

مقدمه

طرح جامع شهری از جمله طرحهایی است که در نظام طرحهای توسعه و عمران، برای هدایت و کنترل توسعه نقاط شهری تهیه می‌شوند. این طرح اسناد مختلفی را برای تعیین چگونگی توسعه شهر و هدایت آن ارائه می‌دهد که یکی از آنها، ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی است. ضوابط و مقررات مزبور با توجه به عدم امکان ارائه کلیه پیشنهادات موردنظر در قالب سایر اسناد طرح از جمله نقشه‌های کاربری اراضی، تراکم‌های ساختمانی و نظایر اینها تدوین می‌شوند و سعی در هرچه بیشتر اجرایی کردن طرحها و برنامه‌های پیشنهادی طرح جامع دارند.

ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی طرح جامع، از طریق منطقه‌بندی شهر و تعیین استفاده‌های مجاز، مشروط و ممنوع در هر یک از مناطق، انتظام دادن به کاربریها، تعیین چگونگی تفکیک و قطعه‌بندی اراضی، نحوه اجرای شبکه‌های دسترسی پیشنهادی و نظایر اینها چارچوب مناسبی را برای تهیه طرح تفصیلی فراهم می‌آورد.

گزارش حاضر بر مبنای مصوبه مورخ ۱۳۷۰/۲/۹ شورایعالی شهرسازی و معماری ایران و مبتنی بر الگوی تهیه ضوابط و مقررات طرحهای جامع و هادی مصوب ۱۳۷۰/۲/۱۶ شورای مزبور تهیه شده که شامل شش بخش مختلف می‌باشد: بخش اول گزارش، شامل تعاریف و واژه‌های عام و کاربریایی است که در متن گزارش آورده شده است. در بخش دوم، منطقه‌بندی شهر و استفاده‌های مجاز، مشروط و ممنوع در هر یک از مناطق ارائه شده است. بخش سوم نیز به تعیین ضوابط و کاربریهای پیشنهادی طرح اختصاص یافته است. در بخش چهارم، ضوابط و مقررات عام و مشترک در تمامی کاربریها ارائه شده است که شامل موضوعات مختلفی همچون تفسیر مرزهای مشترک، قطعات و کاربریهای ناهماهنگ، شرایط ساختمان در زمینهای واقع در تقاطع شبکه‌های اصلی، مقررات مربوط به ارتفاع حصارها و دیوارها و... مقررات مربوط به همجواری و دسترسیهای مجاز کاربریهای مختلف و ... ، ضوابط مربوط به فضاهای باز همگانی، حریم‌های قانونی و ضوابط آنها و نظایر اینهاست. بخش پنجم به ملاحظات پدافند غیرعامل اختصاص یافته و در بخش پایانی نیز اساس طرح جامع شهر مشخص شده است.

۱- تعاریف واژه‌های عام و کاربریها^۱

۱-۱- تعاریف واژه‌ها و اصطلاحات عام

- سازمان مجری طرح

شهرداری و یا دستگاهی است که به طور قانونی مسئول اجرای طرح است.

- محدوده شهر

محدوده شهر عبارت است از حد کالبدی مشخص شده برای شهر در نقشه کاربری اراضی پیشنهادی طرح جامع که ضوابط و مقررات حاضر در آن لازم‌الاجراء می‌باشد.

- حریم شهر (طبق ماده دو قانون تعاریف محدوده و حریم شهر)

حریم شهر عبارت است از قسمتی از اراضی بلافصل پیرامون محدوده شهر که نظارت و کنترل شهرداری در آن ضرورت دارد و محدوده آن در قالب مصوبات طرح جامع مشخص گردیده و به عنوان یکی از اسناد طرح مزبور ارائه شده است.

- کاربری

نحوه استفاده از اراضی شهر را کاربری می‌گویند. مانند مسکونی، آموزشی، بهداشتی و نظایر اینها.

- کاربری مختلط

استقرار دو یا چند کاربری در یک قطعه زمین را کاربری مختلط گویند.

- حریم

به فضای پیرامونی یک عامل مصنوع (راه، ساختمان، محدوده با ارزش تاریخی یا فرهنگی، تأسیسات، خطوط لوله، شبکه برق فشار قوی و ...) و یا یک عامل طبیعی (رودخانه، چشمه، قنات، چاه و ...) اطلاق می‌شود که ساخت و ساز و فعالیت عمرانی در آن ممنوع و یا تابع شرایط خاص می‌باشد.

- قطعه زمین

زمینی که دارای حدود مشخص و تعریف شده و سند ثبتی یا عرفی می‌باشد.

- تفکیک زمین

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

۱- این مجلد براساس الگوی تهیه ضوابط و مقررات اجرایی طرحهای جامع و هادی مصوب ۱۳۷۰/۲/۱۶ و بیوست مصوبه مورخ ۱۳۷۰/۲/۹ اصلاح شده براساس مصوبه مورخ ۱۳۷۰/۲/۴ شورای عالی شهرسازی و معماری تهیه شده است.

- تجميع

تبدیل چند قطعه زمین به یک قطعه بزرگتر (پس از حل مسائل مالکیت و سایر مسائل حقوقی) را تجميع گویند. تجميع، عکس عمل تفکیک است.

- محله

کوچکترین واحد تقسیم‌بندی شهری، طرح است که در بردارنده عناصر زیر است:

- آموزشی (کودکستان و دبستان)

- تجاری مقیاس محله (تجاری‌های با مراجعات روزانه مانند خواربارفروشی و نظایر اینها)

- پارک محله

- زمین ورزشی مقیاس محله (زمین فوتبال)

- فرهنگی (خانه مشق، خانه فرهنگ و نظایر اینها)

- مذهبی (مسجد - حسینیه)

- بلوک شهری

بخشی از بافت شهری و متشکل از یک و یا چند قطعه زمین (ساخته شده و یا نشده) است که همه لبه‌های آن با گذرهای عمومی همجوار است.

- مجتمع (مسکونی یا خدماتی)

مجموعه‌ای از دو یا چند ساختمان است که در یک قطعه تفکیکی استقرار یافته‌اند.

- ساختمان مسکونی

بنایی است که به منظور سکونت یک یا چند خانوار ساخته شده است. عنوان ساختمان مسکونی شامل هتل، مهمانسرا، آسایشگاه و نظایر اینها نمی‌شود.

- واحد مسکونی

فضایی است مشتمل بر حداقل یک اتاق و معمولاً یک آشپزخانه و یک توالی که تمام یا قسمتی از ساختمان را تشکیل می‌دهد. دارای ورودی اختصاصی به خیابان، کوچه، راه‌پله یا راهروی مشترک است. شکل متعارف آن، خانه معمولی و واحد آپارتمانی است که برای سکونت یک خانوار ساخته می‌شود.

- تراکم جمعیتی ناخالص

نسبت جمعیت به مساحت کل محدوده شهر را تراکم جمعیتی ناخالص می‌گویند.

- تراکم جمعیتی خالص

نسبت جمعیت به مساحت اراضی مسکونی داخل محدوده را تراکم جمعیتی خالص می‌نامند.

- تراکم ساختمانی

نسبت مجموع مساحت زیربنای ساختمان در تمامی طبقات به مساحت کل زمین را تراکم ساختمانی می‌گویند.

- حداکثر تراکم ساختمانی مجاز

حداکثر تراکم ساختمانی است که هر قطعه زمین با توجه به ضوابط و مقررات طرح و ویژگی‌هایی مانند ابعاد زمین، محل استقرار نسبت به معبر و عرض معبر همجوار می‌تواند (با پرداخت عوارض تعدیل تراکم) از آن بهره‌مند گردد.

- تراکم ساختمانی پایه

تراکم ساختمانی پایه، حداکثر تراکم ساختمانی مجاز است که هر قطعه زمین مسکونی می‌تواند بدون پرداخت حق تعدیل تراکم، داشته باشد.

- عوارض تعدیل تراکم

عوارضی است که برای استفاده بیشتر از تراکم ساختمانی پایه تا حداکثر تراکم ساختمانی مجاز و با رعایت سایر ضوابط نظیر عرض معبر، حداکثر طبقات و نظایر آنها باید پرداخت شود.

- عوارض تغییر کاربری

عبارت از مابه‌ازایی است که پس از تصویب تبدیل نوع کاربری مصوب یک قطعه زمین به سایر کاربری‌های شهری توسط مراجع ذی‌ربط قانونی باید توسط مالک پرداخت شود.

- سطح اشغال بنا

سطحی از زمین می‌باشد که به وسیله اعیان (ساختمان) اشغال می‌گردد.

- سطح کل زیربنا

عبارت است از مجموع سطوح ساخته شده در یک قطعه زمین شامل سطوح مفید و غیرمفید اختصاصی و غیراختصاصی (مشاعات). به عبارتی، مقدار سطح مجاز جهت احداث بنا در یک قطعه زمین را گویند.

- سطح کل زیربنای مفید (در قطعات مسکونی)

سطح کل بنای ساخته شده در یک قطعه زمین مسکونی بدون منظور نمودن سطوح مربوط به پارکینگ، پیلوت و زیرزمین - در صورتی که زیرزمین صرفاً برای ایجاد انبار، تأسیسات، پارکینگ، اتاق سرایداری و موارد مشابه ایجاد شده باشد - را سطح کل زیربنای مفید گویند. در صورت استفاده مسکونی از زیرزمین، سطح قسمت مسکونی جزء سطح

زیربنای مفید محسوب خواهد شد. در قطعات غیر مسکونی، فقط سطوح مربوط به پارکینگ و تأسیسات، جزء سطح کل زیربنای مفید محاسبه نمی شوند.

- طبقه زیرزمین

طبقه ای از ساختمان است که بیشتر حجم آن پایین تر از سطح زمین قرار دارد و ارتفاع متوسط آن از سطح معبر حداکثر ۱۲۰ سانتی متر باشد.

- پیلوت

قسمتی از ساختمان هم سطح گذر که فاصله زیرسقف آن از گذر حداقل ۲/۲۰ و حداکثر ۲/۴۰ به اضافه ارتفاع سطح کاذب برای عبور لوله های تأسیساتی بوده و برای پارکینگ، تأسیسات و فضای عمومی ساختمان از آن استفاده می شود.

