

وزارت راه و شهرسازی  
اداره کل راه و شهرسازی استان یزد

بسم تعالی

۱. به استناد نامه شماره ۲۵۱۴۲ مورخ ۹۸/۴/۲۲  
۲. استناد محترم و مصوبه ۹۷/۱۲/۱۴ کمیسیون ماده ۵۰ طرح  
۳. تفصیلی محترم مورخه ابلاغ محلی گردد.

محمد رضاعی  
سرپرست دفتر راه و شهرسازی  
از طرف این بنا -  
۹۸/۴/۲۲

# طرح تفصیلی شهر مهریز



ضوابط و مقررات

۹۷/۱۲/۱۴  
مهریز شهر  
مطبق بند ۱ ص ۵ تاریخ  
رئیس کمیسیون: استاندار یا معاون عمرانی استاندار  
دبیر کمیسیون: مدیر کل راه و شهرسازی  
شهردار  
رئیس سازمان جهاد کشاورزی  
مدیرکل میراث فرهنگی و گردشگری  
رئیس شورای اسلامی شهر

*(Handwritten signature)*



مهندسين مشاور امين

۱۳۹۷

## به نام خالق اندیشه

## فهرست مطالب

عنوان	صفحه
۱- مقدمه .....	۸
۲- تعاریف مفاهیم و کلیدواژه‌های مورد استفاده در تدوین ضوابط طرح تفصیلی مهریز .....	۹
۳- دسته‌بندی انواع کاربری‌های زمین .....	۱۴
۱-۳- کاربری‌های مجاز در واحدهای تقسیمات شهری .....	۱۵
۴- ضوابط مربوط به نحوه استفاده از زمین، احداث بنا و تفکیک .....	۲۰
۱-۴- ضوابط مربوط به اراضی منطقه مسکونی .....	۲۰
۱-۱-۴- استفاده‌های مجاز .....	۲۰
۲-۱-۴- استفاده‌های مشروط .....	۲۱
۳-۱-۴- موارد استفاده ممنوع .....	۲۱
۴-۱-۴- ضوابط تفکیک در اراضی مسکونی و احداث بنا .....	۲۵
۵-۱-۴- ضوابط تجمع در اراضی مسکونی .....	۲۵
۶-۱-۴- نحوه دسترسی‌ها .....	۲۵
۷-۱-۴- موقعیت استقرار بنا در پلاک مسکونی .....	۲۶
۸-۱-۴- حداکثر ارتفاع مجاز .....	۲۶
۹-۱-۴- ضوابط مربوط به زیرزمین و پیلوت .....	۲۷
۱۰-۱-۴- مشرفیت، معماری، نحوه استقرار بناها و سیمای شهری .....	۲۹
۱۱-۱-۴- نحوه محاسبه سطح زیربنای مفید مسکونی .....	۳۰
۱۲-۱-۴- ضوابط پارکینگ واحدهای مسکونی .....	۳۰
۱۳-۱-۴- ضوابط فضای باز واحدهای مسکونی .....	۳۱
۱۴-۱-۴- ضوابط مربوط به مجموعه‌های مسکونی .....	۳۲
۱۵-۱-۴- ضوابط مربوط به موقعیت و شرایط احداث فضاهای خدماتی در ساختمان .....	۳۳
۲-۴- ضوابط مربوط به کاربری تجاری - خدماتی .....	۳۳
۱-۲-۴- عملکردهای مجاز .....	۳۳
۲-۲-۴- استفاده‌های مشروط .....	۳۴
۳-۲-۴- استفاده‌های ممنوع .....	۳۴
۴-۲-۴- ضوابط نوسازی تجاری‌های موجود یا اراضی دارای مجوز تجاری .....	۳۴
۵-۲-۴- ضوابط تفکیک تجاری و احداث بنا (تجاری‌های جدید) .....	۳۸
۶-۲-۴- ضوابط احداث مجتمع تجاری متمرکز (پاساژ) .....	۳۸
۷-۲-۴- ضوابط پارکینگ در واحدهای تجاری .....	۳۹
۳-۴- ضوابط مربوط به کاربری باغ و کشاورزی .....	۴۰
۴-۴- ضوابط مربوط به کاربری آموزشی .....	۴۰
۱-۴-۴- استفاده‌های مجاز .....	۴۰
۲-۴-۴- استفاده‌های مشروط .....	۴۰
۳-۴-۴- استفاده‌های ممنوع .....	۴۰
۴-۴-۴- ضوابط تفکیک و احداث ساختمان .....	۴۱
۵-۴-۴- ضوابط دسترسی‌ها .....	۴۲
۵-۴- ضوابط مربوط به کاربری آموزش، تحقیقات و فن‌آوری .....	۴۲
۱-۵-۴- استفاده‌های مجاز .....	۴۲

۴۲	.....	۲-۵-۴	استفاده‌های مشروط.....
۴۲	.....	۳-۵-۴	استفاده‌های ممنوع.....
۴۲	.....	۴-۵-۴	ضوابط تفکیک زمین و احداث ساختمان.....
۴۴	.....	۶-۴	ضوابط مربوط به کاربری درمانی.....
۴۴	.....	۱-۶-۴	استفاده‌های مجاز.....
۴۴	.....	۲-۶-۴	استفاده‌های مشروط.....
۴۴	.....	۳-۶-۴	استفاده‌های ممنوع.....
۴۴	.....	۴-۶-۴	ضوابط تفکیک زمین و احداث ساختمان.....
۴۶	.....	۷-۴	ضوابط مربوط به کاربری فرهنگی و هنری.....
۴۶	.....	۱-۷-۴	استفاده‌های مجاز.....
۴۶	.....	۲-۷-۴	استفاده‌های مشروط.....
۴۶	.....	۳-۷-۴	استفاده‌های ممنوع.....
۴۶	.....	۴-۷-۴	ضوابط تفکیک زمین و احداث ساختمان.....
۴۸	.....	۸-۴	ضوابط مربوط به کاربری مذهبی.....
۴۸	.....	۱-۸-۴	استفاده‌های مجاز.....
۴۸	.....	۲-۸-۴	استفاده‌های مشروط.....
۴۸	.....	۳-۸-۴	استفاده‌های ممنوع.....
۴۸	.....	۴-۸-۴	ضوابط تفکیک زمین و احداث ساختمان.....
۵۰	.....	۹-۴	ضوابط مربوط به کاربری ورزشی.....
۵۰	.....	۱-۹-۴	استفاده‌های مجاز.....
۵۰	.....	۲-۹-۴	استفاده‌های مشروط.....
۵۰	.....	۳-۹-۴	استفاده‌های ممنوع.....
۵۰	.....	۴-۹-۴	ضوابط تفکیک زمین و احداث ساختمان.....
۵۲	.....	۱۰-۴	ضوابط مربوط به کاربری پارک و فضای سبز.....
۵۲	.....	۱-۱۰-۴	استفاده‌های مجاز.....
۵۲	.....	۲-۱۰-۴	استفاده‌های مشروط.....
۵۲	.....	۳-۱۰-۴	استفاده‌های ممنوع.....
۵۲	.....	۴-۱۰-۴	ضوابط تفکیک زمین و احداث ساختمان.....
۵۳	.....	۱۱-۴	ضوابط مربوط به کاربری اداری - انتظامی.....
۵۳	.....	۱-۱۱-۴	استفاده‌های مجاز.....
۵۳	.....	۲-۱۱-۴	استفاده‌های مشروط.....
۵۳	.....	۳-۱۱-۴	استفاده‌های ممنوع.....
۵۳	.....	۴-۱۱-۴	ضوابط تفکیک زمین و احداث ساختمان.....
۵۵	.....	۱۲-۴	ضوابط مربوط به کاربری تفریحی و گردشگری.....
۵۵	.....	۱-۱۲-۴	استفاده‌های مجاز.....
۵۵	.....	۲-۱۲-۴	استفاده‌های مشروط.....
۵۵	.....	۳-۱۲-۴	استفاده‌های ممنوع.....
۵۵	.....	۴-۱۲-۴	ضوابط تفکیک زمین و احداث ساختمان.....
۵۷	.....	۱۳-۴	ضوابط مربوط به کاربری تأسیسات شهری.....
۵۷	.....	۱-۱۳-۴	استفاده‌های مجاز.....
۵۷	.....	۲-۱۳-۴	استفاده‌های مشروط.....
۵۷	.....	۳-۱۳-۴	استفاده‌های ممنوع.....
۵۷	.....	۴-۱۳-۴	ضوابط تفکیک زمین و احداث ساختمان.....
۵۹	.....	۱۴-۴	ضوابط مربوط به کاربری تجهیزات شهری.....
۵۹	.....	۱-۱۴-۴	استفاده‌های مجاز.....
۵۹	.....	۲-۱۴-۴	استفاده‌های مشروط.....

- ۴-۱۴-۳- استفاده‌های ممنوع ..... ۵۹
- ۴-۱۴-۴- ضوابط تفکیک زمین و احداث ساختمان ..... ۵۹
- ۴-۱۵- ضوابط مربوط به کاربری صنعتی (کارگاهی دره یک) ..... ۶۱
- ۴-۱۵-۱- استفاده‌های مجاز ..... ۶۱
- ۴-۱۵-۲- استفاده‌های مشروط ..... ۶۱
- ۴-۱۵-۳- استفاده‌های ممنوع ..... ۶۱
- ۴-۱۵-۴- ضوابط تفکیک زمین و احداث ساختمان ..... ۶۱
- ۴-۱۶- ضوابط مربوط به کاربری حمل‌ونقل و انبارداری ..... ۶۲
- ۴-۱۶-۱- استفاده‌های مجاز ..... ۶۲
- ۴-۱۶-۲- استفاده‌های مشروط ..... ۶۲
- ۴-۱۶-۳- استفاده‌های ممنوع ..... ۶۲
- ۴-۱۶-۴- ضوابط تفکیک زمین و احداث ساختمان ..... ۶۲
- ۴-۱۷- ضوابط مربوط به کاربری میراث تاریخی ..... ۶۳
- ۵- ضوابط گذریندی و توسعه معابر ..... ۶۴**
- ۵-۱- ضوابط شبکه عبور و مرور ..... ۶۴
- ۵-۱-۱- خیابان‌های شریانی درجه دو اصلی ..... ۶۴
- ۵-۱-۲- خیابان‌های شریانی درجه دو فرعی (جمع و پخش کننده) ..... ۶۴
- ۵-۱-۳- خیابان‌های محلی ..... ۶۴
- ۵-۱-۴- شکل شبکه ..... ۶۵
- ۵-۱-۵- دسترسی ..... ۶۵
- ۵-۱-۶- عرض خطوط ..... ۶۵
- ۵-۱-۷- ضوابط عرض گذرها ..... ۶۶
- ۵-۱-۸- سلسله‌مراتب و اتصال‌های مجاز به شبکه معابر ..... ۶۷
- ۵-۱-۹- الزامات مقطع عرضی معابر ..... ۶۷
- ۵-۱-۱۰- ضوابط مربوط به دوربرگردان ..... ۶۸
- ۵-۱-۱۱- طراحی هندسی معابر ..... ۶۸
- ۵-۱-۱۲- ضوابط اجرای عقب رفتگی در تقاطع‌ها (پخی) ..... ۶۹
- ۵-۱-۱۳- مسیر دوچرخه ..... ۷۱
- ۵-۲- ضوابط پارکینگ ..... ۷۲
- ۵-۲-۱- ضوابط عام ..... ۷۲
- ۵-۲-۲- پارکینگ عمومی ..... ۷۲
- ۵-۲-۳- میزان پارکینگ لازم در کاربری‌ها ..... ۷۳
- ۵-۳- مقررات مشترک ..... ۷۸
- ۵-۳-۱- ضوابط احداث بنا در مجاورت معابر و میدان‌های شهری ..... ۷۸
- ۵-۳-۲- مقررات مربوط به ارتفاع، حصارها و دیوارها ..... ۷۸
- ۵-۳-۳- ضوابط مربوط به ناماسازی موقت جهت ساختمان‌های نیمه‌تمام و بناهای مخروبه ..... ۷۸
- ۵-۳-۴- اقدامات ساختمانی که نیاز به کسب مجوز ندارد ..... ۷۹
- ۵-۳-۵- مقررات مربوط به بالکن و سایر پیش‌آمدگی‌ها ..... ۷۹
- ۵-۳-۶- مقررات مربوط به عدم احتساب تراکم در سرسرای انتظار و اطلاعات ساختمان ..... ۸۰
- ۵-۳-۷- ضوابط مربوط به نمای ساختمان ..... ۸۰
- ۵-۴- سایر ضوابط ..... ۸۲
- ۶- ضوابط و مقررات حفظ حریم ..... ۸۳**
- ۶-۱- حریم خطوط انتقال برق ..... ۸۳
- ۶-۱-۱- حریم خطوط هوایی فشار ضعیف ..... ۸۳
- ۶-۱-۲- حریم خطوط هوایی فشار متوسط ..... ۸۳



- ۶-۱-۳- حریم خطوط هوایی فشارقوی..... ۸۳
- ۶-۲- حریم خطوط انتقال گاز طبیعی..... ۸۴
- ۶-۳- حریم لوله‌های آبرسانی شهری و فاضلاب..... ۸۵
- ۶-۴- حریم رودخانه انهار و مسیل‌ها، قنوات، مخازن، تأسیسات آبی، کانال‌های عمومی آبرسانی و زهکشی..... ۸۵
- ۶-۵- حریم آثار تاریخی..... ۸۶
- ۷- ضمیمه ۱ : ضوابط و مقررات شهرسازی و معماری برای معلولین جسمی - حرکتی..... ۸۷**
- ۷-۱- پیاده‌رو..... ۸۷
- ۷-۲- پل‌های ارتباطی بین پیاده‌رو و سواره‌رو..... ۸۷
- ۷-۳- محل عبور عابر پیاده در سواره‌رو..... ۸۷
- ۷-۴- توقفگاه..... ۸۸
- ۷-۵- تجهیزات شهری..... ۸۸
- ۷-۵-۱- ایستگاه‌ها..... ۸۸
- ۷-۵-۲- تلفن عمومی و صندوق پست..... ۸۸
- ۷-۵-۳- آبریزگاه..... ۸۹
- ۷-۶- مناسب‌سازی معابر..... ۸۹
- ۷-۶-۱- پیاده‌روهای موجود..... ۸۹
- ۷-۶-۲- پل‌های ارتباطی بین پیاده‌رو و سواره‌رو..... ۸۹
- ۷-۶-۳- محل خط‌کشی عابر پیاده..... ۸۹
- ۷-۶-۴- توقفگاه..... ۹۰
- ۷-۷- ضوابط توصیه‌ای مناسب‌سازی محیط شهر برای معلولان..... ۹۰

## فهرست جداول

صفحه	عنوان
۱۴	جدول شماره (۱): تعاریف کاربری‌های شهری
۱۵	جدول شماره (۲): عملکردهای مجاز کاربری‌های شهری به تفکیک سطوح تقسیمات شهری
۲۰	جدول شماره (۳): فواصل بین ورودی مدارس و تقاطع‌ها
۲۲	جدول شماره (۴): منطقه بندی تراکمی پیشنهادی در شهر مهریز
۳۵	جدول شماره (۵): ضوابط و مقررات اجرایی ساختمان در کاربری‌های تجاری
۴۱	جدول شماره (۶): ضوابط و مقررات اجرایی ساختمان در کاربری آموزشی
۴۱	جدول شماره (۷): ضوابط و مقررات مربوط به دسترسی‌ها در کاربری آموزشی
۴۱	جدول شماره (۸): فواصل بین ورودی مدرسه و نزدیک‌ترین تقاطع
۴۳	جدول شماره (۹): ضوابط و مقررات اجرایی ساختمان در کاربری آموزش، تحقیقات و فناوری
۴۵	جدول شماره (۱۰): ضوابط و مقررات اجرایی ساختمان در کاربری درمانی
۴۷	جدول شماره (۱۱): ضوابط و مقررات اجرایی ساختمان در کاربری فرهنگی هنری
۴۹	جدول شماره (۱۲): ضوابط و مقررات اجرایی ساختمان در کاربری مذهبی (مسجد و حسینیه)
۵۱	جدول شماره (۱۳): ضوابط و مقررات اجرایی ساختمان در کاربری ورزشی
۵۲	جدول شماره (۱۴): ضوابط و مقررات اجرایی در کاربری پارک و فضای سبز مشخصات
۵۴	جدول شماره (۱۵): ضوابط و مقررات اجرایی در کاربری اداری-انتظامی
۵۶	جدول شماره (۱۶): ضوابط و مقررات اجرایی در کاربری تفریحی گردشگری
۵۸	جدول شماره (۱۷): ضوابط و مقررات اجرایی در کاربری تأسیسات شهری
۶۰	جدول شماره (۱۸): ضوابط و مقررات اجرایی در کاربری تجهیزات شهری
۶۱	جدول شماره (۱۹): ضوابط و مقررات اجرایی ساختمان در کاربری صنعتی (کارگاهی رده ۱)
۶۲	جدول شماره (۲۰): ضوابط و مقررات اجرایی ساختمان در کاربری حمل‌ونقل و انبارداری
۶۷	جدول شماره (۲۱): حداقل عرض گذرهای بن باز بر اساس طول معبر
۶۷	جدول شماره (۲۲): حداقل عرض گذرهای بن بست بر اساس طول معبر
۶۸	جدول شماره (۲۳): حداقل شعاع قوس (R) در تقاطع‌های قائمه
۷۰	جدول شماره (۲۴): میزان پخ برای زاویه تقاطع $A < 50$
۷۰	جدول شماره (۲۵): پخ برای زاویه $50 < A < 85$
۷۱	جدول شماره (۲۶): میزان پخ برای زاویه $85 < A < 110$
۷۱	جدول شماره (۲۷): میزان پخ برای زاویه تقاطع $A < 110$
۷۱	جدول شماره (۲۸): حداکثر شیب طولی خیابان با توجه به نیازهای پیاده و دوچرخه
۷۳	جدول شماره (۲۹): حداقل واحد پارکینگ موردنیاز واحدهای مسکونی
۷۳	جدول شماره (۳۰): حداقل واحد پارکینگ موردنیاز واحدهای تجاریکاربری
۷۵	جدول شماره (۳۱): سطوح پارکینگ‌های عمومی موردنیاز فعالیت‌های خدماتی
۸۴	جدول شماره (۳۲): فاصله بین جداره کابل انتقال برق و جداره لوله گاز
۸۴	جدول شماره (۳۳): حریم خطوط لوله انتقال گاز در داخل شهرها (مراکز جمعیتی)
۸۵	جدول شماره (۳۴): حرایم و ظرفیت خطوط انتقال آب
۸۵	جدول شماره (۳۵): حرایم نهرها و مسیل‌ها

### بسمه تعالی

ضوابط و مقررات که ملاک ساخت و ساز در شهرها می‌باشند، در طرح‌های شهری از جمله طرح‌های تفصیلی شهر، توسط طراح پیش‌بینی شده و در مراجع مربوطه به تصویب می‌رسند. این ضوابط و مقررات به‌عنوان قوانین اجرایی مبنای تمام اقدامات اجرایی و ساخت‌وسازهای ساکنان شهر و سازمان‌های دولتی، عمومی و ... در دوره طرح محسوب می‌گردند. از جمله وظایف شهرداری نیز نظارت بر حسن اجرای ضوابط و مقررات مصوب است. گزارش پیش رو ضوابط و مقررات شهر مهریز است که برای محدوده شهر تهیه و ارائه شده است.

**۱- مقدمه**

ضوابط ارائه شده در طرح تفصیلی مهریز نتیجه مطالعات مختلف در زمینه‌های اجتماعی، اقتصادی، محیطی، جغرافیایی، کالبدی، مشکلات حاکم بر شهر و... است. در تدوین ضوابط سعی شده است با اعمال آن در صدور پروانه‌های ساختمانی (که به همراه کاربری اراضی پیشنهادی سند اصلی توسعه شهر است)، آستانه جمعیت‌پذیری محلات و کل شهر کنترل شود. به این ترتیب در پایان دوره طرح، به همان شهر ایدئال و برنامه‌ریزی شده مورد نظر خواهیم رسید.

این ضوابط جایگزین تمام ضوابط و مقررات قبلی در محدوده عمل شهرداری (محدوده شهر) می‌گردد. به هنگام اجرای طرح رعایت کلیه ضوابط و مقررات ملی ساختمان، مصوبات شورای عالی شهرسازی و معماری ایران، آئین‌نامه‌های مربوط به طراحی و اجرای ساختمان و همچنین بخشنامه‌ها و سایر ضوابط و مقررات سازمان‌های مؤثر در عمران شهر الزامی است. به این ترتیب چنانچه در طول دوره اجرای طرح حاضر بخشنامه یا آئین‌نامه‌ای جهت اجرا به سازمان‌های مسئول ابلاغ گردد، ابلاغیه مذکور مقدم بر طرح است. چنانچه بین این ضوابط و مصوبات شورای عالی شهرسازی و معماری ایران، آئین‌نامه‌ها و بخشنامه‌های ابلاغ شده تا زمان تصویب و ابلاغ طرح تفصیلی مغایرتی باشد، ضوابط طرح ملاک عمل قرار گیرد. در اجرای طرح تفصیلی توجه به سه نکته اساسی زیر الزامی است:

- ۱- تمام مصوبات قبلی کمیسیون ماده پنج در خصوص معابر و مناطق خاص و پلاک‌ها و پروانه‌های صادره قانونی قبلی تا تاریخ ابلاغ این طرح کماکان به قوت خود باقی است، مگر آنکه قبلاً توسط کمیسیون ماده پنج ملغی شده باشد.
- ۲- در کلیه محاسبات اعم از تعداد واحد مسکونی، طبقات، پارکینگ و ... اعداد به سمت عدد صحیح نزدیک‌تر گرد می‌شود.

۳- رعایت آیین‌نامه ۲۸۰۰ و مقررات ملی ساختمان‌ها در کلیه ساخت‌وسازهای شهر مهریز الزامی است.

## ۲- تعاریف مفاهیم و کلیدواژه‌های مورداستفاده در تدوین ضوابط طرح تفصیلی مهریز

در تدوین ضوابط و مقررات ساختمانی و شهرسازی طرح تفصیلی شهر مهریز از مفاهیمی استفاده شده است. به منظور پرهیز از هرگونه ابهام، تفسیر و تعبیر احتمالی بعدی، مفاهیم مورداستفاده، ذیلاً حتی‌الامکان تعریف و ارائه شده‌اند.

**سازمان مجری طرح:** شامل سازمان یا تشکیلاتی است که به صورت قانونی برای اجرای طرح تفصیلی تعیین می‌گردد که در این طرح شهرداری شهر مهریز موظف به انجام چنین نقشی خواهند بود.

**محدوده شهر:** (مطابق ماده یک قانون تعاریف محدوده و حریم شهر، روستا و شهرک و نحوه تعیین آن‌ها)

«عبارت است از حد کالبدی موجود شهر و توسعه آتی در دوره طرح تفصیلی که ضوابط و مقررات شهرسازی در آن لازم‌الاجرا باشد.»

شهرداری‌ها علاوه بر اجرای طرح‌های عمرانی از جمله احداث و توسعه معابر و تأمین خدمات شهری و تأسیسات زیربنایی در چارچوب وظایف قانونی خودکنترل و نظارت بر احداث هرگونه ساختمان و تأسیسات و سایر اقدامات مربوط به توسعه و عمران در داخل محدوده شهر را نیز به عهده دارند.

**حریم شهر:** (مطابق ماده دو قانون تعاریف محدوده و حریم شهر، روستا و شهرک و نحوه تعیین آن‌ها)

«عبارت است از قسمتی از اراضی بلافصل پیرامون محدوده شهر که نظارت و کنترل شهرداری در آن ضرورت دارد و از مرز تقسیمات کشوری شهرستان و بخش مربوطه تجاوز نماید»

نظارت بر احداث هرگونه ساختمان و تأسیسات که به موجب طرح‌ها و ضوابط مصوب در داخل حریم شهر مجاز شناخته شده و حفاظت از حریم به استثنای شهرک‌ها و نواحی صنعتی (که در حال از محدوده و حریم شهرها و قانون شهرداری‌ها مستثنا می‌باشند) به عهده شهرداری مربوطه است. هرگونه ساخت‌وساز غیرمجاز در این حریم تخلف محسوب و با متخلفین طبق مقررات رفتار خواهد شد.

**کاربری:** مفهوم کاربری عبارت است از نوع استفاده‌ای که برای هر قطعه زمین در طرح پیشنهادی در نظر گرفته شده است.

**اراضی شهری:** شامل آن دسته از اراضی است که طرح توسعه و عمران برای عملیات ساختمانی اعم از شبکه‌های ارتباطی، واحدهای مسکونی، تجاری و... در دوره اجرایی طرح (سال ۱۴۰۵) و ارائه خدمات به آن‌ها تعیین نموده است.

**تراکم پایه:** تراکم پایه یا تراکم مجاز، تراکم حداقلی است که هر قطعه زمین می‌تواند بدون پرداخت حق تعدیل تراکم داشته باشد. که در ضوابط مربوط به احداث ساختمان توضیح داده شده است.

**حداکثر تراکم مجاز:** حداکثر تراکمی مجاز است که هر قطعه زمین با توجه به ویژگی‌های خود، معبر هم‌جوار و محل استقرار می‌تواند بپذیرد که در ضوابط مربوط به احداث ساختمان توضیح داده شده است.

**ناحیه شهری:** مجموعه‌ای از محله‌ها است که دارای وسعت و جمعیتی نسبتاً مشخص بوده و علاوه بر خدمات عمومی و رفاهی که در محله آن وجود دارد، دارای میزان متناسبی از امکانات و خدمات خواهد شد.

**محله:** مجموعه‌ای از کوی (واحد همسایگی) است که دارای وسعت و جمعیتی نسبتاً مشخص و تراکمی معین، همراه با خدمات رفاهی و عمومی متناسب باشد.

**مرکز محله:** محدوده‌ای است که خدمات محله ای مانند واحدهای تجاری، مسجد، دبستان، زمین‌بازی و... در آن وجود داشته باشد.

**بلوک شهری:** بخشی از بافت شهری است که همه لبه‌های آن با گذرهای عمومی هم‌جوار است. بلوک شهری می‌تواند از یک یا چند قطعه زمین تشکیل شده باشد.

**کوی (واحد همسایگی):** عبارت از مجموعه‌ای از واحدهای مسکونی است که در جوار یکدیگر قرار گرفته و از خدمات تعدادی از عناصر تجاری و رفاهی محلات برخوردار باشد. کوی (واحد همسایگی) از طریق خیابان جمع‌کننده محلی یا خیابان‌های اصلی در سطح محله از دیگر واحدهای همسایگی جدا می‌شود.

**مساحت قطعه زمین:** مساحت محاسبه‌شده از روی ابعاد ثبت‌شده در سند رسمی مالکیت است.

**قطعه زمین:** زمینی است یکپارچه که ابعاد، مساحت و هم‌جواری آن به‌وسیله سند قانونی مالکیت مشخص شده باشد، دارای یک سند ثبتی بوده یا صدور یک سند ثبتی برای آن بلامانع باشد.

**مساحت باقیمانده (خالص) زمین:** مساحت یک قطعه زمین بر اساس ابعاد مندرج در سند رسمی و پس از کسر سطوح واقع در معابر و یا سطح تخصیص‌یافته به سایر کاربری‌ها.

**تفکیک زمین:** عبارت است از تقسیم یک قطعه زمین یکپارچه به دو یا چندین قطعه مجزا با ایجاد دسترسی‌های مناسب برای استفاده جداگانه هر یک همراه با تخصیص سند مالکیت جداگانه.

**تجمیع:** تبدیل چند قطعه زمین به یک قطعه بزرگ‌تر (پس از حل مسائل مالکیت و سایر مسائل حقوقی) (عکس عمل تفکیک)

**اراضی بایر:** زمین‌هایی هستند که سابقه احیا داشته و در حال حاضر فاقد کاربری می‌باشند (اعم از آنکه مالک شخصی داشته و یا نداشته باشند).

**اراضی دایر:** زمین‌هایی که بر اساس ضوابط قانونی دایر و دارای سابقه عمران و احیا باشند.

**واحد مسکونی:** فضا یا محوطه‌ای است محصور و مسقف که یک یا چند ورودی به شارع عام (کوچه، بازار، خیابان، میدان و...) و یا شارع خاص (راهرو مشترک، راهپله مشترک) داشته باشد و در آن یک یا چند خانوار سکونت داشته باشند و برای اسکان دائمی و یا ادواری مجهز شده باشد.

**خانوار:** خانوار از چند نفر تشکیل می‌شود که باهم در یک اقامتگاه زندگی می‌کنند و یا هم‌خرج هستند و معمولاً باهم غذا می‌خورند. فردی که به‌تنهایی در یک واحد مسکونی زندگی می‌کند نیز یک خانوار محسوب می‌شود.

**ساختمان:** عبارت است از فضایی که دارای بام متکی بر ستون یا دیوار باشد و به‌عنوان سرپناه یا محل اقامت و یا به‌منظور حفاظت انسان، حیوان و اشیاء در برابر عوامل جوی مورد استفاده قرار گیرد.

**ساختمان مسکونی:** فضایی مسقف که برای سکونت یک یا چند خانوار معمولی در نظر گرفته شده است. عنوان ساختمان مسکونی شامل هتل، مهمانسرا، آسایشگاه و نظیر آن نخواهد بود.

**فضای باز (حیاط):** قسمتی از مساحت هر قطعه زمین که بعد از احداث زیربنای مجاز باقی می‌ماند.

**سطح زیربنای خالص طبقات:** عبارت است از سطح کل زیربنا در طبقات با کسر تمامی فضاهایی که برای پارکینگ، رفت‌وآمد (راهروهای عمومی، آسانسور، پله و...) تخصیص داده شده است.

**طبقه زیرزمین:** عبارت است از طبقه‌ای که بیشتر حجم آن پایین‌تر از سطح زمین قرار دارد و ارتفاع متوسط آن از کف گذر مجاور به شرط رعایت هم‌جواری‌ها، حداکثر ۱۷۰ سانتیمتر باشد.

**حیاط خلوت:** فضای غیر مسقف (یا مسقف شفاف) که بیرون از حجم بنا باشد و در مجاورت قطعه زمین هم‌جوار قرار گیرد و از آن برای نورگیری و تهویه استفاده شود.

**پیلوت:** قسمتی از ساختمان هم‌سطح گذر که صرفاً به صورت فضایی برای توقف خودرو، انباری و تأسیسات شامل ستون‌ها و بدون دیوارهای جداکننده باشد.

**مشاعات:** بر آن بخش از زمین یا زیربنا گفته می‌شود که ساکنان دو یا چند واحد مستقل به صورت مشترک از آن استفاده کنند.

**بر زمین:** قسمت یا قسمت‌هایی (از حدود یک قطعه مالکیت) که مجاور گذر قرار داشته باشد.

**ارتفاع ساختمان:** فاصله عمودی مرتفع‌ترین حد یک ساختمان تا شیب متوسط گذرگاه یا معبر مجاور قطعه، ارتفاع ساختمان نامیده می‌شود.

**ارتفاع مفید:** برابر است با فاصله بین کف تمام شده ساختمان در یک طبقه تا زیر سقف همان طبقه.

**کد کف:** کف متوسط سطح آخرین پوشش پیش‌بینی شده با مصالح مناسب در گذرهای عمومی طبق خط پروژه طرح.

**کرسی:** فاصله بین کف تمام شده همکف از روی زمین (سطح معبر) که به منظور نورگیری طبقه زیرزمین نیز استفاده می‌شود.

**بالکن:** سطح سرپوشیده در طبقات غیرهمکف بنا که حداقل یک طرف آن باز باشد.

**نمای ساختمان:** عبارت است از کلیه سطوح خارجی ساختمان که مشرف به فضای باز، گذرگاه‌های عمومی، ساختمان‌های مجاور و حیاط‌های اصلی و حیاط خلوت باشند.

**تراکم ساختمانی:** عبارت است از نسبت سطح کل بخش ساخته شده به سطح کل زمین

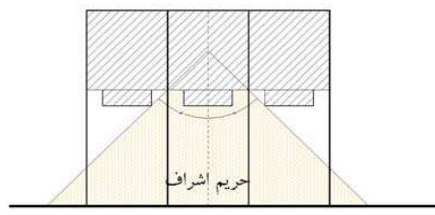
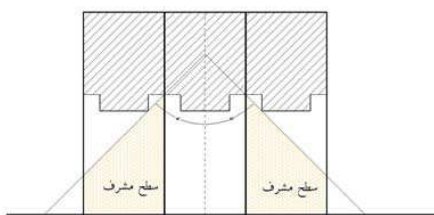
**تراکم ناخالص جمعیتی:** نسبت جمعیت به مساحت کل محدوده‌ای مشخص.

**تراکم خالص جمعیتی:** نسبت جمعیت به مساحت کاربری مسکونی در یک محدوده مشخص.

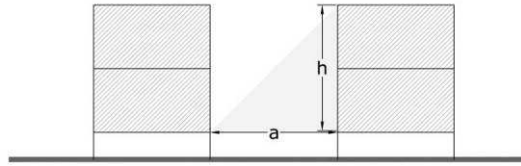
**سطح اشغال:** عبارت است از قسمتی از سطح هر قطعه زمین که جهت احداث بنا اختصاص می‌یابد. به بیان دیگر نسبت مساحت مورد ساخت در طبقه همکف به مساحت قطعه.

**سطح مشرف:** سطوحی از ساختمان که در حریم اشرف ساختمان دیگری قرار گیرند.

**حریم اشرف:** فضایی که بین سطوح فرضی با زاویه ۴۵ درجه نسبت به محور اصلی بنا از جنوبی‌ترین نقطه و محل تقاطع محور اصلی بنا و حدفاصل محل تقاطع ساختمان با ساختمان مجاور و همچنین انتهای قطعه مالکیت ایجاد می‌گردد.



**حریم سایه اندازی:** فضایی است برابر ارتفاع ساختمان سمت جنوب جغرافیایی از پای ساختمان سمت شمال جغرافیایی. مبنای محاسبه ارتفاع از روی کف مفید اولین طبقه (روی زیرزمین یا پیلوت) ساختمان است. ( $a \geq h$ )



**پخ:** عبارت است از قاعده مثلث متساوی الساقینی که دو ساق آن از امتداد بدنه دو گذر متقاطع تشکیل شده و طول قاعده آن مثلث مبنای اجرای پخ است. به عبارت دیگر برش موربی (با دو زاویه مساوی) در نبش ساختمان که برای تأمین دید مناسب رانندگان در نظر گرفته می‌شود.

**دوربرگردان:** عبارت است از فضای بازی که در انتهای معابر بن بست برای دور زدن وسایط نقلیه پیش‌بینی شود که پهنای خالص آن از ۱۲ متر نباید کمتر باشد.

**سطح معبر:** متوسط اختلاف ارتفاع بالاترین و پایین‌ترین نقطه گذر یا گذرهای مشرف به قطعه زمین

**گذر پیاده:** معبری است که فقط برای عبور عابران پیاده طراحی شده باشد.

**گذر سواره:** معبری است که برای عبور و مرور وسایط نقلیه طراحی شده باشد.

**معبر شریانی درجه ۱:** معبری هستند که در طراحی و بهره‌برداری آن‌ها به جابه‌جایی وسایل نقلیه موتوری برتری داده می‌شوند. این معابر ارتباط با راه‌های برون‌شهری را تأمین می‌کند. راه‌های شریانی درجه یک بر اساس نحوه کنترل دسترسی تقاطع‌ها به دو گروه: ۱- آزاد راه ۲- بزرگراه تقسیم می‌گردند.

**معبر شریانی درجه ۲:** راهی است که در طراحی و بهره‌برداری از آن به جابجایی و دسترسی وسایل نقلیه موتوری برتری داده می‌شود، برای رعایت این برتری، حرکت پیاده از عرض خیابان کنترل می‌شود. راه‌های شریانی درجه ۲ دارای عملکرد درون‌شهری هستند که خود به دو گروه تقسیم می‌شوند. شریانی‌های درجه ۲ اصلی و شریانی‌های درجه ۲ فرعی (جمع و پخش‌کننده).

**خیابان‌های محلی:** خیابان‌هایی هستند که در طراحی و بهره‌برداری از آن‌ها، نیازهای وسایل نقلیه موتوری، دوچرخه‌سوار و پیاده با اهمیت یکسان رعایت می‌شود. برای رعایت حال پیاده و دوچرخه‌سوار، سرعت وسایل نقلیه موتوری در این خیابان‌ها پایین نگه‌داشته می‌شود.

**معابر دسترسی:** این معابر کلیه دسترسی‌هایی را شامل می‌گردد که نقش آنها دادن دسترسی ترافیک پیاده، سواره و دوچرخه به واحدهای مسکونی است. این معابر از نظر شکل دسترسی به دو نوع بن باز و بن بست تقسیم می‌شوند.

**پارکینگ عمومی:** عبارت است از محلی که افراد در موقع مراجعه به نقاط تولیدکننده و جاذب سفرهای عمده شهری از قبیل مراکز محلات، نواحی عمده فعالیت‌های تجاری و اداری مناطق و شهر بتوانند اتومبیل خود را در آن پارک نمایند.

**پارکینگ اختصاصی:** عبارت است از مکانی که صاحبان اتومبیل به دلیل ارتباطی که با آن مکان دارند، می‌توانند اتومبیل خود را در آن متوقف سازند، این محل می‌تواند پارکینگ منزل و یا محل کار باشد.

