



وزارت راه و شهرسازی
اداره کل راه و شهرسازی استان سمنان
مدیریت شهرسازی و معماری

طرح جامع – تفصیلی شهر شهمیرزاد

ضوابط و مقررات اجرایی طرح



بهار ۱۴۰۱

فهرست مطالب

۱	فصل اول: مفاهیم و تعاریف پایه
۲	پیشگفتار
۳	۱- اساس طرح جامع - تفصیلی شهر شه میرزاد
۳	۱-۱- سازمان فضایی شهر
۳	۱-۱-۱- نقش و عملکرد اصلی شهر
۳	۱-۱-۲- معابر
۳	۱-۱-۳- راه آهن، مترو، فرودگاه، منوریل
۳	۱-۱-۴- بافت های نیازمند مداخله خاص
۳	۱-۱-۵- نظام تقسیمات شهری
۴	۱-۱-۶- طرح های موضعی و موضوعی
۴	۱-۱-۷- کاربری های اصلی
۴	۱-۲- احتمالات جمعیتی و ظرفیت جمعیت پذیری شهر
۴	۱-۲-۱- تغییر افق طرح
۴	۱-۲-۲- ظرفیت جمعیت پذیری
۵	۱-۳- جهات و حدود کلی توسعه
۵	۱-۳-۱- محدوده شهر
۵	۱-۳-۲- حریم شهر
۵	۱-۴- سطوح و سرانه های کاربری های شهری
۵	۱-۴-۱- سرانه های کاربری های شهری
۷	۲- تعاریف
۱۳	۱- مسکونی
۱۳	۱-۱- موارد استفاده از زمین
۱۳	۱-۱-۱- استفاده های مجاز
۱۴	۱-۱-۲- استفاده های ممنوع
۱۴	۱-۲- ضوابط مربوط به تفکیک زمین
۱۴	۱-۲-۱- اندازه قطعات
۱۵	۱-۲-۲- ابعاد و تناسبات قطعات
۱۵	۱-۲-۳- نحوه دسترسی ها
۱۶	۱-۳- ضوابط احداث ساختمان
۱۶	۱-۳-۱- نحوه استقرار ساختمان در زمین (تعیین الگوی اشغال)
۱۶	۱-۳-۲- سطح اشغال
۱۷	۱-۳-۳- تراکم ساختمانی و تعداد طبقات

- ۲۱-۳-۱- پارکینگ ۲۱
- ۲۱-۳-۱- نورگیری و تهویه ۲۱
- ۲۲-۳-۱- بالکن ها و پیش آمدگی ها ۲۲
- ۲۲-۳-۱- بازشوها ۲۲
- ۲۲-۳-۱- فضاها و تأسیسات در زیرزمین، پیلوت و بام ۲۲
- ۲۳-۳-۱- مقررات مربوط به پله ها ۲۳
- ۲۳-۳-۱- مقررات شهرسازی مربوط به نماسازی ساختمان ها ۲۳
- ۲۵-۳-۱- مشخصات نقشه های تهیه شده برای اخذ پروانه ساختمانی از شهرداری ۲۵
- ۲۶- آموزشی**
- ۲۶-۱-۲- موارد استفاده از زمین ۲۶
- ۲۶-۱-۲- استفاده های مجاز ۲۶
- ۲۶-۱-۲- استفاده های مشروط ۲۶
- ۲۶-۱-۲- استفاده های ممنوع ۲۶
- ۲۷-۲- ضوابط و مقررات تفکیک ۲۷
- ۲۷-۲-۱- اندازه قطعات ۲۷
- ۲۷-۲-۲- نحوه دسترسی ها ۲۷
- ۲۷-۲-۳- ضوابط احداث ساختمان ۲۷
- ۲۷-۲-۳- سطح اشغال ۲۷
- ۲۷-۲-۳- تراکم ساختمانی ۲۷
- ۲۸-۲-۳- سایر ضوابط ۲۸
- ۲۸-۲-۴- مدارس غیرانتفاعی ۲۸
- ۲۹- آموزش، تحقیقات و فناوری**
- ۲۹-۱-۳- موارد استفاده از زمین ۲۹
- ۲۹-۱-۳- استفاده های مجاز ۲۹
- ۲۹-۱-۳- استفاده های مشروط ۲۹
- ۲۹-۱-۳- استفاده های ممنوع ۲۹
- ۲۹-۲-۳- ضوابط و مقررات ۲۹
- ۳۰- اداری - انتظامی**
- ۳۰-۱-۴- موارد استفاده از زمین ۳۰
- ۳۰-۱-۴- استفاده های مجاز ۳۰
- ۳۰-۱-۴- استفاده های ممنوع ۳۰
- ۳۰-۲-۴- ضوابط و مقررات تفکیک ۳۰
- ۳۰-۲-۴- اندازه قطعات ۳۰
- ۳۰-۲-۴- نحوه دسترسی ها ۳۰

- ۳-۴-۳۰..... ضوابط احداث ساختمان
- ۳-۴-۳۰..... ۱-۳-۴ سطح اشغال
- ۳-۴-۳۱..... ۲-۳-۴ تراکم ساختمانی
- ۳-۴-۳۱..... ۳-۳-۴ تعداد طبقات
- ۳-۴-۳۱..... ۴-۳-۴ پارکینگ
- ۵- تجاری ۳۲**
- ۳۲..... ۱-۵ تجاری خرد
- ۳۲..... ۲-۵ تجاری کلان
- ۳۲..... ۳-۵ موارد استفاده از زمین
- ۳۲..... ۱-۳-۵ استفاده‌های مجاز
- ۳۳..... ۲-۳-۵ استفاده‌های ممنوع
- ۳۳..... ۴-۵ ضوابط و مقررات
- ۳۳..... ۱-۴-۵ اندازه قطعات واحدهای تجاری
- ۳۴..... ۲-۴-۵ حداقل عرض قطعه زمین
- ۳۴..... ۳-۴-۵ دسترسی‌ها
- ۳۵..... ۴-۴-۵ سطح اشغال
- ۳۵..... ۵-۴-۵ تراکم ساختمانی
- ۳۶..... ۶-۴-۵ تعداد طبقات و ارتفاع
- ۳۶..... ۷-۴-۵ پارکینگ
- ۳۷..... ۸-۴-۵ سایر ضوابط
- ۳۷..... ۹-۴-۵ مقررات شهرسازی مربوط به نماسازی ساختمان‌ها
- ۳۷..... ۵-۵ سایر فضاهای تجاری
- ۳۷..... ۱-۵-۵ بازار روز
- ۳۸..... ۶-۵ مختلط
- ۳۸..... ۱-۶-۵ موارد استفاده از زمین
- ۳۸..... ۲-۶-۵ استفاده‌های مشروط
- ۳۹..... ۳-۶-۵ استفاده‌های ممنوع
- ۳۹..... ۷-۵ ضوابط و مقررات
- ۳۹..... ۱-۷-۵ اندازه قطعات
- ۳۹..... ۲-۷-۵ سطح اشغال
- ۳۹..... ۳-۷-۵ تراکم ساختمانی
- ۳۹..... ۴-۷-۵ تعداد طبقات
- ۶- ورزشی ۴۱**
- ۴۱..... ۱-۶ موارد استفاده از زمین

- ۴۱-۱-۶- استفاده‌های مجاز..... ۴۱
- ۴۱-۲-۶- استفاده‌های مشروط..... ۴۱
- ۴۱-۳-۶- استفاده‌های ممنوع..... ۴۱
- ۴۱-۲-۶- ضوابط و مقررات..... ۴۱
- ۴۱-۱-۲-۶- اندازه قطعات..... ۴۱
- ۴۱-۲-۲-۶- سطح اشغال..... ۴۱
- ۴۲-۳-۲-۶- تراکم ساختمانی..... ۴۲
- ۴۲-۴-۲-۶- تعداد طبقات..... ۴۲
- ۴۲-۵-۲-۶- دسترسی..... ۴۲
- ۴۲-۶-۲-۶- سایر ضوابط..... ۴۲
- ۴۳-۷- درمانی..... ۴۳**
- ۴۳-۱-۷- موارد استفاده از زمین..... ۴۳
- ۴۳-۱-۱-۷- استفاده‌های مجاز..... ۴۳
- ۴۳-۲-۱-۷- استفاده‌های مشروط..... ۴۳
- ۴۳-۳-۱-۷- استفاده‌های ممنوع..... ۴۳
- ۴۳-۲-۷- ضوابط و مقررات..... ۴۳
- ۴۳-۱-۲-۷- اندازه قطعات..... ۴۳
- ۴۴-۲-۲-۷- سطح اشغال..... ۴۴
- ۴۴-۳-۲-۷- تراکم ساختمانی..... ۴۴
- ۴۴-۴-۲-۷- دسترسی..... ۴۴
- ۴۴-۵-۲-۷- سایر ضوابط..... ۴۴
- ۴۵-۸- فرهنگی - هنری..... ۴۵**
- ۴۵-۱-۸- موارد استفاده از زمین..... ۴۵
- ۴۵-۱-۱-۸- استفاده‌های مجاز..... ۴۵
- ۴۵-۲-۱-۸- استفاده‌های مشروط..... ۴۵
- ۴۵-۳-۱-۸- استفاده‌های ممنوع..... ۴۵
- ۴۵-۲-۸- ضوابط و مقررات..... ۴۵
- ۴۵-۱-۲-۸- اندازه قطعات..... ۴۵
- ۴۶-۲-۲-۸- سطح اشغال..... ۴۶
- ۴۶-۳-۲-۸- تراکم ساختمانی..... ۴۶
- ۴۶-۴-۲-۸- تعداد طبقات..... ۴۶
- ۴۶-۸-۲-۵- دسترسی..... ۴۶
- ۴۶-۶-۲-۸- سایر ضوابط..... ۴۶

- ۹- پارک و فضای سبز** ۴۷
- ۹-۱- موارد استفاده از زمین ۴۷
- ۹-۱-۱- استفاده‌های مجاز ۴۷
- ۹-۱-۲- استفاده‌های مشروط ۴۷
- ۹-۱-۳- استفاده‌های ممنوع ۴۷
- ۹-۲- ضوابط و مقررات ۴۷
- ۹-۲-۱- اندازه قطعات ۴۸
- ۹-۲-۲- سطح اشغال ۴۸
- ۹-۲-۳- تراکم ساختمانی ۴۸
- ۹-۲-۴- تعداد طبقات ۴۸
- ۹-۲-۵- سایر ضوابط ۴۸
- ۱۰- مذهبی** ۴۹
- ۱۰-۱- موارد استفاده از زمین ۴۹
- ۱۰-۱-۱- استفاده مجاز ۴۹
- ۱۰-۱-۲- استفاده مشروط ۴۹
- ۱۰-۱-۳- استفاده‌های ممنوع ۴۹
- ۱۰-۲- ضوابط و مقررات ۴۹
- ۱۰-۲-۱- اندازه قطعات ۴۹
- ۱۰-۲-۲- سطح اشغال ۴۹
- ۱۰-۲-۳- تراکم ۴۹
- ۱۰-۲-۴- دسترسی ۴۹
- ۱۰-۲-۵- تعداد طبقات ۴۹
- ۱۱- حمل و نقل و انبارداری** ۵۰
- ۱۱-۱- موارد استفاده از زمین ۵۰
- ۱۱-۱-۱- استفاده‌های مجاز ۵۰
- ۱۱-۱-۲- استفاده‌های مشروط ۵۰
- ۱۱-۱-۳- استفاده‌های ممنوع ۵۰
- ۱۱-۲- ضوابط و مقررات ۵۰
- ۱۱-۲-۱- انبار ۵۰
- ۱۱-۲-۲- پایانه ۵۱
- ۱۲- منطقه باغات و اراضی کشاورزی** ۵۲
- ۱۲-۱- موارد استفاده از زمین ۵۲
- ۱۲-۱-۱- استفاده‌های مجاز ۵۲
- ۱۲-۱-۲- استفاده‌های مشروط ۵۲

- ۵۲..... ۱۲-۱-۳- استفاده‌های ممنوع.
- ۵۲..... ۱۲-۲- ضوابط و مقررات
- ۵۲..... ۱۲-۲-۱- ضوابط مربوط به تفکیک زمین
- ۵۲..... ۱۲-۲-۲- حداکثر زیربنای طبقات
- ۵۳..... ۱۲-۲-۳- حداکثر سطح اشغال
- ۵۳..... ۱۲-۲-۴- حداکثر ارتفاع ساختمان
- ۵۳..... ۱۲-۲-۵- نحوه استقرار ساختمان در زمین
- ۵۳..... ۱۲-۲-۶- نورگیری و تهویه طبیعی
- ۵۳..... ۱۲-۲-۷- نحوه احداث بنا
- ۵۴..... ۸-۲-۱۲- شبکه معابر
- ۱۳- تفریحی - توریستی**..... ۵۵
- ۵۵..... ۱-۱۳- ضوابط و مقررات
- ۵۵..... ۱-۱-۱۳- اندازه قطعات
- ۵۵..... ۲-۱-۱۳- سطح اشغال
- ۵۵..... ۳-۱-۱۳- تراکم ساختمانی
- ۵۵..... ۴-۱-۱۳- تعداد طبقات
- ۵۵..... ۵-۱-۱۳- دسترسی
- ۵۶..... ۶-۱-۱۳- سایر ضوابط
- ۱۴- صنعتی**..... ۵۷
- ۵۷..... ۱-۱۴- موارد استفاده از زمین
- ۵۷..... ۱-۱-۱۴- استفاده‌های مجاز
- ۵۷..... ۲-۱-۱۴- استفاده‌های مشروط
- ۵۷..... ۳-۱-۱۴- استفاده‌های ممنوع
- ۵۷..... ۲-۱۴- ضوابط و مقررات
- ۱۵- تأسیسات شهری**..... ۵۹
- ۵۹..... ۱-۱۵- موارد استفاده از زمین
- ۵۹..... ۱-۱-۱۵- استفاده‌های مجاز
- ۵۹..... ۲-۱-۱۵- استفاده‌های مشروط
- ۵۹..... ۳-۱-۱۵- استفاده‌های ممنوع
- ۵۹..... ۲-۱۵- ضوابط و مقررات
- ۱۶- تجهیزات شهری**..... ۶۰
- ۶۰..... ۱-۱۶- موارد استفاده از زمین
- ۶۰..... ۱-۱-۱۶- استفاده‌های مجاز
- ۶۰..... ۲-۱-۱۶- استفاده‌های مشروط

۶۰.....	۱۶-۳-۱- استفاده‌های ممنوع.....
۶۰.....	۱۶-۲- ضوابط و مقررات.....
۶۱.....	۱۷- میراث تاریخی.....
۶۱.....	۱۷-۱- موارد استفاده از زمین.....
۶۱.....	۱۷-۱-۱- استفاده‌های مجاز.....
۶۱.....	۱۷-۲-۱- استفاده‌های مشروط.....
۶۱.....	۱۷-۳-۱- استفاده‌های ممنوع.....
۶۱.....	۱۷-۲- ضوابط و مقررات.....
۶۲.....	۱۸- مقررات مشترک.....
۶۲.....	۱۸-۱- تفسیر مرزهای مناطق.....
۶۲.....	۱۸-۲- قطعات و کاربری‌های واقع در مجاورت خط محدوده.....
۶۲.....	۱۸-۳- قطعات و کاربری‌های ناهماهنگ.....
۶۲.....	۱۸-۳-۱- قطعات تفکیک شده و به ثبت رسیده قبلی.....
۶۲.....	۱۸-۳-۲- ساختمان‌هایی که از قبل آغاز شده‌اند.....
۶۳.....	۱۸-۳-۳- ادامه کار کاربری ناهماهنگ.....
۶۳.....	۱۸-۳-۴- ادامه کار سایر کاربری‌ها.....
۶۳.....	۱۸-۴- شرایط ساختمان در زمین‌های واقع در تقاطع شبکه‌های ارتباطی.....
۶۴.....	۱۸-۵- مقررات مربوط به ارتفاع حصارها و دیوارها.....
۶۴.....	۱۸-۶- مقررات مربوط به همجواری و دسترسی‌های مجاز و سایر شرایط در کاربری‌های مختلف.....
۶۶.....	۱۹- شبکه معابر.....
۶۶.....	۱۹-۱- طبقه‌بندی راه‌ها.....
۷۲.....	۱۹-۲- دوربرگردان.....
۷۴.....	۱۹-۳- تقاطع‌ها.....
۷۴.....	۱۹-۳-۱- حداقل فاصله بین تقاطع‌ها.....
۷۴.....	۱۹-۴- پیشامدگی مجاز در گذرها.....
۷۴.....	۱۹-۵- عرض پیاده رو.....
۷۴.....	۱۹-۶- دسترسی قطعات.....
۷۴.....	۱۹-۷- مقررات پخ.....
۷۷.....	۱۹-۸- گذرنندی.....
۷۸.....	۲۰- پارکینگ.....
۷۸.....	۲۰-۱- ضوابط پارکینگ‌های عمومی.....
۷۸.....	۲۰-۱-۱- اندازه قطعات.....
۷۸.....	۲۰-۱-۲- سطح اشغال.....
۷۸.....	۲۰-۱-۳- تراکم ساختمانی.....

۷۸..... ۲۰-۱-۴- تعداد طبقات

۷۸..... ۲۰-۱-۵- سایر ضوابط

۷۹..... ۲۰-۲- ضوابط و مقررات پارکینگ در سایر کاربری‌ها

۸۰..... ۲۰-۳- سایر ضوابط و مقررات

۸۲ ۲۱- ضوابط مربوط به حریم شهر

۸۲..... ۲۱-۱- احکام حفاظت و مدیریت حریم شه میرزاد

۹۱..... ۲۱-۲- حریم راه‌ها و راه آهن

۹۱..... ۲۱-۳- حریم خطوط توزیع برق

۹۱..... ۲۱-۳-۱- ضوابط مربوط به حریم خطوط توزیع برق

۹۲..... ۲۱-۳-۲- حریم خطوط لوله انتقال گاز

۹۴..... ۲۱-۳-۳- حریم رودخانه و مسیل و قنات

۹۴..... ۲۱-۴- حریم آثار تاریخی و بناهای با ارزش

۹۵..... ۲۱-۵- سایر حریم

۹۵ ۲۲- پدافند غیرعامل

فهرست جداول

۴..... جدول شماره ۱- کاربری‌های اصلی و حد مغایرت اساسی

۶..... جدول شماره ۲- سرانه های کاربری‌های خدماتی و تعیین آستانه مغایرت

۱۸..... جدول شماره ۳- تراکم ساختمانی و تعداد طبقات در پهنه‌های تراکم

۲۱..... جدول شماره ۴- الزامات نور و هوا در ساختمان‌های مسکونی

۶۵..... جدول شماره ۵- شعاع عملکرد مفید و هم‌جواری و دسترسی مناسب در کاربری‌های مختلف شهری

۶۷..... جدول شماره ۶- سلسله‌مراتب دسترسی در شبکه معابر پیشنهادی طرح جامع- تفصیلی شهر شه میرزاد

۶۸..... جدول شماره ۷- معیارهای طبقه‌بندی سلسله‌مراتب شبکه معابر شهری

۶۹..... جدول شماره ۸- معیارهای طبقه‌بندی سلسله‌مراتب شبکه معابر شهری

۷۰..... جدول شماره ۹- معیارهای طبقه‌بندی سلسله‌مراتب شبکه معابر شهری

۷۱..... جدول شماره ۱۰- حداقل عرض معبر متناسب با طول آن

۷۲..... جدول شماره ۱۱- مشخصات دوربرگردان‌ها

۷۶..... جدول شماره ۱۲- میزان پخ در تقاطع‌ها با زوایای مختلف

۷۷..... جدول شماره ۱۳- حداقل عرض گذرهای بن باز در معابر کمتر از ۲۰۰ متر طول

۸۰..... جدول شماره ۱۴- تعداد حداقل پارکینگ مورد نیاز برحسب نوع کاربری و فعالیت

۸۴..... جدول شماره ۱۵- فعالیت‌های مجاز، مشروط و ممنوع در پهنه های مستقر در حریم

۹۲..... جدول شماره ۱۶- حریم خطوط هوایی انتقال نیروی برق

۹۳..... جدول شماره ۱۷- حداقل فاصله پایه‌ای خطوط هوایی انتقال از جدار لوله‌های گاز در مسیرهای موازی در تقاطع‌ها

- جدول شماره ۱۸- حداقل فاصله جداره کابل‌های زیرزمینی برق از جداره لوله‌های گاز در مسیرهای موازی..... ۹۳
- جدول شماره ۱۹- حداقل فاصله نزدیک‌ترین فونداسیون پایه و دکل خطوط هوایی انتقال نیرو از جدار لوله‌های گاز ۹۳
- جدول شماره ۲۰- حداقل ارتفاع پایین‌ترین سیم خطوط هوایی در بدترین شرایط از زمین در محل تقاطع لوله‌های گاز ۹۳
- جدول شماره ۲۱- طبقه بندی کالاهای خطرناک ۹۶
- جدول شماره ۲۲- ظرفیت فضای امن بر اساس کاربری ساختمان ۹۸
- جدول شماره ۲۳- ظرفیت پناه گاه اختصاصی بر اساس کاربری ساختمان ۹۹

فهرست نمودارها

- نمودار شماره ۱- نمونه دوربرگردان‌ها..... ۷۳
- نمودار شماره ۲- نحوه محاسبه پخ در معابر ۷۵

فهرست نقشه‌ها

- نقشه شماره ۱- پهنه‌های تراکمی..... ۲۰
- نقشه شماره ۲- محورهای دارای قابلیت توسعه تجاری ۴۰
- نقشه شماره ۳- پهنه بندی حریم ۹۰
- نقشه شماره ۴- مدیریت بحران و پدافند غیرعامل ۱۰۰

فصل اول:

تعاریف و مفاهیم پایه

پیشگفتار

طرح جامع-تفصیلی شهر شه میرزاد، به همراه پیشنهادات اجرایی خود دارای مجموعه‌ای از ابزارهاست که تحقق‌پذیری و اجرای آن را ممکن می‌سازد. در این مجموعه، می‌توان به مواردی چون اساس طرح جامع-تفصیلی (که تغییر در آن صرفاً توسط عالی‌ترین نهاد تصویب‌کننده برنامه مقدور است) و ضوابط و مقررات اجرایی (که راهنمای عمل تصمیم‌گیران در سطح شهر است) اشاره نمود. گزارش حاضر شامل این دو بخش است و بر اساس طرح جامع-تفصیلی شهر شه میرزاد، در قالب بخشنامه شورایی عالی شهرسازی و معماری ایران با حداکثر سطح تفصیل ممکن (در مقیاس طرح جامع-تفصیلی) تهیه شده است.

این ضوابط با توجه به مباحثی چون پهنه‌بندی استفاده از اراضی، تنوع کاربری‌ها و فعالیت‌ها و همچنین تنوع مشکلات موجود در برنامه‌های شهری کوشش نموده است که پاسخگوی ابهامات موجود باشد. در مواردی که آیین‌نامه‌ها یا مقررات دیگری که توسط سایر نهادها مورد تصویب قرار گرفته باشند نیز موارد تکمیلی به این ضوابط ارائه نمایند (همچون مقررات ملی ساختمان و موارد مشابه) این مقررات نیز ملاک عمل خواهند بود.

۱- اساس طرح جامع - تفصیلی شهر شه میرزاد

این بخش بر اساس دستورالعمل نحوه تعیین آستانه‌های مغایرت اساسی طرح‌های توسعه و عمران شهری، مصوب شورایی عالی شهرسازی و معماری ایران مورخ ۹۴/۶/۳۰ تدوین شده است. اساس طرح جامع مواردی است که تغییر آن‌ها، تحقق طرح جامع و دستیابی به اهداف و آینده نگری‌های انجام شده را با دشواری مواجه می‌سازد. تغییر این موارد صرفاً توسط بالاترین نهاد تصویب کننده طرح ممکن بوده و آستانه هر یک در ادامه تشریح گردیده است.

۱-۱- سازمان فضایی شهر

در این بخش، با توجه به دستورالعمل مذکور، آستانه‌های مغایرت اساسی در بندهای زیر تدوین و ارائه گردیده است:

۱-۱-۱- نقش و عملکرد اصلی شهر

با توجه به موقعیت شهر شه میرزاد از لحاظ جغرافیایی و جاذبه بالای شهر برای گردشگران به واسطه خوش آب و هوایی شهر، نقش شهر در افق طرح به صورت خدماتی پیش بینی شده است که هرگونه تغییر در این نقش مغایرت اساسی محسوب می‌گردد. هرگونه تعریف نقش جدید به طوری که به نقش پایه شهر تبدیل گردد، مغایرت اساسی محسوب می‌گردد.

۱-۱-۲- معابر

بر اساس سازمان فضایی پیشنهادی محور امام خمینی به عنوان محور اصلی شهر دارای نقش و عملکرد مرکزیت خطی شهری و ناحیه ای می‌باشد. هرگونه تغییر در نقش و عملکرد این معبر، مغایرت اساسی محسوب می‌گردد.

تبصره: هرگونه ایجاد معبر شریانی جدید نسبت به طرح، مغایرت اساسی است.

تبصره: تعریض به منظور ایجاد معابر ماشین‌رو به لحاظ ایمنی و ملاحظات مدیریت بحران، به تشخیص ستاد مدیریت بحران، از این مولفه مستثنی است.

۱-۱-۳- راه آهن، مترو، فرودگاه، منوریل

ایجاد، تغییر اساسی و جابجایی یا حذف خطوط راه آهن، مترو، فرودگاه و منوریل مغایرت اساسی می‌باشد.

۱-۱-۴- بافت های نیازمند مداخله خاص

هرگونه تغییر در محدوده بافت‌های نیازمند مداخله خاص مغایرت اساسی محسوب می‌گردد. بر این اساس محدوده های تعیین شده به عنوان محدوده بافت فرسوده شهر شه میرزاد، محدوده بافت تاریخی شهر شه میرزاد و محدوده باغات همپوند با بافت تاریخی شه میرزاد جزء این بافت‌ها می‌باشند.

هر گونه تغییر در محدوده مشخص شده به عنوان پهنه باغات در شهر شه میرزاد مغایرت اساسی محسوب می‌شود.

۱-۱-۵- نظام تقسیمات شهری

ایجاد تغییرات اساسی و هرگونه کاهش یا افزایش در نظام تقسیمات شهر مغایرت اساسی محسوب می‌شود.

۶-۱-۱- طرح های موضوعی و موضوعی

تهیه طرح های موضوعی و موضوعی خارج از سیاست های طرح مغایرت اساسی است.

تبصره ۵: اولویت بندی طرح های موضوعی و موضوعی پیشنهادی طرح جامع، بسته به شرایط با نظر مشاور تهیه کننده طرح قابل تغییر است و این بند جزء مغایرت های اساسی محسوب نمی گردد.

۷-۱-۱- کاربری های اصلی

تغییر و حذف کاربری هایی که در سازمان فضایی شهر نقش اصلی را دارند، مغایرت اساسی است. بر این اساس کاربری های زیر به عنوان کاربری های اصلی معرفی شده و آستانه های مغایرت اساسی آن اعلام گردیده است.

جدول شماره ۱- کاربری های اصلی و حد مغایرت اساسی

کاربری	مقیاس عملکردی	معرفی آستانه مغایرت
کاربری فضای سبز واقع در شمال شرقی محدوده	شهری	هرگونه تغییر در نوع کاربری و کاهش مساحت آن
کاربری درمانی واقع در شرق محور کلاهدوز	شهری	هرگونه تغییر در نوع کاربری و کاهش مساحت آن
اراضی با کاربری باغات و اراضی کشاورزی	شهری و فراشهری	هرگونه تغییر در نوع کاربری و کاهش مساحت آن

۲-۱- احتمالات جمعیتی و ظرفیت جمعیت پذیری شهر

۱-۲-۱- تغییر افق طرح

هرگونه تغییر در سال افق طرح (۱۴۱۵) مغایرت اساسی محسوب می گردد.

۲-۲-۱- ظرفیت جمعیت پذیری

هرگونه تغییرات کاربری و ضوابط و مقررات موثر بر ظرفیت جمعیت پذیری شهر مغایرت اساسی است. بر این اساس آستانه های ایجاد مغایرت اساسی در قالب موارد زیر ارائه می گردد:

- تراکم ساختمانی:

با توجه به ضوابط پیشنهاد شده به عنوان پهنه بندی تراکم ساختمانی شهر شه میرزاد، هرگونه تغییر در نوع پهنه تراکمی پیشنهاد شده، مغایرت اساسی است. (تغییر پهنه تراکم کم به متوسط یا زیاد و یا برعکس آن)

- حد نصاب تفکیک شهر

بر اساس پهنه بندی تراکمی پیشنهادی، هر کدام از پهنه ها دارای حد نصاب مشخصی برای تفکیک می باشند. هرگونه تغییر کلی حد نصاب تفکیک پهنه ها، مغایرت اساسی است.

تبصره ۵: با توجه به آستانه‌های تعیین شده برای حد نصاب تفکیک، تا ۱۰ درصد تغییرات حد نصاب تفکیک در هر پهنه تراکمی به صورت موردی، جزء مغایرت‌های اساسی محسوب نمی‌گردد.

- سطح اشغال

هر گونه تغییرات کلی در سطح اشغال پهنه‌ها نسبت به پیشنهاد طرح، مغایرت اساسی است.

تبصره ۵: تغییرات تا ۵ درصد نسبت به سطح اشغال پیشنهادی هر پهنه تراکمی به صورت موردی، جزء مغایرت‌های اساسی محسوب نمی‌گردد.

۳-۱- جهات و حدود کلی توسعه

۱-۳-۱- محدوده شهر

جهت رشد و توسعه شهر شه‌میرزاد بر مبنای رشد از درون تعیین شده است که با توجه به پایین بودن تراکم عمومی شهر و وجود اراضی احداث نشده در درون محدوده و کفایت نیازهای شهری تعیین شده است. بر این اساس، هرگونه تغییر محدوده شهر مغایرت اساسی است.

تبصره ۵: با رعایت مفاد بند الحاقی به ماده ۶ قانون اصلاح موادی از قانون تعاریف و ضوابط تقسیمات کشوری و قانون تعاریف محدوده و حریم شهرها میزان تغییرات ناشی از تدقیق خط محدوده در اجرای ماده ۵ قانون تعاریف محدوده و حریم شهرها و یا اولین طرح تفصیلی حداکثر به اندازه حد نصاب تفکیک مجاز می باشد.

۲-۳-۱- حریم شهر

تغییر در شکل و مساحت حریم شهر و تغییر و جابجایی پهنه‌های حریم و ضوابط استقرار فعالیت‌ها در آن‌ها مغایرت اساسی است. مساحت حریم شهر ۳۲۶۸ هکتار و ۳,۳ برابر محدوده شهر می باشد.

۴-۱- سطوح و سرانه‌های کاربری‌های شهری

۱-۴-۱- سرانه‌های کاربری‌های شهری

بر اساس پیشنهادات طرح، تغییر در سرانه کاربری‌های خدماتی زیر بر اساس آستانه‌های تعیین شده، مغایرت اساسی محسوب می‌گردد:

جدول شماره ۲- سرانه های کاربری های خدماتی و تعیین آستانه مغایرت

تعیین آستانه مغایرت	سرانه پیشنهادی (مترمربع)	کاربری
هرگونه افزایش سرانه مغایرت اساسی است.	۶۹,۶۲	مسکونی
هرگونه کاهش سرانه مغایرت اساسی است	۳,۰۲	آموزشی
کاهش سرانه بیشتر از ۵ مترمربع مغایرت اساسی است	۹,۱۶	اداری و انتظامی
کاهش سرانه بیشتر از ۰,۲ مترمربع مغایرت اساسی است	۱,۷	تجاری و خدماتی
کاهش سرانه بیشتر از ۱,۵ مترمربع مغایرت اساسی است	۳,۸۶	ورزشی
کاهش سرانه بیشتر از ۰,۳ مترمربع مغایرت اساسی است	۲,۲	درمانی
کاهش سرانه بیشتر از ۰,۲ مترمربع مغایرت اساسی است	۰,۷	فرهنگی هنری
کاهش سرانه بیشتر از ۲ مترمربع مغایرت اساسی است	۸,۱۹	تفریحی - توریستی
کاهش سرانه بیشتر از ۵ مترمربع مغایرت اساسی است	۸۵,۴۷	حمل و نقل و انبارداری و شبکه

کلیه مغایرت‌های اساسی، پس از بررسی و تایید در کارگروه امور زیر بنایی و تصویب شورای برنامه ریزی و توسعه استان در شورای عالی شهرسازی و معماری ایران بررسی و تصمیم گیری می گردد. در صورت وجود ابهام و اشکال و اختلاف نظر (موضوع تبصره ماده ۷ قانون تاسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران و به استناد تبصره ماده ۴۵ آئین نامه نحوه بررسی و تصویب طرحها)، در صورتی که خارج از چارچوب این دستورالعمل نباشد دبیر شورای عالی شهرسازی و معماری مرجع رفع ابهام تعیین شده‌اند و میتواند راساً" موضوع را مورد بررسی و اقدام نماید.

۲- تعاریف

تعاریف زیر با استفاده از متون، قوانین و مآخذ پایه شهرسازی کشور ارائه شده است تا از هر گونه شبهه و برداشت شخصی از مفاهیم جلوگیری به عمل آورد.

- زمان طرح

دوره زمانی طرح جامع - تفصیلی شهر شه میرزاد محدوده زمانی است از تصویب آن تا پایان سال ۱۴۱۵ هجری شمسی.

- مکان طرح

مکان طرح شامل محدوده و حریم شهر می باشد که طبق نقشه های مربوطه (به هر یک) تعیین و به تصویب مراجع ذی صلاح رسیده است.

- سازمان مجری طرح

منظور شهرداری و یا دستگاهی است که به طور قانونی مسئول مدیریت امور شهری و کنترل ساخت و سازها و توسعه شهری است. مسئولیت های این سازمان در رده های منطقه ای، ناحیه ای و محله ای از سوی نهاد مرکزی قابل تفویض است.

- سایر سازمان های مسئول

منظور نهادها و سازمان هایی است که مطابق با قوانین و مقررات مصوب در زمان تهیه طرح و پس از آن صلاحیت تصمیم گیری در خصوص مشکلات، پیشنهادات یا سایر درخواست های سازمان مجری طرح یا هر شخص حقیقی و حقوقی دیگر را دارا هستند.

- حریم شهر

طبق قانون " قانون تعاریف محدوده و حریم شهر، روستا و شهرک و نحوه تعیین آن ها" مصوب ۸۴/۱۰/۱۴، "حریم شهر عبارت است از قسمتی از اراضی بلافصل پیرامون محدوده شهر که نظارت و کنترل شهرداری در آن ضرورت دارد و از مرز تقسیمات کشوری شهرستان و بخش مربوط تجاوز ننماید.

به منظور حفظ اراضی لازم و مناسب برای توسعه موزون شهرها با رعایت اولویت حفظ اراضی کشاورزی، باغات و جنگلها، هر گونه استفاده برای احداث ساختمان و تأسیسات در داخل حریم شهر تنها در چارچوب ضوابط و مقررات مصوب طرح های جامع و هادی امکان پذیر خواهد بود.

نظارت بر احداث هر گونه ساختمان و تأسیسات که به موجب طرح ها و ضوابط مصوب در داخل حریم شهر مجاز شناخته شده و حفاظت از حریم به استثنای شهرک های صنعتی (که در هر حال از محدوده قانونی و حریم شهرها و قانون شهرداری ها مستثنی می باشند) به عهده شهرداری مربوط می باشد، هر گونه ساخت و ساز غیر مجاز در این حریم تخلف محسوب و با متخلفین طبق مقررات رفتار خواهد شد.

- محدوده شهر

بر اساس " قانون تعاریف محدوده و حریم شهر، روستا و شهرک و نحوه تعیین آن ها"، محدوده شهر عبارت است از "حد کالبدی موجود شهر و توسعه آتی در دوره طرح جامع، و تا تهیه طرح مذکور، در طرح هادی شهر که ضوابط و مقررات شهرسازی در آن لازم الاجرا می باشد. شهرداری ها علاوه بر اجرای طرح های عمرانی از جمله احداث و توسعه معابر و تأمین خدمات شهری و تأسیسات زیربنایی در چارچوب وظایف قانونی خود کنترل و نظارت بر احداث هر گونه ساختمان و تأسیسات و سایر اقدامات مربوط به توسعه و عمران در داخل محدوده شهر را نیز به عهده دارند".

- محله

مجموعه‌ای از کوی‌ها (واحد همسایگی) یا واحدهای برنامه‌ریزی شده است که دارای وسعت و جمعیتی نسبتاً مشخص و تراکمی معین همراه با خدمات رفاهی و عمومی متناسب که در بافت‌های توسعه اغلب آنها در مراکز محله متمرکز خواهند بود می‌باشد.

- ناحیه شهری

مجموعه‌ای از محلات است که دارای وسعت و جمعیتی نسبتاً مشخص بوده و علاوه بر خدمات عمومی و رفاهی که در محلات آن وجود خواهند داشت دارای میزان متناسب از خدمات و امکانات شهری است. هر ناحیه شهری دارای مرکزیتی است که خدمات ناحیه‌ای حتی‌المقدور در حول و حوش آن مستقر خواهند بود.

- منطقه

مجموعه‌ای از نواحی است که دارای وسعت و جمعیت نسبتاً مشخص بوده و علاوه بر خدمات عمومی و رفاهی محلات و نواحی، دارای میزان متناسب از خدمات و امکانات شهری است.

- محدوده دارای طرح خاص

محدوده‌های مشخص که در طرح جامع با ذکر نام، بررسی گردیده و پیشنهادات برنامه‌ها، طرح‌ها، ضوابط و مقررات خاص، مطابق مصوبه سازمان‌های مسئول، تا حد لازم در طرح جامع لحاظ گردیده است.