- طبقه همکف

طبقه ایجاد شده در سطح گذر عمومی که کف آن از سطح معبر حداکثر ۱/۲ متر ارتفاع داشته باشد.

- فضای باز

قسمتی از قطعه زمین است که در آن، ساختمانی بنا نشده باشد.

- نمای ساختمان

عبارت است از کلیه سطوح خارجی ساختمان که مشرف به معبر یا فضاهای عمومی باشد.

- پیش آمدگی یا کنسول

قسمت پیش آمده نسبت به سطح نمای ساختمان را کنسول یا پیش آمدگی گویند.

- ارتفاع ساختمان

فاصله عمودی مرتفع ترین حد یک ساختمان بدون در نظر گرفتن لبه دست انداز بام، خرپشته، بادگیر، دودکش، تجهیزات و نظایر اینها تا شیب متوسط گذرگاه یا معبر اصلی مجاور قطعه، ارتفاع ساختمان نامیده می شود.

- حیاط خلوت

فضای محصور و غیرمسقف که بیرون از حجم بنا (اعیانی) باشد و در مجاورت قطعه زمین همجوار قرار داشته و از آن برای نورگیری و تهویه استفاده شود.

- پاسیو (نورگیر)

به فضای باز بی سقف یا پوشیده شده با لایه نازک شفاف گفته می شود که در داخل ساختمان جهت تأمین نور و هوا به اطاقها، سالن و آشپزخانه و غیره ایجاد می شود.

- بالکن

سطح سرپوشیده‌ای از ساختمان در طبقات بالای همکف بنا را گویند که حداقل یک طرف آن باز باشد.

- بازشو

هرگونه روزن در ساختمان که امکان ارتباط به سمت روبرو را برقرار سازد، بازشو گویند.

- پارکینگ

محلّی که فقط برای توقف (موقت یا دائم) وسیله نقلیه موتوری دارای دو چرخ و بیشتر اختصاص یافته باشد.

- پخ

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

- تعریض

مربوط به افزایش عرض گذر موجود می باشد که در عمل به صورتهای مختلف انجام می شود. تعریض از محور (افزایش عرض گذر تا میزان تعیین شده به طور مساوی و نسبت به محور و آکس محور موجود) تعریض از یک طرف و تعریض طبق خط پروژه مصوب و غیره

- دوربرگردان

عبارت است از فضای بازی که در انتهای معابر بن بست برای دور زدن وسایط نقلیه پیش بینی شود .

- سطح معبر (کف)

متوسط ارتفاع بالاترین و پایین ترین نقطه گذر یا گذرهای مشرف به قطعه زمین را سطح معبر گویند.

- عرض گذر

اندازه طولی مستقیم دو سوی پوسته گذر را عرض گذر گویند. منظور از عرض گذرهای دارای تعریض، عرض آنها پس از تعریض است.

- بر زمین

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

- گذر پیاده

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

- گذر سواره

معبری که برای عبور و مرور وسایط نقلیه طراحی شده باشد.

- پارکینگ عمومی

عبارت است از محلی که افراد در موقع مراجعه به نقاط مختلف شهری از قبیل مراکز محلات، نواحی، مناطق و شهر بتوانند اتومبیل خود را در آن پارک نمایند.

- پارکینگ اختصاصی

عبارت است از مکانی که صاحبان اتومبیل به دلیل ارتباطی که با آن مکان دارند، می توانند اتومبیل خود را در آن متوقف سازند. این محل می تواند پارکینگ منزل و یا محل کار باشد.

- پروانه ساختمانی

مجوز احداث بناست که طبق ماده ۱۰۰ قانون شهرداریها، کلیه مالکین اراضی و املاک واقع در محدوده شهر و یا حریم آن باید قبل از هر اقدام عمرانی یا تفکیک اراضی و شروع ساختمان از شهرداری اخذ نمایند.

- تغییرات اساسی

هرگونه تغییر در وضع داخلی یا خارجی بنا که منجر به تغییرات اساسی نظیر تغییر سطح اشغال مجاز، تراکم ساختمانی مجاز و کاربری قطعه گردد، تغییرات اساسی گفته می شود.

- تغییرات غیر اساسی

اقدامات ساختمانی که شامل تغییر اساسی نگردد مانند جابجا کردن دیوارهای غیرباربر، پنجره‌ها، درها و غیره (با حفظ نور و تهویه مورد نیاز کلیه فضاها)، تغییرات غیر اساسی گفته می شود.

- منطقه بندی

تقسیم شهر به بخشهای مختلف برای استقرار عملکردهای اصلی مانند مسکونی، تفریحی-گردشگری و نظایر اینها را منطقه بندی گویند.

- کاربریهای پیشنهادی

در نقشه کاربری اراضی پیشنهادی مساحت و موقعیت انواع کاربریهای خدماتی و مسکونی براساس نیازها و کمبودهای شهر مشخص شده است. هرگونه تغییر در کاربریهای مزبور منوط به تصویب در مرجع قانونی مربوطه است.

۲-۱- تعاریف کاربریها

- کاربری مسکونی

اراضی اختصاص یافته جهت سکونت افراد را کاربری مسکونی گویند و دارای انواع گوناگون مانند مسکونی تک واحدی، مجتمع مسکونی و نظایر آنهاست.

- کاربری تجاری- خدماتی

شامل فضاهایی است برای انواع فعالیتهای بازرگانی و خدمات انتفاعی و غیرانتفاعی است. در طرح حاضر، مراتب عملکردی به شرح زیر می باشد:

۱- تجاری- خدماتی مقیاس محله‌ای شامل واحدهای تجاری- خدماتی است که مورد استفاده روزانه قرار می گیرند و باید در حاشیه محورهای با قابلیت تجاری- خدماتی مقیاس محله‌ای استقرار یابند مانند خواربار فروشی، نانوايي، بقالی، لبنیاتی و نظایر اینها.

۲- فعالیتهای تجاری- خدماتی مقیاس ناحیه‌ای فعالیتهای هستند که غالباً مراجعات به آنها بصورت هفتگی صورت می گیرد. مانند شیرینی فروشی، خشکشویی و نظایر اینها.

۳- فعالیتهای تجاری- خدماتی مقیاس شهری فعالیتهایی هستند که مراجعه به آنها غالباً به صورت ماهانه و یا حتی سالانه انجام می گیرد. مانند دندانپزشکی، بنگاه معاملات ملکی، فروشگاه صنایع دستی و نظایر آنها.

- کاربری آموزشی

این کاربری به اراضی اختصاص یافته برای فعالیتهای آموزش رسمی و عمومی تحت مدیریت وزارتخانه‌های آموزش و پرورش و کار و امور اجتماعی گفته می شود و شامل کلیه مراکز آموزشی مقاطع تحصیلی پیش دبستان تا پایان دوره هنرستان و پیش دانشگاهی و همچنین مدارس فنی و حرفه‌ای می باشد.

- کاربری درمانی- بهداشتی

به اراضی اختصاص یافته به خدمات پزشکی، درمانی و سلامت انسان و دام و مددکاری اجتماعی گفته می شود. این کاربری دربرگیرنده سطوح مختلف فعالیتهای درمانی مانند کلینیک پزشکان، درمانگاه، بیمارستان، زایشگاه، آزمایشگاه و نظایر اینها است. کاربری بهداشتی نیز شامل حمام‌های عمومی و سرویس‌های بهداشتی عمومی می شود.

- کاربری فرهنگی - هنری

کاربری فرهنگی - هنری شامل اماکن فرهنگی - هنری، کتابخانه ها، موزه ها، انجمنهای فرهنگی - هنری، فرهنگسراها، بناها یادبود مشاهیر فرهنگی - هنری، سینما، نمایشگاه فرهنگی - هنری، تئاتر، سالن اجتماعات و نظایر اینها می باشد.

- کاربری مذهبی

این کاربری به اراضی اختصاص یافته جهت انجام فرایض و مراسم دینی و مذهبی و بقاع متبرکه گفته می شود. این کاربری شامل مساجد، حسینیه ها، تکایا، مصلا، فاطمیه ها، هیئت ها، مهدیه ها، خانقاه، امامزاده، بقاع متبرکه و فضاهای مربوط به اقلیت های مذهبی (کلیسا و کنیسه) و نظایر اینها می باشد.

- کاربری ورزشی

به اراضی اختصاص یافته جهت ورزشهای مختلف از سطوح مبتدی تا حرفه ای گفته می شود. این کاربری شامل انواع فضاهای سرپوشیده و زمین های ورزشی بزرگ و کوچک مانند استادیوم ها، استخرها، باشگاه ها و زورخانه ها است.

- کاربری اداری - انتظامی

به اراضی اختصاص یافته جهت استقرار وزارتخانه ها، مؤسسات دولتی و مؤسسات و نهادهای عمومی غیردولتی و نیروهای انتظامی و بسیج گفته می شود. این کاربری شامل ادارات و نهادهای دولتی، بنیادها، دادسراها، دفاتر مؤسسات و شرکت ها و شعب مرکزی بانک ها و نظایر اینها و همچنین کلیه فعالیت های غیرنظامی و غیرتولیدی نیروهای انتظامی مانند دفاتر ستادی نیروی انتظامی و کلانتری ها و همچنین پایگاه های بسیج می باشد.

- کاربری تفریحی - گردشگری

این کاربری شامل اراضی اختصاص یافته به فعالیت هایی مانند قهوه خانه، رستوران، مسافر خانه، هتل، مهمانسرا، تالارهای پذیرایی، نمایشگاه های صنایع دستی و غیره می باشد.

- کاربری تجهیزات شهری

به اراضی اختصاص یافته به مستحدثات مورد نیاز و یا وابسته به آب، برق، مخابرات، گاز، فاضلاب و تجهیزات شهری شامل گورستان، غسلخانه، کشتارگاه، مراکز جمع آوری زباله، آتش نشانی، مراکز توزیع سوخت، میادین میوه و تره بار، میادین فروش دام (دواب) و نظایر اینها را کاربری تجهیزات شهری می گویند که با توجه به ضوابط و مقررات زیست محیطی می تواند در محدوده شهر یا در محدوده حریم آن احداث گردند.