**تعمیر اساسی:** عبارت است از هرگونه تعمیر استخوان‌بندی و یا سقف ساختمان که از نقطه نظر ایمنی ضرورت داشته باشد.



**تعمیر غیر اساسی:** اقدامات تعمیری ساختمان که شامل تعمیر اساسی نگردد، مانند لوله‌کشی، سیم‌کشی، رنگ‌آمیزی و غیره.

**تغییر اساسی:** عبارت است از هرگونه تغییر در وضع داخلی و یا خارجی ساختمان که به دلیل تشدید و یا کاهش استفاده (عملکرد) موجود یا تغییر عملکرد موجود انجام می‌گیرد. به عبارتی هرگونه تغییر در داخل و یا خارج بنا که از لحاظ تأمین ایمنی ضروری نبوده و صرفاً به منظور ایجاد فضای جدید، گسترش فضاهای موجود و همچنین ناسازی و تغییر در آن ساختمان باشد.

**تغییر غیر اساسی:** اقدامات ساختمانی که شامل تعریف تغییر اساسی نگردد مانند جابه‌جا کردن دیوارهای غیر باربر، تغییر پنجره‌ها، درب‌ها و سایر موارد مشابه.

**حرایم:** به فضایی اطلاق می‌شود که در اطراف یک عامل مصنوع (راه، ساختمان، تأسیسات، خطوط لوله، شبکه برق فشارقوی و...) و یا یک عامل طبیعی (رودخانه، چشمه، قنات، چاه و...) قرار داشته و ساخت‌وساز و فعالیت عمرانی در آن ممنوع یا غیرمتعارف بوده و یا تابع شرایط خاص باشد.

**۳- دسته‌بندی انواع کاربری‌های زمین**

در جداول زیر مصوبه شورای عالی شهرسازی و معماری ایران در خصوص تدقیق تعاریف و مفاهیم کاربری‌های شهری که در جلسه مورخ ۱۳۸۹/۴/۱۰ پیرو صورت جلسه مورخ ۱۳۸۹/۳/۹ تدوین نموده است ارائه شده است. بر این اساس دسته‌بندی اصلی کاربری زمین و اجزاء آن به شرح زیر تعیین می‌شود.

توضیح: با توجه به اینکه اندازه شهر مهریز، برابر با یک منطقه شهری می‌باشد کاربری‌های منطقه‌ای در شهر مهریز به‌عنوان کاربری‌های شهری در نظر گرفته شده است.

جدول شماره (۱): تعاریف کاربری‌های شهری

ردیف	نوع کاربری	تعریف
۱	مسکونی	به اراضی اختصاص یافته جهت سکونت اطلاق می‌شود
۲	آموزش تحقیقات و فناوری	به اراضی که جهت فعالیت‌های آموزش عالی و تکمیلی و پژوهشی بعد از دوره تحصیلات رسمی و عمومی (تحصیلات متوسطه) اختصاص داده می‌شود گفته می‌شود
۳	آموزشی	به اراضی اختصاص یافته برای فعالیت‌های آموزش رسمی و عمومی تحت مدیریت وزارتخانه‌های آموزش و پرورش و کار و امور اجتماعی گفته می‌شود.
۴	اداری و انتظامی	به اراضی اختصاص یافته جهت استقرار وزارتخانه‌ها، مؤسسات دولتی، شرکت‌های دولتی و مؤسسات و نهادهای عمومی غیردولتی و نیروهای انتظامی و بسیج گفته می‌شود.
۵	تجاری - خدماتی (انتفاعی و غیرانتفاعی)	به اراضی اختصاص یافته برای انواع فعالیت‌های بازرگانی و خدمات انتفاعی و غیرانتفاعی گفته می‌شود.
۶	ورزشی	به اراضی اختصاص یافته جهت انجام ورزش‌های مختلف از سطوح حرفه‌ای تا مبتدی گفته می‌شود
۷	درمانی	به اراضی اختصاص یافته به خدمات پزشکی، درمانی و سلامتی انسان و دام و مددکاری‌های اجتماعی گفته می‌شود.
۸	فرهنگی - هنری	به اراضی اختصاص یافته به فعالیت‌های فرهنگی گفته می‌شود
۹	پارک و فضای سبز	به اراضی اختصاص یافته جهت پارک (بوستان) که توسط شهرداری احداث و مورد استفاده عموم قرار می‌گیرد گفته می‌شود
۱۰	مذهبی	به اراضی اختصاص یافته جهت انجام فرایض و مراسم دینی و مذهبی و بقاع متبرکه گفته می‌شود.
۱۱	تجهیزات شهری	به اراضی اختصاص یافته جهت رفع نیازهای عمومی شهروندان که عمدتاً در وظایف شهرداری است گفته می‌شود
۱۲	تأسیسات شهری	به اراضی که جهت امور مربوط به تأسیسات زیربنایی شهر و یا بهداشت شهر و شهروندان اختصاص می‌یابد گفته می‌شود
۱۳	حمل و نقل و انبارداری	به اراضی اختصاص یافته جهت شبکه معابر و ساختمان‌هایی که برای انجام سفرهای شهری، برون شهری و بین شهری و انبارها نیاز است گفته می‌شود
۱۴	نظامی	به اراضی اختصاص یافته به نیروهای مسلح گفته می‌شود
۱۵	باغات و کشاورزی	به اراضی اختصاص یافته به باغات و زمین‌های کشاورزی گفته می‌شود
۱۶	میراث تاریخی	به اراضی اختصاص یافته به مکان‌های تاریخی گفته می‌شود.
۱۷	طبیعی	به سطوح اختصاص یافته به جنگل‌های طبیعی و دست کاشت و امثال آن گفته می‌شود.
۱۸	حریم	به اراضی که حسب قانون جهت اهداف خاص حفاظت و منظور می‌شود گفته می‌شود.
۱۹	تفریحی و توریستی	به اراضی اختصاص یافته جهت اقامت و سیاحت گفته می‌شود.
۲۰	صنعتی	به اراضی اختصاص یافته جهت استقرار صنایع مشمول گروه الف موضوع مصوبه شماره ۶۴۶۷۷/ت-۱۸۵۹۱ مورخ ۱۳۸۸/۱۲/۲۶ هیئت وزیران و اصلاحات بعدی آن گفته می‌شود.

## ۳-۱- کاربری‌های مجاز در واحدهای تقسیمات شهری

جدول شماره (۲): عملکردهای مجاز کاربری‌های شهری به تفکیک سطوح تقسیمات شهری

ردیف	نوع کاربری	مقیاس	تعریف
۱	مسکونی	محلّه	سکونت‌گاه‌های تک‌واحدی و مجتمع‌های چند خانواری و آپارتمانی چند واحدی و خوابگاه‌های دانشجویی خارج از محوطه دانشگاه
۲	آموزش، تحقیقات و فناوری	شهر	مدارس عالی، دانشگاه‌ها، دانشکده‌ها، دانشسراها، حوزه‌های علمیه و مراکز تحقیقاتی و پژوهشی و علمی و کاربردی و پارک فناوری
۳	آموزشی	محلّه	آموزش‌های پیش‌دبستانی (مهدکودک، آمادگی، دبستان)
		ناحیه	کلاس‌های سوادآموزی، مدارس راهنمایی، دبیرستان و پیش‌دانشگاهی
		منطقه	هنرستان‌های صنعتی وابسته به آموزش و پرورش و مجتمع‌های آموزشی فنی و حرفه‌ای وزارت کار و امور اجتماعی
۴	اداری و انتظامی	شهر	مدارس اسلامی، مدارس کودکان استثنایی، مراکز پرورش استعدادها درخشان، مدارس شاهد و مدارس اتباع خارجی
		ناحیه	شهرداری نواحی، شوراهای حل اختلاف
		منطقه	مجتمع‌های قضایی، ادارات آب و برق، گاز، مخابرات، آموزش و پرورش، راهنمایی و رانندگی، تأمین اجتماعی، پست، ثبت احوال، ثبت اسناد، امور اقتصادی و مالیاتی، کلانتری، آگاهی و پایگاه‌های بسیج
۵	تجارتی - خدماتی - (انتقاعی - غیرانتقاعی)	شهر	وزارتخانه‌ها و سازمان‌های مستقل دولتی، ادارات کل و شرکت‌های وابسته به وزارتخانه‌ها و سازمان‌های مستقل دولتی و نهادهای عمومی غیردولتی، ستاد نیروهای نظامی و انتظامی و سایر مراکز انتظامی، سفارتخانه‌ها، کنسولگری‌ها و سازمان‌های بین‌المللی، شهرداری و شورای اسلامی شهر، دادگستری و زندان‌های موجود و مراکز بازپروری و کانون‌های اصلاح و تربیت و سرپرستی بانک‌ها
		خارج از محدوده شهر	زندان
۵	تجارتی - خدماتی - (انتقاعی - غیرانتقاعی)	محلّه	واحدهای خرید روزانه (خوراوبار، میوه و سبزی، نانویی، قصابی و امثالهم)
		ناحیه	واحدهای خرید هفتگی (سوپرمارکت، فروشگاه‌های مصرف شهر و روستا، نوشت افزار، قنادی، آجیل فروشی و ...)، شعب بانک‌ها و صندوق‌های قرض الحسنه و مؤسسات مالی و اعتباری، بنگاه‌های معاملات املاک، بازارچه‌ها، فروشگاه‌های منسوجات، پلاستیک، لوازم خانگی، لوازم صوتی و تصویری، کتاب‌فروشی‌ها، رستوران‌ها، شرکت‌های بیمه، داروخانه و انواع مشابه دیگر
		شهر	عمده‌فروشی‌ها، راسته‌های صنوف مختلف و بورس‌ها، بازار، شرکت‌های بازرگانی و تجاری، واحدهای خرید خاص و بلندمدت مانند فروشگاه‌های بزرگ زنجیره‌ای، میل فروشی‌ها، پوشاک، شعب مرکزی بانک‌ها و مؤسسات مالی و اعتباری، مؤسسات تجاری واردات و صادرات کالا، نمایندگی فروش عرضه وسایل نقلیه، فروشگاه عرضه قطعات یدکی وسایل نقلیه و فروشگاه عرضه صنایع دستی و فرش، تالارهای پذیرایی، تعمیرگاه‌های لوازم خانگی و خودرو، دفاتر نمایندگی بانک‌های خارجی، نمایندگی مؤسسات تجاری خارجی
تجارتی - خدماتی - (انتقاعی - غیرانتقاعی)	خدمات انتقاعی	محلّه	دفاتر پست امور مشترکین تلفن همراه، فروش روزنامه و مجله، آرایشگاه‌های زنانه و مطب پزشکان
		ناحیه	پلیس +۱۰، آموزشگاه‌های خصوصی، دفاتر (وکالت، مهندسی و نقشه‌برداری، ثبت اسناد، ازدواج و طلاق، شرکت‌های پیمانکاری و مشاور خدمات)، آزمایشگاه‌های طبی و تخصصی، مراکز رادیولوژی، سالن‌های ورزشی کوچک، مرکز مشاوره درمانی و خانوادگی
		منطقه	ارائه خدمات اینترنت، دفاتر حسابرسی، مراکز ام آر ای و مشابه، آمبولانس خصوصی، درمان اعتیاد، فیزیوتراپی، مراکز کاربایی، مرکز معاینه فنی خودرو، رسانه‌های دیجیتال انتقاعی، رادیولوژی، مطب دامپزشکان
		شهر	دفاتر احزاب، تشکل‌های مردم نهاد - مؤسسات خیریه - اتحادیه‌ها، مجامع، انجمن‌ها و

		غیرانتفاعی	
۶	ورزشی	محلّه	تعاونی‌ها، رسانه‌های دیجیتال خبری، هیئت‌های ورزشی و آموزشگاه‌های مذهبی (به‌غیر از حوزه‌های علمیه)
		ناحیه	زمین‌های بازی کوچک
		شهر	زمین‌های ورزشی و سالن‌های کوچک ورزشی و استخرها
		محلّه	ورزشگاه‌ها و مجتمع‌های ورزشی، زورخانه‌ها، مجموعه‌های آبی ورزشی
		ناحیه	مراکز بهداشت و تنظیم خانواده، درمانگاه‌ها
		منطقه	پلی کلینیک‌ها
۷	درمانی	شهر	مراکز انتقال خون، بیمارستان‌های کمتر از ۶۴ تخت و مراکز اورژانس
		ناحیه	بیمارستان‌های اصلی شهر، زایشگاه‌ها، بیمارستان‌ها، مراکز توان‌بخشی و مراکز نگهداری کودکان بی‌سرپرست و سالمندان، معلولین و جانبازان و درمانگاه‌های دامپزشکی
		شهر	کتابخانه‌ها و سالن‌های اجتماعات کوچک، کانون‌های پرورش فکری کودکان و نوجوانان، سینما
۸	فرهنگی - هنری	محلّه	کتابخانه مرکزی و تخصصی، نگارخانه، فرهنگسرا و مجتمع‌های فرهنگی، سالن اجتماعات، سینما، تئاتر، سالن کنسرت، مؤسسات و دفاتر مرکزی روزنامه و مجله، مراکز صداوسیما
		شهر	بوستان (پارک) محلّه‌ای
		ناحیه	بوستان (پارک) ناحیه‌ای
		شهر	بوستان (پارک) اصلی شهر
		محلّه	مساجد، حسینیه‌ها و فاطمیه‌ها
		شهر	مساجد بزرگ و مسجد جامع شهر، مصلا، مهدیه، کلیساها،
		محلّه	ایستگاه‌های جمع‌آوری زباله
		ناحیه	ایستگاه‌های جمع‌آوری زباله، ایستگاه‌های آتش‌نشانی، میدان‌های میوه و تره و بار، اورژانس ۱۱۵، جایگاه سوخت
		شهر	گورستان‌های موجود، نمایشگاه‌های دائمی و مراکز امداد و نجات هلال احمر
		خارج از محدوده	کشتارگاه، گورستان، مرکز دفع بهداشتی زباله، میدان مرکزی میوه و تره‌بار، حمل و نقل بار
		محلّه	ایستگاه‌های تنظیم فشار گاز، آب و فاضلاب، سرویس‌های عمومی بهداشتی
		منطقه	مخازن آب زیرزمینی و هوایی، تصفیه‌خانه‌های آب و فاضلاب و پسماند، ایستگاه‌های تنظیم فشار گاز
		محلّه	معابر و پارکینگ‌های محلّه‌ای و ایستگاه‌های مترو
		ناحیه	معابر، پارکینگ‌های عمومی و اتوبوس‌رانی شهری، پایانه‌های مسافری
		شهر	معابر، پایانه‌های مسافری درون شهری و بین شهری، فرودگاه‌های موجود، بندرها، تأسیسات مرکزی مترو، پارکینگ‌های بزرگ و کوچک و سردخانه‌ها
		خارج از محدوده	انبارهای اصلی کالا، فرودگاه، سیلو و سردخانه‌ها
		شهر	پادگان‌ها و آمادگاه‌های موجود نیروی نظامی
		محلّه	زمین‌های کشاورزی و باغات و واحدهای باغ مسکونی
		شهر	اماکن و محوطه‌های تاریخی، موزه‌ها، بناهای یادبود، آرامگاه مشاهیر، اماکن متبرکه و حریم‌های تملک شده آنان
		شهر	سطوحی که جهت جنگل‌های طبیعی و فضای سبز دست کاشت (غیر از پارک) اختصاص می‌یابد
		شهر	حریم قانونی رودخانه‌ها، تالاب‌ها، آبگیرها، مسیل‌ها و راه حریم قانونی تملک راه آهن‌های بین شهری و تأسیسات زیربنایی آب و برق و گاز و نفت و فاضلاب
		شهر	هتل، مسافرخانه، مهمان‌پذیر و مهمانسراها، هتل آپارتمان و متل، شهربازی تفریحی ویژه، پارک‌های جنگلی و اردوگاه‌های جهانگردی و پلاژهای ساحلی
		خارج از محدوده	باغ وحش
		شهر	
۲۰	صنعتی		به اراضی اختصاص یافته جهت استقرار صنایع مشمول گروه الف، موضوع مصوبه شماره: ۶۴۶۷۷/ت ۱۸۵۹۱ مورخ: ۸۸/۱۲/۲۶ هیئت وزیران و اصلاحات بعدی آن گفته می‌شود

<p style="text-align: center;"><b>نساجی:</b></p> <p>واحدهای قالیبافی، زیلوبافی و نمدمالی دستی و دست بافت‌ها شیرازه دوزی حاشیه موکت و فرش ماشینی جوراب بافی حداکثر سه دستگاه (حداکثر ۱۰۰ تن در سال) کش بافی و تریکوبافی، گرد بافی، کتن و راشل حداکثر تا سه دستگاه (حداکثر ۱۰۰ تن در سال) واحد تولید لباس و پوشاک حداکثر ۳۰۰۰۰ دست انواع لباس و پوشاک در سال تولید طناب نخ‌ی و یا کنفی، تور ماهیگیری، قیطان، انواع نوار و ربان واحد دوزندگی لحاظ و تشک و بالش بدون خط حلاجی یا با استفاده از پشم و شیشه واحد چاپ بازچه به روش دستی مانند پارچه قلمکار اصفهان چاپ سیلک و غیره پارچه بافی دستی (غیر موتوری) واحد تولید فتیله نفت سوز و نوارهای صنعتی واحد تولید الیاف پروپلین</p> <p style="text-align: center;"><b>چرم:</b></p> <p>واحد تولید مصنوعات سراجی از قبیل کیف، دستکش، جلد چرمی و نظایر آن واحد تولید مصنوعات پوستی از قبیل کلاه پوستی، پوستین و موارد مشابه از پوست دباغی شده واحد تولید پستایی کفش حداکثر تا ۹۰۰۰۰ جفت در سال واحد تولید کفش ماشینی حداکثر ۹۰۰۰۰ جفت در سال واحد مونتاژ دست و پای مصنوعی با استفاده از چرم واحد مونتاژ لوازم ارتوپدی با استفاده از چرم</p> <p style="text-align: center;"><b>سلولزی:</b></p> <p>واحد تولید جعبه مقوایی و کارتن از ورق آماده واحد تولید پاکت خواربار و مراسلات مشابه آن واحد تهیه کاغذدیواری از کاغذ آماده و چاپ شده واحد تولید کاغذ و دفتر از کاغذ آماده واحد تولید لوازم التحریر کاغذی و مقوایی از ورق آماده واحد صحافی و چاپخانه‌های ساده واحد تولید مصنوعات چوب پنبه‌ای واحد تجاری و خراطی بدون الوار سازی واحد میل‌سازی و سایر مصنوعات چوبی تا ۲۰۰ مترمکعب چوب در سال بدون رنگ آمیزی واحد تولید انواع فیلترهای کاغذی از جمله فیلترهای هوا با استفاده از ورق آماده واحد تولید انواع دوک و لوله طاقه پیچی مقوایی و سایر مصنوعات مشابه از ورق آماده تولید محصولات ساخته شده از نی و حصیر و سیدبافی از الیاف گیاهی واحد بسته بندی دستمال و محصولات مشابه با استفاده از کاغذ آماده واحد پرس کاری و چسباندن روکش نئوپان با استفاده از روکش آماده واحد تولید قایق‌های چوبی و بلم تا ۲۰۰ دستگاه در سال واحد تهیه کاربن و استنسیل از کاغذ آماده واحد تولید کلاسور و زونکن از مقوای آماده واحد تولید سازهای سنتی</p> <p style="text-align: center;"><b>فلزی:</b></p> <p>واحد قلم‌زنی انواع فلزات واحد تراشکاری و قطعه‌سازی و قالب‌سازی بدون ریخته‌گری و آبکاری حداکثر تا سه دستگاه تراش واحد تولید درب و پنجره آهنی و آلومینیومی (صرفاً در مناطق صنعتی درون شهری) واحد تولید کانال کولر، لوله بخاری (صرفاً در مناطق صنعتی درون شهری) واحدهای طراحی و مونتاژ حداکثر تا سه دستگاه تراش واحد صنعتی تولید ظروف آلومینیم از ورق آماده با یک دستگاه خم کن حداکثر ۱۰۰ تن در سال صرفاً مناطق صنعتی داخل شهری واحد مونتاژ تجهیزات گرد و غبارگیر از قطعات آماده واحد تولید اتصالات هیدرولیک (پرس بست فلزی به دو انتهای شیلنگ فشارقوی)</p>	<p style="text-align: center;">گروه‌های الف (رده ۱) مصوبه شماره ۶۴۶۷۷ ت ۷۱۵۹۱ مورخ ۱۳۷۸/۱۲/۲۶ هیئت مدیران با اصلاحات بعدی آن</p>	<p style="text-align: center;">صنعتی</p>	<p style="text-align: center;">۲۰</p>
---	--	--	---------------------------------------

<p>واحد طراحی و مونتاژ کولر اتومبیل  واحد طراحی و مونتاژ کاربراتور گازسوز  واحد تولید ترموستات</p> <p><b>کانی غیرفلزی:</b></p> <p>واحد تولید مصنوعات شیشه ای بدون کوره ذوب  واحد تولید آئینه، پوکه آمپول، شیشه آزمایشگاهی بدون کوره  واحد تولید مصنوعات تزئینی سنگی (صنایع دستی)  واحد تولید پودر جوشکاری</p> <p><b>شیمیایی:</b></p> <p>واحد تولید آب مقطر  واحد تولید نایلون و نایلکس و سلوفان (با استفاده از رول آماده)  واحد صرفاً برش اسکاچ ظرف شویی  واحد طراحی و مونتاژ لنت ترمز  دارویی، آرایشی و بهداشتی  واحد تولید مواد بهداشتی و آرایشی (فرمولاسیون)  واحد اختلاط و بسته بندی پودر ازاله مو  واحد تولید قرص و پودر اکسیژنه  واحد تولید اکسیدان، کرم بهداشتی و صنعتی و پودر بلوندر اکسیژن  واحد تولید اسانس، تنطور، الکلوئید از مواد شیمیایی و طبیعی  واحد تولید هورمون و آنتی بیوتیک</p> <p><b>برق و الکترونیک:</b></p> <p>واحد تولید لوازم برقی کوچک به صورت مونتاژ (نظیر زنگ اخبار و دربازکن)  واحد تولید آنتن تلویزیون بدون آبکاری و لوستر از قطعات آماده  واحد طراحی و تولید لوازم برقی و الکترونیکی به صورت مونتاژ مشروط بر این که عملیات کوره ای و عملیات تر نداشته باشد  واحد تولید لوازم پزشکی، آزمایشگاهی و آموزشی، قطعات الکترونیک  واحد تولید ترانزیستور و مقاومت و غیره  واحد تولید انکوباتور و سایر لوازم آزمایشگاهی بدون آبکاری  واحد تولید انواع ساعت  واحد طراحی و تولید تقویت کننده صوت نظیر بلندگو و آمپلی فایر به صورت مونتاژ  واحد تولید رادیو و تلویزیون و لوازم صوتی و تصویری  واحد تولید دستگاه های برقی علامت دهنده سمعی و بصری  واحد تولید سیستم های مخابراتی مراکز تلفن  واحد تولید لوازم الکترونیکی (کامپیوتر، لوازم اداری و لوازم دقیق الکترونیکی)  واحد تولید کنترل های ولتاژ و فرکانس  واحد تولید آفنامات  واحد تولید مودم و میکرو کنترل  واحد طراحی و مونتاژ تایمر  واحد تولید کارت و بردهای کامپیوتری</p> <p><b>کشاورزی:</b></p> <p>واحد زنبورداری و پرورش ملکه (تا ردیف ۴ فاقد محدودیت فاصله از امکان مسکونی)  واحد پرورش پرندگان زینتی تا ۱۰۰ قطعه  واحد پرورش کرم  واحد پرورش ماهی زینتی  آزمایشگاه دامپزشکی</p> <p><b>غذایی:</b></p> <p>تهیه و بسته بندی خشکبار بدون شستشو  بسته بندی خرما بدون شستشو  واحد تولید آب نبات و پولکی و شکر، پنیر و غیره تا ۳۰۰۰ تن در سال  واحد تولید نبات (نبات ریزی)  واحد تولید گز و سوهان تا ۳۰۰ تن در سال</p>			
--	--	--	--

<p>واحد بسته بندی نمک و ادویه جات  واحد بسته بندی چای  واحد بسته بندی قهوه  واحد تولید قند حبه و کله تا ۳۰۰۰ تن در سال به روش نم زدن و بدون روش پخت  واحد بسته بندی عسل  تولید بستنی تا ۱۰۰ تن در سال  تولید شیرینی و نان تا ۳۰۰ تن در سال  آسیاب و تولید آرد گندم و جو تا ۳۰۰ تن در سال  واحد بسته بندی کره و سایر لبنیات تا ۱۰۰ تن در سال  تولید بیسکویت و شکلات تا ۳۰۰ تن در سال  واحد رشته بری تا ۳۰۰ تن در سال  واحد ماکارونی سازی تا ۳۰۰ تن در سال  واحد تولید آج موم (مخصوص کندوی عسل)  واحد بسته بندی سبزی ها و میوه جات  واحد تولید یخ (صرفاً در مناطق صنعتی درون شهری بایستی استقرار یابند)  واحد تولید نان بستنی  واحد بسته بندی گلاب  واحد بسته بندی عرقیات گیاهی  واحد بسته بندی جو بدون عملیات بوجاری و شستشو  واحد سورتینگ و بسته بندی حبوبات بدون بوجاری  واحد تولید، بهبوددهنده کیفیت آرد  واحد تولید غذای کودکان آرد غلات، آماده بودن عملیات بوجاری و آسیاب</p> <p><b>ماشین سازی:</b></p> <p>۱- واحد قالب و مدل (درجه ریخته گری، فیکچر، قالب قطعات استاندارد، قالب قید و بست و ابزار قالب، مدل)  ۲- واحد تجهیزات شبکه آب و فاضلاب (پمپ های دیاگرامی، کف کش، انجمن کش و تجهیزات تصفیه)  ۳- واحد ماشین آلات و تجهیزات حمل و نقل مکانیکی (آسانسور و قطعات آسانسور، پله برقی، بالاتراک، جرثقیل سقفی، جرثقیل پشت کامیونی، جک پالت بالابر و قطعات مربوطه، نوار نقاله و ... جرثقیل)  ۴- واحد پمپ و کمپرسور (پمپ های خلاء، وکیوم آتش نشانی، آب، کمپرسورهای صنعتی و مصرفی، گارازی، مواد فله و تلمبه های بادی)</p>			
--	--	--	--

#### ۴- ضوابط مربوط به نحوه استفاده از زمین، احداث بنا و تفکیک

این دسته از ضوابط شامل: کاربری‌ها، احداث بنا و تفکیک اراضی شهر مهریز است. آن‌ها در ادامه مورد توجه قرار گرفته‌اند. برای هر کاربری ضوابط خاصی ارائه شده است. در تناظر با هر کاربری، ضوابط مربوط به تفکیک اراضی و احداث بنا نیز تدوین و ارائه شده است.

##### ۴-۱- ضوابط مربوط به اراضی منطقه مسکونی

###### ۴-۱-۱- استفاده‌های مجاز

ماده ۱- استفاده از اراضی این حوزه فقط برای احداث واحدهای مسکونی مجاز است.

###### ۴-۱-۲- استفاده‌های مشروط

ماده ۱- کاربری‌های تجاری خدماتی بر اساس مقیاس عملکرد مطابق با ضوابط ارائه شده در بخش ضوابط مربوط به اراضی تجاری خدماتی می‌تواند با طی مراحل قانونی در این حوزه قرار گیرد.

ماده ۲- استفاده از بخشی از اراضی مسکونی جهت احداث و استفاده از یک واحد مربوط به تولید صنایع دستی دارای مجوز از مرجع ذیصلاح با مساحت ۲۰٪ زیربنا و حداکثر ۵۰ مترمربع مجاز است. این فضاها قابل تفکیک و واگذاری نیست. زیربنای مذکور می‌باید در ترکیب با توده ساختمانی پیش‌بینی شده و می‌تواند ورودی و دسترسی این محدوده، مستقل از ورودی مسکونی پیش‌بینی گردد. زیربنای فوق جزء تراکم و سطح اشغال محسوب می‌شود.

ماده ۳- بر اساس مصوبه مورخ ۱۳۸۹/۰۳/۱۶ کمیسیون امور اجتماعی و دولت الکترونیک و مورخ ۱۳۷۴/۱۱/۰۲ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران، آیین‌نامه استقرار مدارس غیردولتی در مناطق و محلات مختلف مصوب هیئت دولت و همچنین رأی هیئت عمومی دیوان عدالت اداری، استقرار مهدکودک، پیش‌دبستانی و مدارس غیرانتفاعی در اراضی کاربری مسکونی مشروط به رعایت ضوابط زیر است:

۱- استقرار مدارس غیرانتفاعی در بر راه‌های شریانی درجه ۱ و بزرگراه‌ها و همچنین خیابان‌هایی که عرض حریم آن‌ها (فاصله دو حد مالکیت طرفین خیابان) کمتر از ۱۸ متر باشد، همچنین خیابان‌ها و کوچه‌های بن‌بست ممنوع است.

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

جدول شماره (۳): فواصل بین ورودی مدارس و تقاطع‌ها

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

۳- تعداد پارکینگ لازم بر اساس ضوابط پارکینگ کاربری آموزشی می‌باید رعایت گردد.

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

۵- در اختصاص بناهای موجود به مدارس غیرانتفاعی با یک مقطع تحصیلی که ظرفیت آن‌ها از دبستان ۵ کلاس یا متوسطه ۸ کلاس بیشتر نباشد رعایت ضوابط فوق الزامی نبوده و فقط لازم است محل مدرسه مجاور خیابان شریانی (طبق



آیین نامه طراحی راه‌های شهری) نباشد. فضای موردنیاز سوار و پیاده شدن و پارکینگ با توجه به فواصل موضوع بند ۲ برای این گونه مدارس رعایت شود. بدیهی است عرض گذر محل استقرار این مدارس نباید کمتر از ۱۴ متر باشد.

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

۷- استقرار این مدارس در کنار کاربری‌های حساس نسبت به سروصدا مانند بیمارستان‌ها، آسایشگاه‌ها، خانه‌های سالمندان، کتابخانه‌های عمومی و نظایر آن‌ها ممنوع است.

۸- آن دسته از مدارس غیرانتفاعی که تا تاریخ ۱۳۷۴/۱۱/۰۲ از طریق عقد قرارداد با بانک‌ها برای دریافت وام، خریداری شده‌اند از این ضوابط مستثنا هستند.

ماده ۴- بوم گردی: اقامتگاه‌های بوم گردی اقامتگاه‌های هستند که در محیط‌های طبیعی و بومی با رعایت بالاترین سطح ممکن ضوابط زیست‌محیطی و به شکلی سازگار با معماری بومی، بافت تاریخی و سیمای طبیعی منطقه تأسیس شده و ضمن حداکثر تعامل با جامعه محلی و توجه به تنوع اقلیم، زمینه حضور گردشگران را با کیفیتی قابل قبول و تعریف شده فراهم می‌نمایند. به استناد مصوبه مورخ ۱۳۹۴/۰۶/۰۴ هیئت وزیران در خصوص اقامتگاه‌های بوم گردی، امکان استفاده از کاربری‌های مسکونی با شرایط زیر جهت اقامتگاه‌های بوم گردی بلامانع است.

۱- مکان مزبور دارای ارزش تاریخی و معماری بوده و در فهرست آثار ملی کشور به ثبت رسیده باشد.

۲- الزاماً دارای مجوز از اداره کل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری باشد. بدیهی است در صورت عدم مجوز و یا انقضای آن، مشمول این ضوابط نمی‌گردد و طبق کاربری مربوطه اقدام خواهد شد.

۳- هرگونه فعالیت به‌غیر از بوم گردی در آن مجاز نیست.

۴- با توجه به ضوابط فوق مشمول عوارض تغییر کاربری نبوده و از پارکینگ (به‌جز پارکینگ موردنیاز کاربری مسکونی مطابق ضابطه) معاف است.

۵- در صورت تغییر کاربری رسمی به کاربری گردشگری و تفریحی و یا هتل و... مشمول ضوابط مربوطه خواهد بود.

۶- مسافرخانه‌ها و موارد مشابه بدون ارزش تاریخی و معماری مشمول این ضابطه نمی‌باشند.

ماده ۵ - احداث خوابگاه دانشجویی یا دانش‌آموزی فقط در بر معابر محلی و شبکه‌های دسترسی با رعایت ضوابط مقررات و پارکینگ مجاز است. (ضمن رعایت الزامات موردنیاز)

ماده ۶- در مواردی که واحدهای تجاری و مشاغل خانگی در حوزه اراضی مسکونی احداث شود، باید فضای مسکونی دارای سیستم دسترسی مستقیم به معابر و مجزا باشد.

### ۳-۱-۴- موارد استفاده ممنوع

ماده ۱- هر نوع استفاده دیگر غیر از استفاده‌های مجاز و مشروط از اراضی مسکونی ممنوع است.

### ۴-۱-۴- ضوابط تفکیک در اراضی مسکونی و احداث بنا

ماده ۱- در منطقه با تراکم سطح ۱ حداقل مساحت موردنیاز جهت صدور پروانه برابر با ۱۶۰ مترمربع و حداقل نصاب تفکیک زمین ۲۰۰ مترمربع است.

ماده ۲- در منطقه با تراکم سطح ۲، حداقل مساحت موردنیاز جهت صدور پروانه برابر با ۱۸۰ مترمربع و حداقل نصاب تفکیک زمین ۲۲۰ مترمربع است.

ماده ۳- در منطقه با تراکم سطح ۳، حداقل مساحت موردنیاز جهت صدور پروانه برابر با ۲۲۰ مترمربع و حداقل نصاب تفکیک زمین ۲۴۰ مترمربع است.

ماده ۴- در منطقه با تراکم ویژه، صدور پروانه بر اساس ضوابط عرصه تاریخی تهیه شده توسط میراث فرهنگی استان بوده و تفکیک قطعات در این منطقه مجاز نیست.

جدول شماره (۴): منطقه بندی تراکمی پیشنهادی در شهر مهریز

منطقه بندی تراکمی	سطح ۱	سطح ۲	سطح ۳	ویژه
محلات طبق نقشه	۱۱،۱۲،۱۴	۱۳،۱۵،۲۴	۱۶،۲۱،۲۲،۲۳	عرصه تاریخی
سطح اشغال زمین (درصد)	۶۵	۶۵	۶۵	ضوابط میراث فرهنگی
سقف تراکم ساختمانی مجاز (درصد)	۱۶۵	۱۲۰	۱۲۰	ضوابط میراث فرهنگی
میزان طبقات مجاز	۳ طبقه	۲ طبقه	۲ طبقه	۱ طبقه
حداقل مساحت جهت صدور پروانه*	۱۶۰	۱۸۰	۲۰۰	-
حداقل نصاب تفکیک قطعه (مترمربع)	۲۰۰	۲۲۰	۲۴۰	ضوابط میراث فرهنگی
حداقل بر (عرض قطعه)	۸	۹	۱۰	-
حداکثر نسبت طول به عرض	۳	۳	۳	-

\*حداقل مساحت جهت صدور پروانه صرفاً شامل قطعاتی است که قبلاً با طی مراحل قانونی تفکیک شده و یا سند داشته و نوسازی می شوند.

ماده ۵- طبقات روی همکف صرفاً به عنوان توسعه طبقه همکف محسوب می گردد.

ماده ۶- برای اراضی کمتر از ۱۰۰۰۰ مترمربع (پس از رعایت بره‌های اصلاحی معابر پیرامون)، تفکیک بدون تهیه طرح آماده‌سازی توسط شهرداری امکان‌پذیر است. لذا نقشه‌های تفکیکی تا مساحت خالص یک هکتار ضمن رعایت ضوابط تفکیک از جمله رعایت خدمات موردنیاز محدوده توسط شهرداری و با نظارت معاونت شهرسازی و معماری شهرداری و در صورت انطباق با ضوابط طرح تفصیلی و نقشه کاربری اراضی، سایر مراحل قانونی انجام خواهد شد. در صورتی که مساحت ناخالص زمین پس از رعایت بره‌های اصلاحی بیش از ۱۰۰۰۰ مترمربع باشد می‌باید طرح آماده‌سازی با رعایت سطوح و سرانه‌های خدماتی توسط مشاور ذی صلاح (حقیقی یا حقوقی) تهیه‌شده و پس از طی مراحل قانونی در کمیسیون ماده پنج به تصویب رسانده شود و ابلاغ شود.

تبصره ۱- چنانچه برای چند پلاک مجزا و مجاور که مساحت هر کدام کمتر از ۱۰۰۰۰ مترمربع باشد قصد تهیه طرح تفکیکی به صورت یکپارچه و مرتبط باهم باشد و مساحت مجموع آنها پس از رعایت بره‌های اصلاحی بیش از یک هکتار باشد؛ مشمول تهیه طرح آماده‌سازی می‌شود.

تبصره ۲- سطوح خدمات به‌دست‌آمده حاصل از اجرای بند فوق می‌باید صرفاً جهت اختصاص یافتن به کاربری‌های خدمات عمومی استفاده شود یا شهرداری آن را جهت معوض آزادسازی معابر و خرید اراضی خدمات عمومی در نقشه پیشنهادی طرح تفصیلی، مصرف نماید.