- پهنه

قطعاتی از شهر که مطابق نقشه طرح جامع شهر دارای قابلیت کارکرد به صورت خاص خدماتی (با تعیین نوع کاربرد) هستند. مرز پهنه‌ها عموماً به مرز بلوک شهری یا در موارد خاص به مرز قطعه محدود گردیده و در طرح‌های خاص و موضعی قابل تدقیق است.

- کاربری

نوع استفاده و بهره‌برداری مجاز از مستحدثات ایجاد شده در اراضی و املاک.

- زمین بایر

آن دسته از زمین‌های شهری (داخل محدوده شهر) که خالی از بنا و یا هر گونه بهره‌برداری دیگر از قبیل باغ یا کشاورزی و غیره است.

- قطعه زمین

عبارتست از زمینی است که دارای ابعاد تعریف شده و یک سند مالکیت باشد و بوسیله خیابان یا معبر تفکیک نگردیده باشد.

- بر زمین

عرض (یا طول) یک قطعه زمین که در امتداد راه و معبر قرار دارد.

- تفکیک زمین

عبارتست از تقسیم یک قطعه زمین یکپارچه به دو یا چندین قطعه مجزا با ایجاد دسترسی‌های مناسب برای استفاده جداگانه از یکدیگر و همراه با تخصیص سند مالکیت جداگانه.

- تجميع

برعکس عمل تفکیک، به نحوی که بتوان از نظر ثبتي دو یا چند قطعه زمین مجاور یکدیگر را تبدیل به یک قطعه زمین نمود.

- بلوک شهری

کوچکترین مجموعه یکپارچه از قطعات زمین که مابین چند معبر یا خیابان عمومی محصور شده باشند.

- واحد مسکونی

فضا یا محوطه‌ای است محصور که یک یا چند ورودی به دسترسی عمومی (کوچه، خیابان، بازار، میدان و ...) یا به دسترسی خصوصی (راهرو مشترک، راه پله مشترک) داشته باشد و در آن یک یا چند خانوار سکونت داشته باشند.

- آپارتمان

عبارتست از تعدادی واحد مسکونی که ورودی به دسترسی خصوصی (راهرو مشترک و راه پله مشترک) داشته باشد و بتواند امکانات سکونت مستقل چندین خانواده را فراهم کند.

- خانوار

خانوار از چند نفر تشکیل می‌شود که با هم در یک اقامتگاه زندگی می‌کنند و یا هم خرج هستند و معمولاً با هم غذا می‌خورند. فردی که به تنهایی زندگی می‌کند نیز خانوار تلقی می‌شود.

- بر ساختمان

عبارتست از فصل مشترک هر قطعه زمین با دسترسی عمومی.

- سطح زیربنای ناخالص طبقات

عبارتست از جمع کل مساحت زیربنا در طبقات ساختمان با احتساب سطح فصل مشترک دیوارهای خارجی و طبقات.

- سطح زیربنای خالص طبقات

سطح خالص طبقات عبارتست از تفاضل سطح طبقات از تمامی فضاهایی که برای پارکینگ، رفت‌وآمد (مانند راهروهای عمومی آسانسور- پله و غیره) و دیوارها و سایر مصارف مربوطه اختصاص داده شده است.

- طبقه زیرزمین

عبارتست از طبقه‌ای که ۵۰٪ یا بیشتر از حجم آن زیر زمین قرار دارد. ملاک زمین عبارتست از رقوم متوسط گذر یا خیابان مجاور. هر طبقه‌ای که حداکثر ارتفاع زیر سقف تمام شده آن از کف متوسط گذر مجاور ۹۰ سانتیمتر باشد نیز زیرزمین اطلاق می‌گردد.

- طبقه همکف

عبارتست از طبقه‌ای که هم‌تراز کف و یا به اندازه کمتر از یک طبقه بالاتر از کف و یا لااقل ۸۰٪ حجم آن بالاتر از کف باشد.

- پیلوت

تمام یا قسمتی از طبقه همکف ساختمان که از یک یا چند طرف فاقد دیوار محصور کننده است. حداکثر سطح پیلوتی معادل سطح آن قسمت از کف طبقه اول است که سقف پیلوتی محسوب می‌شود. پیلوت می‌تواند روی زمین طبیعی یا روی سقف زیرزمین ساختمان‌ها قرار گیرد. پیلوت جزء فضاهای مشاع ساختمان بوده و استفاده مسکونی از آن صورت نمی‌گیرد.

- بالکن یا تراس

بخشی از یک ساختمان که حداقل از یک طرف بدون دیوار یا جداکننده دیگر بوده و با فضای بیرون ارتباط مستقیم دارد.

- مشاعات

سطوحی از قطعه زمین یا قسمت‌هایی از سطح زیربنای ساختمان، که به صورت مشترک توسط ساکنان دو یا چند واحد مسکونی مورد استفاده قرار گرفته و صدور سند مجزا برای آن صورت نمی‌گیرد.

- سطح اشغال

عبارت از قسمتی از سطح هر قطعه زمین که جهت احداث بنا طبق ضوابط اختصاص یابد.

- نمای ساختمان

عبارت است از کلیه سطوح خارجی ساختمان که مشرف به فضاهای باز، حیاط‌های اصلی و حیاط‌های خلوت و گذرگاه‌های عمومی باشد.

- تراکم ساختمانی در قطعه

عبارتست از نسبت مجموع سطوح بنا (کلیه طبقات) به سطح کل زمین که به صورت درصد بیان می‌شود.

- ارتفاع ساختمان

فاصله روی دست‌انداز بام تا رقوم متوسط خیابان مجاور

- ارتفاع طبقه

ارتفاع یک طبقه فاصله قائم از کف تمام شده آن طبقه تا کف تمام شده طبقه بالاتر است. ارتفاع طبقه آخر بنا، حد فاصل کف تمام شده آن طبقه تا کف تمام شده متوسط سطح بام ساختمان است.

- پیش‌آمدگی

قسمتی از ساختمان که در مجاورت گذر یا معبر قرار دارد و نسبت به برنهایی قطعه زمین بعد از رعایت بر اصلاحی دارای بیرون‌زدگی است.

- پارکینگ خصوصی

فضایی است که برای توقف وسایط نقلیه ساکنان ساختمان بکار می‌رود و هیچگونه استفاده دیگری از آن مجاز نیست.

- گذر پیاده

معبری است که فقط برای عبور عابرین پیاده طرح شده باشد.

- گذر سواره

معبری است که برای عبور و مرور وسایط نقلیه طرح شده باشد.

- تجاری در سطح خرد

این نوع کاربری‌ها اختصاص به صنوفی دارد که مایحتاج هفتگی ساکنین محله را تأمین می‌نماید. تواتر استفاده از آن‌ها زیاد و روزانه و هفتگی است. این واحدها عبارتند از: نانوايي، سبزی فروشی، جایگاه تأمین سوخت منازل، قصابی، لبنیاتی، خواربار فروشی و غیره.

- تجاری در سطح کلان

این نوع کاربری‌ها اختصاص به صنفی دارد که مایحتاج ماهانه ساکنین ناحیه را تأمین می‌نماید. این واحدها عبارتند از: داروخانه، قنادی، پارچه فروشی، کفاشی، بانک و غیره.

- پروانه ساختمان

مجوزی حقوقی که نحوه احداث بنای جدید یا تغییر بنای موجود را پس از طی تشریفات اداری (رسیدگی به تقاضا و بررسی کامل نقشه‌های معماری) ارائه شده به صورت فرم از طرف سازمان مجری طرح (شهرداری) صادر می‌گردد و یک نسخه از آن در اختیار مالک قرار می‌گیرد تا بر اساس آن نسبت به احداث بنا یا تغییر بنای موجود اقدام کند. در این پروانه نوع کاربری زمین، میزان تراکم مجاز، حداکثر تعداد طبقات قابل احداث بره‌های اصلاحی و سایر اطلاعات درج گردیده است.

- تغییرات اساسی

تغییراتی که در داخل یا خارج ساختمان صورت گیرد به صورتی که فضای آن را به وضعیت جدید تبدیل نماید. در صورتی که تغییرات مستلزم تغییر در سطح اشغال، زیربنا و کاربری باشد نیاز به اخذ پروانه ساختمانی است و باید ضوابط ساخت‌وساز، تراکم و تعریض گذرها رعایت گردد.

- تعمیرات اساسی

هر نوع تعمیر در اسکلت ساختمان اعم از ستون‌ها یا سقف که از نظر ایمنی و ایستایی ساختمان ضروری می‌باشد.

- تعمیر

هر نوع عمل ساختمانی که در آن به تغییر اساسی یا تعمیر اساسی پرداخته نشود، تعمیر نامیده می‌شود.

- خلاف

هر گونه مغایرت یا عدم تطابق بین ضوابط احداث بنا و مندرجات پروانه ساختمان یا نقشه‌های مصوب از یک طرف و عملیات ساختمانی اجرا شده از طرف دیگر.

- گواهی پایان کار

تأییدیه‌ای است که پس از اتمام عملیات اجرایی ساختمان و مطابقت بنا با نقشه‌های مصوب و ضوابط و مقررات ملاک عمل، از طرف سازمان مجری طرح صادر و به مالک تحویل می‌شود. صدور سند برای بنای احداث شده منوط به ارائه پایان کار می‌باشد.

فصل دوم:

ضوابط و مقررات اجرایی در محدوده و حریم شهر

۱- مسکونی

۱-۱- موارد استفاده از زمین

در کاربری مسکونی فعالیت غالب سکونت است که شامل اراضی با تراکم‌ها و کاربری‌های مختلف (در ارتباط با سکونت) می‌باشد.

۱-۱-۱- استفاده های مجاز*

تغییر کاربری مسکونی به کاربری‌های دیگر در وهله اول از طریق درخواست از شهرداری شه‌میرزاد و سپس تصویب آن در مراجع ذیربط امکان پذیر خواهد بود. تغییر کاربری مسکونی صرفاً به کاربری‌های زیر امکان‌پذیر می‌باشد:

- ا. واحدهای آموزشی و پرورشی شامل کودکستان، ابتدایی، متوسطه و سایر آموزشگاه‌ها اعم از خصوصی، عمومی و دولتی در خیابان‌های بالاتر از ۱۲ متر.
- ب. واحدهای اداری در مقیاس شعب و دفاتر ادارات، نمایندگی شرکت‌های مالی و اعتباری، شعب بانک‌ها، دفاتر پست، شعب کلانتری‌ها، دفاتر اسناد رسمی، دفتر وکالت و مطب پزشکی، دفتر روزنامه و مجله، دفاتر مهندسی،** در خیابان‌های ۱۴ متر به بالا.
- ت. مراکز بهداشتی، درمانی و بهزیستی با عملکرد محله‌ای و ناحیه‌ای نظیر درمانگاه، ساختمان پزشکان، مراکز نگهداری سالم‌خوردگان و معلولان، مراکز توانبخشی، آزمایشگاه‌های تشخیص پزشکی، فیزیوتراپی، گرمابه، توالت عمومی و در خیابان‌های ۱۴ متر و بالاتر.
- ث. فضای سبز در مقیاس محله و ناحیه مانند فضاهای (باز)، فضاهای سبز عمومی (پارک)، در مقیاس محله و ناحیه، فضاهای بازی کودکان، مراکز پرورش گل و نهال.
- ج. تأسیسات عمومی محله‌ای مانند پست برق، دفاتر مخابرات، محل‌های جمع‌آوری و تفکیک زباله، دفاتر شهرداری، تأسیسات آب‌رسانی کوچک، پست‌های محلی، ایستگاه‌های آتش‌نشانی در خیابان‌های ۱۴ متر به بالا.
- ح. تأسیسات ورزشی در حد زمین بازی کودکان و نوجوانان، سالن‌های ورزشی، باشگاه‌ها، زورخانه، استخرهای سرپوشیده با موافقت شهرداری در خیابان‌های ۱۴ متر به بالا.
- خ. واحدهای پذیرایی، خوابگاه، پانسیون در خیابان‌های ۱۶ متر به بالا.
- د. واحدهای تجاری خرد به شرط کسب نظر موافق شهرداری و مطابق ضوابط کاربری تجاری. بررسی و صدور پروانه این گونه واحدها در محدوده اختیار شهرداری می‌باشد.
- ذ. مجتمع‌ها و مجموعه‌های تجاری بزرگ (واحدهای تجاری بیش از ۱۰ واحد) در مجاورت خیابان‌های با عرض بیش از ۱۶ متر به شرط کسب نظر موافق شهرداری و مطابق ضوابط کاربری تجاری کلان.

* ملاک تعیین کاربری اراضی، نقشه کاربری اراضی طرح تفصیلی می‌باشد. چنانچه نیاز به توسعه یا جایگزینی این فضاها وجود داشته باشد شهرداری می‌تواند براساس درخواست مالک پس از انجام بررسی‌های مقدماتی، مورد درخواست را به مراجع ذیربط ارجاع نماید.

** با استناد به بند ۲۴ ماده ۵۵ قوانین و مقررات شهرداری‌ها

- ر. استفاده از بخشی از منازل مسکونی به منظور احداث کارگاه‌های کوچک خانگی کارگاه صنایع دستی، آرایشگاه، خیاطی، آموزشگاه‌های آزاد هنری، تدریس خصوصی، با مجوز شهرداری و اداره کل محیط زیست مشروط به داشتن راه دسترسی مستقل و صرفاً در پلاک‌های تک واحدی
- ز. احداث واحدهای صنفی تولیدی و کارگاهی کوچک و واحدهای تعمیراتی و سرویس به شرط اینکه فاقد هر نوع آلودگی زیست‌محیطی باشد، در خیابان‌های ۱۴ متر و بالاتر با کسب موافقت شهرداری و محیط‌زیست.

تبصره ۱

کلیه موارد فوق براساس درخواست مالک و کسب نظر موافق شهرداری شه‌میرزاد بشرط تأمین پارکینگ مورد نیاز و با رعایت تمام ضوابط و مقررات کاربری مربوط به خود صورت خواهد گرفت.

تبصره ۲

چنانچه ملکی در منطقه مسکونی در اجاره یکی از ادارات یا سازمان‌های دولتی یا آموزش و پرورش قرار داشته باشد پس از فسخ قرارداد و تخلیه ملک مذکور با ارائه مدارک مستند مالکیت و تأیید کمیسیون ماده پنچ می‌تواند به کاربری قبلی خود مطابق پروانه باز گردد.

۱-۱-۲- استفاده های ممنوع

- أ. در منطقه مسکونی احداث کاربری‌های مزاحم و دارای آلودگی به تشخیص اداره محیط‌زیست مانند صنایع، کارگاه‌های مزاحم، سردخانه، حمل و نقل و انبار ممنوع است.
- ب. احداث هر نوع کاربری غیر از موارد ذکر شده ممنوع است.

۱-۲- ضوابط مربوط به تفکیک زمین

۱-۲-۱- اندازه قطعات

- أ. در طرح جامع - تفصیلی شهر شه‌میرزاد ۴ حوزه تراکمی در نظر گرفته شده است، که ضوابط مربوط به حداقل اندازه زمین نیز بر اساس آن‌ها ارائه شده است؛ بر این اساس در حوزه تراکمی شماره یک برابر ۱۸۰ متر مربع، در حوزه تراکمی شماره دو برابر ۲۰۰ متر مربع، در حوزه تراکمی شماره سه برابر ۲۵۰ متر مربع و در پهنه و گستره مختلط برابر ۲۰۰ متر مربع می‌باشد.
- ب. قطعات مسکونی در حوزه‌های مسکونی داخل محدوده قانونی شهر که قبل از تصویب و ابلاغ طرح جامع-تفصیلی دارای سند مالکیت رسمی بوده‌اند در صورت دارا بودن حداقل مساحت ۹۰ متر مربع می‌توانند مطابق ضوابط طرح اقدام به نوسازی نمایند.
- ت. قطعات مسکونی در حوزه‌های مسکونی داخل محدوده قانونی شهر که قبل از تصویب و ابلاغ طرح جامع-تفصیلی دارای سند مالکیت رسمی بوده‌اند در صورت دارا بودن حداقل مساحت ۶۰ متر مربع تا کمتر از ۹۰ متر مربع می‌توانند به صورت دوبلکس در قالب یک واحد مسکونی اقدام به ساخت بنا نمایند.
- ث. احداث واحد مسکونی در قطعات زمین کمتر از ۶۰ مترمربع مجاز نیست. قطعات مذکور یا با نظر شهرداری تغییر کاربری می‌یابند و یا بایستی با قطعات مجاور تجمیع شوند.

در تفکیک اراضی باید علاوه بر رعایت سایر ضوابط و مقررات طرح تفصیلی موارد زیر مورد توجه قرار گیرند:

- أ. کلیه عوامل مؤثر در طراحی مانند جهت مناسب استقرار قطعات، ویژگی‌های اقلیمی، نور، تابش، اشرف و ... در نظر گرفته شود.
- ب. تفکیک اراضی باید در نظر گرفتن ضوابط و معیارهای مربوط به اصلاح گذرها، رعایت پخ‌ها و دوربرگردان‌ها و تخصیص نیازهای اعلام شده شهری انجام گردد. حد نصاب تفکیک قطعات با رعایت میزان عقب‌نشینی در بره‌های اصلاحی محاسبه

- می‌گردد. به عبارت دیگر برای محاسبه تراکم و سطح اشغال مساحت ملک قبل از عقب‌نشینی ملاک محاسبه است. در این حالت رعایت موضوع اشرافیت و سایه اندازی نسبت به پلاک‌های همجوار الزامی است.
- ت. در انجام تفکیک‌های جدید حداکثر ده درصد قطعات تفکیکی می‌تواند دارای مساحت کمتر از حد نصاب باشند ولی در هر صورت مساحت قطعات نباید کم‌تر از ۱۵۰ متر مربع بوده و حداقل عرض قطعه نباید کم‌تر از ۷ متر باشد.
- ث. تفکیک اراضی دارای کاربری باغ، ممنوع است.
- ج. تفکیک اراضی باید به نحوی انجام گردد که باعث از بین رفتن یا قطع درختان نگردد. در مواردی که قطع درخت لازم و ضروری تشخیص داده شود باید با رعایت قوانین و مقررات و ضوابط شهرداری مبنی بر حفظ و گسترش فضای سبز شهری صورت گیرد.
- ح. خدمات مورد نیاز در مقیاس محله، ناحیه، منطقه و شهر می‌باشد. در هنگام تفکیک اراضی لازم است خدمات مورد نیاز در هر مقیاس (با توجه به وسعت زمین) تأمین گردد. خدمات محله: شامل آموزشی (مهدکودک، آمادگی، دبستان) ورزشی (زمین بازی کودکان) فضای سبز محله ای مراکز خرید روزانه و ... می‌باشد. *
- خ. حداقل مساحت واحد مسکونی در شهر شه‌میرزاد برابر با ۵۵ مترمربع می‌باشد.

۲-۱-۲-۱- ابعاد و تناسبات قطعات

- أ. حداقل نسبت عرض به طول قطعات مسکونی یک به سه و حداکثر آن یک به دو است. در حوزه‌های تراکمی شماره یک و در تفکیک‌های جدید عرض قطعه نباید از ۷ متر کمتر و در سایر پهنه‌های مسکونی نباید کمتر از ۸ متر باشد.
- ب. حداقل عرض قطعات تفکیکی که دارای شکل متوازی الاضلاع و یا دوزنقه باشند برابر ۱۲ متر و چنانچه شکل دیگری داشته باشند اندازه ضلع مجاور گذر دسترسی ملک نباید از یک سوم بزرگترین ضلع آن قطعه کم‌تر باشد.

۳-۱-۲-۳- نحوه دسترسی‌ها

- أ. هر قطعه تفکیکی حداقل باید یک دسترسی مجزا به معبر عمومی داشته باشد.
- ب. در یک مجموعه مسکونی، هر واحد مسکونی باید دسترسی مستقیم به کلیه فضاهای مشاع را داشته باشد. در غیر این صورت باید دلایل و توجیهاات فنی مربوطه به تأیید کمیسیون ماده ۵ برسد.
- ت. در بافت‌های توسعه، دسترسی مستقیم اتومبیل به قطعات مسکونی در خیابان‌های درجه یک و دو شهری (۳۰ متر به بالا) ممنوع است.
- ث. از هر معبر فقط یک ورودی پیاده به بنا و یک ورودی اتومبیل به پارکینگ به عرض حداقل ۳ متر مجاز است. در صورتی که طول بر قطعه در مجاورت گذر دسترسی بیش از ۲۰ متر باشد احداث دسترسی دوم در سطح اشغال مجاز بلامانع است.
- ج. در پلاک‌های دارای بیش از یک بر در صورت درخواست مالک و نظر موافق شهرداری، مالک می‌تواند از هر بر یک دسترسی (سواره و پیاده) به واحد مسکونی تأمین نماید.
- ح. احداث رامپ و پله در محدوده پیاده‌رو به منظور دسترسی به داخل قطعه تفکیکی ممنوع است. (تراز کف پیاده‌رو توسط شهرداری و با توجه به تراز خیابان تعیین می‌گردد و چنانچه اختلاف سطح بین تراز پیاده‌رو و سطح تمام شده داخل قطعه

* مطابق مصوبه شماره ۳۰۰/۳۱۰/۱۷۹۷ مورخ ۸۹/۳/۲۶ دبیرخانه شورای عالی شهرسازی و معماری ایران

تفکیکی وجود داشته باشد باید رامپ یا پله در محدوده داخل قطعه تفکیکی اجرا گردد. تغییر تراز کف پیاده‌رو توسط مالکان املاک مجاور ممنوع است. در مواردی که شیب طولی یا عرضی مسیر، اجرای پله (و رامپ) را در محدوده پیاده‌رو الزامی نماید، شهرداری نسبت به تهیه نقشه و اجرای پله (و رامپ) اقدام خواهد نمود. در کلیه پیاده‌روها و فضاهای عمومی که نیاز به احداث پله وجود داشته باشد باید پیش‌بینی رامپ برای عبور صندلی چرخدار معلولان و سایر وسایلی که دارای چرخ هستند (کالسکه کودکان، دوچرخه، چرخ دستی و ...) در کنار پله با شیب مناسب (حداکثر ۱۵ درصد) صورت گیرد.

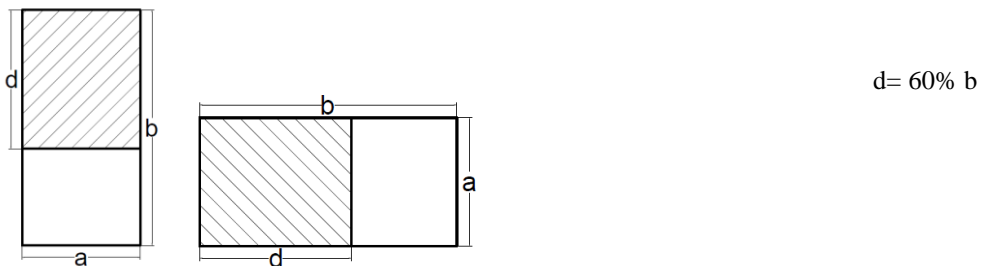
خ. نصب در ماشین‌رو، در یخ ساختمان ممنوع است. (موارد موجود باید در هنگام نوسازی نسبت به جابجایی در ماشین‌رو اقدام نمایند).

۱-۳- ضوابط احداث ساختمان

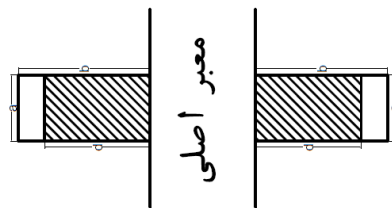
۱-۳-۱- نحوه استقرار ساختمان در زمین (تعیین الگوی اشغال)

محدوده مجاز استقرار ساختمان در زمین یا محدوده‌ای از زمین که می‌توان در آن احداث بنا نمود مطابق دستورالعمل زیر می‌باشد:

أ. در محدوده‌های تراکمی R1 و R2 و R3 احداث ساختمان در قطعات شمالی و جنوبی در محدوده شمال قطعه و در قطعات شرقی و غربی در محدوده غربی قطعه زمین می‌باشد. میزان پیشروی ساختمان در طول زمین حداکثر تا ۶۰٪ طول بره‌های جانبی آن امکان‌پذیر است.



ب. در محدوده‌های M احداث ساختمان در کنار معبر اصلی مجاور می‌باشد تا بدین طریق بدنه خیابان‌ها شکل منسجمی به خود بگیرد.



تبصره: در صورت تعبیه پنجره در نماهای جانبی، دیواری که دارای پنجره است (در طبقات بالای همکف) باید حداقل ۳ متر از هر قطعه فاصله داشته باشد.

ت. حداقل ۳۰ درصد از فضای باز هر قطعه مسکونی باید به فضای سبز و درخت‌کاری اختصاص یابد.

۱-۳-۲- سطح اشغال

أ. منظور از سطح اشغال نسبت مساحت بخشی از قطعه زمین است که در آن ساختمان احداث می‌گردد به کل مساحت قطعه. در مورد ساختمان‌های دارای پیلوت، سطح اشغال عبارت از تصویر افقی پلان طبقه فوقانی بر روی زمین می‌باشد. حداکثر

- سطح اشغال مجاز در حوزه های تراکم مسکونی شماره یک و دو ۶۰٪ و در حوزه تراکمی شماره سه برابر ۵۰٪ می باشد. در حوزه مختلط در طبقات همکف و اول برابر ۷۰٪ و طبقات بالاتر برابر ۵۰٪ می باشد.
- ب. سطح اشغال در زمین های دو کله ۶۰٪ و در زمین های دو بر (دو نبش) و سه بر ۷۰ می باشد.
- ت. چنانچه ملکی اصلاحی داشته باشد، به شرط رعایت عقب‌نشینی‌های لازم و دارا بودن شرط عرض گذر، تراکم مازاد که در اثر تعریض گذر به زمین دارای اصلاحی تعلق می‌گیرد باید حداکثر در یک طبقه اضافی تأمین گردد.

۳-۳-۱- تراکم ساختمانی و تعداد طبقات

در کلیه مناطق مسکونی در هر قطعه زمین با کاربری مسکونی می‌توان یک یا چند واحد مسکونی با تراکم‌های مشخص شده طرح تفصیلی احداث نمود. حداکثر تراکم‌های مشخص شده برای محدوده‌ها به شرح زیر است:

جدول شماره ۳- تراکم ساختمانی و تعداد طبقات در پهنه‌های تراکم

موضوع حوزه تراکم پهنه*	تراکم (درصد)	حداقل عرض معبّر (متر)	سطح اشغال		حداقل فضای باز به ازای هر واحد مسکونی (مترمربع)	حداقل مساحت زمین* (مترمربع)	حداقل مساحت زمین به ازای واحد مسکونی (مترمربع)	حداقل ضریب سکونت (درصد)	حداکثر تعداد طبقات	توضیحات
			همکف	سایر طبقات						
			(درصد)							
حوزه تراکم مسکونی شماره ۱ (R1)	۱۲۰	۶	۶۰		۲۰	۱۸۰	۶۰	۱۰۰	۲ طبقه	در صورت عدم تأمین حداقل عرض معبر یا حداقل مساحت زمین، حداکثر تراکم مجاز برابر ۶۰ درصد است. در صورت قرارگیری زمین در مجاورت معابر ۱۲ متر و بیشتر و حداقل اندازه زمین ۲۲۰ متر مربع و عدم همجواری با باغات حداکثر تراکم مجاز برابر ۱۸۰ درصد در سه طبقه می باشد.
حوزه تراکم مسکونی شماره ۲ (R2)	۱۸۰	۱۰	۶۰		۱۵	۲۰۰	۵۰	۱۰۰	۳ طبقه	در صورت عدم تأمین حداقل مساحت زمین و یا حداقل عرض معبر، حداکثر تراکم مجاز برابر ۱۲۰ درصد در دو طبقه می باشد. در صورت قرارگیری زمین در مجاورت معابر ۱۴ متر و بیشتر و حداقل اندازه زمین ۲۴۰ متر مربع و عدم همجواری با باغات حداکثر تراکم مجاز برابر ۲۴۰ درصد در چهار طبقه می باشد.
حوزه تراکم مسکونی شماره ۳ (R3)	۲۰۰	۱۲	۵۰		۱۵	۲۵۰	۵۰	۱۰۰	۴ طبقه	در صورت عدم تأمین حداقل عرض معبر یا حداقل مساحت زمین، به شرط اینکه عرض معبر کمتر از ۸ متر نباشد حداکثر تراکم مجاز برابر ۱۵۰ درصد است. در صورتی که عرض معبر کمتر از ۸ متر باشد ضوابط RI اعمال می شود. در صورت قرارگیری زمین در مجاورت معابر ۱۶ متر و بیشتر، حداقل اندازه زمین ۳۰۰ متر مربع و عدم همجواری با اراضی باغات و یا باغ- مسکونی، حداکثر تراکم مجاز برابر ۲۵۰ درصد در پنج طبقه می باشد.
حوزه تراکم مختلط (M)	۲۲۰	۱۴	۷۰	۵۰	۲۵	۲۰۰	۸۰	۵۰	۴ طبقه	در صورت عدم تأمین حداقل مساحت زمین، استفاده از شرایط پهنه مختلط مجاز نبوده و ضوابط حوزه تراکم مسکونی برقرار است و صرفاً طبقه همکف به تجاری اختصاص خواهد یافت.

تبصره ۱: برای اعدادی که در این جدول با علامت * مشخص شده اند رواداری تا ۵ درصد با موافقت شهرداری پذیرفته است.

تبصره ۲: حداقل مساحت واحد مسکونی ۵۵ متر مربع می باشد.

تبصره ۳: منظور از کاربری مختلط ترکیب کاربری مسکونی با کاربری های تجاری، خدماتی و اداری می باشد

تبصره ۱: در تمام حوزه‌های تراکمی مسکونی در صورتی که عرض معبر کمتر از ۶ متر باشد ساخت حداکثر یک طبقه با سطح اشغال تعیین شده مجاز می‌باشد.

تبصره ۲: قطعات واقع در مرز محدوده‌های تراکمی (تاعمق یک پلاک) می‌توانند با ضوابط حوزه‌ای که تراکم بیش‌تری دارد، احداث بنا نمایند.

تبصره ۳: احداث سرایداری در قطعاتی با مساحت بیش از ۷۵۰ متر مربع و یا بیش از ۱۰ واحد مسکونی با حداکثر مساحت ۵۰ متر مربع مجاز بوده و جزء سطح اشغال و تراکم محسوب نمی‌شود.

در ساختمان‌های مسکونی سطوح زیر، جزء تراکم مجاز ساختمانی محسوب نمی‌گردند:

- ا. سطوح زیرزمین و پیلوت چنانچه مورد استفاده پارکینگ، موتورخانه، انباری واحدهای مسکونی، فضای بازی کودکان قرار گیرد و دارای ارتفاع کمتر از ۲۶۰ سانتی‌متر باشد جزء تراکم مجاز و طبقه محسوب نمی‌گردد.
- ب. سطوحی که روی بام برای استقرار تأسیسات مجاز مورد استفاده قرار می‌گیرند، جزء تراکم مجاز محسوب نمی‌گردند.
- ت. در صورت رعایت حداقل ابعاد نورگیرها، سطوح مربوط به آن‌ها جزء تراکم محسوب نمی‌گردند.
- ث. در بناهایی که دارای بیش از ۱۰ واحد مسکونی باشند، احداث سرایداری به میزان حداکثر ۵۰ مترمربع در زیرزمین یا پیلوت جزء تراکم محسوب نمی‌گردد و صدور سند مجزا برای آن ممنوع است.
- ج. خرپشته‌هایی که از ضوابط بند "د" قسمت ۸-۳-۱- این گزارش پیروی کنند.
- ح. پله‌ها، آسانسورها و سطوح شیبدار عمومی ساختمان (مشروط بر آنکه مساحت آنها حداکثر ۱۵ مترمربع باشد).

حداقل و حداکثر ارتفاع در کاربری مسکونی عبارتند از:

- ا. حداقل ارتفاع اتاق‌ها و فضاهای اصلی در واحدهای مسکونی ۲۸۰ سانتی‌متر
- ب. حداکثر ارتفاع پیلوت از کف تا زیر سقف، ۲۶۰ سانتی‌متر
- ت. حداکثر ارتفاع زیرزمین ۲۴۰ سانتی‌متر
- ث. حداکثر ارتفاع سطح نورگیر زیرزمین ۹۰ سانتی‌متر
- ج. حداکثر ارتفاع دیوارهای حیاط از کف معبر مجاور ۲۵۰ سانتی‌متر

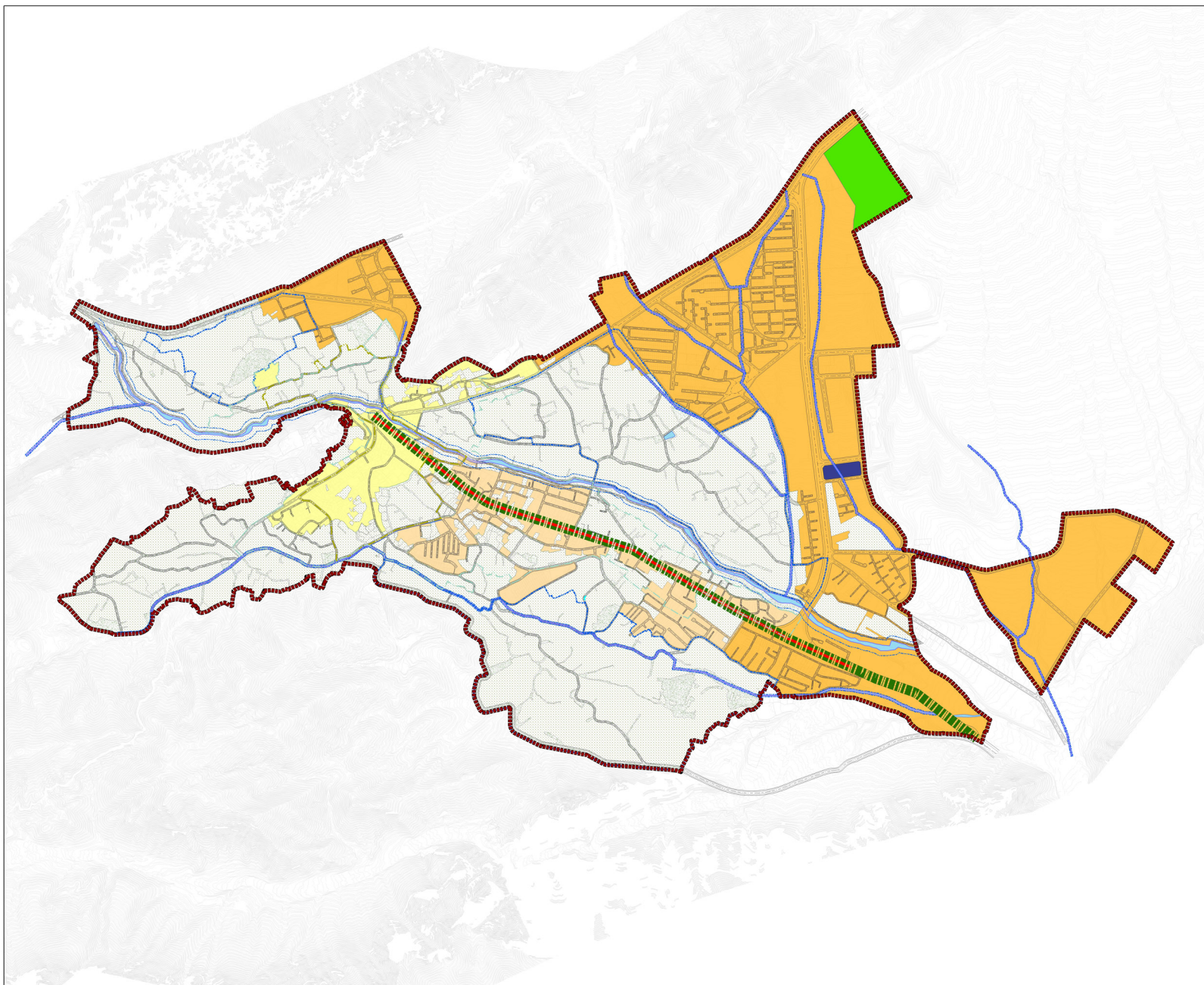


وزارت راه و شهرسازی
اداره کل راه و شهرسازی استان سمنان
مدیریت شهرسازی و معماری

طرح جامع-تفصیلی شهر شه میرزاد

راهنمای نقشه

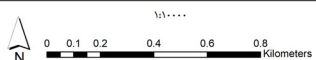
- پهنه بندی تراکمی**
- حوزه تراکم مسکونی کم
 - حوزه تراکم مسکونی متوسط
 - حوزه تراکم مسکونی زیاد
 - حوزه باغات و ارتس کساورزی
 - باغات و کساورزی
 - پارک و فضای سبز
 - درمانی
 - محور اصلی اساس طرح
 - محور تجاری شهری
 - محدوده بافت فرسوده منسوب
 - محدوده بافت تاریخی
 - محدوده باغات همپوند با بافت تاریخی
 - محدوده پیشنهادی
 - مسئل
 - حريم مسئل
 - پياده معابر پيشنهادی
 - بنده شبکه معابر پيشنهادی
 - محور معابر پيشنهادی
 - رودخانه



اساس طرح جامع

عنوان نقشه:

مقیاس:



سیستم تصویر : UTM_39N
پیشروی مینا : GCS_WGS_1984

مدیر طرح : بهرام امین زاده
GIS و ترسیم : سعید توحیدی راد

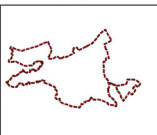
کنترل : وحید رحیم پور
تألیف : بهرام امین زاده

نام فایل : Base_Map
شماره نقشه :

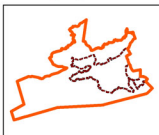
تاریخ شروع طرح : ۱۳۸۷/۱۲/۲۸
تاریخ تصویب طرح : ۱۴۰۰/۱۱/۳۰

توضیح :

اندکس سطح ۲ :



اندکس سطح ۱ :



۴-۳-۱- پارکینگ

به ازای هر واحد مسکونی کمتر از ۱۵۰ مترمربع یک پارکینگ باید تأمین شود. به ازای هر ۱۵۰ متر واحد مسکونی اضافه یک واحد پارکینگ اضافه می‌شود.