- کاربری حمل و نقل و انبارداری

کاربری حمل و نقل و انبارداری شامل اراضی مربوط به حمل و نقل عمومی شهری و نگهداری کالا و مایحتاج شهروندان از قبیل: پایانه های اتوبوس بین شهری، اتوبوس شهری، مینی بوس شهری و بین شهری و همچنین ایستگاه های سواری درون و برون شهری، سردخانه ها، انبارها و سیلوها، پارکینگ های عمومی، میدین تخلیه بار و بارگیری و نظایر اینها می باشد.

- کاربری صنعتی (کارگاهی و صنوف مزاحم)

این کاربری شامل اراضی اختصاص یافته برای استقرار و تجمیع کارگاه ها و صنوف مزاحم شهری مانند تعمیرگاه های، اتومبیل، درب و پنجره سازی، مبل سازی، تراشکاری و نظایر اینها می باشد که باید بصورت یکپارچه توسط شهرداری آماده سازی شود. مجموعه مزبور باید محصور و به وسیله معابر با عرض حداقل ۱۵ متر از کاربری های همجوار جدا شوند. واحدهای فعالیتی مزبور می توانند با توجه به ضوابط و مقررات سازمان حفاظت محیط زیست احداث گردند. احداث واحدهای صنعتی مزاحم شهری همچون انواع تعمیرگاه های خودرو و کارگاه ها در حاشیه خیابانها و خارج از مجموعه کارگاهی پیش بینی شده در نقشه کاربری اراضی ممنوع است.

- پارک و فضای سبز

این کاربری شامل دو گروه فضاهای سبز تجهیز شده و تجهیز نشده است. فضاهای سبز تجهیز شده، امکان حضور و استفاده مردم برای گذران اوقات فراغت را فراهم می کند که شامل پارک های جنگلی، پارک های شهری و محله ای و پارک های عمومی تجهیز شده و یا بوستان های کودک و نظایر اینها می باشد. فضاهای سبز تجهیز نشده عمدتاً مورد استفاده مردم برای گذران اوقات فراغت قرار نمی گیرد و شامل فضاهای سبز حاشیه معابر اصلی و نظایر اینهاست.

- کاربری باغات و اراضی کشاورزی

اراضی اختصاص یافته به باغات و زمینهای زراعی گفته می شود. این کاربری شامل باغات و اراضی زراعی داخل محدوده شهر می باشد.

- معابر

کلیه سطوح مورد استفاده برای جابجایی انسان و کالا چه به صورت سواره و چه به صورت پیاده را کاربری معابر گویند.

۲- منطقه بندی شهر

به منظور اعمال مدیریت و کنترل نحوه استفاده از اراضی در بخش مسکن و انواع کاربریهایی که در نقشه کاربری اراضی پیشنهادی طرح جامع برای آنها امکان خاص تعیین نشده است، محدوده شهر گلوگاه به دو منطقه مسکونی و گردشگری تقسیم گردیده است. حریم شهر نیز به عنوان یک منطقه مجزا که دارای ضوابط و مقررات خاصی می باشد، تعیین شده است. شایان ذکر است که در منطقه مسکونی، محورهایی با عنوان محورهای با قابلیت تجاری - خدماتی مقیاس ناحیه ای و شهری برای استقرار کاربریهای تجاری و خدماتی مقیاس ناحیه ای، شهری و فراشهری تعیین گردیده است. مشخصات مناطق و محورهای مذکور به شرح ذیل است:

۲-۱- منطقه مسکونی

کل محدوده شهر به جز منطقه گردشگری و محورهای مختلط مسکونی - خدماتی مقیاس ناحیه ای و شهری بعنوان منطقه مسکونی پیش بینی شده است. منطقه مسکونی شامل سه پهنه تراکم ساختمانی D1, D2 و D3 می باشد که ضوابط تفکیک احداث بنا در آنها در قسمت مربوطه ذکر شده است.

۱-۱-۲- نحوه استفاده از اراضی در منطقه مسکونی

عملکرد اصلی اراضی این منطقه و نحوه استفاده از آنها مسکونی است. با توجه به اینکه عملکرد مسکونی در مجاورت خود به فضاهای خدماتی جانبی نیاز دارد، از این رو عملکردهای دیگری نیز در این منطقه می تواند استقرار یابد که شامل دو نوع استفاده های مجاز و مشروط هستند.

- استفاده های مجاز

- ۱- ایجاد کاربری مسکونی براساس تراکم های پیشنهادی طرح جامع
 - ۲- استفاده از ۱۰ درصد مساحت قطعه مسکونی تک خانواری تا مساحت حداکثر ۳۰ مترمربع جهت دایر نمودن مشاغل خانگی مانند آرایشگاه زنانه و دوزندگی .
 - ۳- خدمات اداری - بازرگانی طبق بند ۲۴ ماده ۵۵ قانون شهرداری مانند دفتر مهندسی، دفتر کالت و مطب پزشکی.
 - ۴- احداث تأسیسات و تجهیزات شهری مانند پست برق، منبع آب و پست گاز
 - ۵- احداث خوابگاه و پانسیون
- تبصره ۱: سطح زیربنای واحدهای مربوط به شاغل خانگی مشمول عوارض ویژه تجاری با توافق شهرداری خواهد شد و مساحت آن جزء سطح اشغال و تراکم مجاز قطعه محسوب می گردد.

تبصره ۲: چنانکه کاربری ملکی مسکونی باشد ولی بعنوان کاربری خدماتی در اجاره افراد یا نهادهای عمومی، خصوصی و دولتی قرار داشته باشد، پس از فسخ قرارداد، اجاره و تخلیه آن توسط اداره یفاعلیت مربوطه، کاربری ملک موردنظر همان کاربری قبل از اجاره خواهد بود.

تبصره ۳: مجاز نمودن فعالیتهای مشمول بند ۳ در اراضی مسکونی (بند ۲۴، ماده ۵۵ قانون شهرداری) به مفهوم تغییر دائمی کاربری آن قطعه نمی باشد.

تبصره ۴: موافقت شهرداری با صدور مجوز برای فعالیتهای مشمول بند ۳ در کاربری مسکونی به مفهوم نفی حقوق شهرداری در اخذ و دریافت عوارض پذیره یا عوارض ویژه استفاده انتفاعی غیر مسکونی از کاربریهای مسکونی نمی باشد.

تبصره ۵: رعایت تمامی ضوابط و مقررات طرح از قبیل عرض گذره پارکینگ و ... در خصوص کاربریهای فوق الذکر الزامی است.

تبصره ۶: موافقت شهرداری با فعالیت غیر مسکونی مجاز در روی اراضی با کاربری مسکونی برای مدت معین و محدود می باشد و در پایان هر دوره می تواند در صورت انطباق با ضوابط طرح بویژه تأمین پارکینگ تمدید شود. مدت مجوز هر دوره نباید بیش از ۵ سال تعیین شود. تمدید مدت برای دوره های بعد بلامانع است.

تبصره ۷: تقاضاهای استفاده غیر مسکونی مجاز از اراضی با کاربری مسکونی، برای آن دسته از فعالیتهایی که از گذشته شروع شده اند، نسبت به تقاضاهای جدید از اولویت بیشتری برخوردارند.

- استفاده های مشروط

علاوه بر استفاده های مجاز، تعدادی از کاربریهای خدماتی می توانند در محدوده های مسکونی احداث گردند که موقعیت و ضوابط استقرار آنها در طرح تفصیلی مشخص خواهد شد. استفاده های مزبور عبارتند از:

۱- کاربریهای آموزشی، فرهنگی - هنری و مذهبی در مقیاس محله ای منوط به همجواری با معبر بن باز با عرض ۱۲ متر و بالاتر

۲- واحدهای تجاری - خدماتی در مقیاس محله مانند خرده فروشی و تأمین مایحتاج روزانه (خواربار فروشی، لبنیاتی، نانوائی، قصابی، میوه فروشی و نوشت افزار) صرفاً در محدوده محورهای مشخص شده در نقشه کاربری اراضی پیشنهادی طرح به عنوان محور با قابلیت تجاری - خدماتی مقیاس محله ای با رعایت کامل ضوابط مشخص شده برای این محور

۳- واحدهای تجاری - خدماتی مقیاس ناحیه ای و شهری صرفاً در محدوده محورهای مشخص شده در نقشه کاربری اراضی پیشنهادی طرح به عنوان محور با قابلیت تجاری - خدماتی مقیاس ناحیه ای و شهری با رعایت کامل ضوابط مشخص شده برای این محور و همچنین ضوابط تعیین شده برای کاربری های مقیاس ناحیه ای و شهری قابل احداث در محور مزبور

۴- زمین‌های ورزشی و باشگاه در مقیاس محله‌ای منوط به همجواری با معبر بن‌باز با عرض ۱۲ متر و بیشتر
۵- مؤسسات بهداشتی- درمانی صرفاً شامل پایگاه بهداشتی، مرکز بهداشت و حمام عمومی منوط به همجواری با معبر بن‌باز با عرض ۱۲ متر و بیشتر

۶- فضای سبز تجهیز شده از نوع پارک‌های محله‌ای، گذرهای سبز عمومی و زمین‌های بازی کودکان و خدمات مشابه محله‌ای منوط به همجواری با معبر بن‌باز با عرض ۱۲ متر و بیشتر

- استفاده‌های غیر مجاز (ممنوع)

احداث هرگونه کاربری دیگری به جز کاربری‌های مجاز و مشروط تعیین شده، ممنوع می‌باشد.

۲-۲- منطقه گردشگری

این منطقه شامل اراضی واقع در اطراف رودخانه مشی به عمق ۵۰ متر است که موقعیت آن در نقشه کاربری اراضی پیشنهادی طرح مشخص گردیده است. این منطقه به دلیل داشتن امکانات و پتانسیل‌های متعدد در زمینه فعالیت‌های گذران اوقات فراغت، به صورت یک منطقه مجزا تعریف شده که نوع و نحوه استقرار کاربری‌های مختلف آن در بخش‌های گزارش مشخص گردیده است.