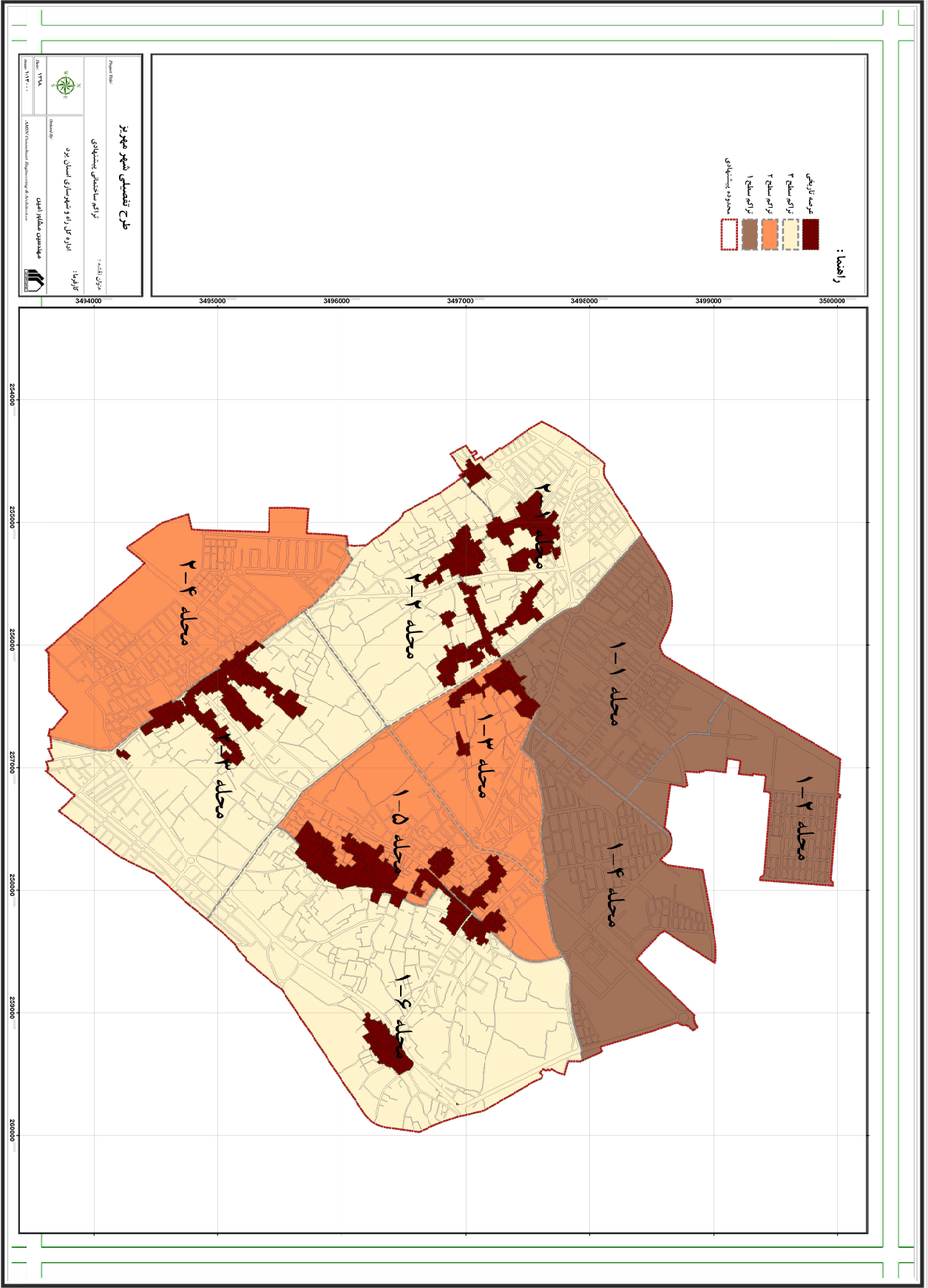
ماده ۷- به‌کارگیری ضوابط و معیارهای گذر بندی پیشنهادی در تفکیک اراضی الزامی است.

ماده ۸- حدنصاب تفکیک قطعات پس از رعایت بره‌های اصلاحی محاسبه می‌گردد.

ماده ۹- مساحت قطعه مسکونی شامل وسعتی است که در اسناد مالکیت آن قید شده است.

ماده ۱۰- کلیه قطعات مسکونی در شهر به جز بافت‌های ممتاز تاریخی و غیرباغات و کشاورزی باید دارای دسترسی سواره و مطابق ضوابط بخش معابر این ضوابط باشند.

نقشه شماره ۱: مناطق تراکمی شهر مهریز



ماده ۱۱ - تفکیک قطعات مسکونی موجود در بافت تاریخی شهر مهریز که به ثبت رسیده و یا دارای ارزش می‌باشند ممنوع است.

ماده ۱۲ - در تفکیک اراضی حفظ درختان الزامی است و چنانچه درختی قطع گردد بر اساس نظر کمیسیون قطع اشجار (کمیسیون ماده ۷ آئین‌نامه اجرایی اصلاح قانون حفظ و گسترش فضای سبز در شهرها) و با رعایت قوانین مربوطه باید اقدام شود.

ماده ۱۳ - چنانچه واحدهای احداث شده موجود پس از تعریض گذر کوچک‌تر از "حداقل مساحت جهت صدور پروانه" شوند و دارای سند شش‌دانگ نیز باشد مشروط به اینکه مساحت آن از ۱۰ درصد حداقل مساحت جهت صدور پروانه کم‌تر نباشد امکان دریافت پروانه خواهند داشت. لذا در خصوص سایر ضوابط و مقررات ساختمانی شامل تراکم ساختمانی، تعداد طبقات و ... مطابق ضوابط اقدام می‌گردد.

ماده ۱۴ - به هنگام تعریض گذرها اگر باقیمانده قطعه‌ای مستقلاً قابل احداث ساختمان نباشد شهرداری موظف است باقیمانده را خریداری و به مالکین مجاور به شرط تجمیع به قطعات مجاور بفروشد و یا برای خود نگه دارد.

ماده ۱۵ - در زمان تفکیک اراضی، رعایت ضوابط و مقررات مربوط به معابر در مورد عقب‌نشینی الزامی است.

ماده ۱۶ - تهیه طرح تفکیک اراضی شهری باید بر اساس قانون اصلاح ماده ۱۰۱ قانون شهرداری‌ها و توسط افراد صاحب صلاحیت شهرسازی از سازمان نظام‌مهندسی و یا شرکت مشاور صاحب صلاحیت از سازمان برنامه و بودجه انجام گیرد.

ماده ۱۶ - در تفکیک قطعاتی که در بخشی از آنها ساختمان احداث شده است، تفکیک باید به نحوی انجام گیرد که ضوابط و مقررات احداث بنا (از نظر سطح اشغال و تراکم ساختمانی و فضای باز) در قطعه‌ای که ساختمان در آن قرار می‌گیرد رعایت شود. در ضمن رعایت حدنصاب تفکیک، جهت مناسب و فرم و ضوابط نسبت طول به عرض آن و رعایت گذر بندی الزامی است.

ماده ۱۷ - در تهیه طرح تفکیک و آماده‌سازی، مدنظر قرار دادن وضعیت املاک مجاور و رعایت حسن هم‌جواری الزامی است.

ماده ۱۸ - جهت و فرم مناسب قطعات مسکونی، شمالی جنوبی متمایل به جنوب شرقی می‌باشد. بهترین جهت حداکثر ۲۳ درجه انحراف از محور شمالی جنوبی متمایل به سمت شرق می‌باشد.

ماده ۱۹ - ساختمان‌های مسکونی موجود تا زمان ابلاغ طرح تفصیلی، در صورت تمایل به توسعه یا احداث ساختمان جدید بر روی آن مشروط به رعایت موارد زیر و اخذ مجوز لازم از شهرداری مجاز به اقدام می‌باشد.

۱- انطباق با ضوابط اعلام شده در حوزه‌های مسکونی با تراکم‌های مشخص شده بر روی نقشه طرح تفصیلی

۲- رعایت حسن هم‌جواری و عدم اشرافیت به همسایه‌های مجاور پلاک

۳- پیش‌بینی یک واحد پارکینگ به ازای هر واحد مسکونی موجود و رعایت پارکینگ برای واحد اضافه شده مطابق با

ضوابط پارکینگ مسکونی

ماده ۲۰ - احداث واحد ویلایی دوبرگس بلا مانع بوده و در این خصوص ارتفاع ساختمان نباید بیش از ارتفاع ساختمان دوطبقة باشد. ضمناً مساحت قسمت چشم‌انداز (VOID) صرفاً یک‌بار جزء زیربنای طبقه همکف محاسبه می‌گردد.

**۵-۱-۴- ضوابط تجمیع در اراضی مسکونی**

ماده ۱- تجمیع قطعات مالکیت در اراضی با کاربری مسکونی و تفکیک مجدد آن‌ها بر اساس ضوابط مربوطه بلامانع است. بدیهی است رعایت سطوح خدمات بر اساس تعداد و مساحت قطعات قبل از تجمیع ملاک عمل خواهد بود.

ماده ۲- حذف و تغییر شبکه ارتباطی و خدمات عمومی محدوده مورد درخواست جهت تجمیع به هیچ وجه نباید در شبکه ارتباطی و نظام توزیع مراکز خدماتی محوطه‌های پیرامون خللی وارد نماید.

ماده ۳- طرح مربوط به تجمیع یا تفکیک پلاک‌ها و شبکه معابر از لحاظ ساختار کالبدی - فضایی باید در هماهنگی کامل با محوطه‌های پیرامونی تهیه گردد.

ماده ۴- در تجمیع قطعات زیر حدنصاب که پس از تجمیع نیز به حدنصاب تفکیک سطح مربوطه نمی‌رسند، برای مجموع مساحت قطعات پس از رعایت بره‌های اصلاحی به ازای هر قطعه زیر حدنصاب تفکیک تجمیع شده، حداکثر ۱۰ درصد به تراکم ساختمانی مجاز با رعایت ضوابط از جمله سطح اشغال و تعداد طبقات سطح وقوع ملک، حسن هم‌جواری و عدم اشرافیت اضافه می‌شود.

ماده ۵- چنانچه در چند قطعه با مشخصات ثبتی مجزا قصد احداث یک ساختمان (یک مجوز) باشد باید مقدمات تجمیع قطعات قبل از صدور پروانه ساختمان انجام شود. صدور پروانه ساخت و هرگونه مجوز بعدی ملزم به ارائه سند تجمیع شده می‌باشد.

**۶-۱-۴- نحوه دسترسی‌ها**

ماده ۱- رعایت کاربری‌ها و سلسله‌مراتب شبکه معابر و هماهنگی این دو باهم از اصول دسترسی در طرح تفصیلی است.

ماده ۲- واحدهای مسکونی باید از دسترسی کوی‌ها و یا حداکثر دسترسی اصلی محلات تغذیه شوند.

ماده ۳- دسترسی کاربری‌های محله از جمع‌کننده‌های محلی (دسترسی اصلی محلات) و خیابان‌های شریانی فرعی تأمین خواهد شد.

ماده ۴- از هر معبر فقط یک‌راه دسترسی به بنا و یک مدخل ورودی ماشین‌رو به پارکینگ مجاز است.

ماده ۵- اخذ دسترسی سواره در هر نوع کاربری در محل پخی‌ها به کلی ممنوع است.

تبصره ۱: اخذ دسترسی پیاده در محل پخی به شرط داشتن پیاده‌رو بلامانع است.

ماده ۶- در طرح‌های تفکیکی و آماده‌سازی جدید، اخذ دسترسی کاربری مسکونی از رینگ اصلی شهر شامل بلوار پشت شهرک کارگاهی چمران تا کوی مسکن مهر امام رضا (استخر احمدی) و همچنین از سمت سپاه تا خیابان پیروزی ممنوع بوده و لازم است دسترسی از سایر معابر محلی تأمین گردد.

**۷-۱-۴- موقعیت استقرار بنا در پلاک مسکونی**

ماده ۱- موقعیت قرارگیری بنا در زمین با توجه به طول قطعه و دسترسی‌های موجود تعیین می‌گردد.

ماده ۲- در صورتی که دسترسی به قطعه از شمال و یا جنوب قطعه و طول قطعه نیز در همین امتداد باشد ساختمان طبق ضوابط و در ضلع شمالی زمین باید ساخته شود.

ماده ۳- در صورتی که دسترسی به قطعه از شرق و یا غرب قطعه و طول قطعه شرقی-غربی باشد، ضوابط احداث بنا امکان نورگیری از ضلع جنوبی را ایجاب نماید، ساختمان طبق ضوابط و در ضلع شمالی زمین باید احداث گردد. البته با توجه به

نحوه استقرار بنا در قطعات مجاور و رعایت عدم اشرفیت و سایه‌اندازی، احداث بنا در حد سطح اشغال مجاز بخش شرقی یا غربی قطعه مالکیت نیز بلامانع است.

ماده ۴- در احداث ساختمان‌های مسکونی رعایت حقوق همسایگی، حسن هم‌جواری و عدم اشرفیت الزامی است.

#### ۸-۱-۴- حداکثر ارتفاع مجاز

ماده ۱- حداکثر ارتفاع ساختمان در قطعات مسکونی یک طبقه با زیرزمین معادل ۵/۵ متر و برای یک طبقه با پیلوت معادل ۶/۲ متر (بدون احتساب جان‌پناه و خرپشته) است.

ماده ۲- حداکثر ارتفاع ساختمان مسکونی دو طبقه با زیرزمین ۹ متر و برای دو طبقه با پیلوت ۹/۷ متر (بدون احتساب جان‌پناه و خرپشته) است.

ماده ۳- حداکثر ارتفاع ساختمان مسکونی سه طبقه با زیرزمین ۱۲/۵ متر و برای دو طبقه با پیلوت ۱۳/۲ متر (بدون احتساب جان‌پناه و خرپشته) است.

ماده ۴- ارتفاع جان‌پناه بام، ایوان و بالکن‌ها حداقل ۹۰ سانتی‌متر و حداکثر ۱۷۰ سانتی‌متر است.

ماده ۵- ارتفاع مفید پیلوت جهت استفاده‌های مجاز حداکثر ۲۴۰ سانتی‌متر است.

ماده ۶- حداکثر ارتفاع زیرزمین از کف معبر عمومی جهت استفاده انباری، پارکینگ، فضاهای عمومی و تأسیسات مجاز برابر با ۱/۷ متر می‌باشد. حداقل ارتفاع مفید زیرزمین برابر با ۲/۲ متر می‌باشد.

ماده ۷- در صورتی که زیرزمین به‌عنوان یک واحد مسکونی استفاده شود رعایت ارتفاع کرسی ساختمان به میزان ۱/۷ متر الزامی است. بدیهی است در این صورت زیرزمین جزو تراکم و زیربنا محاسبه می‌گردد.

ماده ۸- رعایت حداقل ارتفاع مفید طبقات جهت سکونت ۲/۷۰ و حداکثر ۳/۲۰ متر الزامی است.

ماده ۹- حداکثر ارتفاع دیوار محوطه قطعات از کف معبر ۳ متر است.

#### ۹-۱-۴- ضوابط مربوط به زیرزمین و پیلوت

ماده ۱- زیرزمین واحدهای مسکونی جهت استفاده انباری، پارکینگ، فضاهای عمومی و تأسیسات مجاز می‌باشد. زیرزمین در صورتی می‌تواند به‌عنوان واحد مسکونی استفاده شود که اولاً کرسی ۱/۷۰ رعایت شده باشد ثانیاً حداقل از دو جبهه دارای نورگیری باشد و ثالثاً مساحت آن حداقل ۹۰ مترمربع باشد.

تبصره ۱- سطح واحد مسکونی زیرزمین در حد سطح اشغال مجاز طرح تفصیلی مجاز بوده و جزء تراکم ساختمانی محسوب می‌شود.

ماده ۲- زیرزمین تا ارتفاع ۱/۷۰ متر از کف معبر عمومی در صورتی که جهت استفاده انباری، پارکینگ، فضاهای عمومی و تأسیسات مجاز اختصاص یابد جزء تراکم ساختمانی محسوب نخواهد شد و نورگیری زیرزمین نباید از ۱/۴۰ سانتی‌متر بیشتر باشد. حداقل ارتفاع مفید زیرزمین ۲/۲ و ارتفاع مفید بیش از ۳ متر، چنانچه در عمق انجام شود، بلامانع است.

ماده ۳- احداث پیلوت در شهر مهریز صرفاً در توسعه‌های جدید و با رعایت حسن هم‌جواری مجاز است. این سطح حداکثر به میزان سطح اشغال مجاز بوده و صرفاً جهت استفاده‌های مجاز خواهد بود.

ماده ۴- سطح پیلوت فقط برای، پارکینگ (با ازای هر واحد ۲۵ مترمربع)، انباری (به ازای هر واحد مسکونی حداکثر ۱۰ مترمربع)، اتاق تأسیسات (موتورخانه) حداکثر ۱۵ مترمربع، راه‌پله (حداکثر ۱۵ مترمربع)، آسانسور (حداکثر ۳ مترمربع به ازای هر واحد)، فضای دسترسی (به ازای هر واحد ۵ مترمربع) می‌تواند مورد استفاده قرار می‌گیرد.

تبصره ۱: مساحت پارکینگ ۲۵ مترمربع با ازای هر واحد است.

ماده ۵ - حداکثر سطح زیرزمین برابر است با حداکثر میزان مجاز ساخت و ساز در همکف (سطح اشغال).

ماده ۶ - در شرایطی که شیب طبیعی و وضع موجود زمین موجب اختلاف ارتفاع بیش از ۱۵۰ سانتیمتر با کف معبر باشد، موضوع به صورت موردی در کمیسیون ماده پنج راه حل یابی شود.

ماده ۷- در صورت احداث پارکینگ در زیرزمین، به هیچ عنوان نباید شروع شیب ورودی آن از پیاده رو یا معبر مجاور تأمین گردد.

ماده ۸- در قطعات مسکونی که پارکینگ مورد نیاز در قسمتی از طبقه همکف رعایت می گردد و حداکثر ارتفاع پارکینگ تا روی سقف ۳ می باشد مشروط به اینکه فضای روی آن با طبقه همکف پیوستگی داشته باشد، مساحت پارکینگ جزء تراکم نیست و فضای مسکونی روی آن با رعایت سایر ضوابط به عنوان بخشی از زیربنای همکف و در حد تراکم مجاز تلقی می گردد.

#### ۱۰-۱-۴- مشرفیت، معماری، نحوه استقرار بناها و سیمای شهری

ماده ۱- رعایت ضوابط مربوط به حریم اشراف بناها و مسائل مشرفیت در مورد کلیه بناهایی که در مجاورت یک قطعه احداث می شوند، الزامی است.

ماده ۲- رعایت حریم سایه اندازی در احداث بنا در قطعات الزامی است. با توجه به نحوه تابش خورشید (در عرض جغرافیایی مهریز)، ارتفاع بنای واقع در جنوب یک قطعه مالکیت از روی زیرزمین و یا پیلوت (بدون احتساب جان پناه) نبایستی از فاصله آن از بر مجاز ساختمان قطعه مالکیت شمالی تجاوز نماید.

ماده ۳- ملاک محاسبه مبنای ارتفاع مجاز یک قطعه مالکیت جنوبی که دسترسی آن با دسترسی قطعه مالکیت شمالی آن دارای اختلاف ارتفاع است، گذرهای مجاور هر ملک است.

ماده ۴- در هیچ یک از سطوح خارجی بنا نمی توان پنجره یا تهویه مشرف به ملک مجاور احداث نمود. مگر این که از حد مالکیت مجاور حداقل ۱ متر عقب نشینی صورت گرفته باشد. در این حالت پنجره ها و گشودگی ها بایستی تا ارتفاع ۱/۷۰ متر از کف مربوطه به صورت غیر باز شو بوده و با استفاده از شیشه مات و مصالح مشابه بیرون آن ها غیر قابل رؤیت گردند.

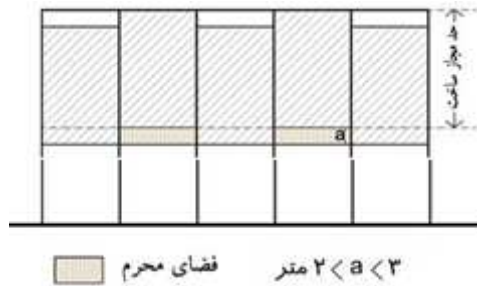
ماده ۵- در مجموعه های مسکونی نورگیری اتاق های دو واحد مسکونی مجزا یا دفتر کار مستقل از یک نورگیر در یک طبقه مجاز نیست.

ماده ۶- لازم است که کلیه بازشوها بناهای هم جوار معابر با عرض کمتر از ۲۰ متر تا ارتفاع ۱/۷۰ متر از کف، با مصالح غیر شفاف پوشیده شوند.

تبصره ۱- در صورتی که فاصله بین دو پنجره مشرف به یکدیگر از قطعات مالکیت طرفین گذر (روبروی یکدیگر) بیش از ۳۵ متر باشد، رعایت محدودیت ارتفاع پنجره فوق الذکر الزامی نیست.

ماده ۷- احداث بنا در چند جبهه زمین در کلیه طبقات مجاز نیست.

ماده ۸ - در طرح های آماده سازی و تفکیکی های جدید که بناهای آن ها بیش از یک طبقه با ارتفاع متعارف باشند، توصیه می شود که جانمایی ساختمان ها به نحوی صورت گیرد که یک فضای آزاد بدون دید جانبی (محرم) برای تعدادی از واحدهای مسکونی تأمین گردد.



## نحوه شکل‌گیری فضاهای بدون دید

ماده ۹ - ایجاد راه‌پله در فضای آزاد جهت تأمین دسترسی طبقات فوقانی ممنوع است.

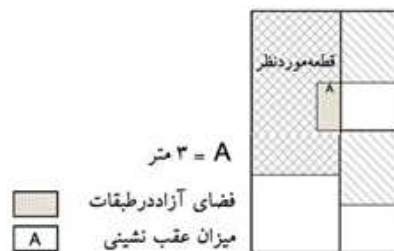
ماده ۱۰ - استقرار بنای جدید تنها در محدوده سطح اشغال مجاز بخش شمالی قطعه مالکیت (پلاک‌های موجود و یا تفکیکی با سطح متعارف) مجاز می‌باشد.

ماده ۱۱ - چنانچه به دلیل تفکیک نامناسب قطعات مجاور یک قطعه زمین، امکان ساخت بنای آن با رعایت ضوابط عدم اشرافیت و حریم سایه‌اندازی در سطح مجاز وجود نداشته باشد، در صورتی که قطعات مجاور دارای پروانه ساختمانی باشند، می‌بایست به طول فضای مشرف بر قطعات مالکیت مجاور، عقب‌نشینی به میزان حداقل ۳ متر از روی سقف طبقه همکف صورت پذیرد.

ماده ۱۲ - چنانچه به دلیل تفکیک نامناسب، حد مجاز ساخت (سطح اشغال) در یک قطعه مالکیت، بیشتر از طول پلاک‌های مجاور باشد، برای احداث بنای بیش از یک طبقه در پلاک بزرگ‌تر، می‌بایست در برابر فضای باز قطعات مالکیت مجاور (با طول کمتر) حداقل ۳ متر عقب‌نشینی صورت پذیرد.

تبصره ۱ - احداث پنجره در فضای عقب‌نشینی، در نمای روبه جنوب مجاز ولی در سایر بدنه‌ها مشروط به رعایت باز شو در بالای تراز ۱۷۰ سانتی‌متر از کف طبقات می‌باشد.

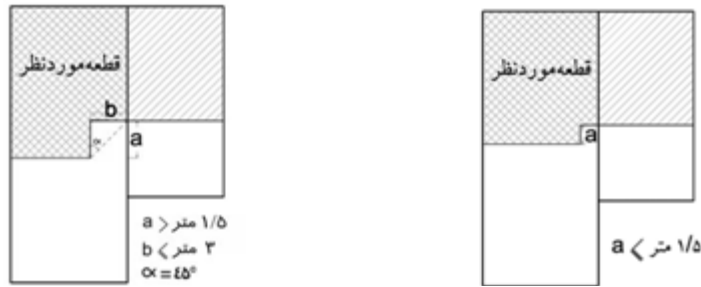
تبصره ۲ - چنانچه تعداد طبقات بنا، یک طبقه روی پیلوت یا دو طبقه روی زیرزمین باشد، عقب‌نشینی ذکر شده می‌بایست در برابر فضای باز قطعات مالکیت مجاور و به عمق حداقل ۳ متر صورت پذیرد.



## عقب‌نشینی به میزان ۳ متر در طبقات فوقانی مالکیت با طول ساخت مازاد

تبصره ۳ - چنانچه به دلیل تفکیک نامناسب قطعات، سطح مجاز ساخت در یک قطعه مالکیت بیش از حد مجاز ساخت قطعه مالکیت هم‌جوار باشد، چنانچه طول مازاد ساخت ۱/۵ متر و کمتر باشد، بایستی عقب‌نشینی به میزان  $1/5 \times 1/5$  متر در ضلع مجاور فضای باز صورت گیرد. در صورتی که اضافه طول مازاد بر ۱/۵ متر و کمتر از ۳ متر باشد، ساخت‌وساز با رعایت زاویه ۴۵ درجه و حداکثر ۳ متر انجام پذیرد. در صورتی که مازاد طول ساخت بیش از ۳ متر باشد، مطابق با بند ۱۵ بایستی اقدام شود.





نحوه عقب‌نشینی در قطعات تفکیکی هم‌جوار با اندازه‌های متفاوت با ... نحوه عقب‌نشینی در قطعات تفکیکی هم‌جوار با اندازه‌های متفاوت با مزاد طول ساخت بیش از ۱/۵ و حداکثر ۳ متر

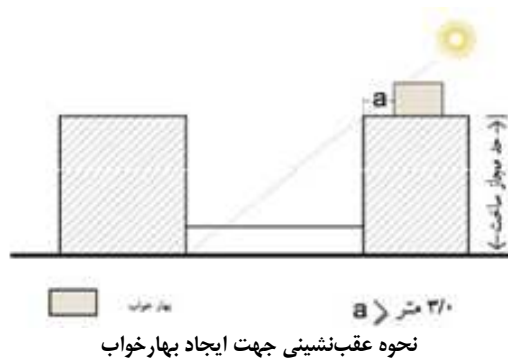
ماده ۱۳ - به منظور کمک به مطلوبیت سیمای بدنه گذرهای اصلی، به ترتیب اولویت خط آسمان (آخرین حد بنا) و حد بالای دیوار حیاطها ترجیحاً می‌بایست هم‌تراز باشند. تدابیر لازم در این خصوص باید توسط شهرداری و در زمان تهیه و تأیید طرح‌های معماری بناهای مورد نظر اتخاذ گردد.

ماده ۱۴ - رعایت ارتفاع دست‌انداز بام به میزان ۰/۹ متر الزامی است.

تبصره ۱- اضافه ارتفاع دست‌انداز بام به میزان ۰/۸ متر جهت هم‌تراز نمودن خط آسمان بنا با خط آسمان بناهای هم‌جوار موجود در ساختمان‌های لبه خیابان‌ها و فضاهای عمومی بلامانع است. اما در هر صورت ضوابط مربوط به سایه‌اندازی بایستی رعایت شود.

تبصره ۲- در صورت احداث بنا با تعداد طبقات کمتر از حداکثر مجاز، احداث جان‌پناه مرتفع‌تر در جهت ایجاد یک فضای خلوت تا میزان ۲ متر بلامانع است.

ماده ۱۵ - در صورت ایجاد بهارخواب در بام، فاصله از مرز شمالی بنا بایستی حداقل ۳ متر بوده و با دیواری به ارتفاع حداکثر ۲ متر از سطح بام جدا شود.



نحوه عقب‌نشینی جهت ایجاد بهارخواب

ماده ۱۶ - نصب وسایل تهویه مطبوع، کولر، چیلر و غیره در بام به صورتی که از شوارع قابل‌رؤیت باشد ممنوع است. تبصره ۱: این‌گونه تجهیزات باید در جبهه‌ای که قابل‌رؤیت نیست نصب‌شده و در غیر این صورت باید در فضاهای محصور تعبیه گردد.

ماده ۱۷ - احداث انباری در بالکن غیرمجاز است.

ماده ۱۸ - رعایت تمام مقررات ملی ساختمان در خصوص راه‌پله، آسانسور، راه خروج و ... الزامی است.

#### ۱۱-۱-۴- نحوه محاسبه سطح زیربنای مفید مسکونی (سطح زیربنای خالص)

نحوه محاسبه زیربنای مفید ساختمان‌های مسکونی بر اساس استفاده‌های مجاز به شرح زیر تعیین می‌شود.

ماده ۱ - به‌غیراز سطوح مجاز در زیرزمین و یا پیلوت، کلیه سطوح ساخته‌شده جزء زیربنای مفید محسوب می‌گردد.

ماده ۲ - چنانچه بالکن احداث گردد بالکن‌هایی که سه طرف آن بسته باشد دوسوم زیربنا، دوطرفه بسته یک‌دوم زیربنا و سه طرف باز یک‌سوم زیربنا محسوب می‌گردد.

ماده ۳- موارد زیر جزء زیربنای مفید مسکونی محاسبه نمی‌گردد:

الف - مساحت راه‌پله تا ۱۵ مترمربع برای پلاک‌های تا ۷۰۰ مترمربع و حداکثر ۲٪ مساحت پلاک‌های بیش از ۷۰۰ مترمربع در طبقات و خرپشته در هر طبقه.

ب- مساحت آسانسور حداکثر ۳ مترمربع به ازای هر واحد آسانسور در هر طبقه.

پ- مساحت پارکینگ‌ها در کاربری مسکونی به ازای هر اتومبیل ۱۵ مترمربع در پیلوت یا در زیرزمین.

ت- مساحت انباری‌ها به ازای هر انباری برای هر واحد مسکونی حداکثر ۱۰ مترمربع در زیرزمین یا پیلوت.

ث - مساحت موتورخانه تا ۱۵ مترمربع برای پلاک‌های تا ۷۰۰ مترمربع و حداکثر ۲٪ مساحت پلاک‌های بیش از ۷۰۰ مترمربع.

ج- مساحت گلخانه به ازای هر واحد مسکونی حداکثر ۵ مترمربع در پیلوت.

چ- مساحت نورگیرهای اصلی ۱۲ مترمربع و بیشتر و نورگیر آشپزخانه و سرویس‌های بهداشتی، ۶ مترمربع و بیشتر.

تبصره ۲: مساحت نورگیرهای اصلی با مساحت ۱۲ مترمربع و بیشتر جزء زیربنا محسوب نمی‌شود.

#### ۱۲-۱-۴- ضوابط پارکینگ واحدهای مسکونی

ماده ۱ - به ازای هر واحد مسکونی یک واحد پارکینگ به مترآژ ۱۵ مترمربع باید در نظر گرفته شود.

ماده ۲ - در واحدهای حداکثر دوطبقه و بیشتر که دارای دسترسی سواره از حیاط به معبر اصلی هستند. محوطه حیاط به‌عنوان تأمین یک واحد پارکینگ قابل قبول است. در این موارد مساحت پارکینگ، به‌عنوان زیربنا محسوب و عوارض مربوطه برابر مقررات اخذ می‌شود.

ماده ۳ - سطح موردنیاز هر پارکینگ ۱۵ مترمربع در واحدهای مسکونی تک‌واحدی و چند واحدی تعیین می‌شود.

ماده ۴ - ارتفاع مفید پارکینگ حداکثر ۲/۴۰ متر و حداکثر شیب رمپ آن ۱۵٪ است.

ماده ۵ - چنانچه مالکین زمین‌ها در حوزه استفاده از اراضی مسکونی درخواست احداث ساختمان برای فعالیت‌های دفتر وکالت، مطب پزشکان، دفتر اسناد رسمی و ازدواج و طلاق، دفتر روزنامه و مجله و دفتر فنی و مهندسی را داشته باشند، پیش‌بینی پارکینگ بر اساس جدول محاسبه پارکینگ منظور گردد.

#### ۱۳-۱-۴- ضوابط فضای باز واحدهای مسکونی

ماده ۱ - رعایت تمام مقررات ملی ساختمان در خصوص راه‌پله، آسانسور، راه خروج و ... الزامی است.

ماده ۲- در صورت استقرار هر یک از عملکردهایی مانند پارکینگ، معابر ماشین رو، راه پله (به جز پله فرار) و رمپ پارکینگ از سطح فضای باز کسر می‌شود.

ماده ۳- در قطعات مسکونی تک واحدی مسیر دسترسی به پارکینگ واقع شده در زیرزمین یا پیلوت حداکثر به عرض

۳/۵ متر با انجام کف سازی مناسب، جزء فضای باز محسوب می‌شود.

ماده ۴- رعایت حداقل درصد و همچنین مساحت فضای باز به ازای هر واحد مسکونی الزامی است.

ماده ۵- در مواردی که بر اساس نقشه و ضوابط مصوب طرح تفصیلی، قسمتی از قطعه مشمول تعریض گردد، در صورت انجام عقب نشینی لازم توسط مالک و واگذاری آن به صورت رایگان به شهرداری، میتوان معادل مساحت عقب نشینی به عنوان فضای باز منظور گردد. بدیهی است مساحت در تعریض می باید تحت عنوان مسیر از سند مالکیت کسر گردد.

#### ۴-۱-۱۴- ضوابط مربوط به مجموعه‌های مسکونی

چنانچه در یک پلاک مسکونی تعداد واحدهای مسکونی احداث شده به چهار واحد برسد، مجموعه مسکونی نامیده می‌شود.

ماده ۱- امکان صدور مجوز، سطح اشغال، تراکم و طبقات مجموعه‌های مسکونی توسط کمیسیون ماده پنج تعیین می‌شود. علاوه بر ضوابط و مقررات ساختمانی حوزه مسکونی و مصوبات کمیسیون ماده پنج رعایت ضوابط زیر برای مجموعه‌های مسکونی الزامی است:

ماده ۲- حداقل عرض دسترسی برای صدور مجوز مجتمع‌های مسکونی ۱۶ متر می‌باشد.

ماده ۳- حداقل زیربنای مفید واحدهای مسکونی برابر با ۹۰ مترمربع می‌باشد.

ماده ۴- میزان فضای باز مورد نیاز مجموعه‌های مسکونی، ۴۰ مترمربع به ازای هر واحد می‌باشد.

ماده ۵- هر واحد مسکونی باید دسترسی مستقیم به فضاهای مشاع (راه‌پله، پشت‌بام، پارکینگ، حیاط و اتاق تأسیسات) داشته باشد.

تبصره ۱- احداث پیلوت به عنوان پارکینگ در مجموعه‌های مسکونی مجاز می‌باشد و جزء زیربنا محاسبه و جزء تراکم محاسبه نمی‌گردد.

ماده ۶- توصیه می‌گردد برای هر واحد مسکونی یک انباری با سطح حداکثر ۱۰ مترمربع در طبقه زیرزمین پیش‌بینی گردد.

ماده ۷- رعایت یک واحد پارکینگ برای هر واحد مسکونی الزامی است.

ماده ۸- سطح مورد نیاز پارکینگ واحدهای مسکونی چنانچه در همکف یا زیرزمین پیش‌بینی شود، جزء تراکم مجاز محسوب نمی‌شود.

ماده ۹- استفاده از فضای باز محوطه برای پارکینگ تا میزان ۲۰٪ سطح فضای باز بلامانع است که در این صورت جزو تراکم و سطح اشغال محاسبه نمی‌گردد.

ماده ۱۰- تفکیک واحدهای مسکونی در مجموعه‌ها به شرط رعایت تراکم مجاز، پارکینگ، فضای باز و سایر ضوابط و مقررات بلامانع است.

ماده ۱۱- حداقل فاصله بلوک‌های ساختمانی در یک پلاک و یا یک مجموعه مسکونی در جهت شمال و جنوب برابر با ارتفاع ساختمان می‌باشد.

## ۱۵-۴- ضوابط مربوط به موقعیت و شرایط احداث فضاهای خدماتی در ساختمان

جدول شماره (۵): موقعیت و شرایط احداث فضاهای خدماتی در ساختمان با کاربری مسکونی

ردیف	نوع فضا	موقعیت	حداکثر زیربنای مجاز (مترمربع)	حداکثر ارتفاع مجاز (متر)	جزء تراکم	جزء سطح اشغال	جزء فضای باز	جزء زیربنا	مجاز
۱	پارکینگ	پیلوت	به اندازه سطح اشغال مجاز	۲/۷	-	✓	-	✓	مجاز
۲	انبار و سرویس	بام مسکونی ویلایی	۲۰	۳	-	✓	-	✓	مجاز
۳	تاسیسات و سرویس بهداشتی	حیاط مسکونی ویلایی	۳	۳	-	-	✓	✓	مجاز
۴	خرپشته (اتاق پله)	بام	روی فضای پله در طبقات زیرین	۳	-	✓	-	✓	مجاز
۵	اتاقک آسانسور	بام	روی فضای آسانسور در طبقات زیرین	-	-	✓	-	✓	مجاز
۶	آلاچیق	حیاط و بام	مجموع حیاط و بام ۲۰ مترمربع	۳	-	-	✓	-	مجاز
۷	پیش ورودی	ورودی حیاط	۸	۳	-	-	✓	✓	مجاز

**۴-۲- ضوابط مربوط به کاربری تجاری - خدماتی****۴-۲-۱- عملکردهای مجاز**

کاربری‌هایی که در این حوزه مجاز به احداث می‌باشند شامل کاربری‌های تجاری و خدماتی هستند.

**۴-۲-۲- استفاده‌های مشروط****واحدهای تجاری محله‌ای:**

این واحدها شامل مغازه‌های مایحتاج عمومی نظیر: واحدهای خرید روزانه (خواروبار، میوه و سبزی، نانوائی، قصابی و امثالهم) دفاتر پست امور مشترکین تلفن همراه، فروش روزنامه و مجله، آرایشگاه‌های زنانه و مطب پزشکان و سایر مایحتاج روزمره مردم می‌گردد.

این واحدها در مجاورت معابر محلی مشخص شده بر روی نقشه شکل خواهند گرفت.