تأمین پارکینگ در هر شرایط مطابق ضوابط فوق و منطبق بر سایر ضوابط طرح الزامی است و در صورت عدم امکان تأمین آن به همان نسبت از تراکم (تعداد واحدها) و طبقات کاسته خواهد شد.

فضای مورد نیاز برای پارک یک اتومبیل ۳×۵ و دو اتومبیل کنار هم ۵×۵ و سه اتومبیل کنار هم ۷×۵ مترمربع مفید می‌باشد. راه ورود به پارکینگ در مجتمع‌های تا ۱۲ واحد باید دارای حداقل ۳ مترعرض، از ۱۲ تا ۲۰ واحد حداقل ۳.۵ متر عرض و بیش از آن حداقل ۵ متر عرض یا دو ورودی که هر یک حداقل ۳ متر عرض داشته باشد. ارتفاع پارکینگ در قسمت ورودی آن نباید کم‌تر از ۲.۱۰ سانتی‌متر باشد.

۵-۳-۱- نورگیری و تهویه

- ا. با توجه به ویژگی‌های اقلیمی شهر شه‌میرزاد لازم است کلیه فضاهای اصلی واحد مسکونی مانند اتاق‌ها، فضاهای زندگی (نشیمن و پذیرایی) و آشپزخانه از تهویه طبیعی کافی و نور مناسب برخوردار باشند.
- ب. حداقل ابعاد نورگیرها که نور فضا را تأمین می‌کنند بر حسب جدول زیر می‌باشند.

جدول شماره ۴- الزامات نور و هوا در ساختمان‌های مسکونی

الزامات حد اقل فضا	الزامات حد اقل فضا		اتاق و فضای مورد نظر
	الزامی بودن نور طبیعی	الزامی بودن تهویه طبیعی	
حداقل عرض (متر)	حداقل سطح (مترمربع)	+	فضای اقامت اصلی
۲,۷	۱۲	+	فضاهای اقامت دیگر
۲,۱۵	۶,۵۰	+	فضاهای نورگیر از محفظه آفتابگیر
۲,۱۵	۶,۵	+	آشپزخانه مسکونی
۱,۸۰	۵,۵۰	+	اتاق نشیمن و غذاخوری
۳	۱۴,۵	+	اتاق آشپزخانه و خوردن
۲,۱۵	۷,۵	+	اتاق اقامت، خوردن و پختن
۳	۲۰	+	

ماخذ: مقررات ملی ساختمان، مبحث چهارم: الزامات عمومی ساختمان

- ت. نورگیرها باید به شکلی احداث شوند که جریان طبیعی هوا در آن‌ها وجود داشته باشد.
- ث. طراحی واحدهای مسکونی باید به شکلی باشد که سرویس‌های بهداشتی از تهویه طبیعی برخوردار باشند. چنانچه امکان تهویه طبیعی به هیچ وجه وجود نداشته باشد باید از طریق پیش‌بینی داکت به ابعاد حداقل ۵۰×۵۰ سانتی‌متر برای هر واحد سرویس و تهویه الکتریکی استفاده نمود که صرفاً برای تهویه است و در صورت عبور لوله‌های تأسیساتی از داکت باید ابعاد داکت به میزان مورد نیاز برای عبور لوله‌ها اضافه شود.
- ج. داکت‌هایی که در بر قطعه (منتهی الیه پلاک مجاور) قرار می‌گیرند باید از چهار طرف بسته باشند.
- ح. سطوح مربوط به راه‌پله‌ها و راهروها باید از نور و تهویه طبیعی مناسب برخوردار باشند.
- خ. عبور کانال کولر و مشابه آن از داخل نورگیرها ممنوع است.

- د. سطوح دیوار نورگیرها باید به طرز قابل قبول نماسازی شود.
- ذ. فضاهای نورگیر به صورت مشاع بوده و هر گونه دخل و تصرف در آن به صورتی که امکان نوردی و تهویه هوا را مختل کند یا از بین ببرد، ممنوع است.

۶-۳-۱- بالکن‌ها و پیش‌آمدگی‌ها

- أ. احداث هر گونه پیش‌آمدگی (بالکن، پاگرد پله، سایه‌بان سرپوشیده ورودی و) بیرون از حد قطعه ممنوع است.
- ب. حداقل عرض مفید بالکن در واحدهای مسکونی ۱۲۰ سانتی‌متر است.
- ت. توصیه می‌گردد بالکن به صورت مسقف احداث گردد.

۷-۳-۱- بازشوها

- أ. احداث بازشو به معابر عمومی مجاز است.
- ب. توصیه می‌شود برای فضاهای اصلی دو بازشو (ترجیحاً در دو دیوار مقابل) در نظر گرفته شود.
- ت. احداث بازشو در ضلع شمالی قطعات شمالی به شرط رعایت فاصله ۳ متر از بر شمالی قطعه بلامانع است.
- ث. توصیه می‌شود نسبت سطح بازشو فضاهای اصلی نسبت به سطح کل دیوار ۱ به ۴ باشد.
- ج. در بازشوهایی که در طبقات بالای همکف احداث می‌گردد، چنانچه ارتفاع دست‌انداز کمتر از ۹۰ سانتی‌متر باشد نصب جان پناه اجباری است.
- ح. در مجتمع‌های مسکونی در مواردی که فضاهای اصلی دو واحد در مقابل هم قرار می‌گیرند فاصله پنجره‌های دو واحد از یکدیگر حداقل باید ۵ متر باشد.
- خ. در ورودی واحدهای مسکونی و در ورودی پارکینگ‌ها باید به طرف داخلی فضا باز شود.

۸-۳-۱- فضاها و تأسیسات در زیرزمین، پیلوت و بام

- أ. احداث انباری برای هر واحد مسکونی الزامی است و حداقل اندازه مفید آن ۲ مترمربع می‌باشد.
- ب. حداقل ابعاد موتورخانه مرکزی با توجه به نوع سیستم حرارتی و برودتی مطابق مبحث نوزدهم مقررات ملی ساختمانی ایران تعیین می‌گردد. ولی در هر صورت سهولت دسترسی و تعمیر دستگاه‌ها باید مدنظر قرار گیرد.
- ت. احداث جان‌پناه در بام‌های مسطح به میزان حداقل ۱۱۰ سانتیمتر اجباری است.
- ث. کلیه بام‌ها باید راه دسترسی جداگانه داشته باشند.
- ج. نصب تأسیسات در بام باید با رعایت فاصله مناسب از لبه بام صورت گیرد تا از ایجاد مناظر نامطلوب جلوگیری گردد.
- ح. در بام ساختمان‌ها به منظور جلوگیری از اغتشاش بصری، تا حد امکان باید از تأسیسات مشترک مانند آنتن مرکزی استفاده شود.
- خ. احداث هرگونه انبار و نگهداری وسایل روی بام و تراس ممنوع است.
- د. احداث خرپشته حداکثر به میزان مساحت پلکان دسترسی بام در بام بلامانع است. در ساختمان‌هایی که دارای آسانسور هستند مساحت اتاقک آسانسور به این میزان اضافه می‌شود. ارتفاع مفید خرپشته حداقل ۲۱۰ سانتیمتر و حداکثر ۲۴۰ سانتی‌متر می‌باشد. توصیه می‌شود در بام‌های مسطح، بام خرپشته به صورت شیب‌دار اجرا شود. در صورت رعایت ابعاد مذکور، خرپشته جزء تراکم محسوب نمی‌گردد.

- د. نصب آسانسور برای ساختمان‌های با طول مسیر قائم حرکت بیش از ۷ متر از کف ورودی اصلی (بیش از ۳ طبقه) الزامی است. صدور پایان کار توسط شهرداری برای این گونه ساختمان‌ها منوط به نصب و راه‌اندازی آسانسور می‌باشد.
- ر. ابعاد و ویژگی‌های آسانسور در ساختمان‌ها باید مطابق ضوابط مبحث پانزدهم مقررات ملی ساختمان باشد.

۹-۳-۱- مقررات مربوط به پله‌ها

- ا. حداقل عرض پله در ساختمان مسکونی ۱۱۰ سانتی‌متر تعیین می‌گردد و محدوده‌ای به عرض ۲۰ سانتی‌متر باید به عنوان چشم پله در نظر گرفته شود. ارتفاع بهینه پله ۱۷,۵ سانتی‌متر می‌باشد. عرض پاگرد نباید از حداقل عرض پله کمتر باشد.
- ب. در بین دو پاگرد حداکثر تعداد پله ۱۲ عدد می‌باشد و بیش از آن مجاز نمی‌باشد.
- ت. احداث پله فرار مطابق با ضوابط مقررات ملی ساختمان الزامی بوده و جزء سطح اشغال مجاز محسوب نمی‌گردد.

۱۰-۳-۱- مقررات شهرسازی مربوط به نماسازی ساختمان‌ها

- ا. کلیه وجوه قابل رؤیت ساختمان از معابر اطراف نما محسوب می‌شوند.
- ب. ارتفاع دیوارهای حیاط و محوطه‌ها از کف معبر حداکثر ۲۵۰ سانتی‌متر تعیین می‌گردد. پیشنهاد می‌گردد تا ارتفاع یک متر از دیوار با مصالح بنایی و نماسازی آجری یا سنگی و بالاتر از آن از نرده‌های مشبک و پوشش گیاهی استفاده شود.
- ت. استفاده از درها و پنجره‌های چوبی توصیه می‌گردد.
- ث. استفاده از پروفیل‌های آلومینیومی آنادایز با رنگ هماهنگ با مصالح نما در ساخت درها و پنجره‌ها مجاز است.
- ج. نصب کولر، کولر گازی و کانال و متعلقات آن و سایر تأسیسات در کلیه نماهای ساختمان و در معرض دید قرار گرفتن آنان از معابر عمومی ممنوع است.
- ح. هر گونه پیش‌آمدگی در نمای ساختمان (کنسول) خارج از حد مالکیت قطعه ممنوع است.
- خ. طراحی نقشه‌های نما و نقشه‌های جزئیات نماسازی که در آن نوع مصالح و فرم‌های نما و نحوه پیش‌آمدگی‌ها و فرورفتگی‌ها و جنس پنجره‌ها و سایر مشخصات در مقیاس مناسب نشان داده شده باشد، در هنگام صدور پروانه ساختمانی به شهرداری ارائه گردد. شهرداری موظف است نسبت به بررسی نقشه‌ها اقدام نماید و از پذیرش نماهای ناهماهنگ و مصالح نامناسب با ویژگی‌های اقلیمی و معماری بومی خودداری نماید. در طراحی نماها باید علاوه بر رعایت موارد فوق، سادگی، متناسب بودن تقسیمات نما، در نظر گرفتن نمای ساختمان‌های مجاور، استفاده از فرم‌های معماری بومی، طراحی نما متناسب با عملکرد ساختمان و... در نظر گرفته شود.
- د. سطوح دیوار نورگیرها باید به طرز قابل قبول نماسازی شود.

کلیه بناها می‌بایست نسبت به انجام نماسازی با مصالح مناسب به شرح زیر اقدام نمایند. در غیر این صورت شهرداری موظف است از صدور مجوز پایان کار خودداری نماید.

۱-۱۰-۳-۱- مصالح مناسب برای نماسازی

۱. آجر نما با ضخامت ۵,۵ سانتی متر و بیشتر
۲. استفاده از سنگ‌های غیرصیقلی در ازاره بنا مجاز است.
۳. استفاده از آجر نما در ترکیب با مصالح دیگر مانند سیمان سفید

۴-۱- مشخصات نقشه‌های تهیه شده برای اخذ پروانه ساختمانی از شهرداری

در تهیه نقشه‌های معماری و ارائه آن به شهرداری برای بررسی، علاوه بر رعایت ضوابط و مقررات طرح جامع - تفصیلی موارد زیر باید الزاماً رعایت گردد:

- ا. ارائه پلان موقعیت به مقیاس مناسب با نشان دادن نحوه استقرار بنا در سایت، میزان اصلاحی زمین، دسترسی‌های مجاور زمین و با اندازه‌گذاری کامل و نشان دادن کدهای ارتفاعی با مقیاس ۱:۱۰۰.
- ب. ارائه پلان کلیه طبقات ساختمان با نشان دادن محل ستون‌ها (محوربندی)، اندازه‌گذاری کامل، معرفی کلیه فضاها، نشان دادن محل آبروهای آب باران، نشان دادن بازشوهای کانال‌ها، نورگیرها و نشان دادن کدهای ارتفاعی کف‌های تمام شده، نحوه مبلمان به ویژه در سرویس‌های بهداشتی و آشپزخانه‌ها با مقیاس ۱:۱۰۰.
- ت. ارائه پلان پارکینگ با نشان دادن محل ستون‌ها (محوربندی) اندازه‌گذاری کامل، نحوه استقرار اتومبیل‌ها، نحوه دسترسی و ورود و خروج اتومبیل‌ها و نشان دادن کدهای ارتفاعی کف‌های تمام شده با مقیاس ۱:۱۰۰.
- ث. ارائه پلان بام با نشان دادن نحوه شیب‌بندی، آبروهای آب باران، مشخصات شیب‌ها، جنس مصالح بام، شیب سقف و کلیه بازشوهای سقف با مقیاس ۱:۱۰۰.
- ج. ارائه کلیه نماهای ساختمان با نشان دادن کدهای ارتفاعی، جنس مصالح نما، باز شوها، دست اندازها با مقیاس ۱:۵۰.
- ح. ارائه برش به تعداد کافی که از روی رامپ و پله عبور کند و دارای کدهای ارتفاعی باشد.
- خ. ارائه جدول سطوح مجاز هر کاربری در هر طبقه و کل ساختمان و نیز ارائه سطوح اختصاص داده شده به هر کاربری در هر طبقه و کل ساختمان.
- د. کلیه نقشه‌ها باید دارای عنوان و جدول راهنما بوده و نام طراح، مجری و مالک در آن قید شده باشد. کلیه نقشه‌ها باید دارای مقیاس خطی و عددی باشند.

۲- آموزش*

۲-۱- موارد استفاده از زمین

۲-۱-۱- استفاده‌های مجاز

۱. احداث واحدهای آموزشی شامل کودکستان، مهدکودک، دبستان، دبیرستان، هنرستان، مدارس متعلق به بخش خصوصی و دولتی.
۲. احداث واحدهای آموزش فنی و حرفه‌ای، هنرستان، مدارس کار و دانش، دانش‌سرا، مراکز آموزش هنری وابسته به آموزش و پرورش.
۳. احداث واحدهای آموزش فنی و حرفه‌ای وابسته به وزارت کار و امور اجتماعی.
۴. احداث خوابگاه دانش‌آموزی، آزمایشگاه مدارس، کتابخانه، خانه معلم، خانه دانش‌آموز، سالن اجتماعات و برگزاری جلسات و مراسم وابسته به آموزش و پرورش.

۲-۱-۲- استفاده‌های مشروط

- أ. احداث تأسیسات رفاهی صرفاً برای مراکز آموزشی از قبیل سالن‌های سخنرانی و نمایش، غذاخوری و بوفه، خوابگاه دانش‌آموزان
- ب. بناهای اداری، سالن و زمین‌های ورزشی، مراکز فرهنگی، واحدهای کوچک تجاری در حد رفع نیاز دانش‌آموزان، فضاهای سبز و تأسیسات زیربنایی در حد نیاز مجموعه آموزشی
- ت. احداث فضاهای ورزشی، سالن‌های ورزشی، تأسیسات فرهنگی و تفریحی و فعالیت‌های مشابه وابسته به آموزش عالی، آموزش و پرورش و وزارت کار و امور اجتماعی مشروط به تأیید کمیسیون ماده پنج.
- ث. احداث انبار کتب آموزشی، سالن تعمیر وسایل کمک آموزشی و فعالیت‌های مشابه وابسته به آموزشی و پرورش مشروط به تأیید کمیسیون ماده پنج.

تبصره ۱: احداث کلیه موارد فوق مشروط به حفظ فعالیت اصلی آموزشی در اراضی مذکور است.

تبصره ۲: در مورد کاربری‌های مشروط رعایت ضوابط هر یک از کاربری‌ها مطابق ضوابط همان کاربری الزامی است.

۲-۱-۳- استفاده‌های ممنوع

هر گونه فعالیت و استفاده بجز موارد فوق ممنوع است.

* ضوابط سازمان نوسازی و تجهیز مدارس بر ضوابط ارائه شده در این بخش (کاربری آموزشی) نافذ است.

۲-۲- ضوابط و مقررات تفکیک

فضاهای آموزشی منظور شده در طرح جامع - تفصیلی مجاز به تفکیک نمی‌باشند. این فضاها با توجه به تعداد دانش‌آموز و سرانه آموزشی مورد نیاز محاسبه گردیده است.*

ضوابط مصوب ارائه شده از سوی آموزش و پرورش و سازمان تجهیز و نوسازی مدارس بر ضوابط این بخش نافذ است. در صورتی که علاوه بر فضاهای پیش‌بینی شده و یا به منظور جایگزینی آن‌ها اقدام گردد ضوابط زیر باید رعایت گردد.

۲-۲-۱- اندازه قطعات

- ا. حداقل مساحت قطعه تفکیکی برای کودکان ۵۰۰ مترمربع.
- ب. حداقل مساحت قطعه تفکیکی برای دبستان ۳۰۰۰ مترمربع.
- ت. حداقل مساحت قطعه تفکیکی برای مدارس متوسطه نظری و پیش‌دانشگاهی ۳۵۰۰ مترمربع.
- ث. حداقل مساحت مدارس فنی و حرفه‌ای ۴۵۰۰ مترمربع.

۲-۲-۲- نحوه دسترسی‌ها

- ا. کلیه کاربری‌های آموزشی می‌توانند علاوه بر یک دسترسی اداری، یک دسترسی پیاده برای ورود و خروج دانش‌آموزان و یک دسترسی سواره برای ورود به محوطه داشته باشند.
- ب. توصیه می‌شود دسترسی واحدهای آموزشی تا مقطع دبستان از خیابان‌های ۱۲ تا ۱۶ متری و دبیرستان‌ها و هنرستان‌ها از خیابان‌های ۱۶ متری تا ۲۴ متری تأمین شود.

۲-۳- ضوابط احداث ساختمان

۲-۳-۱- سطح اشغال

- ا. حداکثر سطح اشغال فضاهای آموزشی تا مقطع متوسطه ۴۰٪ سطح قطعه.
- ب. حداکثر سطح اشغال فضاهای آموزشی متوسطه و بالاتر ۳۵٪ سطح قطعه.
- ت. پیش‌بینی فضای سبز و درختکاری در فضای باز ساختمان‌های آموزشی حداقل به اندازه ۲۵٪ سطح محوطه باز الزامی است.
- ث. در بر گذر اراضی آموزشی باید زمینی در طول بر زمین و به عرض حداقل ۵ متر به منظور توقف کوتاه مدت اتومبیل‌های مراجعان ایجاد شود. مساحت این قطعه جزء فضای باز مرکز آموزشی محسوب می‌گردد.

۲-۳-۲- تراکم ساختمانی

- ا. حداکثر تراکم ساختمانی در مدارس ابتدایی ۱۲۰٪
- ب. حداکثر تراکم ساختمانی در مدارس متوسطه و فنی و حرفه‌ای ۱۴۰٪

* رجوع شود به بخش برنامه‌ریزی فضاهای آموزشی

۱-۲-۳-۲- تعداد طبقات

ا. حداکثر تعداد طبقات مدارس ابتدایی ۳ طبقه

ب. حداکثر تعداد طبقات مدارس متوسطه و فنی و حرفه‌ای ۴ طبقه

تبصره ۱: واحدهای آموزشی که در مراکز محلات و نواحی مسکونی احداث می‌شوند چنانچه ارتفاع آنها از ارتفاع مجاز حوزه مسکونی مربوطه بیش‌تر باشد باید عقب‌نشینی لازم را به منظور جلوگیری از اشرف به واحدهای مسکونی رعایت کنند.

۳-۳-۲- سایر ضوابط

ا. تأمین پارکینگ مطابق ضوابط طرح در داخل محدوده قطعه زمین الزامی است.

ب. پارکینگ مورد نیاز می‌تواند با سقف سبک و در حداکثر ۲۰ درصد سطح فضای باز تأمین شود.

ت. کلیه فضاهای اصلی در ساختمان‌های آموزشی (کلاس‌ها، آزمایشگاه‌ها، اتاق‌های کادر آموزشی و مربیان و ...) باید از نور و تهویه طبیعی برخوردار باشند و ضوابط نورگیری مناسب در آنها رعایت شود.

۴-۲- مدارس غیرانتفاعی

ضوابط و مقررات احداث مدارس غیرانتفاعی همانند ضوابط و مقررات کاربری آموزشی همسطح خود می‌باشد.

۳- آموزش، تحقیقات و فناوری

۳-۱- موارد استفاده از زمین

۳-۱-۱- استفاده های مجاز

احداث واحدهای آموزش عالی شامل مدارس عالی، دانشکده و دانشگاه، حوزه‌های علمیه، دانشسراهای مقدماتی، مراکز آموزشی دارای مقاطع تحصیلی بالاتر از دیپلم، مراکز تربیت معلم و مراکز آموزشی وابسته به آموزش عالی، مراکز تحقیقاتی.

۳-۱-۲- استفاده های مشروط

۱. احداث تأسیسات رفاهی صرفاً برای مراکز آموزش عالی از قبیل سالن‌های سخنرانی و نمایش، غذاخوری و بوفه، خوابگاه دانشجویان و اساتید.

۲. بناهای اداری، سالن و زمین‌های ورزشی، مراکز فرهنگی، واحدهای کوچک تجاری در حد رفع نیاز دانشجویان، فضاهای سبز و تأسیسات زیربنایی در حد نیاز مجموعه آموزشی، واحدهای مسکونی برای کادر اداری و تدریس صرفاً برای مراکز آموزشی و بدون اجازه تفکیک مجاز است.

۳. احداث فضاهای ورزشی، سالن‌های ورزشی، تأسیسات فرهنگی و تفریحی و فعالیت‌های مشابه وابسته به آموزش عالی، آموزش و پرورش و وزارت کار و امور اجتماعی مشروط به تأیید کمیسیون ماده پنج.

۴. ایجاد خوابگاه دانشجویان و اعضاء هیئت علمی مؤسسات آموزش عالی در اراضی اختصاص یافته به کاربری آموزش عالی مشروط به تأیید کمیسیون ماده پنج.

تبصره ۱: احداث کلیه موارد فوق مشروط به حفظ فعالیت اصلی آموزشی در اراضی مذکور است.

تبصره ۲: در مورد کاربری‌های مشروط رعایت ضوابط هر یک از کاربری‌ها مطابق ضوابط همان کاربری الزامی است.

۳-۱-۳- استفاده های ممنوع

هر گونه فعالیت و استفاده بجز موارد فوق ممنوع است.

۳-۲- ضوابط و مقررات

ضوابط و مقررات دانشگاه‌ها و مؤسسات آموزش تحقیقات و فناوری توسط سازمان‌های ذی‌ربط تعیین خواهد گردید و صرفاً در صورت تصویب کمیسیون ماده پنج، بر ضوابط زیر (در صورت مغایرت) نافذ است اما هر نوع عملیات ساختمانی (تعمیر، تعمیر اساسی، تجدید و احداث بنا) مشروط به کسب مجوز از شهرداری شه‌میرزاد است.

تفکیک زمین‌های مشخص شده با کاربری آموزش، تحقیقات و فن آوری ممنوع می باشد.

۴- اداری - انتظامی

۴-۱- موارد استفاده از زمین

۴-۱-۱- استفاده‌های مجاز

- ا. احداث کلیه بناهای اداری دولتی و بخش‌های اداری ارگان‌های مختلف، سرپرستی بانک‌ها، کلانتری در کاربری اداری.
- ب. احداث کلیه بناهای اداری مربوط به سازمان‌های خیریه عمومی در کاربری اداری.
- ت. احداث مراکز ستادی (ارتش، نیروهای انتظامی و سپاه) با در نظر گرفتن ضوابط کاربری اداری و معیارهای سازمان‌های مربوطه صورت می‌گیرد.
- ث. در کاربری انتظامی ضوابط مربوط به تفکیک و ساخت واحدهای انتظامی در مقیاس محله و ناحیه با تبعیت از ضوابط مربوط به کاربری اداری تعیین می‌گردد. در صورت عدم امکان انطباق ضوابط کاربری اداری با نیازهای واحدهای مذکور، موضوع باید پس از طرح و بررسی توسط کمیته فنی به تأیید کمیسیون ماده پنج استان برسد.

۴-۱-۲- استفاده‌های ممنوع

غیر از موارد ذکر شده در بند فوق هر گونه استفاده از اراضی این منطقه غیرمجاز می‌باشد.

۴-۲- ضوابط و مقررات تفکیک

تفکیک اراضی اداری تعیین شده در طرح تفصیلی به جز سایت‌های اداری مجاز نمی‌باشد. ضوابط زیر به منظور توسعه یا جایگزینی فضاهای اداری تدوین شده‌اند.

۴-۲-۱- اندازه قطعات

- ا. حداقل مساحت قطعه تفکیکی برای احداث بنای اداری مرکزی (ادارات کل استان) ۲۰۰۰ مترمربع می‌باشد.
- ب. حداقل مساحت قطعه تفکیکی برای احداث شعب فرعی ادارات (اداره کل شهرستان و سطوح پایین تر) برابر ۵۰۰ مترمربع می‌باشد.

۴-۲-۲- نحوه دسترسی‌ها

عرض گذر دسترسی بناهای اداری در مقیاس شعب فرعی ۱۲ متر و شعب اصلی ۱۶ متر می‌باشد.

۴-۳- ضوابط احداث ساختمان

۴-۳-۱- سطح اشغال

- ا. حداکثر سطح اشغال در زمین‌های تا مساحت ۱۰۰۰ متر ۵۰٪ بوده و حداکثر سطح اشغال مجاز برای زمین‌های با مساحت بیش از ۱۰۰۰ متر ۳۵٪ می‌باشد.
- ب. رعایت عقب‌نشینی ساختمان از بر گذر دسترسی اصلی با فاصله حداقل ۳ متر الزامی است.

۲-۳-۴- تراکم ساختمانی

حداکثر تراکم ساختمانی مطابق تراکم ساختمانی مناطق مسکونی همجوار

۳-۳-۴- تعداد طبقات

حداکثر تعداد طبقات مطابق ضوابط مناطق مسکونی همجوار

۴-۳-۴- پارکینگ

به ازای هر ۲۵ مترمربع زیربنای اداری حداقل یک واحد پارکینگ باید تأمین شود. تأمین پارکینگ در فضای سبز بنای اداری مجاز نمی‌باشد. تأمین پارکینگ در فضای باز به میزان حداکثر ۳۰ درصد سطح فضای باز مجاز می‌باشد.

۵- تجاری

عملکرد کاربری تجاری در دو مقیاس خرد و کلان تقسیم‌بندی شده است. تجاری مقیاس خرد شامل واحدهای مغازه‌ای است که در محدوده محله فعالیت می‌نماید و تجاری مقیاس کلان در محدوده منطقه و شهر فعالیت می‌نماید و ضوابط و مقررات برای هر یک از دو مقیاس خرد و کلان به طور جداگانه ارائه شده است.

۵-۱- تجاری خرد

- تجاری‌های خرد به صورت مغازه حاشیه خیابان‌ها در بافت شهر پیش‌بینی شده است.
- ا. احداث واحدهای تجاری در خیابان‌های به عرض حداقل ۱۲ متر امکان‌پذیر است.
 - ب. مغازه‌ها جزء مساحت زیربنای مجاز و جزء ۶۰٪ سطح پوشش طبقه همکف محسوب می‌شوند.
 - ت. احداث واحدهای تجاری خرد در جنب فضاهای سبز کوچک داخل محلات دارای اولویت است.

۵-۲- تجاری کلان

تجاری‌های کلان به صورت مجتمع‌های تجاری و یا مغازه در کنار خیابان پیش‌بینی شده است. کاربری تجاری ناحیه‌ای و شهری از ضوابط تجاری کلان پیروی می‌کنند.

۵-۳- موارد استفاده از زمین

۵-۳-۱- استفاده‌های مجاز

- ا. احداث واحدهای تجاری در مقیاس خرد و شعاع عملکرد محله‌ای، (به صورت منفرد) و در مقیاس کلان و با شعاع عملکرد منطقه‌ای و شهری (به صورت مجتمع تجاری).
- ب. احداث واحدهای خرده‌فروشی و عمده‌فروشی.
- ت. احداث واحدهای تجاری مایحتاج روزانه به صورت بازار روز و بازار موقت.
- ث. احداث شعب فرعی بانک‌ها.
- ج. احداث واحدهای فرهنگی مانند سینما، کتابخانه، موزه، نمایشگاه آثار هنری و
- ح. احداث پارکینگ عمومی.
- خ. احداث واحدهای آموزش خصوصی مانند آموزشگاه‌ها، کلاس‌های تدریس خصوصی.
- د. احداث واحدهای درمانی شامل مطب پزشکان، درمانگاه، آزمایشگاه، رادیولوژی، تزریقات.
- ذ. احداث فضای سبز، فضای سبز عمومی و محل‌های بازی کودکان.
- ر. احداث واحدهای تولیدی کوچک و غیرمزاحم شهری مانند نانوبی، شیرینی‌پزی، کارگاه‌های کوچک صنایع دستی، ریسندگی و بافندگی، کارگاه‌های قالی، گلیم‌بافی و مشاغل مشابه.
- ز. تولید کفش در واحدهای کوچک، کفاشی، دوخت و تولید لباس، دوخت اشیاء و لباس‌های چرمی.
- س. صنایع کوزه‌گری و ظروف سفالی، ساخت ابزار و لوازم کوچک آهنی، صنایع دستی بومی، ساعت‌سازی و تعمیرات ساعت، طلا و جواهرسازی و تعمیر آن.

- ش. کارگاه‌های کوچک تعمیر لوازم خانگی، تعمیر و نگهداری سیستم‌های گرمایش و سرمایش منازل، تعمیر وسایل الکتریکی و نظایر آن.
- ص. تأسیسات و تجهیزات شهری.
- ض. احداث واحدهای اداری شامل دفاتر بخش خصوصی و دولتی به طور مختلط در طبقات بالای واحدهای تجاری در کاربری‌های تجاری در مقیاس کلان.
- ط. احداث واحدهای پذیرایی، هتل و مهمانخانه، قهوه‌خانه، رستوران و مراکز فروش و عرضه غذا به همراه یا در سایر طبقات واحدهای تجاری در کاربری‌های تجاری در مقیاس کلان.
- تبصره:** صدور مجوز برای مشاغل و فعالیت‌هایی که احتمال ایجاد آلودگی و مشکلات زیست‌محیطی را به همراه دارند مستلزم ارائه گواهی از اداره محیط‌زیست است.

۲-۳-۵- استفاده‌های ممنوع

- أ. احداث هر گونه فعالیتی غیر از موارد بند فوق در کاربری تجاری ممنوع است.
- ب. احداث واحدهای تولیدی که موجب هر نوع آلودگی محیط به تشخیص اداره محیط زیست گردد ممنوع است.
- ت. احداث کلیه تعمیرگاه‌های بزرگ و کوچک اتومبیل و حمل‌ونقل و انبارداری ممنوع است.

۴-۵- ضوابط و مقررات

- ضوابط و مقررات منطقه تجاری در دو سطح تدوین گردیده است:
- تجاری خرد، شامل واحدهای مغازه‌ای که در مقیاس محله عمل می‌کند.*
- تجاری کلان، شامل واحدهای تجاری مجتمع‌ها، پاساژها، راسته بازارها و که در مقیاس ناحیه، منطقه و شهر عمل می‌کند.

۱-۴-۵- اندازه قطعات واحدهای تجاری

۱-۴-۵-۱- تجاری خرد

- أ. احداث واحدهای تجاری خرد در قطعات مجاور خیابان‌های ۱۲ تا کمتر از ۱۶ متر در صورت موافقت شهرداری و تأمین پارکینگ مورد نیاز معادل حداکثر ۱۰ درصد مساحت قطعه و حداکثر یک واحد تجاری و با رعایت سایر ضوابط کاربری تجاری، مجاز می‌باشد.
- ب. حداکثر مساحت واحد تجاری خرد ۲۴ متر و حداقل عرض واحد تجاری ۳ متر می‌باشد. بررسی و صدور پروانه این‌گونه واحدها در محدوده اختیار شهرداری می‌باشد.

* به منظور کنترل میزان سطوح اختصاص یافته به کاربری تجاری، سقف میزان حداکثر زیربنای تجاری به تفکیک هر ناحیه ارائه می‌گردد. شهرداری باید با توجه به میزان سطح کاربری تجاری‌های موجود و در صورت کمبود کاربری تجاری در ناحیه نسبت به صدور پروانه واحدهای تجاری جدید در طول دوره طرح اقدام نماید. با توجه به تراکم بیش از حد کاربری‌های تجاری - خدماتی در بافت مرکزی شهر احداث مجتمع‌های تجاری در محدوده مرکزی شهر (مطابق نقشه محدوده هسته مرکزی) توصیه نمی‌گردد.

تبصره ۱: شهرداری مستلزم است که مستندات و جزئیات واحدهای تجاری واگذار شده توسط شهرداری را هر ۲ ماه یکبار به اداره کل راه و شهرسازی و کمیسیون ماده ۵ ارائه دهد.

تبصره ۲: بازسازی و نوسازی واحدهای تجاری منفرد موجود (دارای پروانه تجاری) حداکثر به اندازه سطح زیربنای فعلی پس از رعایت تعریض گذرها و سایر ضوابط و مقررات طرح و به شرط تأمین پارکینگ مطابق ضوابط و مقررات طرح تفصیلی بلامانع است. در صورت درخواست مالک برای تغییر کاربری، موضوع در کمیسیون ماده پنج مطرح و اتخاذ تصمیم خواهد شد.

تبصره ۳: پلاک‌های مجاور خیابان‌هایی که در تعریض قرار دارند، به شرط عقب‌نشینی رایگان می‌توانند مجوز تجاری درخواست نمایند مشروط بر آن که سایر شرایط احداث این کاربری را داشته باشند.

۲-۱-۴-۵- تجاری کلان

- ا. حداقل مساحت زمین مجتمع‌های تجاری ۲۰۰ مترمربع می‌باشد.
 - ب. حداقل مساحت واحد تجاری در محوره‌های تجاری شهر برابر با ۲۴ مترمربع و حداقل عرض واحد تجاری برابر با ۴ متر.
 - ت. حداقل مساحت هر واحد تجاری در مجتمع‌های تجاری ۱۸ مترمربع می‌باشد و حداقل عرض واحد تجاری ۳ متر می‌باشد.
 - ث. حداکثر عمق و عملکرد واحدهای تجاری در مجاورت مراکز و محوره‌های تجاری برابر ۲۵ متر تعیین می‌گردد.
- تبصره ۲:** چنانچه عمق قطعه بیش از ۲۵ متر باشد می‌توان با نظر کارگروه مقدار فوق را به تناسب ابعاد و شکل زمین افزایش داد.
- تبصره ۳:** احداث مجتمع‌ها و مجموعه‌های تجاری بزرگ (واحدهای تجاری بیش از ۵ واحد) در مجاورت خیابان‌های با عرض بیش از ۱۶ متر به شرط کسب نظر موافق شهرداری و تأمین پارکینگ مورد نیاز و رعایت سایر ضوابط کاربری تجاری کلان و تأیید کمیسیون ماده پنج امکان پذیر خواهد بود.

تبصره ۴: قطعات مجاور خیابان‌های با عرض ۱۶ متر و بالاتر که دارای کاربری تجاری هستند و قبل از تصویب و ابلاغ طرح جامع-تفصیلی تفکیک شده‌اند چنانچه ۸۰٪ مساحت نصاب تفکیک را داشته باشند می‌توانند طبق ضوابط کاربری تجاری در حوزه مربوطه تقاضای نوسازی نمایند. بدیهی است تأمین پارکینگ مورد نیاز، رعایت بره‌های اصلاحی و سایر ضوابط و مقررات طرح الزامی است.

۲-۱-۴-۵- حداقل عرض قطعه زمین

۱-۲-۴-۵- تجاری کلان

حداقل عرض زمین در قطعات تجاری که به صورت مجموعه‌های تجاری ساخته می‌شوند ۱۶ متر است.

۳-۴-۵- دسترسی‌ها

۱-۳-۴-۵- تجاری خرد

- ا. احداث واحدهای تجاری خرد در معابر با عرض ۱۲ متر و بیشتر تا کمتر از ۱۶ متر مجاز است.
- ب. کلیه قطعات تجاری باید به شبکه‌های ارتباطی سواره و پیاده دسترسی داشته باشند.
- ت. احداث واحدهای تجاری در مجاورت بزرگراه‌ها و کنارگذرها ممنوع است.

۲-۳-۴-۵- تجاری کلان

ا. احداث واحدهای تجاری کلان در جوار معابر مشخص شده دارای اولویت می‌باشد.

- ب. قطعاتی که در نقشه مشخص شده‌اند، در صورتی که فقط از معابر با عرض کمتر از ۱۰ متر دسترسی می‌گیرند مجاز به استفاده از ضوابط تجاری کلان نمی‌باشند. این قطعات در صورت تجمیع با قطعات مجاور معبر مشخص شده و دسترسی از معابر سطح بالاتر می‌توانند از ضوابط تجاری کلان استفاده نمایند.
- ت. احداث مجتمع‌های تجاری کلان در جوار معابر با عرض ۱۶ متر و بیشتر مجاز است.
- ث. احداث این‌گونه مجتمع‌ها در مجاورت بزرگراه‌ها و تندراه‌های شهری مجاز نمی‌باشد و صرفاً در مجاورت معابر شهری و ناحیه‌ای امکان‌پذیر است.
- ج. کلیه قطعات تجاری باید به شبکه‌های ارتباطی سواره و پیاده دسترسی داشته باشند.
- ح. حداقل عرض راهروهای جلوی واحدهای تجاری در همکف ۵ متر و در طبقات بالاتر ۴ متر تعیین می‌گردد.
- خ. حداقل عرض راه پله‌های عمومی یک‌طرفه ۲ متر و راه پله‌های عمومی دو طرفه حداقل ۲٫۵ متر تعیین می‌گردد.
- د. حداقل عرض سایر راه پله‌ها نباید کمتر از ۱٫۲ متر باشد.
- ذ. حداکثر فاصله هر واحد تجاری از راه پله ۲۰ متر می‌باشد.