۲-۲-۱- نحوه استفاده از اراضی در منطقه گردشگری

۱-۲-۲-۱- استفاده‌های مجاز

- احداث هتل، رستوران، مسافرخانه، قهوه‌خانه، زائرسرا و سایر خدمات تفریحی - گردشگری مانند صنایع دستی، گل‌فروشی و پذیرایی بدون راه ورودی مجزا از بیرون ساختمان
- مراکز تفریحی همچون شهربازی، اردوگاه تفریحی و
- مراکز ورزشی سرباز و سرپوشیده
- پارک و فضای سبز عمومی
- احداث موزه یا نمایشگاه آثار تاریخی و هنری
- ایجاد پاسگاه انتظامی و پایگاه‌های بسیج
- سایر فعالیت‌های مرتبط با گردشگری
- احداث کاربری مسکونی

تبصره: احداث کاربری مسکونی در منطقه گردشگری تابع شرایط پهنه تراکمی D2 و D3 می‌باشد.

۳-۲- ضوابط و مقررات حریم شهر

براساس مواد ۲ و ۹۹ الحاقی به قانون شهرداری و همچنین قانون تعاریف محدوده و حریم شهر، روستا و شهرک و نحوه تعیین آنها، مصوب ۱۳۸۴/۱۰/۲۸ مجلس شورای اسلامی، ضروری است که شهرداری نظارت خود را بر کلیه فعالیتها و عملیات ساختمانی در داخل حریم اعمال نماید. با توجه به این موضوع و مبتنی بر مصوبه مورخ ۷۸/۸/۱۰ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران (موضوع ابلاغیه شماره ۳۰۰/۳۲۰/۸۵۹۸ مورخ ۸۸/۲/۲۱ معاون وزیر و دبیر شورای عالی شهرسازی و معماری ایران) در زمینه ضرورت پهنه‌بندی حریم در طرحهای توسعه و عمران (جامع) شهر، حریم شهر گلوگاه براساس امکانات و پتانسیل‌های آن و در چارچوب اهداف طرح جامع شهر و طرحهای فرادست به هشت پهنه مختلف شامل پهنه زراعی و باغی، پهنه تفریحی - گردشگری ساحلی، پهنه تفریحی - گردشگری جنگلی، پهنه تفریحی - گردشگری بلوار دریا، پهنه روستایی، پهنه آموزش عالی، پهنه خدمات بین‌راهی و پهنه صنعتی تقسیم شده است (نقشه شماره ۱).

ضوابط و مقررات هر یک از پهنه‌های هشت گانه فوق براساس قوانین و آئین‌نامه‌های مربوط از جمله موارد ذیل تنظیم و در ادامه آورده شده است.^۱

۱- آئین‌نامه مربوط به استفاده از اراضی، احداث بنا و تأسیسات در خارج از محدوده قانونی و حریم شهرها مصوب ۵۵/۲/۲۷ با اصلاحات بعدی

۲- قانون گسترش قطب‌های کشاورزی مصوب ۵۴/۴/۱۶ و لایحه قانونی اصلاح برخی از مواد قانون مزبور مصوب ۵۸/۹/۱۷ شورای انقلاب جمهوری اسلامی ایران

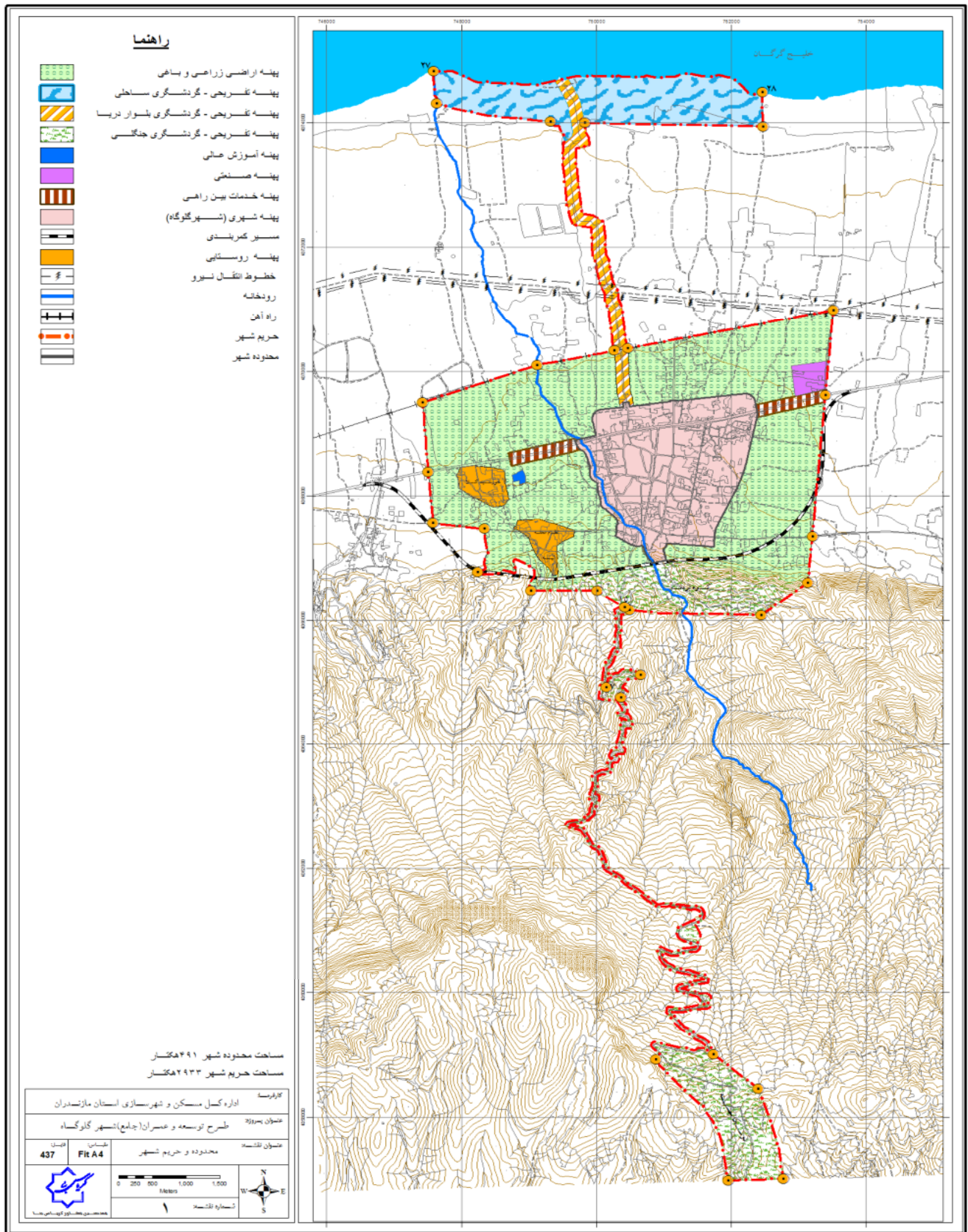
۳- آئین‌نامه قانون گسترش قطب‌های کشاورزی مصوب ۵۵/۴/۱۴ هیأت وزیران

۴- ماده ۱۴ قانون زمین شهری مصوب ۶۶/۶/۲۲ و دستورالعمل اجرایی آن مصوب ۷۴/۹/۱ هیأت وزیران

۵- قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها مصوب ۱۳۷۴/۳/۳۱ و آئین‌اجرایی آن مصوب ۷۴/۱۰/۲۴ و دستورالعمل اجرایی تبصره ۲ و ۳ ماده یک و تبصره یک ماده ۲ قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها مصوب ۷۵/۵/۱ وزارت کشاورزی

۶- اصلاحیه آئین‌نامه اجرایی قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها مصوب ۸۰/۱۲/۲۲ هیأت وزیران

۱- مجموعه قوانین و آئین‌نامه‌های مندرج در بندهای ۱ الی ۱۰ در قالب پیوست شماره چهار گزارش حاضر و ضوابط و معیارهای استقرار واحدهای صنعتی در قالب پیوست شماره سه آورده شده است.



- ۷- لایحه قانونی حفظ و گسترش فضای سبز در شهرها مصوب ۵۹/۳/۳ شورای انقلاب جمهوری اسلامی ایران
- ۸- قانون شکار و صید مصوب ۱۳۴۶/۳/۱۶ و اصلاحات بعدی آن مصوب ۱۳۵۳/۱۰/۳۰ و ۱۳۷۵/۹/۲۵
- ۹- قانون حفاظت و بهره‌برداری از جنگلها و مراتع مصوب ۱۳۴۶/۵/۳۰ و اصلاحات بعدی آن
- ۱۰- قانون تجدید تشکیلات و تعیین وظایف سازمانهای وزارت کشاورزی و منابع طبیعی و انحلال وزارت منابع طبیعی [تغییرنام سازمان شکاربانی و نظارت بر صید به سازمان حفاظت محیط زیست] مصوب ۱۳۵۰/۱۱/۱۲
- ۱۱- ضوابط و معیارهای استقرار واحدها و فعالیتهای صنعتی و تولیدی- تصویب نامه شماره ۷۸۹۴۶/ت/۳۹۱۲۷ هـ مورخ ۹۰/۴/۱۵ هیأت وزیران

۱-۳-۲- پهنه زراعی و باغی

این پهنه با توجه به امکانات و پتانسیل‌های آن در زمینه کشت محصولات سالانه و فعالیتهای باغداری به عنوان پهنه زراعی و باغی تعیین شده است. پهنه مزبور شامل اراضی قسمت‌های شمالی، شرقی و غربی و به طور محدودتر، اراضی جنوبی شهر است. این پهنه ۱۳۶۸/۴۴ هکتار وسعت دارد و ۴۶/۶۵ درصد از کل مساحت حریم را به خود اختصاص داده است.

