالن های تجاری (معاملات)
 - ساختمانهای خدماتی
 - سردخانه و انبار

- کارگاه های تسهیلات جنبی

- سایر ساختمانها

- فضاهای مربوط به آماده سازی، رده بندی، بسته بندی، و عرضه کمی مواد غذایی و تزئینی که با ماهیت میوه و تره بار نزدیک باشد مانند مرغ، ماهی، گل و انواع ...

- فروشگاه های لبنیات، مواد غذایی، قنادی ... که می تواند نیازهای اولیه کارکنان میدان را برطرف سازد.

- خوابگاه، استراحتگاه، تجهیزات بهداشتی و درمانی، تعمیرگاه در برنامه ریزی میادین با اصول زیر در نظر گرفته شود.

۱- امکان بازدید سریع محصولات عرضه شده در میدان

۲- امکان دسترسی سریع به بخشهای اداری و خدماتی

۳- امکان توسعه آنی میدان

ب- مشخصات ورودی و خروجی:

ورودی بازارهای روز باید قابلیت عبور و مرور برای وانت ها و کامیونهای حامل میوه و تره بار و همچنین اتومبیلهای مراجعان را داشته باشد. تعداد ورودیها و تفکیک ورودی و خروجی ها میادین بستگی به موقعیت میدان دریافت شهری، دسترسی های پیرامون میدان و اندازه آن دارد.

پ- مشخصات پارکینگ ها:

پارکینگ های عمومی به دو منظور اصلی مورد استفاده قرار بگیرند.

- پارک کامیونها و وانت های حاصل میوه و تره بار از میدان مادر

- پارک اتومبیل مراجعان

محوطه پارکینگ باید در امتداد ورودی و خروجی قرار گیرد.

ت- مشخصات مربوط به غرفه ها در بازار روز:

۱- سرانه بازار روز در مراکز نواحی شهری ۰/۱۵ مترمربع میباشد.

۲- اراضی محدوده بازار روز قابل تفکیک نمی باشد و در صورت وجود تفکیک قبلی طراحی بازار روز می بایست با شرایط

ذیل در کل کاربری به صورت یکپارچه صورت پذیرد:

۳- حداکثر درصد زیربنا در همکف و طبقات از ۵۰ درصد سطح زمین تجاوز ننماید.

۴- ارتفاع غرفه ها از ۶ متر (یک طبقه به انضمام نیمه طبقه) نمی بایست تجاوز کند.

۵- احداث نیم طبقه با ۵۰ درصد پیش آمدگی در طول غرفه ها بلامانع می باشد.

۶- طراحی ورودی غرفه ها به صورت توامان می بایست به نحوی صورت پذیرد که دارای یک ورودی به دریافت کالا و یک ورودی به محل فروش کالا باشند.

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

۸- طراحی گذرگاه های داخلی بازار روز با چند ورودی و خروجی مجزا می بایست به نحوی صورت پذیرد که مسیر ورود و خروج کالا کاملاً از یکدیگر مجزا در نظر گرفته شوند.

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

۱۰- گذرگاه های مربوط به ورود خریداران به صورت مسقف و با طراحی سایه بان در طرح منظور گردد.

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

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

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

۷-۳۹-۵-۳- عملیات احداث شهرک:

۱- احداث

۲- بهره برداری

۳- اداره امور شهرک

الف- مشخصات زمین مورد نظر:

- ۱- باید از نظر موقعیت مکانی، در خارج از محدوده قانونی و حریم (یا محدوده استحقاقی) شهرها واقع باشد.
- ۲- باید از نظر مساحت، گنجایش حداقل ۵۰۰ قطعه زمین برای احداث واحدهای مسکونی بصورت مستقل و آپارتمانی قابل تملک شخصی به اضافه ساختمانها و تاسیسات عمومی و اجتماعی مورد نیاز ساکنان را دارا باشد.
- ۳- باید جزو اراضی مشمول قانون اصلاحات ارضی و نیز اراضی ملی شده نباشد. در صورتی که جزو این قبیل باشد باید از قبل مجوزهای لازم کسب شده باشد.
- ۴- سند مالکیت زمین باید به نام متقاضی احداث شهرک باشد.
- ۵- در صورتیکه زمین مالکان متعدد داشته باشد، اعم از مشاع یا مفروز، باید بین مالکان شرکت نامه، قرارداد یا موافقت نامه ای به منظور شهرک سازی در زمین مذکور تنظیم شده باشد.