۵-۴-۴-۵- سطح اشغال

۱-۴-۴-۵- تجاری خرد

حداکثر سطح اشغال واحدهای تجاری خرد غیرقابل تفکیک از قطعات مسکونی ۱۰٪ مساحت قطعه زمین و در محدوده سطح اشغال مجاز ساختمان می‌باشد.

۲-۴-۴-۵- تجاری کلان

- أ. حداکثر سطح اشغال بناهای تجاری به صورت پاساژ یا مجتمع تجاری و راسته بازار ۷۰٪ مساحت زمین و در سایر کاربری‌های مجاز مطابق ضوابط همان کاربری تعیین می‌گردد.
- ب. در مجتمع‌های تجاری و پاساژها، حداقل ۲۰٪ مساحت زمین باید به فضای باز اختصاص داده شود. بخشی از فضاهای باز باید به فضای سبز اختصاص یابد. پیش‌بینی محلی برای توقف کوتاه مدت اتومبیل‌های مراجعان و یا بارگیری و باراندازی در کنارگذر یا گذرهای مجاور مجتمع الزامی است.

۵-۴-۵- تراکم ساختمانی

۱-۴-۵-۵- تجاری خرد

حداکثر تراکم واحدهای تجاری خرد غیرقابل تفکیک از قطعه مسکونی به اندازه ۱۰٪ از مساحت قطعه زمین می‌باشد. (یعنی فقط در طبقه همکف از ۱۰٪ سطح اشغال مجاز ساختمان می‌توان به احداث واحد تجاری پرداخت.)

۲-۴-۵-۵- تجاری کلان

- أ. حداکثر تراکم ساختمانی تجاری، پاساژ، مجتمع‌های تجاری برابر تراکم ساختمانی مسکونی مجاور.
- ب. پاساژها، ساختمان‌ها و مجتمع‌های تجاری بزرگ (دارای بیش از ۲۰ واحد تجاری) می‌بایستی حداقل به میزان ۲ متر از معبر مجاور عقب‌نشینی کنند. بدیهی است ملاک محاسبه تراکم و سطح اشغال مساحت زمین قبل از عقب‌نشینی است.

ت. طرح معماری این گونه مجتمع‌های تجاری و پاساژها (با پیش‌بینی پارکینگ مورد نیاز طبق ضوابط طرح تفصیلی) باید به تأیید کمیسیون ماده پنج استان برسد.

۵-۴-۶- تعداد طبقات و ارتفاع

۱- ۵-۴-۶-۱- تجاری خرد

- ا. احداث تجاری خرد فقط در طبقه همکف بنا مجاز می‌باشد.
- ب. حداکثر ارتفاع واحد تجاری ۳,۵ متر به صورت مفید می‌باشد.
- ت. احداث نیم طبقه بالکن در واحدهای تجاری خرد ممنوع است.

۲- ۵-۴-۶-۲- تجاری کلان

- ا. حداکثر تعداد طبقات و ارتفاع مجتمع‌های تجاری و پاساژ مشابه ضوابط مربوط به قطعات مسکونی در حوزه تراکمی آن می‌باشد.
- ب. حداکثر ارتفاع واحدهای تجاری در مجتمع‌ها، پاساژها و یا در مجاورت محورهای تجاری برابر با ۵,۶ متر می‌باشد. در این حالت احداث نیم طبقه بالکن تا حداکثر ۳۰ درصد سطح واحد تجاری بلامانع بوده و جزء تراکم محسوب نمی‌شود.
- ت. احداث زیرزمین در مجتمع‌های تجاری به منظور استفاده پارکینگ، انبار، تأسیسات ساختمان بلامانع است و مساحت آن جزء تراکم ساختمانی محسوب نمی‌گردد. احداث واحد تجاری در زیرزمین مشروط به تأمین پارکینگ مورد نیاز بلامانع است.
- ث. تبصره ۱: چنانچه پس از تأمین موارد فوق (پارکینگ، تأسیسات، انبار و ...) در زیر زمین، فضای مازادی باقی بماند می‌تواند به عنوان فضاهای ورزشی و فرهنگی مورد استفاده قرار گیرد.
- ج. مساحت زیرزمین حداکثر به اندازه سطح اشغال مجاز طبقه همکف می‌باشد. چنانچه احداث زیرزمین در بیش از یک طبقه مورد نیاز باشد مساحت هر یک از طبقات زیرزمین حداکثر به اندازه سطح اشغال مجاز طبقه همکف می‌باشد.

۵-۴-۷- پارکینگ

۱- ۵-۴-۷-۱- تجاری خرد

تأمین پارکینگ واحدهای تجاری (خرد) طبق ضوابط طرح برای هر واحد تجاری یک واحد پارکینگ می‌باشد.

۲- ۵-۴-۷-۲- تجاری کلان

- ا. در کاربری تجاری کلان تأمین پارکینگ طبق ضوابط طرح برای هر واحد تجاری یک واحد پارکینگ می‌باشد. در صورتی که مالک اقدام به احداث واحدهای تجاری با مساحت زیاد نمود، به ازای هر ۵۰ مترمربع یک واحد پارکینگ تأمین نماید.
- ب. حداقل فضای لازم برای پارک یک اتومبیل ۳×۵ متر و برای دو اتومبیل ۵×۵ متر می‌باشد. این میزان صرفاً برای توقف اتومبیل مورد نیاز می‌باشد و شامل فضای مورد نیاز برای ورود و خروج وسیله نقلیه نمی‌شود.
- ت. حداقل عرض رامپ دسترسی اتومبیل در مجتمع‌های تجاری با کم‌تر از ۲۰ واحد پارکینگ ۳,۵ متر و بیش از آن ۵ متر یا ۲ رامپ هر یک به عرض حداقل ۳,۵ متر تعیین می‌گردد.
- ث. حداکثر شیب رامپ دسترسی اتومبیل ۱۵٪ می‌باشد.
- ج. نقشه استقرار خودروها در پارکینگ به نحوی که امکان عبور و مرور هر خودرو به صورت مستقل وجود داشته باشد در هنگام درخواست صدور پروانه باید به همراه سایر مدارک به شهرداری ارائه گردد.

۸-۴-۵- سایر ضوابط

بررسی و تأیید و صدور پروانه واحدهای تجاری خرد و منفرد به عهده دستگاه اجرایی طرح و طبق ضوابط می‌باشد. در مورد واحدهای تجاری بزرگ مانند پاساژها، مجتمع‌های تجاری و راسته بازارها بشرط تأمین پارکینگ مورد نیاز پس از موافقت شهرداری و تصویب کمیسیون ماده ۵ الزامی است.

تجمع قطعات در اراضی دارای کاربری تجاری بلامانع است. فعالیت‌های تجاری در مقیاس کلان به طور کلی در مراکز منطقه‌ای و محوره‌های شهری احداث می‌گردند و رعایت کلیه ضوابط و مقررات مربوط به سهولت دسترسی، برخورداری از سیستم حمل‌ونقل عمومی، عدم مزاحمت ناشی از تراکم و شلوغی و آلودگی برای بافت‌های مجاور الزامی است.

در مجتمع‌های تجاری به ازاء هر ده واحد تجاری احداث یک واحد سرویس بهداشتی (شامل توالت و دستشویی و پیش‌بینی یک تی‌شویی برای هر طبقه الزامی است. تأمین یک واحد سرویس بهداشتی معلولان در همکف الزامی است).

پیش‌بینی امکان ایجاد کوران در فضاهای داخلی مجموعه تجاری توسط تعبیه بازشوها و فضاهای باز الزامی است.

در طرح داخل مجتمع باید هماهنگی بین ویرین واحدها، تابلوها، کفسازی، و سقف و دیوارها وجود داشته باشد.

برای مجتمع‌های تجاری باید علاوه بر نقشه‌های معماری و سازه، نقشه‌های تأسیسات مکانیکی و الکتریکی نیز تهیه گردد.

اضافه نمودن سطح زیربنای کاربری تجاری فعلی (دارای پروانه تجاری) و یا تغییر کاربری از سایر کاربری‌ها به کاربری تجاری نیاز به تصویب مراجع ذیربط خواهد داشت.

احداث نمازخانه در مجتمع‌های تجاری مطابق مصوبه ۱۳۹۱/۳/۶ شورای عالی (پیوست شماره ۱) الزامی است.

در مجتمع‌های تجاری تأمین نور و تهویه مناسب الزامی است.

احداث هر گونه پیش‌آمدگی (بالکن، پاگرد پله، سایه بان سرپوشیده ورودی و ...) بیرون از حد قطعه ممنوع است.

۹-۴-۵- مقررات شهرسازی مربوط به نماسازی ساختمان‌ها

مالکین ساختمان‌ها می‌بایست نسبت به انجام نماسازی در کلیه نماهای ساختمان با مصالح مناسب به شرح زیر اقدام نمایند. در غیر این صورت شهرداری موظف است از صدور مجوز پایان کار خودداری نماید.

استفاده از فرم‌ها و مصالح غیرمتعارف در احداث مجموعه‌های تجاری ممنوع است. استفاده از نماهای شیشه‌ای ممنوع است.

مصالح مناسب برای نماسازی عبارتند از:

- آجرنما با ضخامت ۵٫۵ سانتی‌متر و بیش‌تر

- استفاده از سنگ‌های غیرصیقلی در ازاره بنا مجاز است.

- استفاده از آجرنما در ترکیب با مصالح دیگر مانند سیمان سفید

- کلیه وجوه قابل رویت ساختمان از معابر اطراف نما محسوب می‌شوند.

- ارتفاع دیوارهای حیاط و محوطه‌ها ترجیحاً از مصالح سبک ساخته شوند.

۵-۵- سایر فضاهای تجاری**۱-۵-۵- بازار روز**

احداث بازارهای روز و اداره آن‌ها به عهده شهرداری می‌باشد. علاوه بر رعایت مسائل زیست‌محیطی و انتخاب مکان مناسب ضوابط زیر باید رعایت گردند:

- ا. حداقل اندازه قطعه ۴۰۰ مترمربع
- ب. حداکثر سطح اشغال ۵۰٪ سطح کل زمین
- ت. حداکثر تراکم ساختمانی ۵۰٪ سطح کل زمین
- ث. حداکثر تعداد طبقات ۱ طبقه روی زمین

۵-۶- مختلط

منظور از کاربری مختلط، ترکیب عملکرد تجاری و گردشگری و عملکردهای سازگار با آن ها مانند مسکونی، خدماتی- اداری، پذیرائی می باشد. تفاوت آن با کاربری تجاری در ترکیب کاربری تجاری و موارد ذکر شده است که می تواند به صورت همراه با کاربری تجاری و گردشگری در مجاورت آن و یا در سایر طبقات صورت گیرد. احداث این کاربری می تواند در محورهای مشخص شده برای کاربری تجاری کلان صورت بگیرد.

۵-۶-۱- موارد استفاده از زمین

۱-۱-۵-۶- استفاده های مجاز

- ا. احداث واحدهای تجاری - مسکونی به صورت مختلط.
- ب. احداث هتل، مسافرخانه، رستوران و موارد مشابه.
- ت. احداث مراکز فعالیت و نمایشگاه آثار فرهنگی و هنری، مراکز رفاهی و اجتماعی و تفریحی به صورت منفرد یا مشترک با سایر کاربری های مجاز.
- ث. احداث نمایشگاه و فروشگاه ماشین آلات صنعتی، کشاورزی، ساختمانی و خودروهای سواری و سبک به صورت منفرد یا مشترک با سایر کاربری های مجاز.
- ج. احداث مراکز اداری و دفاتر شرکتها و مؤسسات خصوصی به صورت منفرد یا مشترک با سایر کاربری های مجاز.
- ح. احداث دفاتر حقوقی، مشاوره ای، مالی اعتباری، شعب بانکها و موارد مشابه به صورت منفرد یا مشترک با سایر کاربری ها.
- خ. احداث واحدهای خدمات بهداشتی، درمانی، مراکز نگهداری سالخوردگان و معلولان و موارد مشابه به صورت منفرد یا مشترک با سایر کاربری های مجاز.
- د. احداث کارگاه صنایع دستی، مراکز آموزش های هنری و فنی و حرفه ای خصوصی و موارد مشابه به صورت منفرد یا مشترک با سایر کاربری های مجاز.

۲-۵-۶- استفاده های مشروط

- ا. احداث بناهای خدماتی شهری نظیر واحدهای آموزشی، ورزشی، درمانی، آموزش عالی، تأسیسات و تجهیزات شهری، مراکز انتظامی و موارد مشابه توسط ادارات و سازمان های ذیربط به عنوان فضای تحت مدیریت دولتی مجاز نیست مگر آن که دلایل توجیهی کافی ارائه شده و به تصویب کمیسیون ماده پنج استان برسد.
- ب. احداث کارگاه های کوچک خانگی، واحدهای تعمیراتی وسایل خانگی مشروط بر رعایت ضوابط سازمان حفاظت محیط زیست و نظر مثبت دستگاه اجرائی طرح.

۳-۶-۵- استفاده‌های ممنوع

- أ. احداث کارگاه‌های تولیدی متوسط و بزرگ، انبار، واحدهای تعمیر و سرویس خودرو و موارد مشابه
- ب. انجام هر نوع فعالیت آلوده‌کننده و مزاحم و ناسازگار بنا به ضوابط سازمان حفاظت محیط‌زیست و نظر دستگاه اجرایی.

۷-۵- ضوابط و مقررات**۱-۷-۵- اندازه قطعات**

حداقل مساحت فضای کاربری تجاری مختلط برابر ۲۰۰ مترمربع.

۲-۷-۵- سطح اشغال

حداکثر سطح اشغال بنا برابر ۶۰٪ مساحت قطعه زمین می‌باشد.

۳-۷-۵- تراکم ساختمانی

حداکثر تراکم ساختمانی برابر با ۲۴۰ درصد

۴-۷-۵- تعداد طبقات

حداکثر تعداد طبقات ۴ طبقه است.



وزارت راه و شهرسازی
اداره کل راه و شهرسازی استان سمنان
مدیریت شهرسازی و معماری

طرح جامع-تفصیلی شهر شه میرزاد

راهنمای نقشه

- محدوده پیشنهادی
- محور تجاری شهری
- مسیل
- حریم مسیل
- پیاده معابر پیشنهادی
- بدنه شبکه معابر پیشنهادی
- محور معابر پیشنهادی

قابلیت توسعه تجاری

عنوان نقشه:

مقیاس:



سیستم تصویر: UTM_39N
پیشروی مینا: GCS_WGS_1984

مدیر طرح: بهرام امین زاده
GIS و ترسیم: سعید توخیدی راد

کنترل: وحید رحیم پور
تألیف: بهرام امین زاده

نام فایل: شماره نقشه:

تاریخ شروع طرح: تاریخ تصویب طرح:

توضیح:

اندکس سطح ۱: اندکس سطح ۲:



۶- ورزشی

۶-۱- موارد استفاده از زمین

۶-۱-۱- استفاده‌های مجاز

ایجاد تأسیسات ورزشی در مقیاس محله و ناحیه و استادیوم ورزشی، سالن‌ها و باشگاه‌های ورزشی، زورخانه و استخرهای سرپوشیده و روباز در کاربری ورزشی.

۶-۱-۲- استفاده‌های مشروط

- ا. احداث واحدهای تجاری مشروط به عدم صدور مجوز تجاری و عدم تفکیک آن حداکثر به اندازه ۱۰٪ سطح زیربنا به تشخیص سازمان‌های ذیربط و تأیید کمیسیون ماده ۵ در ارتباط با کاربری اصلی.
- ب. احداث واحدهای فرهنگی شامل کتابخانه، سالن نمایش فیلم در ارتباط با کاربری اصلی.
- ت. ایجاد امکانات رفاهی، پذیرایی غیرقابل تفکیک در حد نیاز با تشخیص سازمان‌های ذیربط حداکثر تا ۲۰٪ سطح زیربنا با تأیید کمیته فنی.

۶-۱-۳- استفاده‌های ممنوع

هر گونه کاربری غیر از موارد ذکر شده ممنوع است.

۶-۲- ضوابط و مقررات

تفکیک زمین و احداث بناهای مرتبط با کاربری ورزشی تابع ضوابط و دستورالعمل‌های سازمان تربیت بدنی و ضوابط و مقررات طرح جامع - تفصیلی می‌باشد. فضاهای ورزشی تعیین شده در طرح تفصیلی مجاز به تفکیک نمی‌باشند. ضوابط زیر به منظور توسعه یا جایگزینی فضاهای ورزشی تدوین شده‌اند. ضوابط سازمان تربیت بدنی ارجحیت خواهند داشت.

۶-۲-۱- اندازه قطعات

- ا. حداقل اندازه برای سالن ورزشی و زمین ورزش برابر ۵۰۰ مترمربع.
- ب. حداقل اندازه ورزشگاه ۱۰۰۰۰ مترمربع.
- ت. حداقل اندازه استادیوم ورزشی ۲۰۰۰۰ مترمربع.

۶-۲-۲- سطح اشغال

- ا. حداکثر سطح اشغال در سالن‌های ورزشی ۵۰٪ سطح زمین.
- ب. حداکثر سطح اشغال در سایر فضاهای ورزشی ۳۰٪ سطح زمین.
- ت. زمین‌های بازی (زمین فوتبال، پیست دو و میدانی، و ...) و استخر غیرمسقف جزء زیربنا محسوب نمی‌شوند.

۳-۲-۶- تراکم ساختمانی

- ا. حداکثر تراکم ساختمانی در سالن‌های ورزشی ۱۰۰٪ سطح زمین.
- ب. حداکثر تراکم ساختمانی در سایر فضاهای ورزشی ۶۰٪ سطح زمین.

۴-۲-۶- تعداد طبقات

حداکثر تعداد طبقات در سالن‌های ورزشی و سایر فضاهای ورزشی ۲ طبقه تعیین می‌گردد. چنانچه در موارد خاص نیاز به افزایش طبقات باشد تأیید کمیسیون ماده ۵ الزامی خواهد بود. بدیهی است رعایت حقوق همسایگی و تأمین نور و جلوگیری از اشراق و سایر موارد ضرورت خواهد داشت.

۵-۲-۶- دسترسی

جهت دسترسی کاربری‌های ورزشی در سطح محله رعایت حداقل عرض گذر ۱۲ متر الزامی می‌باشد.

۶-۲-۶- سایر ضوابط

تأمین پارکینگ مورد نیاز فضاهای ورزشی برای هر یک از کاربری‌ها مطابق جدول "حداقل پارکینگ مورد نیاز در کاربری‌های مختلف" الزامی است. در طراحی پارکینگ‌ها، سهولت تردد وسایل نقلیه باید تأمین گردد.

تأمین پارکینگ مورد نیاز در حداکثر ۲۰ درصد سطح فضای باز با سقف سبک بلامانع است.

احداث بنا باید با رعایت حریمی به اندازه حداقل ۳ متر از برقطعه صورت گیرد.

۷- درمانی

۷-۱- موارد استفاده از زمین

۷-۱-۱- استفاده‌های مجاز

- ا. احداث واحدهای درمانی در مقیاس محله، ناحیه و شهر از قبیل درمانگاه، آزمایشگاه، رادیولوژی، تزریقات، کلینیک‌های تخصصی، بیمارستان
- ب. احداث واحدهای از قبیل خانه سالمندان، مراکز نگهداری ناتوانان و کم‌توانان جسمی و ذهنی، کلینیک‌های تخصصی، و سایر مراکز وابسته به سازمان بهزیستی

۷-۱-۲- استفاده‌های مشروط

- ا. احداث مراکز آموزشی در کاربری درمانی صرفاً به عنوان فعالیت درمانی.
- ب. احداث داروخانه، مراکز فروش لوازم طبی، قطعات کمک درمانی و سایر موارد کمک درمانی در کاربری‌های درمانی مشروط به اینکه وابسته به مراکز درمانی باشند مجاز است. در این حالت مجوز تجاری صادر نمی‌گردد و با انتقال مرکز درمانی این کاربری‌ها نیز منتقل یا برچیده می‌شوند.
- ت. احداث تأسیسات آموزشی و خدماتی و رفاهی برای دانشجویان و کادر پزشکی از قبیل خوابگاه، کلاس‌های درس، خانه‌های سازمانی، زمین‌های ورزشی و سبز و فضاهای جنبی دیگر.
- ث. تأسیسات و تجهیزات شهری مورد نیاز برای کاربری درمانی مانند منبع آب، پست برق و گاز و

۷-۱-۳- استفاده‌های ممنوع

هر گونه استفاده به جز موارد ذکر شده ممنوع است.

۷-۲- ضوابط و مقررات

اراضی درمانی واقع در مراکز محلات، نواحی و کل شهر با توجه به ضوابط و مقررات وزارت بهداشت، درمان و آموزش پزشکی و سایر سازمان‌های ذیربط در تعیین حداقل تفکیک، ملاک عمل قرار می‌گیرند. در صورتی که میزان حداقل تفکیک پیشنهادی طرح بیشتر باشد، مساحت بیشتر ملاک عمل خواهد بود.

احداث بناهای دارای کاربری درمانی براساس ضوابط وزارت بهداشت، درمان و آموزش پزشکی و با توجه به ضوابط و مقررات طرح جامع - تفصیلی صورت می‌گیرد.

فضاهای درمانی اعم از بیمارستان، درمانگاه، مرکز بهداشت، بانک خون، اورژانس که در طرح جامع - تفصیلی تعیین شده‌اند، مجاز به تفکیک نمی‌باشند. اگر علاوه بر فضاهای پیش‌بینی شده و یا به منظور جایگزینی آن‌ها اقدام گردد، می‌بایستی ضوابط زیر رعایت گردد. ضوابط وزارت بهداشت، درمان و آموزش پزشکی در اولویت می‌باشند.

۷-۲-۱- اندازه قطعات

حداقل اندازه قطعات با استفاده از استانداردهای درمانی - بهداشتی معاونت امور بهداشتی برای مراکز مختلف درمانی به شرح زیر است:

- ا. کاربری درمانی در حد محلات ۵۰۰ مترمربع.
 ب. کاربری درمانی در سطوح بالاتر از محله ۱۰۰۰ مترمربع.
 ت. بیمارستان به ازای هر تخت ۲۵۰ مترمربع و حداقل ۱۰۰۰۰ مترمربع.

۷-۲-۲- سطح اشغال

- ا. حداکثر سطح اشغال زمین برای کاربری درمانی در سطح محله ۴۰٪ سطح زمین.
 ب. بیمارستان، درمانگاه، خانه بهداشت طبق ضوابط و مقررات وزارت بهداشت، درمان و آموزش پزشکی

۷-۲-۳- تراکم ساختمانی

- ت. حداکثر تراکم ساختمانی برای کاربری درمانی در سطح محله ۱۲۰ درصد تعیین می‌گردد. بیمارستان، درمانگاه، خانه بهداشت طبق ضوابط و مقررات وزارت بهداشت، درمان و آموزش پزشکی
 چنانچه در مراکز محلات و نواحی مسکونی ارتفاع ساختمان بیش از ارتفاع مجاز مسکونی حوزه مربوطه باشد باید عقب‌نشینی لازم به منظور جلوگیری از اشرف به واحدهای مسکونی رعایت گردد.

۷-۲-۴- دسترسی

- دسترسی مراکز درمانی در سطح محله از معابر با حداقل عرض ۱۴ متر، مراکز درمانی در سطح ناحیه از معابر با حداقل عرض ۱۶ متر امکان پذیر است.

دسترسی مراکز درمانی در سطح شهر (بیمارستان ها) از معابر با حداقل عرض ۲۰ متر امکان پذیر است.

۷-۲-۵- سایر ضوابط

- رعایت عقب‌نشینی ساختمان از بر گذر مجاور به میزان حداقل ۳ متر الزامی است.
 تأمین پارکینگ مورد نیاز مطابق ضوابط طرح الزامی است.
 تأمین پارکینگ مورد نیاز در حداکثر ۲۰ درصد سطح فضای باز با سقف سبک بلامانع است.
 در بر گذر زمین‌های دارای کاربری درمانی باید زمینی به طول بر قطعه و با عرض حداقل ۳ متر برای توقف‌های کوتاه‌مدت مراجعان در نظر گرفته شود.

۸- فرهنگی - هنری

۸-۱- موارد استفاده از زمین

۸-۱-۱- استفاده‌های مجاز

- ا. احداث کتابخانه، موزه، سینما، تئاتر، سالن‌های نمایش و سخنرانی، انجمن‌های فرهنگی، مراکز پرورش کودکان و نوجوانان در کاربری فرهنگی مجاز است.
- ب. احداث مراکز آموزش‌های هنری، نمایشگاه آثار هنری، کارگاه‌ها و نمایشگاه‌های صنایع دستی، هنرکده و موارد مشابه در کاربری فرهنگی مجاز است.

۸-۱-۲- استفاده‌های مشروط

- ا. احداث فروشگاه‌ها، نمایشگاه کالا و محصولات که به نحوی در ارتباط با موارد مندرج در بند قبلی است نظیر فروشگاه کتاب، صنایع دستی بدون صدور مجوز تفکیک مجاز است.
- ب. در اراضی با کاربری فرهنگی با مساحت بیش از ۵۰۰ مترمربع اختصاص حداکثر ۱۰٪ از سطح زمین به کاربری تجاری مرتبط مجاز است. مشروط بر آن که پارکینگ برای واحدهای تجاری و مراجعان پیش‌بینی شود.

۸-۱-۳- استفاده‌های ممنوع

احداث هر نوع کاربری به غیر از موارد ذکر شده ممنوع است.

۸-۲- ضوابط و مقررات

قطعات فرهنگی - هنری معین شده در طرح تفصیلی مجاز به تفکیک نمی‌باشند. در صورتی که علاوه بر فضاهای تعیین شده یا به منظور جایگزینی آن‌ها اقدام گردد، ضوابط زیر می‌بایست رعایت شود. ضوابط وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی و سایر سازمان‌های ذیربط ارجحیت دارد.

۸-۲-۱- اندازه قطعات

- ا. حداقل اندازه زمین برای احداث کتابخانه عمومی ۴۰۰ مترمربع.
- ب. حداقل اندازه زمین برای احداث سالن‌های تئاتر و سینما ۱۵۰۰ مترمربع.
- ت. حداقل اندازه زمین برای احداث هنرکده و فرهنگسرا ۱۰۰۰ مترمربع.
- ث. حداقل اندازه زمین برای احداث نمایشگاه آثار هنری ۲۰۰ مترمربع.

۸-۲-۲- سطح اشغال

- ا. حداکثر سطح اشغال کتابخانه عمومی ۵۰٪ سطح کل زمین
- ب. حداکثر سطح اشغال سالن‌های تئاتر و سینما ۸۰٪ سطح کل زمین
- ت. حداکثر سطح اشغال هنرکده و فرهنگسرا ۵۰٪ سطح کل زمین
- ث. حداکثر سطح اشغال نمایشگاه آثار هنری ۵۰٪ سطح کل زمین

۸-۲-۳- تراکم ساختمانی

- ا. حداکثر تراکم ساختمانی کتابخانه ۱۵۰٪ سطح کل زمین
- ب. حداکثر تراکم ساختمانی سالن‌های تئاتر و سینما ۱۶۰٪ سطح کل زمین
- ت. حداکثر تراکم ساختمانی هنرکده و فرهنگسرا ۱۵۰٪ سطح کل زمین
- ث. حداکثر تراکم ساختمانی نمایشگاه آثار هنری ۱۰۰٪ سطح کل زمین

۸-۲-۴- تعداد طبقات

- ا. حداکثر تعداد طبقات کتابخانه عمومی ۳ طبقه روی زمین
- ب. حداکثر تعداد طبقات سالن‌های تئاتر و سینما ۲ طبقه روی زمین
- ت. حداکثر تعداد طبقات هنرکده و فرهنگسرا ۳ طبقه روی زمین
- ث. حداکثر تعداد طبقات نمایشگاه آثار هنری ۲ طبقه روی زمین

۸-۲-۵- دسترسی

دسترسی مراکز فرهنگی و هنری از معابر با عرض حداقل ۱۴ متر امکان پذیر است.

۸-۲-۶- سایر ضوابط

- ا. تأمین پارکینگ طبق ضوابط و مقررات طرح الزامی است.

۹- پارک و فضای سبز

پارک‌ها و فضاهای سبز تجهیز شده با رنگ جداگانه در نقشه کاربری پیشنهادی نشان داده شده و دارای عملکرد عمومی است.

۹-۱- موارد استفاده از زمین

۹-۱-۱- استفاده‌های مجاز

- ا. ایجاد فضای سبز عمومی
- ب. ایجاد پارک در مقیاس شهر و ناحیه و محله و پارک کودک و زمین‌های بازی کودکان
- ت. ایجاد جنگل و فضاهای سبز حاشیه‌ای و حفاظتی
- ث. احداث مراکز فرهنگی از قبیل کتابخانه، کانون‌های پرورش کودکان و نوجوانان، محل نمایش روباز یا سرپوشیده، نمایشگاه‌های روباز و سرپوشیده
- ج. احداث مراکز آموزش هنری
- ح. احداث زمین‌های ورزشی در پارک‌ها
- خ. مراکز تولید و تکثیر گل و درختچه در پارک‌ها
- د. احداث سرویس‌های بهداشتی در پارک‌ها
- ذ. احداث مراکز نگهداری حیوانات در پارک‌ها
- ر. احداث تأسیسات آبرسانی در پارک‌ها و فضاهای سبز
- ز. احداث بخش اداری و نگهداری در پارک‌ها

۹-۱-۲- استفاده‌های مشروط

- ا. احداث غرفه‌های تجاری در داخل پارک‌ها مشروط به عدم تفکیک و صدور مجوز تجاری به میزان حداکثر ۵٪ سطح کاربری
- ب. احداث واحدهای پذیرایی در حد ایجاد غرفه‌های فروش مواد خوراکی مشروط به عدم صدور مجوز تجاری در پارک‌ها به میزان حداکثر ۵٪ سطح کاربری

۹-۱-۳- استفاده‌های ممنوع

احداث هر نوع کاربری به غیر از موارد ذکر شده ممنوع است.

۹-۲- ضوابط و مقررات

پارک‌ها و فضاهای سبز عمومی منظور شده در طرح تفصیلی قابل تفکیک نمی‌باشند. ضوابط زیر در راستای توسعه یا جایگزینی آن‌ها تدوین شده‌اند.

۹-۲-۱- اندازه قطعات

حداقل اندازه پارک محله‌ای ۵۰۰ مترمربع
حداقل اندازه پارک و فضای سبز تجهیز شده در مقیاس شهری و فراشهری ۱۰۰۰۰ مترمربع

۹-۲-۲- سطح اشغال

- ا. حداکثر سطح اشغال بناهای مورد نیاز و مجاز ۵٪ سطح کل زمین
ب. در صورت احداث فضاهای پذیرایی و تفریحی غیرقابل تفکیک در فضاهای سبز عمومی سطح اشغال می‌تواند تا میزان ۱۰٪ افزایش یابد.
ت. این فضاها (ساختمان‌ها) باید در عمق فضای سبز بوده و از خیابان مجاور به میزان مناسب فاصله داشته باشند.

۹-۲-۳- تراکم ساختمانی

- ا. حداکثر تراکم ساختمانی بناهای مجاز و مورد نیاز ۱۰٪ سطح کل زمین
ب. حداکثر تراکم ساختمانی در صورت احداث فضاهای پذیرایی و تفریحی ۲۰٪ سطح کل زمین
ت. حداکثر سطح قابل احداث برای سرویس بهداشتی برابر با ۵۰ مترمربع می‌باشد.
ث. حداکثر سطح قابل احداث برای نمازخانه برابر با ۱۰۰ مترمربع می‌باشد.

۹-۲-۴- تعداد طبقات

حداکثر تعداد طبقات بناهای مجاز ۲ طبقه روی زمین می‌باشد.

۹-۲-۵- سایر ضوابط

تأمین پارکینگ مورد نیاز مطابق ضوابط و مقررات طرح الزامی است، علاوه بر آن توصیه می‌گردد در بر گذر مجاور پارک در طول بر قطعه و به عرض حداقل ۵ متر عقب‌نشینی به منظور توقف اتومبیل‌ها در نظر گرفته شود.
سایر فضاهای سبز: فضای سبز عمومی شامل فضای سبز رفوژ خیابان‌ها، میداين و مشابه آن و فضای سبز حریم‌ها مانند حریم بزرگراه، حریم خطوط برق و مشابه آن می‌باشد و از ضوابط و مقررات حریم‌ها (با توجه به حریم مربوطه) تبعیت می‌نمایند.

۱۰- مذهبی**۱۰-۱- موارد استفاده از زمین****۱۰-۱-۱- استفاده مجاز**

احداث مساجد، حسینیه‌ها، فاطمیه‌ها، مصلی، مهدیه، کلیسا

۱۰-۱-۲- استفاده مشروط

احداث فروشگاه و نمایشگاه کالا و محصولاتی که در ارتباط با موارد مندرج در بند قبلی است.

۱۰-۱-۳- استفاده‌های ممنوع

احداث سایر کاربری‌ها غیر از موارد ذکر شده ممنوع است.

۱۰-۲- ضوابط و مقررات**۱۰-۲-۱- اندازه قطعات**

حداقل اندازه قطعات ۷۵۰ مترمربع

۱۰-۲-۲- سطح اشغال

حداکثر اشغال ۵۰ درصد سطح زمین

۱۰-۲-۳- تراکم

حداکثر تراکم ساختمانی ۱۰۰ درصد سطح زمین

۱۰-۲-۴- دسترسی

حداقل عرض معبر برای تامین دسترسی مراکز مذهبی برابر با ۱۲ متر می باشد.

۱۰-۲-۵- تعداد طبقات

در بناهای مذهبی محدودیت ارتفاع وجود ندارد.

۱۱- حمل و نقل و انبارداری

۱۱-۱- موارد استفاده از زمین

۱۱-۱-۱- استفاده‌های مجاز

- ا. احداث پایانه‌های مسافر و بار در مقیاس شهری و فراشهری
- ب. احداث انبارهای سرپوشیده و روباز به منظور نگهداری مواد بی‌خطر، سردخانه و سیلو
- ت. احداث پارک موتوری مربوط به ماشین‌آلات شهرداری

۱۱-۱-۲- استفاده‌های مشروط

احداث واحدهای پذیرایی، تعمیرگاه و سرویس ماشین‌آلات، (به صورت مجموعه حیاطدار مرکزی که کلیه فعالیت‌ها را حول حیاط مرکزی سازماندهی کرده و سیمای شهری حفظ گردد)، پمپ سوخت، واحدهای تجاری، انبارهای موقت و بخش اداری مربوط به پایانه‌های مسافری و باری، تأسیسات و تجهیزات شهری مانند منبع آب، پست برق و گاز، مراکز توزیع عمده کالا، میدان میوه و تره‌بار، پارکینگ عمومی، مشروط به عدم تفکیک فضاهای فوق

۱۱-۱-۳- استفاده‌های ممنوع

احداث هر نوع کاربری غیر از موارد فوق ممنوع است.
احداث انبار نگهداری مواد قابل انفجار و مواد شیمیایی مضر یا آتش‌زا در داخل محدوده قانونی شهر ممنوع است.

۱۱-۲- ضوابط و مقررات

اراضی معین شده در طرح تفصیلی با کاربری حمل و نقل و انبار غیرقابل تفکیک هستند. ضوابط زیر به منظور جایگزینی یا توسعه این کاربری تعیین شده است:

۱۱-۲-۱- انبار

- ا. حداقل اندازه قطعه برای احداث انبار ۱۰۰۰ مترمربع تعیین می‌گردد.
- ب. حداقل اندازه قطعه برای سایر کاربری‌های مجاز متناسب با نیاز و عملکرد آن توسط سازمان‌های مربوطه تعیین می‌گردد.
- ت. حداکثر سطح اشغال ۵۰٪ سطح کل زمین
- ث. حداکثر تراکم ساختمانی ۱۰۰٪
- ج. حداکثر تعداد طبقات ۲ طبقه روی زمین
- ح. سطح اشغال و تراکم در سایر کاربری‌های مجاز متناسب با نوع کاربری مورد نظر تعیین می‌گردد.
- خ. حداقل عرض گذر دسترسی به قطعات تفکیکی در این حوزه ۲۰ متر تعیین می‌گردد. بدیهی است ضوابط مربوط به احداث معابر باید به منظور دسترسی مناسب و کافی واحدها به شبکه ارتباطی رعایت شود.

۲-۲-۱۱- پایانه

ضوابط مربوط به پایانه‌های مسافربری به شرح زیر است:

- ا. پایانه‌های مسافری تعیین شده در طرح تفصیلی غیرقابل تفکیک می‌باشند. احداث این کاربری با توجه به ضوابط سازمان پایانه‌ها و نظر شورای ترافیک استان صورت می‌گیرد. ولی در هر صورت سطح اشغال نباید از ۳۰٪ کل سطح زمین و تراکم ساختمانی از ۶۰٪ بیشتر باشد.
- ب. تأمین پارکینگ مورد نیاز با توجه به نوع کاربری مجاز و مطابق ضوابط طرح الزامی است.
- ت. رعایت حریم به میزان ۵ متر از بر قطعه و قطعات مجاور و محدوده زمین الزامی است.
- ث. رعایت کلیه ضوابط و مقررات سازمان حفاظت محیط زیست و بهداشت محیط در احداث بنا برای فعالیت‌های گوناگون مجاز در این حوزه الزامی است.
- ج. تأمین فضای سبز به میزان حداقل ۶۰٪ مساحت زمین به منظور جلوگیری از آلودگی هوا ضروری است.
- ح. طرح ترافیکی به منظور ایجاد سهولت تردد وسایل نقلیه باید به تأیید شورای ترافیک برسد.
- خ. طرح معماری و جانمایی باید به تأیید کمیسیون ماده ۵ برسد.