۱-۳-۱-۱- استفاده‌های مجاز

- کشت محصولات سالانه آبی (زراعت آبی)
- کشت محصولات دائمی (باغداری)
- درختکاری برای ایجاد پارک جنگلی، پارک طبیعی و جنگل دست کاشت
- پرورش کرم ابریشم و زنبور عسل به روش سنتی
- دامداری و پرورش طیور به روش سنتی
- نهالستان و محوطه‌های پرورش گل به روش سنتی
- مستحدثاتی که بهره‌برداری (کاشت، داشت و برداشت) از زمینهای زراعی و باغها بدون آنها مقدور نباشد مثل تأسیسات چاه آب، حوضچه‌های تقسیم آب، کانال‌های انتقال و توزیع آب، اتاقکها و چپرهای جمع‌آوری محصولات کشاورزی و نظایر اینها

۲-۱-۳-۲- استفاده‌های مشروط

- ایجاد گلخانه منوط به کسب مجوز از کمیسیون تبصره یک ماده یک .
- احداث واحدهای دامداری، پرورش ماهی و آبزیان و مرغداری صنعتی منوط به موافقت ادارات حفاظت محیط زیست، جهاد کشاورزی و اداره صنایع و معادن و تصویب طرح در مراجع قانونی ذی ربط.
- احداث سردخانه و انباردائمی محصولات کشاورزی منوط به اخذ موافقت ادارات حفاظت محیط زیست و جهاد کشاورزی و تصویب طرح در مراجع قانونی مربوط.
- ایجاد انبارهای نگهداری موقت ادوات و محصولات کشاورزی با اخذ مجوز کمیسیون تبصره یک ماده یک قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغ‌ها.
- احداث صنایع تبدیلی و وابسته به فعالیتهای کشاورزی مانند فرآورده‌های دامی، خوراک دام، صنایع بسته‌بندی محصولات زراعی، صنایع فرآوری محصولات باغی و دامی، صنایع دستی روستایی و نظایر اینها منوط به موافقت ادارات حفاظت محیط زیست، جهاد کشاورزی و اداره صنایع و معادن و تصویب طرح در مراجع قانونی .
- استقرار و توسعه مراکز آموزشی و پژوهشی (آموزش عالی و مراکز آموزش فنی و حرفه‌ای) منوط به کسب موافقت ادارات حفاظت محیط زیست و جهاد کشاورزی و تصویب در مراجع ذی ربط
- ایجاد و توسعه مراکز بهداشتی- درمانی واجد ویژگی های خاص و با عملکرد فراشهری و منطقه‌ای مانند بیمارستان‌های تخصصی بزرگ، بیمارستان و آسایشگاه روانی، آسایشگاه معلولین ذهنی و جسمی، خانه سالمندان، اردوگاه معتادان، مراکز قرنطیه انسانی و حیوانی و نظایر اینها منوط به موافقت ادارات جهاد کشاورزی و حفاظت محیط زیست و تصویب در مراجع قانونی
- مجتمعها و استادیوم‌های ورزشی، میدانی اسب سواری، مراکز ورزشهای آبی، پیست اتومبیل سواری و موتورسیکلت و نظایر اینها منوط به اخذ موافقت ادارات جهاد کشاورزی و حفاظت محیط زیست و تصویب در مراجع قانونی مربوط
- ایجاد تأسیسات نظامی و انتظامی از قبیل پادگان‌های نظامی و انتظامی، میدانی تیر، اردوگاه پناهندگان خارجی، اردوگاه اسرای نظامی، زندان‌ها و ندامتگاه‌ها مشروط به موافقت ادارات حفاظت محیط زیست و جهاد کشاورزی و تصویب در مراجع قانونی ذی ربط

- ایجاد امکانات گردشگری و خدمات بین‌راهی از قبیل هتل، متل، کمپینگ، مجتمع خدماتی رفاهی بین‌راهی و نظایر اینها براساس موافقت ادارات جهاد کشاورزی و حفاظت محیط زیست و دستگاه‌های متولی همچون اداره کل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری (در مورد هتل) و اداره راهداری و حمل و نقل جاده‌ای (در مورد مجتمع‌های خدماتی بین‌راهی) و تصویب مراجع قانونی ذی‌ربط

- احداث و گسترش تجهیزات موردنیاز نقاط شهری و روستایی واقع در داخل حریم شامل کارخانه کمپوست و تبدیل زباله، پست تبدیل فشار گاز و برق، نیروگاه تولید برق، ایستگاه و سایت‌های مخابراتی و تلویزیونی، پایانه‌های بار و مسافر و نظایر اینها طبق نظر ادارات حفاظت محیط زیست و جهاد کشاورزی و تصویب طرح در مراجع قانونی مربوط

- احداث و توسعه گورستان و غسالخانه، کشتارگاه، مکان دفع زباله، تصفیه‌خانه آب و فاضلاب و پایانه مسافری صرفاً طبق پیشنهادات طرح جامع شهر و مبتنی بر اخذ موافقت ادارات حفاظت محیط زیست و جهاد کشاورزی

- ساخت و ساز مسکونی و خدماتی در داخل روستاها و توسعه آنها صرفاً در قالب طرح‌های هادی روستایی مصوب

- ایجاد واحد مسکونی برای مالکان اراضی زراعی و باغی منوط به اخذ نظریه کمیسیون تبصره یک ماده یک قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغی

- ایجاد و توسعه انواع شبکه حمل و نقل، مسیر خطوط انتقال نیرو (آب، برق، گاز و مخابرات) و حرایم آنها منوط به اخذ نظریه ادارات حفاظت محیط زیست و جهاد کشاورزی و تصویب در مراجع قانونی

- ایجاد سیل‌بند و سیل‌گیر و رعایت حرایم رودخانه، مسیل و کانالهای آب منوط به کسب موافقت شرکت آب منطقه‌ای

- ایجاد مستحذات مربوط به آبخیزداری و آبخوانداری منوط به تصویب در مراجع قانونی مربوط

۳-۱-۲-۳-۲- استفاده‌های ممنوع

بجز استفاده‌های مجاز و مشروط، هرگونه استفاده دیگری از اراضی پهنه زراعی و باغی ممنوع است.

۳-۱-۲-۳-۴- ضوابط تفکیک

- تفکیک اراضی زراعی و باغی در پهنه موردنظر تابع ضوابط تفکیک اراضی زراعی و باغ‌ها در خارج از محدوده قانونی شهرها موضوع ماده چهار آئین‌نامه اجرایی قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغ‌ها (مصوب ۱۳۷۵/۵/۱ وزارت کشاورزی) به شرح زیر می‌باشد:

۱- حداقل مجاز برای تفکیک اعم از تجزیه و افزاز اراضی آبی (غیر از موارد زیر): ۱۰ هکتار

۱-۱- حداقل مجاز برای تفکیک اراضی شالیزاران گیلان و مازندران: ۴ هکتار

۱-۲- حداقل مجاز برای تفکیک اراضی زیر شبکه‌های آبیاری (احداث شده یا آنچه احداث خواهد شد):

۵۰ هکتار

۵ هکتار

۲ حداقل تفکیک باغات آبی

۱۵ هکتار

۳- حداقل تفکیک باغات دیم

۳۰ هکتار

۴- حداقل تفکیک اعم از تجزیه و افراز اراضی دیم

۵- در خصوص تفکیک اراضی واقع در قطب‌های کشاورزی که دایر است و یا بعداً دایر می‌شود، ضوابط قانون

گسترش کشاورزی در قطب‌های کشاورزی مصوب ۱۳۵۴/۳/۵ و آئین‌نامه اجرایی قانون مذکور مصوب ۱۳۵۵/۴/۱۴ لازم‌الرعایه است.

- تفکیک اراضی زراعی و باغی در خارج از محدوده مصوب روستاها به منظور سکونت شخصی مالکین

کم‌بضاعت در مساحت کوچک طبق ضوابط تفکیک اراضی زراعی و باغ‌ها در خارج از محدوده شهرها موضوع ماده چهار آئین‌نامه اجرایی قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغ‌ها در حد عرف محل خواهد بود، مشروط به اینکه سطح زیربنا از ۷۵ مترمربع و سطح محوطه از یکصد مترمربع تجاوز ننماید، فقط برای یکبار مجاز است. افزایش سطح زیربنای مذکور در ارتفاع به صورت چند طبقه برحسب مجوز مراجع قانونی ذی‌ربط بلامانع است.

- تفکیک اراضی زراعی برای ایجاد صنایع، خدمات عمومی و تجهیزات تعیین شده در استفاده‌های مشروط پهنه

زراعی و باغی باید پس از اخذ مجوزهای لازم از اداره حفاظت محیط زیست و جهاد کشاورزی و مبتنی بر ضوابط و مقررات دستگاه اجرایی متولی (همچون اداره صنایع و معادن برای فعالیتهای صنعتی پیش‌گفته) و نیز تصویب مراجع قانونی ذی‌ربط انجام گیرد.

۵-۱-۳-۲- ضوابط احداث بنا

- احداث ساختمان مسکونی برای زارع و باغبان در اراضی زراعی و باغی خارج از محدوده روستاهای داخل

حریم باید براساس ضوابط اداره جهاد کشاورزی و تصویب در مراجع قانونی مربوط صورت گیرد.

- ساخت و ساز صنایع، خدمات عمومی و تجهیزات تعیین شده در استفاده‌های مشخص شده در پهنه

زراعی و باغی باید براساس ضوابط و مقررات دستگاه متولی و نیز دستورالعمل‌های ابلاغی معاونت برنامه ریزی و

نظارت راهبردی، مصوبات شورای عالی شهرسازی و معماری ایران و وزارت راه و شهرسازی و سازمانها و شرکت‌های تابعه آنها در زمینه تدوین ضوابط و مقررات فنی و ساختمانی صورت گیرد.

- منظور داشتن حداقل ۷۵ درصد از مساحت زمین به صورت فضای باز و در صورتی که ساختمان بیش از یک طبقه باشد، عدم تجاوز مساحت کل زمین زیربنای ساختمان از ۵۰ درصد مساحت زمین (موضوع بند ۴ ماده ۴ آئین‌نامه مربوط به استفاده از اراضی، احداث بنا و تأسیسات در خارج از محدوده قانونی و حریم شهرها مصوب ۱۳۵۵/۲/۲۷ هیأت وزیران) الزامی است.