ب- مدارک لازم:

- ۱- احداث شهرک مستلزم دریافت پروانه شهرک سازی طبق دستور العمل مصوب شورایعالی شهرسازی معماری است.
- ۲- مدارک لازم برای درخواست پروانه باید در پنج نسخه به شرحی که در ذیل خواهد آمد تهیه شود. این مدارک در استان تهران باید به معاونت شهرسازی و معماری وزارت مسکن و شهرسازی و در سایر استانها به سازمان مسکن و شهرسازی تسلیم شود.

- تقاضانامه مبنی بر درخواست پروانه

- گزارش توجیهی مبنی بر ضرورت احداث شهرک در مقیاس و کیفیت مورد نظر و توجیه مناسب بودن موقعیت زمین از لحاظ شبکه های ارتباطی و موصلاتی و امکانات تامین آب و برق و چگونگی تامین آن
- طرح مقدماتی باید توسط مهندس مشاور شهرساز و معمار که دارای پروانه اشتغال از وزارت مسکن و شهرسازی یا رتبه بندی شده توسط سازمان مدیریت و برنامه ریزی بوده تهیه شده باشد.
- نقشه ثبتی به انضمام فتوکپی اسناد مالکیت به نام متقاضی یا فتوکپی اسناد مالکیت و شرکت نامه، قرارداد یا موافقت نامه در صورت تعدد تعداد مالکان

- گواهی شرکتهای آب و برق منطقه از نظر وجود یا امکان ایجاد منابع آب و برق کافی برای تامین احتیاجات شهرک
- توجیه بلامانع بودن زمین موردنظر از جهت رعایت حریمهای قانونی و قانون حفظ گسترش فضای سبز و جلوگیری از قطع بی رویه درخت (در مورد اراضی مشجر و باغها موضوع بندهای ۱ و ۳ از ماده ۴ آئین نامه مذکور می بایست رعایت گردد).

- ایجاد هر گونه ساختمان و تاسیسات در خارج از محدوده قانونی و حریم شهرها مستلزم رعایت ضوابط عمومی ذیل است:

۱- رعایت حریم نسبت به راهها، دریا، روخانه، جنگلها، دریاچه ها، تالابها، مسیلهها، خطوط و پایه های انتقال نیروی برق، پلها و تونلهای واقع در مسیر راهها یا تاسیسات عمران، لوله های انتقال نفت و گاز، سدها و کانالها و شبکه های آبیاری، تاسیسات نظامی و انتظامی و مرزی، تصفیه خانه های آب و فاضلاب، سیل بندها و سیل گیرها و سایر تاسیسات عمومی و عمرانی و ابنیه و آثار تاریخی و همچنین رعایت ضوابط مقرر توسط مراجع ذیربط در مورد بهداشت عمومی و بهسازی و حفظ محیط زیست

۲- مدخل هر ساختمان باید در گذرگاهی باشد که لااقل ۸ متر عرض داشته و این گذرگاه در هر حال باید با شبکه معابر عمومی ارتباط داشته باشد.

۳- رعایت قانون حفظ و گسترش فضای سبز و جلوگیری از قطع بی رویه درخت در مورد اراضی مشجر و باغات و ضوابط مربوط به قانون مذکور و آئین نامه های مربوط به آن

۴- منظور داشتن حداقل ۷۵ درصد از مساحت زمین بصورت فضای باز و در صورتیکه ساختمان بیش از یک طبقه باشد عدم تجاوز مساحت کل زیربنای ساختمان از ۵۰ درصد مساحت زمین

۵- ارائه طرحی که به تصویب مراجع ذیربط دولتی رسیده باشد و در مواردیکه مرجع مشخصی برای تصویب طرح وجود ندارد تأیید مراجع مقرر در این ضوابط

۶- اخذ پروانه ساختمان با رعایت بند ۸ این ضوابط و رعایت مشخصات مندرج در پروانه مذکور

- گواهی ادارات کشاورزی یا جهاد سازندگی مبنی بر بلامانع بودن استفاده از زمین

- گواهی از شهرداری یا هر یک از مراجع ذیربط در مورد اینکه زمین مورد نظر در محدوده قانونی یا حریم شهرداریهای مجاور قرار ندارد.