**واحدهای تجاری ناحیه :**

این واحدها شامل دودسته واحدهای تجاری فروشگاهی و تجاری خدماتی می‌باشد. تجاری‌های فروشگاهی شامل خرید هفتگی (سوپرمارکت، فروشگاه‌های مصرف شهر و روستا، نوشت‌افزار، قنادی، آجیل‌فروشی و ...) بنگاه‌های معاملات املاک، بازارچه‌ها، فروشگاه‌های منسوجات، پلاستیک، لوازم‌خانگی، لوازم صوتی و تصویری، کتاب‌فروشی‌ها، رستوران‌ها، شرکت‌های بیمه و داروخانه می‌باشد.

تجاری‌های خدماتی شامل پلیس ۱۰+، آموزشگاه‌های خصوصی، دفاتر (وکالت، مهندسی و نقشه‌برداری، ثبت‌اسناد، ازدواج و طلاق، شرکت‌های پیمانکاری و مشاور خدمات)، آزمایشگاه‌های طبی و تخصصی، مراکز رادیولوژی، سالن‌های ورزشی کوچک، مرکز مشاوره درمانی و خانوادگی می‌باشد.

این واحدها در مجاورت معابر ناحیه‌ای مشخص شده بر روی نقشه شکل خواهند گرفت.

**واحدهای تجاری شهری:**

این واحدها شامل دودسته واحدهای تجاری فروشگاهی و تجاری خدماتی می‌باشد. تجاری فروشگاهی شامل عمده‌فروشی‌ها، راسته‌های صنوف مختلف و بورس‌ها، بازار، شرکت‌های بازرگانی و تجاری، واحدهای خرید خاص و بلندمدت مانند فروشگاه‌های بزرگ زنجیره‌ای، مبل‌فروشی‌ها، پوشاک، شعب بانک‌ها و مؤسسات مالی و اعتباری، مؤسسات تجاری واردات و صادرات کالا، نمایندگی فروش عرضه وسایل نقلیه، فروشگاه عرضه قطعات یدکی وسایل نقلیه و فروشگاه عرضه صنایع‌دستی و فرش، تالارهای پذیرایی، تعمیرگاه‌های لوازم‌خانگی و خودرو، دفاتر نمایندگی بانک‌های خارجی، نمایندگی مؤسسات تجاری خارجی می‌باشد.

تجاری‌های خدماتی شامل ارائه خدمات اینترنت، دفاتر حسابرسی، مراکز ام آر ای و مشابه، آمبولانس خصوصی، درمان اعتیاد، فیزیوتراپی، مراکز کارایی، مرکز معاینه فنی خودرو، رسانه‌های دیجیتال انتفاعی، رادیولوژی، مطب دامپزشکان، دفاتر احزاب، تشکل‌های مردم‌نهاد-مؤسسات خیریه-اتحادیه‌ها، مجامع، انجمن‌ها و تعاونی‌ها، رسانه‌های دیجیتال خبری، هیئت‌های ورزشی و آموزشگاه‌های مذهبی (به‌غیر از حوزه‌های علمیه) می‌باشد.

این واحدها در مجاورت خیابان‌های شهری مشخص شده بر روی نقشه شکل خواهند گرفت.

**۳-۲-۴- استفاده‌های ممنوع**

احداث انبارهای دائمی و سردخانه‌های عمده.

احداث نجاری، چوب‌بری، تراشکاری، دروپنجره‌سازی و سایر صنوفی که برای کاربری‌های هم‌جوار ایجاد مزاحمت نماید.

**۴-۲-۴- ضوابط نوسازی تجاری‌های موجود یا اراضی دارای مجوز تجاری قبلی**

ماده ۱- واحدهای تجاری موجود در همه سطوح عملکرد و یا اراضی که دارای مجوز تجاری از کمیسیون ماده پنج پیش از تصویب این طرح می‌باشند مشمول این بند از ضوابط می‌گردد.

ماده ۲- حداقل مساحت اخذ مجوز واحدهای تجاری با عملکرد محله‌ای، ناحیه‌ای و شهری برابر با ۳۰ مترمربع می‌باشد.

ماده ۳- حدنصاب لازم برای اخذ مجوز قطعات تجاری پس از رعایت بره‌های اصلاحی محاسبه می‌گردد.

ماده ۴ - به هنگام تعریض گذرها اگر باقیمانده قطعه‌ای مستقلاً قابل احداث ساختمان نباشد شهرداری موظف است باقیمانده را خریداری و به مالکین مجاور به شرط تجمیع به قطعات مجاور بفروشد و یا برای خود نگه دارد.

**۵-۲-۴- ضوابط تفکیک تجاری و احداث بنا (تجاری‌های جدید)**

ماده ۱- تمامی کاربری‌های داخل محدوده که با تصویب کمیسیون ماده پنج به تجاری تغییر کاربری خواهند یافت یا به منظور کاربری تجاری تفکیک می‌گردند شامل این بند از ضابطه می‌گردد.

ماده ۲- حداقل مساحت تفکیک هر واحد تجاری با عملکرد محله‌ای ۲۰ مترمربع و حداقل عرض آن ۴ متر در نظر گرفته شده است.

ماده ۳- حداقل مساحت تفکیک هر واحد تجاری با عملکرد ناحیه‌ای ۵۰ مترمربع و حداقل عرض آن ۵ متر است.

ماده ۴- حداقل مساحت تفکیک هر واحد تجاری با عملکرد شهری ۱۰۰ مترمربع و حداقل عرض آن ۸ متر است.

تبصره ۱- حداقل مساحت تفکیک برای مراکز معاینه فنی ۲۰۰ مترمربع می‌باشد.

ماده ۵- در صورتی که که کاربری‌های تجاری با عملکرد سطوح پایین‌تر در کنار شبکه معابر پیشنهادی سطوح بالاتر احداث گردد ملزم به رعایت ضوابط سطوح بالاتر می‌باشد. به عنوان مثال در صورتی که که زیر کاربری‌های تجاری محله‌ای در کنار شبکه معابر ناحیه‌ای یا شهری احداث شود ملزم به رعایت ضوابط تجاری با عملکرد ناحیه‌ای یا شهری می‌باشد.

ماده ۶- عمق قطعات در تجاری مقیاس عملکردی ناحیه و شهر تا حداکثر ۳ برابر عرض مجاز است.

ماده ۷- رعایت حداکثر کرسی واحدهای تجاری ۸۰ سانتی‌متر پیشنهاد می‌شود.

تبصره ۱: تعبیه پله برای دسترسی به کف واحدهای تجاری از معبر مجاور در داخل پلاک می‌باید منظور شود.

ماده ۸ - حداکثر ارتفاع مفید واحدهای تجاری در طبقه همکف معادل ۵/۵ متر و در طبقات فوقانی ۳ متر پیشنهاد می‌شود. ضمناً می‌توان فقط در طبقه همکف به شرط تأمین دسترسی از داخل مغازه نسبت به احداث نیم طبقه اقدام نمود.

ماده ۹ - احداث نیم طبقه در همکف باید به شکلی باشد که حداقل ارتفاع زیر نیم طبقه ۲/۵۰ متر باشد.

ماده ۱۰ - حداکثر طول نیم طبقه داخل واحد تجاری برابر یک سوم طول مغازه در همکف است و جزء تراکم ساختمانی

محاسبه نمی‌گردد اما جزء زیربنا لحاظ می‌گردد.

جدول شماره (۶): ضوابط و مقررات اجرایی ساختمان در کاربری‌های تجاری

کاربری	مقیاس	زیر کاربری	حدنصاب تفکیک	درصد اشغال	تعداد طبقات	تراکم ساختمانی	حداقل عرض
تجاری (انتفاعی- غیرانتفاعی)	محلّه	واحدهای خرید روزانه (خواروبار، میوه و سبزی، نانوایی، قصابی و امثالهم)	۳۰	۱۰۰	۲	۲۰۰	۴
	ناحیه	واحدهای خرید هفتگی (سوپرمارکت، فروشگاه های مصرف شهر و روستا، نوشت افزار، قنادی، آجیل فروشی و ...)، شعب بانک ها و صندوق های قرض الحسنه و اعتباری، بنگاه های معاملات املاک، فروشگاه های منسوجات، پلاستیک، لوازم خانگی، لوازم صوتی و تصویری، کتاب فروشی ها، داروخانه، رستوران، شرکت های بیمه و انواع مشابه دیگر	۵۰	۱۰۰	۲	۲۰۰	۵
	شهر	عمده فروشی ها، راسته های صنوف و بورس ها، شرکت ها و دفاتر بازرگانی و تجاری، میل فروشی ها، پوشاک و مؤسسات تجاری واردات و صادرات کالا، نمایندگی مؤسسات تجاری خارجی، فروشگاه های بزرگ (مانند رفاه، شهروند و ...) و بازارچه، شعب مرکزی بانک ها و مؤسسات مالی و اعتباری، نمایندگی فروش و عرضه وسایل نقلیه، فروشگاه عرضه قطعات یدکی وسایل نقلیه و فروشگاه عرضه صنایع دستی و فرش، تالارهای پذیرایی، تعمیرگاه های لوازم خانگی و خودرو، دفاتر نمایندگی بانکهای خارجی، نمایندگی مؤسسات تجاری خارجی	۱۰۰	۱۰۰	۲	۲۰۰	۸
تجاری خدماتی (انتفاعی- غیرانتفاعی)	محلّه	دفاتر (پست، مشترکین تلفن همراه، فروش روزنامه و مجله) آرایشگاه های زنانه و مطب پزشکان	۳۰	۱۰۰	۲	۲۰۰	۴
	ناحیه	پلیس +۱۰، آموزشگاه های خصوصی، دفاتر (وکالت، مهندسی و نقشه برداری، ثبت اسناد، ازدواج و طلاق، شرکت های پیمانکاری و مشاور خدمات)، آزمایشگاه های طبی و تخصصی، مراکز رادیولوژی، سالن های ورزشی کوچک، مرکز مشاوره درمانی و خانوادگی	۵۰	۱۰۰	۲	۲۰۰	۵
	شهر	ارائه خدمات اینترنت، دفاتر حسابرسی، مراکز ام آر ای و مشابه، آمبولانس خصوصی، درمان اعتیاد، فیزیوتراپی، مراکز کاربایی، رسانه های دیجیتال انتفاعی، رادیولوژی، مطب دامپزشکان، دفاتر احزاب، تشکل های مردم نهاد- مؤسسات خیریه- اتحادیه ها، مجامع، انجمن ها و تعاونی ها، رسانه های دیجیتال خبری، هیئت های ورزشی و آموزشگاه های مذهبی (به غیر از حوزه های علمیه)	۱۰۰	۱۰۰	۲	۲۰۰	۸
		معاینه فنی خودرو،	۲۰۰	۵۰	۲	۱۰۰	۸
		مجتمع های تجاری (پاساژ)	۵۰۰	۷۰	۲	۱۴۰	۱۲

ماده ۱۱ - زیرزمین واحدهای تجاری صرفاً جهت انباری و با تأمین دسترسی از داخل واحد مجاز است.

تبصره ۱- صدور مجوز تجاری مستقل در زیرزمین به شرطی مجاز می باشد که به صورت نواری به هم مرتبط باشند در این خصوص لازم است تا واحدهای تجاری زیرزمین به صورت پیوسته بوده و در مجاورت آنها راهروی با عرض حداقل ۱/۵ متر و طول حداقل ۲۰ متر جهت دسترسی و نور مناسب وجود داشته باشد.

ماده ۱۲ - هرگونه تجاوز به معابر عمومی در واحدهای تجاری شامل احداث پله، رمپ و ستون ممنوع است و لازم است

فضای موردنیاز در داخل واحد تأمین گردد.

ماده ۱۳ - کلیه تجاری‌هایی که پشت یا مجاور آن حیاط قطعه مسکونی می‌باشد می‌باید حداکثر در یک طبقه (در همکف) احداث شود. در غیر این صورت برای هر طبقه افزایش تراکم به میزان ارتفاع همان طبقه در مجاورت حیاط از مرز پلاک و نسبت به طبقه تحتانی آن (به صورت پلکانی)، رعایت عقب‌نشینی ضمن رعایت ضوابط عدم اشرافیت لازم می‌باشد.

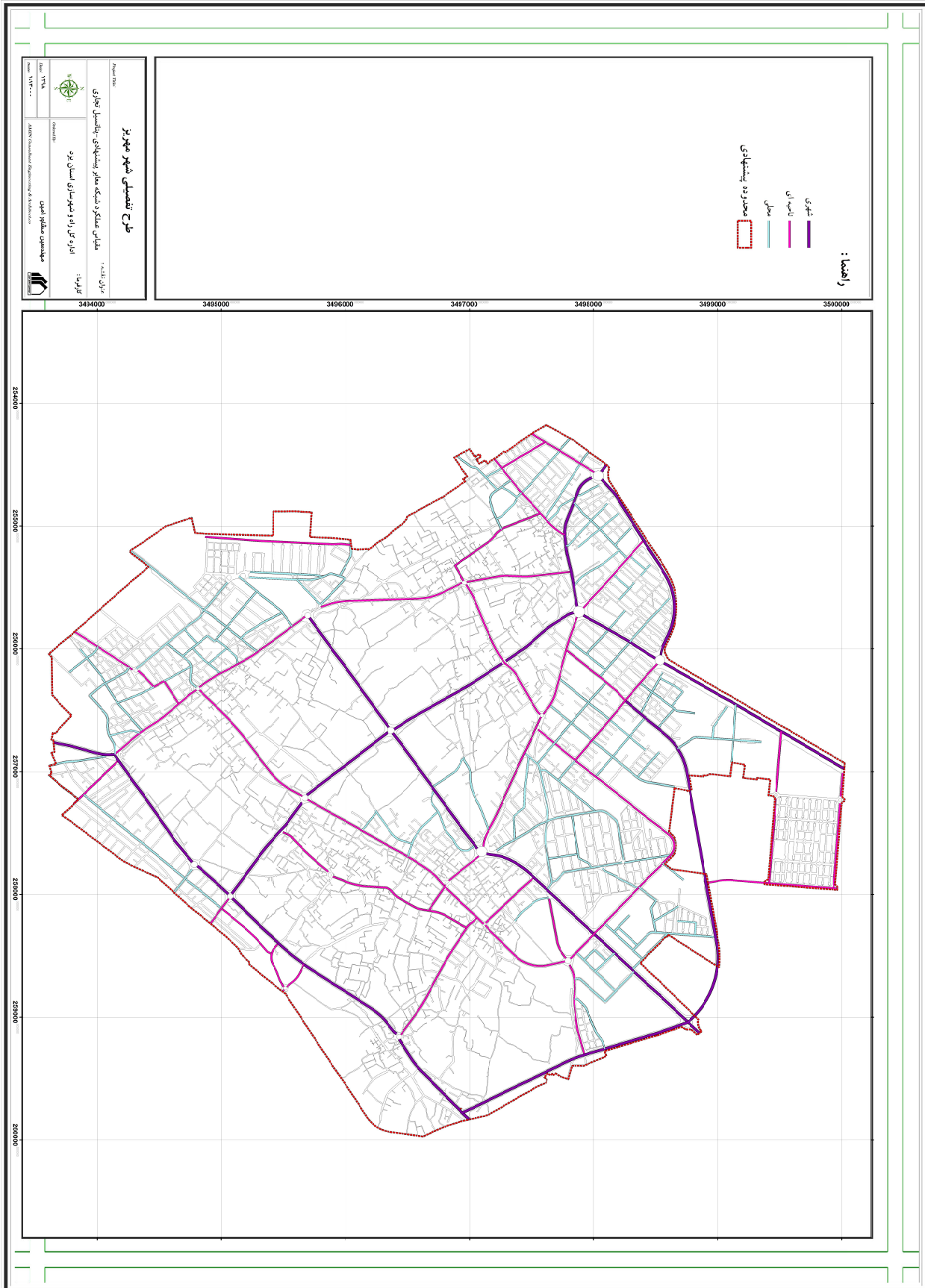
تبصره ۱- در این صورت بدنه مجاور قطعه مسکونی می‌بایست نماسازی گردد.

ماده ۱۴ - در کاربری‌های تجاری خدماتی عرض پله‌های دسترسی به طبقات حداقل ۱۲۰ سانتی‌متر می‌باشد.

ماده ۱۵ - احداث پیش آمدگی واحدهای تجاری به معابری که دارای پیاده رو است، از ارتفاع ۵/۵ متر و بیشتر به عمق حداکثر ۱ متر بلامانع است. این سطح جزو تراکم محاسبه نمی‌گردد ولی جزو زیربنا محاسبه می‌گردد. در این موارد رعایت مبحث چهارم مقررات ملی ساختمان و ضوابط بخش پیش آمدگی در این گزارش الزامی است.



نقشه شماره ۲: عملکرد شبکه معابر به منظور جانمایی کاربری های تجاری



**۶-۲-۴- ضوابط احداث مجتمع تجاری متمرکز (پاساژ)**

- ماده ۱ - مراکز تجاری تابع ضوابط جانمایی طبق ضوابط تجاری با عملکرد شهری می‌شوند.
- ماده ۲ - حدنصاب تفکیک واحدهای تجاری در مجتمع تجاری متمرکز نباید از ۱۲ مترمربع کمتر باشد. مشروط به این که حداقل عرض ۴ متر در نظر گرفته شود.
- ماده ۳ - رعایت ارتفاع مفید واحدهای تجاری در طبقه همکف معادل  $\frac{3}{5}$  متر و در طبقات فوقانی ۳ متر الزامی است. ضمناً می‌توان در طبقه همکف به شرط تأمین دسترسی از داخل مغازه نسبت به احداث نیم طبقه اقدام نمود.
- تبصره ۱: احداث نیم طبقه در همکف باید به شکلی باشد که حداقل ارتفاع زیر نیم طبقه  $\frac{2}{50}$  متر باشد.
- تبصره ۲: حداکثر طول نیم طبقه داخل واحد تجاری برابر یک سوم طول مغازه در همکف است و جزء تراکم ساختمانی محاسبه نمی‌گردد اما جزء زیربنا لحاظ می‌گردد.
- ماده ۴ - به ازای هر ۱۰ واحد تجاری احداث یک سرویس بهداشتی شامل یک توالت و دستشویی الزامی است. تأمین یک سرویس بهداشتی جهت معلولین در مجتمع الزامی است.
- تبصره ۱: مالک و متولی احداث سرویس بهداشتی، مالکین واحدهای تجاری خواهند بود.
- ماده ۵ - حداقل عرض راهرو بین دو واحد تجاری مقابل در طبقه همکف ۳ متر و در طبقات  $\frac{2}{5}$  متر پیشنهاد می‌گردد.
- ماده ۶ - عرض راه پله به صورت یک طرف شیب حداقل ۲ متر و به صورت دو شیب  $\frac{1}{5}$  متر در نظر گرفته شود ضمناً محل پله‌ها از دورترین واحد تجاری نباید از ۳۰ متر فاصله داشته باشد.
- ماده ۷ - احداث زیرزمین در طبقات متعدد به هر میزان صرفاً جهت تأمین پارکینگ، اتاق تأسیسات و بارانداز و انبار مجاز است.
- ماده ۸ - به غیر از سطح اختصاص یافته به پارکینگ و اتاق تأسیسات در زیرزمین کلیه سطوح ساخته شده در طبقات زیرزمین، همکف و فوقانی به عنوان سطح زیربنا و جزء تراکم محسوب خواهد شد.
- ماده ۹ - در اراضی تجاری متمرکز درصدهای مجاز تراکم زیربنا پس از رعایت بره‌های اصلاحی محاسبه می‌گردد.
- ماده ۱۰ - دسترسی این قطعات در راسته‌های تجاری می‌بایستی از طریق شبکه عبور و مرور اصلی و فرعی وسایل نقلیه تنظیم گردد.
- ماده ۱۱ - کلیه موارد آیین‌نامه مربوط به دسترسی معلولین جسمی و حرکتی در طرح مجموعه‌های تجاری الزامی است.
- ماده ۱۲ - احداث واحد تجاری در زیرزمین اول مجتمع‌های تجاری نهایتاً تا ۴۰ درصد سطح زیرزمین، مشروط به رعایت پارکینگ کل مجتمع و دسترسی مناسب مجاز می‌باشد.

**۷-۲-۴- ضوابط پارکینگ در واحدهای تجاری**

- ماده ۱ - ضوابط پارکینگ تجاری بر اساس بند ۲-۵ گزارش محاسبه می‌گردد.

**۳-۴. ضوابط مربوط به کاربری باغ و کشاورزی**

- ضوابط و مقررات باغات و اراضی کشاورزی بر اساس صورتجلسه شورایی عالی شهرسازی و معماری مورخ ۱۳۹۶/۱۱/۱۶ در خصوص اصلاح خط محدوده طرح جامع شهر مهریز به شرح ذیل ارائه می گردد.
- ماده ۱- باغ و زمین زراعتی به زمین هایی گفته می شود که طبق قوانین جاری (قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغات، قانون گسترش فضای سبز شهرها، قانون زمین شهری) تشخیص و اعلام می گردد. رعایت قوانین و دستورالعمل های مربوطه در خصوص حفظ باغات و اراضی کشاورزی و عدم تغییر کاربری الزامی است.
- ماده ۲- حد نصاب تفکیک در کاربری باغات داخل محدوده شهر مهریز ۱ هکتار است.
- ماده ۳- زیربنای قابل احداث در باغات تفکیک شده قبلی با مساحت کمتر از ۲۰۰۰ مترمربع ۱۰ درصد و حداکثر یکصد و پنجاه ۱۵۰ مترمربع می باشد.
- ماده ۴- حداکثر زیربنای قابل احداث در باغات تفکیک شده قبلی با مساحت بیشتر از ۲۰۰۰ مترمربع و باغات تفکیک شده جدید طبق ماده ۲ این ضوابط برابر با ۷/۵ درصد مساحت زمین است.
- ماده ۵- تخریب و نوسازی ساختمان های دارای مجوز قانونی در باغات صرفاً بصورت درجاسازی و با رعایت مواد ۳ و ۴ این ضوابط است.
- ماده ۶- هرگونه پیشنهاد معبر جدید در باغات شهر در طرح تفصیلی ممنوع بوده و لازم است دسترسی باغات صرفاً در حد وضع موجود ساماندهی گردد.
- ماده ۷- حداکثر تعداد طبقات در بناهای احداث شده در باغات دو طبقه با حداکثر ارتفاع ۷ متر است.
- ماده ۸- این ضوابط صرفاً شامل باغات دارای اسناد رسمی است و تفکیک های غیررسمی مشمول این ضوابط نمی شوند.
- ماده ۹- ساخت و ساز در اراضی زراعی به هر عنوان ممنوع است.
- ماده ۱۰- در صورتی که مالک بخواهد کل اراضی زراعی خود را به باغ تبدیل نماید، تابع ضوابط باغات می شود.
- ماده ۱۱- در صورت احداث ساختمان مسکونی در کاربری باغ محل استقرار آن باید از هر ضلع زمین حداقل ۴ متر فاصله داشته باشد و استقرار بنا در باغ با رعایت کمترین میزان قطع درخت باشد.
- ماده ۱۲- در باغات احداث انبار حداکثر تا سقف ۳۰ مترمربع به منظور انبار وسایل باغبانی و محصولات، خارج از سطح اشغال مجاز که باعث کسر فضای باز نیز نیست مجاز می باشد.
- ماده ۱۳- حصارکشی در اراضی کشاورزی داخل محدوده شهر مهریز به صورت ۸۰ سانتی متر با استفاده از مصالح بنایی و مابقی فنس کشی با رعایت اصول زیباسازی شهری و با نظارت شهرداری بلامانع است.
- ماده ۱۴- حصارکشی باغات طبق عرف هر منطقه و با رعایت اصول نماسازی ذکر شده در این ضوابط بلامانع است.

**۴-۴- ضوابط مربوط به کاربری آموزشی****۴-۴-۱- استفاده‌های مجاز**

ماده ۱- کلیه واحدهای آموزشی رسمی زیرپوشش وزارت آموزش و پرورش شامل آموزش‌های پیش‌دبستانی (مهدکودک، آمادگی)، دبستان، کلاس‌های سوادآموزی، مدارس متوسط، هنرستان‌های صنعتی وابسته به آموزش و پرورش و مجتمع‌های آموزشی فنی و حرفه‌ای وزارت کار و امور اجتماعی، مدارس اسلامی، مدارس کودکان استثنایی، مراکز پرورش استعدادها درخشان، مدارس شاهد و مدارس اتباع خارجی

**۴-۴-۲- استفاده‌های مشروط**

ماده ۱- واحدهای آموزش غیرانتفاعی مقاطع یادشده با تأیید اداره آموزش و پرورش و واحدهای آموزش فنی و حرفه‌ای وابسته به وزارت تعاون، کار و رفاه اجتماعی در صورت تأیید و نیاز نداشتن آموزش و پرورش.

ماده ۲- احداث زمین‌ها و سالن‌های ورزشی مربوط به آموزش و پرورش مشروط به رعایت ضوابط فضاهای ورزشی بلامانع است. همچنین در این اراضی می‌توان خوابگاه دانش‌آموزی و سایر تأسیسات و تجهیزات مرتبط به آموزش و پرورش را مشروط به رعایت ضوابط و مقررات آن‌ها احداث کرد.

**۴-۴-۳- استفاده‌های ممنوع**

ماده ۱- هر نوع کاربری به‌جز موارد یادشده.

**۴-۴-۴- ضوابط تفکیک و احداث ساختمان**

ماده ۱- کاربری آموزشی شامل فضاهای آموزشی مقاطع مختلف تحصیلی (مهدکودک، دبستان، متوسطه، هنرستان و مراکز کار و دانش، مراکز استثنایی، هنرستان) است.

ماده ۲- ضوابط ساخت و ساز داخلی ساختمان‌ها مطابق ضوابط سازمان نوسازی، توسعه و تجهیز مدارس خواهد بود.

ماده ۳- احداث ورودی واحدهای آموزشی به معابر مساوی و کمتر از ۸ متر مجاز نیست.

ماده ۴- احداث پارکینگ برای کلیه واحدهای آموزشی عمومی با رعایت شرایط مندرج در هر نوع از واحدهای مذکور به‌صورت روباز و یا مسقف با تأمین دسترسی جداگانه و با ورودی مستقل از ورودی دانش‌آموزان و حیاط مدرسه الزامی بوده و جزو زیربنای مفید محسوب نخواهد شد.

ماده ۵- رعایت حریم ذیل به هنگام جانمایی واحدهای آموزشی جدید الزامی است:

- حداقل فاصله با راه‌آهن، ۲۵۰ متر
- حداقل فاصله با پایانه‌های مسافری تا شعاع، ۱۵۰ متر
- حداقل فاصله تا خیابان‌های شریانی درجه ۱ و ۲، ۱۵۰ متر
- حداقل فاصله با مسیرهای آلوده‌کننده مثل محل تجمع زباله‌ها و پساب‌های شهر، ۲۰۰ متر
- حداقل فاصله با بیمارستان ۱۵۰ متر
- حداقل فاصله با آرامستان ۵۰۰ متر
- حداقل فاصله تا پمپ‌بنزین ۱۵۰ متر
- حداقل فاصله تا ایستگاه آتش‌نشانی ۲۵۰ متر

- حداقل فاصله با مراکز انتظامی ۱۵۰ متر

- عدم هم‌جواری مدارس دخترانه با زمین‌های ورزشی روباز

ماده ۶- حدنصاب تفکیک، حداکثر سطح اشغال، تراکم و طبقات مجاز به شرح جدول زیر است.

جدول شماره (۷): ضوابط و مقررات اجرایی ساختمان در کاربری آموزشی

شهر	ناحیه		محل		مقیاس کارکرد
	متوسطه (دوره دوم)، مدارس کودکان استثنایی، مراکز پرورش استعدادهای درخشان، مدارس شاهد	متوسطه (دوره اول)	دبستان	مهدکودک و پیش‌دبستانی	
هنرستان‌های صنعتی مجتمع‌های آموزشی، مدارس اسلامی، مدارس اتباع خارجی	۳۵۰۰	۲۵۰۰	۲۰۰۰	۵۰۰	حداقل نصاب تفکیک
۴۵۰۰	۴۰	۴۵	۵۰	۵۰	حداکثر سطح اشغال
۴۰	۸۰	۹۰	۱۰۰	۵۰	حداکثر تراکم
۸۰	۲	۲	۲	۱	حداکثر تعداد طبقات
۲					

#### ۵-۴-۴- ضوابط دسترسی‌ها

ماده یک- دسترسی واحدهای آموزشی دارای محدودیت‌های به شرح زیر است.

جدول شماره (۸): ضوابط و مقررات مربوط به دسترسی‌ها در کاربری آموزشی

ضوابط دسترسی	مقطع
احداث ورودی به خیابان‌های کمتر از ۸ متر و بیشتر از ۱۶ متر مجاز نیست	کودکستان
احداث ورودی به خیابان‌های کمتر از ۱۲ متر و بیشتر از ۲۰ متر مجاز نیست.	دبستان
احداث ورودی به خیابان‌های کمتر از ۱۶ متر مجاز نیست.	متوسطه و هنرستان و سایر کاربری‌های آموزشی در مقیاس شهر

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

جدول شماره (۹): فواصل بین ورودی مدرسه و نزدیک‌ترین تقاطع

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

**۴-۵- ضوابط مربوط به کاربری آموزش، تحقیقات و فن آوری****۴-۵-۱- استفاده‌های مجاز**

ماده ۱- استفاده از این زمین‌ها صرفاً برای کاربری آموزش عالی مجاز است. احداث مراکز آموزش عالی در مقاطع بالاتر از دیپلم شامل: مدارس عالی، دانشگاه‌ها، دانشکده‌ها، دانشسراها، حوزه‌های علمیه و مراکز تحقیقاتی و پژوهشی و علمی و کاربردی و پارک فناوری مجاز است.

**۴-۵-۲- استفاده‌های مشروط**

ماده ۱- احداث خوابگاه، تأسیسات رفاهی و خدماتی، صرفاً برای مراکز آموزشی و دانشجویان از قبیل سالن‌های نمایش و سخنرانی، سلف‌سرویس، خوابگاه دانشجویان و اساتید، بناهای اداری، واحدهای انتظامی، سرایداری، سالن و زمین ورزش، فضای سبز اختصاصی برای دانشجویان و کارکنان، مهدکودک برای کارکنان و دانشجویان، تأسیسات زیربنایی آزمایشگاه، کارگاه و مراکز درمانی مجاز است.

**۴-۵-۳- استفاده‌های ممنوع**

ماده ۱- هر نوع کاربری به‌جز موارد یادشده.

**۴-۵-۴- ضوابط تفکیک زمین و احداث ساختمان**

ماده ۱ - حداکثر سطح اشغال مجاز ساختمانی برای مراکز آموزش عالی و تحقیقاتی ۳۵ درصد است.  
 ماده ۲ - شرایط بهره‌گیری از نور و تهویه طبیعی و مستقیم برای فضاهای اصلی و کلاس‌ها باید تأمین شود.  
 ماده ۳ - واحدهای آموزشی نباید به واحدهای مسکونی مجاور اشراف داشته باشند.  
 ماده ۴ - بر اساس مصوبه مقدار سرانه زمین موردنیاز مؤسسات آموزش عالی در جلسه مورخ ۸۹/۰۳/۱۰ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران:  
 به ازای هر دانشجو ۷۰ مترمربع و چنانچه خوابگاه‌های دانشجویی و کوی اساتید درون دانشگاه باشد این سرانه به ۱۰۵ مترمربع افزایش می‌یابد.

تبصره ۱- در مواردی که خوابگاه‌های دانشجویی و منازل سازمانی بنا به تشخیص شورای گسترش آموزش عالی در داخل محوطه دانشگاه پیش‌بینی شود به سرانه‌های یادشده ۵۰ مترمربع اضافه خواهد شد.  
 تبصره ۲- سرانه‌های یادشده با در نظر گرفتن شرایط خاص زمین از لحاظ وجود حرایم، یا شیب‌های تند و نظایر آن یا وجود محدودیت در واگذاری زمین به تشخیص وزارت راه و شهرسازی تا ۲۰ درصد قابل افزایش یا کاهش است.  
 تبصره ۳- سرانه‌های موضوع این بند شامل زمین‌های موردنیاز برای مزارع نمونه و تحقیقاتی دانشکده‌های کشاورزی و منابع طبیعی و دامپزشکی نیست.

ماده ۵ - سطوحی که مطابق سرانه‌های این مصوبه تخصیص می‌یابد تا زمانی که به اشغال ساختمان درنیامده باید متناسب با برنامه اجرایی پروژه به زیرپوشش فضای سبز درآید.

ماده ۶ - جانمایی و محدوده واحدهای آموزش عالی که به‌صورت مجتمع طراحی می‌گردند، باید به تأیید کمیسیون ماده پنج برسد.

ماده ۷ - کاربری‌هایی که در مجاورت کاربری آموزش، تحقیقات و فناوری مجاز به احداث هستند شامل موارد ذیل

می‌باشد:

- مراکز فرهنگی - هنری

- فضاهای ورزشی

- فضاهای سبز

جدول شماره (۱۰): ضوابط و مقررات اجرایی ساختمان در کاربری آموزش، تحقیقات و فناوری

مشخصات	مقیاس کارکرد
حدنصاب تفکیک (مترمربع)	دانشگاه‌ها و مراکز آموزش عالی
سطح اشغال (درصد)	۱۰۰۰۰ مترمربع
تراکم ساختمانی	۳۵ درصد
تعداد طبقات	۱۰۰ درصد
	سه طبقه

**۴-۶- ضوابط مربوط به کاربری درمانی****۴-۶-۱- استفاده‌های مجاز**

ماده ۱- مراکز درمانی: این اراضی شامل کلیه فعالیت‌های درمانی از قبیل: مراکز بهداشت و تنظیم خانواده، درمانگاه‌ها، پلی کلینیک‌ها، مراکز انتقال خون، بیمارستان‌های کمتر از ۶۴ تخت و مراکز اورژانس، بیمارستان‌های اصلی شهر، زایشگاه‌ها، تیمارستان‌ها، مراکز توان‌بخشی و مراکز نگهداری کودکان بی‌سرپرست و سالمندان، معلولین و جانبازان و درمانگاه‌های دامپزشکی و سایر عملکردهای مرتبط به امور درمانی است.

**۴-۶-۲- استفاده‌های مشروط**

ماده ۱- هر نوع واحد درمانی متعلق به بخش خصوصی در صورت اخذ مجوز مراجع مسئول در وزارت بهداشت، درمان و آموزش پزشکی.

ماده ۲- احداث ساختمان آموزشی مانند آموزشگاه پرستاری و بهیاری در زمین‌هایی که به ساختمان بیمارستان اختصاص دارد حداکثر تا ۱۰ درصد سطح کل زمین در مجاورت ساختمان بیمارستان مجاز است و تعداد طبقات آن بستگی به نوع استفاده، عملکرد، ظرفیت ساختمان و پیشنهادهای طرح مصوب دارد.

ماده ۳- استفاده از اراضی درمانی، برای ایجاد واحدهای درمانی در نظر گرفته شده است. همچنین در این اراضی علاوه بر احداث کاربری‌های درمانی پیش‌گفته، کاربری‌های همچون فضای سبز، تأسیسات و تجهیزات شهری مانند پست برق و منبع آب نیز امکان‌پذیر است.

**۴-۶-۳- استفاده‌های ممنوع**

ماده ۱- هر نوع کاربری به‌جز موارد یادشده. همچنین مراکز نگهداری بیماران روانی و بیماران امراض واگیر و مسری در زمین‌های این حوزه غیرمجاز است.

**۴-۶-۴- ضوابط تفکیک زمین و احداث ساختمان**

ماده ۱- رعایت ضوابط و مقررات وزارت بهداشت، درمان و آموزش پزشکی در تهیه نقشه‌های معماری و تأسیساتی مراکز درمانی الزامی خواهد بود. نقشه‌های فوق‌الذکر باید به تأیید دفتر فنی دانشگاه علوم پزشکی برسد.

ماده ۲- نقشه‌های معماری و تأسیساتی ساختمان‌های بهداشتی باید به تأیید سازمان مجری طرح رسیده و در حین اجرا نیز نظارت مستمر سازمان مجری طرح ضروری است.

ماده ۳- برای حفاظت در برابر سروصدای ناشی از عبور و مرور وسایل نقلیه و سایر مسائل ایمنی، ساختمان اصلی بیمارستان‌ها باید حداقل ۱۰ متر از حریم شبکه‌های ارتباطی اصلی (شریان‌های اصلی) مجاور زمین فاصله داشته باشد.

ماده ۴- هم‌جواری‌های مناسب مراکز بهداشتی و درمانی الزامی است؛ و هم‌جواری‌های نامناسب آن مانند: کارگاه‌های صنعتی و مشاغل مزاحم، زمین‌های ورزشی و تأسیسات و تجهیزات شهری ممنوع است. همچنین باید از حریم خیابان‌ها با ایجاد فضای سبز فاصله داشته باشد.

ماده ۵- رعایت ضوابط و مقررات ویژه معلولین و همچنین احداث و تعبیه تأسیسات ایمنی از قبیل خروج اضطراری، تأسیسات اطفاء حریق و ... الزامی است.



ماده ۶- احداث پیلوت برای پارکینگ خودروهای درمانی مانند آمبولانس و غیره، قسمت اطلاعات و سایر استفاده‌های مربوط به بهداشت و درمان مجاز است.

ماده ۷- رعایت موارد ایمنی و دریافت تأیید سازمان آتش‌نشانی برای احداث ساختمان الزامی است.

ماده ۸- در ساختمان‌های درمانی استفاده از نور طبیعی برای اتاق‌های بستری، معاینه و فضاهای اداری و پرتردد اصلی الزامی است.

ماده ۹- ضوابط و مقررات ساختمانی و شهرسازی این کاربری در ادامه ارائه شده است:

تبصره ۱: افزایش ارتفاع و تراکم ساختمانی بیمارستان‌ها و زایشگاه‌ها بنا به صلاحدید وزارت بهداشت و درمان و آموزش پزشکی و اخذ مجوز کمیسیون ماده پنج صرفاً در قطعات تعیین شده برای بیمارستان با رعایت ضوابط و مقررات مجاز است.