۱۲- منطقه باغات و اراضی کشاورزی

۱۲-۱- موارد استفاده از زمین

۱۲-۱-۱- استفاده‌های مجاز

- احداث فضاهای درخت کاری شده و باغات میوه.
- استفاده‌های مزروعی و کشاورزی اعم از صیفی کاری، سبزی کاری، جالیز و کشاورزی دیم و آبی.
- کاشت درختان به منظور ایجاد پوشش‌های جنگلی و طبیعی.

۱۲-۱-۲- استفاده‌های مشروط

- احداث تأسیسات و تجهیزات لازم جهت بهره برداری از زمین کشاورزی یا باغ مانند موتورخانه و سردخانه مشروط به برطرف نمودن نیاز همان قطعه زمین مجاز است؛
- احداث گلخانه و تأسیسات مربوط به نگهداری و پرورش گل و گیاهان زینتی در ۳۰ درصد قطعه مجاز است؛
- احداث یک واحد مسکونی جهت نگهداری و احیای باغ و اراضی کشاورزی غیر قابل تفکیک در داخل محدوده زمین بر اساس قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغات مجاز است؛

۱۲-۱-۳- استفاده‌های ممنوع

- هر نوع استفاده دیگری از این اراضی به غیر از موارد ذکر شده فوق ممنوع است.

۱۲-۲- ضوابط و مقررات

- حفظ و حراست اراضی مزروعی و باغات داخل شهر و در حریم شهر الزامی است. بنابراین رعایت مفاد دستورالعمل‌ها و ضوابط اعلام شده توسط مراجع ذیصلاح (همچون قانون حفاظت از باغات و فضای سبز) به این منظور لازم است.

۱۲-۲-۱- ضوابط مربوط به تفکیک زمین

- حداقل مساحت قابل تفکیک در این پهنه برابر ۲۰۰۰ متر می باشد.

۱۲-۲-۲- حداکثر زیربنای طبقات

- حداکثر زیربنای قابل احداث جهت سرایداری و نگهداری از باغ بر اساس مصوبات شورای عالی شهرسازی و معماری کشور (برابر ۴۰ مترمربع) خواهد بود.
- حداکثر مساحت قابل احداث در باغات ۱۵۰ مترمربع می باشد.

۱۲-۲-۳- حداکثر سطح اشغال

- حداکثر سطح اشغال بناها و تأسیسات مربوط به پرورش گل و نگهداری میوه کلاً برابر ۳۰٪ سطح قطعه می باشد.

۱۲-۲-۴- حداکثر ارتفاع ساختمان

- حداکثر تعداد طبقات برای سکونت سرایدار یا نگهبان در باغات ۲ طبقه روی زمین می باشد.

۱۲-۲-۵- نحوه استقرار ساختمان در زمین

- محل استقرار بنا در باغات به فاصله حداقل ۳ متر از هر طرف با رعایت عدم اشراق به ملک های مجاور می باشد. همچنین در صورت وجود درخت نحوه قرارگیری ساختمان بر اساس موقعیت قرارگیری درختان تعیین می شود.

۱۲-۲-۶- نورگیری و تهویه طبیعی

- نورگیری این منطقه منطبق بر ضوابط منطقه مسکونی است.

۱۲-۲-۷- نحوه احداث بنا

- احداث بنا در اراضی با کاربری باغات و کشاورزی که دارای مساحت زمین تا ۴۰۰ مترمربع (پس از اصلاحی) می باشند به صورت حداکثر ۸۰ مترمربع زیربنا در قالب دو طبقه ۴۰ مترمربعی به صورت یک واحد دوبلکس صورت می پذیرد.
- احداث بنا در اراضی با کاربری باغات و کشاورزی که دارای مساحت زمین بیشتر از ۴۰۰ مترمربع تا ۶۰۰ مترمربع (پس از اصلاحی) می باشند احداث بنا به صورت حداکثر ۱۲۰ مترمربع زیربنا در قالب دو طبقه ۶۰ مترمربعی به صورت یک واحد دوبلکس صورت می پذیرد.
- احداث بنا در اراضی با کاربری باغات و کشاورزی که دارای مساحت زمین بیشتر از ۶۰۰ مترمربع تا کمتر از ۲۰۰۰ مترمربع (پس از اصلاحی) می باشند احداث بنا با حداکثر سطح زیربنای ۱۵۰ مترمربع در قالب یک واحد دوبلکس (هر طبقه حداکثر ۷۵ مترمربع) صورت می پذیرد.
- احداث بنا در اراضی با کاربری باغات و کشاورزی که دارای مساحت زمین ۲۰۰۰ مترمربع و بیشتر (پس از اصلاحی) می باشند بر اساس قانون ماده ۱۴ زمین شهری صورت می پذیرد.
- محل استقرار بنا در باغات می بایست با رعایت عدم اشراق به ملک های مجاور می باشد.
- جانمایی بنا بر اساس موقعیت قرارگیری درختان می بایست به گونه ای صورت پذیرد که سبب قطع درخت نگردد.
- احداث زیرزمین و پیلوت در این قطعات ممنوع می باشد.
- در اراضی دارای کاربری مسکونی، تجاری و ... بر اساس طرح جامع و تفصیلی مصوب که به واسطه وجود اشجار و تاییدیه کمیسیون ماده ۷ به صورت باغ شناسایی شوند، احداث بنا براساس ضوابط ساخت و ساز در کاربری باغات و کشاورزی (بندهای فوق) صورت می پذیرد و این قطعات از شمول ضوابط ساخت و ساز مطابق کاربری های خود در طرح جامع - تفصیلی خارج می گردند.
- قطعات دارای کاربری باغات و کشاورزی که در سنوات گذشته و براساس ضوابط قانونی احداث بنا نموده اند در صورت عدم وجود تخلف در ساخت و ساز صورت گرفته و عدم تفکیک زمین بعد از انجام ساخت و ساز (مساحت زمین منطبق بر مساحت قید شده در پروانه ساختمانی باشد) در صورت تخریب و نوسازی مجاز به احداث بنا به میزان بنایی که بر اساس پروانه داشتند ، می باشند.)

در صورتی که زیربنای موجود بیشتر از میزان قابل احداث بر اساس ضوابط بوده باشد. (در غیر این صورت احداث بنا براساس ضوابط و مقررات مصوب (بندهای فوق) صورت می پذیرد.

- در خصوص جانمایی ساخت و ساز در باغات بالای ۵۰۰ مترمربع استعمال از سازمان جهاد کشاورزی در هنگام صدور پروانه الزامی می باشد

۸-۲-۱۲- شبکه معابر

- حداکثر عرض معبر در محدوده باغات (با احتساب حریم انهار) ۶ متر می باشد.
- شبکه معابر داخل پهنه باغات ملزم به احداث پیاده رو نمی باشد.
- پوشش سطح معابر داخل پهنه باغات به صورت سنگفرش و پوشش غیرآسفالت می باشد.
- طراحی عرض معبر باید به گونه ای صورت پذیرد که درختان گردو و همچنین درختان کهنسال موجود در معبر حفظ شوند.
- در صورتی که در برخی از مقاطع معبر عرض وضع موجود بیشتر از ۶ متر باشد صرفاً در همان مقطع عرض معبر می تواند برابر وضع موجود باشد و الزامی برای افزایش عرض در کل مسیر وجود ندارد.
- در مورد پلاک های تفکیک شده اصولی و غیراصولی در سنوات قبلی ، در صورتی که دسترسی آنها صرفاً از طریق مسیر انهار تامین گردد، عرض مسیر دسترسی برابر با حداقل عرض لازم جهت تامین حریم قانونی نهر و یا وضع موجود هر کدام که بیشتر باشد تعیین می گردد. لازم به ذکر است در هر صورت این مقدار نمی تواند بیشتر از ۶ متر باشد.
- در صورتی که بنا به شرایط توپوگرافی، اختلاف ارتفاع و شیب تند زمین امکان اجرای راه سواره ۶ متری فراهم نباشد، کوچه عابرو به صورت پله ای و با عرض حداکثر ۴ متر اجرا گردد.
- در خصوص طرح های تفکیکی مصوب کمیسیون ماده ۵ در پهنه باغات که در سنوات قبل به تفکیک رسیده اند عرض گذر مطابق طرح تفکیکی مصوب می باشد. هر گونه تغییر در طرح مصوب صرفاً از طریق کمیسیون ماده ۵ امکان پذیر است.
- در مورد پلاک هایی که به دلیل تفکیک نامناسب در سنوات گذشته تنها راه دسترسی به آنها از طریق مسیر نهر عبوری از داخل پلاک های مجاور باشد (پلاک هایی که مالکیت آنها در دست اشخاص حقیقی و حقوقی دیگر می باشد) و مالکین دارای حقوق ارتفاعی حق عبور در اسناد مالکیت باشند لازم است که تا مسیری به عنوان میراب رو تعیین گردد و سایر درخواست ها در خصوص این گونه معابر با توجه به جنبه حقوقی موضوع و لزوم اخذ رضایت و رعایت حقوق طرفین موضوع می بایست از طریق مراجع حقوقی و سایر مراجع ذیصلاح پیگیری گردد.
- در خصوص پلاک هایی که علاوه بر راه دسترسی از مسیر انهار دارای راه دسترسی دیگری می باشند، عرض مسیر دسترسی از نهر مطابق با حداقل عرض لازم جهت رعایت حریم قانونی نهر و یا وضع موجود هر کدام که بیشتر بود تعیین می گردد. در هر صورت عرض مسیر نمی تواند از ۶ متر بیشتر باشد.

۱۳- تفریحی - توریستی

تفکیک اراضی با کاربری تفریحی- توریستی در طرح جامع - تفصیلی مجاز نمی باشد. ضوابط زیر در راستای توسعه و یا جایگزینی فضاهای توریستی تعیین شده اند. بدیهی است ضوابط وزارت میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری و وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی در اولویت می باشد.

۱۳-۱- ضوابط و مقررات

۱۳-۱-۱- اندازه قطعات

- ا. حداقل اندازه زمین برای احداث مهمان پذیر و مسافرخانه ۳۰۰ مترمربع
- ب. حداقل اندازه زمین برای احداث هتل ۱۰۰۰ مترمربع
- ت. حداقل اندازه زمین برای احداث سالن های پذیرایی ۳۰۰ مترمربع

۱۳-۱-۲- سطح اشغال

- ا. حداکثر سطح اشغال مهمان پذیر و مسافرخانه ۵۰٪ کل سطح زمین
- ب. حداکثر سطح اشغال هتل ۵۰٪ کل سطح زمین
- ت. حداکثر سطح اشغال سالن های پذیرایی ۷۰ درصد کل سطح زمین

۱۳-۱-۳- تراکم ساختمانی

حداقل تراکم ساختمانی کاربری تفریحی- توریستی برابر حداکثر تراکم مسکونی منطقه هم جوار و حداکثر برابر طرح مورد تأیید وزارت میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری و تأیید کمیسیون ماده ۵ می باشد. در هر صورت رعایت ضوابط شهرسازی مانند تأمین نور، عدم اشرافیت، رعایت ویژگی های اقلیمی، تأمین کوران، جهت گیری ساختمان و ... الزامی است. در صورت استفاده از تراکم و طبقات بیش از میزان مجاز در کاربری مسکونی هم جوار کاهش سطح اشغال و تأمین پارکینگ مورد نیاز الزامی می باشد.

۱۳-۱-۴- تعداد طبقات

حداکثر ارتفاع و تعداد طبقات برابر حداکثر ارتفاع مجاز مسکونی هم جوار و حداکثر آن برابر طرح مورد تأیید وزارت میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری و کمیسیون ماده ۵ می باشد.

۱۳-۱-۵- دسترسی

دسترسی قطعات در این کاربری از خیابان هایی با عرض ۱۸ متر و بالاتر امکان پذیر است. در مورد کاربری های مقیاس محله و ناحیه این میزان می تواند با نظر شهرداری و تأیید کمیته فنی تا ۱۶ متر کاهش یابد.

۶-۱-۱۳- سایر ضوابط

- ا. تأمین پارکینگ مورد نیاز مطابق ضوابط و مقررات طرح جامع - تفصیلی الزامی است.
- ب. فضای سبز و فضای باز به میزان حداقل ۳۰ درصد مساحت زمین باید تأمین گردد.
- ت. احداث آسانسور در ساختمان‌های ۳ طبقه به بالا اجباری است. توصیه می‌گردد در ساختمان‌های سه طبقه نیز آسانسور احداث گردد.
- ث. عقب‌نشینی ساختمان از هر قطعه به اندازه حداقل ۳ متر الزامی است.

۱۴- صنعتی

۱۴-۱- موارد استفاده از زمین

۱۴-۱-۱- استفاده‌های مجاز

تعمیرگاه ماشین‌آلات، سرویس و شستشوی ماشین، صافکاری و رنگ‌آمیزی ماشین، آهنگری، ساخت منبع و کلیه صنایع کوچک که آلودگی محیطی آن‌ها به تشخیص سازمان محیط‌زیست از نوعی است که با پوشش و محصور نمودن آنان به منظور جلوگیری از دید و سروصدا قابل جبران باشد.

اخذ نظر شرکت شهرک‌های صنعتی استان الزامی است.

۱۴-۱-۲- استفاده‌های مشروط

کلیه فعالیت‌های بند قبل به شرطی مجاز هستند که به صورت متمرکز در داخل زمین چهار طرف بسته فعالیت نمایند. به طوری که هیچ‌گونه آثار فعالیت آنان چه به صورت بصری یا صوتی در خارج از زمین مذکور منعکس نگردد.

ایجاد فعالیت‌های تجاری به منظور فروش لوازم یدکی، پذیرایی، سرویس‌های بهداشتی عمومی، سرایداری حداکثر تا ۱۰٪ سطح زمین در ارتباط با نوع فعالیت اصلی بدون امکان تفکیک زمین بلامانع است. نقشه مجموعه باید به تصویب کمیسیون ماده ۵ برسد. مراکز توزیع مواد سوختی مانند پمپ بنزین، تأسیسات و تجهیزات شهری مانند منبع آب، پست ترانسفورماتور، تأسیسات گاز، فضای سبز. در صورتی که اراضی کارگاهی به صورت مجموعه طراحی شوند به تناسب نیاز، سطوحی به منظور خدمات تجاری، آموزش فنی و بهداشتی می‌تواند در آن احداث گردد. میزان این سطوح و نحوه جانمایی باید به تأیید کمیسیون ماده ۵ برسد. واحدهای تجاری مرتبط با فعالیت منطقه کارگاهی مربوطه می‌تواند در برقطعه احداث گردد. دسترسی سواره به واحدها باید تأمین گردد. ضوابط ساخت و ساز مشابه ضوابط کاربری تجاری خواهد بود.

احداث و توسعه واحدهای صنعتی باید با موافقت سازمان حفاظت محیط‌زیست و سازمان‌ها و ادارات مربوطه انجام گیرد.

۱۴-۱-۳- استفاده‌های ممنوع

استفاده از اراضی مذکور به جز کاربری‌های ذکر شده فوق ممنوع است.

۱۴-۲- ضوابط و مقررات

- ا. حداقل مساحت قطعه تفکیکی به منظور احداث کارگاه در کاربری مربوطه برابر ۳۰۰ مترمربع تعیین می‌گردد.
- ب. حداقل عرض قطعه تفکیکی به منظور احداث کارگاه در بر گذر اصلی برابر ۱۵ متر تعیین می‌گردد.
- ت. حداقل عرض گذر دسترسی به قطعات تفکیکی به منظور احداث کارگاه، ۲۰ متر و بیشتر تعیین می‌گردد.
- ث. حداکثر سطح اشغال ساختمان در زمین ۵۰ درصد می‌باشد.
- ج. حداکثر ارتفاع ساختمان‌های اداری ۲ طبقه روی زمین خواهد بود.
- ح. حداقل ۴۰ درصد مساحت زمین باید به فضای باز اختصاص یابد.

- خ. حداقل ۲۰ درصد مساحت زمین باید به فضای سبز اختصاص یابد.
- د. رعایت حریم به میزان حداقل ۳ متر از هر قطعه الزامی است.
- ذ. تأمین یک واحد پارکینگ به ازای هر ۱۰۰ مترمربع زیر بنای کارگاهی الزامی است.
- ر. در هنگام احداث یا توسعه عملکردهای مختلف این کاربری، رعایت کلیه حریم‌های قانونی الزامی است.
- ز. احداث و توسعه واحدهای کارگاهی باید با رعایت ضوابط و موافقت سازمان حفاظت محیط‌زیست و سایر سازمان‌ها و ادارات مربوطه انجام گیرد.

۱۵- تأسیسات شهری

۱۵-۱- موارد استفاده از زمین

۱۵-۱-۱- استفاده‌های مجاز

۱. احداث تأسیسات مربوط به شبکه‌های تصفیه و توزیع آب، مخازن آب، تأسیسات مربوط به شبکه فاضلاب، تأسیسات مربوط به شبکه برق‌رسانی و مخابراتی، پست‌های ترانسفورماتور، تأسیسات مربوط به شبکه گازرسانی، ایستگاه‌های تبدیل فشار، تأسیسات مربوط به انتقال سوخت

۱۵-۱-۲- استفاده‌های مشروط

احداث ساختمان‌های اداری مربوط به هر یک از تأسیسات مربوطه

۱۵-۱-۳- استفاده‌های ممنوع

احداث هر نوع کاربری به غیر از موارد ذکر شده ممنوع است.

۱۵-۲- ضوابط و مقررات

ضوابط و مقررات مربوط به تفکیک زمین و احداث بنا در این کاربری توسط سازمان‌های ذیربط و زیر نظر شهرداری تعیین می‌گردد.

۱۶- تجهیزات شهری

۱۶-۱- موارد استفاده از زمین

۱۶-۱-۱- استفاده‌های مجاز

ا. احداث تجهیزات شهری از قبیل دفاتر پست و تلگراف و تلفن، تأسیسات جمع‌آوری و دفع زباله، برزن شهرداری، جایگاه‌های آتش‌نشانی، گورستان و غسلخانه، سرویس بهداشتی عمومی و حمام عمومی، میدین میوه و تره‌بار، بازارهای عرضه میوه و تره‌بار. پمپ‌های بنزین و گازوئیل و گاز

۱۶-۱-۲- استفاده‌های مشروط

- احداث ساختمان‌های اداری مربوط به هر یک از تجهیزات مربوطه

۱۶-۱-۳- استفاده‌های ممنوع

- احداث هر نوع کاربری به غیر از موارد ذکر شده ممنوع است.

۱۶-۲- ضوابط و مقررات

- ضوابط و مقررات مربوط به تفکیک زمین و احداث بنا در این کاربری توسط سازمان‌های ذیربط و نظر شهرداری تعیین می‌گردد.
- رعایت حداقل عرض ۱۸ متر برای دسترسی مجاور این کاربری الزامی می‌باشد. در صورتی که نیاز به احداث این کاربری‌ها در معابر با عرض کمتر باشد این موضوع با تایید کمیسیون ماده ۵ امکان پذیر است.

۱۷- میراث تاریخی

۱۷-۱- موارد استفاده از زمین

۱۷-۱-۱- استفاده‌های مجاز

- ا. در کاربری تاریخی ایجاد هر نوع کاربری مرتبط، با نظر وزارت میراث فرهنگی، گردشگری و صنایع دستی امکان‌پذیر است.
- ب. به منظور احیاء و باززنده‌سازی، استفاده از این گونه بناها برای خدمات گردشگری و پذیرایی و باغ فرهنگ و موزه و کتابخانه توصیه می‌گردد.

۱۷-۱-۲- استفاده‌های مشروط

- ا. احداث فروشگاه‌ها، نمایشگاه کالا و فعالیت‌هایی که به نحوی در ارتباط با موارد مندرج در بند قبلی است نظیر فروشگاه کتاب، صنایع دستی و ... بدون صدور مجوز تفکیک مجاز است.

۱۷-۱-۳- استفاده‌های ممنوع

- ا. احداث هر نوع کاربری به غیر از موارد ذکر شده ممنوع است.

۱۷-۲- ضوابط و مقررات

- ا. ضوابط و مقررات مربوط به بناها و محوطه‌های حفاظتی - تاریخی توسط وزارت میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری تعیین و کنترل می‌شوند. ولی در هر صورت رعایت موارد زیر الزامی است:
 - ب. ایجاد هر گونه تغییر در این بناها چه از نظر کاربری و چه از نظر کالبدی ممنوع است و هر گونه درخواست صرفاً با کسب نظر وزارت میراث فرهنگی و گردشگری قابل رسیدگی خواهد بود.
 - ت. هر گونه اقدامی که موجب لطمه، تخریب و یا آسیب کالبدی و منظری عرصه‌های تاریخی گردد ممنوع است.
 - ث. هر گونه فعالیت عمرانی از مرمت، ساماندهی، احیاء، در تمام یا بخشی از عرصه‌های آثار، پس از تهیه و تصویب طرح نهایی از طرف سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری و به شرط اجرای دقیق مفاد آن قابل اجرا خواهد بود.
 - ج. فعالیت‌های پژوهشی و باستان‌شناسی در محدوده آثار تاریخی در انحصار وزارت میراث فرهنگی صنایع دستی و گردشگری خواهد بود.
 - ح. احداث بنا و هر گونه فعالیت ساختمانی در محدوده آثار باستانی باید با رعایت ضوابط وزارت میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری و رعایت ضوابط و مقررات حریم‌ها و با اطلاع و نظر وزارت میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری صورت گیرد. طرح معماری و مصالح مورد استفاده در این گونه بناها باید متناسب با بافت فرهنگی و تاریخی آثار باستانی باشد.

۱۸- مقررات مشترک

۱۸-۱- تفسیر مرزهای مناطق

در طرح جامع - تفصیلی شهر شه‌میرزاد مناطق متفاوتی تعیین گردیده‌اند و توصیه می‌گردد مرز مناطق تا حد امکان توسط عوارض مشخص مانند رودخانه یا معابر سواره یا پیاده تعیین گردند.

۱۸-۲- قطعات و کاربری‌های واقع در مجاورت خط محدوده

در طرح جامع-تفصیلی شهر شه‌میرزاد کوشش گردیده، خط محدوده تا حد امکان از لبه مرز پلاک‌ها عبور نماید، با این حال چنانچه در قطعاتی خط محدوده از بخشی از پلاک عبور نماید، ضوابط زیر ملاک عمل خواهند بود:

- چنانچه مساحت قطعه زمین (بر اساس اسناد رسمی که در اختیار شهرداری شه‌میرزاد قرار خواهد گرفت)، ۵۰۰ مترمربع و کمتر باشد، بدون در نظر گرفتن شرایط کاربری در طرح، کل پلاک جزء محدوده شهر در نظر گرفته خواهد شد.
- چنانچه مساحت قطعه زمین (بر اساس اسناد رسمی که در اختیار شهرداری قرار خواهد گرفت) بیشتر از ۵۰۰ مترمربع باشد، عرصه‌ای به اندازه حداقل مساحت تفکیک مجاز زمین در کاربری تعیین شده برای زمین یا سطحی که در محدوده قرار گرفته (هر یک که بیشتر باشد) به محدوده شهر الحاق خواهد گردید.
- چنانچه قطعه‌ای همجوار محدوده در طرح تعریض خیابان یا احداث خیابان جدید قرار می‌گیرد حداکثر تا عمق ۳۰ متر از پلاک هم‌جوار خیابان جزء محدوده محاسبه می‌شود و کاربری آن توسط کمیسیون ماده ۵ تعیین می‌گردد.

۱۸-۳- قطعات و کاربری‌های ناهماهنگ

۱۸-۳-۱- قطعات تفکیک شده و به ثبت رسیده قبلی

- در صورتی که مساحت قطعات مسکونی تفکیک شده قبل از تصویب و ابلاغ ضوابط و مقررات طرح جامع-تفصیلی کمتر از حد نصاب‌های تراکمی باشد و امکان جمع با پلاک‌های مجاور و افزایش مساحت آن‌ها وجود نداشته باشد مطابق ضوابط تراکمی منطقه مسکونی عمل خواهد شد.
- در مورد قطعات مسکونی با مساحت کمتر از ۶۰ مترمربع، قطعه مزبور باید توسط شهرداری یا مالکین پلاک‌های هم‌جوار خریداری شده و یا معوض آن به مالک داده شود و قطعه مزبور تبدیل به فضاهای سبز یا خدماتی گردد و یا با پلاک‌های مجاور جمع شود. در صورت عدم تحقق این دو، حداکثر به اندازه بنای موجود در زمین قابلیت ساخت و ساز وجود خواهد داشت.

۱۸-۳-۲- ساختمان‌هایی که از قبل آغاز شده‌اند

- چنانچه این ساختمان‌ها دارای تراکم بیشتر از میزان مجاز طبق ضوابط جدید باشند می‌توانند بر مبنای پروانه ساختمانی اخذ شده احداث بنا نمایند ولی در هنگام نوسازی و تجدید بنا باید از ضوابط حوزه مخصوص به خود تبعیت نمایند.
- چنانچه بنایی با رعایت ضوابط و مقررات طرح جامع در دست احداث باشد، اتمام ساختمان مزبور بر اساس پروانه ساختمانی اخذ شده قبلی مجاز خواهد بود. اما به هنگام تجدید بنا تابع ضوابط مربوط به حوزه خود می‌باشد.

۳-۳-۱۸- ادامه کار کاربری ناهماهنگ

- مالکین بناهایی که فعالیت آنان با کاربری‌های مجاز و مشروط آن منطقه ناسازگار است موظف به رعایت دستورات شهرداری و رفع مزاحمت و آلودگی و انتقال به محل‌های مجاز طبق نظر شهرداری خواهند بود.
- در صورتی که تغییر کاربری این اماکن به کاربری‌های هماهنگ مستلزم تخریب کامل بنای موجود نباشد، مالکین پس از درخواست متولی کاربری مجاز باید نسبت به تغییر کاربری یا واگذاری آن به سازمان‌ها و افراد ذیربط اقدام نمایند.
- در صورتی که تغییر کاربری اماکن ناهماهنگ تنها از راه تخریب بنا و تأسیسات موجود میسر باشد بستگی به نوع آلودگی و ایجاد مزاحمت، شهرداری یا سایر متولیان کاربری مجاز پس از اعلام برنامه زمان‌بندی شده نسبت به تغییر کاربری از طریق خرید یا ارائه زمین معوض یا توافق با مالک اقدام خواهند نمود.
- توسعه، تعمیر، تعمیر اساسی و تجدید بنا در این نوع کاربری‌ها ممنوع است.
- چنانچه این ساختمان‌ها و یا تأسیسات آن‌ها از کار بیفتند یا خراب و فرسوده شوند، به کار انداختن یا به استفاده درآوردن مجدد آن‌ها ممنوع است.
- تغییر کاربری یک استفاده ناهماهنگ به استفاده ناهماهنگ دیگر ممنوع است.

۴-۳-۱۸- ادامه کار سایر کاربری‌ها

- املاک واقع در منطقه مسکونی که در اجاره یکی از ادارات یا سازمان‌های دولتی یا آموزشی قرار داشته باشند، پس از اتمام دوره اجاره یا فسخ قرارداد و تخلیه ملک با ارائه مستندات به دبیرخانه کمیسیون ماده پنج، و تأیید دبیرخانه مذکور، کاربری مسکونی اعاده خواهد شد.

۴-۱۸- شرایط ساختمان در زمین‌های واقع در تقاطع شبکه‌های ارتباطی

- مقدار حریم تقاطع شبکه‌های ارتباطی (به خصوص شبکه‌های با عرض بیشتر از ۲۰ متر و میدین) مطابق آیین نامه طراحی راه‌های شهری مصوب ۱۳۷۳/۹/۷ شورایی عالی شهرسازی و معماری ایران تعیین خواهد شد؛ اقدام به احداث هر گونه بنا و تأسیسات در حریم‌های مذکور مستلزم توجه بیشتر شهرداری در جهت تطبیق با طرح‌های جزئیات شهری و طراحی شهری است.
- تا زمان تهیه طرح‌های جزئیات شهری یا طراحی شهری لازم است در قطعه زمین‌های مجاور تقاطع‌ها موارد زیر مدنظر قرار گیرد.
 - ۱- این ساختمان‌ها در ارتباط با فضای باز تقاطع طراحی شده و ارتفاع ساختمان‌ها در چهار گوشه تقاطع و اطراف میدین برابر میدین، باشد.
 - ۲- در طراحی ساختمان‌های مشرف به تقاطع، باید مصالح نما و فرم معماری آن‌ها از ویژگی‌های هماهنگ برخوردار باشد.
 - ۳- استقرار ساختمان و احداث هر نوع پوشش (مانع بصری) با ارتفاع بیشتر از ۰/۵ متر در محدوده مثلث دید تقاطع‌های ارتباطی ممنوع است.
 - ۴- طرح قطعه زمین‌های مجاور میدان و تقاطع‌ها باید به تأیید کمیته فنی برسد.
- در صورتی که بنایی قبل از تاریخ ابلاغ ضوابط و مقررات طرح جامع در حریم تقاطع‌ها احداث شده باشد از آنجایی که رعایت بر اصلاحی تقاطع‌ها در اولویت اول قرار دارد، با توجه به طرح تقاطع، میزان عقب‌نشینی و تخریب بنا تعیین خواهد گردید.

۱۸-۵- مقررات مربوط به ارتفاع حصارها و دیوارها

- با توجه به اهمیت نمای ساختمان در شکل دهی به فضای شهری لازم است هماهنگی بین نماهای ساختمان ها و دیوارهای خارجی به وجود آید. توصیه می گردد که ساختمان های عمومی از بر معبر عقب نشینی داشته باشند. اندازه عقب نشینی مطابق ضوابط جاری تعیین می گردد.
- در مناطق مسکونی و سایر مناطق بهتر است در طول معبر هماهنگی و تجانس در ارتفاع با نوع مصالح و رنگ نما برخوردار باشد و حداکثر ارتفاع دیوار حیاط ۲/۵ متر از کف معبر در نظر گرفته شود.
- در بناهای عمومی شهری توصیه می گردد نوع دیوارهای حیاط مشرف به معبر عمومی از نوع نرده یا مشبک روی سکوهایی به ارتفاع حداکثر یک متر باشد.

۱۸-۶- مقررات مربوط به همجواری و دسترسی های مجاز و سایر شرایط در کاربری های مختلف

- با توجه به دشواری های موجود در تأمین ضوابط استقرار کاربری های مناسب و محدود کننده و تأمین دسترسی، هر یک از ضوابط ارائه شده در این بخش در توسعه های جدید (شامل تفکیک، آماده سازی و ...) لازم الاجرا خواهند بود، اما در بخش های موجود شهر موجب حذف یا تغییر مکان هیچ کاربری نشده و کاربری های موجود بدون تغییر به فعالیت خود ادامه خواهند داد، مگر آنکه دسترسی مستقل برای آن ها تأمین نشده باشد. به صورت عام، ضوابط زیر در خصوص همجواری کاربری ها و شبکه ها توصیه می گردد و در ادامه جدول شعاع عملکرد و همجواری مناسب و دسترسی در کاربری های مختلف ارائه خواهد شد.
- با توجه به موارد استفاده مجاز در هر یک از کاربری ها، دسترسی می بایست مستقلاً تأمین گردد. در مورد کاربری های مختلط نیز نوع استفاده نباید منجر به عدم دسترسی مستقیم هر یک از واحدها به معابر عمومی گردد.
 - در طراحی و جانمایی مراکز محله و ناحیه رعایت همجواری کاربری های متناسب ضروری است.
 - احداث و استقرار کاربری ها و فعالیت هایی که موجب رفت و آمد و ایجاد سر و صدا می گردند، هم جوار با بیمارستان ها، خوابگاه ها، مراکز نگهداری سالمندان و نظایر آن (که بیشتر در گروه کاربری های درمانی و بهزیستی طبقه بندی می گردند)، ممنوع است.
 - استقرار فضاهای آموزشی هم جوار پارک و فضای سبز و فضاهای ورزشی و فرهنگی توصیه می گردد.
 - استقرار فضاهای آموزشی در سطوح ابتدایی و راهنمایی در کنار شبکه های شریانی درجه ۱ و ۲ شهری توصیه نمی شود.
 - استقرار فضاهای پذیرایی و جهانگردی هم جوار با فضای سبز و پارک ها و فضای فرهنگی توصیه می گردد.
 - استقرار کاربری های درمانی هم جوار با فضاهای بهزیستی و پارک توصیه می گردد.
 - استقرار کاربری هایی نظیر پمپ بنزین و پارکینگ در مجاورت تقاطع ها و چهارراه ها ممنوع است.
 - احداث شبکه مناسب سواره در اطراف کاربری های عمومی (چون بیمارستان) ضروری است.
 - دسترسی واحدهای مسکونی فقط از طریق خیابان های محلی (خیابان های محلی و جمع کننده محله ای) تأمین می گردد. هیچ یک از واحدهای مسکونی منفرد نباید به خیابان های شریانی درجه ۲ و سطوح بالاتر دسترسی داشته باشند. مجموعه های مسکونی که به صورت مجموعه طراحی شده اند و دسترسی های محدود و کنترل شده دارند. لازم است ضوابط مربوط به مسیر سرویس را در تأمین دسترسی از شبکه های شریانی درجه ۲ رعایت نمایند.
 - در کلیه ساختمان های عمومی و فضاهای شهری به منظور رعایت حال معلولان لازم است ضوابط معلولان جسمی و حرکتی رعایت گردد. (پیوست شماره ۲)

جدول شماره ۵- شعاع عملکرد مفید و هم‌جواری و دسترسی مناسب در کاربری‌های مختلف شهری

نوع کاربری	شعاع عملکرد مفید	هم‌جواری مناسب	محدودیت‌های هم‌جواری	نوع شبکه دسترسی
کودکستان	۳۰۰ متر	واحدهای مسکونی، مراکز تجاری، واحد همسایگی، فضاهای سبز عمومی در مقیاس واحد همسایگی	حداقل فاصله از کارگاه‌های صنعتی و مشاغل مزاحم و محل جمع‌آوری زباله	یک دسترسی از معبر جمع و پخش کننده محله‌ای و بقیه از طریق شبکه پیاده، واحد همسایگی یا محله
دبستان دوره اول و دوم	۵۰۰ متر	واحدهای مسکونی، مراکز فرهنگی مقیاس محله، مراکز محله فضاهای سبز عمومی، محل بازی کودکان	حداقل فاصله از کارگاه‌های صنعتی و مشاغل مزاحم و محل‌های جمع‌آوری زباله ۵۰۰ متر. حداقل فاصله از مراکز درمانی ۵۰۰ متر	دسترسی اصلی از جمع و پخش کننده محله‌ای و در مسیر شبکه پیاده محله
دیپارک	مرکز ناحیه (در موارد خاص مرکز منطقه)	مراکز فرهنگی، پارک ناحیه‌ای، زمین‌های ورزشی توصیه می‌شود. چند واحد در کنار هم پیش‌بینی شود.	حداقل فاصله از کارگاه‌های صنعتی و مشاغل مزاحم و محل‌های جمع‌آوری زباله ۵۰۰ متر. حداقل فاصله از مراکز درمانی ۵۰۰ متر. داشتن فاصله مناسب از مراکز تجاری	دسترسی اصلی از معبر جمع و پخش کننده ناحیه‌ای به ایستگاه‌های وسایل حمل‌ونقل عمومی
مراکز درمانی	درمانگاه	در مجاورت پارک‌های ناحیه‌ای و فضاهای سبز و باز عمومی	حداقل فاصله از کارگاه‌های صنعتی و مشاغل مزاحم ۱۰۰۰ متر. فاصله مناسب از مراکز آموزشی فاصله کافی از مراکز ورزشی.	دسترسی اصلی از معابر جمع و پخش کننده ناحیه‌ای
	مرکز بهداشت و بیمارستان	فضاهای سبز شهری	حداقل فاصله از کارگاه‌های صنعتی و مشاغل مزاحم ۱۰۰۰ متر. فاصله مناسب از مراکز آموزشی. فاصله از حریم خیابان توسط ایجاد فضای سبز. دور بودن از مراکز تأسیسات و تجهیزات شهر	دسترسی اصلی از معابر شریانی درجه ۱ یا ۲ با کنترل دسترسی.
فضای سبز عمومی	زمین بازی کودکان	در مجاورت مراکز تجاری و فضای باز واحد همسایگی	از مراکز جمع‌آوری زباله فاصله داشته باشد	دسترسی از معبر محلی و شبکه پیاده
	پارک محله‌ای	در مجاورت مراکز آموزشی و فرهنگی و مراکز محله‌ای	فاصله مناسب از مشاغل مزاحم و مراکز جمع‌آوری زباله	دسترسی از معبر محلی شبکه پیاده
	پارک ناحیه‌ای	هم‌جواری با مراکز آموزشی و فرهنگی. به تناسب موقعیت پارک و وضعیت ناحیه می‌توان تأسیسات خدماتی و تفریحی در پارک ایجاد نمود.	فاصله مناسب از مشاغل مزاحم و مراکز جمع‌آوری زباله. پیش‌بینی شبکه سواره در پارک صرفاً برای موارد اضطراری و با سرعت حداکثر ۳۰ کیلومتر در ساعت.	دسترسی از معبر شریانی درجه ۲ و جمع و پخش کننده‌های ناحیه‌ای و محلی
پارک منطقه‌ای و شهری	هم‌جواری با مراکز آموزشی، فرهنگی، درمانی، اداری، تجاری.	پیش‌بینی حرکت سواره در پارک صرفاً برای موارد اضطراری و با سرعت حداکثر ۳۰ کیلومتر در ساعت	دسترسی اصلی از معبر شریانی درجه ۱ و ۲	
مراکز ورزشی (ناحیه)	۱۰۰۰ متر	هم‌جواری با پارک‌ها و فضاهای سبز عمومی، مراکز آموزشی و فرهنگی	فاصله مناسب از تأسیسات صنعتی و مشاغل مزاحم، محل‌های جمع‌آوری زباله، تجهیزات شهری	شبکه‌های جمع و پخش کننده محله‌ای و ناحیه‌ای
مراکز تجاری و خدماتی	در مقیاس ناحیه منطقه و شهر	مراکز خدماتی، فضاهای سبز عمومی و ورزشی ایستگاه‌های وسایل نقلیه عمومی، پارکینگ‌های عمومی، دارا بودن فضاهای کافی برای باراندازی و بارگیری	مراکز درمانی، مراکز تولیدی	دسترسی از معابر جمع و پخش کننده محله‌ای و ناحیه‌ای در مقیاس ناحیه و معابر شریانی درجه دوم با کنترل دسترسی در مقیاس منطقه و شهر

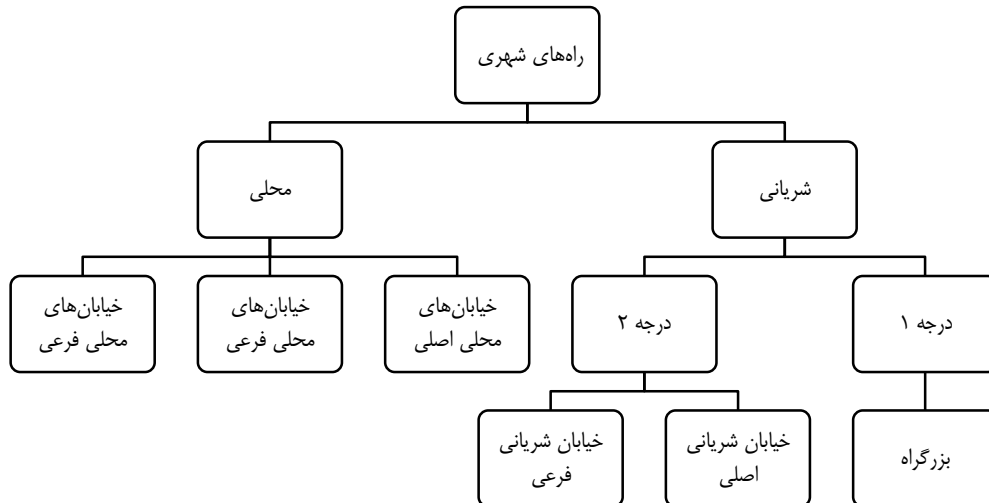
۱۹- شبکه معابر

۱۹-۱- طبقه بندی راهها

در طراحی شبکه راههای شهری شه‌میرزاد الگوی پیشنهادی وزارت راه و شهرسازی مورد نظر قرار گرفته است.* در این الگو راههای شهری به سه گروه کلی و متمایز تقسیم شده است:

۱. راههای شریانی درجه ۱
۲. راههای شریانی درجه ۲
۳. خیابانهای محلی

تقسیم بندی فوق می تواند در اجزا خود به شکل های متفاوتی خرد گردد. دستیابی به یک پیکره منسجم که پاسخگوی نیازهای موجود طرح باشد، ارتباط مستقیم با ویژگی های آن طرح دارد. در طرح جامع - تفصیلی شهر شه‌میرزاد اجزا پیکره پیشنهادی به شکل زیر ارائه شده است:



* آئین نامه طراحی راههای شهری - وزارت مسکن و شهرسازی ۱۳۷۴، جلد ۱ مبانی

به طور کلی سلسله مراتب دسترسی در شبکه معابر پیشنهادی طرح تفصیلی شهر شهیمیرزاد به شکل زیر در نظر گرفته شده است:

جدول شماره ۶- سلسله مراتب دسترسی در شبکه معابر پیشنهادی طرح جامع - تفصیلی شهر شهیمیرزاد

ردیف	نوع راه	عرض شبکه
۱	راههای شریانی درجه ۱	بیش از ۴۵ متر
۲	راههای شریانی درجه ۲	۳۰ تا ۴۰ متر
۳	خیابانهای محلی	۲۴ تا ۳۰ متر
۴	دسترسیهای محلی	۱۲ تا ۱۶ متر
		۶ تا ۱۰ متر

طبقه بندی عملکردی راههای فوق در سه سطح قابل بررسی است. اول راههای شریانی درجه ۱ که مخصوص وسایل نقلیه موتوری با عملکرد برون شهری و جریان ترافیک نسبتاً پیوسته است که دارای نقش اصلی جابجایی است. دوم راههای شریانی درجه ۲ که مورد استفاده وسایل نقلیه موتوری و پیاده و دوچرخه (در مسیرهای جدا از هم) است و دارای عملکرد درون شهری است. نقش اصلی آن جابجایی و دسترسی در نظر گرفته می شود. سوم راههای محلی است که مورد استفاده وسایل نقلیه موتوری، پیاده و دوچرخه است و نقش اصلی آن علاوه بر جابجایی و دسترسی، نقش اجتماعی نیز می باشد.