معرفی مهندسان مشاور شهرسازی و معماری مجاز مسئول تهیه طرح و نظارت ساختمانی شهرک

ج- ضوابط تهیه طرح شهرک:

۱- رعایت حریم راهها، رودخانه و جنگلها، دریاچه ها، تالابها، نهرهای عمومی، قناتها و چاهها، خطوط و پایه های انتقال نیروی برق، پلها و تونلهای واقع در مسیر راهها یا تأسیسات عمرانی، لوله های انتقال نفت و گاز، سدها و کانالها و ش بکه های آبیاری، خطوط و لوله های آبرسانی، تأسیسات نظامی - انتظامی - امنیتی و مرزی، تصفیه خانه های آب و فاضلاب، آب بندها و سیلگیرها و سایر تأسیسات عمومی و عمران

۲- رعایت ضوابط بهداشت عمومی و بهسازی و حفاظت از محیط زیست که توسط مراجع ذیربط مقرر شده باشد.

۳- رعایت قانون حفظ و گسترش فضای سبز و جلوگیری از قطع بی رویه درخت در مورد اراضی مشجر و باغها و ضوابط و آئین نامه های مربوط به آن

۴- رعایت ضوابط مقرر در مورد تفکیک اراضی، ساختمان و ایجاد تاسیسات عمومی در محلهایی که طرح جامع منطقه ای یا ناحیه ای برای آن تهیه شده و به تصویب مراجع مقرر در قوانین مربوطه رسیده باشد یا بعنوان قطب کشاورزی یا صنعتی تعیین شده باشد.

۵- رعایت نوار حفاظتی به عمق ۱۵۰ متر از منتهی الیه حریم قانونی راه در طرفین کلیه جاده های کمربندی

۶- رعایت نوار حفاظتی به عمق ۱۵۰ متر از منتهی الیه حریم قانونی راه در طرفین راههای بین شهری و عمق ۵ تا ۲۰ کیلومتر از انتهای محدوده استحفاظی هر شهر

۷- در نظر گرفتن حداقل سی درصد کل مساحت زمین موضوع طرح برای معابر عمومی ، فضای سبز و میادین

۸- رعایت بند ۱ و ۳ ضوابط و مقررات شهرسازی و معماری برای عبور و مرور معلولین

۹- وزارتخانه های مسکن و شهرسازی و کشور و سازمانها و واحدهای تابع آنها بر حسب مورد هنگام تهیه طرحهای جامع و هادی شهرکها، استانداردها و مقررات موضوع ماده ۵ آئین نامه جلوگیری از آلودگی آب را باید به اطلاع طراحان و مجریان مربوط برسانند.

۱۰- استانداردهای مربوط به آلودگی آب با ذکر روشهای سنجش و سایر مقررات مربوطه باید توسط سازمان حفاظت ومحیط زیست با همکاری وزراتخانه و موسسات مذکور در تبصره ۱ ماده ۴ آئین نامه جلوگیری از آلودگی آب تهیه و اجرا شود.

د- رسیدگی به مدارک و تصویب طرح شهرک:

۱- واحد شهرسازی و معماری استان تهران و سازمان مسکن و شهرسازی در سایر استانها مدارک ارائه شده را مورد بررسی مقدماتی قرار خواهند داد.

۲- کمیسیون ماده ۱۳ بمنظور بررسی و اتخاذ تصمیم مقدماتی در مورد پیشنهادهای مربوط به احداث شهرکهای جدید در مرکز هر استان به ریاست استاندار و با شرکت اعضای زیر تشکیل می شود.

- معاون استاندار در امور عمرانی (قائم مقام استاندار در غیاب ایشان)

- مدیر کل مسکن و شهرسای استان (دبیر کمیسیون)

- مدیر کل کشاورزی و منابع طبیعی

- رئیس دفتر مهندسی استان

- رئیس سازمان برنامه و بودجه استان

در استان تهران به جای مدیر کل مسکن و شهرسازی ، نماینده واحد شهرسازی و معماری وزارت مسکن و شهرسازی و به جای رئیس دفتر مهندسی استان، نماینده حوزه معاونت عمرانی وزارت کشور عضویت خواهند داشت (تبصره ۱ ماده ۱۳ آئین نامه)

۳- کمیسیون مذکور در صورتجلسه ای که به تأیید اکثریت مجموع اعضاء می رسد نظر خود را نسبت به پیشنهاد مطرح شده تشریح می کند.