ماده ۱۰- در احداث ساختمان بیمارستان عقب‌نشینی به میزان ۲۰ درصد از مساحت قطعه از بر مشرف به گذر و دسترسی (معابر محلی) جهت پارکینگ وسایط نقلیه الزامی است. مساحت این قطعه جزء فضای باز محسوب می‌گردد.

ماده ۱۱- در احداث سایر کاربری‌های درمانی به جزء بیمارستان، سطح پارکینگ خودروهای مراجع می‌بایست از عقب‌نشینی به میزان ۲۵ درصد از مساحت قطعه از بر مشرف به گذر و دسترسی (معابر محلی) رعایت گردد. تبصره ۱- مساحت عقب‌نشینی شده جزء فضای باز محسوب می‌گردد.

ماده ۱۲- حداقل مساحت زیربنا برای بیمارستان به ازای هر ۱۰۰ تخت ۷۰۰۰ مترمربع است.

ماده ۱۳- حدنصاب تفکیک، حداکثر سطح اشغال، تراکم و طبقات مجاز به شرح جدول زیر است.

جدول شماره (۱۱): ضوابط و مقررات اجرایی ساختمان در کاربری درمانی

شهر	(ناحیه)	(محل)	مقیاس کارکرد مشخصات
بیمارستان	پلی کلینیک‌ها، درمانگاه‌ها	مراکز بهداشت و تنظیم خانواده،	زیر کاربری
۵۰۰۰ مترمربع	۱۰۰۰ مترمربع	۷۵۰ مترمربع	۴۰۰ مترمربع
۵۰ درصد	۵۰ درصد	۶۰ درصد	ضمن رعایت حسن هم جوارری تا ۶۰ درصد
۱۵۰ درصد	۱۰۰ درصد	۱۲۰ درصد	۶۰ درصد
سه طبقه	دو طبقه	دو طبقه	یک طبقه

**۴-۷- ضوابط مربوط به کاربری فرهنگی و هنری****۴-۷-۱- استفاده‌های مجاز**

ماده ۱- اراضی فرهنگی شامل تمامی اراضی واحدهای فرهنگی از قبیل: کتابخانه‌ها و سالن‌های اجتماعات کوچک، کانون‌های پرورش فکری کودکان و نوجوانان، سالن اجتماعات، سینما، تئاتر، سالن کنسرت، کتابخانه مرکزی و تخصصی، نگارخانه، فرهنگسرا و مجتمع‌های فرهنگی، مؤسسات و دفاتر مرکزی روزنامه و مجله، مراکز صداوسیما، موزه‌ها، نمایشگاه‌های فرهنگی هنری، خانه جوانان و مشاهیر، مقبره مشاهیر، خانه فرهنگ و هر نوع فعالیت فرهنگی دیگری که به تأیید وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی رسیده باشد.

**۴-۷-۲- استفاده‌های مشروط**

ماده ۱- در صورت وجود زمین‌های مازاد بر نیازمندی‌های فضایی، احداث واحدهای فروش آب‌میوه و اغذیه، فروشگاه اشیا سنتی، فروش عکس و کتاب، فروش نوار ویدئو و نوار کاست، کلپ ویدئو، لوازم‌التحریر، فروش آثار هنری و تابلو، رستوران، چاپخانه و همچنین احداث پارکینگ برای مراجعین با تصویب سازمان مجری طرح، حداکثر در پنج درصد مساحت زیربنای طبقه همکف مجاز است.

**۴-۷-۳- استفاده‌های ممنوع**

ماده ۱- هر نوع کاربری به‌جز موارد یادشده.

**۴-۷-۴- ضوابط تفکیک زمین و احداث ساختمان**

ماده ۱- با توجه به تنوع و گوناگونی این نوع فعالیت‌ها، برای امکان صدور پروانه ساختمانی این اماکن انجام هماهنگی‌های لازم با بخش‌های مختلف وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی و مراجع مسئول به‌منظور دریافت ضوابط و دستورات عمل‌ها الزامی است. لکن مقررات ساختمانی در این اراضی مطابق معیارها و ضوابط وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی و سازمان میراث فرهنگی خواهد بود.

ماده ۲- رعایت ضوابط و مقررات ویژه معلولین و همچنین احداث و تعبیه تأسیسات ایمنی از قبیل خروج اضطراری، تأسیسات اطفاء حریق و ... الزامی است.

ماده ۳- احداث پیلوت و زیرزمین برای تأمین پارکینگ، پناهگاه، انبار و بایگانی است و جزو سطح زیربنا محسوب نمی‌شود.

ماده ۴- در استقرار ساختمان‌های فرهنگی، تأمین نور و تهویه مستقیم برای فضاهای اصلی (به‌غیر از سالن نمایش، سالن اجتماعات و اتاق سمینار و...) باید رعایت شود.

ماده ۵- رعایت موارد ایمنی و دریافت تأیید آتش‌نشانی برای احداث ساختمان الزامی است.

ماده ۶- در سالن‌های اجتماعات و آمفی‌تئاترها نیم‌طبقه جزء تراکم محسوب نمی‌شود.

ماده ۷- در احداث کاربری‌های فرهنگی، سطح پارکینگ خودروهای مراجع می‌بایست از عقب‌نشینی به میزان ۲۵ درصد از مساحت قطعه از بر مشرف به گذر و دسترسی (معابر محلی) رعایت گردد.

تبصره ۱- مساحت عقب‌نشینی شده جزء فضای باز محسوب می‌گردد.

ماده ۸- حدنصاب تفکیک، حداکثر سطح اشغال، تراکم و طبقات مجاز به شرح جدول زیر است.

جدول شماره (۱۲): ضوابط و مقررات اجرایی ساختمان در کاربری فرهنگی هنری

شهر	شهر	ناحیه	مقیاس کارکرد مشخصات
کتابخانه مرکزی و تخصصی، نگارخانه، فرهنگسرا و مجتمع های فرهنگی، مؤسسات و دفاتر مرکزی روزنامه و مجله، مراکز صداوسیما	سالن اجتماعات، سینما، تئاتر، سالن کنسرت	کتابخانه ها و سالن های اجتماعات کوچک، کانون های پرورش فکری کودکان و نوجوانان	زیر کاربری
۱۰۰۰ مترمربع	۱۰۰۰ مترمربع	۵۰۰ مترمربع	حدنصاب تفکیک یا مساحت زمین برای اخذ مجوز
۵۰ درصد	۴۰ درصد	۴۰ درصد	سطح اشغال (درصد)
۱۰۰ درصد	۴۰ درصد	۴۰ درصد	تراکم (درصد)
دو طبقه	یک طبقه	یک طبقه	تعداد طبقات

**۴-۸- ضوابط مربوط به کاربری مذهبی****۴-۸-۱- استفاده‌های مجاز**

ماده ۱- اراضی مذهبی شامل اماکنی هم چون: مسجد، امامزاده، حسینیه، تکیه، مصلا، مهدیه، سقاخانه، فاطمیه، زینبیه، کلیسا، کنیسه و اماکن مذهبی اقلیت‌ها و... است.

**۴-۸-۲- استفاده‌های مشروط**

ماده ۱- یک واحد مسکونی با مساحت حداکثر ۱۲۰ مترمربع برای خادم مسجد در کاربری‌های مذهبی با مساحت بالاتر از ۷۵۰ مترمربع مجاز است و جزء تراکم محسوب نمی‌شود.

ماده ۲- احداث واحد تجاری حداکثر معادل هفت درصد مساحت قطعه زمین برای مساجد (و نه حسینیه) و مشروط به رعایت ضوابط کاربری تجاری، مجاز است. بخش‌های قابل‌رؤیت عملکرد تجاری نباید بر فرم ساختمان مذهبی و معنای حاصل از آن خدشه وارد کند.

ماده ۳- در صورت وجود زمین‌های مازاد بر نیازمندی‌های فضایی، احداث پارکینگ عمومی، کتابخانه و کلاس‌های آموزشی، در صورت تصویب سازمان مجری طرح، حداکثر در پنج درصد مساحت زیربنای طبقه همکف مجاز است.

**۴-۸-۳- استفاده‌های ممنوع**

ماده ۱- هر نوع کاربری به‌جز موارد یادشده ممنوع است.

**۴-۸-۴- ضوابط تفکیک زمین و احداث ساختمان**

ماده ۱- مقررات ساختمانی در این اراضی مطابق معیارها و ضوابط اداره اوقاف و امور خیریه خواهد بود و صدور پروانه ساختمان پس از تأیید نقشه اماکن مذهبی توسط سازمان حج و امور خیریه با رعایت ضوابط بالا بلامانع است.

تبصره ۱- در خصوص جانمایی و محدوده مصلا با توجه به عملکرد شهری، ابعاد و مساحت آن باید به‌صورت مجزا توسط مراجع مسئول و کمیسیون ماده پنج تصمیم‌گیری شود.

ماده ۲- رعایت ضوابط و مقررات ویژه معلولین و هم‌چنین احداث و تعبیه تأسیسات ایمنی از قبیل خروج اضطراری، تأسیسات اطفاء حریق و ... الزامی است.

ماده ۳- در احداث کاربری‌های مذهبی، سطح پارکینگ موردنیاز می‌بایست از عقب‌نشینی به میزان ۲۵ درصد از مساحت قطعه از بر مشرف‌به‌گذر و دسترسی (معابر محلی) رعایت گردد.

تبصره ۱- مساحت عقب‌نشینی شده جزء فضای باز محسوب می‌گردد.

ماده ۴- مساجد با مقیاس عملکرد محلی نیاز به تأمین پارکینگ ندارد.

ماده ۵- کاربری اراضی اطراف مساجد حتی‌الامکان از میان کاربری‌های هم‌خانواده با کاربری مساجد (فرهنگی، آموزشی و ...) انتخاب شود. هم‌جواری‌های مناسب مراکز مذهبی شامل:

واحدهای مسکونی

مراکز فرهنگی مقیاس محله

مراکز محله

و فضاهای سبز عمومی

است و محدودیت‌های هم‌جواری آن حداقل فاصله از کارگاه‌های صنعتی و مشاغل مزاحم ۵۰۰ متر و حداقل فاصله از مراکز درمانی و محل‌های جمع‌آوری زباله ۵۰۰ متر است.

ماده ۶- تقویت محورهای دید به مساجد در مکان‌یابی آن‌ها موردتوجه قرار گیرد.

ماده ۷- ارتفاع ابنیه اطراف مساجد (حداقل تا سه پلاک) بایستی کمتر و یا هم‌ارتفاع مساجد پیش‌بینی شده باشد.

ماده ۸- احداث زیرزمین برای استفاده واحدهای بهداشتی، وضوخانه، انبار، پارکینگ در زیر ساختمان اصلی حداکثر معادل سطح اشغال ساختمان و با حداکثر ارتفاع ۲/۲۰ سانتیمتر (مفید) و احداث آشپزخانه در زیرزمین با حداکثر ارتفاع ۳ متر (مفید) مجاز است.

ماده ۹- احداث وضوخانه و سرویس بهداشتی برای تمامی مساجد الزامی بوده و جزو تراکم محسوب نمی‌گردد.

ماده ۱۰- احداث نیم‌طبقه برای استفاده بانوان با ورودی مجزا به میزان ۳۰ درصد همکف بالامانع و جزو تراکم محسوب نمی‌گردد.

ماده ۱۱ - ضوابط و مقررات ساختمانی و شهرسازی این کاربری در جدول زیر ارائه شده است:

جدول شماره (۱۳): ضوابط و مقررات اجرایی ساختمان در کاربری مذهبی (مسجد و حسینیه)

مشخصات	محل		شهر
زیر کاربری	مساجد	حسینیه‌ها و فاطمیه‌ها	مساجد بزرگ و مسجد جامع شهر، مصلا، مهدیه، کلیساها،
حدنصاب تفکیک (مترمربع)	۳۰۰ مترمربع	۷۵۰ مترمربع	۷۵۰ مترمربع
سطح اشغال (درصد)	۷۰ درصد	۵۰	۵۰
تراکم (درصد)	۷۰ درصد	۱۰۰ درصد	۱۰۰ درصد
تعداد طبقات	یک طبقه	دو طبقه	دو طبقه
حداکثر ارتفاع مجاز	۴/۵۰ متر	۸ متر	۸ متر

**۴-۹- ضوابط مربوط به کاربری ورزشی****۴-۹-۱- استفاده‌های مجاز**

ماده ۱- این اراضی شامل تمامی مراکز ورزشی از قبیل: زمین‌های بازی کوچک، زمین‌های ورزشی و سالن‌های کوچک ورزشی و استخرها، ورزشگاه‌ها و مجتمع‌های ورزشی، زورخانه‌ها، مجموعه‌های آبی ورزشی است. استفاده از این اراضی به‌منظور احداث زمین‌ها و تأسیسات ورزشی و نیز خدمات وابسته به آن‌ها مانند چایخانه و فضای سبز بلامانع است.

**۴-۹-۲- استفاده‌های مشروط**

ماده ۱- عملکردهای تفریحی مشروط به موافقت سازمان مجری طرح و اداره ورزش و جوانان استان و تصویب در مراجع قانونی مسئول حداکثر در ۲۵ درصد سطح زمین بدون حق تفکیک مجاز است.

ماده ۲- احداث واحدهای فروش لوازم ورزشی، فروش مواد خوراکی، پارکینگ عمومی، فروش کتاب و مجلات ورزشی، کمک‌های اولیه در صورت وجود فضای مازاد بر نیازهای ورزشی و با تصویب سازمان مجری طرح مجاز است. این‌گونه واحدها حداکثر در پنج درصد از مساحت زیربنا قابل‌استقرارند.

**۴-۹-۳- استفاده‌های ممنوع**

ماده ۱- هر نوع کاربری به‌جز موارد یادشده.

**۴-۹-۴- ضوابط تفکیک زمین و احداث ساختمان**

ماده ۱- رعایت ضوابط و مقررات اداره کل ورزش و جوانان برای احداث فضاها و ساختمان‌های ورزشی در رده‌های مختلف ورزشی (محل‌های، شهری) الزامی است.

ماده ۲- در اراضی ورزشی در مقیاس شهر (به‌ویژه اراضی بزرگ‌تر از ۱۰۰۰۰ مترمربع) حداکثر سطح اشغال ۲۰ درصد مساحت زمین به‌عنوان سالن‌های سرپوشیده برای استفاده‌های ورزشی به‌صورت ایجاد سالن‌ها و فضاهای سرپوشیده اختصاص یابد. از ۸۰ درصد فضای باز می‌توان نسبت به احداث فضاهای غیر سرپوشیده نظیر زمین‌های بازی، فضاهای سبز، زمین‌های ورزشی و تفریحی و نظایر آن اقدام نمود. مشخصات ساخت‌وساز و رابطه فضاهای پر و خالی در این حالت، پیش از صدور مجوزهای قانونی، می‌بایست به تأیید اداره کل ورزش و جوانان استان برسد.

ماده ۳- احداث مراکز ورزشی توسط دستگاه‌های مختلف بهره‌بردار هم‌چون: کارخانه‌ها، ادارات، دانشگاه‌ها و امثال آن تابع مقررات سازمان تربیت‌بدنی استان بوده و مشخصات طرح آن‌ها پیش از صدور مجوزهای قانونی می‌بایست به تأیید اداره کل ورزش و جوانان برسد.

ماده ۵- کاربری‌های هم‌جوار مناسب مراکز ورزشی، پارک‌ها و فضاهای سبز عمومی، مراکز آموزشی و مراکز فرهنگی و هم‌جواری‌های نامناسب آن: تأسیسات بهداشتی- درمانی، تأسیسات کارگاهی و مشاغل مزاحم و تجهیزات شهری است.

ماده ۶- اعمال ضوابط در رابطه با رعایت مسائل اقلیمی، طراحی‌های خاص برای معلولین جسمی و حرکتی، مسائل خاک‌شناسی و تکتونیک و نیز طراحی و احداث بنا با توجه به خطرات احتمالی زلزله و رعایت آیین‌نامه‌های مربوطه الزامی است.

ماده ۷- ارتفاع ساختمان‌های ورزشی که به‌عنوان سالن سرپوشیده از آن بهره‌برداری می‌گردد، ملزم به تبعیت از سقف ارتفاعی ۱۰/۵ متر است.

ماده ۸- نحوه استقرار ساختمان سرپوشیده و سالن ورزشی در قطعه زمین آزاد بوده و باید در هماهنگی با احجام کاربری‌های پیرامون مطرح گردد.

ماده ۳- در احداث کاربری‌های ورزشی، سطح پارکینگ خودروهای مراجع می‌بایست از عقب‌نشینی به میزان ۲۵ درصد از مساحت قطعه از بر مشرف به گذر و دسترسی (معاير محلی) رعایت گردد.

تبصره ۱- مساحت عقب‌نشینی شده جزء فضای باز محسوب می‌گردد.

ماده ۹- احداث پارکینگ با توجه به ظرفیت ورزشگاه و مطابق ضوابط پارکینگ در این طرح باید در زمین مربوطه انجام گیرد.

ماده ۱۰- رعایت موارد ایمنی و دریافت تأیید سازمان آتش‌نشانی برای احداث ساختمان الزامی است.

ماده ۱۱- ضوابط و مقررات ساختمانی و شهرسازی این کاربری در جدول زیر ارائه شده است:

جدول شماره (۱۴): ضوابط و مقررات اجرایی ساختمان در کاربری ورزشی

مشخصات		محل	ناحیه	شهر
زیر کاربری		زمین‌های بازی کوچک	زمین‌های ورزشی و سالن‌های کوچک ورزشی و استخرها	ورزشگاه‌ها و مجتمع‌های ورزشی، زورخانه‌ها، مجموعه‌های آبی ورزشی
حدنصاب تفکیک (مترمربع)	زمین‌های روباز	۵۰۰ مترمربع	۱۰۰۰ مترمربع	۲۰۰۰ مترمربع
سطح اشغال (درصد)		۱۰ درصد	۱۰ درصد	۲۰ درصد
تراکم (درصد)		۱۰ درصد	۱۰ درصد	۲۰ درصد
تعداد طبقات		یک طبقه	یک طبقه	یک طبقه
حدنصاب تفکیک (مترمربع)	سالن سرپوشیده	۵۰۰ مترمربع	۱۰۰۰ مترمربع	۲۰۰۰
سطح اشغال (درصد)		۵۰ درصد	۵۰ درصد	۵۰ درصد
تراکم (درصد)		۵۰ درصد	۵۰ درصد	۵۰ درصد
تعداد طبقات		یک طبقه	یک طبقه	یک طبقه

**۴-۱۰- ضوابط مربوط به کاربری پارک و فضای سبز****۴-۱۰-۱- استفاده‌های مجاز**

ماده ۱- این اراضی شامل بوستان (پارک) محله‌ای، بوستان (پارک) ناحیه‌ای، بوستان (پارک) اصلی شهر می‌باشد.

**۴-۱۰-۲- استفاده‌های مشروط**

ماده ۱- استفاده زیر از اراضی این کاربری بلامانع است:

فضاهای وابسته به پارک‌ها مانند: تئاتر روباز، کتابخانه و چاپخانه، فضای تجاری، زمین‌ها ورزشی روباز کودکان، باغ، منبع آب و نگهداری

**۴-۱۰-۳- استفاده‌های ممنوع**

ماده ۱- هر نوع کاربری به‌جز موارد یادشده.

**۴-۱۰-۴- ضوابط تفکیک زمین و احداث ساختمان**

ماده ۱- تفکیک اراضی مربوط به پارک‌ها و فضاهای سبز مجاز نیست.

ماده ۲- حداکثر ۱۰ درصد از سطح کل زمین‌های پارک و فضاهای سبز تجهیز شده را می‌توان به فضاهای سرپوشیده در یک طبقه به‌منظور استفاده‌های مرتبط و فضاهای فرهنگی اختصاص داد. بدیهی است این مستحذات غیرقابل تفکیک بوده و صرفاً در خدمت پارک است.

ماده ۳- احداث سرویس‌های بهداشتی در پارک‌ها و فضاهای سبز با وسعت ۱۰۰۰ مترمربع و بیشتر الزامی است.

ماده ۴- احداث فضاهای تجاری خدماتی غیرقابل فروش و تفکیک در پارک‌ها صرفاً جهت سرویس‌دهی به مراجعین پارک‌ها حداکثر تا ۵ درصد مساحت پارک مجاز می‌باشد.

ماده ۵- فضاهای سبز خطی، رفوژها و حرایم از ضوابط مذکور مستثنا هستند

ماده ۶- رعایت ضوابط و مقررات ویژه معلولین جسمی و حرکتی و همچنین احداث و تعبیه تأسیسات ایمنی از قبیل خروج اضطراری، تأسیسات اطفاء حریق و ... الزامی است.

ماده ۷- در احداث کاربری‌های پارک و فضای سبز، سطح پارکینگ خودروهای مراجع می‌بایست از عقب‌نشینی به میزان ۲۰ درصد از مساحت قطعه از بر مشرف به گذر و دسترسی (معاور محلی) رعایت گردد.

ماده ۸- احداث دیوار و حصار به دور پارک‌ها و فضاهای سبز عمومی غیرمجاز است.

ماده ۹- ضوابط و مقررات ساختمانی و شهرسازی این کاربری در جدول زیر ارائه شده است:

شهر	ناحیه	محله	جدول شماره (۱۵): ضوابط و مقررات اجرایی در کاربری پارک و فضای سبز مشخصات
شهر	ناحیه	محله	جدول شماره (۱۵): ضوابط و مقررات اجرایی در کاربری پارک و فضای سبز مشخصات
بوستان (پارک) اصلی شهر	بوستان (پارک) ناحیه‌ای	بوستان (پارک) محله‌ای	زیر کاربری
حداقل ۲۵۰۰ مترمربع	۱۰۰۰ مترمربع	۵۰۰ مترمربع	حدنصاب تفکیک (مترمربع)
۱۰ درصد	۵ درصد	مجاز نمی باشد	سطح اشغال (درصد)
یک طبقه	یک طبقه	-	تعداد طبقات



**۴-۱۱- ضوابط مربوط به کاربری اداری - انتظامی****۴-۱۱-۱- استفاده‌های مجاز**

ماده ۱- این اراضی شامل تمامی اماکنی است که در آن‌ها فعالیت‌های اداری و انتظامی انجام می‌شود. فعالیت‌های اداری شامل مجتمع‌های قضایی، ادارات آب و برق، گاز، مخابرات، آموزش و پرورش، راهنمایی و رانندگی، تأمین اجتماعی، پست، ثبت‌احوال، ثبت‌اسناد، امور اقتصادی و مالیاتی، کلانتری، آگاهی و پایگاه‌های بسیج، وزارتخانه‌ها و سازمان‌های مستقل دولتی، ادارات کل و شرکت‌های وابسته به وزارتخانه‌ها و سازمان‌های مستقل دولتی و نهادهای عمومی غیردولتی، ستاد نیروهای نظامی و انتظامی و سایر مراکز انتظامی، سفارتخانه‌ها، کنسولگری‌ها و سازمان‌های بین‌المللی، شهرداری و شورای اسلامی شهر، دادگستری و زندان‌های موجود و مراکز بازپروری و کانون‌های اصلاح و تربیت و سرپرستی بانک‌ها است.

**۴-۱۱-۲- استفاده‌های مشروط**

ماده ۱- هیچ‌گونه استفاده مشروطی برای عملکردهای دیگر در حوزه اداری - انتظامی به‌جز موارد یادشده مجاز نیست.

**۴-۱۱-۳- استفاده‌های ممنوع**

ماده ۱- هر نوع کاربری به‌جز موارد یادشده. همچنین پیش‌بینی پادگان‌ها و مراکز نظامی در زمین‌های این حوزه غیرمجاز است.

**۴-۱۱-۴- ضوابط تفکیک زمین و احداث ساختمان**

ماده ۱ - تفکیک اراضی برای مصارف اداری اعم از دولتی یا خصوصی بر اساس حداقل ۱۰۰۰ مترمربع مجاز است. در این زمینه توصیه می‌شود که مراکز اداری به‌صورت مجتمع و در کنار هم ایجاد شوند تا از فضای باز بیشتر و دسترسی ساده‌تر برخوردار گردند.

ماده ۲ - اراضی اداری که به‌صورت مجتمع طراحی می‌گردند، طرح محدوده مجموعه باید به تأیید کمیسیون ماده ۵ برسد.

ماده ۳ - رعایت ضوابط و مقررات ویژه معلولین جسمی و حرکتی و همچنین احداث و تعبیه تأسیسات ایمنی از قبیل خروج اضطراری، تأسیسات اطفاء حریق و ... الزامی است.

ماده ۴- احداث پیلوت در طبقه همکف برای فضای ورودی، اطلاعات، بخش‌های عمومی مراجعین یا پارکینگ یا هر منظور خاص اداری و احداث پناهگاه در زیر ساختمان اصلی حداکثر در ۵۰ درصد سطح کل زمین مجاز و جزء تراکم محاسبه نمی‌گردد.

ماده ۵ - به ازای هر ۲۰۰ مترمربع زیربنای اداری باید حداقل یک زوج سرویس بهداشتی و یک سرویس بهداشتی معلولین با تهویه مناسب تأمین گردد.

ماده ۶ - تعداد طبقات زیرزمین از نظر نوع استفاده از ساختمان مانند بایگانی، آرشیو، خزانه و صندوق‌های بانکی و غیره بستگی به طرح مصوب ساختمان با حداکثر ارتفاع بر طبق تراکم و ضوابط عمومی ساختمان مجاز است.

ماده ۷ - در احداث کاربری‌های اداری، سطح پارکینگ خودروهای مراجع می‌بایست از عقب‌نشینی به میزان ۲۵ درصد از مساحت قطعه از بر مشرف به گذر و دسترسی (معاور محلی) رعایت گردد.

تبصره ۱- مساحت عقب‌نشینی شده جزء فضای باز محسوب می‌گردد.

ماده ۸ - ضوابط و مقررات ساختمانی و شهرسازی این کاربری در جدول زیر ارائه شده است:

جدول شماره (۱۶): ضوابط و مقررات اجرایی در کاربری اداری-انتظامی

مشخصات	اداری-انتظامی
حدنصاب تفکیک (مترمربع)	حداقل ۱۰۰۰ مترمربع
سطح اشغال (درصد)	۵۰ درصد
حداکثر تراکم (درصد)	۱۰۰ درصد
تعداد طبقات	۲ طبقه

**۱۲-۴- ضوابط مربوط به کاربری تفریحی و گردشگری****۱-۱۲-۴- استفاده‌های مجاز**

ماده ۱- احداث هتل، مسافرخانه، مهمان‌پذیر و مهمانسراها، هتل آپارتمان و متل، شهربازی تفریحی ویژه، پارک‌های جنگلی و اردوگاه‌های جهانگردی و پلاژهای ساحلی و عملکردهای مرتبط

**۲-۱۲-۴- استفاده‌های مشروط**

ماده ۱- در صورت تأمین نیازمندی‌ها و وجود زمین‌های مازاد بر نیاز، احداث واحدهای فروش صنایع‌دستی، فروش عکس و فیلم و فروش اشیاء لوکس و یادگاری، فروش شیرینی، با تصویب سازمان مجری طرح، حداکثر در پنج درصد مساحت زیربنای همکف (بدون راه ورودی مجزا از بیرون ساختمان) بدون حق تفکیک مجاز است.

ماده ۲- احداث موزه و یا نمایشگاه آثار هنری، تاریخی، صنایع‌دستی و صنایع بومی با رعایت ضوابط ساختمانی مربوطه مجاز است.

**۳-۱۲-۴- استفاده‌های ممنوع**

ماده ۱- این اراضی صرفاً برای کاربری تفریحی و توریستی و استفاده‌های مجاز و مشروط یادشده در نظر گرفته شده است و هر نوع استفاده دیگر از این اراضی غیرمجاز است.

**۴-۱۲-۴- ضوابط تفکیک زمین و احداث ساختمان**

ماده ۱- حدنصاب تفکیک برای احداث هتل ۱۰۰۰ مترمربع و مسافرخانه و هتل آپارتمان ۵۰۰ مترمربع و سایر کاربری‌ها تفریحی گردشگری ۲۵۰۰ مترمربع است.

ماده ۲- رعایت ضوابط و مقررات وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی و سازمان میراث فرهنگی و گردشگری در احداث تمامی ساختمان‌های با کاربری تفریحی و توریستی الزامی است.

ماده ۳- تغییر کاربری واحدهای مسکونی داخل محدوده بافت تاریخی به واحدهای تفریحی و گردشگری با تصویب سازمان میراث فرهنگی بلامانع است.

ماده ۴- تغییر کاربری مسکونی‌های در مجاورت خیابان‌های ۲۴ متر و بیشتر از آن مشروط به رعایت سایر ضوابط به کاربری تفریحی و گردشگری بلامانع است.

ماده ۵- ایجاد واحدهای تجاری در طبقه همکف با پرداخت عوارض تجاری به شهرداری بلامانع است. در صورتی که این واحدها در داخل مجموعه هتل یا مهمان‌پذیر باشند، مشمول عوارض پروانه تجاری نمی‌باشند.

ماده ۶- مرمت برخی از ابنیه قدیمی نظیر حمام‌های عمومی، کاروانسراها، خانه‌های ارزشمند و تبدیل آن‌ها به فضاهای اقامتی و پذیرایی با تصویب سازمان میراث فرهنگی و وزارت ارشاد اسلامی بلامانع و کاملاً توصیه می‌شود.

ماده ۷- در محدوده‌های مجاز برای احداث واحدهای تجاری - مسکونی، احداث رستوران در زیرزمین، مشروط بر آن که حداقل ارتفاع آن از ۳ متر کمتر نبوده و در واحدهای بیش از ۵۰ مترمربع حداقل دو راه ورودی و خروجی تعبیه شود، می‌توان رستوران دایر نمود.

ماده ۸- احداث زیرزمین برای استفاده‌های انبار در رستوران و به‌منظور استفاده پارکینگ در حد سطح زیربنای همکف مجاز بوده و با رعایت اصول فنی بلامانع است. ارتفاع سقف آن از کف زمین نباید کمتر از ۳ متر و بیشتر از ۵ متر باشد.

ماده ۹- کلیه اراضی با کاربری تفریحی گردشگری که مورد تفکیک قرار می‌گیرند، حداقل باید به یک معبر ۲۴ متری به بالا و یک معبر دوم با عرض کمتر دسترسی داشته باشند.

ماده ۱۰- در احداث کاربری‌های تفریحی گردشگری که دارای کارکرد اقامتی می‌باشند، سطح پارکینگ خودروهای مراجع می‌بایست از ۵۰ درصد از فضای باز کاربری رعایت گردد.

تبصره ۱- در صورتی پارکینگ مراجع می‌تواند در فضای باز کاربری‌های تفریحی گردشگری تأمین می‌گردد که هیچ‌گونه تداخلی با فضای باز مجموعه نداشته باشد.

ماده ۱۱- در احداث سایر کاربری‌های تفریحی گردشگری همانند شهربازی تفریحی ویژه، پارک‌های جنگلی و اردوگاه‌های جهانگردی می‌بایست ۲۰ درصد از مساحت زمین به پارکینگ اختصاص یابد.

ماده ۱۲- ضوابط و مقررات ساختمانی و شهرسازی این کاربری در جدول زیر ارائه شده است:

جدول شماره (۱۷): ضوابط و مقررات اجرایی در کاربری تفریحی گردشگری

تفریحی گردشگری			مشخصات
شهربازی تفریحی ویژه، پارک‌های جنگلی و اردوگاه‌های جهانگردی	هتل	مسافرخانه، مهمان پذیر و مهمانسراها، هتل آپارتمان و متل	زیر کاربری
حداقل ۲۵۰۰ مترمربع	حداقل ۱۰۰۰ مترمربع	حداقل ۵۰۰ مترمربع	حدنصاب تفکیک (مترمربع)
۲۰ درصد	۵۰ درصد	۵۰ درصد	سطح اشغال (درصد)
۴۰ درصد	۱۵۰ درصد	۱۰۰ درصد	حداکثر تراکم (درصد)
۲ طبقه	۳ طبقه	۲ طبقه	تعداد طبقات

**۱۳-۴- ضوابط مربوط به کاربری تأسیسات شهری****۱-۱۳-۴- استفاده‌های مجاز**

ماده ۱- احداث تأسیسات مربوط به ایستگاه‌های تنظیم فشار گاز، آب و فاضلاب، سرویس‌های عمومی بهداشتی، مخازن آب زیرزمینی و هوایی، تصفیه‌خانه‌های آب و فاضلاب و پسماند، ایستگاه‌های تنظیم فشار گاز به آن‌ها مجاز است.

**۲-۱۳-۴- استفاده‌های مشروط**

ماده ۱- هیچ‌گونه استفاده مشروطی برای عملکردهای دیگر در کاربری تأسیسات شهری مجاز نیست.

**۳-۱۳-۴- استفاده‌های ممنوع**

ماده ۱- هر نوع کاربری به‌جز موارد یادشده.

**۴-۱۳-۴- ضوابط تفکیک زمین و احداث ساختمان**

ماده ۱- مقدار زمین لازم برای احداث تأسیسات شهری طبق ضوابط و استانداردها و درخواست رسمی سازمان مربوطه و رعایت ضوابط و مقررات طرح تفصیلی تعیین می‌شود.

تبصره ۱: حدنصاب تفکیک کاربری تأسیسات شهری مقیاس محله‌ای ۵۰ مترمربع است و در مقیاس شهر ۲۰۰ مترمربع است. (به‌استثنای پست برق و تأسیسات مخابراتی)

ماده ۲- مشخصات ساختمانی تأسیسات شهری طبق طرح پیشنهادی سازمان مربوطه و تأیید شهرداری تعیین می‌شود.

ماده ۳- احداث ساختمان‌های مربوط به تأسیسات شهری فاقد محدودیت بوده و از ضوابط و دستورالعمل‌های فنی تبعیت می‌نماید، اما از جنبه شهری و هماهنگی با بافت باید به تأیید شهرداری برسد.

ماده ۴- ابعاد سطح اشغال و تراکم این ساختمان‌ها تابع ضوابط و مقررات سازمان مربوطه و با تأیید شهرداری تعیین می‌گردد.

ماده ۵- ساختمان‌های اداری و دفاتر تأسیسات شهری ترجیحاً در یک طبقه بوده و رعایت ضوابط بهداشتی و ایمنی در آن‌ها الزامی است.

ماده ۶- اختصاص حداکثر ۵۰ درصد از سطح کاربری‌های اختصاص یافته به این حوزه به فضای سبز، درخت‌کاری و حریم سبز بلامانع است.

ماده ۷- زمین‌هایی که برای احداث تأسیسات شهری تملک یا از طرف دولت به‌صورت بلاعوض یا باقیمت منطقه‌ای به این امر اختصاص می‌یابد، در صورت تغییر کاربری باید مجدداً به سازمان واگذارکننده زمین مسترد و در صورت نیاز با تصویب کمیسیون ماده پنج با کاربری جدید مجدداً واگذار گردد.

ماده ۸- رعایت حریم‌های مصوب تأسیسات شهری الزامی است.

ماده ۹- هنگام دریافت پروانه ساختمانی، استعلام حریم تأسیسات شهری مجاور قطعه به‌صورت کتبی توسط متقاضی از سازمان‌های مسئول الزامی است.

ماده ۱۰ - ضوابط و مقررات ساختمانی و شهرسازی این کاربری در جدول زیر ارائه شده است:

جدول شماره (۱۸): ضوابط و مقررات اجرایی در کاربری تأسیسات شهری

مشخصات	محل	شهر
زیر کاربری	ایستگاه‌های تنظیم فشار گاز، آب و فاضلاب، سرویس‌های عمومی بهداشتی	مخازن آب زیرزمینی و هوایی، تصفیه خانه‌های آب و فاضلاب و پسماند، ایستگاه‌های تنظیم فشار گاز
حدنصاب تفکیک (مترمربع)	حداقل ۵۰ مترمربع	حداقل ۲۰۰ مترمربع

**۱۴-۴- ضوابط مربوط به کاربری تجهیزات شهری****۱-۱۴-۴- استفاده‌های مجاز**

ماده ۱- احداث تجهیزات شهری مانند ایستگاه‌های جمع‌آوری زباله، ایستگاه‌های جمع‌آوری زباله، ایستگاه‌های آتش‌نشانی، میدان‌های میوه و تره و بار، اورژانس ۱۱۵، جایگاه سوخت، گورستان‌های موجود، نمایشگاه‌های دائمی و مراکز امداد و نجات هلال‌احمر در داخل این کاربری مجاز است.

ماده ۲- احداث و توسعه تجهیزات شهری در هر زمین و در هر نوع کاربری فقط برای رفع نیازمندی‌های مجاز در همان زمین و کاربری با رعایت مقررات و ملاحظات ایمنی و حفاظتی و آیین‌نامه‌های مربوطه از سازمان‌های ذی‌ربط بر اساس مقررات قانونی مصوب مجاز است.

**۲-۱۴-۴- استفاده‌های مشروط**

ماده ۱- هیچ‌گونه استفاده مشروطی برای عملکردهای کاربری تجهیزات شهری مجاز نیست.

**۳-۱۴-۴- استفاده‌های ممنوع**

ماده ۱- احداث کشتارگاه، آرامستان (گورستان)، محل دفن زباله، تصفیه‌خانه فاضلاب و ... در محدوده شهر مجاز نیست.

ماده ۲- جانمایی و استقرار هرگونه کاربری غیر از تجهیزات شهری در این اراضی ممنوع است.