- رعایت حریم نسبت به راه‌ها، دریا، رودخانه‌ها، جنگلها، دریاچه‌ها، تالاب‌ها، نهرهای عمومی، قنوات، چاه‌ها، مسیل‌ها، خطوط و پایه‌های انتقال نیروی برق، خطوط و پایه‌ها و تأسیسات مخابراتی، پل‌ها و تونل‌های واقع در مسیر راه‌ها یا تأسیسات عمرانی، لوله‌های انتقال نفت و گاز، سدها و کانال‌ها و شبکه‌های آبیاری، خطوط و لوله‌های آبرسانی، تأسیسات نظامی و انتظامی و امنیتی و مرزی، تصفیه‌خانه‌های آب و فاضلاب، سیل‌بندها و سیل‌گیرها و سایر تأسیسات عمومی و عمرانی و ابنیه و آثار تاریخی براساس ضوابط مصوب سازمان‌های ذی‌ربط و همچنین ضوابط مقرر توسط مراجع ذی‌ربط در مورد بهداشت عمومی و بهسازی و حفاظت محیط‌زیست الزامی است.

- رعایت قانون حفظ و گسترش فضای سبز در شهرها و آئین‌نامه‌های مربوط به آن به منظور جلوگیری از قطع بی‌رویه درخت در مورد اراضی مشجر و باغات داخل حریم ضروری است.

۲-۳-۲- پهنه تفریحی - گردشگری ساحلی

این پهنه براساس موقعیت قرارگیری آن در کنار دریای خزر و امکانات و پتانسیل‌هایی که در زمینه ایجاد و توسعه فعالیت‌های تفریحی و گردشگری مرتبط با دریا دارد، به عنوان پهنه تفریحی - گردشگری ساحلی مشخص گردیده است. رعایت حریم دریا براساس نظر مراجع قانونی از جمله سازمان حفاظت محیط‌زیست در این پهنه ضروری است. پهنه مزبور ۳۱۸/۰۱ هکتار وسعت دارد و ۱۰/۸۴ درصد از کل مساحت حریم شهر را در بر می‌گیرد.

۲-۳-۲-۱- استفاده‌های مجاز

- ایجاد سازه‌های سبک و موقت برای استفاده فصلی از دریا به منظور شنا، ماهیگیری و نظایر اینها

- تأسیسات حفاظت از محیط زیست دریا

- پارک ساحلی

۲-۳-۲-۲- استفاده‌های مشروط

- احداث مجتمع‌های ویلایی مشروط به تصویب طرح آن در مراجع قانونی مربوط
- ایجاد امکانات تفریحی - گردشگری همچون رستوران، هتل، متل، کمپینگ و نظایر اینها مشروط به تصویب طرح آنها در مراجع قانونی مربوط

- احداث مجموعه تجاری ارائه‌دهنده خدمات به گردشگران منوط به تصویب طرح در مراجع قانونی ذی‌ربط
- احداث تأسیسات ورزش‌های آبی و مرتبط با دریا مشروط به تصویب طرح در مراجع قانونی مربوط

۲-۳-۲-۳- استفاده‌های ممنوع

- هرگونه استفاده دیگری بجز استفاده‌های مجاز و مشروط ممنوع است.

۲-۳-۲-۴- ضوابط تفکیک

- حدنصاب تفکیک اراضی برای احداث مجتمع‌های ویلایی ۱۰/۰۰۰ مترمربع تعیین می‌گردد.
- حداقل اندازه تفکیک هتل، متل و کمپینگ تابع ضوابط سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری می‌باشد.
- حدنصاب تفکیک برای ایجاد رستوران به صورت مجزا ۵۰۰ مترمربع است.
- حداقل اندازه تفکیک برای احداث مجموعه تجاری ارائه‌دهنده خدمات به گردشگران ۲۰۰۰ مترمربع می‌باشد.
- حدنصاب تفکیک واحدهای تجاری داخل مجموعه نیز ۱۸ مترمربع (دهانه ۳ و عمق ۶ متر) است.

۲-۳-۲-۵- ضوابط احداث بنا

- ساخت و ساز مجتمع اقامتی باید براساس حداکثر سطح اشغال مجاز ۳۰ درصد، حداکثر تراکم ساختمانی ۱۸۰ درصد مساحت قطعه، حداکثر در ۶ طبقه و با حداقل عرض معبر ۱۶ متر صورت گیرد. حداکثر ارتفاع ساختمان برای ۶ طبقه با پیلوت ۲۴/۲ متر می‌باشد. ضمناً اختصاص ۵۰ درصد از فضای باز (عرصه) قطعه به فضای سبز و آبنا الزامی است.

- ساخت و ساز هتل، متل، کمپینگ و نظایر اینها تابع ضوابط سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری می‌باشد.

- احداث تأسیسات ورزش‌های آبی و مرتبط با دریا باید طبق ضوابط سازمان تربیت‌بدنی صورت گیرد.

- ایجاد رستوران باید براساس حداکثر سطح اشغال ۵۰ درصد و حداکثر در دو طبقه انجام گیرد. حداقل ۵۰ درصد فضای باز (عرصه) قطعه باید به فضای سبز و مابقی به پارکینگ مراجعه کنندگان اختصاص یابد.

- مجموعه تجاری ارائه دهنده خدمات به گردشگران باید به صورت یکپارچه طراحی گردد. احداث واحدهای منفرد به هر عنوان ممنوع است. حداکثر سطح اشغال مجموعه ۵۰ درصد، حداکثر تراکم ساختمان ۱۲۰ درصد می باشد.

حداکثر ارتفاع تجاری سطح اشغال مجموعه ۵۰ درصد و حداکثر تراکم ساختمانی ۱۰۰ درصد می باشد. ارتفاع مفید واحدهای تجاری در طبقه همکف حداقل ۳/۶۰ متر و حداکثر ۴/۵۰ متر و در طبقه اول حداقل ۳ متر و حداکثر ۳/۶۰ متر می باشد. اختصاص ۵۰ درصد از فضای باز (عرصه) مجموعه به فضای سبز و ۵۰ درصد مابقی به پارکینگ مراجعه کنندگان الزامی است.

۲-۳-۳- پهنه تفریحی - گردشگری جنگلی

این پهنه شامل اراضی جنوب حریم شهر است که در بردارنده ارتفاعات پوشیده از جنگل می باشد. پهنه مزبور ۴۹۹/۲۴ هکتار مساحت دارد و ۱۷/۰۲ درصد از کل سطح ۲۹۳۳ هکتاری حریم شهر را در بر می گیرد.

۲-۳-۳-۱- استفاده های مجاز

- احداث تأسیسات بهسازی و حفاظت از جنگل مثل پاسگاه های جنگل بانی، ایستگاه های تحقیقاتی و هواشناسی و نظایر اینها

- احداث تأسیسات حفاظت از محیط زیست جنگل (حفاظت از گونه های حیات وحش و گیاهی)

- درختکاری از جمله کاشت درختان با مصارف صنعتی

- ایجاد مستحذات مربوط به اجرای طرح های آبخیزداری، آبخوانداری و جلوگیری از بروز سیل

۲-۳-۳-۲- استفاده های مشروط

- ایجاد امکانات مربوط به طبیعت گردی مانند اقامتگاه و رستوران جنگلی به صورت یکپارچه مشروط به موافقت

ادارات منابع طبیعی و آبخیزداری و حفاظت محیط زیست و کسب مجوز از اداره میراث فرهنگی، صنایع دستی و

گردشگری و تصویب طرح در مراجع قانونی ذی ربط

- ایجاد مجموعه‌های مرتبط با حوزه تفریحی - گردشگری در مقیاس منطقه‌ای و ملی مشروط به موافقت ادارات منابع طبیعی، آبخیزداری و حفاظت محیط زیست و کسب مجوز از اداره میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری و تصویب طرح در مراجع قانونی مربوط.

- ایجاد و توسعه تأسیسات بهره‌برداری از جنگل و ذخیره و انباشت الوار طبق مجوز اداره کل منابع طبیعی و آبخیزداری - مرتعداری، دیم کاری و باغداری منوط به اخذ مجوز از اداره کل منابع طبیعی و آبخیزداری

۳-۳-۲- استفاده‌های ممنوع

- هر گونه استفاده دیگری بجز موارد تعیین شده به عنوان کاربریهای مجاز و مشروط بویژه ایجاد و توسعه نقاط جمعیتی موقت و دائم در قالب مجموعه‌های مسکونی، مجتمع‌های ویلایی، مکان، روستا، شهرک و نظایر اینها، زراعت آبی و احداث هر گونه واحد صنعتی - بجز تأسیسات بهره‌برداری از جنگل دارای مجوز از اداره کل منابع طبیعی و آبخیزداری - ممنوع است.

۳-۳-۳-۴- ضوابط تفکیک

- حدنصاب تفکیک زمین برای تأسیسات بهسازی و حفاظت از جنگل و حفاظت از محیط زیست آن تابع ضوابط دستگاه‌های اجرایی ذی ربط (اداره کل منابع طبیعی و آبخیزداری و اداره کل حفاظت محیط زیست) می‌باشد.

- حداقل اندازه تفکیک زمین برای اقامتگاه و رستوران جنگلی به صورت یکپارچه ۸۰۰ مترمربع تعیین می‌گردد.

- حدنصاب مجموعه‌های مرتبط با حوزه تفریحی - گردشگری در مقیاس‌های منطقه‌ای و ملی و اجزاء متشکله آن باید با توجه به نوع امکانات پیش‌بینی شده جهت استقرار در مجموعه و شرایط توپوگرافی و شیب زمین موردنظر و با رعایت حداقل قطع درختان و آسیب به محیط زیست جنگل توسط کمیته‌ای مرکب از ادارات منابع طبیعی و آبخیزداری، مسکن و شهرسازی، استانداری، میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری و کارفرما و تهیه کننده طرح تعیین گردد.