۴- پس از تأیید تقاضا و مدارک در کمیسیون ماده ۱۳ سازمان مسکن و شهرسازی یک نسخه از صورتجلسه کمیسیون و سه نسخه از گزارش توجیهی و مدارک ضمیمه و طرح مقدماتی را که به وسیله متقاضی با ملحوظ داشتن نظرات کمیسیون ماده ۱۳ تهیه می شود به واحد شهرسازی و معماری وزارت مسکن و شهرسازی ارسال می کند.

۵- واحد شهرسازی و معماری پس از رسیدگی به صورتی که تقاضا و مدارک همراه آن را کامل تشخیص دهد درخواست مذکور را بصورت خلاصه و ایده کلی طرح در شوراییعالی شهرسازی و معماری مطرح و پس از تصویب، مراتب را به سازمان مسکن و شهرسازی استان مربوطه ابلاغ خواهد کرد.

۶- اگر محل احداث شهرک در قطبهای کشاورزی واقع باشد پس از تصویب شوراییعالی و قبل از ابلاغ به استان مجوزهای لازم در ارتباط با ماده ۱۲ قانون گسترش کشاورزی در قطبهای کشاورزی تحصیل خواهد شد.

هـ _ صدور پروانه احداث شهرک:

۱- پس از ابلاغ موافقت شوراییعالی شهرسازی ، سازمان مسکن و شهرسازی استان به متقاضی اعلام می کند که مدارک ذیل را در پنج نسخه تسلیم کند:

- نقشه های تفصیلی و اجرایی شهرک و تاسیسات عمومی (آب و برق و فاضلاب و ...)

- ضوابط ساختمان و مدیریت و نگهداری شهرک

۲- پس از رسیدگی و تائید طرحها و نقشه های تفصیلی و اجرائی و ضوابط مربوط ، واحد شهرسازی و معماری دراستان تهران و سازمان مسکن و شهرسازی استانها پروانه تاسیس شهرک را صادر می کند.

۳- دارنده پروانه شهرک سازی حق واگذاری یا انتقال پروانه را به دیگر ندارد مگر باموافقت وزارت مسکن و شهرسازی و- انجام عملیات ساختمانی شهرک:

۱- هرگونه تغییر در طرح و نقشه های مصوب که صرفاً بخاطر مسائل اجرائی عملیات ساختمانی لازم باشد و اصول طرح را تغییر ندهد، پس از تصویب مرجع صادر کننده پروانه قابل اعمال و اجراء خواهد بود.

۲- نظارت بر اجرای عملیات شهرسازی و ساختمانی شهرکها بر اساس ضوابط و مقررات نقشه استفاده از اراضی طرح مصوب بر عهده سازمان مسکن و شهرسازی استانها است.

۳- نظارت فنی لازم در ایجاد تاسیسات و شبکه های آب و فاضلاب، برق و گاز بنا به تقاضای سازمان مسکن و شهرسازی توسط سازمانهای مربوط انجام خواهد شد.

در صورتیکه احداث کننده شهرک در حین اجرای طرح به تعهدات خود عمل نکند یا ضوابط مصوب طرح را رعایت ننماید بنابر تقاضای کتبی سازمان مسکن و شهرسازی استانها دستور توقف عملیات ساختمانی از طرف استاندار به سازمانهای مربوط صادر خواهد شد.

۵- رسیدگی به تخلفات و صدور اجازه ادامه عملیات بر عهده کمیسیون مرکب از نمایندگان استانداری و سازمان مسکن و شهرسازی استان است. تصمیم کمیسیون برای احداث کننده شهرک لازم الاجراست و چنانچه نسبت به اجرای تصمیمات

کمیسیونی اقدام نکند یا تخلف را تکرار کند به پیشنهاد کمیسیون مذکور و موافقت استاندار، پروانه تاسیس توسط مرجع صادر کننده لغو خواهد شد.