**۴-۱۴-۴- ضوابط تفکیک زمین و احداث ساختمان**

ماده ۱ - ساختمان‌های اداری و دفاتر تجهیزات شهری ترجیحاً در یک طبقه بوده و رعایت ضوابط بهداشتی و ایمنی در آن‌ها الزامی است.

ماده ۲- در احداث پمپ‌بنزین و پمپ‌گاز (CNG)، رعایت ضوابط و دستورالعمل‌های شرکت ملی پخش فرآورده‌های نفتی و شرکت ملی گاز ایران و سایر مراجع مسئول ضروری است.

ماده ۳- در احداث جایگاه‌های سوخت، حداقل عرض گذر مجاور، ۲۰ متر و بر زمین ترجیحاً ۴۰ متر در مجاورت معبر اصلی است.

ماده ۴- در احداث پمپ‌گاز (CNG)، عدم قرارگیری زمین در بافت فشرده مسکونی و فضای سبز (به علت نزدیکی به درختان)، دارا بودن حداقل ۵۰۰ متر فاصله تا خطوط برق و پست‌های فشارقوی و نزدیکی به خطوط رینگ ۲۵۰ پوندی گاز الزامی است.

ماده ۵ - در صورت مجاورت جایگاه سوخت با واحدهای مسکونی در محدوده زمین تجهیزات شهری حداقل به میزان ۶ متر از بر مسکونی عقب‌نشینی صورت گیرد و نیمی از آن به فضای سبز اختصاص داده شود.

ماده ۶- در احداث جایگاه‌های پمپ‌بنزین رعایت حریم قانونی و سبز راه‌ها و رعایت حداقل ۱۵۰ متر فاصله تا پست برق و ۱۵۰ متر تقاطع ضروری است.

ماده ۷- امکانات بهره‌گیری از نور و تهویه مستقیم در اتاق و فضاهای پرتردد باید فراهم شود.

ماده ۸- رعایت موارد ایمنی و دریافت تأیید سازمان آتش‌نشانی برای احداث ساختمان الزامی است.

ماده ۹ - ضوابط و مقررات ساختمانی و شهرسازی این کاربری در جدول زیر ارائه شده است:

جدول شماره (۱۹): ضوابط و مقررات اجرایی در کاربری تجهیزات شهری

شهر	ناحیه		محل	مشخصات
نمایشگاه‌های دائمی، مراکز امداد و نجات هلال احمر، میدان‌های میوه و تره و بار، اورژانس ۱۱۵	ایستگاه‌های آتش‌نشانی	جایگاه سوخت	ایستگاه‌های جمع‌آوری زباله	زیر کاربری
حداقل ۱۰۰۰ مترمربع	حداقل ۸۰۰ مترمربع	حداقل ۸۰۰ مترمربع	حداقل ۵۰ مترمربع	حدنصاب تفکیک (مترمربع)
۵۰ درصد	۵۰ درصد	۱۵ درصد	۵۰ درصد	سطح اشغال (درصد)
۵۰ درصد	۵۰ درصد	۱۵ درصد	۵۰ درصد	حداکثر تراکم (درصد)
۱ طبقه	۱ طبقه	۱ طبقه	۱ طبقه	تعداد طبقات



**۱۵-۴- ضوابط مربوط به کاربری صنعتی (کارگاهی دره یک)****۱-۱۵-۴- استفاده‌های مجاز**

ماده ۱- کاربری‌های مجاز در این منطقه شامل به اراضی اختصاص یافته جهت استقرار صنایع مشمول گروه الف، موضوع مصوبه شماره: ۶۴۶۷۷/ت ۱۸۵۹۱ مورخ: ۸۸/۱۲/۲۶ هیئت وزیران و اصلاحات بعدی آن می‌باشد.

**۲-۱۵-۴- استفاده‌های مشروط**

ماده ۱ - هنگامی که اراضی کارگاهی به صورت مجموعه طراحی می‌گردند به تناسب نیاز می‌تواند کاربری‌های تجاری، تأسیسات شهری، تجهیزات شهری و حمل و نقل و انبارداری و ... در این پهنه احداث گردد.

**۳-۱۵-۴- استفاده‌های ممنوع**

ماده ۱ - احداث واحدهای مسکونی، آموزشی، درمانی و سایر کاربری‌هایی که سختی با کاربری صنایع کارگاهی ندارند.  
ماده ۲ - کارخانه‌ها و کارگاه‌های بزرگ، متوسط و کوچک مزاحم تنها با در نظر گرفتن کلیه ضوابط سازمان حفاظت محیط زیست و فقط در شهرک صنعتی می‌توانند احداث گردند.

**۴-۱۵-۴- ضوابط تفکیک زمین و احداث ساختمان**

ماده ۱ - هرگونه دسترسی مغازه‌های جانبی به داخل مجموعه‌های کارگاهی در داخل فضاهای صنعتی مجاز است.  
ماده ۲- احداث نیم طبقه در حداکثر در سی درصد سطح اشغال بلامانع است و جزء تراکم مازاد محاسبه نمی‌شود.  
ماده ۳- ضوابط و مقررات ساختمانی و شهرسازی این کاربری در جدول زیر ارائه شده است:

جدول شماره (۲۰): ضوابط و مقررات اجرایی ساختمان در کاربری صنعتی (کارگاهی دره ۱)

مشخصات	صنعتی (کارگاهی دره ۱)
حداقل مساحت کل (مترمربع)	۱۰۰ مترمربع
حداکثر سطح اشغال (درصد)	۵۰ درصد
حداکثر تعداد طبقات	یک طبقه

**۱۶-۴- ضوابط مربوط به کاربری حمل و نقل و انبارداری****۱-۱۶-۴- استفاده‌های مجاز**

ماده ۱- فعالیت‌های شامل معابر و پارکینگ‌های محله‌ای، پارکینگ‌های عمومی و اتوبوس‌رانی شهری، پایانه‌های مسافری و پارکینگ‌های بزرگ و سردخانه‌ها سایر موارد مشابه مجاز است.

**۲-۱۶-۴- استفاده‌های مشروط**

ماده ۱- احداث بخش‌های اداری مربوط به هر یک از کاربری‌های مجاز مشروط به عدم تفکیک فضای اصلی است.  
ماده ۲- احداث کاربری تجاری خدماتی به تناسب نیاز و حداکثر به مساحت ۱۰ درصد کل زمین بدون راه ورودی مجزا از بیرون محوطه و بدون حق تفکیک و با رعایت ضوابط مربوطه بلامانع است.

**۳-۱۶-۴- استفاده‌های ممنوع**

ماده ۱- احداث انبار مواد خطرناک مانند مواد اشتعال‌زا، مواد شیمیایی و انبار سموم در داخل محدوده شهر و حریم آن ممنوع است.

**۴-۱۶-۴- ضوابط تفکیک زمین و احداث ساختمان**

ماده ۱- محل باراندازی و بارگیری باید متناسب با نوع فعالیت در نظر گرفته شود.  
ماده ۲- از کل فضای باز ۱۰ درصد می‌تواند برای احداث تأسیسات مشترک نظیر سرویس بهداشتی، نگهبانی و مشابه این‌ها استفاده شود.

ماده ۳- حداقل عرض گذر دسترسی به عملکرد پارکینگ ۱۶ متر و سایر عملکردهای این حوزه ۲۴ متر می‌باشد.

ماده ۳- ضوابط و مقررات ساختمانی و شهرسازی این کاربری در جدول زیر ارائه شده است:

جدول شماره (۲۱): ضوابط و مقررات اجرایی ساختمان در کاربری حمل و نقل و انبارداری

مشخصات	محله، ناحیه و شهر	ناحیه و شهر	شهر	مشخصات
مشخصات	پارکینگ‌های عمومی	پایانه اتوبوس رانی شهری، پایانه‌های مسافری	سردخانه‌ها	انبار
حداقل مساحت کل (مترمربع)	۵۰۰ مترمربع	۵۰۰ مترمربع	۵۰۰ مترمربع	۲۰۰ مترمربع
حداکثر سطح اشغال (درصد)	۱۰۰ درصد	۳۰ درصد	۵۰ درصد	۷۰ درصد
حداکثر تراکم (درصد)	۲۰۰ درصد	۳۰ درصد	۵۰ درصد	۷۰ درصد
حداکثر تعداد طبقات	دو طبقه	یک طبقه	یک طبقه	یک طبقه

**۱۷-۴- ضوابط مربوط به کاربری میراث تاریخی**

- ماده ۱- کلیه عناصر طبیعی، بناها، بافت ها و محوطه‌های ثبت‌شده توسط اداره کل میراث فرهنگی، صنایع‌دستی و گردشگری به‌عنوان میراث تاریخی شناخته می‌شوند.
- ماده ۲- هرگونه مداخله کالبدی در این کاربری، در قالب بهسازی، نوسازی و بازسازی منوط به اخذ استعلام و رعایت ضوابط اداره کل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری استان است.
- ماده ۳- ضوابط بافت تاریخی نیازمند تهیه طرح ویژه حفاظت بافت تاریخی شهر مهریز است.
- ماده ۴- هرگونه مداخله در عرصه تاریخی شهر مهریز (تراکم ویژه) اعم از کاربری و شبکه در قالب مرمت، احیاء، بهسازی، نوسازی و بازسازی بر اساس استعلام اداره کل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری استان صورت پذیرد.
- ماده ۵- هرگونه ساخت و ساز، بلند مرتبه سازی و تغییر کاربری خارج از عرف که سیمای منظر حریم عرصه تاریخی شهر مهریز، بناها و آثار ارزشمند تاریخی را مخدوش می‌نماید، بر اساس استعلام از اداره کل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری صورت پذیرد.

**۵- ضوابط گذر بندی و توسعه معابر****۵-۱- ضوابط شبکه عبور و مرور**

مقررات شبکه عبور و مرور برای خیابان‌های شهر به شرح زیر تنظیم شده است:

**۵-۱-۱- خیابان‌های شریانی در جهه دو اصلی**

خیابان‌های شریانی، شبکه اصلی ارتباطی درون شهری را تشکیل می‌دهند. چنین شبکه‌ای می‌تواند تا حدی که برای محدود نگه داشتن تعداد دسترسی‌ها در این راه‌ها لازم می‌گردد، دارای یک ساختار سلسله مراتبی باشد. سرعت طرح مناسب و شکل شبکه بر اساس اهمیت نسبی نقش دسترسی و جابه‌جایی و عرض سواره‌روی راه بر اساس حجم ترافیک ساعت طرح، تعیین می‌شود.

سرعت مجاز حرکت وسایل نقلیه در این گونه راه‌ها بین ۴۰ تا ۶۰ کیلومتر در ساعت تعیین می‌شود. این سرعت بر اساس شکل شبکه، طوری باید انتخاب شود که اکثریت عمده رانندگان در اوقات خلوت در حدود سرعت مجاز رانندگی کنند. از نظر کاربری، باید حتی‌الامکان کاربری‌هایی در اطراف خیابان‌های شریانی قرار گیرد که سفرسازی کمتری دارند و رعایت شود فعالیت‌هایی که در بناهای واقع در یک سمت خیابان انجام می‌گیرد با فعالیت‌های بناهای سمت دیگر خیابان ارتباط کم و ناچیزی داشته باشد. ضمناً دسترسی سواره واحدهای مسکونی تا حد امکان باید از طریق خیابان‌های جمع و پخش کننده تأمین و از دسترسی مستقیم به خیابان شریانی پرهیز گردد.

برای کنترل نقش اجتماعی این گونه خیابان‌ها واقع در بافت پر و مراکز مهم فعالیت‌های شهری باید عبور پیاده از عرض خیابان به وسیله ایجاد مانع (مانند نرده در وسط یا دو طرف خیابان) تنظیم گردد. در این حالت عبور پیاده از عرض خیابان باید از محل پیاده‌گذرایی که به صورت زیرگذر یا روگذر است و یا با چراغ‌راهنما کنترل می‌شود، انجام پذیرد. ضمناً به منظور عبور پیاده‌ها از عرض خیابان، محل ایستگاه‌های اتوبوس باید با توجه به محل پیاده‌گذرها تعیین شود تا مسافرانی که تغییر جهت می‌دهند، عرض خیابان را با استفاده از پیاده‌گذر طی کنند.

**۵-۱-۲- خیابان‌های شریانی در جهه دو فرعی (جمع و پخش کننده)**

به این نوع خیابان‌ها که خیابان‌های جمع و پخش کننده نیز اطلاق می‌شود، در داخل محلات شهری قرار گرفته و در آن‌ها پیاده‌ها، دوچرخه‌سواران و وسایل نقلیه موتوری اولویت مساوی دارند و نقش ترافیکی این خیابان‌ها با رعایت حال هر سه آن‌ها تعیین می‌گردد. این خیابان‌ها عنصر اصلی تشکیل دهنده بافت‌های شهری‌اند و طراحی آن‌ها به عنوان یک عنصر شهری حائز اهمیت بسیاری است.

**۵-۱-۳- خیابان‌های محلی**

در طرح خیابان‌های محلی مسکونی رعایت اصول زیر ضروری است:

- ۱- به نقش راه به عنوان عامل وحدت بخش محل و همچنین به عنوان بستری برای ارتباط اجتماعی تأکید شود.
- ۲- با طرح متناسب، سرعت وسایل نقلیه پایین نگه داشته شود تا آزادی حرکت پیاده‌ها و ایمنی آن‌ها تأمین گردد.
- ۳- با طرح متناسب از سفرهای عبوری در داخل منطقه مسکونی جلوگیری شود.
- ۴- یک شبکه پیوسته پیاده‌رو و یا دوچرخه‌رو، کاربری‌ها را به یکدیگر، به ایستگاه‌های وسایل نقلیه عمومی و به مسیرهای اصلی پیاده‌رو و یا دوچرخه اتصال دهد.

۵ - کلیه واحدهای مسکونی برای خدمات شهری، حمل کالا و خدمات اضطراری به وسایل نقلیه موتوری دسترسی داشته باشند.

۶ - پارکینگ حاشیه‌ای کنترل شود تا از تبدیل خیابان‌های محلی به پارکینگ ترافیک غیر محلی جلوگیری شود.

۷ - در کاربری‌های غیرمسکونی، برای مراجعین و کارکنان پارکینگ خارج از جاده و همچنین پارکینگ دوچرخه در نظر گرفته شود.

۸- در کوچه‌های با عرض کم پارک در یک‌طرف کوچه مجاز است.

#### ۴-۱-۵- شکل شبکه

ماده ۱- در طراحی شبکه‌های شریانی توجه به موارد زیر الزامی است:

۱ - جز در موارد استثنایی که پستی و بلندی زمین و یا نوع خاص هسته شهری مسکونی ایجاب کند، باید به قسمت‌های مستقیم (در مقایسه با منحنی) برتری داد. زاویه تقاطع‌های شبکه تا حد امکان به ۹۰ درجه نزدیک باشد.

۲ - به منظور پایین نگه داشتن سرعت حرکت وسایل نقلیه باید از قرار دادن امتدادهای طولانی مستقیم خودداری کرد.

۳ - در تقاطع‌های میدانی و شبه میدان توصیه می‌شود که زاویه تقاطع تا حد امکان به ۹۰ درجه نزدیک باشد. در شرایط مشکل حداقل زاویه تقاطع تا ۶۰ درجه بلامانع است.

تبصره: تقاطع‌های میدانی به صورت ۳ شاخه به تقاطع میدانی چهار شاخه برتری دارد.

۴ - شکل شبکه باید چنان باشد که رانندگان وسایل نقلیه، حتی در اوقات شلوغ به دلیل طولانی شدن مسیر و همچنین وادار شدن آن‌ها به کاهش سرعت، نخواهند که از شبکه خیابان‌های محلی به عنوان راه میان‌بر استفاده کنند.

#### ۵-۱-۵- دسترسی

ماده ۱ - بناهای معمولی واقع در داخل بافت‌های شهری نباید به راه‌های شریانی اطراف آن دسترسی سواره داشته باشند. وسایل نقلیه که می‌خواهند وارد بنا شوند باید از طریق خیابان‌های محلی این کار را انجام دهند.

تبصره: بناهای بزرگ که میزان سفرسازی آن‌ها در شبانه‌روز ۱۰۰ وسیله نقلیه یا بیشتر است را می‌توان مستقیماً به راه‌های شریانی وصل کرد.

ماده ۲ - بناهای واقع در داخل بافت‌های شهری مسکونی می‌توانند به راه‌های شریانی اطراف دسترسی پیاده داشته باشند.

#### ۶-۱-۵- عرض خطوط

ماده ۱- حداقل عرض خط‌های اصلی و کمکی در خیابان‌های محلی ۲/۷۵ متر توصیه می‌شود ولی این عرض را نباید از ۳ متر بیشتر در نظر گرفت.

ماده ۲- در صورتی که در لبه خط جدول وجود دارد باید ۲۵ سانتیمتر به حداقل‌های فوق اضافه کرد. عرض پارکینگ حاشیه‌ای ۲ تا ۲/۵ متر توصیه می‌شود.

ماده ۳- عرض جاده‌ای که مورد استفاده توأم پیاده‌ها و دوچرخه‌ها و وسایل نقلیه سواری قرار می‌گیرد نباید در هیچ نقطه‌ای از خیابان از ۶ متر کمتر باشد (به استثنا معابر موجود در بافت‌های تاریخی و معابر واقع در کاربری باغات و کشاورزی).

ماده ۴- در طرح بافت‌های شهری مسکونی باید برای جابه‌جایی در داخل بافت، بر پیاده‌روی و دوچرخه‌سواری تکیه شود. فراهم ساختن سیستم یکپارچه پیاده‌رو و دوچرخه‌رو که همه واحدهای مسکونی را به مراکز خرید و اداری و آموزشی و همچنین ایستگاه‌های اتوبوس و وسایل همگانی ارتباط می‌دهد ضروری است.

#### ۷-۱-۵- ضوابط عرض گذرها

ماده ۱- از زمان تصویب و ابلاغ طرح تفصیلی شهر مهریز، رعایت ضوابط و مقررات برای معابر به هنگام صدور جواز احداث بنا و یا تفکیک الزامی است.

ماده ۲- برای کلیه راه‌های پیشنهادی طرح تفصیلی شهر مهریز که در نقشه‌های شبکه دسترسی مسیر آن مشخص شده است، شهرداری موظف به تهیه نقشه‌های اجرایی با توجه به قوانین ملکی می‌باشد.

ماده ۳- عرض خیابان‌ها و معابر اصلی در نقشه‌ها و گزارش طرح تفصیلی مشخص شده و رعایت آن از سوی شهرداری الزامی است.

ماده ۴- تعریض در بافت‌های شکل‌گرفته و موجود عمدتاً از محور مسیر موجود انجام خواهد شد مگر در موارد خاص.

ماده ۵- برای معابر جدیدی که تعریض و یا احداث آن بر روی نقشه‌ها مشخص نگردیده است، رعایت حداقل عرض بر اساس طول آن‌ها الزامی است.

ماده ۶- در کلیه مواردی که عرض ثبتي گذر بیشتر از عرض راه در نقشه باشد، عرض مندرج در نقشه ملاک عمل است.

ماده ۷- در مواردی که عرض قیدشده در طرح تفصیلی، از عرض ثبتي گذر بیشتر باشد، عرض قیدشده در طرح تفصیلی ملاک عمل بوده و نحوه تعریض آن از طرفین خواهد بود.

ماده ۸- در تعریض کوچه‌های پیشنهادی از مرز مشترک قطعات، در صورتی که زمین‌های یک سمت کوچه تماماً بایر بوده و یا بیش از ۸۰ درصد ساخته نشده باشد، عرض پیشنهادی از همان سمت منظور گردد تا موجب تخریب ساختمان‌ها نشود.

ماده ۹- لازم است در زمان تهیه طرح اجرایی شبکه معابر طرح تفصیلی شهر شهرداری نسبت به تملک پلاک‌هایی که تمامی آن در مسیر واقع می‌گردند، اقدام نماید.

ماده ۱۰- در صورتی که در زمان اجرای شبکه معابر طرح تفصیلی عمق باقیمانده از یک پلاک کمتر از ۳ متر باشد شهرداری نسبت به تملک آن جهت تجمیع با پلاک‌های مجاور و یا به‌عنوان پارکینگ اقدام نماید.

ماده ۱۱- در زمان تهیه طرح اجرایی شبکه معابر طرح تفصیلی شهرداری مجاز است نسبت به جابجایی به میزان یک‌سوم عرض معبر در مسیرهای مستقیم و به میزان کل عرض معبر در مسیرهای دارای انحناء اقدام نماید.

ماده ۱۲- احداث بن‌بست با طول بیش از ۱۵۰ متر مجاز نیست.

ماده ۱۳- چنانچه معابر بن‌بست بیش از ۵۰ متر طول داشته باشند در انتهای معبر احداث یک دوربرگردان به‌صورت مستطیل الزامی است. در صورتی که دوربرگردان به‌صورت مستطیل باشد، حداقل عرض مستطیل ۱/۵ برابر عرض معبر خواهد بود.

ماده ۱۴- طول گذر معبر بن‌بست از اولین تقاطع با معبر بن باز محاسبه می‌گردد.

ماده ۱۵- ارتباط گذر دسترسی باید از خیابان با عرض کمتر صورت گیرد و انتهای دیگر آن در محل تقاطع با خیابان اصلی به‌صورت بن‌بست درآید.

ماده ۱۶ - حداقل عرض معابر محله‌ای در تفکیک اراضی برحسب طول معبر به شرح ذیل است:

جدول شماره (۲۲): حداقل عرض گذرهای بن باز بر اساس طول معبر

عرض معبر		طول معبر
بافت خالی	بافت پرو نیمه پر	
۱۰ متر	۸ متر	تا ۱۰۰ متر
۱۲ متر	۱۰ متر	از ۱۰۰ تا ۲۰۰ متر
۱۴ متر	۱۲ متر	از ۲۰۰ تا ۳۰۰ متر
۱۶ متر	۱۴ متر	بیشتر از ۳۰۰ متر

جدول شماره (۲۳): حداقل عرض گذرهای بن بست بر اساس طول معبر

عرض معبر		طول معبر
بافت خالی	بافت پرو نیمه پر	
۸ متر	۶ متر	تا ۵۰ مترمربع
۱۰ متر	۸ متر	از ۵۰ تا ۱۰۰ متر
۱۲ متر	۱۰ متر	از ۱۰۰ تا ۲۰۰ متر
مجاز نیست	۱۲ متر	از ۲۰۰ تا ۳۰۰ متر
مجاز نیست	۱۴ متر	بیشتر از ۳۰۰ متر

#### ۸-۱-۵- سلسله مراتب و اتصال‌های مجاز به شبکه معابر

ماده ۱- اتصال معابر دسترسی مشمول این ضوابط فقط به خیابان‌های محلی با حداکثر عرض ۱۶ متر مجاز بوده و اتصال آن‌ها به معابر با عرض بیشتر ممنوع است. در موارد مربوطه لازم است با تعبیه موانع فیزیکی مناسب این‌گونه اتصال‌ها قطع شوند.

ماده ۲- خصوصی‌ترین عنصر کاربری (واحد‌های مسکونی) باید از معابر غیر شریانی (دسترسی محلی) تغذیه شوند.

ماده ۳- دسترسی کاربری‌های محله‌ای از خیابان شریانی درجه ۲ فرعی تأمین خواهد شد.

ماده ۴- کاربری‌های شهری (عام‌ترین عناصر کاربری) همچنین کاربری‌هایی که نیاز به دسترسی سریع دارند مانند

آتش‌نشانی، بیمارستان و پمپ‌بنزین از طریق خیابان‌های شریانی درجه دو اصلی یا درجه ۲ فرعی دسترسی خواهند داشت.

ماده ۵- دسترسی به خیابان‌های شریانی درجه دو اصلی برای قطعات زمین در فواصل حداقل ۲۵۰ متری و نیز پارک‌ها،

مراکز آموزش عالی و فضاهای مشابه ایستگاه‌های حمل‌ونقل، استادیوم‌های ورزشی، مدارس حرفه‌ای و بیمارستان‌ها مجاز است.

ماده ۶- در مورد قطعاتی که بر خیابان‌های شریانی درجه دو اصلی قرار دارند، چنانچه به علل موجه پیش‌بینی دسترسی

جداگانه از جبهه پشت قطعه مقدور نباشد، دسترسی از گذرگاه اصلی با نظر شهرداری طرح اقدام می‌گردد.

#### ۹-۱-۵- الزامات مقطع عرضی معابر

ماده ۱ - مسیرهای پیشنهادی طرح که نیازمند تعریض، بازسازی و یا احداث می‌باشند، می‌تواند بر اساس نمونه‌های

مقاطع عرضی پیشنهادی اجرا شود.

**۱۰-۱-۵- ضوابط مربوط به دوربرگردان**

ماده ۱ - چنانچه معابر بن‌بست بیش از ۵۰ متر طول داشته باشند در انتهای معبر احداث یک دوربرگردان به‌صورت دایره یا مستطیل الزامی است. در صورتی که دوربرگردان به‌صورت مستطیل باشد، حداقل عرض مستطیل ۱/۵ برابر عرض معبر خواهد بود. در صورتی که دوربرگردان به‌صورت دایره در نظر گرفته شود حداقل شعاع دایره ۴ متر بیشتر از عرض بن‌بست خواهد بود.

ماده ۲ - به‌منظور ایجاد فضای لازم جهت مانور وسایل اطفاء حریق، حمل زباله و غیره، در انتهای بن‌بست‌ها با طول ۱۰۰ متر و بیشتر بایستی فضای لازم جهت دوربرگردان با ابعاد حداقل ۱۲\*۱۲ متر تأمین گردد.

**۱۱-۱-۵- طراحی هندسی معابر****۱-۱۱-۵- شعاع قوس‌ها در پلان‌ها**

ماده ۱- به هنگام احداث و یا توسعه معابر رعایت شعاع قوس در تقاطع‌ها برحسب عرض راه به‌صورت زیر الزامی است.

جدول شماره (۲۴): حداقل شعاع قوس (R) در تقاطع‌های قائمه

عرض خیابان (متر)	۶	۸	۱۰	۱۲	۱۴	۱۶	۱۸	۲۰	۲۴	۳۰	۳۶
۳۶	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
۳۰	*	*	۱۰	۱۰	۱۰	۱۲	۱۲	۱۲	۱۵	۱۵	*
۲۴	*	*	۸	۱۰	۱۰	۱۲	۱۲	۱۵			
۲۰	۶	۸	۸	۱۰	۱۰	۱۲	۱۲				
۱۸	۶	۸	۸	۸	۱۰	۱۰	۱۰				
۱۶	۶	۸	۸	۸	۱۰	۱۰					
۱۴	۶	۶	۸	۸							
۱۲	۶	۶	۸								
۱۰	۶	۶	۶								
۸	۴/۵	۴/۵									

در صورتی که طراحی شبکه راه‌ها به‌وسیله کارشناس ذیصلاح ترافیک انجام شود، ضوابط فوق می‌تواند حسب مورد و ضرورت با نظر کارشناس مورد جرح و تعدیل قرار گیرد.

**۲-۱۱-۵- شعاع قوس در پروفیل طولی**

ماده ۱- حداکثر شیب طولی در معابر فرعی ۱۰ درصد و در معابر اصلی ۸ درصد است.

ماده ۲- حداقل شعاع قوس محدب و مقعر در خیابان‌های فرعی و اصلی می‌بایست بر اساس سرعت مجاز پیش‌بینی گردد.

**۳-۱۱-۵- تقاطع‌ها**

ماده ۱- فاصله دید در تقاطع‌ها حداقل ۲۰ متر است. اگر این امر ممکن نباشد، باید با نصب تابلو و هشدار لازم، رفع نقص کرد.

ماده ۲- اگر تقاطع بیش از چهار ورودی داشته باشد تبدیل به میدان می‌شود. اگر امکان احداث میدان فراهم نباشد می‌بایست ورودی‌های مازاد را مسدود نموده یا یک‌طرفه کرد.

ماده ۳- نصب تابلو و هر نوع تجهیزات و تأسیسات دیگر در مثلث دید ممنوع است.

ماده ۴- در میدان‌ها سه نوار عبور حلقوی با عرض ۳/۵ متر به گرد هسته مرکزی با شعاع حداقل ۱۲ متر احداث می‌شود.

ماده ۵- اگر میدان غیر دایره‌ای باشد، حداقل شعاع گردش به کار گرفته‌شده در هسته مرکزی ۱۲ متر خواهد بود.

ماده ۶- احداث قوس به میزانی که امکان حرکت و توقف امن بر اساس سرعت طرح را بدهد مجاز است.



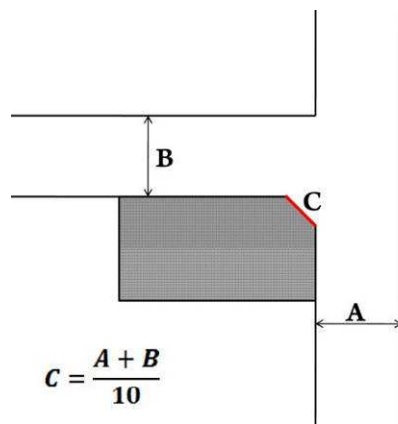
### ۱۲-۱-۵- ضوابط اجرای عقب رفتگی در تقاطع‌ها (پخی)

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

ماده ۱- پخ دو کوچه که هردوی آن‌ها طبق ضوابط و مقررات شهرسازی ماشین‌رو نیست (عرض کمتر از ۶ متر) به طول ثابت یک متر در طرفین تقاطع تعیین می‌گردد. بدیهی است حداقل طول پخ نباید از یک متر کمتر باشد.

ماده ۲- پخ دو گذر که یکی از آن‌ها طبق ضوابط شهرسازی ماشین‌رو است (بیشتر از ۶ متر) و دیگری که ماشین‌رو نیست (کمتر از ۶ متر) به طول ثابت ۱/۵ متر تعیین می‌گردد.

ماده ۳- طول پخ تقاطع دو گذر در صورت احراز شرایط زیر بدون توجه به زاویه تقاطع به صورت ۰/۱ مجموع عرض دو گذر تعیین می‌گردد. (مثال: طول پخ در تقاطع دو معبر با عرض‌های ۱۲ متر و ۱۶ متر برابر با ۲/۸ متر خواهد بود)



الف- داخل محدوده شهر باشد.

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

پ- هیچ‌یک از گوشه‌های تقاطع بر اساس طرح تفصیلی و طرح اجرایی تعیین پخ نشده باشد (چه در پروانه و چه در اجرا). بدیهی است، چنانچه شرایط فوق احراز نگردد، می‌بایستی پخ را از جداول زیر استخراج کرده و با توجه به دیگر ضوابط این دستورالعمل تعیین گردد.

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

ماده ۴- پخ تقاطع دو گذر که هر دو ماشین‌رو و عرض آن‌ها کمتر و یا مساوی با ۳۶ متر است، طبق جداول چهارگانه زیر در خصوص اندازه پخ و با توجه به زاویه تقاطع تعیین می‌گردد.

ماده ۵- پخ خیابان به عرض ۳۰ متر و بیشتر با شبکه‌های ۳۶ متری و بیشتر توسط واحد فنی شهرداری ضمن رعایت حداقل طول پخ در جدول زیر تهیه و جهت تصویب به کمیسیون ماده پنج ارسال شود.

ماده ۶- پخ یک گذر با حرایم (خطوط انتقال نیرو و مسیل‌ها، لوله‌های گاز و نفت و ...) مشروط بر آنکه داخل آن خیابانی در نظر گرفته نشده باشد، بر اساس تقاطع خیابانی مفروض به عرض ۱۲ متر که در داخل حریم قرار گرفته می‌شود با خیابان متقاطع با توجه به زاویه تقاطع از جداول چهارگانه زیر و با توجه به بند ۳ همین دستورالعمل تعیین گردد، در غیر این صورت طبق بند ۹ این دستورالعمل عمل شود.

ماده ۷- در مورد تقاطع‌های بیش از ۴ شاخه می‌بایست طرح اجرایی توسط شهرداری تهیه و پس از تصویب در کمیسیون ماده ۵ عمل گردد.

ماده ۸- در صورتی که مساحت مثلث متساوی‌الساقین که بر اساس پخ جداول پیوست تعیین شده است از فضای ثابتی میدان یا تقاطع کمتر باشد، حدود ثابتی به‌جای پخ ملاک عمل قرار گیرد.

ماده ۹- چنانچه تعیین پخ به هر شکل (به دلیل تداخل پخ‌ها با اختلاف دو گذر یا موارد استثنایی دیگر) مقدور نباشد، موضوع توسط واحد فنی شهرداری بررسی و طرح لازم برای آن تهیه گردد و جهت تصویب به کمیسیون ماده ۵ ارسال شود.

ماده ۱۰- در مورد پخ دوربرگردان‌ها به علت آن که وجود دوربرگردان دلیل عدم دسترسی سواره به خیابان اصلی مربوطه است، لذا گذرهای مربوط به آن گذر عابر پیاده تلقی و نیازی به احداث پخ ندارد.

ماده ۱۱- پخ ملاک عمل تقاطع‌هایی که دارای طرح اجرایی است: پخ‌های واقع در محل تقاطع گذرها که دارای طرح اجرایی بوده و طرح مذکور در کمیسیون رسیدگی به طرح‌ها مورد تأیید قرار گرفته باشد ملاک عمل است.

ماده ۱۲- جهت تعیین پخ معابر با عرض کمتر از ۱۰ متر با گذرهای بیش از ۲۰ متر، گذر اصلی ۱۲ متر در نظر گرفته می‌شود.

ماده ۱۳- در تقاطع ۴ شاخه چنانچه بزرگ‌ترین پخ بر مبنای نقشه ثابتی یا پروانه صادره از یک‌دهم مجموع عرض دو گذر بزرگ‌تر باشد، طول پخ مزبور ملاک تعیین پخ گوشه‌های دیگر نیز قرار خواهد گرفت. بدیهی است پروانه‌هایی که قبل از ابلاغ این مصوبه با توجه به ضوابط قبلی صادر گردیده و همچنین طرح‌های مصوب اجرایی، از این مصوبه مستثنا می‌باشد.

ماده ۱۴- نصب درب بازشو و ماشین‌رو در کلیه پخ‌ها ممنوع است.

جدول شماره (۲۵): میزان پخ برای زاویه تقاطع  $a < 50$

LA LB	۶ تا ۱۱	۱۱/۱ تا ۱۵	۱۵/۱ تا ۱۹	۱۹/۱ تا ۲۳	۲۳/۱ تا ۳۰	۳۰/۱ تا ۴۰
۱۱-۶	۴/۰۰	۵/۰۰	۶/۰۰	۷/۰۰	۸/۰۰	۹/۰۰
۱۱/۱--۱۵	۵/۰۰	۷/۰۰	۸/۰۰	۹/۵۰	۱۱/۰۰	۱۲/۰۰
۱۵/۱--۱۹	۶/۰۰	۸/۰۰	۱۰/۰۰	۱۱/۰۰	۱۲/۰۰	۱۴/۰۰
۱۹/۱--۲۳	۷/۰۰	۹/۵۰	۱۱/۰۰	۱۲/۰۰	۱۳/۵۰	۱۶/۰۰
۲۳/۱--۳۰	۸/۰۰	۱۱/۰۰	۱۲/۰۰	۱۳/۵۰	۱۵/۰۰	۲۰/۰۰
۳۰/۱--۴۰	۹/۰۰	۱۲/۰۰	۱۴/۰۰	۱۶/۰۰	۲۱/۰۰	۲۵/۰۰

جدول شماره (۲۶): پخ برای زاویه  $50 < a < 85$

LA LB	۶ تا ۱۱	۱۱/۱ تا ۱۵	۱۵/۱ تا ۱۹	۱۹/۱ تا ۲۳	۲۳/۱ تا ۳۰	۳۰/۱ تا ۴۰
۱۱-۶	۳/۵	۴	۵	۶	۷	۸
۱۱/۱--۱۵	۴	۶	۷	۸	۹	۱۰
۱۵/۱--۱۹	۵	۷	۸	۹	۱۰	۱۲
۱۹/۱--۲۳	۶	۸	۹	۱۰	۱۱	۱۴
۲۳/۱--۳۰	۷	۹	۱۰	۱۱	۱۲/۵	۱۷
۳۰/۱--۴۰	۸	۱۰	۱۲	۱۴	۱۸	۲۲

جدول شماره (۲۷): میزان پخ برای زاویه  $85 < a < 110$ 

LA LB	۶ تا ۱۱	۱۱/۱ تا ۱۵	۱۵/۱ تا ۱۹	۱۹/۱ تا ۲۳	۲۳/۱ تا ۳۰	۳۰/۱ تا ۴۰
۱۱-۶	۲	۳	۴	۴/۵	۵	۵/۵
۱۱/۱--۱۵	۳	۴	۵	۶	۷	۸
۱۵/۱--۱۹	۴	۵	۶	۷	۸	۹
۱۹/۱--۲۳	۴/۵	۶	۷	۸	۹	۱۰
۲۳/۱--۳۰	۵	۷	۸	۹	۱۰	۱۲
۳۰/۱--۴۰	۵/۵	۸	۹	۱۰	۱۲	۱۴

ماده ۱۵- در صورتی که هر یک از خیابان‌ها دارای رفوژ میانی باشند، در تقاطع با خیابان‌های کمتر از ۳۰ متر، پخ تقاطع از جدول فوق شامل تقاطع نیمه خیابان دارای رفوژ و خیابان مربوطه محاسبه می‌گردد.