۱. شریانی درجه ۱:

آزادراه: راهی است برای انتقال سریع بین شهرها و انتقال سریع سفرها از شهرهای کوچک به مراکز عمده شهرهای بزرگ، در آزادراه تقاطعهای غیر همسطح و حداقل فاصله بین تقاطعهای غیر همسطح ۲۰۰۰ متر و همچنین نوع کاربری زمینهای مجاور فضای سبز و تسهیلات شبکه می باشد.

بزرگراه: راهی است که برای برقراری ارتباط بین نواحی عمده شهر، در بزرگراه تقاطعها غیر همسطح بوده، ولی در صورت نیاز می توان تعداد معدودی تقاطع همسطح با حداقل فاصله ۱۰۰۰ متر داشته باشد. نوع کاربری زمین مجاور فضای سبز و تسهیلات شبکه می باشد.

۲. شریانی درجه ۲:

اصلی: شریانی درجه ۲ اصلی راهی است برای برقراری ارتباط بین بزرگراهها با معابر شریانی درجه ۲ فرعی و همچنین ارتباط بین مناطق و محلات بزرگ. تقاطعها به صورت همسطح، نحوه کنترل آنها با استفاده از چراغ راهنمایی و حداقل فاصله بین آنها ۵۰۰ متر می باشد. نوع کاربری زمینهای مجاور، شهری (به صورت محدود) می باشد.

فرعی: شریانی درجه ۲ فرعی راهی است برای برقراری ارتباط بین معابر شریانی با معابر محلی و همچنین ارتباط بین مناطق و محلات بزرگ، تقاطعها به صورت همسطح، نحوه کنترل آنها با استفاده از چراغ راهنمایی و حداقل فاصله بین آنها ۳۰۰ متر می باشد. نوع کاربری زمینهای مجاور، شهری می باشد.

۳. خیابانهای محلی:

جمع کننده و پخش کننده: راهی است برای برقراری ارتباط بین معابر شریانی با معابر محلی فرعی و ارتباط بین محلات، تقاطعها به صورت همسطح، نحوه کنترل آنها با استفاده از چراغ راهنمایی یا تابلو حق تقدم و حداقل فاصله بین آنها ۳۰۰ متر می باشد.

محلی فرعی: راهی است برای دسترسی مستقیم به کاربریها.
دسترسی: راهی است برای دسترسی مستقیم به کاربریهای مسکونی.

در جدول های زیر معیارهای طبقه بندی سلسله مراتب شبکه معابر شهری و ضوابط مرتبط با هر یک در خصوص نوع تقاطع، تعداد خطوط عبوری، حداقل عرض، کاربری های پیرامونی و ... ارائه گردیده است.

جدول شماره ۷- معیارهای طبقه بندی سلسله مراتب شبکه معابر شهری

ردیف	مشخصه	نوع راه	شیرانی درجه ۱	
			بزرگراه	آزادراه
			Expressway	Freeway
۱	عملکرد راه	برقراری ارتباط سریع بین شهرها انتقال سریع سفرها از شهرهای کوچک به مراکز عمده شهرهای بزرگ	برقراری ارتباط سریع بین نواحی عمده شهر	
۲	نوع کاربری زمین های مجاور	فضای سبز و تسهیلات شبکه	فضای سبز و تسهیلات شبکه	
۳	عرض راه (متر)	۴۵	۷۶	
۴	سرعت طرح (کیلومتر بر ساعت)	۱۰۰-۸۰	۱۳۰-۱۰۰	
۵	سرعت مجاز (کیلومتر بر ساعت)	۹۰-۷۰	۱۳۰-۷۰	
۶	حداقل خطوط عبوری در هر جهت	۳	۳	
۷	عرض خطوط عبوری (متر)	۲/۵-۲/۲۵	۳/۶۵-۳/۵	
۸	نحوه تفکیک جهات عبوری	فیزیکی	فیزیکی	
۹	حداقل عرض رفوژ محوری (متر)	۳	۴	
۱۰	حداقل عرض پیاده رو	۵	۵	
۱۱	نوع تقاطع ها	غیر همسطح، همسطح	غیر همسطح	
۱۲	حداقل فاصله تقاطع ها (متر)	۱۰۰۰	۲۰۰۰	
۱۳	نحوه کنترل تقاطع همسطح	چراغ راهنمایی	-	
۱۴	ایجاد ایستگاه اتوبوس شهری	مجاز	غیر مجاز	
۱۵	توقف و پارک حاشیه ای	غیر مجاز	غیر مجاز	
۱۶	عبور پیاده از عرض شبکه	غیر همسطح	غیر همسطح	
۱۷	تردد موتور سیکلت	غیر مجاز	غیر مجاز	
۱۸	تردد دوچرخه (مسیر مشترک با سایر وسایل نقلیه)	غیر مجاز	غیر مجاز	

جدول شماره ۸- معیارهای طبقه‌بندی سلسله‌مراتب شبکه معابر شهری

شریانی درجه ۲		نوع راه	مشخصه	ردیف
فرعی	اصلی			
Minor Arterial	Major Arterial			
برقراری ارتباط بین معابر شریانی با معابر محلی	برقراری ارتباط بین بزرگراه با معابر شریانی درجه ۲ فرعی	عملکرد راه		۱
ارتباط بین مناطق و محلات بزرگ	ارتباط بین مناطق و محلات بزرگ			
شهری	شهری (به صورت محدود)	نوع کاربری زمین‌های مجاور		۲
۲۰	۴۵-۳۰	عرض راه (متر)		۳
۶۰	۷۰	سرعت طرح (کیلومتر بر ساعت)		۴
۶۰-۴۰	۶۰-۴۰	سرعت مجاز (کیلومتر بر ساعت)		۵
۲	۳	حداقل خطوط عبوری در هر جهت		۶
۳/۲۵-۳	۳/۲۵-۳	عرض خطوط عبوری (متر)		۷
خط‌کشی	فیزیکی	نحوه تفکیک جهات عبوری		۸
۱/۲۵	۱/۸	حداقل عرض رفوژ محوری (متر)		۹
۵	۵	حداقل عرض پیاده‌رو		۱۰
همسطح	همسطح	نوع تقاطع‌ها		۱۱
۳۰۰	۵۰۰	حداقل فاصله تقاطع‌ها (متر)		۱۲
چراغ راهنمایی	چراغ راهنمایی	نحوه کنترل تقاطع همسطح		۱۳
مجاز	مجاز	ایجاد ایستگاه اتوبوس شهری		۱۴
مجاز	مجاز (فقط در باند کندرو)	توقف و پارک حاشیه‌ای		۱۵
گذرگاه یا کنترل شده	غیر همسطح یا کنترل شده	عبور پیاده از عرض شبکه		۱۶
مجاز	مجاز	تردد موتور سیکلت		۱۷
غیر مجاز	غیر مجاز	تردد دوچرخه (مسیر مشترک با سایر وسایل نقلیه)		۱۸

جدول شماره ۹- معیارهای طبقه‌بندی سلسله‌مراتب شبکه معابر شهری

خیابان‌های محلی			نوع راه	مشخصه	ردیف
دسترسی	فرعی	اصلی جمع و پخش کننده			
Access	Minor Local	Major Local			
دسترسی مستقیم به کاربری‌های مسکونی	دسترسی مستقیم به کاربری‌ها	برقراری ارتباط بین معابر شریانی با معابر محلی فرعی ارتباط بین محلات	عملکرد راه		۱
شهری	شهری	شهری	نوع کاربری زمین‌های مجاور		۲
-	حداقل ۱۰	حداقل ۱۸	عرض راه (متر)		۳
۳۰	۴۰	۵۰	سرعت طرح (کیلومتر بر ساعت)		۴
حداکثر ۲۰	حداکثر ۳۰	حداکثر ۴۰	سرعت مجاز (کیلومتر بر ساعت)		۵
-	۱	۱	حداقل خطوط عبوری در هر جهت		۶
-	۳-۲/۷۵	۳-۲/۷۵	عرض خطوط عبوری (متر)		۷
-	-	خط کشی	نحوه تفکیک جهت عبوری		۸
	-	-	حداقل عرض رفوژ محوری (متر)		۹
	۳/۵	۵	حداقل عرض پیاده‌رو		۱۰
همسطح	همسطح	همسطح	نوع تقاطع‌ها		۱۱
	۱۰۰	۳۰۰	حداقل فاصله تقاطع‌ها (متر)		۱۲
	حق تقدم	چراغ راهنمایی با حق تقدم	نحوه کنترل تقاطع همسطح		۱۳
	غیرمجاز	مجاز	ایجاد ایستگاه اتوبوس شهری		۱۴
مجاز	مجاز	مجاز	توقف و پارک حاشیه‌ای		۱۵
همسطح	همسطح	همسطح	عبور پیاده از عرض شبکه		۱۶
مجاز	مجاز	مجاز	تردد موتور سیکلت		۱۷
غیر مجاز	مجاز	مجاز	تردد دوچرخه (مسیر مشترک با سایر وسایل نقلیه)		۱۸

- در خیابان‌های محلی واقع در مناطق مسکونی و سایر مناطق لازم است، عرض آن‌ها حداقل برابر ۶ متر باشد. بدین منظور مطابق جدول زیر طول خیابان در تعیین عرض آن‌ها تأثیر گذار خواهد بود.

جدول شماره ۱۰- حداقل عرض معبر متناسب با طول آن

عرض معبر	نوع معبر	
۶ متر	کمتر از ۵۰ متر	بن بست
۶ متر و دوربرگردان	بین ۵۰ تا ۱۰۰ متر	
۶ متر	کمتر از ۵۰ متر	بن باز
۸ متر	بین ۵۰ تا ۱۰۰ متر	
۱۰ متر	بین ۱۰۰ تا ۲۰۰ متر	
۱۲ متر	بیش از ۲۰۰ متر	

* حداکثر طول بن بست برابر ۱۰۰ متر بوده و بن بست‌های با طول بیشتر از ۱۰۰ متر لازم است باز گردند.

** در تمامی ضوابط در صورتی که معبر، دسترسی به ۳ واحد مسکونی (بر اساس تراکم پیشنهادی در افق طرح) یا ۲ قطعه

باغ را تأمین نماید عرض معبر موجود ملاک عمل خواهد بود ولی در هر صورت نباید از ۴ متر کمتر شود.

*** در تفکیک‌های جدید، ضمن رعایت جدول فوق، حداقل عرض معبر باید ۸ متر باشد.

۲-۱۹- دوربرگردان

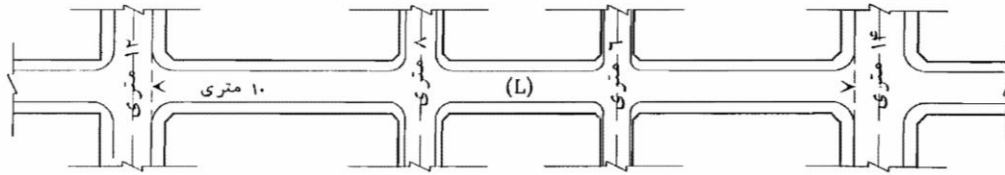
در انتهای خیابان‌های بن بست برای دورزدن وسایل نقلیه، دوربرگردان احداث می‌گردد. دوربرگردان‌ها می‌توانند به شکل‌های متفاوت مانند دایره، بیضی، مربع و... طراحی شوند و می‌توانند علاوه بر تأمین عملکرد اصلی یعنی محل مانور اتومبیل و دور زدن، واجد المان‌های دیگری نیز باشند، این موضوع باعث می‌شود که در انتهای معبر یک فضای شهری مطلوب شکل بگیرد که شامل فضای سبز، محل بازی کودکان، محل نشستن بزرگسالان و... می‌باشد. با توجه به ویژگی‌های اقلیمی شه‌میرزاد، کاشت درخت و احداث فضای سبز در این محل‌ها در تناسب با محیط اطراف بوده و به تلطیف فضا کمک موثری می‌نماید. دوربرگردان‌ها به هر شکلی که اجرا شوند باید حداقل فضای مورد نیاز برای دورزدن وسیله نقلیه حفظ گردد. اندازه حداقل فضای لازم برای دور زدن وسایل نقلیه مختلف مطابق جدول زیر است:

جدول شماره ۱۱- مشخصات دوربرگردان‌ها

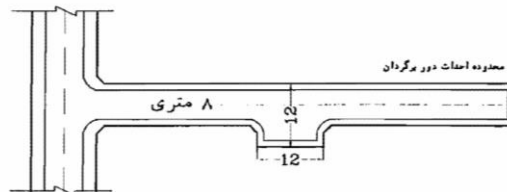
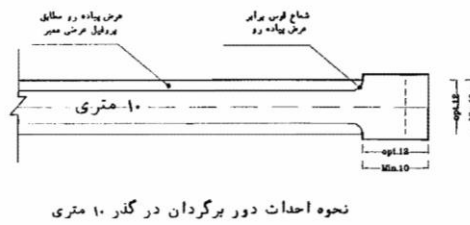
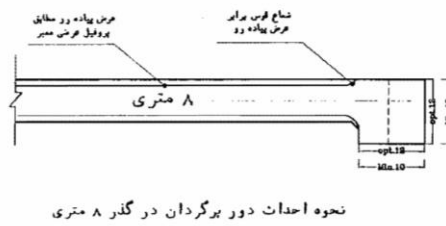
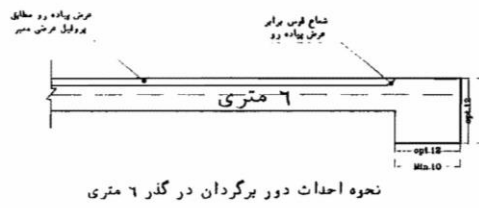
نوع شبکه دسترسی	کاربری همجوار	نوع وسیله نقلیه	حداقل شعاع مورد نیاز
دسترسی محلی به واحدهای مسکونی	مسکونی	اتومبیل سواری	۶ متر
خیابان محلی	مسکونی، تجاری، خدماتی	اتومبیل سواری مینی بوس	۸ متر
خیابان جمع کننده	مسکونی، تجاری، خدماتی، اداری، صنعتی	اتومبیل سواری مینی بوس اتوبوس	۱۰ الی ۱۲ متر

بنابراین در بافت‌های مسکونی حداقل شعاع مورد نیاز برای احداث دوربرگردان ۶ متر می‌باشد در ادامه این بخش چند نمونه از دوربرگردان در بافت‌های مسکونی ارائه شده است.

نمودار شماره ۱ - نمونه دوربرگردان‌ها



مثال: در شکل فوق طول گذر ۱۰ متری (L) برابر است با فاصله ما بین دو خیابان ۱۲ و ۱۴ متری



نحوه احداث دور برگردان در حالتی که احداث دور برگردان در انتهای گذر مقدور نباشد.

۱۹-۳- تقاطع‌ها

طراحی تقاطع‌ها در شبکه معابر شهری در مقیاس معابر اصلی و شبکه بزرگراهی به دو شکل تقاطع همسطح و تقاطع غیرهمسطح طراحی می‌شود.

۱۹-۳-۱- حداقل فاصله بین تقاطع‌ها

تعیین حداقل فاصله بین تقاطع تابعی است از سلسله‌مراتب شبکه شهری. در شبکه‌های شریانی درجه ۲ فرعی و شبکه‌های محلی، تعیین فاصله بین تقاطع‌ها بستگی به مشخصات کاربری‌های همجوار، سلسله‌مراتب بافت و نوع قطعه‌بندی پلاک‌های مجاور است و تعیین فاصله دقیق برای آن به سادگی میسر نمی‌باشد. در محورهای شریانی درجه ۲ اصلی فاصله بین تقاطع‌ها حداقل ۲۵۰ متر توصیه شده است. در شبکه‌های بزرگراهی حداقل فاصله بین تقاطع‌ها ۲۵۰۰ متر می‌باشد.

۱۹-۴- پیشامدگی مجاز در گذرها

- پیش‌آمدگی ساختمان در خارج از حد مالکیت قطعه زمین (کنسول) در هر شرایط، به هر شکل و هر میزان به کلی ممنوع است و اساساً هر نوع پیش‌آمدگی صرفاً در محدوده سطح اشغال مجاز بنا و در داخل حدود مالکیت قطعه زمین امکان‌پذیر است. صرفاً در بام آخر مشروط به رعایت حداقل ارتفاع ۳٫۵ متر از کف معبر احداث باران‌گیر به میزان حداکثر ۸۰ سانتی‌متر بلامانع است.
- نصب تابلو فقط در داخل حریم مالکیت بنا مجاز است و عمود بر نمای ساختمان مجاز نیست.

۱۹-۵- عرض پیاده رو

در شبکه و دسترسی‌ها در مجاورت کاربری‌های تجاری، اداری، مدارس، خدمات عمومی، صنعتی، حمل و نقل و سایر کاربری‌های ازدحام‌زا عرض پیاده رو طراحی شده برای آن شبکه به دو برابر افزایش خواهد یافت.

۱۹-۶- دسترسی قطعات

دسترسی مستقیم به تندراه‌های درون شهری برای قطعات زمین مجاور تندراه به هیچ‌وجه مجاز نیست. دسترسی به خیابان‌های شریانی درجه یک و بیش‌تر برای قطعات زمین در فواصل حداقل ۲۵۰ متر و نیز پارک‌ها، مراکز آموزش عالی، فضاهای مشابه ایستگاه‌های حمل‌ونقل، استادیوم ورزشی، مدارس حرفه‌ای و بیمارستان‌ها مجاز است. دسترسی به خیابان‌های شریانی درجه ۲ برای قطعات زمین در فواصل حداقل ۱۰۰ متری و نیز محوطه‌های پارکینگ گروهی، هتل‌ها، دبیرستان‌ها، واحدهای تجاری مراکز محله و ناحیه، کارگاه‌های تعمیر اتومبیل و زمین‌های ورزشی و سایر مصارف عمومی و شهری مجاز است.

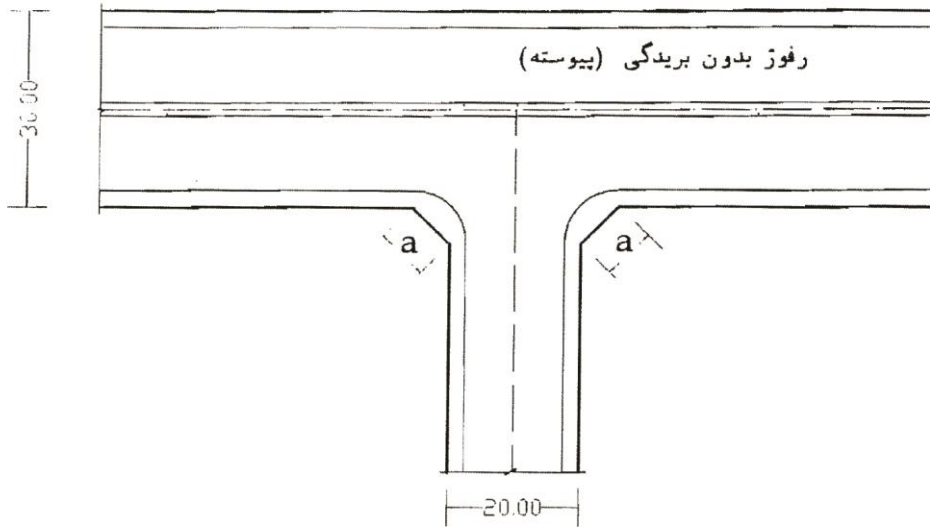
۱۹-۷- مقررات پخ

پخ اراضی و ساختمان‌ها در معابر عمومی طبق

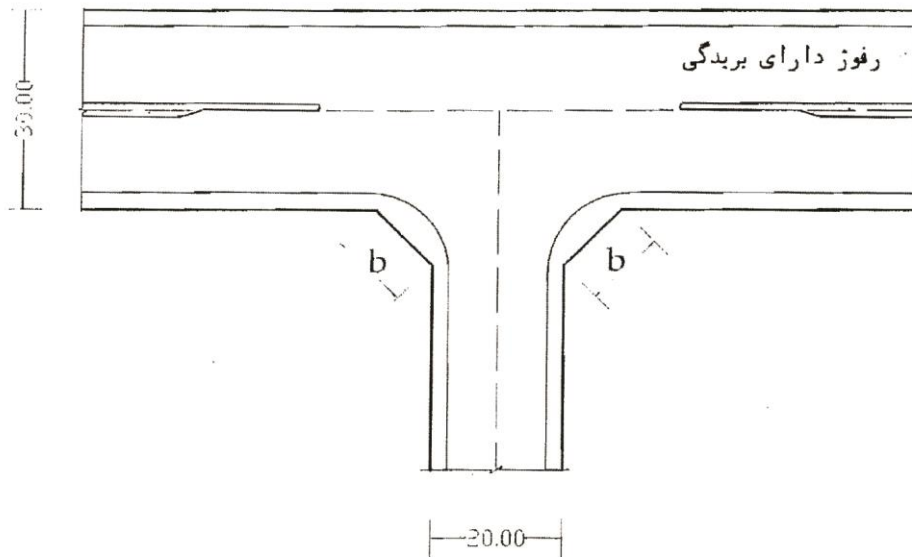
مشخص می‌گردد:

تبصره: نحوه محاسبه پخ در تقاطع‌های دارای رفوژ مطابق شکل صفحه بعد می‌باشد.

نمودار شماره ۲- نحوه محاسبه پخ در معابر



در تقاطع فوق به دلیل عدم وجود بریدگی در رفوژ میزان پخ (a) برای دو گذر ۲۰ و ۱۵ متری محاسبه می‌گردد.



در تقاطع فوق به دلیل بریدگی در رفوژ میزان پخ (b) برای دو گذر ۳۰ و ۲۰ متری محاسبه می‌گردد.

جدول شماره ۱۲ - میزان یخ در تقاطعها با زوایای مختلف

عرض خیابان اول (متر)													زاویه تقاطع	عرض خیابان دوم (متر)
۴۵	۴۰	۳۵	۳۰	۲۴	۲۰	۱۸	۱۶	۱۴	۱۲	۱۰	۸	۶		
					۷.۵	۷	۶.۵	۶	۵.۵	۵.۵	۵	۵	تا ۵۰ درجه	۶
					۶.۵	۶	۵.۵	۵	۴.۵	۴.۵	۴	۴	۵۰ تا ۸۵ درجه	
					۴.۵	۴	۳.۵	۳	۲.۵	۲.۵	۲	۲	۸۵ تا ۱۱۰ درجه	
					۳.۵	۳	۲.۵	۲	۱.۵	۱.۵	۱.۵	۱.۵	بالاتر از ۱۱۰ درجه	
				۸.۵	۸	۷.۵	۷	۶.۵	۶	۵.۵	۵.۵	۵	تا ۵۰ درجه	۸
				۷.۵	۷	۶.۵	۶	۵.۵	۵	۴.۵	۴.۵	۴	۵۰ تا ۸۵ درجه	
				۵.۵	۵	۴.۵	۴	۳.۵	۳	۲.۵	۲.۵	۲	۸۵ تا ۱۱۰ درجه	
				۴.۵	۴	۳.۵	۳	۲.۵	۲	۱.۵	۱.۵	۱.۵	بالاتر از ۱۱۰ درجه	
			۹.۵	۹	۸.۵	۸	۷.۵	۷	۶.۵	۶	۵.۵	۵.۵	تا ۵۰ درجه	۱۰
			۸.۵	۸	۷.۵	۷	۶.۵	۶	۵.۵	۵	۴.۵	۴.۵	۵۰ تا ۸۵ درجه	
			۶.۵	۶	۵.۵	۵	۴.۵	۴	۳.۵	۳	۲.۵	۲.۵	۸۵ تا ۱۱۰ درجه	
			۵.۵	۵	۴.۵	۴	۳.۵	۳	۲.۵	۲	۱.۵	۱.۵	بالاتر از ۱۱۰ درجه	
		۱۰.۵	۱۰	۹.۵	۹	۸.۵	۸	۷.۵	۷	۶.۵	۶	۵.۵	تا ۵۰ درجه	۱۲
		۹.۵	۹	۸.۵	۸	۷.۵	۷	۶.۵	۶	۵.۵	۵	۴.۵	۵۰ تا ۸۵ درجه	
		۷.۵	۷	۶.۵	۶	۵.۵	۵	۴.۵	۴	۳.۵	۳	۲.۵	۸۵ تا ۱۱۰ درجه	
		۶.۵	۶	۵.۵	۵	۴.۵	۴	۳.۵	۳	۲.۵	۲	۱.۵	بالاتر از ۱۱۰ درجه	
	۱۱.۵	۱۱	۱۰.۵	۱۰	۹.۵	۹	۸.۵	۸	۷.۵	۷	۶.۵	۶	تا ۵۰ درجه	۱۴
	۱۰.۵	۱۰	۹.۵	۹	۸.۵	۸	۷.۵	۷	۶.۵	۶	۵.۵	۵	۵۰ تا ۸۵ درجه	
	۸.۵	۸	۷.۵	۷	۶.۵	۶	۵.۵	۵	۴.۵	۴	۳.۵	۳	۸۵ تا ۱۱۰ درجه	
	۷.۵	۷	۶.۵	۶	۵.۵	۵	۴.۵	۴	۳.۵	۳	۲.۵	۲	بالاتر از ۱۱۰ درجه	
۱۲.۵	۱۲	۱۱.۵	۱۱	۱۰.۵	۱۰	۹.۵	۹	۸.۵	۸	۷.۵	۷	۶.۵	تا ۵۰ درجه	۱۶
۱۱.۵	۱۱	۱۰.۵	۱۰	۹.۵	۹	۸.۵	۸	۷.۵	۷	۶.۵	۶	۵.۵	۵۰ تا ۸۵ درجه	
۹.۵	۹	۸.۵	۸	۷.۵	۷	۶.۵	۶	۵.۵	۵	۴.۵	۴	۳.۵	۸۵ تا ۱۱۰ درجه	
۸.۵	۸	۷.۵	۷	۶.۵	۶	۵.۵	۵	۴.۵	۴	۳.۵	۳	۲.۵	بالاتر از ۱۱۰ درجه	
۱۴	۱۲.۵	۱۲	۱۱.۵	۱۱	۱۰.۵	۱۰	۹.۵	۹	۸.۵	۸	۷.۵	۷	تا ۵۰ درجه	۱۸
۱۳	۱۱.۵	۱۱	۱۰.۵	۱۰	۹.۵	۹	۸.۵	۸	۷.۵	۷	۶.۵	۶	۵۰ تا ۸۵ درجه	
۱۱	۹.۵	۹	۸.۵	۸	۷.۵	۷	۶.۵	۶	۵.۵	۵	۴.۵	۴	۸۵ تا ۱۱۰ درجه	
۱۰	۸.۵	۸	۷.۵	۷	۶.۵	۶	۵.۵	۵	۴.۵	۴	۳.۵	۳	بالاتر از ۱۱۰ درجه	
۱۶	۱۴	۱۲.۵	۱۲	۱۱.۵	۱۱	۱۰.۵	۱۰	۹.۵	۹	۸.۵	۸	۷.۵	تا ۵۰ درجه	۲۰
۱۵	۱۳	۱۱.۵	۱۱	۱۰.۵	۱۰	۹.۵	۹	۸.۵	۸	۷.۵	۷	۶.۵	۵۰ تا ۸۵ درجه	
۱۳	۱۱	۹.۵	۹	۸.۵	۸	۷.۵	۷	۶.۵	۶	۵.۵	۵	۴.۵	۸۵ تا ۱۱۰ درجه	
۱۱	۱۰	۸.۵	۸	۷.۵	۷	۶.۵	۶	۵.۵	۵	۴.۵	۴	۳.۵	بالاتر از ۱۱۰ درجه	
۱۸	۱۶	۱۴	۱۲.۵	۱۲	۱۱.۵	۱۱	۱۰.۵	۱۰	۹.۵	۹	۸.۵		تا ۵۰ درجه	۲۴
۱۷	۱۵	۱۳	۱۱.۵	۱۱	۱۰.۵	۱۰	۹.۵	۹	۸.۵	۸	۷.۵		۵۰ تا ۸۵ درجه	
۱۵	۱۳	۱۱	۹.۵	۹	۸.۵	۸	۷.۵	۷	۶.۵	۶	۵.۵		۸۵ تا ۱۱۰ درجه	
۱۳	۱۱	۱۰	۸.۵	۸	۷.۵	۷	۶.۵	۶	۵.۵	۵	۴.۵		بالاتر از ۱۱۰ درجه	
۲۰	۱۸	۱۶	۱۴	۱۲.۵	۱۲	۱۱.۵	۱۱	۱۰.۵	۱۰	۹.۵			تا ۵۰ درجه	۳۰
۱۹	۱۷	۱۵	۱۳	۱۱.۵	۱۱	۱۰.۵	۱۰	۹.۵	۹	۸.۵			۵۰ تا ۸۵ درجه	
۱۷	۱۵	۱۳	۱۱	۹.۵	۹	۸.۵	۸	۷.۵	۷	۶.۵			۸۵ تا ۱۱۰ درجه	
۱۵	۱۳	۱۱	۱۰	۸.۵	۸	۷.۵	۷	۶.۵	۶	۵.۵			بالاتر از ۱۱۰ درجه	
۳۲	۲۰	۱۸	۱۶	۱۴	۱۲.۵	۱۲	۱۱.۵	۱۱	۱۰.۵				تا ۵۰ درجه	۳۵
۳۱	۱۹	۱۷	۱۵	۱۳	۱۱.۵	۱۱	۱۰.۵	۱۰	۹.۵				۵۰ تا ۸۵ درجه	
۱۹	۱۷	۱۵	۱۳	۱۱	۹.۵	۹	۸.۵	۸	۷.۵				۸۵ تا ۱۱۰ درجه	
۱۶	۱۵	۱۳	۱۱	۱۰	۸.۵	۸	۷.۵	۷	۶.۵				بالاتر از ۱۱۰ درجه	
۲۴	۲۲	۲۰	۱۸	۱۶	۱۴	۱۲.۵	۱۲	۱۱.۵					تا ۵۰ درجه	۴۰
۲۳	۲۱	۱۹	۱۷	۱۵	۱۳	۱۱.۵	۱۱	۱۰.۵					۵۰ تا ۸۵ درجه	
۲۱	۱۹	۱۷	۱۵	۱۳	۱۱	۹.۵	۹	۸.۵					۸۵ تا ۱۱۰ درجه	
۱۸	۱۶	۱۵	۱۳	۱۱	۱۰	۸.۵	۸	۷.۵					بالاتر از ۱۱۰ درجه	
۲۷	۲۴	۲۲	۲۰	۱۸	۱۶	۱۴	۱۲.۵						تا ۵۰ درجه	۴۵
۲۶	۲۳	۲۱	۱۹	۱۷	۱۵	۱۳	۱۱.۵						۵۰ تا ۸۵ درجه	
۲۴	۲۱	۱۹	۱۷	۱۵	۱۳	۱۱	۹.۵						۸۵ تا ۱۱۰ درجه	
۲۰	۱۸	۱۶	۱۵	۱۳	۱۱	۱۰	۸.۵						بالاتر از ۱۱۰ درجه	

۱. برای مقادیر کمتر از ۶ متر میزان یخ ۱.۵ متر تعیین می‌گردد.
۲. در مورد تقاطع‌هایی که دارای طرح هندسی هستند ملاک عمل اندازه‌های داده شده در نقشه طرح هندسی می‌باشد.
۳. در مورد معابری که عرض آن‌ها بین دو مورد از اعداد ارائه شده در جدول است، نزدیکترین عرض موجود ملاک خواهد بود.
۴. این جدول برای تعیین یخ در معابر تا عرض ۳۰ متر تهیه شده است و برای معابر با عرض ۳۰ متر و بیشتر باید طرح هندسی در مقیاس مناسب حداقل ۱:۵۰۰ تهیه نمود. مقادیر ارائه شده در جدول برای معابر با عرض ۳۰ متر و بیشتر به منظور تعیین میزان تقریبی یخ است.

۸-۱۹- گذربندی

عرض معابر بن باز مطابق جدول زیر تعیین می شود.

جدول شماره ۱۳- حداقل عرض گذرهای بن باز در معابر کمتر از ۲۰۰ متر طول

ردیف	طول معبر	حداقل عرض معبر
۱	تا ۵۰ متر	۶ متر
۲	از ۵۰ متر تا ۱۰۰ متر	۸ متر
۳	از ۱۰۰ متر تا ۱۵۰ متر	۱۰ متر
۴	از ۱۵۰ متر تا ۲۰۰ متر	۱۲ متر

تبصره ۱: دستگاه اجرائی طرح می تواند با توجه به مقتضیات وضع موجود و با ارائه دلایل و مستندات اجرایی و تأیید کمیته فنی، عرض های ذکر شده در جدول را یک درجه افزایش دهد.

تبصره ۲: طول هر گذر عبارت است از فاصله شروع گذر تا محل تقاطع با گذر هم عرض یا با عرض بیشتر.

۲۰- پارکینگ

۲۰-۱- ضوابط پارکینگ‌های عمومی

پارکینگ‌های عمومی غیرقابل تفکیک می‌باشند. ضوابط زیر به منظور توسعه این فضاها تعیین شده است.