۲- بهره برداری:

۱- بهره برداری از شهرک (انجام عملیات مربوط به تفکیک ثبتي اراضي شهرکها) مستلزم دریافت پروانه بهره برداری و اجازه تفکیک از سازمان مسکن و شهرسازی استان است.

۲- ترتیب صور پروانه بهره برداری بشرح ذیل است:

- پس از اتمام عملیات زیربنایی شامل تسطیح و کف سازی معابر ایجاد شبکه ها و تاسیسات شهری و روشنایی معابر (که می تواند همراه با احداث ساختمانها و واحدهای مسکونی طبق مشخصات و ضوابط طرح هم باشد) پروانه بهره برداری از شهرک توسط سازمان مسکن و شهرسازی صادر می شود. مدارک مورد نیاز برای تقاضای صدور پروانه بهره برداری واجازه تفکیک عبارتند از :

- گزارش عملیات انجام شده

- گواهی مهندس مشاور، در مورد خاتمه عملیات زیربنایی

- نقشه های تفکیکی

۳- در نقشه های تفکیکی فوق الذکر قطعاتی از اراضی شهرک که برای احداث مدارس و تاسیسات آموزشی، بهداشتی،

ورزشی، تفریحی، برق و سایر تاسیسات عمومی اختصاص داده می شود جزء مشاعات شهرک محسوب می شود و احداث

کننده شهرک حق تصرف مالکانه نسبت به آنها را نخواهد داشت و مکلف است فضای سبز و تاسیسات آب و فاضلاب و برق را با نظر سازمانهای مربوط و تاسیسات ورزشی و آموزشی را با نظر وزارت آموزش و پرورش ایجاد کند و تحویل دهد و بقیه قطعات اراضی را برای احداث تاسیسات لازم در اختیار سازمانهای ذیربط قرار دهد.

۴- سازمان مسکن و شهرسازی استان پس از رسیدگی به مدارک تسلیم شده و حصول اطمینان از انجام عملیات زیربنایی، اقدامات ذیل را انجام خواهد داد:

- صدور پروانه بهره برداری

- تصویب نقشه تفکیکی

- پس از اتمام عملیات زیربنایی شامل تسطیح و کف سازی معابر ایجاد شبکه ها و تاسیسات شهری و روشنایی معابر (که می توند همراه با احداث ساختمانها و واحدهای مسکونی طبق مشخصات و ضوابط طرح هم باشد) پروانه بهره برداری از شهرک توسط سازمان مسکن و شهرسازی صادر می شود. مدارک مورد نیاز برای تقاضای صدور پروانه بهره برداری و اجازه تفکیک عبارتند از :

- گزارش عملیات انجام شده

- گواهی مهندس مشاور، در مورد خاتمه عملیات زیربنایی

- نقشه های تفکیکی

۳- در نقشه های تفکیکی فوق الذکر قطعاتی از اراضی شهرک که برای احداث مدارس و تاسیسات آموزشی، بهداشتی، ورزشی، تفریحی، مذهبی و سایر تاسیسات عمومی اختصاص داده می شود جزء مشاعات شهرک محسوب می شود و احداث کننده شهرک حق تصرف مالکانه نسبت به آنها را نخواهد داشت و مکلف است فضای سبز و تاسیسات آب و فاضلاب و برق را با نظر سازمانهای مربوط و تاسیسات ورزشی و آموزشی را نظر وزارت آموزش و پرورش ایجاد کند و تحویل دهد.

۴- سازمان مسکن و شهرسازی استان پس از رسیدگی به مدارک تسلیم شده و حصول اطمینان از انجام عملیات زیربنایی، اقدامات ذیل را انجام خواهد داد:

- صدور پروانه بهره برداری

- تصویب نقشه تفکیکی

- تسلیم یک نسخه از پروانه بهره برداری همراه با نقشه های تفکیکی مصوب که توسط سازمان مسکن و شهرسازی مهر و امضاء شده باشد ارسال یک نسخه از نقشه های مصوب به ثبت محل

- ارسال گزارش کار به واحد شهرسازی و معماری

۵- بر حسب مورد ممکن است عملیات اجرائی زیربنایی و صدور پروانه بهره برداری و اجازه تفکیک نسبت به آن قسمت صادر و به احداث کننده شهرک تسلیم می شود.