جدول شماره (۲۸): میزان پخ برای زاویه تقاطع  $a < 110$ 

LA LB	۶ تا ۱۱	۱۱/۱ تا ۱۵	۱۵/۱ تا ۱۹	۱۹/۱ تا ۲۳	۲۳/۱ تا ۳۰	۳۰/۱ تا ۴۰
۱۱-۶	۲/۰۰	۲/۵۰	۳/۰۰	۳/۵۰	۴/۰۰	۵/۰۰
۱۱/۱۵-۱	۲/۵۰	۳/۵۰	۴/۰۰	۴/۵۰	۵/۰۰	۶/۰۰
۱۵/۱۹-۱	۳/۰۰	۴/۰۰	۴/۵۰	۵/۰۰	۶/۰۰	۷/۰۰
۱۹/۲۳-۱	۳/۵۰	۴/۵۰	۵/۰۰	۶/۰۰	۷/۰۰	۸/۰۰
۲۳/۳۰-۱	۴/۰۰	۵/۰۰	۶/۰۰	۷/۰۰	۸/۵۰	۱۰/۰۰
۳۰/۴۰-۱	۵/۰۰	۶/۰۰	۷/۰۰	۸/۰۰	۱۰/۰۰	۱۵/۰۰

### ۱۳-۱-۵- مسیر دوچرخه

ماده ۱- توصیه می‌گردد معابر شهری با رعایت حال دوچرخه‌سواران طراحی شوند.  
 ماده ۲- مسیرهای دوچرخه باید مجزا از پارکینگ‌های حاشیه‌ای جانمایی شوند.  
 ماده ۳- مناسب‌سازی راه‌ها برای دوچرخه‌سواران با اصلاح رویه و یا روسازی آن‌ها ضروری است.  
 ماده ۴- در امتداد مسیرهای درجه یک و درجه دو، مسیر دوچرخه‌رو وجود داشته باشد. دوچرخه‌ها مجاز به استفاده مشترک از سواره‌رو نیستند.

ماده ۶- حداقل عرض برای مسیر دوچرخه‌های یک طرفه یک متر و برای مسیر دوطرفه ۱/۵ متر تعیین می‌گردد. بین لبه دوچرخه‌رو و موانع کناره راه باید حداقل ۰/۵ متر فاصله باشد. در غیر این صورت تا فاصله ۰/۵ متری مانع، جزء عرض مفید مسیر دوچرخه‌رو به حساب نمی‌آید.

جدول شماره (۲۹): حداکثر شیب طولی خیابان با توجه به نیازهای پیاده و دوچرخه

حداکثر شیب طولی (درصد)		مسیری که در امتداد راه قرار دارد
با طول شیب کمتر از ۲۰۰ متر	غالب	
۵	۲	مسیرهای دوچرخه
۷	۵	مسیرهای پیاده

**۵-۲- ضوابط پارکینگ****۵-۲-۱- ضوابط عام**

- ماده ۱- رعایت پارکینگ برای کلیه کاربری‌ها، برابر ضوابط ارائه شده در طرح تفصیلی شهر الزامی است.
- ماده ۲- پارکینگ‌های مجاور معابر و کنار معابر می‌توانند به صورت خطی-کناری در معابر محله‌ای و ناحیه بدون ورودی و خروجی مطرح باشند. در معابر اصلی شهری، استقرار خطی پارکینگ بدون ورودی و خروجی مجاز نیست.
- ماده ۳- هنگام صدور پروانه ساختمان رعایت ضوابط و مقررات پارکینگ پیشنهادی طرح الزامی است.
- ماده ۴- احداث یک واحد پارکینگ برای هر واحد مسکونی تحت اشغال یک خانوار الزامی است. این پارکینگ در زیرزمین، پیلوت یا در فضای باز واحد مسکونی برابر ضوابط ذکر شده در کاربری مسکونی قابل تأمین است.
- ماده ۵- محل پارکینگ می‌تواند به صورت سرپوشیده و یا در محوطه باز (در داخل قطعه زمین) تأمین شود.
- ماده ۶- حداقل سطح هر واحد پارکینگ در کاربری‌ها ۲۵ مترمربع است.
- تبصره: سطح هر واحد پارکینگ صرفاً در کاربری مسکونی برابر با ۱۵ مترمربع در نظر گرفته می‌شود.
- ماده ۷- حداقل عرض راهرو برای گردش ۹۰ درجه ۵ متر و برای گردش‌های ۶۰، ۴۵ و ۳۰ درجه ۳/۸ متر تعیین می‌شود. برای تأمین حداکثر یک واحد پارکینگ در یک پلاک نیاز به فضای مانور نیست.
- ماده ۸- حداکثر ارتفاع مفید پارکینگ ۲/۴ متر و حداقل ارتفاع ورودی به پارکینگ ۱/۸۰ متر تعیین می‌شود.
- ماده ۹- حداکثر شیب رمپ پارکینگ ۱۵ درصد است.

**۵-۲-۲- پارکینگ عمومی**

- ماده ۱- شهرداری موظف است در محل‌های مشخص شده در طرح تفصیلی، پارکینگ عمومی احداث نماید.
- ماده ۲- شهرداری می‌تواند علاوه بر پارکینگ‌های پیش‌بینی شده در طرح تفصیلی، نسبت به احداث پارکینگ‌های عمومی بر اساس ضوابط و مقررات مربوطه اقدام نماید.
- ماده ۳- سطح اشغال مجاز در پارکینگ طبقاتی ۱۰۰ درصد و حداکثر تراکم مجاز ۲۰۰ درصد تعیین می‌گردد.
- ماده ۴- در پارکینگ‌های عمومی احداث بنا برای نگهبان حداکثر ۴۰ مترمربع زمین مجاز است.
- ماده ۵- حداقل عرض درب ورودی پارکینگ ۳ متر است. تفکیک درب ورودی پارکینگ از ورودی‌های پیاده‌رو در قطعات مسکونی با بیش از ۴ واحد و در تمامی کاربری‌های عمومی الزامی است.
- ماده ۶- در صورتی که پارکینگ در زیرزمین تأمین گردد و از رمپ استفاده شود، حداکثر میزان شیب رمپ ۱۵ درصد مجاز است.
- ماده ۷- حداقل عرض رمپ ۳/۵ متر تعیین می‌گردد. در صورتی که تعداد پارکینگ بیش از ۲۵ واحد باشد تأمین حداقل عرض رمپ ۵ متر یا یک ورودی و یک خروجی به صورت مجزا و هر کدام به عرض حداقل ۳ متر الزامی است.

## ۳-۲-۵- میزان پارکینگ لازم در کاربری‌ها

## ۱-۳-۲-۵- کاربری مسکونی

ماده ۱ - حداقل تعداد پارکینگ در کاربری مسکونی بر اساس جدول زیر می‌باشد.

جدول شماره (۳۰): حداقل واحد پارکینگ موردنیاز واحدهای مسکونی

کاربری	مقیاس	زیر کاربری	مبنای محاسبه پارکینگ کل (یک واحد)	توضیحات
مسکونی	محلّه	ویلایی تراکم زیاد	به ازای هر واحد با استفاده مستقل	
		ویلایی تراکم متوسط	به ازای هر واحد با استفاده مستقل	
		ویلایی تراکم کم	به ازای هر واحد با استفاده مستقل	
		ویلایی تراکم ویژه	به ازای هر واحد با استفاده مستقل	
		مجتمع و آپارتمان‌ها	به ازای هر واحد تا زیربنای ۱۵۰ مترمربع	به ازای هر ۱۵۰ مترمربع مازاد هر واحد مسکونی یک واحد پارکینگ
		خوابگاه دانشجویی خارج از دانشگاه	به ازای هر ۲۰۰ مترمربع زیربنای کل	۲۵ درصد از فضای باز مجموعه می‌بایست به پارکینگ اختصاص یابد

## ۲-۳-۲-۵- کاربری تجاری خدماتی

ماده ۱ - حداقل تعداد پارکینگ در کاربری‌های تجاری بر اساس جدول زیر می‌باشد.

ماده ۲- فاصله مناسب ذکر شده در ضوابط زیر حداکثر برابر با ۲۰۰ متر تعیین می‌گردد. رعایت و اجرایی شدن این

پارکینگ‌ها با کنترل کمیسیون ماده ۵ استان الزامی است.

جدول شماره (۳۱): حداقل واحد پارکینگ موردنیاز واحدهای تجاری کاربری

کاربری	مقیاس	زیر کاربری	مبنای محاسبه پارکینگ (یک واحد)	توضیحات
تجاری (انتفاعی- غیرانتفاعی)	محلّه	واحدهای خرید روزانه (خوروبار، میوه و سبزی، نانوايي، قصابی و امثالهم)	عدم نیاز به پارکینگ	
	ناحیه	واحدهای خرید هفتگی (سوپرمارکت، فروشگاه‌های مصرف شهر و روستا، نوشت افزار، قنادی، آجیل فروشی و ...) شعب بانک‌ها و صندوق‌های قرض الحسنه و اعتباری، بنگاه‌های معاملات املاک، فروشگاه‌های منسوجات، پلاستیک، لوازم خانگی، لوازم صوتی و تصویری، کتاب‌فروشی‌ها، رستوران، شرکت‌های بیمه و انواع مشابه دیگر	۲۵ درصد زیربنا	رعایت پارکینگ صرفاً در فاصله مناسب حداکثر ۱۵۰ متر
	ناحیه	داروخانه	۵۰ درصد زیربنا	رعایت پارکینگ صرفاً در فاصله مناسب حداکثر ۱۵۰ متر
	شهر	عمده‌فروشی‌ها، راسته‌های صنوف و بورس‌ها، شرکت‌ها و دفاتر بازرگانی و تجاری، مبل‌فروشی‌ها، پوشاک و مؤسسات تجاری	تا ۱۰۰ مترمربع	رعایت پارکینگ صرفاً در فاصله

مناسب حداکثر ۱۵۰ متر	زیربنا ۵۰ درصد مازاد بر ۱۰۰ مترمربع ۲۵درصد	واردات و صادرات کالا، نمایندگی مؤسسات تجاری خارجی، فروشگاه‌های بزرگ (مانند رفاه، شهروند و ...) و بازارچه، شعب مرکزی بانک‌ها و مؤسسات مالی و اعتباری، نمایندگی فروش و عرضه وسایل نقلیه، فروشگاه عرضه قطعات یدکی وسایل نقلیه و فروشگاه عرضه صنایع دستی و فرش، تالارهای پذیرایی، تعمیرگاه‌های لوازم خانگی و خودرو، دفاتر نمایندگی بانکهای خارجی، نمایندگی مؤسسات تجاری خارجی		
رعایت پارکینگ صرفا در فاصله مناسب حداکثر ۱۵۰ متر	تا ۱۰۰ مترمربع زیربنا ۵۰ درصد مازاد بر ۱۰۰ مترمربع ۲۵درصد	مطب پزشکان	محل	
رعایت پارکینگ صرفا در فاصله مناسب حداکثر ۱۵۰ متر	۲۵ درصد زیربنا	پلیس ۱۰+، آموزشگاه‌های خصوصی، دفاتر (وکالت، مهندسی و نقشه برداری، ثبت اسناد، ازدواج و طلاق، شرکت‌های پیمانکاری و مشاور خدمات)، آزمایشگاه‌های طبی و تخصصی، مراکز رادیولوژی، سالن‌های ورزشی کوچک، مرکز مشاوره درمانی و خانوادگی	ناحیه	
رعایت پارکینگ صرفا در فاصله مناسب حداکثر ۱۵۰ متر	تا ۱۰۰ مترمربع زیربنا ۵۰ درصد مازاد بر ۱۰۰ مترمربع ۲۵درصد	ارائه خدمات اینترنت، دفاتر حسابرسی، مراکز ام آر ای و مشابه، آمبولانس خصوصی، درمان اعتماد، فیزیوتراپی، مراکز کاربایی، رسانه‌های دیجیتال انتفاعی، رادیولوژی، مطب دامپزشکان، دفاتر احزاب، تشکل‌های مردم نهاد-مؤسسات خیریه-اتحادیه‌ها، مجامع، انجمن‌ها و تعاونی‌ها، رسانه‌های دیجیتال خبری، هیئت‌های ورزشی و آموزشگاه‌های مذهبی (به‌غیر از حوزه‌های علمیه)		تجاری خدماتی (انتفاعی- غیرانتفاعی)
۲۰درصد از مساحت زمین می‌بایست به پارکینگ بر معبر اختصاص یابد	به ازای هر ۵۰ مترمربع زمین یک پارکینگ	معاینه فنی خودرو	شهر	
۲۰درصد از مساحت زمین می‌بایست به پارکینگ بر معبر اختصاص یابد	به ازای هر ۵۰ مترمربع زیربنا یک پارکینگ	مجتمع‌های تجاری		تجاری (انتفاعی- غیرانتفاعی)

### ۳-۲-۵- سایر کاربری‌های خدماتی

ماده ۱- سطوح پارکینگ عمومی مورد نیاز سایر فعالیت‌های خدماتی شهر به شرح جدول ۳۱ است. پارکینگ‌های اختصاصی تابع ضوابط احداث و طراحی ساختمان‌های اداری و عمومی است.

ماده ۲- در کاربری‌های خدماتی جدول ۳۱ اولویت با رعایت پارکینگ بر معبر است. صرفا پس از رعایت پارکینگ بر معبر تعیین شده، مابقی پارکینگ مورد نیاز می‌باید در پیلوت یا زیرزمین رعایت گردد.

ماده ۳- پارکینگ بر معبر رعایت شده، به عنوان سطح فضای باز مورد نیاز کاربری‌های خدماتی جدول زیر محاسبه می‌گردد.

ماده ۴- در کاربری‌های خدماتی در صورت تمایل می‌توان تا سقف ۲۰ درصد از سطح فضای باز را به عنوان پارکینگ تخصیص داد. این سطح جزو پارکینگ مورد نیاز محاسبه نمی‌گردد ولی جزو میزان فضای باز مورد نیاز کاربری محاسبه می‌گردد.

جدول شماره (۳۲): سطوح پارکینگ‌های عمومی مورد نیاز فعالیت‌های خدماتی

کاربری	مقیاس	زیر کاربری	مبنای محاسبه پارکینگ کل (یک واحد)	پارکینگ بر معبر
آموزش، تحقیقات و فن آوری	شهر	مدارس عالی، دانشگاه‌ها، دانشکده‌ها، دانشسراها، حوزه‌های علمیه و مراکز تحقیقاتی و پژوهشی و علمی و کاربردی و پارک فناوری	به ازای هر ۱۵۰ مترمربع زیربنای کل	۱۰ درصد از مساحت زمین می‌بایست به پارکینگ بر معبر اختصاص یابد
		مهدکودک و پیش دبستانی	به ازای هر ۷۵ مترمربع زیربنای کل	۱۵ درصد از مساحت زمین می‌بایست به پارکینگ بر معبر اختصاص یابد
آموزشی	محل	دبستان	به ازای هر ۵۰ مترمربع زیربنای کل	۱۵ درصد از مساحت زمین می‌بایست به پارکینگ بر معبر اختصاص یابد
		متوسطه (دوره اول)	به ازای هر ۵۰ مترمربع زیربنای کل	۱۰ درصد از مساحت زمین می‌بایست به پارکینگ بر معبر اختصاص یابد
	ناحیه	متوسطه (دوره دوم)	به ازای هر ۵۰ مترمربع زیربنای کل	۱۰ درصد از مساحت زمین می‌بایست به پارکینگ بر معبر اختصاص یابد
		شهر	هنرستان‌های صنعتی، مجتمع‌های آموزشی، مدارس اسلامی، مدارس کودکان استثنایی، مراکز پرورش استعدادها درخشان، مدارس شاهد و مدارس اتباع خارجی	۱۰ درصد از مساحت زمین می‌بایست به پارکینگ بر معبر اختصاص یابد
اداری و انتظامی	شهر	تمامی ادارات	۲۵ درصد از مساحت زمین در قالب پارکینگ بر معبر اختصاص یابد	
ورزشی	محل	زمین‌های بازی کوچک	به ازای هر ۱۰۰ مترمربع زمین	۲۵ درصد از مساحت زمین در قالب پارکینگ بر معبر اختصاص یابد
		زمین‌های ورزشی بزرگ و سالن‌های کوچک ورزشی	به ازای هر ۵۰ مترمربع زیربنای کل	۲۵ درصد از مساحت زمین در قالب پارکینگ بر معبر اختصاص یابد
	ناحیه	استخر روباز	به ازای هر ۱۰۰ مترمربع زمین	۲۵ درصد از مساحت زمین در قالب پارکینگ بر معبر اختصاص یابد
		استخر سرپوشیده	به ازای هر ۵۰ مترمربع زیربنای کل	۲۵ درصد از مساحت زمین در قالب پارکینگ بر معبر اختصاص یابد
	شهر	ورزشگاه‌ها و مجتمع‌های ورزشی	به ازای هر ۵۰ مترمربع زیربنای کل	۲۵ درصد از مساحت زمین در قالب پارکینگ بر معبر اختصاص یابد
		مجموعه‌های آبی ورزشی	به ازای هر ۵۰ مترمربع زیربنای کل	۲۵ درصد از مساحت زمین در قالب پارکینگ بر معبر اختصاص یابد
		زورخانه	به ازای هر ۵۰ مترمربع زیربنای کل	۲۵ درصد از مساحت زمین در قالب پارکینگ بر معبر اختصاص یابد
	درمانی	محل	مراکز بهداشت و تنظیم خانواده	به ازای هر ۷۵ مترمربع زیربنای کل
درمانگاه‌ها			به ازای هر ۵۰ مترمربع زیربنای کل	۲۵ درصد از مساحت زمین در قالب پارکینگ بر معبر اختصاص یابد
ناحیه		پلی کلینیک‌ها	به ازای هر ۵۰ مترمربع زیربنای کل	۲۵ درصد از مساحت زمین در قالب پارکینگ بر معبر اختصاص یابد
		شهر	مراکز انتقال خون	به ازای هر ۵۰ مترمربع زیربنای کل

کاربری	مقیاس	زیر کاربری	مبنای محاسبه پارکینگ کل (یک واحد)	پارکینگ بر معبر	
		مراکز اورژانس	به ازای هر ۵۰ مترمربع زیربنای کل	۲۵ درصد از مساحت زمین در قالب پارکینگ بر معبر اختصاص یابد	
		مرکز نگهداری کودکان بی سرپرست، خانه سالمندان و ...	به ازای هر ۵۰ مترمربع زیربنای کل	۲۵ درصد از مساحت زمین در قالب پارکینگ بر معبر اختصاص یابد	
		مرکز توان بخشی، درمانگاه های دامپزشکی، زایشگاه ها	به ازای هر ۵۰ مترمربع زیربنای کل	۲۵ درصد از مساحت زمین در قالب پارکینگ بر معبر اختصاص یابد	
		بیمارستان	به ازای هر ۵۵ مترمربع زیربنای کل	۲۰ درصد از مساحت زمین باید به پارکینگ بر معبر اختصاص یابد	
فرهنگی هنری	ناحیه	کتابخانه، کانون پرورش فکری کودکان و نوجوانان	به ازای هر ۳۵ مترمربع زیربنای کل	۲۵ درصد از مساحت زمین در قالب پارکینگ بر معبر اختصاص یابد	
		سالن اجتماعات، سینما، تئاتر، سالن کنسرت	به ازای هر ۳۵ مترمربع زیربنای کل	۲۵ درصد از مساحت زمین در قالب پارکینگ بر معبر اختصاص یابد	
	شهر	کتابخانه مرکزی و تخصصی، نگارخانه، فرهنگسرا و مجتمع های فرهنگی، مؤسسات و دفاتر مرکزی روزنامه و مجله، مراکز صداوسیما	به ازای هر ۵۰ مترمربع زیربنای کل	۲۵ درصد از مساحت زمین در قالب پارکینگ بر معبر اختصاص یابد	
		بوستان محله ای	به ازای هر ۱۲۰ مترمربع زمین	۲۰ درصد از مساحت زمین در قالب پارکینگ بر معبر می بایست به پارکینگ اختصاص یابد	
پارک	ناحیه	بوستان (پارک) ناحیه ای	به ازای هر ۱۲۰ مترمربع زمین	۲۰ درصد از مساحت زمین در قالب پارکینگ بر معبر می بایست به پارکینگ اختصاص یابد	
		شهر	بوستان (پارک) اصلی شهر	به ازای هر ۱۲۰ مترمربع زمین	۲۰ درصد از مساحت زمین می بایست به پارکینگ بر معبر اختصاص یابد
	محله	مسجد	عدم نیاز به پارکینگ		
مذهبی	محله	حسینیه ها و فاطمیه ها	به ازای هر ۴۰ مترمربع مساحت عرصه یا زیربنای کل	۲۵ درصد از مساحت زمین در قالب پارکینگ بر معبر اختصاص یابد	
		شهر	مصلى	به ازای هر ۴۰ مترمربع مساحت عرصه یا زیربنای کل	۲۵ درصد از مساحت زمین در قالب پارکینگ بر معبر اختصاص یابد
	محله	مساجد بزرگ و مسجد جامع شهر، مهدیه، کلیساها، ایستگاه های جمع آوری زباله	به ازای هر ۵۰ مترمربع زمین	۵۰ درصد از مساحت زمین می بایست به پارکینگ بر معبر اختصاص یابد	
تجهیزات شهری	شهر	جایگاه سوخت	به ازای هر ۲۵۰ مترمربع زمین	۱۰ درصد از مساحت زمین می بایست به پارکینگ اختصاص یابد	
		ایستگاه های آتش نشانی	به ازای هر ۷۵ مترمربع زیربنای کل	۵۰ درصد از فضای باز مجموعه می بایست به پارکینگ اختصاص یابد	
		اورژانس ۱۱۵	به ازای هر ۱۲۵ مترمربع زیربنای کل	۲۰ درصد از فضای باز مجموعه می بایست به پارکینگ اختصاص یابد	
	شهر	میادین میوه و تره بار	به ازای هر ۵۰ مترمربع زیربنای کل	۲۵ درصد از فضای باز مجموعه می بایست به پارکینگ اختصاص یابد	
		گورستان های موجود	به ازای هر ۲۵۰ مترمربع زمین	۱۰ درصد از مساحت زمین می بایست به پارکینگ اختصاص یابد	
		مراکز امداد و نجات و هلال احمر	به ازای هر ۱۲۵ مترمربع زیربنای کل	۲۰ درصد از فضای باز مجموعه می بایست به پارکینگ اختصاص یابد	
	خارج از محدوده		نمایشگاه های دائمی	به ازای هر ۵۰ مترمربع زیربنای کل	۲۵ درصد از مساحت زمین در قالب پارکینگ بر معبر اختصاص یابد
			انتقال گورستان ها، مرکز دفن بهداشتی زباله، حمل و نقل و انبار و میدان میوه و تره بار	بر اساس طرح مطالعاتی مصوب	
	تأسیسات شهری	محله	ایستگاه های تنظیم فشار	-	



کاربری	مقیاس	زیر کاربری	مبنای محاسبه پارکینگ کل (یک واحد)	پارکینگ بر معبر
		گاز، آب و فاضلاب، سرویس های عمومی بهداشتی		
	ناحیه	مخازن آب زیرزمینی و هوایی، تصفیه خانه آب و فاضلاب و پسماند، ایستگاه تنظیم فشار گاز	به ازای هر ۲۰۰ مترمربع زمین	
	ناحیه	پارکینگ های عمومی	-	
حمل و نقل و انبار	شهر	پایانه اتوبوس رانی شهری، پایانه های مسافربری	به ازای هر ۴۰ مترمربع زیربنای کل	۲۰ درصد از مساحت زمین می بایست به پارکینگ بر معبر اختصاص یابد
		سردخانه	به ازای هر ۵۰ مترمربع زیربنای کل	۵۰ درصد از فضای باز مجموعه می بایست به پارکینگ اختصاص یابد
		انبارها و سیلو	به ازای هر ۷۰ مترمربع زیربنای کل	کل فضای باز کاربری می بایست به پارکینگ اختصاص یابد.
تاریخی	شهر	موزه، محوطه های تاریخی، بناهای یادبود، آرامگاه مشاهیر، اماکن متبرکه و حریم های تملک شده آنان		بر اساس نظر میراث فرهنگی
تفریحی گردشگری	شهر	مهمان پذیر، مهمانسرا، متل و هتل آپارتمان	به ازای هر ۵۰ مترمربع زیربنای کل	۵۰ درصد از فضای باز مجموعه می بایست به پارکینگ مراجعه اختصاص یابد
		هتل	به ازای هر ۵۰ مترمربع زیربنای کل	۵۰ درصد از فضای باز مجموعه می بایست به پارکینگ مراجعه اختصاص یابد
		شهربازی تفریحی ویژه، پارک های جنگلی و اردوگاه های جهانگردی	به ازای هر ۱۲۵ مترمربع زمین	۲۰ درصد از مساحت زمین در قالب پارکینگ بر معبر می بایست به پارکینگ اختصاص یابد
صنعتی و کارگاهی		گروه الف	به ازای هر ۲۵ مترمربع زیربنای کل	۵۰ درصد فضای باز می بایست به پارکینگ اختصاص یابد

ماده ۵ - علاوه بر پارکینگ مورد نیاز اتومبیل، به ازای هر واحد پارکینگ اتومبیل، یک واحد پارکینگ وسایل نقلیه موتوری (موتور و دوچرخه) برای هر یک از کاربری های فوق الزامی است.

ماده ۶ - حداقل مساحت پارکینگ وسایل نقلیه موتوری ۳ مترمربع است.

ماده ۷- پارکینگ بر معبر باید بدون حصار و بولارد باشد و صرفاً جهت پارک خودرو آماده سازی و مورد استفاده قرار گیرد .

**۳-۵- مقررات مشترک****۱-۳-۵- ضوابط احداث بنا در مجاورت معابر و میدان‌های شهری**

از آنجاکه تقاطع شبکه‌های ارتباطی و میدان‌ها جزء عناصر اصلی فضای شهری محسوب می‌شوند، بنابراین ساختمان‌سازی در پیرامون آن‌ها باید تابع ویژگی‌های معینی باشند. این ویژگی‌های معین در چارچوب تهیه طرح‌های جزئیات شهرسازی تدقیق خواهند شد. تا زمان تهیه طرح‌های مذکور، ضوابط زیر به‌عنوان حداقل باید در نظر شود:

ماده ۱- ساختمان‌های پیرامون تقاطع شبکه‌های ارتباطی با حداقل عرض ۲۰ متر و به بالا، باید به‌صورت هماهنگ و در پیوند با فضای باز تقاطع طراحی شوند.

ماده ۲- ارتفاع ساختمان‌ها در چهارگوشه تقاطع مساوی باشد.

ماده ۳- پخ به‌صورت متقارن یا متجانس به کیفیتی پیش‌بینی شود که در مجموع منجر به انسجام فضایی تقاطع شود.

ماده ۴- مصالح نمای ساختمان‌ها و فرم معماری آن‌ها باید از ویژگی‌های هماهنگ و مطابق ضوابط برخوردار باشد.

ماده ۵- تراکم قطعات پلاک‌های مشرف به تقاطع‌ها و میدان‌ها بر اساس حداکثر تراکم پلاک‌های مذکور تأمین گردد.

ماده ۶- طرح قطعات مجاور میدان‌ها و تقاطع‌ها باید به تأیید کمیته فنی شهرداری مهریز برسد.

**۲-۳-۵- مقررات مربوط به ارتفاع، حصارها و دیوارها**

ماده ۱- حداکثر ارتفاع ساختمان در کاربری‌های خدماتی یک طبقه با زیرزمین معادل ۵ متر و برای یک طبقه با پیلوت معادل ۶/۵ متر (بدون احتساب جان‌پناه و خرپشته) است.

ماده ۲- حداکثر ارتفاع ساختمان در کاربری‌های خدماتی دوطبقه با زیرزمین ۹ متر و برای دوطبقه با پیلوت ۱۰ متر (بدون احتساب جان‌پناه و خرپشته) است.

ماده ۳- در کاربری‌های خدماتی به‌استثنای تجاری، محل جانمایی ساختمان‌ها نسبت به حصار عقب‌نشینی نمایند. میزان این عقب‌نشینی حداقل ۲/۵ متر در عرض تمام پلاک است. ضمناً حصار در این کاربری‌ها شامل دیوار نرده‌ای است. در صورت تهیه طرح مناسب معماری می‌توان از بخشی از این فضا به‌عنوان پارکینگ نیز استفاده نمود. این فضا سرباز بوده و نباید مسقف گردد.

ماده ۴- دیوارها و حصارهای حیاط ساختمان‌ها باید در طول معبر از هماهنگی و تجانس در ارتفاع، نوع مصالح و رنگ نما برخوردار باشند.

ماده ۵- در مورد حصارهای نرده‌ای، این حصارها باید سو گذران بوده و به‌صورت نرده روی سکوهایی به ارتفاع حداکثر ۱ متر احداث شود.

ماده ۶- ارتفاع دیوار حیاط ساختمان‌های مسکونی حداکثر ۳ متر تعیین می‌گردد.

ماده ۷- احداث و یا نوسازی دیوار و حصار برای باغات شهر مهریز به شرط هماهنگی کامل با بافت موجود (با استفاده از مصالح مناسب شامل چینه، آجر، کاهگل و یا سنگ چین) بلامانع است.

**۳-۳-۵- ضوابط مربوط به نماسازی موقت جهت ساختمان‌های نیمه‌تمام و بناهای مخروبه**

ماده ۱- نظر به این‌که در محدوده شهر، زمین‌های بایرپراکنده، بناهای مخروبه و یا ساختمان‌های نیمه‌تمامی وجود دارند که عملیات ساختمانی آن‌ها سال‌هاست متوقف بوده و منافعی پاک و زیبایی شهر و برخلاف موازین شهرسازی است، لذا در اجرای

ماده ۱۱۰ قانون شهرداری، ضمن الزام مالکین زمین‌ها، بناها و ساختمان‌های موصوف به کشیدن دیوار مجاور و مشرف به معابر عمومی یا مرمت ساختمان، که اجرای آن می‌باید مورد تصویب شورای شهر قرار گیرد، از طرف شهرداری به مالکین، متصدیان و یا متولیان موارد فوق‌الذکر، کتباً اخطار خواهد شد ظرف مدت دو ماه نسبت به زیباسازی منظر نازیبای محل موردنظر از طریق دیوارکشی مجاور معبر و یا مرمت بنای مخروبه و یا اجرای طرح نماسازی موقت با استفاده از مصالح سبک و مقاوم در مقابل عوامل جوی و قابل نصب بر روی بدنه یا اسکلت ساختمان اقدام نمایند در صورت مسامحه یا امتناع از این امر، طرح نماسازی موقت توسط شهرداری تهیه و اجرا گردیده و هزینه آن طبق ماده ۱۱۰ قانون شهرداری‌ها وصول خواهد شد.

#### ۴-۳-۵- اقدامات ساختمانی که نیاز به کسب مجوز ندارد

ماده ۱- اقدامات زیر از طرف متقاضیان در محدوده شهر مهریز، احتیاج به مراجعه به شهرداری و کسب مجوز ندارد:

الف- مرمت پشت‌بام از قبیل عایق‌کاری (قیرگونی و یا ایزوگام، پوشش آسفالت، اندود کاه‌گل، نصب موزاییک).

ب- تعویض موزاییک ساختمان و راه‌پله.

پ- سفیدکاری و نقاشی و نصب کاشی.

ت- محوطه‌سازی در منازل و مجتمع‌های مسکونی اعم از احداث حوض یا استخر و هر نوع کف‌بندی، باغچه‌بندی

مشروط به عدم حذف پارکینگ.

ج- نصب، تعمیر یا تعویض سرویس‌های بهداشتی.

ح- احداث سرویس (دستشویی و توالت) مجزا از ساختمان به مساحت حداکثر ۲ مترمربع

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

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

#### ۵-۳-۵- مقررات مربوط به بالکن و سایر پیش‌آمدگی‌ها

ماده ۱- در ساخت کلیه پیش‌آمدگی‌ها رعایت مقررات ملی ساختمان الزامی می‌باشد.

ماده ۲- در معابر عمومی و خیابان‌ها در کلیه کاربری‌ها به‌جز تجاری و مسکونی به‌منظور تأمین دید مناسب و انتظام

بصری و جلوگیری از کاهش فضاهای باز شهری هرگونه احداث پیش‌آمدگی در مجاورت معابر عمومی و خیابان‌ها ممنوع

می‌باشد. بالکن صرفاً در محوطه پلاک‌های مسکونی با رعایت آیین‌نامه‌های مربوطه و مسائل سازه‌ای مجاز می‌باشد.

ماده ۳- احداث پیش‌آمدگی یا بالکن در واحدهای مسکونی به‌اندازه حداکثر ۱۰۰ سانتی‌متر در واحدهای جنوبی و در

معابر با عرض ۱۲ متر و بیشتر دارای پیاده‌رو و از ارتفاع بیش از ۳ متر بلامانع است.

تبصره ۱- پیش‌آمدگی طبقات فوقانی در بناهای واقع در میدان‌ها و همچنین گذرهای کم‌تر از ۱۲ متر و در گذرهای

بدون پیاده‌رو ممنوع است.

ماده ۴- احداث پیش‌آمدگی کاربری تجاری در معابر ۱۲ متر و بیشتر دارای پیاده‌رو حداکثر به عمق ۱ متر، از ارتفاع ۵ متر

به بالا بلامانع است.

ماده ۵- احداث حداکثر مجاز پیش‌آمدگی مشروط به از بین نرفتن اشجار گذر، و حتی‌الامکان عدم آسیب به تاج درختان،

رعایت حریم شبکه برق، چراغ روشنایی و مبلمان شهری و ... حتی‌المقدور در قالب طرح‌های بدنه‌سازی می‌باشد.

ماده ۶- پیش‌آمدگی در بافت ممتاز تاریخی و عرصه و حرایم محوطه‌ها و بناهای واجد ارزش تاریخی و معماری و

محورها و گذرهای تاریخی مجاز نیست.

ماده ۷ - احداث بالکن و ناودان به سمت مالکیت مجاور ممنوع است.

### ۶-۳-۵- مقررات مربوط به عدم احتساب تراکم در سرسرای انتظار و اطلاعات ساختمان

ماده ۱- با توجه به نیاز ساختمان‌های عمومی نظیر بیمارستان، مراکز درمانی، ادارات دولتی، مجتمع‌های مسکونی آپارتمانی و موارد مشابه به ورودی مناسب و نگهداری، سطح زیربنای این فضاها که در طبقه همکف منظور می‌گردد، در تراکم منظور نگردیده و صرفاً جزء زیربنای ساختمان محاسبه می‌گردد. بدیهی است موارد مذکور جزء مشاعات ساختمان بوده و غیرقابل تفکیک خواهد بود.

### ۷-۳-۵- ضوابط مربوط به نمای ساختمان

ماده ۱- رعایت مبانی و اصول معماری اصیل و بومی مهریز به‌عنوان اساس و پایه در طراحی و اجرای نمای ساختمان‌ها الزامی است و استفاده از سبک‌ها و فرم‌های نامتعارف با معماری اصیل مهریز در نمای ساختمان و در طراحی و احداث بنا ممنوع و غیرمجاز است.

ماده ۲- نمای ساختمان‌ها باید به نحوی طراحی شود که شکل، مقیاس، مصالح، رنگ و تناسبات حجم آن، هماهنگ با محیط پیرامون باشد و حتی‌المقدور از مصالح رایج برای نماسازی آن‌ها استفاده گردد.

ماده ۳- استفاده از عناصر غیرمتعارف نظیر مجسمه، تزیینات رومی و رنگ‌های نامتجانس در نما ممنوع است.

ماده ۴- از چیدمان تصادفی مصالح و فرم‌ها در کنار یکدیگر و شکل‌گیری علائم گرافیکی، حروف و فرم‌های نامتعارف به‌صورت گسترده در سطح نما پرهیز گردد.

ماده ۵- استفاده از نور، رنگ و سایه‌روشن در سطح نما، به‌نحوی که بر جذابیت بصری تأکید گردد، پیشنهاد می‌شود.

ماده ۶- نمای یک ساختمان مسکونی می‌باید به صورتی طراحی گردد که هماهنگی بصری مناسبی با عملکرد سکونت داشته و تداعی‌کننده سایر کاربری‌ها نباشد.

ماده ۷- لازم است در احداث بنا هماهنگی خطوط تراز، پیش‌آمدگی‌ها، بازشوها و لبه بالکن‌ها، تراز بام، جنس مصالح، ارتفاع و ... با نمای ساختمان‌های مجاور انجام شود.

ماده ۸- در صورتی که بنا نسبت به بنای ساخته‌شده هم‌جوارش عقب‌نشینی داشته باشد، دیوارهای دارای دید بنای مجاور باید مشابه بنای در دست احداث و یا بنای ساخته‌شده قبلی توسط مالک بنای در دست احداث با رعایت اصول فنی نماسازی شود.

ماده ۹- در زمینه نماسازی ساختمان‌ها استفاده از آجر، انواع ترکیبات سیمان و موارد مشابه به‌طور کلی توصیه می‌گردد. در هر صورت مصالح انتخاب‌شده در نما می‌باید متجانس با نماهای واحدهای هم‌جوار دیگر بوده و در تضاد با معماری سنتی و بومی نباشد. در ضمن رعایت مفاد مصوبه مورخ ۱۳۶۹/۰۸/۲۸ شورای عالی شهرسازی و معماری در نماسازی ساختمان‌ها الزامی است.

ماده ۱۰- به‌طور کلی در شهر مهریز با اقلیم گرم که تابش خورشید در آن نسبتاً زیاد است، استفاده از رنگ‌های با درجه انعکاس پایین توصیه می‌شود.

ماده ۱۱- رنگ زمینه و غالب شهر مهریز برای بدنه و نمای ساختمان‌ها، رنگ کرم و بژ است (رنگ آجر سنتی).

ماده ۱۲- استفاده از رنگ‌های روشن شامل قهوه‌ای روشن، آبی فیروزه‌ای، لاجوردی، اخراپی و گلبهی با مصالح مناسب که در معماری اصیل مهریز که دارای سابقه و کاربرد بوده، به‌عنوان رنگ مکمل و برای تنوع در نما و بدنه ساختمان‌ها، مجاز و بلا مانع است.