۳-۳-۳-۵- ضوابط احداث بنا

- ساخت و ساز تأسیسات بهسازی و همچنین حفاظت از جنگل و همچنین حفاظت از محیط زیست آن تابع ضوابط دستگاه‌های اجرایی ذی ربط می‌باشد.

- احداث اقامتگاه و رستوران جنگلی باید براساس رعایت حداکثر سطح اشغال ۳۰ درصد و حداکثر تراکم ساختمانی ۹۰ درصد در سه طبقه صورت گیرد. ۲۰ درصد از فضای باز مجموعه باید به فضای سبز و مابقی به پارکینگ غیرمسقف خودروهای مراجعه کنندگان اختصاص یابد.

- تأمین پارکینگ برای هر اطاق اقامتگاه جنگلی به صورت غیرمسقف، در داخل به صورت ۸۰ درصد فضای باز (عرصه) قطعه الزامی است. در صورت عدم امکان تأمین پارکینگ موردنیاز در عرصه قطعه، مابقی باید در داخل ساختمان اقامتگاه و به صورت مسقف ایجاد گردد.

- ساخت و ساز مجموعه‌های مرتبط با حوزه تفریحی - گردشگری در مقیاس منطقه‌ای و ملی و اجزاء متشکله آن باید براساس ضوابط و مقررات سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری و نیز دستورالعمل‌های فنی ابلاغی معاونت برنامه‌ریزی و نظارت راهبردی و وزارت راه و شهرسازی صورت گیرد.

۴-۳-۲- پهنه آموزش عالی

این پهنه در غرب حریم شهر و در ذیل و نزدیکی جاده بهشهر - گلوگاه واقع شده است. پهنه مزبور برای ایجاد دانشگاه آزاد اسلامی در نظر گرفته شده و اقدامات اولیه آن نیز صورت گرفته است. این پهنه ۳/۰۸ هکتار وسعت دارد و ۰/۱ درصد از کل سطح حریم شهر را در بر می‌گیرد.

۴-۳-۲-۱- استفاده‌های مجاز

- ایجاد واحدهای آموزش دانشگاهی و مستحدثات مرتبط شامل دانشکده‌ها، مراکز پژوهشی، رستوران و خوابگاه دانشجویان و اساتید و نظایر اینها

۴-۳-۲-۲- استفاده‌های مشروط و ممنوع

- هرگونه استفاده دیگری بجز موارد مجاز از پهنه مزبور ممنوع است.

۴-۳-۲-۳- ضوابط تفکیک

- تفکیک پهنه مزبور به هیچ وجه مجاز نیست. کل این پهنه باید برای احداث دانشگاه اختصاص یابد.

۴-۳-۲-۴- ضوابط احداث بنا

- ساخت و ساز در پهنه مزبور تابع ضوابط و مقررات مراجع قانونی مربوط از جمله دانشگاه آزاد اسلامی، وزارت علوم، تحقیقات و فناوری نظایر اینها است.

۵-۳-۲- پهنه صنعتی

این پهنه در شمال شرق شهر و شمال جاده گلوگاه- آزادشهر واقع شده است. پهنه مزبور با توجه به ضرورت پیش‌بینی مکانی برای استقرار صنایع رده‌های ۱ تا ۳ تقسیم‌بندی سازمان حفاظت محیط زیست پیش‌بینی شده و باید به صورت یکپارچه طراحی گردد. پهنه صنعتی ۲۳/۶۷ هکتار مساحت دارد و ۰/۸ درصد از حریم شهر را به خود اختصاص داده است.

۱-۵-۳-۲- استفاده‌های مجاز

- استقرار تمامی صنایع رده یک تا سه تقسیم‌بندی سازمان حفاظت محیط زیست
تبصره: به منظور مشخص کردن نوع صنایع قابل احداث در این پهنه، استعلام متقاضیان از اداره کل حفاظت محیط زیست استان در مورد تشخیص نوع صنعت و رده آن از نظر آلودگی و مزاحمت (طبق ضوابط و معیارهای استقرار واحدها و فعالیت‌های صنعتی و تولیدی مندرج در پیوست شماره سه و آئین‌نامه‌ها و مصوبات بعدی آن) ضروری است.

۲-۵-۳-۲- استفاده‌های مشروط

- استقرار انبارهای کالا و مواد اولیه صنایع و دفاتر فروش و نمایشگاه محصولات تولیدی منوط به پیش‌بینی آن در طرح آماده‌سازی مصوب مجموعه

۳-۵-۳-۲- ضوابط تفکیک

- تفکیک پهنه صنعتی به هیچ عنوان مجاز نیست. کل زمین باید به صورت یکپارچه توسط شهرداری طراحی و آماده‌سازی گردد. حدنصاب تفکیک واحدهای صنعتی داخل مجموعه ۱۰۰ مترمربع تعیین می‌گردد.
- مجموعه صنعتی باید به وسیله معابر حداقل ۱۴ متری از کاربریهای پیرامون جدا شود.

۴-۵-۳-۲- ضوابط احداث بنا

- حداکثر سطح اشغال مجاز ساختمانی ۵۰ درصد و حداکثر تراکم ساختمانی ۱۰۰ درصد سطح زمین می‌باشد.
- اختصاص ۲۵ درصد از فضای باز به درختکاری و گلکاری و آبنما الزامی است.

- حداکثر تعداد طبقات دو طبقه می باشد که بخشی یا تمامی طبقه همکف به عنوان کارگاه یا انبار و یا نمایشگاه و طبقه اول یا نیم طبقه داخل کارگاه جهت قسمت اداری و دفتری استفاده خواهد شد.

- ساختمان، باید در منتهی الیه دیواره های جانبی مجموعه قرار گیرد.

- به ازاء هر ۱۰۰ مترمربع زیربنا، تأمین یک پارکینگ الزامی است.

۵-۵-۳-۲- مقررات ویژه

- طرح مجموعه صنعتی باید به تصویب مراجع قانونی ذی ربط برسد.

- رعایت آئین نامه نحوه ایجاد مجتمع های صنعتی به شماره ۱۲۰۳۰۸/ت ۳۹۷۲۵ مورخ ۱۳۸۷/۸/۱۷ در خصوص ایجاد مجموعه صنعتی الزامی است.

۶-۳-۲- پهنه خدمات بین راهی

این پهنه شامل بخشی از اراضی پیرامون جاده ساری- مشهد در شمال غرب و شمال شرق شهر گلوگاه واقع در حریم شهر است که برای استقرار خدمات بین راهی در نظر گرفته شده است. مساحت این پهنه ۴۲/۶۹ هکتار است که ۱/۴۵ درصد از سطح حریم را در بر می گیرد.

۱-۶-۳-۲- استفاده های مجاز

- ایجاد مجتمع های خدماتی - رفاهی بین راهی و تیرپارک ها

۲-۶-۳-۲- استفاده های مشروط و ممنوع

- هر گونه استفاده دیگری بجز موارد مجاز، ممنوع است.

۳-۶-۳-۲- ضوابط تفکیک و احداث بنا

- تفکیک و ایجاد انواع مجتمع های خدماتی- رفاهی بین راهی و تیرپارک ها و عناصر عملکردی متشکله آنها باید براساس ضوابط و مقررات سازمان راهداری و حمل و نقل جاده ای کشور انجام گیرد.

- در ساخت مستحذات گردشگری مجتمع ها و تیرپارکها، رعایت ضوابط اداره میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری ضروری است.

- برای تعیین موقعیت سایت ایجاد مجتمع های خدماتی - رفاهی بین راهی و تیرپارک ها، اخذ نظریه ادارات جهاد کشاورزی، حفاظت محیط زیست و راه و ترابری، (در مورد عدم استقرار در محل طرح های آبی تقاطع های غیر همسطح یا همسطح و رعایت فاصله مناسب از آنها) ضروری است.

۲-۳-۷- پهنه تفریحی - گردشگری بلوار دریا

این پهنه شامل اراضی ۱۰۰ متری طرفین بلوار در حدفاصل شهر گلوگاه تا خلیج میانکاله می باشد. پهنه مزبور با توجه به امکانات و پتانسیل های آن برای ایجاد امکانات اقامتی، تفریحی و گردشگری به عنوان یک پهنه خاص در سطح حریم شهر مشخص گردیده است. مساحت این پهنه ۱۱۳/۸۸ هکتار است که ۳/۸۸ درصد از حریم شهر را در بر می گیرد.

۲-۳-۷-۱- استفاده های مجاز

- ایجاد مراکز اقامتی غیردائم شامل هتل، متل، زائرسرا، مسافرخانه و نظایر اینها
- احداث رستوران، به صورت مستقل
- ایجاد مجموعه های تجاری - خدماتی در بردارنده خدماتی همچون فروشگاه های عرضه کننده محصولات کشاورزی، بانک، رستوران، قهوه خانه، ویدئو کلوپ، واحدهای عرضه صنایع دستی و نظایر اینها
- ایجاد پارک و فضای سبز.

۲-۳-۷-۲- استفاده های مشروط

- احداث واحدهای تجاری - خدماتی شامل نمایشگاه و فروشگاه آثار هنری، تاریخی و صنایع دستی به میزان حداکثر ۱۰ درصد سطح اشغال بدون راه ورودی مجزا از بیرون ساختمان در هتل ها، مهمانسراها و زائرسراها
- ایجاد تجهیزات شهری مانند پست های تبدیل گاز و برق، پست های مخابراتی و نظایر اینها

۲-۳-۷-۳- استفاده های ممنوع

- ایجاد واحدهای مسکونی دائمی و مجتمع های ویلایی
- احداث هر گونه فعالیت های صنعتی

۴-۷-۳-۲- ضوابط تفکیک

- تفکیک اراضی موردنظر برای احداث خدمات اقامتی غیردائم شامل هتل، زائرسرا و نظایر اینها تابع ضوابط و مقررات اداره کل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری می باشد.
- حداقل اندازه قطعه زمین موردنظر برای ایجاد رستوران ۵۰۰ مترمربع می باشد.
- حدنصاب تفکیک زمین برای ایجاد مجموعه تجاری- خدماتی ارائه دهنده خدمات به گردشگران ۵۰۰ مترمربع می باشد. حدنصاب واحدهای تجاری- خدماتی داخل مجموعه نیز ۱۸۱ متر (دهنه ۳ متر و عمق ۶ متر) است.
- نسبت طول به عرض قطعه زمین مجموعه تجاری- خدماتی باید حداکثر سه به یک باشد.
- تفکیک اراضی برای ایجاد تأسیسات و تجهیزات شهری تابع ضوابط دستگاه متولی می باشد.