۶- در مواردی که به تشخیص کمیسیون ماده ۱۳ موافقت شود که پروانه بهره برداری از لحاظ امکان تفکیک و فروش قطعات ساختمانها و اراضی قبل از اتمام کلیه عملیات اجرائی زیربنایی نسبت به هر منطقه از طرح شهرک صادرشود

سازمانهای مسکن و شهرسازی مکلف هستند قبل از صدور پروانه مذکور هزینه ایجاد آن تاسیسات را برآورد و از متقاضی ضمانتنامه بانکی معادل مبلغ برآورد به اضافه ۲۰٪ اخذ کننده مدت ضمانتنامه باید معادل زمانی باشد که اجرای عملیات قابل اتمام باشد.

۷- در صورتیکه احداث کننده شهرک در انجام تعهد خودنسبت به موضوع ضمانتنامه قصور یا تخلف کند عملیات زیربنایی را انجام ندهد یا ناتمام بگذارد یا پس از ۲ بار تمدید مدت ، اقدام لازم را انجام ندهد ، سازمان مسکن و شهرسازی مکلف است با کسب موافقت کمیسیون ماده ۱۳ از محل وجه ضمانتنامه ترتیب اجرا یا اتمام عملیات را فراهم سازد.

۳- اداره امور شهری:

۱- امور شهرکها را هیئت منتخب ساکنان و مالکان با خودیاری آنها اداره می کند.

۲- تا زمانی که در شهرک شهرداری تاسیس نشده ای اداره امور آن به شهرداریهای مجار واگذار نشده باشد ضوابط اداره امور هر شهرک با توجه به مقتضیات و شرایط خاص آنها از لحاظ کیفیت تامین هزینه احداث، اداره و نگاهداری تاسیسات که بر عهده احداث کننده شهرک است و میزان یا نحوه خودیاری خریداران واحدهای مسکونی و اراضی شهرک ، کسب و ساکنان آن توسط احداث کننده شهرک تهیه و جهت تصویب به استانداری پیشنهاد و پس از تصویب استاندار به مورد اجرا گذاشته خواهد شد.

۳- مقررات قانون تملک آپارتمان در خصوص نحوه اداره و وصول هزینه های مشترک مربوط به حفظ و نگهداری اعیانات و تاسیسات اختصاصی و اشتراکی در مورد شهرکها و مجتمعهای مسکونی فاقد شهرداری نیز قابل اجراست نحوه تشخیص هزینه ها و ترتیب پرداخت آن را اساسنامه سازمان تعیین خواهد کرد.

۴- پس از تاسیس شهرداری در شهرک یا واگذاری اداره امور به شهرداری مجاور کلیه فضاهای عمومی ، تاسیسات شهری ، اموال دارائیهای مربوط به سازمان اداره کننده امور شهرک بطور بلاعوض به شهرداری مربوط تحویل وسازمان مذکور منحل اعلام می شود.

۵- کلیه مواردی که در بالا آمده است مربوط به احداث شهرکهای جدید است در مورد شهرکهایی که قبل از تصویب > آئین نامه مربوط به استفاده از اراضی و احداث بنا و تاسیسات در خارج از محدوده قانونی و حریم شهرها، کار احداث آنها شروع شده باشند. دستورالعمل طرز اجرای این ماده و تعیین آن مقدار از ضوابط و مقررات در مورد شهرکهای جدیدالاحداث که رعایت آنها در این قبیل شهرکها لازم و امکان پذیر باشد و کیفیت اخذ تضمین برای تکمیل عملیات زیربنایی توسط وزارت مسکن و شهرسازی تهیه شده و تحت عنوان دستور العمل اجازه انجام عملیات شهرسازی و ساختمانی در شهرکهایی که قبل از ۲۷ اردیبهشت ۱۳۵۵ شروع به احداث آنها شده است به تصویب رسیده است.

۸-۳۹-۵-۳- عملیات احداث ساختمانها و تاسیسات غیر شهرک:

- در مورد اراضی غیر شهرک تفکیک تحت شرایط و ترتیب زیر مجاز خواهد بود:

۱- هدف از تفکیک و اجرای طرح مشخص باشد که طبق مقررات مربوط مورد موافقت مراجع ذیربط قرار گرفته باشد.

۲- مساحت قطعات تفکیکی معادل و متناسب با اجرای طرح مورد نظر باشد.