ماده ۱۳- استفاده از رنگ‌های نامتعارف (نارنجی، بنفش، قرمز و ...) در سطح نما مجاز نیست.

- ماده ۱۴- استفاده از هرگونه سطوح براق و انعکاسی و همچنین ایزوگام در نما ممنوع است.
- ماده ۱۵- توصیه می‌شود در نماهایی که دارای جزییات زیاد هستند از رنگ‌های هم‌خانواده استفاده شود.
- ماده ۱۶- در صورتی که بنا دارای بیش از یک جبهه ساختمانی باشد، می‌باید رنگ و مصالح کلیه نماها در ارتباط و هماهنگی مناسبی با یکدیگر طراحی شوند به گونه‌ای که انسجام کلی طرح حفظ گردد.
- ماده ۱۷- در نظر گرفتن رنگ‌های هم‌خانواده برای سایبان‌ها و کرکره مغازه‌ها، در هر فضای شهری توصیه می‌شود.
- ماده ۱۸- با توجه به شرایط اقلیمی شهر مهریز و برای یکسان‌سازی نمای ساختمان‌ها توصیه می‌گردد حداقل ۳۰ درصد سطح نماهای کلیه ساختمان‌ها (بدون احتساب بازشوها) از آجر به‌عنوان مصالح غالب استفاده گردد.
- ماده ۱۹- استفاده از ترکیب آجر، بتن آجر و آجر سیمان و ترکیبات پیشرفته چوب در نمای ساختمان‌ها مجاز است.
- ماده ۲۰- تنوع مصالح می‌بایست به گونه‌ای طراحی گردد که آجر و یا کاه‌گل به‌عنوان زمینه و تم غالب قابل تشخیص باشد.
- ماده ۲۱- استفاده از مصالح شیشه‌ای (به استثنا نورگیر و بازشو) فلزی و کامپوزیت و سایر مصالحی که دارای انعکاس و تبادل حرارتی زیاد می‌باشند به‌طور کلی در نمای ساختمان ممنوع است.
- ماده ۲۲- استفاده از سنگ‌های ساختمانی بارنگ همخوان با اقلیم و مصالح اصلی نما مانند تراورتن مشروط به رعایت شرایط ایمنی و اسکوپ نمودن آن در زمان نصب و حداکثر تا ارتفاع ۱۰/۳ متر در نمای ساختمان‌ها مجاز است. در این خصوص استفاده از مصالح سنگ در نمای بیش ارتفاع ۱۰/۳ متر ممنوع است.
- ماده ۲۳- استفاده از سنگ پلاک در نما توصیه نشده و فقط در قسمت ازاره و حداکثر به ارتفاع ۸۰ سانتی‌متر مجاز است. ضمن اینکه ترکیب سنگ و آجر در سایر قسمت‌های نما مشروط به اینکه سطح قسمت سنگی حداکثر از ۱۵٪ سطح ناخالص نما تجاوز ننماید بلامانع است.
- ماده ۲۴- اجرای تهویه مستقیم در نمای اصلی ساختمان و قابل دید از معابر و فضاهای شعری برای سرویس بهداشتی و حمام ممنوع است.
- ماده ۲۵- نماهای جانبی ساختمان که دارای دید از خیابان و فضای شهری است می‌تواند با انجام زیرسازی‌های مناسب و با تأیید شهرداری (عدم مغایرت با ضوابط شهرسازی و معماری و فرهنگ شهری و اجتماعی شهر مهریز) به‌صورت نقاشی شهری باشد.
- ماده ۲۶- مصالح به‌کاررفته در بالکن می‌باید هماهنگ با مصالح ساختمان است. ضمن اینکه بالکن باید دارای عدم اشرفیت به املاک و اراضی مجاور باشد. فضای داخل بالکن نباید از معابر و عرصه‌های عمومی قابل‌رویت باشد.
- ماده ۲۷- به‌منظور تأمین مطلوبیت بصری در بافت‌های شهری استفاده از گل جای (flower box) در لبه بالکن و یا در پای پنجره‌ها مشروط به اتصال ثابت و ایمن به سطح نما، عایق‌بندی و در نظر گرفتن خروجی آب و هماهنگی با ساختمان‌های مجاور، مجاز است.
- ماده ۲۸- پوشش درز انقطاع ساختمان از سمت نما با مصالح مناسب که از لحاظ سازه‌ای به عملکرد درز انقطاع آسیبی نرزد الزامی است.
- ماده ۲۹- طراحی نورپردازی می‌باید با تأکید بر ویژگی‌های خاص بنا، حوزه‌های مختلف مانند ورودی بنا، خط آسمان بنا، عناصر مختلف معماری مانند خطوط تراز، ریتم‌های افقی و عمودی، عناصر تزئینی، ستون‌ها، بازشوها، بالکن‌ها و یا دیگر عناصر حجمی صورت پذیرد.

- ماده ۳۰- رعایت مبحث بیستم مقررات ملی ساختمان در ارتباط با تابلوها و علائم شهری الزامی است.
- ماده ۳۱- نصب هرگونه تابلو و علائم در پشت‌بام و یا در داخل محوطه املاک که دارای دید از معابر و فضاهای شهری است ممنوع است.
- ماده ۳۲ - تابلوهای مجاز روی نمای اصلی ساختمان باید به‌گونه‌ای قرار گیرند که هیچ‌بخش از تابلو از لبه‌های محیطی نمای ساختمان خارج نگردد.
- ماده ۳۳- محل تابلو و ابعاد و طرح و رنگ آن باید در نقشه‌های طراحی نما ارائه گردد. در این خصوص ارتفاع تابلوی معرف حداکثر ۱/۵ متر است.
- ماده ۳۴- محل نصب تابلوها بر ساختمان باید به صورتی انتخاب شود که هماهنگ به خطوط و سطوح اصلی معماری و نمای ساختمان بوده و به انسجام و کلیت طرح معماری و نمای ساختمان لطمه‌ای وارد نیابد. تابلوها نباید نمای دوم برای ساختمان پدید آورد بلکه باید به‌گونه‌ای طراحی و نصب شوند که جزء نمای ساختمان به چشم آیند.
- ماده ۳۵- تعدد تابلوها معرف کاربری در یک منظر شهری ممنوع است.
- ماده ۳۶- نصب تابلوهای تبلیغاتی در نمای ساختمان ممنوع است (منظور از تابلوهای تبلیغاتی تابلوهای مغایر با نوع فعالیت دارای مجوز در استقرار ساختمان است).
- ماده ۳۷- تابلوها و سایبان‌های هر بنا می‌بایست ضمن هماهنگی با رنگ نمای ساختمان، با تابلوها و سایبان‌های ابنیه هم‌جوار به لحاظ تراز ارتفاعی، ابعاد، رنگ و مصالح هماهنگ باشند.
- ماده ۳۸- استفاده از نورهای لیزری (که رد نور آن در فضای بیرونی باقی می‌ماند) و فونت‌های متحرک در تابلوهای شهری ممنوع است.
- ماده ۳۹- کلیه واحدهای اداری و عملکردهایی که در طبقات ساختمان واقع شده‌اند می‌توانند تابلوهای خود را تنها در پیشانی ورودی ساختمان به صورت تابلوهای یکسان و هم‌اندازه نصب نمایند.
- ماده ۴۰- در نقشه ارائه‌شده جهت اخذ پروانه، طراحی و مشخص نمودن ابعاد، رنگ، مصالح و محل تابلو در طراحی نمای ساختمان الزامی است.
- ماده ۴۱ - استفاده از سقف شیب‌دار در احداث بناها ممنوع است.
- ماده ۴۲ - نصب کانال کولر، کولر و سایر تاسیسات در گذرگاه‌ها و معابر عمومی شهر ممنوع است.
- ماده ۴۳ - در صورت احداث دیوار و حصار به ویژه در باغات با استفاده از بلوک سیمانی و موارد مشابه الزام می‌بایست بر روی آن نماسازی با مصالح تایید شده این ضوابط اجرا گردد.

#### ۴-۵- سایر ضوابط

- ماده ۱- درب ورودی ساختمان‌ها باید به سمت فضای داخلی ساختمان باز شود و باز شدن به طرف معابر مجاز نیست.
- ماده ۲- نصب درب ماشین‌رو در کلیه پخ‌ها ممنوع است و موارد موجود بایستی در زمان بازسازی و نوسازی مسدود شوند.
- ماده ۳- احداث رمپ و هر تعداد پله در خارج از حد مالکیت و در پیاده‌روها و گذرها مطلقاً ممنوع است.
- ماده ۴- در موارد خاص و با تأیید شهرداری، فقط تأمین دسترسی پیاده مسکونی از فضاهای سبز حاشیه معابر مجاز خواهد بود.
- ماده ۵- انشعاب کلیه گذرهای فرعی که در طرح تفصیلی ترسیم نشده است صرفاً باید از گذرهای هم‌رده خود یا یک رده بالاتر از خود از نظر ترافیکی و از داخل بافت صورت پذیرد.

## ۶- ضوابط و مقررات حفظ حرایم

ماده ۱- حریم‌های موجود در محدوده و حریم شهر شامل حرایم خطوط انتقال برق دکل‌های برق، راه‌های اصلی بین‌شهری است که محدوده آن توسط سازمان‌های ذی‌ربط یا طرح کالبدی مشخص گردیده و احداث هرگونه بنا در این حرایم منوط به رعایت ضوابط سازمان‌های متولی و یا طرح کالبدی می‌باشد.

ماده ۲- حریم‌های قانونی جهت رعایت مسائل ایمنی و کنترل توسعه بی‌رویه شهر و بر اساس ضوابط سازمان‌های مربوطه پیش‌بینی شده است. این حریم‌ها شامل حریم شبکه راه‌ها و خطوط تأسیسات زیربنایی و انتقال انرژی است.

ماده ۳- کلیه حریم‌های شبکه راه‌ها و خطوط تأسیساتی باید به‌صورت فضای باز و با امکان نظارت مستقیم ارگان مربوطه بر آن‌ها در نظر گرفته شوند. ایجاد هرگونه مستحذات در این محدوده ممنوع است مگر کاربری‌ها و یا تأسیساتی که محل آن‌ها تثبیت شده و یا احداث آن‌ها توسط مراجع ذیصلاح ضروری تشخیص داده شود.

تبصره ۱: تأسیسات لازم برای بهره‌برداری (کشت، داشت و برداشت) از زمین‌های کشاورزی باغات و هم‌چنین خطوط پایه‌های انتقال نیروی برق و شبکه‌های مخابراتی، پل‌ها و تونل‌های واقع در مسیر راه‌ها، لوله‌های انتقال نفت و گاز، کانال‌ها و شبکه‌های آبیاری خطوط لوله‌های آبرسانی، سیل بندها و سیل گیرها از محدودیت ایجاد مستحذات در حریم راه‌ها مستثنا بوده و تابع قوانین و مقررات مربوط به خود هستند.

### ۶-۱- حرایم خطوط انتقال برق

حریم خطوط هوایی برق با توجه به‌ردیف ولتاژهای مختلف به شرح زیر تعیین می‌شود:

#### ۶-۱-۱- حریم خطوط هوایی فشار ضعیف

حریم خطوط نیروی برق کمتر از یک هزار ولت به‌صورت زمینی بوده که حداکثر آن (۱/۳) متر می‌باشد.

#### ۶-۱-۲- حریم خطوط هوایی فشار متوسط

الف- حریم خطوط نیروی برق ردیف ولتاژ یک هزار تا بیست هزار ولت به‌صورت زمینی بوده که حداکثر (۲/۱۰) متر می‌باشد.

ب- حریم خطوط نیروی برق ردیف ولتاژ سی‌وسه هزار ولت به‌صورت زمینی بوده که حداکثر (۳/۵) متر است.

تبصره- حداقل میزان حریم در خطوط فشار ضعیف و متوسط موضوع بندهای (۱) و (۲) و یا جایگزینی حریم هوایی به‌جای حریم زمینی حداکثر تا مقادیر مندرج در بندهای مذکور با شرط وجود حق دسترسی به خطوط برق و کمال ارتفاع از آن، بر اساس نوع تفصیلی، ضوابط فنی ابلاغی وزارت نیرو، عوارض طبیعی، موقعیت محلی و سایر شرایط مطابق نظر وزیر نیرو تعیین می‌شود.

#### ۶-۱-۳- حریم خطوط هوایی فشار قوی

الف- حریم خطوط نیروی برق ردیف ولتاژ شصت‌وسه هزار ولت به‌صورت زمینی و برابر (۸) متر می‌باشد.

ب- حریم خطوط نیروی برق ردیف ولتاژ یک‌صد و سی‌ودو هزار ولت به‌صورت زمینی و برابر (۹) متر می‌باشد.

ج- حریم خطوط نیروی برق ردیف ولتاژ دویست و سی هزار ولت به‌صورت زمینی و برابر (۱۱/۹) متر می‌باشد.

د- حریم خطوط نیروی برق ردیف ولتاژ چهارصد هزار ولت به‌صورت زمینی و برابر (۱۴) متر می‌باشد.

ه- حریم خطوط نیروی برق ردیف ولتاژ هفت‌صد و شصت‌وپنج هزار ولت به‌صورت زمینی و برابر (۲۵) متر می‌باشد.

تبصره- وزارت نیرو می‌تواند در داخل و خارج از محدوده شهرها به صورت کلی یا موردی بر اساس ضوابط فنی ابلاغی آن وزارت، موقعیت محلی و سایر شرایط و به شرط اطمینان از استقامت خط، حریم هوایی را به شرح زیر اعمال نماید: در این صورت سی درصد (۳۰٪) از حریم‌های زمینی بند (۳) لازم‌الاجرا می‌باشد:

- ۱- در خطوط نیروی برق ردیف ولتاژ شصت و سه هزار ولت حریم افقی (۲) متر و حریم عمودی (۶) متر می‌باشد.
- ۲- در خطوط نیروی برق ردیف ولتاژ یکصد و سی و دو هزار ولت حریم افقی (۴/۵) متر و حریم عمودی (۷) متر می‌باشد.
- ۳- در خطوط نیروی برق ردیف ولتاژ دویست و سی هزار ولت حریم افقی (۶/۵) متر و حریم عمودی (۸) متر می‌باشد.
- ۴- در خطوط نیروی برق ردیف ولتاژ چهارصد هزار ولت حریم افقی (۹) متر و حریم عمودی (۱۰) متر می‌باشد.
- ۵- در خطوط نیروی برق ردیف ولتاژ هفتصد و شصت و پنج هزار ولت حریم افقی (۳۰) متر و حریم عمودی (۱۵) متر می‌باشد.

#### ۲-۶- حریم خطوط انتقال گاز طبیعی

حریم خطوط گاز در داخل شهرها به منطقه‌ای از طرفین خطوط لوله انتقال گاز اطلاق می‌شود که به وسیله شرکت ملی گاز ایران به منظور تأمین نیازمندی‌های فنی و تعمیرات و نگهداری خطوط انتقال گاز در نظر گرفته می‌شود و هرگونه دخل و تصرف و فعالیت اشخاص حقیقی و حقوقی اعم از ایجاد ساختمان، تأسیسات، راه‌سازی و عملیات کشاورزی در آن ممنوع است.

ماده ۱- در مورد تقاطع با کابل‌های انتقال برق در پیاده‌روها با استفاده از پوشش بتونی برای کابل در محل تقاطع، باید حداقل ۵۰ سانتی‌متر فاصله بین جداره کابل و جداره لوله گاز حفظ گردد.

جدول شماره (۳۳): فاصله بین جداره کابل انتقال برق و جداره لوله گاز

ولتاژ	حداقل فاصله (متر)
۲۲۰-۳۸۰ ولت	۰/۵
۲۰ کیلوولت	۱
۶۳ کیلوولت	۱/۵

ماده ۲- حداقل حریم خطوط لوله گاز در محل تقاطع با رودخانه‌ها از نظر ممنوعیت برداشت شن و ماسه رودخانه‌ای ۲۵۰ متر از هر طرف خطوط لوله است.

ماده ۳- فاصله بین محور خطوط آهن و محور خطوط لوله گاز نباید از ۵۰ متر کمتر باشد.

ماده ۴- در تقاطع‌های بین خطوط راه‌آهن و خطوط لوله گاز، استاندارد مهندسی مصوب شرکت ملی گاز و مقررات سازمان راه‌آهن معتبر خواهد بود.

ماده ۵- الزاماً محل احداث ایستگاه‌های تقلیل فشار باید خارج از محدوده مراکز جمعیتی باشند. حریم این ایستگاه‌ها ۳۰ متر از حصار اطراف آن‌ها است.

ماده ۶- حریم خطوط لوله گازرسانی در داخل شهرها (مراکز جمعیتی) به شرح جدول زیر است.

جدول شماره (۳۴): حریم خطوط لوله انتقال گاز در داخل شهرها (مراکز جمعیتی)

قطر خارجی لوله	حریم از هر طرف (متر)
کمتر از ۶ اینچ	۲۵
۶ تا ۱۸ اینچ	۵۰
۱۸ اینچ و بیشتر	۱۰۰



**۳-۶- حریم لوله‌های آبرسانی شهری و فاضلاب**

ماده ۱- حریم خطوط لوله آب به شرح جدول زیر است. این حریم به صورت راه یا فضای سبز سطحی بدون درختکاری می‌تواند مورد استفاده قرار گیرد.

جدول شماره (۳۵): حریم و ظرفیت خطوط انتقال آب

قطر لوله (میلی متر)	حریم در هر طرف از محور (متر)
۵۰۰	۳
۸۰۰-۵۰۰	۴
۱۲۰۰-۸۰۰	۵
بیش از ۱۲۰۰	۶

ماده ۲- در صورتی که لوله‌های آبرسانی به موازات و در حریم یکدیگر نصب شوند، حد خارجی حریم به اعتبار قطر آخرین لوله تعیین می‌شود.

ماده ۳- کلیه دستگاه‌های مسئول موظفانند از هرگونه ساخت‌وساز تا حریم یک کیلومتری تصفیه‌خانه جلوگیری کنند. لازم است توسط مسئولین مربوطه کمر بند درختکاری در اطراف تصفیه‌خانه‌ها ایجاد گردد.

**۴-۶- حریم رودخانه انهار و مسیل‌ها، قنات، مخازن، تأسیسات آبی، کانال‌های عمومی آبرسانی و زهکشی**

ماده ۱- رعایت حد بستر و حریم فنی رودخانه انهار و مسیل‌ها، قنات، مخازن، تأسیسات آبی، کانال‌های عمومی آبرسانی و زهکشی بر اساس ضوابط شرکت آب منطقه‌ای استان یزد الزامی است.

ماده ۲- مقدار حریم نهرها و مسیل‌ها به شرح جدول زیر است

جدول شماره (۳۶): حریم نهرها و مسیل‌ها

میزان آبدهی	مقدار حریم در دو طرف (متر)
بیش از ۱۵ مترمکعب در ثانیه	۱۵-۱۰
بین ۱۰ تا ۱۵ مترمکعب در ثانیه	۱۲-۸
بین ۵ تا ۱۰ مترمکعب در ثانیه	۱۰-۶
بین ۲ تا ۵ مترمکعب در ثانیه	۸-۴
بین ۱ تا ۲ مترمکعب در ثانیه	۶-۳
بین ۱۰۰ تا ۱۰۰۰ لیتر در ثانیه	۵-۲
کمتر از ۱۰۰ لیتر در ثانیه	۲-۱

ماده ۳- قنات‌ها به دودسته دایر و متروکه تقسیم می‌شوند:

۱ - قنات‌های متروکه فاقد حریم بوده و ساخت‌وساز در روی آن‌ها، پس از استعلام از مراجع مربوطه و با رعایت جوانب فنی مجاز است.

۲ - قنات‌های دایر دارای حریم بوده که باید حریم آن از شرکت آب منطقه‌ای استان استعلام شده و رعایت حریم آن ضروری است.

ماده ۴- حریم چاه آب شرب به صورت حداقل و در حالت عادی ۲۵۰ متر توصیه می‌گردد. در مواردی که کاربری‌های آلوده‌کننده و یا آسیب‌رسان در اطراف آن احداث گردد به تناسب باید حریم یادشده بر اساس استعلام از شرکت آب منطقه‌ای افزایش یابد.

ماده ۵- احداث هرگونه ساختمان در داخل محدوده حریم تعیین‌شده نهرها، قنات‌ها و مسیل‌ها ممنوع است.

ماده ۶- استفاده از این حرایم به منظور احداث پارک‌های خطی و گردشگاهی عمومی و تفریحی به همراه ساخت‌وسازهای مناسب و مشروط به تهیه طرح ویژه و با رعایت مسائل فنی از نظر طغیان‌های فصلی و حجم و دبی سیلابی مجاز است.

ماده ۷- احداث واحدهای خدمات عمومی مثل چای‌خانه‌ها، رستوران‌ها، فضاهای ورزشی و تفریحی و سایر موارد مشابه در حریم مسیل‌ها مشروط به رعایت نکات فنی از نظر طغیان‌های فصلی و حجم و دبی سیلاب‌ها، ضمن در نظر گرفتن سازه مناسب با تأیید مراجع فنی ذی‌ربط مجاز است.

ماده ۸- تغییر مسیر و مسدود کردن آبراهه‌های عمومی از جمله نهرها و قنات‌ها ممنوع است.

ماده ۹- حریم مخازن و تأسیسات آبی، کانال‌های عمومی آبرسانی، آبیاری و زهکشی در داخل محدوده قانونی شهر بر اساس آیین‌نامه‌های حریم مخازن، تأسیسات آبی کانال‌های عمومی آبرسانی، آبیاری و زهکشی مصوب ۱۳۷۱/۴/۲۴ هیئت‌وزیران به شرح پیوست تعیین می‌گردد. این حریم می‌تواند به صورت راه، فضای سبز، ایجاد اراضی کشاورزی و باغات مورد استفاده قرار گیرد.

#### ۵-۶- حریم آثار تاریخی

بناهای دارای ارزش تاریخی واقع در محدوده که حرایم آنها توسط اداره کل میراث فرهنگی مشخص و احداث هرگونه بنا در محدوده این کاربری‌ها منوط به رعایت ضوابط اداره کل میراث فرهنگی است.

**۷- ضمیمه ۱: ضوابط و مقررات شهرسازی و معماری برای معلولین جسمی - حرکتی****۷-۱- پیاده‌رو**

ماده ۱- حداقل عرض مفید پیاده‌رو ۱۲۰ سانتی‌متر باشد .

ماده ۲- رعایت حداقل ۱۲۰ سانتی‌متر فاصله از دیوار بر هر نوع مانعی که به هر علت نصب آن در پیاده‌رو برنامه‌ریزی می‌گردد، اجباری است .

ماده ۳- حداکثر شیب عرضی پیاده‌رو ۲ درصد باشد .

ماده ۴- حداکثر شیب اتصال بین دو پیاده‌رو که نسبت به هم اختلاف سطح دارند در سرپیچ ۳ درصد باشد .

ماده ۵- ایجاد جدول یا اختلاف سطح بین پیاده‌رو و سواره‌رو الزامی است .

ماده ۶- ایجاد جدول به ارتفاع ۵ سانتی‌متر بین پیاده‌رو، باغچه یا جوی کنار پیاده‌رو الزامی است .

تبصره ۱- به‌منظور عمومیت بخشیدن به ضوابط ، به‌طوری‌که بتواند جوابگوی گروه وسیعی از معلولان جسمی - حرکتی باشد، صندلی چرخ‌دار به‌عنوان حجیم‌ترین و جایگزین‌ترین وسیله کمکی و شخص معلول استفاده‌کننده از آن با بیشترین محدودیت حرکتی مبنا قرار داده می‌شود.

هدف آیین‌نامه : هدف از تدوین این آیین‌نامه ساماندهی وضع موجود و شکل بخشیدن به توسعه آتی فضاهای شهری و معماری برای معلولان جسمی - حرکتی در جهت دستیابی به استقلال فردی و اجتماعی آنان است .

تعریف معلولیت: معلولیت عبارت است از : عارضه‌ای که بر اثر ضعف یا اختلال در سیستم حسی و حرکتی ایجاد و سبب اختلال در جابه‌جایی و برقراری ارتباط فرد با محیط می‌گردد .

تعریف معلول جسمی - حرکتی: معلول جسمی - حرکتی به فردی اطلاق می‌شود ، که به هر علت دچار ضعف ، اختلال و یا عدم توانایی در اندام‌های حرکتی شده و برای تحرک نیاز به استفاده از پاره‌ای وسایل کمکی داشته باشد .

ماده ۷- پوشش کف پیاده‌روها باید از مصالح سخت و غیر لغزنده باشد .

ماده ۸- هرگونه شیرفلکه و سایر اجزای تأسیسات شهری در کف معابر باید در محفظه مناسب در نظر گرفته شود .

ماده ۹- هم‌سطح بودن هرگونه شبکه در سطح پیاده‌رو ممنوع است.

ماده ۱۰- استفاده از هرگونه شبکه در سطح پیاده‌رو ممنوع است .

**۷-۲- پل‌های ارتباطی بین پیاده‌رو و سواره‌رو**

ماده ۱- پیش‌بینی پل‌های ارتباطی بین پیاده‌رو و سواره‌رو حداکثر در هر ۵۰۰ متر فاصله الزامی است .

ماده ۲- اتصال پل‌های ارتباطی و پیاده‌رو بدون اختلاف سطح باشد . در صورت وجود اختلاف سطح رعایت ضوابط ذکرشده در فصل سطح شیب‌دار الزامی است .

ماده ۳- حداقل عرض پل‌های ارتباطی که در امتداد مسیر پیاده‌رو نصب می‌شوند . برای عرض پیاده‌رو باید حداقل عرض پل‌های ارتباطی عمود بر مسیر پیاده‌رو ۱۵۰ سانتی‌متر باشد .

ماده ۴- محل ارتباط پیاده‌رو با سواره‌رو باید دارای علائم حسی قابل تشخیص برای نابینایان باشد .

ماده ۵- ساختن پل با سطح لغزنده ممنوع است .

**۷-۳- محل عبور عابر پیاده در سواره‌رو**

ماده ۱- ایجاد خط‌کشی عابر پیاده در سواره‌رو در کلیه تقاطع‌ها و حداکثر در هر ۵۰۰ متر الزامی است .

- ماده ۲- ایجاد خط‌کشی عابر پیاده در محل تردد معلولان و در مکان‌های خاص آن‌ها الزامی است.
- ماده ۳- ساختن پل‌های ارتباطی بین پیاده‌رو و سواره‌رو در امتداد خط‌کشی عابر پیاده الزامی است.
- ماده ۴- در محل خط‌کشی عابر پیاده حذف جدول جزیره‌های وسط خیابان الزامی است.
- ماده ۵- پیش‌بینی دستگاه تولید صدای خبرکننده به هنگام عبور آزاد برای عابر پیاده جهت استفاده نابینایان در تقاطع‌های تردد الزامی است .
- ماده ۶- کف‌سازی محل خط‌کشی عابر پیاده از جنس قابل تشخیص برای هدایت نابینایان باشد .

#### ۴-۷- توقفگاه

- ماده ۱- برای توقف وسیله نقلیه به‌منظور پیاده و سوارشدن معلولان از وسیله نقلیه در خیابان‌های اصلی شهر ایجاد خلیج (پیشرفتگی سواره‌رو در پیاده‌رو) به عمق حداقل ۳/۶۰ متر و به طول حداقل ۱۲ متر با ارتباط مناسب با پیاده‌رو الزامی است
- ماده ۲- اختصاص دو پارکینگ ویژه معلولان با نصب علامت مخصوص در کنار خیابان اصلی و در هر ۵۰۰ متر فاصله الزامی است .
- ماده ۳- در توقفگاه‌های عمومی اختصاص ۳ درصد فضای توقفگاه به معلولان جسمی - حرکتی الزامی است .
- ماده ۴- حداقل عرض محل توقف اتومبیل معلولان با صندلی چرخ‌دار ۳/۵۰ متر است .
- محل توقف اتومبیل معلولان جسمی - حرکتی می‌باید در نزدیک‌ترین فاصله به درهای ورودی یا خروجی آسانسور باشد .
- ماده ۵- توقفگاه‌های اختصاصی معلولان باید به وسیله علامت مخصوص مشخص شود .

#### ۵-۷- تجهیزات شهری

##### ۱-۵-۷- ایستگاه‌ها

- ماده ۱- در پایانه‌های اتوبوس‌رانی درون شهری ، مراکز شهری و نزدیک ساختمان‌های عمومی پرتردد ، احداث محل انتظار ایستگاه اتوبوس به عرض حداقل ۱۴۰ سانتیمتر و هم‌سطح با کف اتوبوس الزامی است .
- ماده ۲- شرایط دسترسی به محل انتظار مسافر در ایستگاه‌های اتوبوس شهری مطابق شرایط اتصال پیاده‌رو به سواره‌رو باشد .
- ماده ۳- در ایستگاه‌های قابل استفاده برای معلولان ، پیش‌بینی سرپناه ، حفاظ و نیمکت با ارتفاع ۴۵ سانتیمتر از کف الزامی است .
- ماده ۴- در محوطه پایانه‌های مسافربری شهری رعایت کلیه شرایط لازم برای امکان تردد معلولان الزامی است .

##### ۲-۵-۷- تلفن عمومی و صندوق پست

- ماده ۱- در پایانه‌های اتوبوس‌رانی درون شهری ، مراکز شهری و نزدیک ساختمان‌های عمومی پرتردد و مخصوص معلولان، پیش‌بینی تلفن عمومی و صندوق پست قابل استفاده برای معلولان با مشخصات زیر الزامی است .
- ماده ۲- دسترسی به تلفن عمومی یا صندوق پست به صورت هم‌سطح و یا با شیب مناسب برای معلولان صورت گیرد .
- ماده ۳- پیش‌بینی فضای آزادی به ابعاد حداقل ۱۴۰×۱۱۰ سانتیمتر در جلو تلفن و یا صندوق پست الزامی است .
- ماده ۴- حداقل عرض در باجه تلفن عمومی ۸۰ سانتیمتر باشد .

ماده ۵- حداکثر ارتفاع محل شکاف سکه، صفحه شماره گیر تلفن و شکاف صندوق پست ۱۰۰ سانتیمتر از کف باشد .

ماده ۶- پیش‌بینی پیشخوان در ارتفاع ۸۰ سانتیمتر جهت استفاده معلولان در فضای تلفن ضروری است .

### ۳-۵-۷- آبریزگاه

ماده ۱- در معابر و فضاهای شهری و در محل‌هایی که آبریزگاه عمومی احداث می‌شود، ایجاد حداقل یک آبریزگاه مخصوص معلولان الزامی است. در آبریزگاه‌های بزرگ درازای هر ۱۰ واحد ۱ واحد آبریزگاه اضافه شود .

### ۶-۷- مناسب‌سازی معابر

#### ۱-۶-۷- پیاده‌روهای موجود

ماده ۱- با استفاده از امکانات ، حداقل عرض پیاده‌روهای باریک به ۹۰ سانتیمتر رسانیده شود.

ماده ۲- موانعی که به هر علتی در پیاده‌رو قرار داشته و یا نصب گردیده و از حداقل عرض مفید ۹۰ سانتیمتر می‌کاهند (مانند مانع عبور وسایط نقلیه ، باجه تلفن ، صندوق پست ، دکه ، تیر برق و...) باید جابه‌جا گردند .

ماده ۳- حداقل ۹۰ سانتیمتر از عرض پله‌های موجود در پیاده‌روها باید به پله‌هایی با ارتفاع حداکثر ۲ سانتیمتر و یا سطوح شیب‌دار برای معلولان تبدیل شود .

ماده ۴- کف کلیه پیاده‌روها با جنس سخت و غیر لغزنده پوشیده و ترمیم شود .

ماده ۵- کلیه درزهای بیشتر از یک سانتیمتر به‌وسیله مواد سخت پر شوند .

ماده ۶- هر نوع پیش‌آمدگی (مانند : تابلو ، علائم ، بالکن، سایه‌بان مغازه‌ها و...) تا ارتفاع حداقل ۲۱۰ سانتیمتر بالا برده شود .

ماده ۷- در مواقع ضروری که سطح پیاده‌رو به هر علت حفاری می‌گردد . نصب پل موقت با حداقل عرض ۹۰ سانتیمتر با سطح غیر لغزنده الزامی است .

ماده ۸- برای هشدار نابینایان از وجود موانع در پیاده‌رو، تعبیه علائم حسی در کف به شعاع ۹۰ سانتیمتر از مانع الزامی است .

ماده ۹- شبکه‌ها 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 .

#### ۲-۶-۷- پل‌های ارتباطی بین پیاده‌رو و سواره‌رو

ماده ۱- تعبیه پل ارتباطی مناسب حرکت معلولان در فواصل حدود ۵۰۰ متر بین پیاده‌رو و سواره‌رو با حداقل عرض ۹۰ سانتیمتر الزامی است .

ماده ۲- لازم است که عرض پل‌های موجود حداقل ۹۰ سانتیمتر گردد .

ماده ۳- سطح پل‌ها باید از مصالح سخت و غیر لغزنده پوشیده شوند و در صورت وجود پل‌های فلزی شیاردار پر شوند .

#### ۳-۶-۷- محل خط‌کشی عابر پیاده

ماده ۱- محل عبور عابر پیاده در سواره‌روها باید اصلاح، تسطیح و به‌صورت خط‌کشی با حداقل عرض ۱۵۰ سانتیمتر و قابل دسترسی به پیاده‌روها شود .

ماده ۲- وجود پل‌های ارتباطی در امتداد کلیه خط‌کشی‌های عابر پیاده الزامی است .

ماده ۳- جزیره وسط خیابان در محل خط‌کشی عابر پیاده باید قابل عبور صندلی چرخ‌دار شود .

**۴-۶-۷- توقفگاه**

ماده ۱- در توقفگاه‌های عمومی موجود باید حداقل ۲ درصد فضای توقفگاه در نزدیک‌ترین فاصله به ورودی و خروجی و دسترسی مناسب به پیاده‌رو برای توقف اتومبیل معلولان جسمی - حرکتی اختصاص یابد. این عمل در وضع موجود از طریق تبدیل فضای سه محل توقف اتومبیل معمولی به دو محل توقف برای اتومبیل معلول جسمی - حرکتی امکان‌پذیر است.

**۷-۷- ضوابط توصیه‌ای مناسب‌سازی محیط شهر برای معلولان**

- ماده ۱- کاشت گیاهانی که ریختن میوه‌های آن‌ها در اطراف پیاده‌رو ایجاد لغزندگی نماید ممنوع است .
- ماده ۲- چراغ راهنمایی که در کنترل شخص معلول باشد باید در دو طرف محل عبور نصب گردد .
- ماده ۳- ایجاد زمان کافی برای عبور ایمن معلولان از محل خط‌کشی عابر پیاده الزامی است .
- ماده ۴- وسایل نقلیه عمومی باید به بالا برهای مکانیکی برای دستیابی معلولان به داخل آن‌ها مجهز گردد .
- ماده ۵- در صورتی که ارتفاع سکوی مسافری هم‌سطح کف وسیله نقلیه عمومی باشد باید یک سکوی فلزی مکانیکی بین ایستگاه و اتوبوس برای هدایت معلولان به داخل اتوبوس تعبیه گردد .
- ماده ۶- مشخص کردن قسمت مخصوصی از اتوبوس و دیگر وسایل نقلیه با کمترین فاصله از درب‌های ورود و خروج برای استفاده معلولان الزامی است . این محل‌ها باید بدون صندلی و مجهز به کمر بند ، دستگیره و بست های دیگر برای ثابت نگاه‌داشتن صندلی چرخ‌دار در برابر حرکت‌های ناگهانی باشد .
- ماده ۷- صندلی‌های چرخ‌دار با عرض کم جهت استفاده معلولان در داخل هواپیما باید در اختیار قرار داده شود .
- ماده ۸- ضروری است که اطلاعات مربوط به پروازهای هواپیما و ورود و خروج اتوبوس یا قطارهای بین‌شهری برای نابینایان به صورت صوتی و برای ناشنوایان به صورت بصری ارائه گردد .
- ماده ۹- پیش‌بینی فضای بدون صندلی در کنار ورودی قطارهای راه‌آهن شهری (مترو) برای معلولان و تعبیه کمر بند و بست دستگیره و بست برای ثابت نگاه‌داشتن صندلی‌های چرخ‌دار ضروری است .
- ماده ۱۰- نحوه استفاده از قطارها و اطلاعات مربوط به ورود و خروج باید با وسایل صوتی و تصویری برای استفاده نابینایان و ناشنوایان اعلام گردد .
- ماده ۱۱- وجود علائم بصری برای ناشنوایان و علائم صوتی برای نابینایان ضروری است .
- ماده ۱۲- نصب تابلو برای افراد بادید محدود و کم‌سو می‌باید در رابطه با زوایای افقی ، عمودی و جانبی صورت پذیرد. در این گروه زوایای افقی دید برای افراد نشسته ۱۵ درجه و برای افراد ایستاده ۳۰ درجه باشد .
- ماده ۱۳- لازم است که تابلوها با زمینه مشکی و حروف سفید تهیه گردند .
- برای نابینایان می‌باید توضیحات با خط بریل در گوشه چپ بالای تابلو نوشته شود . در این حالت حداکثر ارتفاع تابلو برای افراد ایستاده ۱۲۲ سانتیمتر باید باشد (این مسئله در مورد تابلوهای نصب‌شده به دیوار است).
- ماده ۱۴- ارائه علائم تنها به صورت تصویری مجاز نیست .
- ماده ۱۵- میله‌ها و نرده‌های راهنمای در نقاط حساس و خطرناک باید دارای علائم حسی باشد تا نابینایان را آگاه نماید .