۲۰-۱-۱- اندازه قطعات

أ. حداقل اندازه پارکینگ‌های عمومی غیرمسقف ۵۰۰ مترمربع

ب. حداقل اندازه پارکینگ‌های عمومی مسقف ۱۰۰۰ مترمربع

۲۰-۱-۲- سطح اشغال

أ. حداکثر سطح اشغال بناهای مجاز پارکینگ‌های عمومی غیرمسقف ۵٪ سطح کل زمین

ب. حداکثر سطح اشغال بناهای مجاز پارکینگ‌های عمومی مسقف ۹۰٪ سطح کل زمین

ت. در پارکینگ‌های عمومی روباز احداث نگهبانی با حداکثر ۲۰ مترمربع و سرویس بهداشتی با حداکثر ۱۰ مترمربع زیرینا مجاز است.

۲۰-۱-۳- تراکم ساختمانی

أ. حداکثر تراکم ساختمانی پارکینگ‌های عمومی غیرمسقف ۱۰٪ سطح کل زمین

ب. حداکثر تراکم ساختمانی پارکینگ‌های عمومی مسقف = تعداد طبقات \times ۹۰٪

۲۰-۱-۴- تعداد طبقات

أ. حداکثر تعداد طبقات پارکینگ‌های عمومی غیرمسقف ۲ طبقه

ب. حداکثر تعداد طبقات پارکینگ‌های عمومی مسقف برابر حداکثر تعداد طبقات ساختمان‌های مسکونی همجوار

تبصره ۱: در صورت رعایت حقوق همسایگی و سایر ضوابط و تأیید کمیته فنی ارتفاع پارکینگ طبقاتی می‌تواند افزایش یابد.

تبصره ۲: به منظور تشویق به احداث پارکینگ‌های طبقاتی، شهرداری می‌تواند به احداث‌کنندگان پارکینگ طبقاتی اجازه احداث کاربری تجاری در مجاورت یا در ترکیب با پارکینگ طبقاتی را بدهد. در این صورت تأمین پارکینگ مورد نیاز واحدهای تجاری الزامی خواهد بود. حداکثر میزان مساحت کاربری تجاری در پارکینگ‌های طبقاتی به شرط تأمین پارکینگ مورد نیاز تجاری ۵۰٪ مساحت پارکینگ طبقاتی می‌باشد. بدیهی است رعایت ضوابط و مقررات کاربری و پارکینگ الزامی باشد.

۲۰-۱-۵- سایر ضوابط

أ. دسترسی پارکینگ‌های عمومی و مشترک حداقل از طریق شبکه ۱۴ متری تأمین می‌گردد.

ب. در پارکینگ‌های مشترک امکان دسترسی کلیه واحدها به پارکینگ ضروری است.

ت. حداقل فاصله ورودی پارکینگ‌های عمومی تا چهار راهها ۱۰۰ متر می‌باشد.

- ث. در پارکینگ‌های عمومی به منظور جلوگیری از ایجاد آلودگی هوا، آلودگی صوتی و بصری در محوطه پارکینگ باید درختکاری و فضای سبز ایجاد گردد.
- ج. با توجه به نحوه استقرار و زاویه آن، ابعاد و اندازه هر یک از محل‌های پارک اتومبیل و عرض راه عبور مطابق استانداردهای طراحی پارکینگ می‌بایست در نظر گرفته شود.
- ح. عرض رامپ حرکتی در طبقات ۶ متر و حداکثر شیب آن ۱۵٪ و حداقل شعاع گردش برابر ۶ متر می‌باشد.
- خ. ایجاد تهویه و سازه مناسب با در نظر گرفتن استانداردها و ضوابط جاری ضروری است.
- د. رعایت حداقل ابعاد پارک اتومبیل و سطوح مربوط به رفت و آمد اتومبیل‌ها مطابق استانداردهای طراحی الزامی است.
- ذ. از نظر احداث طبقات در زیرزمین پارکینگ‌های مسقف محدودیتی وجود ندارد.
- ر. طرح معماری پارکینگ‌های عمومی مسقف باید به تأیید کمیته فنی برسد.

۲-۲۰- ضوابط و مقررات پارکینگ در سایر کاربری‌ها

صدور پروانه ساختمان برای ساختمان‌های جدید و صدور مجوز اضافه تراکم یا طبقات برای ساختمان‌های موجود یا در حال ساخت صرفاً در صورتی مقدور خواهد بود که پارکینگ به تعداد مندرج در جدول زیر تأمین شده باشد.

جدول شماره ۱۴- تعداد حداقل پارکینگ مورد نیاز برحسب نوع کاربری و فعالیت

ردیف	شرح	تعداد حداقل پارکینگ مورد نیاز
۱	مسکونی (یک واحد)	کمتر از ۱۵۰ مترمربع مساحت
۲	تجاری خدماتی	بیش تر از ۱۵۰ مترمربع مساحت به ازای هر ۵۰ مترمربع تجاری
۳	اداری انتظامی	به ازای هر ۱۲۰ مترمربع خدماتی
۴	آموزشی	به ازاء هر ۵۰ مترمربع زیربنا ابتدایی به ازاء هر کلاس
۵	درمانی	هنرستان، دبیرستان، آموزشگاه فنی و حرفه ای به ازاء هر کلاس آموزش عالی به ازاء هر مدرس
۶	خواهگاه دانشجویان و پانسیون	درمانگاه، خانه بهداشت، بهزیستی به ازاء هر ۵۰ مترمربع زیربنا
۷	فرهنگی مذهبی	بیمارستان به ازاء هر ۴ تخت
۸	ورزشی	کتابخانه و مرکز اجتماعات هر ۵۰ مترمربع زیربنا سینما، تئاتر، مسجد به ازاء هر ۱۰ صندلی
۹	پایانه مسافر و بار به ازاء هر ۷۵ مترمربع (بطور متوسط)	باشگاه ورزشی، سالن های ورزشی به ازاء هر ۱۰۰ مترمربع زیر بنا
۱۰	رستوران به ازاء هر میز پذیرایی	زمین های ورزشی بزرگ و استادیوم ها و شهرسازی به ازاء هر ۵۰۰ مترمربع
۱۱	هتل به ازاء هر ۴ تخت	
۱۲	هتل آپارتمان به ازاء هر آپارتمان	
۱۳	صنایع و انبارها به ازاء هر ۷۵ مترمربع زیربنا	

تبصره: در مورد کاربری های جاذب سفر و نیز سایر کاربری های جاذب ترافیک سواره که در جدول فوق نیامده اند (مانند ساختمان پزشکان، مراکز خدماتی، پارک ها و ...) لازم است درصدی از زمین به تناسب میزان مراجعه با اتومبیل، به محل پارک اتومبیل های مراجعان اختصاص یابد. این میزان با توجه به نوع کاربری و توسط کارگروه تعیین خواهد شد.

۳-۲۰- سایر ضوابط و مقررات

- ا. کلیه بناهای عمومی پرتردد از قبیل مراکز آموزشی، درمانی و بیمارستانها، مراکز تجاری و اداری می باید علاوه بر دسترسی مستقیم واحدها، دارای راه دسترسی جداگانه و سرویس و پارکینگ انتظار باشند.
- ب. احداث پارکینگ انتظار در نزدیکی ورودی ساختمان های عمومی پرتردد متناسب با میزان اتومبیل های مراجعه کننده الزامی است.

- ت. نحوه احداث پارکینگ انتظار می‌باید به وسیله عقب‌نشینی از بر قطعه و طراحی نحوه ورود و خروج، مانع رفت و آمد و کندی حرکت سایر وسایل نقلیه نگردد.
- ث. فضای موردنیاز برای (توقف در) یک واحد پارکینگ ۳×۵ متر و دو واحد پارکینگ مجاور یکدیگر ۵×۵ متر می‌باشد. فضای تردد در پشت پارکینگ باید به عرض حداقل ۵ متر پیش‌بینی گردد. (محور تا محور ستون)
- ج. هر پارکینگ باید به طور مستقل امکان ورود و خروج اتومبیل را داشته باشد.
- ح. پارکینگ می‌تواند در زیرزمین یا پیلوت در نظر گرفته شود. بخشی از پارکینگ می‌تواند در محوطه باز ساختمان در نظر گرفته شود مشروط بر آن‌که به ازای هر واحد پارکینگ، ۱۵ (۳×۵) مترمربع از سطح اشغال ساختمان کاسته شود. (بدیهی است رعایت ضوابط مربوط به نحوه دسترسی‌ها الزامی است)
- خ. تأمین پارکینگ واحدهای مسکونی طبق ضوابط طرح به ازای هر واحد مسکونی تا ۱۵۰ مترمربع مساحت، یک واحد و بیش از آن ۲ واحد الزامی است. چنانچه امکان تأمین پارکینگ به تعداد مورد نیاز وجود نداشته باشد و ساختمان مشمول ضوابط حذف پارکینگ نباشد به همان نسبت از تعداد واحدها و طبقات کاسته خواهد شد.
- د. راه دسترسی به پارکینگ در مجتمع‌های تا ۱۲ واحد باید دارای حداقل ۳ متر عرض، از ۱۲ تا ۲۰ واحد حداقل ۳٫۵ متر عرض و بیش از ۲۰ واحد حداقل ۵ متر عرض یا دو ورودی هر یک حداقل ۳ متر عرض داشته باشد.
- ذ. سطوح مورد استفاده پارکینگ واحدهای مسکونی جزء تراکم مسکونی محسوب نمی‌گردد.
- ر. حداکثر شیب رامپ دسترسی اتومبیل ۱۵ درصد می‌باشد.
- ز. حداقل ارتفاع پارکینگ ۲۴۰ سانتی‌متر و حداقل ارتفاع در قسمت ورودی ۲۱۰ سانتی‌متر می‌باشد.
- س. در ورودی پارکینگ نباید به سمت بیرون باز شود. (درهای ورودی ساختمان در هنگام باز شدن نباید از حد قطعه تجاوز کنند).
- تبصره ۵:** در ساختمان‌هایی که مختص به یک خانوار می‌باشد (یک واحد مسکونی در یک قطعه زمین) در صورتی که حیاط در مجاورت معبر عمومی قرار می‌گیرد استفاده از فضای باز جهت تأمین پارکینگ مجاز می‌باشد.
- ش. طراحی پارکینگ باید به نحوی انجام گیرد که فضای کافی برای گردش اتومبیل وجود داشته باشد. نقشه نحوه استقرار خودروها و نحوه گردش و ورود و خروج آن‌ها در پارکینگ به همراه سایر نقشه‌ها و مدارک طرح در هنگام درخواست پروانه ساختمان باید به شهرداری تحویل شود و مطابق آن با ضوابط طرح به تأیید شهرداری برسد. در هر طبقه از پارکینگ فقط یک پارک مزاحم مشروط به اینکه مربوط به یک تصرف تجاری یا مسکونی باشد، مورد قبول می‌باشد.
- ص. دسترسی به پارکینگ‌های واقع در زیرزمین‌ها از طریق رامپ (سطح شیبدار) انجام می‌گیرد.
- ض. حداقل عرض رامپ در واحدهای مسکونی ۳ متر و در پارکینگ‌های عمومی ۵ متر می‌باشد.
- ط. احداث رامپ ورود و خروج پارکینگ‌ها در پیاده‌رو ممنوع است.
- ظ. تغییر کاربری پارکینگ ساختمان‌ها و تغییر نوع استفاده از آن‌ها مقدور نمی‌باشد.

۲۱- ضوابط مربوط به حریم شهر

حریم شهر عبارت است از قسمتی از اراضی پیرامون محدوده شهر که نظارت و کنترل شهرداری در آن ضرورت دارد و از مرز تقسیمات کشوری شهرستان و بخش مربوطه تجاوز ننماید، مساحت محدوده حریم شهرها بطور معمول از ۳ تا ۵ برابر مساحت محدوده شهر می‌باشد. به منظور حفظ اراضی لازم و مناسب برای توسعه موزون شهرها با رعایت اولویت حفظ اراضی کشاورزی باغات و جنگل‌ها هر گونه استفاده برای احداث ساختمان و تأسیسات در داخل حریم شهرها تنها در چارچوب ضوابط و مقررات مصوب طرح‌های جامع امکان‌پذیر خواهد بود.

نظارت بر احداث هر گونه ساختمان و تأسیسات که به موجب طرح‌ها و ضوابط در داخل حریم شهر مجاز شناخته شده و حفاظت از حریم به استثنای شهرک‌های صنعتی (که در هر حال از محدوده قانونی حریم شهرها و قانون شهرداری‌ها مستثنی می‌باشند) و محدوده مصوب روستاها (متولی روستاها در حال حاضر بنیاد مسکن انقلاب اسلامی می‌باشد) به عهده شهرداری مربوطه می‌باشد، هر گونه ساخت و ساز غیر مجاز در این حریم تخلف محسوب و با متخلفین طبق مقررات رفتار خواهد شد.

۱-۲۱- احکام حفاظت و مدیریت حریم شهه‌میرزاد

- حفظ و تثبیت کاربری‌های کشاورزی و باغات با رعایت قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغات و آیین‌نامه اجرایی آن الزامی است.
 - احداث هرگونه ابنیه در اراضی طبیعی و کشاورزی تابع قوانین مربوطه و مشروط به مجوز مراجع قانونی ذیربط است.
 - هرگونه ساخت و ساز در حریم آثار و ابنیه و محوطه‌های تاریخی واقع در حریم، می‌بایست با رعایت ضوابط سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری صورت پذیرد.
 - کلیه مراکز جمعیت و فعالیت در حریم و هر گونه فعل و انفعال کالبدی در آن‌ها تابع ضوابط و مقررات طرح جامع - تفصیلی شهه‌میرزاد است.
 - ایجاد هر گونه مرکز سکونتی جدید اعم از شهرک، مجتمع مسکونی و نظایر آن‌ها در محدوده حریم شهر شهه‌میرزاد، مطلقاً ممنوع است.
- در ادامه و برای کنترل هرچه بهتر حریم برخی ضوابط مربوطه ارائه می‌گردد.

• پهنه‌های کشاورزی

اراضی مناسب برای کشاورزی به طور کلی به اراضی اطلاق می‌شود که قابلیت و یا کاربری مناسب برای کشاورزی داشته باشند.

استفاده‌های مجاز:

- فعالیت‌های مجاز، عبارت است از کشاورزی آبی، کشاورزی دیم باغداری و جنگل دست کاشت

استفاده‌های مشروط:

- احداث مرغداری‌ها و راه‌های ارتباط فرعی و حداقل کلبه‌های کوچک اسکان موقت کارگران (حداکثر تا ۵۰ مترمربع سطح اشغال به ازاء هر هکتار)، انبارهای موقت (تا حداکثر ۵۰ مترمربع به ازاء هر هکتار) خطوط تأسیسات ضروری و حداقل (آب و برق و گاز) جزء فعالیت‌های مشروط محسوب می‌شوند.

استفاده‌های ممنوع:

- کاربری‌های ممنوع، شامل هر گونه ساخت و ساز غیر از موارد ذکر شده در کاربری‌های مشروط به خصوص ایجاد مسکن و کارگاه، ایجاد هر گونه ناحیه صنعتی یا کارخانه، ایجاد راه‌های اصلی، ایجاد شهرک یا توسعه شهری و روستایی می‌شود.

• پهنه مرتع**استفاده‌های مجاز:**

- در این پهنه، فعالیت‌های مرتع داری، کشاورزی، باغداری، جنگل دست کاشت، همچنین کلیه فعالیت‌های احیای محیط زیست طبیعی مراتع در جهت احیاء مراتع و تبدیل آنها به مراتع متراکم مجاز است.

استفاده‌های مشروط:

- در این پهنه‌ها، فعالیت‌های جنگل کاری مرتبط با احیاء مراتع، فعالیت‌های معدنی غیر قابل اجتناب، احداث تأسیسات و تجهیزات شهری و منطقه‌ای، فعالیت‌های گردشگری و گذران اوقات فراغت با سطح اشغال ساختمانی حداکثر ۱۰٪ و ۹۰٪ فضای باز و سبز امکان پذیر است.

استفاده‌های ممنوع:

- صنایع آلوده کننده محیط زیست، تأسیسات خاص (پالایشگاه و نیروگاه و از این قبیل) ممنوع است.
- همچنین لازم به ذکر است، ایجاد هر گونه تأسیسات مجاز در حریم شهرها موقوف به رعایت نکات زیر است:
- رعایت بهداشت عمومی و حفظ فضای سبز و جلوگیری از قطع بی رویه درختان و تخصیص اراضی کشاورزی برای مصارف دیگر.
- رعایت ضوابط ایمنی مربوط به جلوگیری از خطرات ناشی از سیل و طغیان رودخانه‌ها و آتش سوزی و استحکام بناها
- تأمین آب و برق کافی و مداوم بنا بر گواهی وزارت نیرو و یا سازمان آب منطقه‌ای استان و سایر مراجع ذیصلاح
- منظور داشتن گذرگاه متناسب با موقعیت محل بر طبق ضوابط و مقررات وزارت نیرو، راه و ترابری.
- رعایت حریم نسبت به جاده‌ها، رودخانه‌ها، جنگل‌ها، تالاب‌ها، نهرهای عمومی، قنوات و چاه‌های عمیق و نیمه عمیق، چشمه‌ها و مسیل‌ها، خطوط و پایه‌های انتقال نیروی برق، خطوط و شبکه‌ها و تأسیسات مخابراتی، لوله‌های انتقال گاز و نفت و پل‌ها و تونل‌ها در مسیر جاده‌ها یا تأسیسات عمرانی لوله‌ها و کانال‌های مربوط به شبکه آبرسانی، تأسیسات تصفیه خانه آب و فاضلاب سیل بند و سیل گیر، تأسیسات نظامی و انتظامی، ابنیه و آثار تاریخی و سایر تأسیسات عمومی و غیره براساس ضوابط مصوب مراجع ذیربط

سایر

- بر این اساس، تمامی کاربری‌هایی که به صورت قانونی و با مجوزهای مربوطه در حریم شهر شه‌میرزاد مستقر هستند و یا دارای مجوزهای قانونی پیشینی هستند، منوط به عدم ایجاد اختلال در کارکرد پهنه، با همان مساحت، ابعاد و عملکرد مصوب، در حریم شهر تثبیت می‌گردند.
- تبصره: توسعه و گسترش سطح و یا تغییر در ضوابط این کاربری‌ها، صرفاً بر اساس ضوابط پیشنهادی پهنه‌ای که در آن مستقر هستند، امکان پذیر است.

لیست فعالیت های مجاز، مشروط و ممنوع در پهنه های مستقر در حریم در جدول زیر به تفصیل ارائه شده است. فعالیت های مجاز با علامت (/)، فعالیت های مشروط با علامت (*) و فعالیت های ممنوع با علامت (X) نمایش داده شده اند.

جدول شماره ۱۵- فعالیت های مجاز، مشروط و ممنوع در پهنه های مستقر در حریم

وضعیت استقرار فعالیت ها به تفکیک پهنه ها	فعالیت		کاربری	کارکرد اصلی
	پهنه کشاورزی	پهنه مرتع		
X	X	واحد تولید پرورش پرندگان زینتی تا ۱۰۰ قطعه و بیش از ۱۰۰ قطعه	ماکیان	صنایع کشاورزی (رده ۱ و ۲ و ۳)
X	X	واحد تولید مرغ گوشتی تا ظرفیت ۱۰۰۰۰ قطعه در روز		
X	X	واحد پرورش کبک تا ۱۰۰ قطعه و بیش از ۱۰۰ قطعه در سال		
X	X	واحد تولید جوجه تا ۳ دستگاه جوجه کشی (هر دستگاه ۷۷ هزار)		
X	X	واحد تولید جوجه از ۳ تا ۵ دستگاه جوجه کشی (هر دستگاه ۹۰ هزار)		
X	X	واحد مرغداری و پرورش بوقلمون و سایر ماکیان تا ۱۰ هزار قطعه		
X	X	واحد پرورش پولت جوجه مرغ تخمگذار با ظرفیت ۲۰۰۰۰ قطعه در سال		
X	X	واحد پرورش بوقلمون مادر و شتر مرغ با ظرفیت ۳۰۰۰ قطعه در سال		
X	X	واحد تولید مرغ مادر و مرغ تخمگذار تا ظرفیت ۵۰۰۰ قطعه در سال		
X	X	واحد پرواربندی بره تا ۵۰۰ رأس	دامداری (پرورش گاو، بره، بز و شتر)	
X	X	واحد پرورش گوسفند شیری (داشتی) تا ۲۵۰ رأس		
X	X	واحد گاو شیری تا ۲۰ رأس		
X	X	واحد پرواربندی گوساله تا ظرفیت ۵۰ رأس		
X	X	واحد شترداری تا ۲۰ نفر		
X	X	واحد پرورش گوسفند شیری (داشتی) از ۲۵۰ تا ۵۰۰ رأس		
X	X	واحد گاوداری شیری از ۲۰ تا ۵۰ رأس	پرورش اسب و سگ	
X	X	واحد پرواربندی گوساله تا ۲۰۰ رأس		
X	X	واحد پرورش بز داشتی تا ۲۵۰ رأس در سال		
X	X	واحد پرورش اسب و مادبان تا ۱۰ رأس		
X	X	واحد نگهداری سگ نگهبان	پرورش آبزیان	
X	X	واحد پرورش سگ به ظرفیت ۵۰ قلاده		
X	X	واحد نگهداری حیوانات پوستی و آزمایشگاهی		
X	X	واحد پرورش اسب و مادبان از ۱۰ تا ۵۰ رأس		
X	X	واحد پرورش ماهی تزئینی	پرورش	
X	X	واحد پرورش ماهی سرد آبی با روش مدار بسته با ظرفیت ۱۰۰ تن در سال		
X	X	واحد پرورش ماهی به روش سنتی در استخرهای کشاورزی و آبیاری		
X	X	واحد تکثیر و پرورش ماهیان زینتی		
X	X	واحد تکثیر و پرورش آبزیان (ماهی، میگو و جلبک) صرفاً در استانهای شمالی		
X	X	واحد پرورش ماهی سرد آبی (مشروط به اینکه در پایین دست محل برداشت آب شرب وجود نداشته باشد)		
X	X	واحد پرورش اردک ماهی تا ظرفیت ۵۰۰۰ قطعه		
*	*	واحد زنبورداری و پرورش ملکه		
*	*	واحد پرورش کرم ابریشم		

*	*	واحد تولید حشرات مفید جهت کنترل بیولوژیکی آفتاب در گلخانه	پرورش حشرات مفید		
/	*	واحد تولید قارچ صدفی	پرورش قارچ	صنایع کشاورزی (رده ۱ و ۲ و ۳)	صنایع
/	*	واحد تولید بذر قارچ خوراکی			
/	*	واحد تولید قارچ دکمه ای و صدفی			
/	*	واحد تولید قارچ خوراکی با مواد اولیه کاه و کلش			
/	*	واحد کشت گلخانه ای پلاستیکی به منظور تولید صیفیجات و گل رز تا حد یک هکتار	گلخانه و کشت گیاهان دارویی		
/	*	واحد کشت گیاهان دارویی در وسعت ۱۰ هکتار			
/	*	واحد کشت گلخانه ای پلاستیکی به منظور تولید صیفیجات و گل رز تا ۵ هکتار			
/	*	واحد کشت گلخانه ای پلاستیکی به منظور تولید صیفیجات و گل رز بیش ۵ هکتار			
/	*	واحد تولید ورمی کمپوست تا ظرفیت ۱۰ تن در روز	تولید ورمی کمپوست و بیو کمپوست		
/	*	واحد تولید بیو کمپوست از ضایعات کشاورزی و حیوانی تا ۱۰ تن در روز			
/	*	واحد تولید بیو کمپوست از ضایعات کشاورزی و حیوانی بیش از ۱۰ تن در روز			
/	*	واحد تولید ورمی کمپوست (کرم پوسال) بیش از ۱۰ تن در روز			
/	*	آزمایشگاه دامپزشکی	فعالیت‌های مرتبط با دامداری و کشاورزی	صنایع غذایی	
/	*	واحد تولید گرده خرما			
/	*	میادین دام تا ۲۰۰ واحد دامی			
/	*	واحد پبله خشک کنی و ابریشم رسی			
/	*	واحد تولید اسپرم منجمد تا ظرفیت ۳۰۰۰۰ دز اسپرم			
/	*	واحد بسته بندی تنباکوی میوه ای تا ظرفیت ۳۰۰ تن در سال			
/	*	واحد تولید خوراک دام از مواد خام کشاورزی شامل گندم ، جو، ذرت، سیوس و تخم پنبه			
/	*	استقرار قرنطینه دامی ۲۰۰ تا ۵۰۰ راس			
/	*	استقرار قرنطینه دامی تا ۲۰۰ راس			
/	X	تهیه بسته بندی خشکبار و خرما بدون شست و شوی	واحد بسته بندی (محصولات کشاورزی و دامی)		
/	X	واحد بسته بندی نمک و ادویه جات			
/	X	واحد بسته بندی چای و قهوه			
/	X	واحد بسته بندی عسل			
/	X	واحد بسته بندی کره و سایر لبنیات			
/	X	واحد بسته بندی سبزیجات و میوه جات			
/	X	واحد بسته بندی گلاب، عرقیات و داروهای گیاهی			
/	X	واحد بسته بندی جو بدون عملیات و بوجاری و شست و شوی			
/	X	واحد سورتینگ و بسته بندی حیوانات بدون بوجاری			
/	X	ترمینال ضبط پسته شامل پوست کندن، شستو شو، جداکردن و خشک کردن	ترمینال های ضبط پسته		
/	X	واحد تولید و ترمینال ضبط پسته			

/	X	سایر موارد رده ۱ و ۲ و ۳				
*	X	مجتمع های صنعتی		صنایع		
*	X	مجتمع های صنوف مزاحم		کارگاهی		
*	X	واحدهای ماسه شویی و دانه بندی شن و ماسه بدون سنگ شکن		صنایع		
X	X	واحد تولید بتن آماده		کانی		
X	X	سایر موارد رده ۱ و ۲ و ۳		غیر فلزی		
X	X	رده ۱	صنایع نساجی	سایر صنایع (سایر صنایع مندرج در مصوبه هیئت وزیران)	صنایع	
X	X	رده ۲				
X	X	رده ۳				
X	X	رده ۱	صنایع چرم			
X	X	رده ۲				
X	X	رده ۳				
X	X	رده ۱	صنایع سلولوزی			
X	X	رده ۲				
X	X	رده ۳				
X	X	رده ۱	صنایع فلزی			
X	X	رده ۲				
X	X	رده ۳				
X	X	رده ۱	صنایع شیمیایی			
X	X	رده ۲				
X	X	رده ۳				
X	X	رده ۱	صنایع دارویی			
X	X	رده ۲				
X	X	رده ۳				
X	X	رده ۱	صنایع برق و الکترونیک			
X	X	رده ۲				
X	X	رده ۳				
X	X	رده ۱	صنایع ماشین سازی			
X	X	رده ۲				
X	X	رده ۳				
X	X	رده ۱	صنایع باز یافت			
X	X	رده ۲				
X	X	رده ۳				
*	X	راه های شریانی		شبکه معابر		خدمات حمل و نقل و انبارداری
*	X	راه آهن				
*	X	مترو				
/	*	پیاده راه ها				
/	*	باغ راه ها				
/	*	راه روستایی				

×	×	راهدارخانه	خدمات حمل و نقل			
×	×	فرودگاه				
×	×	احداث باند بالگرد				
×	×	ایستگاه راه آهن				
×	×	ترمینال (اتوبوس بین شهری)				
×	×	واحد پایانه حمل و نقل (خودروهای حامل مواد نفتی)				
×	×	خط X-Ray کامیونی				
×	×	مجتمع خدمات رفاهی بین راهی				
×	×	واحد پایانه (بندر) صادراتی				
×	×	بندر تجاری				
×	×	بندر صیادی				
×	×	بندر خشک				
×	×	اسکله و سکوی نفتی				
×	×	مجتمع خدماتی بین راهی				
×	×	واحد باسکول و توزین خودروهای سنگین				
×	×	پارکینگ ماشین آلات سنگین و کشاورزی				
×	×	مجتمع های لوازم یدکی و فعالیت های مرتبط با خودرو سنگین			مجتمع های خدمات خودرویی	
×	×	مجتمع های لوازم یدکی و فعالیت های مرتبط با خودرو سبک				
×	×	مراکز معاینه فنی خودروهای سبک				
×	×	مراکز معاینه فنی خودروهای سنگین				
×	×	نمایشگاه و بازار فروش اتوموبیل و ماشین آلات				
×	×	دپوی خودرو و سایر اجناس اسقاطی	انبار			
×	×	احداث واحد پارکینگ خودروهای تصادفی				
*	*	انبار ماشین آلات کشاورزی				
*	×	سیلوها				
*	×	سردخانه های بالای صفر درجه				
*	*	انبار محصولات کشاورزی				
*	*	انبار کود				
*	×	انبار مصالح ساختمانی				
*	×	انبار مواد غذایی				
*	×	انبار دارو				
*	×	انبار کالاهای تجاری	انبار اصلی کالا	انبار		
*	×	انبار سوخت	انبار اصلی کالا			
*	*	پست ها و ایستگاه های تقلیل و تقویت فشار گاز و خدمات واحد تقلیل فشار گاز برون شهری	تاسیسات و زیربنایی	تاسیسات و تجهیزات		
*	*	ترانس و پست های برق				
*	*	واحدهای مولد مقیاس کوچک				
*	*	ایستگاه های پمپاژ انتقال آب				
*	*	ایستگاه های رادیویی و دکل های مخابراتی				
*	×	نیروگاه بادی تولید برق				
*	×	نیروگاه خورشیدی تولید برق				

*	X	نیروگاه برق آبی و سدها	خط انتقال		
*	X	خط انتقال گاز			
*	X	خط انتقال نفت			
*	X	خط انتقال نیروی بالای ۱۶۰ کیلو ولت			
*	X	شبکه انتقال آب بین حوضه ای			
*	X	تصفیه خانه آب			تصفیه خانه
*	X	تصفیه خانه فاضلاب			
*	X	پمپ بنزین			مراکز سوخت رسانی
*	X	پمپ گاز			
*	X	نفت گاز			
*	X	گورستان و غسلخانه			
*	X	حمل و نقل بار			
*	X	کشتارگاه			
*	X	پایگاه های اورژانس			
*	X	دفع زباله و پسماند			
*	X	میادین میوه و تره بار			
*	X	ورزش های همساز با طبیعت			
*	X	استادیوم ها و مجموعه های ورزشی بزرگ			
*	X	سوارکاری			مجموعه ها و مراکز ورزشی - تفریحی
*	X	باغ تالار			
*	X	باغ رستوران			
*	X	اردوگاه			
*	X	کمپینگ			
*	X	پارک های موضوعی			
*	X	باغات تفریحی موضوعی			
*	X	زندان			
*	X	پاسگاه	خدمات رفاهی اجتماعی		
*	X	محوطه های آموزش رانندگی و وسائل نقلیه سنگین	انتظامی	خدمات رفاهی و اجتماعی	
*	X	در مواقع ضروری جهت استقرار در حریم با تشخیص مراجع مربوطه	نظامی		
*	X	هنرستان کشاورزی	آموزش		
*	X	موسسات آموزش عالی			
*	X	رصد خانه			
*	X	احداث پارک علم و فناوری			
*	X	واحد آموزشی و توانبخشی معلولین و سالمندان	درمانی		
*	X	بیمارستان			
*	X	پناهگاه حیوانات			
*	X	بیمارستان دامپزشکی			
*	X	باغ موزه	فرهنگی		

*	×	آثار و محوطه های تاریخی	تاریخی	سبز و کشاورزی
*	×	بقاع متبرکه و مصلی	مذهبی	
/	/	مزارع کشت سنتی	کشاورزی	
/	/	مزارع پرورش گل		
/	/	گلخانه مدرن		
/	*	خانه کارگری		
/	*	دیوار کشی		
/	/	باغات مثمر	باغات	
/	/	باغات غیرمثمر	پارک ها و فضای سبز عمومی	
/	/	کمربند سبز و جنگلکاری		
/	*	پارک های عمومی		



وزارت راه و شهرسازی
اداره کل راه و شهرسازی استان سمنان
مدیریت شهرسازی و معماری

طرح جامع-تفصیلی شهر شهیمیرزاد

راهنمای نقشه

- پهنه مرع
- پهنه باغات و کشاورزی
- صنعتی
- میراث تاریخی
- بیست نسکی
- تأسیسات آب و فاضلاب
- پست برق
- تصفیه خانه
- گورستان
- خطوط انتقال نیرو
- معابر
- محدوده پیشنهادی شهر
- حریم پیشنهادی

مساحت محدوده شهر: ۷۵۸ هکتار
مساحت حریم پیشنهادی: ۲۳۶۸ هکتار
مساحت حریم با کسر محدوده: ۲۵۱۰ هکتار
نسبت حریم به محدوده: ۳.۳ برابر

پهنه بندی حریم پیشنهادی

عنوان نقشه:

مقیاس:



سیستم تصویر: UTM_39N
پیشوی مبنا: GCS_WGS_1984

مدیر طرح: بهرام امین زاده
مهندس و ترسیم: سعید توحیدی راد

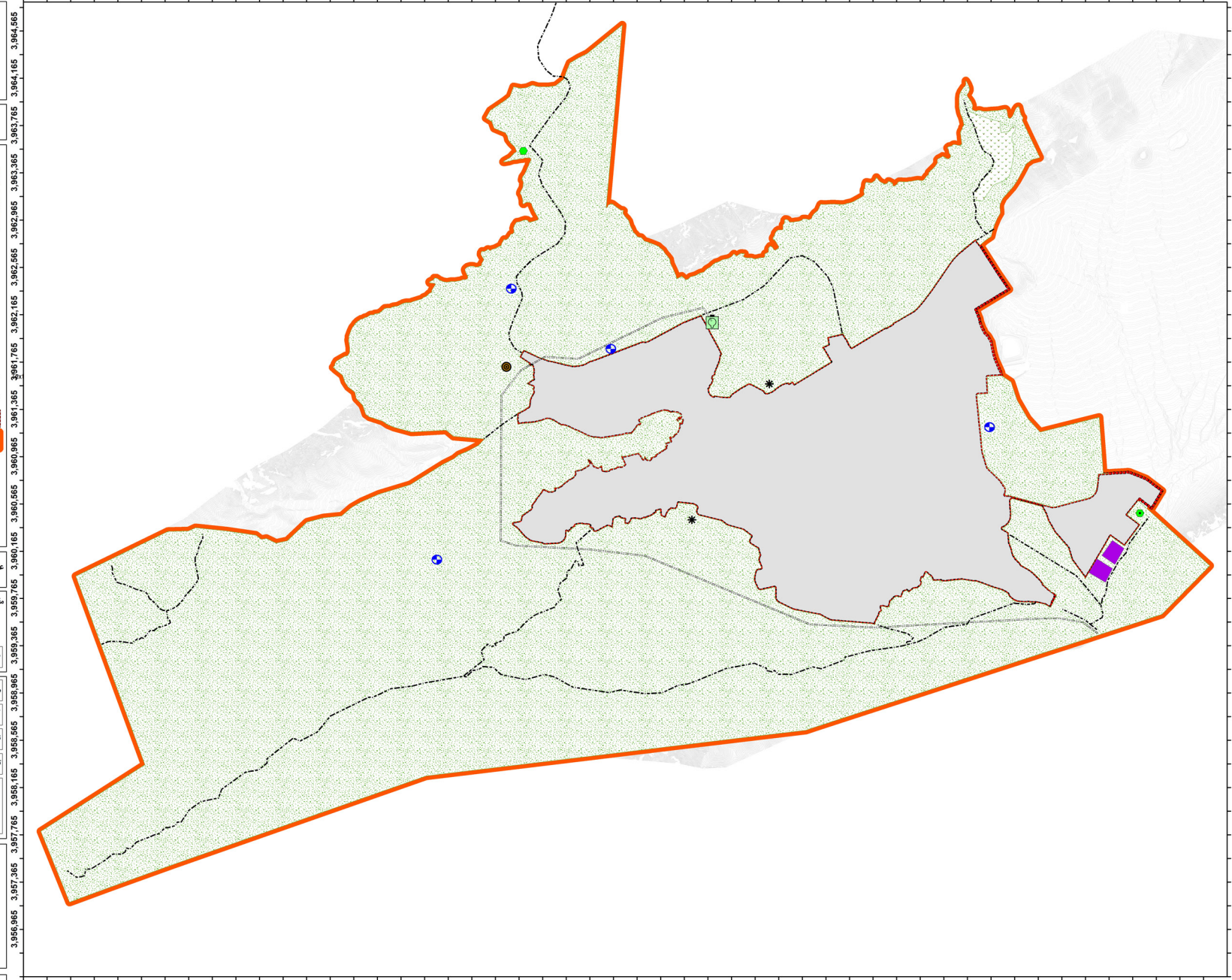
کنترل: وحید رحیم پور
تأیید: بهرام امین زاده

نام فایل: Pr_Boundary
شماره نقشه:

تاریخ شروع طرح: ۱۳۸۷/۱۲/۲۸
تاریخ تصویب طرح: ۱۴۰۰/۱۱/۳۰

توضیح:

اندکس سطح ۱: اندکس سطح ۲:



۲-۲۱- حریم راهها و راه آهن

- الف- صدور مجوز برای ایجاد هرگونه ساختمان و دیوارکشی و تأسیسات و نظایر آن به عمق ۱۰۰ متر از انتهای حریم راهها و راه آهنهای کشور با رعایت موارد زیر مجاز است:
- صدور هرگونه مجوز برای ایجاد مستحذات به هر صورت در مجاورت اینیه فنی راه یا راه آهن نظیر پل (با دهانه ۱۰ متر و بالاتر)، تونل و ... در فاصله ۱۰۰ تا ۲۵۰ متر در طول محور راه حسب مورد قبل و بعد از آنها ممنوع است. ایجاد تأسیسات خدمات زیربنایی حسب مورد با مجوز وزارت راه و ترابری مجاز می باشد.
 - اراضی واقع در نوار به عرض ۳۰ متر برای راهها و راه آهنهای کشور، از ابتدا محدوده ۱۰۰ متری بلافاصله بعد از حریم قانونی راه و راه آهن فقط دارای کاربری تأسیسات زیربنایی (خطوط آب، برق، فاضلاب، گاز، نفت، مخابرات و امثال آن) خواهد بود.
 - به منظور تأمین حداکثر ایمنی برای راهها و راه آهنهای کشور لازم است، در صدور مجوز به نحوی عمل شود که بعد از نوار با کاربری تأسیسات زیربنایی با توجه به موقعیت محل و زمین، به ترتیب محوطه یا فضای سبز پارکینگ و سپس بنا و اعیانی قرار گیرد.
 - نصب نورافکن یا پروژکتور و هرگونه تابلو اعم از تبلیغاتی یا غیر آن به هر کیفیت برابر ضوابطی است که وزارت راه و ترابری تعیین و اعلام می نماید.
- ب - حریم کلیه راههای روستایی (درجه ۱ و ۲ و ۳) عبارتست از اراضی بین حد نهایی بدنه تا فاصله ۱۲٫۵ متر از محور راه در هر طرف، به قسمی که مجموع عرض بدنه راه و حریم طرفین آن ۲۵ متر شود.
- ج - در مواردی که راه روستایی اجباراً از داخل روستا عبور نماید، حریم آن عبارتست از اراضی واقع بین حد نهایی بدنه راه تا فاصله ۷٫۵ متر از محور راه در هر طرف، به قسمی که مجموع عرض بدنه راه و حریم طرفین آن ۱۵ متر شود.