۳- انجام عملیات ساختمانی یا تاسیساتی طرح در زمین موردنظر امکان پذیر باشد و مغایرتی با ضوابط مقرر در ماده ۴ آئین نامه نداشته باشد.

۴- اعلام نظر وزارت جهاد کشاورزی و ارگانهای ذیربط و یا واحدهای تابع آن وزارت که اختیارات لازم به آنها تفویض شده باشد مبنی بر عدم قابلیت تولید زراعی ارضی و اقتصادی نبودن بهره وری کشاورزی از زمین مورد نظر و مناسب بودن آن برای اجرای طرح نسبت به اراضی دیگر همان حوزه کشاورزی

۵- تقاضا و نقشه تفکیکی ضمن رعایت کلیه شرایط بالامورد تصویب مراجعی که درحوزه هر استان اختیار صدور پروانه های ساختمانی را در خارج از محدوده قانونی و حریم شهرها دارند قرار گرفته باشد.

تبصره ۱- ادارات ثبت مجاز نخواهند بود هیچ نوع تقاضای تفکیکی را به قطعات کوچکتر از بیست هکتار قبل از اینکه مورد تصویب مراجع فوق قرار گرفته و ابلاغ شود بپذیرند و نسبت به آن اقدام کند.

تبصره ۲- درمحدوده مسکونی روستاها صدور اجازه تفکیکی با رعایت قوانین جاری کشور

- ایجاد هر گونه ساختمان و تاسیسات درخارج از محدوده قانونی و حریم شهرها مستلزم رعایت ضوابط عمومی ذیل است:

۱- رعایت حریم نسبت به راهها، رودخانه، جنگلها، تالابها، نهرهای عمومی و قنوت و چاهها، مسیلهها و پایه های انتقال نیروی برق، خطوط و پایه هاو تاسیسات مخابراتی ، پلها و تونلهای واقع در مسیر راهها یا تاسیسات عمرانی ، لوله های انتقالن و گاز و سایر تاسیسات عمومی و عمرانی و ابنیه و آثار تاریخی و همچنین رعایت ضوابط مقررات توسط مراجع ذیربط. در مورد بهداشت عمومی و بهسازی و حفظ محیط زیست

۲- مدخل هر ساختمان باید در گذرگاهی باشد که لااقل ۸ متر عرض داشته و این گذرگاه در هر حال باید با شبکه معابر عمومی ارتباط داشته باشد

۳- رعایت قانون حفظ و گسترش فضای سبز و جلوگیری از قطع بی رویه درختان در مورد اراضی مشجر و باغات و ضوابط مربوط به قانون مذکور و آئین نامه های مربوط به آن

۴- منظور داشتن حداقل ۷۵ درصد از مساحت زمین بصورت فضای باز و در صورتیکه ساختمان بیش از یک طبقه باشد عدم تجاوز مساحت کل زیربنای ساختمان از ۵۰٪ درصدمساحت زمین

۵- ارائه طرحی که به تصویب مراجع ذیربط و دولتی رسیده باشدو در مواردیکه مرجع مشخصی برای تصویب طرح وجود ندارد تأییدمراجع مقرر در این ضوابط

۶- اخذ پروانه ساختمان بارعایت بند ۸ این ضوابط و رعایت مشخصات مندرج در پروانه مذکور

تبصره ۱- درمحلهایی که طرح جامع منطقه ای برای آنها تهیه گردیده و به تصویب مراجع مقرر در قوانین مربوط برسد و یا بعنوان قطب کشاورزی یا صنعتی تعیین شودهرگاه ضوابط مشخصی درطرحهای فوق الذکر از لحاظ تفکیک اراضی و

ساختمان و ایجاد تاسیسات عمومی مقرر شده باشد ضوابط مذکور در صدور پروانه ساختمان و ایجاد شهرک و صدور اجاز تفکیک ملحوظ خواهد گردید.

۷- در اراضی خارج از محدوده قطبهای کشاورزی که مساحت آن پنج هزار مترمربع یا بیشتر باشد ایجاد ساختمان در حدود احتیاجات کشاورزی و سکونت شخص مالک یا کشاورز یا کارگران کشاورزی تا میزان حداکثر چهار درصد مساحت زمین مشروط بر اینکه مساحت زیربنای ساختمان از ۶۰۰ مترمربع تجاوز نکند مجاز است.

۸- صدور پروانه ساختمان و اعمال نظارت‌های لازم برای اینکه ساختمان طبق مشخصات و شرایط مندرج در پروانه بنا گردد و ضوابط مقرر در بندهای ۱ تا ۷ درمورد آنها رعایت شود در خارج از محدوده قانونی و حریم شهرها بعهده مرجعی خواهد بود که در هر ناحیه توسط استانداری تعیین می گردد.

۹- مراقبت و اعمال نظارت در رعایت ضوابط مقرر در این آئین نامه و تامین تسهیلات لازم برای انجام فعالیتهای سالم و هماهنگی ساختمانی در خارج از محدوده قانونی و حریم شهرها و راهنمایی و ارشاد کسانیکه قصد ایجاد ساختمان و تاسیسات در این قبیل نقاط دارند و جلوگیری از تخلفات ساختمانی در حوزه هر استان یا فرمانداری بعهده استاندار یا فرماندار می باشد که با استفاده از سازمانهای دولتی واقع در در حوزه استان این وظیفه را انجام دهد.

۱۰- هرگاه در ایجاد ساختمانها و تاسیسات در خارج از محدوده قانونی و حریم شهرها و در خارج از قطبهای کشاورزی رعایت ضوابط مقرر در این آئیننامه نوشته باشد بطریق زیر عمل خواهد شد.

۱-۱۰-۱- بنا به تشخیص مهندسين و تكنسينه‌هاى ساختمانى و تاسيساتى كه از طرف استاندار مامور نظارت شده اند يا تقاضاى كتيبى سازمانهاى ذيربط دولتى و يا بنا به اعلام فرمانداران و بخشداراى كه مورد تائيد مرجع صادر كننده پروانه باشد از طرف استاندار يا فرماندارى قرار گيرد دستور توقف عمليات ساختمانى صادر و از ادامه كار آن جلوگيرى خواهد شد

۱-۱۰-۲- اعم از اينكه عمليات ساختمانى خاتمه يافته و مورد بهره بردارى قرار گرفته يانگرفته و يا ساختمان و تاسيسات قبل از اتمام متوقف و از ادامه آن جلوگيرى شده باشد اتخاذ تصميم در مورد كيفيت رفتار با متخلف با توجه به قوانين و مقررات جارى كشور و تعيين نحوه بهره بردارى يا ادامه كار ساختمان بعهده يك هيئت پنج نفرى مركب از نمايندگان استاندارى انجمن استان سازمان مسكن و شهرسازى اداره كل كشاورزى و منابع طبيعى و اداره كل صنايع و معادن خواهد بود تبصره- كميسيون مكلف است حداكثر ظرف مدت دو ماه از تاريخ توقف عمليات ساختمانى و يا اعلام تخلف موضوع رسيدگى و تصميم خود را اعلام نمايد.

۱۱- هرگونه ساختمان اعم از ساختمانهاى مسكونى و عمومى و اجتماعى در محدوده مسكونى روستاها كه در خارج از محدوده قانونى و حریم شهرها قرار داشته باشد تا زمانى كه از طرف وزارت كشاورزى و ارگانها ذيربط و مقررات خاصى ايجاد و بموقع اجرا گذاشته شده است.

۱۲- ايجاد ساختمانها و تاسيسات نظامى، انتظامى، امنيتى، مرزى و همچنين ساختمانها و تاسيسات مربوط به طرحهاى اب و فاضلاب و برق، تاسيسات فنى مربوط به اكتشاف و استخراج نفت و گاز خطوط ارتباطى و مخابراتى و واحدها و مجتمع هاى مسكونى و ساير تاسيسات متعلق به سازمانهاى دولتى يا وابسته به دولت و شهرداريها در خارج از محدوده قانونى شهرها

تابع پروژه ها و طرحهای مصوب توسط مراجع و مقامات صلاحیت دار مربوط می باشد و مقامات تهیه کننده و تصویب کننده این قبیل پروژه ها و طرحها باید رعایت ضوابط عمومی ایجاد ساختمان و تاسیسات در خارج از محدوده قانونی شهرها را بترتیبی که در این ضوابط مقرر شده است بر حسب مورد بنمایند.