۳-۲۱- حریم خطوط توزیع برق

الف- تعاریف حریمها

- **حریم درجه یک:** دو نوار مرزی خط انتقال در طرفین آن متصل به تصویر فاز کناری روی زمین است که عرض هر یک از این دو نوار در سطح افقی، آمده است.
- **حریم درجه دو:** دو نوار در طرفین است که حریم درجه یک متصل به آن است. فواصل افقی حد خارجی حریم درجه ۲ از محور خط است. (محور خط، خط واصل بین مراکز دو پایه مجاز است)

۱-۳-۲۱- ضوابط مربوط به حریم خطوط توزیع برق

در مسیر و حریم درجه یک اقدام به هر گونه عملیات ساختمانی و ایجاد تأسیسات مسکونی و تأسیسات دامداری یا باغ و درختکاری و انبارداری تا هر ارتفاع ممنوع می باشد. ایجاد زراعت فصلی و سطحی حفر چاه و قنات و راه سازی و شبکه آبیاری با رعایت اصول حفاظتی مشروط به اینکه سبب ایجاد خسارت برای تأسیسات خطوط انتقال نگردد مجاز است.

در حریم درجه دو فقط ایجاد تأسیسات ساختمانی اعم مسکونی و صنعتی و مخازن سوخت تا هر ارتفاع ممنوع می‌باشد. حریم خطوط فشاری قوی انتقال برق براساس جدول زیر می‌باشد. احداث ساختمان در حریم خطوط انتقال برق فشار قوی ممنوع و اراضی مذکور صرفاً به مصارف فضای سبز و در شرایطی جهت محورهای ارتباطی می‌رسد.

جدول شماره ۱۶- حریم خطوط هوایی انتقال نیروی برق

ولتاژ (قدرت) (هزار ولت)	حریم درجه یک (متر از طرفین)	حریم درجه دو (متر از طرفین)
۱۰-۲۰	۳	۵
۳۳	۵	۱۵
۶۳	۱۳	۲۰
۱۳۲	۱۵	۳۰
۲۳۰	۱۷	۴۰
۴۵۰	۲۰	۵۰
۷۵۰	۲۵	۶۰

حریم کابل‌های زیرزمینی که در معابر و راه‌ها گذارده می‌شود در هر طرف نیم متر از محور کابل و تا ارتفاع دو متر از سطح زمین خواهد بود. در موردی که کابل با سایر تأسیسات شهری از قبیل لوله‌کشی آب و فاضلاب و کابل تلفن و نظایر آن تقاطع نماید استانداردهای متداول انتقال و توزیع نیروی برق باید رعایت شود.

۲-۳-۲۱- حریم خطوط لوله انتقال گاز

ا. احداث هرگونه بنا و ساختمان در فاصله ۲۵۰ متر از هر طرف محور خطوط انتقال گاز در خارج از محدوده شهرها ممنوع است.

ب. احداث بنا و تأسیسات در صورتی که به تشخیص شرکت ملی گاز ایران متضمن ایجاد خطر نباشد در خارج از فواصل زیر مجاز است.

- در صورتیکه قطر رسمی لوله انتقال گاز کمتر از ۶ اینچ باشد، در خارج از فاصله ۲۵ متری هر طرف محور لوله
- در صورتیکه قطر رسمی لوله انتقال گاز از ۶ اینچ تا ۱۸ اینچ باشد در خارج از فاصله ۵۰ متری هر طرف محور لوله

- در صورتیکه قطر رسمی لوله انتقال گاز از ۱۸ اینچ بیشتر باشد در خارج از فاصله ۱۰۰ متری

ا. در حریم خطوط انتقال گاز، احداث هرگونه بنا و ساختمان بجز آنچه که برای بهره‌برداری از خطوط گاز ضروری باشد، در حریم لوله‌های مذکور به شرح زیر ممنوع است.

□ داخل شهرها

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

حداقل فاصله پایه‌های خطوط هوایی انتقال نیرو از جدار لوله‌های گاز در مسیرهای موازی و در تقاطع‌ها به شرح زیر است:

جدول شماره ۱۷- حداقل فاصله پایه‌ای خطوط هوایی انتقال از جدار لوله‌های گاز در مسیرهای موازی در تقاطع‌ها

ولتاژ	حداقل فاصله به متر
۲۲۰ و ۳۸۰ ولت	۰,۵
۲۰ کیلوولت	۲
۶۳ کیلوولت	۷
۱۳۲ کیلوولت	۱۰
۳۲۰ کیلوولت	۲۰

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

جدول شماره ۱۸- حداقل فاصله جداره کابل‌های زیرزمینی برق از جداره لوله‌های گاز در مسیرهای موازی

ولتاژ	حداقل فاصله به متر
۲۲۰ و ۳۸۰ ولت	۱
۲۰ کیلوولت	۱
۶۳ کیلوولت	۱

□ خارج از شهرها

حداقل فاصله نزدیکترین فونداسیون پایه و دکل خطوط هوایی، توزیع و انتقال نیرو از جدار لوله‌های گاز در مسیرهای موازی به شرح زیر

است:

جدول شماره ۱۹- حداقل فاصله نزدیک‌ترین فونداسیون پایه و دکل خطوط هوایی انتقال نیرو از جدار لوله‌های گاز

ولتاژ (کیلوولت)	طول مسیر مشترک ۵ کیلومتر و کمتر (متر)	طول مسیر مشترک بیش از ۵ کیلومتر (متر)
۲۰	۲۰	۳۰
۶۳	۳۰	۴۰
۱۳۲	۴۰	۵۰
۲۳۰	۵۰	۶۰
۴۰۰	۶۰	۶۰

حداقل ارتفاع پایین‌ترین سیم خط هوایی در بدترین شرایط از سطح زمین در محل تقاطع با لوله‌های گاز به شرح زیر است:

جدول شماره ۲۰- حداقل ارتفاع پایین‌ترین سیم خطوط هوایی در بدترین شرایط از زمین در محل تقاطع لوله‌های گاز

ولتاژ (کیلوولت)	ارتفاع (متر)
۲۰	۸
۶۳	۹
۱۳۲	۱۰
۲۳۰	۱۱
۴۰۰	۱۲

۳-۲۱- حریم رودخانه و مسیل و قنات

- رعایت حریم رودخانه ها و مسیل های نمایش داده شده بر روی نقشه که منطبق بر نامه شماره ۹۷/۷۹۸/۴۰۰/۱۴ مورخ ۱۳۹۷/۱۱/۰۹ شرکت سهامی آب منطقه ای سمنان می باشد، الزامی است.
- بر اساس نامه شماره ۱۴۰۰/۱۶۲۳/۴۰۰/۱۴ مورخ ۱۴۰۰/۰۸/۰۳ شرکت سهامی آب منطقه ای سمنان، حریم قنات به میزان ۶ متر از محور قنات به طرفین می باشد.
- بر اساس نامه شماره ۱۴۰۱/۳۵۷/۲۰۰/۱۴ مورخ ۱۴۰۱/۰۲/۲۷ شرکت سهامی آب منطقه ای سمنان، در خصوص حریم کیفی رودخانه گلرودبار، چنانچه طرح جامع - تفصیلی شه میرزاد بعد از سال ۱۳۸۴ مصوب شده باشد، حریم کیفی رودخانه گلرودبار با توجه به حریم کمی ۸ متر و قرار گرفتن کاربری مسکونی شهری در ناحیه پشتیبان برابر با حداقل ۳۲ متر می باشد. همچنین در صورتی که تمام و یا بخشی از محدوده های شهری واقع در حریم کیفی تحت پوشش تاسیسات مدرن جمع آوری و تصفیه فاضلاب باشند و هیچ گونه مجرای تخلیه فاضلابی در محدوده حریم کیفی بر منابع آب سطحی وجود نداشته باشد، با توجه به کاهش اثر آنها بر منابع آب سطحی، کاربری های مسکونی، تجاری، اداری، آموزشی، فرهنگی و مذهبی (به جز گورستان ها) صرفاً در بازه هایی که ویژگی های مذکور را دارند، در صورت موافقت اداره کل محیط زیست استان و این شرکت می تواند در ناحیه حمایت استقرار یابد.

۴-۲۱- حریم آثار تاریخی و بناهای با ارزش

حریم آثار تاریخی و بناهای با ارزش، محدوده ای است که وزارت میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری برای حفظ آثار تاریخی تعیین نموده و باعث حفظ موجودیت و یکپارچگی اثر می شود. در آثار تاریخی باید حریم حفاظتی (حریمی که برای جلوگیری از فروریختن و آسیب دیدن کل اثر تعیین می شود)، حریم بصری (حریمی که برای ایجاد ارتباط دیداری دو طرف بین محیط و اثر تاریخی تعیین می شود) و حریم کاربردی (که برای ایجاد پیوستگی اثر تاریخی و محدوده پیوسته به آن تعیین می شود) توسط وزارت میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری تعیین شود و ضوابط خاص هر یک بر اساس طرح جزئیات شهری تعیین گردد. تا زمان تهیه چنین طرحی لازم است در حریم تعیین شده موارد زیر رعایت گردند:

- ۱- آثار تاریخی ثبت شده شامل ضوابط مربوط به عقب نشینی و اصلاح معابر نمی شوند و در صورت تعریض معبر لازم است طرح هندسی خاص طراحی گردد.
- ۲- احداث زیرزمین در بناهای مجاور اثر و احداث چاه، کانال، قنات و نظایر آن در اطراف بناهای تاریخی ممنوع است.
- ۳- احداث تاسیسات و بناهایی که ایجاد گرد و غبار نموده و بر مصالح آثار تاریخی اثر گذار باشد (به تشخیص سازمان میراث فرهنگی) ممنوع است.
- ۴- استفاده از موتور و هر نوع وسیله لرزاننده در حریم آثار تاریخی ممنوع است.
- ۵- احداث بنا در محدوده بلافضل آثار و بناهای تاریخی صرفاً با مجوز سازمان میراث فرهنگی و تا حداکثر یک طبقه مجاز است.
- ۶- احداث بنا در حریم آثار و بناهای تاریخی ثبت شده صرفاً با مجوز سازمان میراث فرهنگی و حداکثر دو طبقه مجاز است.
- ۷- طراحی شبکه معابر (در طرح تفصیلی و طرح جزئیات شهری) باید به صورتی باشد که حتی المقدور عبور وسایل نقلیه سنگین را از مجاورت آثار تاریخی محدود نماید.
- ۸- هر نوع حریم جدید، آیین نامه، ضابطه و برنامه که از سوی معاونت میراث فرهنگی کشور اعلام شود بر تمام ضوابط ارائه شده در این طرح نافذ و مقدم خواهد بود.

۵-۲۱- سایر حرایم

کلیه حرایمی که قانوناً تعیین نگردیده و جهت تصمیم‌گیری مراجع مربوطه به تصویب رسیده در نحوه استفاده از زمین و صدور پروانه ساختمانی و تفکیک زمین باید توسط شهرداری شه‌میرزاد مورد نظر قرار گیرد.

۲۲- پدافند غیر عامل

پدافند غیر عامل مبحث بیست و یکم از مجموعه مقررات ملی است. در این قسمت کلیات مبحث به منظور آشنایی با مطالب و مقررات ارائه می‌گردد. بدیهی است رعایت دقیق این ضوابط الزامی می‌باشد حتی اگر در این گزارش نیامده باشد.

تعریف: پدافند غیر عامل عبارت است از مجموعه اقدام‌های غیر مسلحانه‌ای که به کارگیری آن‌ها موجب افزایش بازدارندگی، کاهش آسیب پذیری، ارتقا پایداری ملی، تداوم فعالیت‌های ضروری و تسهیل مدیریت بحران در برابر تهدیدها و اقدام‌های نظامی دشمن می‌گردد.

در مقررات ملی ساختمان، منظور از پدافند غیر عامل حفظ جان و مال انسان در برابر حوادث، تهدیدات و استمرار فعالیت‌های اساسی و ضروری مردم، تضمین تداوم تامین نیازهای حیاتی مردم (از قبیل آب، نان و غذا، پناهگاه، انرژی، ارتباطات، بهداشت و امنیت) و سهولت در اداره کشور در شرایط بروز تهدید و بحران ناشی از تجاوزات خارجی در مقابل حملات و اقدامات خصمانه و مخرب دشمن از طریق طرح ریزی و اجرای طرح‌های دفاع غیر عامل و کاهش آسیب پذیری نیروی انسانی و مستحذات و تاسیسات و تجهیزات حیاتی و حساس کشور می‌باشد.

هدف: هدف از تهیه و تدوین این مبحث، تعیین حداقل ضوابط و مقررات، به منظور طرح و اجرای ساختمان‌ها در برابر اثرات ناشی از تهدیدهای طبیعی و صنعتی است به نحوی که با رعایت آن ساختمان‌ها در برابر تهدیدها مذکور، ایستایی خود را حفظ نموده و خسارت‌های سازه‌ای و تلفات جانی به کم‌ترین اندازه برسد.

کارکرد پدافند غیر عامل در مقررات ملی ساختمان

در اجرای این بند بایستی الزامات عمومی پدافند غیر عامل در مراحل طراحی، اجرا و بهره‌برداری مدنظر قرار گرفته و به منظور هماهنگ کردن کارکردهای تخصصی در طراحی یک مجموعه، از مهندس هماهنگ‌کننده (مهندس معمار) استفاده شود. این الزامات در گروه‌های شهرسازی، معماری، سازه و تاسیسات دسته‌بندی می‌گردد.

تعاریف پایه

مراکز خطرزا: مراکزی هستند که به‌صورت بالقوه پتانسیل ایجاد آسیب به داراییها و اثر منفی بر منافع را دارند. در دستورالعمل حاضر، این مراکز به دو دسته مراکز خطرزای شهری و مراکز خطرزای غیرشهری تقسیم شده است.

مراکز خطرزای شهری مانند پمپ بنزین، پست و ایستگاههای تقلیل فشار گاز و ایستگاههای CNG، انبارهای نگهداری مواد سمی و خطرزا، انبارهای توزیع کپسولهای تحت فشار، مراکز تحقیقاتی درمانی حاوی مواد پرتوی -زیستی، مجتمعهای تجاری حاوی مواد قابل اشتعال / انفجار

مراکز خطرزای غیرشهری مانند مراکز مهمات سازی، مراکز اسلحه سازی، زاغه مهمات، تأسیسات هسته ای، صنایع شیمیایی و پتروشیمی، نیروگاه ها، پالایشگاه ها، مخازن سوخت و سدها هستند.

مراکز کلیدی: مراکزی که بنا به دلایل مختلف جزء اولویتهای اهداف دشمنان قرار داشته و عملکرد کشور، منطقه شهری و ناحیه شهری به آنها وابسته است. از جمله این موارد میتوان به مراکز کلان سیاسی، تصمیم گیری و مدیریت شهری، مراکز مدیریت بحران منطقه ای، صداوسیما و تأسیسات مربوط به آن، فروشگاهها و مراکز تجاری بزرگ، پل های بزرگراهی، ساختمان اصلی بانکها، صنایع دفاعی، ایستگاهها و مراکز عمده حمل و نقل عمومی اشاره نمود.

کالاهای خطرناک: عبارتند از مواد یا محصولاتی که موقع جابجایی، عملیات بارگیری یا تخلیه و نگهداری، ممکن است باعث انفجار، آتش سوزی، خرابی تجهیزات فنی و نیز مرگ، مسمومیت، آسیب، سوختگی، تشعشع یا بیماری انسان یا حیوان شود.

جدول شماره ۲۱- طبقه بندی کالاهای خطرناک

کلاس	کالاهای خطرناک
کلاس ۱	مواد منفجره و محصولات حاوی مواد منفجره
کلاس ۲	گازهای متراکم، مایع شده یا حل شده تحت فشار
کلاس ۳	مایعات سریع الاشتعال
کلاس ۴	مواد جامد سریع الاشتعال، موادی که به احتراق خود به خود تمایل دارند، موادی که در تماس با آب، گازهای قابل اشتعال تولید می کنند
کلاس ۵	مواد اکسیدکننده و پراکسیدهای آلی
کلاس ۶	مواد سمس و عفونی
کلاس ۷	مواد رادیواکتیو
کلاس ۸	مواد سوزآور و خورنده
کلاس ۹	سایر مواد و محصولات خطرناک

بند شماره ۲: مراکز خطرزای شهری در شهر شه میرزاد

ایستگاه پمپ بنزین و پمپ گاز شهر شه میرزاد در ورودی شهر شه میرزاد از سمنان قرار گرفته است. مجموعه اطراف پمپ بنزین دارای کاربری باغات و اراضی کشاورزی می باشد که عملاً به دور از مجموعه های دارای سکونت می باشد و همسو با ضوابط و مقررات پدافند غیرعامل می باشد.

بند شماره ۳: مراکز خطرزای غیرشهری در شهر شه میرزاد

با توجه به دسته بندی و تعریف ارائه شده برای مراکز خطرزای غیرشهری، هیچ کدام از این دسته مراکز در محدوده شهر شه میرزاد وجود ندارد که نیازمند خروج آنها از محدوده شهر و پیشنهاد کاربری جایگزین برای آنها باشد.

بند شماره ۴: جهت گیری توسعه شهر به سمت مراکز خطرزای غیرشهری نباشد.

با توجه به بند قبل هیچ کدام از مراکز خطرزای غیرشهری در محدوده و حریم شهر شه میرزاد وجود ندارد لذا محدودیتی از این نظر در خصوص توسعه شهر شه میرزاد وجود ندارد.

بند شماره ۷: شناسایی مراکز و محل های مستعد جهت اسکان جمعیت در محدوده و حریم شهر

در شهر شه میرزاد مکان هایی جهت اسکان موقت جمعیت در مواقع بحران شناسایی شده است. که این فضاها در نقشه پدافند غیرعامل و مدیریت بحران نمایش داده شده است. استفاده از فضاهای دارای کاربری پارک و فضای سبز تجهیز شده و همچنین اماکن سرپوشیده بزرگ مقیاس در دستور کار قرار داشت.

عمده این فضاها در مجاورت مسرهای خروجی شهر قرار دارد تا دچار چالش و مشکل در زمینه دسترسی سریع نباشد. همچنین توجه به موضوع پراکندگی و عدم تمرکز این مراکز در مجاورت یکدیگر نیز شده است.

بند شماره ۱۱: توجه به جهت وزش باد در تعیین و مکان یابی مراکز

یکی از نکاتی که در مکانیابی فضاهای مورد نیاز شهر علی الخصوص در حریم شهرها مورد توجه قرار داشته است توجه به جهت وزش باد در شهر شه میرزاد بوده است. باد غالب در شهر شه میرزاد نیز باد شمال می باشد.

بند شماره ۱۲: توسعه اتی شهر نباد بر روی حرایم و آبخوان ها باشد.

در طول فرآیند تهیه طرح در شهر شه میرزاد با استعلام از اداره کل آب منطقه ای استان کلیه نهرها و مسیرهای رودخانه و همچنین مسیل های موجود در شهر شناسایی شد و مطابق ضوابط و مقررات حرایم آنها بر روی نقشه پیشنهادی با کاربری حریم جانمایی و نمایش داده شده است تا هم کاربری های غیرمجاز در این محدوده شناسایی و جمع آوری شود و هم از توسعه های اتی در محدوده حرایم این فضاها جلوگیری به عمل آید.

بند شماره ۱۴: دسترسی مناسب به مراکز تامین درمان و امداد رسانی

مراکز امداد و درمان در شهر شه میرزاد در ورودی شهر و در مجاورت معبر ۴۵ متری شهید کلاهدوز جانمایی شده اند. با توجه به تراکم پایین ساختمان ها در مجاورت این خیابان و همچنین عرض این محور، در مواقع بحران میتواند پاسخگوی نیاز برای مراجعه و دسترسی به مراکز درمانی باشد و بر اثر ریزش آوار مسدود نخواهد شد.

بند شماره ۱۵: جانمایی کاربری های بزرگ مقیاس در ورودی شهرها

کلیه کاربری های بزرگ مقیاس همچون فضای سبز، مصلی، برخی کاربری های اداری و انتظامی در ورودی شرقی شهر شه میرزاد جانمایی شده اند.

بند شماره ۱۸: سلسله مراتب شبکه معابر شهری

در طراحی سلسله مراتب شبکه شهری شه میرزاد تا حد امکان سعی شد تا معابر شریانی در پیرامون شهر جهت سهولت دسترسی و تخلیه در مواقع بحران در نظر گرفته شود که این موضوع در نقشه سلسله مراتب شبکه شهری نمایش داده شده است.

بند شماره ۱۹: جانمایی زیرساخت های امداد و نجات در مجاورت شبکه ارتباطی اصلی

با توجه به استقرار مراکز و زیرساخت های امداد و نجات در ورودی شهر شه میرزاد و در مجاورت معبر ۴۵ متری شریانی کلیه این مراکز در مجاورت شبکه ارتباطی اصلی شهر قرار گرفته است که این موضوع در نقشه کاربری پیشنهادی شهر قابل مشاهده می باشد.

بند ۲۰: مکانیابی سایت های امداد و نجات در مجاورت و نزدیکی معابر شهری

با توجه به استقرار مراکز امداد و نجات در ورودی شهر شه میرزاد و در مجاورت معبر ۴۵ متری شریانی کلیه این مراکز در مجاورت شبکه ارتباطی اصلی شهر قرار گرفته است که این موضوع در نقشه کاربری پیشنهادی شهر قابل مشاهده می باشد.

بند ۲۱: حداکثر ارتفاع ساختمان ها در شهر

مطابق نقشه و جدول پهنه بندی تراکمی شهر شهپیرزاد حداکثر تراکم ساختمانی در شهر برابر با ۲۰۰ درصد یعنی ۴ طبقه می باشد. همچنین عمده شهر شهپیرزاد در پهنه تراکمی ۱۸۰ درصد قرار دارد. بافت قدیم شهر که به صورت متراکم می باشد نیز دارای تراکم ۱۲۰ درصد است که انتخاب جنین تراکم هایی در تناسب با عرض معبر در آن محدود ها می باشد.

گروه بندی ساختمان ها

ساختمان ها بر اساس نوع کاربری آن ، تعداد ساکنان ، ارزش سرمایه های داخل آن ، مساحت بنا و تعداد طبقات به پنج گروه تقسیم می گردد : ساختمان های با درجه اهمیت ویژه ، ساختمان های با درجه اهمیت بسیار زیاد ، ساختمان های با درجه اهمیت زیاد ، ساختمان های با درجه اهمیت متوسط ، ساختمان های با درجه اهمیت کم . لازم به توضیح است که ساختمان های گروه اول و پنجم مشمول مقررات مبحث نمی گردند

ملاحظات معماری

شامل کلیات در مورد " رابطه معماری و پدافند غیرعامل " ، " ملاحظات طراحی محوطه " ، " جانمایی ساختمان " ، " فضاهای باز " ، ورودی ها " ، " مسیرهای دسترسی " ، جان پناه ها و دیوارهای محافظ " ، " طراحی پله و شیب راه در محوطه " و " مصالح سطوح کف معابر " می باشد .

طراحی معماری

این بخش شامل الزامات در مورد : " طراحی حجم ساختمان " ، عناصر الحاقی " ، جداره خارجی ساختمان " ، ارتباط فضای امن با سایر فضاها " ، مسیرهای حرکت " ، " مهاربندی پنجره و بازشوها " ، " تیغه بندی و عناصر غیر سازه ای " و " آسانسور و پلکان " می باشد .

فضاهای امن

این بخش شامل : "تعریف فضای امن " ، " جانمایی فضای امن " ، " مصالح و اعضای داخلی " ، و " الزامات طراحی " آن می باشد

جدول شماره ۲۲- ظرفیت فضای امن بر اساس کاربری ساختمان

ردیف	کاربری ساختمان	فضای امن
۱	بیمارستان ها و مراکز درمانی	به تعداد کل تخت های موجود
۲	مسکونی (پناهگاه خصوصی)	در هر واحد مسکونی به تعداد افراد
۳	هتل ها و مسافرخانه ها	به تعداد کل تخت های موجود
۴	مراکز اداری و تجاری	کل تعداد کارکنان
۵	فروشگاه های بزرگ	۱/۸ سطح زیر بنای فروشگاه
۶	مراکز مذهبی	-
۷	کارکردهای عمومی (سینما ، رستوران)	-
۸	انبار و نمایشگاه	۱/۱۰۰ سطح زیربنا

پناه گاه

پناه گاه به مکان اسکان موقت اطلاق می گردد که در مقابل تهدیدهای متعارف (بمباران غیر مستقیم) ، نسبت به ساختمان های معمول از ایمنی و پایداری به مراتب بالاتری برخوردار می باشد . پناهگاه مورد نیاز هر ساختمان باید بر اساس جدول زیر تامین گردد :

جدول شماره ۲۳- ظرفیت پناه گاه اختصاصی بر اساس کاربری ساختمان

ردیف	کاربری ساختمان	ظرفیت پناه گاه
۱	بیمارستان ها و مراکز درمانی	۱/۳ تعداد کل کارکنان
۲	مسکونی	۱/۳ تعداد افراد ساختمان
۳	هتل ها و مسافرخانه ها	۱/۳ کل تخت های موجود
۴	مراکز اداری و تجاری	۱/۳ تعداد کل کارکنان
۵	فروشگاه های بزرگ	۱/۱۰ سطح کل زیر بنای فروشگاه
۶	مراکز مذهبی	۱/۳ ظرفیت جمعیتی هر کدام
۷	کارکردهای عمومی (سینما ، رستوران)	۱/۳ تعداد صندلی ها
۸	انبار و نمایشگاه	۱/۱۵۰ سطح کل زیربنا

درجه اهمیت پناه گاه ها با توجه به عوامل مختلف مانند : درجه حفاظت مورد نظر ، نوع تهدیدهای مبنا ، اهمیت عملکردی و موقعیت مکانی آن تعیین می گردد . انواع پناه گاه ها نیز با توجه به درجه حفاظت ، نحوه عمل کرد ، مکان استقرار ، و مدت اقامت به انواع مختلف طبقه بندی می شوند . سایر مواردی که در این مبحث ذکر گردیده شامل : ویژگی های پناه گاه ها از نظر مشخصات عمومی فنی ، ورودی ها و خروجی ها ، مشخصه های مکانیکی و دینامیکی مصالح مصرفی ، نوع و مشخصات سیستم های سازه ای ، الزامات قانونی در مورد تاسیسات الکتریکی و مکانیکی ، سیستم های ارتباطی و مخابراتی انواع سازه های ساختمانی و ضوابط کلی احداث پناه گاه ها در مبحث بیست و یکم مقررات ملی ارائه گردیده است . با توجه به اهمیت پناه گاه ها در مواقع بروز خطر و ایجاد شرایط بحرانی ، پیش بینی ، برنامه ریزی پیگیری و انجام اقدامات مورد نیاز برای احداث پناه گاه ها توسط مجموعه مدیریت شهری الزامی است .

کلیه ادارات دولتی و سازمان های وابسته به آن و بناهای عمومی (سینما ، هتل ، ..) موظف به پیش بینی حفاظت بنا و ساکنان آن از خطرات احتمالی جنگ و بمباران و سوانح طبیعی براساس دستورالعمل ها می باشند .

در طراحی مجموعه های بزرگ مسکونی توجه به پدافند غیرعامل یکی از ضروری ترین ارکان طراحی است که سازمان تهیه کننده طرح موظف به مطالعه و ارائه راه حل های اجرایی می باشد .



وزارت راه و شهرسازی
اداره کل راه و شهرسازی استان سمنان
مدیریت شهرسازی و معماری

طرح جامع-تفصیلی شهر شه میرزاد

راهنمای نقشه

- اسکان اضطراری (فضای محصور)
- اسکان اضطراری (فضای باز)
- مرکز مدیریت بحران
- محدوده درمان اضطراری
- محدوده انبار اضطراری
- دسترسی های اصلی
- دسترسی های فرعی
- محدوده پیشنهادی
- مسیل
- حریم مسیل
- پیاده معابر پیشنهادی
- بدنه شبکه معابر پیشنهادی
- محور معابر پیشنهادی
- رودخانه

عنوان نقشه: پدافند غیرعامل و مدیریت بحران



سیستم تصویر: UTM_39N
پیشروی مبنای: GCS_WGS_1984

مدیر طرح: بهرام امین زاده
GIS و ترسیم: سعید توخیدی راد

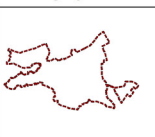
کنترل: وحید رحیم پور
تألیف: بهرام امین زاده

نام فایل: Crisis_Managment
شماره نقشه:

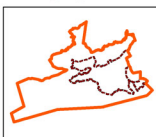
تاریخ شروع طرح: ۱۳۸۷/۱۲/۲۸
تاریخ تصویب طرح: ۱۴۰۰/۱۱/۳۰

توضیح:

اندکس سطح ۲:



اندکس سطح ۱:



پیوست شماره ۱ : احداث نمازخانه در اماکن اداری - تجاری و خدماتی

مطابق مصوبه شورای عالی شهرسازی و معماری ایران مورخ ۱۳۹۱/۳/۶ انجام می‌گردد :

ضوابط و مقررات مربوط به احداث نمازخانه در اماکن اداری، تجاری و خدماتی

(موضوع بند ب ماده ۱۶ قانون برنامه پنجم توسعه، اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی کشور)

ویرایش دهم

کلیات

شورای عالی شهرسازی و معماری ایران در جلسه مورخ ۱۳۹۲/۳/۶ بنابر وظیفه محوله بر اساس بند ب از ماده ۶ قانون برنامه پنجم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی کشور ضوابط و مقررات مربوط به احداث نمازخانه در اماکن اداری، تجاری و خدماتی را به شرح زیر مورد تصویب قرارداد. این آیین‌نامه از تاریخ ابلاغ برای کلیه اشخاص حقیقی و حقوقی لازم‌الاجرا خواهد بود.

هدف

هدف از این آیین‌نامه حفظ و رعایت کرامت نمازگزاران، ترویج فرهنگ نماز و اشاعه آن در جامعه، توجه به انجام این فرضیه در زمان‌های مقرر، ارتقاء فرهنگ عمومی، تأمین مکان متناسب با شأن نماز جهت انجام این فرضیه و رعایت الگوهای رفتاری منطبق با آموزه های دین مبین اسلام است.

حوزه شمول

تمامی اماکن تجاری، اداری، خدماتی قیدشده در طرح «تدقیق تعاریف و مفاهیم کاربری‌های شهری و تعیین سرانه آن‌ها» مصوب سال ۱۳۸۹ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران که جدیدالاحداث بوده و یا اماکنی که در بخش‌های موجود شهر مورد تخریب و نوسازی قرار می‌گیرند، فارغ از نوع مالکیت مشمول این ضوابط و مقررات خواهند بود.

تعریف

اماکن تجاری- اداری و خدماتی در این دستورالعمل به اماکن تعریف‌شده در بندهای (۲)، (۳)، (۴)، (۵)، (۶)، (۷)، (۸)، (۱۱)، (۱۳)، (۱۹) جدول شماره (۲) طرح تدقیق و مفاهیم کاربری‌های شهری و تعیین سرانه آن‌ها مصوب سال ۱۳۸۹ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران گفته می‌شود که حداقل زیربنای آن‌ها ۵۰۰ مترمربع است.

ضوابط و مقررات

احداث نمازخانه برای اماکن تعریف‌شده در بند ۳ این مصوبه الزامی است. حداقل مساحت نمازخانه‌ها به ترتیب مندرج در جدول زیر و بر اساس مساحت کل زیربنای ملک تعیین می‌گردد.

ردیف	مساحت زیربنا (مترمربع)	مساحت نمازخانه (درصد)
۱	از ۵۰۰ تا ۱۰۰۰ مترمربع	۱۰
۲	از ۱۰۰۰ تا ۲۰۰۰ مترمربع	۸
۳	از ۲۰۰۰ تا ۵۰۰۰ مترمربع	۴
۴	از ۵۰۰۰ تا ۱۰۰۰۰ مترمربع	۳
۵	از ۱۰۰۰۰ مترمربع به بالا	۲

تبصره ۱: چنانچه در شعاع ۲۰۰ متری این اماکن مسجد وجود داشته باشد، مساحت نمازخانه احداثی در این اماکن تا میزان ۵۰٪ مذکور در جدول فوق قابل کاهش بوده، لیکن در هر حال مساحت خالص نمازخانه نبایستی از ۲۵ مترمربع کمتر باشد.

تبصره ۲: مساحت وضوخانه و سرویس بهداشتی جزء مساحت نمازخانه محسوب نمی‌شود.

مساحت نمازخانه‌های احداثی جزء زیربنا محاسبه نمی‌شود.

پیش‌بینی سرویس بهداشتی عمومی وضوخانه مجزای زنانه و مردانه معادل حداقل ۲٪ کل مساحت زیربنا الزامی است. لیکن این مساحت در هر حال کمتر از ۱۵ مترمربع نخواهد بود و جزء زیربنا محاسبه نمی‌شود.

نمازخانه نباید با سرویس بهداشتی دارای دیوار و پیش فضای ورودی مشترک باشد.

وضوخانه بایستی از سرویس‌های بهداشتی منفک در نظر گرفته شود.

نمازخانه بایستی دارای پلان مربع یا مستطیل خالص بوده و حتی الامکان جهت قبله بر یکی از اضلاع اصلی منطبق باشد. در صورت استفاده از پلان مستطیل طول اضلاع بزرگ نباید بیش از دو برابر اضلاع کوچک باشد.

احداث نمازخانه در زیرزمین و پیلوت ممنوع است.

ورود به نمازخانه از جبهه قبله نمازخانه (ضلعی که رو به آن نماز خوانده می‌شود) ممنوع بوده و توصیه می‌شود در حالت اضطرار، در ورودی در منتهی الیه گوشه‌های این ضلع قرار گیرد.

محل نمازخانه می‌بایست برای مراجعین قابل شناسایی باشد و نصب تابلوهای راهنما برای جهت یابی الزامی است.

واحدهای مجاور نمازخانه نباید از میان کاربری‌های دارای سروصدای زیاد بوده و ترجیحاً از میان کاربری‌های متناسب (مثلاً کتابفروشی در کاربری تجاری) انتخاب شود.

تغییر عملکرد نمازخانه ممنوع است.

استفاده از نمازخانه برای اجرای مراسم آیینی و مذهبی مجاز خواهد بود.

پیش‌بینی سامانه های گرگایشی، سرمایشی، نور و تهویه طبیعی برای نمازخانه به تناسب فصول مختلف سال ویژگی های اقلیمی الزامی است.

هزینه های مربوط به تأمین، تعمیر و نگهداری نمازخانه و ملزومات (قرآن، کتاب های ادعیه، مهر و ...) آن بر عهده مالک یا مالکین است.

مالک یا مالکین بایستی نسبت به نظافت، پاکیزگی و آراستگی فضای نمازخانه اقدام نمایند.

از به کارگیری تزئینات و فضا سازی های نامتناسب با شأن نمازخانه (نظیر محراب های یونولیتی) و نوشتن آیات قرآن در ارتفاع قابل لمس اجتناب شود.

صدور پروانه ساختمانی از سوی مراجع ذی ربط و همچنین پایان کار از سوی شهرداری ها برای بناهای مذکور، منوط به احداث نمازخانه بر اساس ضوابط این مصوبه است.

توصیه می شود ارتفاع نمازخانه به اندازه عرض آن پیش بینی و احداث گردد. رعایت حداقل ارتفاع ۳ متر برای نمازخانه الزامی است.

درب نمازخانه برای بانوان و آقایان می بایست با تفکیک پیش فضای ورودی به صورت مجزا احداث گردد.

نمازخانه بایستی برای ناتوانان و کم توانان جسمی و حرکتی قابل دسترسی و استفاده باشد.

نظارت و پایش

ادارات کل راه و شهرسازی استان ها وظیفه نظارت و پایش این مصوبه را بر عهده خواهند داشت.

نماینده وزارت کشور در شورای عالی شهرسازی و معماری ایران در اردیبهشت ماه هر سال گزارشی از روند اجرای این مصوبه توسط شهرداری ها، به تفکیک استان ها و شهرستان ها به شورای عالی شهرسازی و معماری ایران ارائه می نماید.

اصلاح و بازنگری

این مصوبه هر پنج سال یک بار بنا به تشخیص اعضاء شورای عالی شهرسازی و معماری ایران قابل اصلاح، تکمیل و بازنگری است. بدیهی است تا انجام تغییرات بعدی مصوبه مذکور ملاک عمل خواهد بود.

پیوست شماره ۲ : ضوابط و مقررات شهرسازی و معماری برای افراد معلول جسمی و حرکتی