۵-۷-۳-۲- ضوابط احداث بنا

- احداث خدمات اقامتی غیردائم تابع ضوابط و مقررات اداره کل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری است.
- مجموعه های تجاری- خدماتی باید براساس حداکثر سطح اشغال ۵۰ درصد، تراکم ساختمانی ۱۰۰ درصد و حداکثر در ۲ طبقه احداث گردند. ارتفاع مفید واحدهای تجاری- خدماتی در طبقه همکف حداقل $3/60$ و حداکثر $4/50$ متر در طبقه اول حداقل ۳ متر و حداکثر $3/60$ متر است.
- حداقل ۵۰ درصد فضای باز (عرصه) قطعه باید به فضای سبز تبدیل شود و مابقی به پارکینگ مراجعان اختصاص یابد.
- تأمین پارکینگ برای هر واحد تجاری در مجموعه تجاری- خدماتی الزامی است. در صورت عدم امکان تأمین پارکینگ غیر مسقف در فضای باز مجموعه، ایجاد پارکینگ مسقف در زیرزمین یا پیلوت ضروری است.
- احداث تجهیزات شهری تابع ضوابط و مقررات دستگاه متولی می باشد.
- احداث رستوران به صورت مستقل باید براساس حداکثر سطح اشغال ۵۰ درصد و حداکثر در دو طبقه انجام گیرد. حداقل ۵۰ درصد فضای باز (عرصه) قطعه باید به فضای سبز و مابقی به پارکینگ مراجعه کنندگان اختصاص یابد.

۸-۳-۲- پهنه روستایی

این پهنه شامل محدوده مصوب روستاهای خورشید کلا و نظام محله می باشد که در قسمتهای غرب و جنوب غرب حریم شهر واقع شده اند.

۱-۸-۳-۲- استفاده های مجاز، مشروط و ممنوع

- استفاده های مجاز، مشروط و ممنوع کاربریها در پهنه روستایی تابع ضوابط و مقررات طرح هادی روستایی مصوب روستاهای مشمول (خورشید کلا و نظام محله) می باشد.

۲-۸-۳-۲- ضوابط تفکیک و احداث بنا

تفکیک اراضی مسکونی و غیرمسکونی و هرگونه ساخت و ساز در پهنه روستایی تابع ضوابط و مقررات طرح هادی مصوب روستاهای مشمول می باشد.

۴-۲- محوره‌های با قابلیت تجاری- خدماتی مقیاس ناحیه ای و شهری

علاوه بر منطقه مسکونی، گردشگری و حریم، در طرح جامع، محورهایی به عنوان محور با قابلیت تجاری- خدماتی مقیاس ناحیه‌ای و شهری مشخص شده است که امکان استقرار کاربری مسکونی، خدمات مقیاس ناحیه‌ای و شهری و مختلط مسکونی- خدماتی با عملکرد ناحیه‌ای، شهری و فراشهری در حاشیه آنها وجود دارد. این محورها با توجه به موقعیت و نقش آن در سطح شهر، ملاحظات ترافیکی و نیز با توجه به امکانات بالفعل و بالقوه‌ای که در زمینه‌های فوق دارد، تعیین شده است.

۴-۲-۱- نحوه استفاده از اراضی در محوره‌های با قابلیت تجاری- خدماتی مقیاس ناحیه‌ای و شهری

۴-۲-۱-۱- استفاده‌های مجاز

- کاربری مسکونی و کلیه کاربریهای تجاری- خدماتی مقیاس ناحیه‌ای و شهری مندرج در قسمت ب بند ۲-۲

۴-۲-۱-۲- استفاده‌های مشروط

سایر کاربریهای خدماتی مقیاس ناحیه‌ای، شهری و فراشهری همچون اداری، آموزشی، بهداشتی- درمانی، اداری- انتظامی، مذهبی، فرهنگی- هنری، تجهیزات شهری، تفریحی- گردشگری و پارک و فضای سبز به صورت مختلط یا مستقل منوط به رعایت ضوابط طرح

۴-۲-۱-۳- استفاده‌های ممنوع

- احداث سایر کاربریهایی که در استفاده‌های مجاز و مشروط ذکر نشده‌اند، ممنوع است.

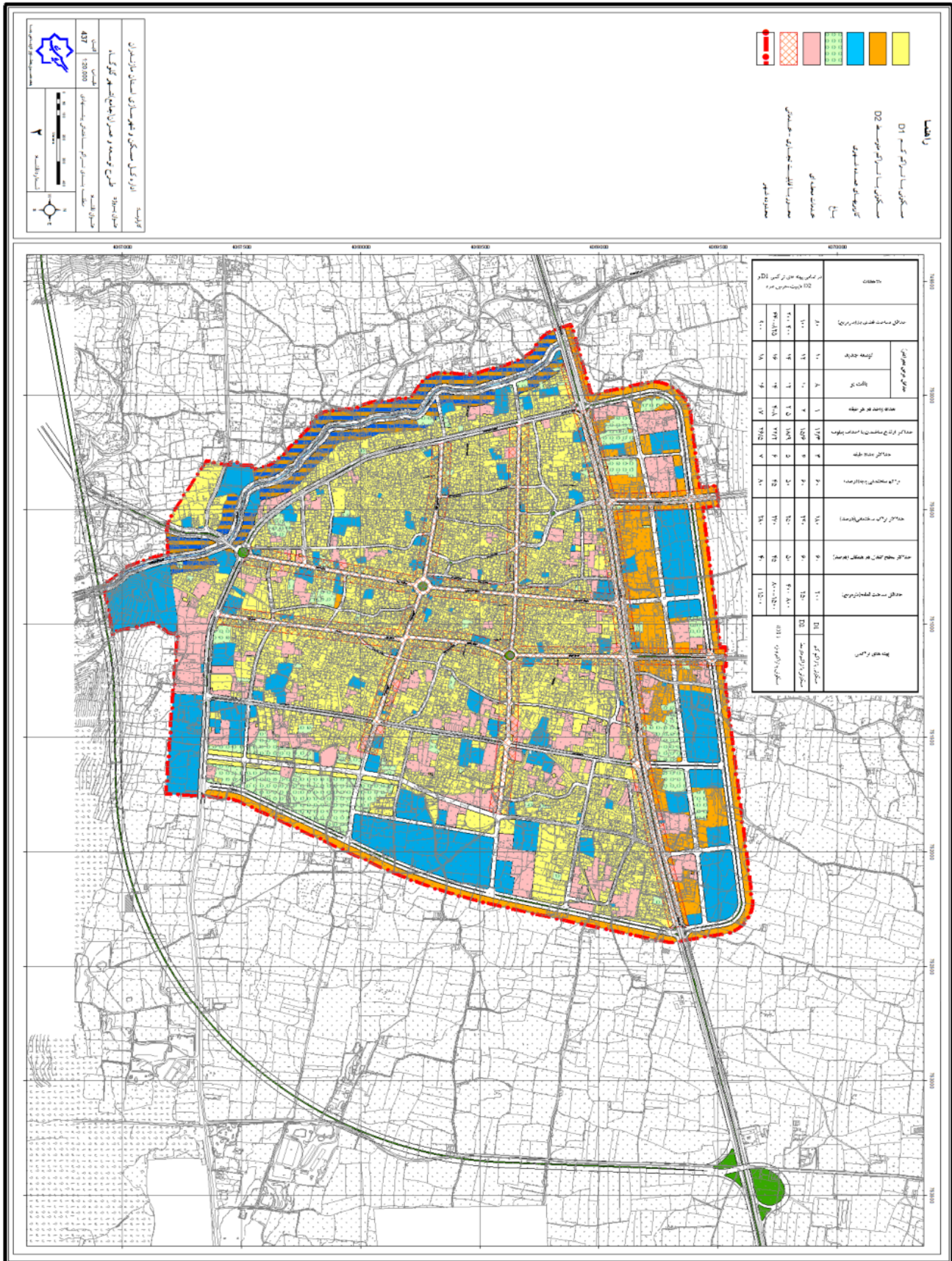
۳- ضوابط و مقررات تفکیک زمین و احداث ساختمان در کاربریها

۳-۱- کاربری مسکونی

در طرح جامع، کاربری مسکونی شامل سه نوع تراکم مختلف شامل تراکم کم (D1)، تراکم متوسط (D2) و تراکم زیاد (D3) می باشد که در نقشه شماره یک نشان داده شده است. جدول شماره ۱-۳ به تفصیل ضوابط و مقررات پهنه های تراکمی شهر را نشان می دهد.

جدول شماره ۱-۳: تراکم های ساختمانی پیشنهادی طرح جامع

ملاحظات	حداقل مساحت فضای باز (مترمربع)	حداقل عرض معبر (متر)		حداکثر تعداد واحد در هر طبقه	حداکثر ارتفاع ساختمان با احداث پیلوت	حداکثر تعداد طبقه	تراکم ساختمانی پایه (درصد)*	حداکثر تراکم ساختمانی (درصد)	حداکثر سطح اشغال در همکف (درصد)	مساحت قطعه (مترمربع)	پهنه های تراکمی
		توسعه جدید	باقی بر								
-	۸۰	۱۰	۸	۱	۱۲/۳	۳	۶۰	۱۸۰	۶۰	۲۰۰	D1 مسکونی با تراکم کم
-	۱۰۰	۱۲	۱۰	۲	۱۵/۶	۴	۶۰	۲۴۰	۶۰	۲۵۰	مسکونی با تراکم متوسط (D2)
تمامی پهنه های تراکمی D1 و D2 قابلیت اجرا دارد.	۲۰۰-۴۰۰	۱۴	۱۲	۲-۵	۱۸/۹	۵	۵۰	۲۵۰	۵۰	۴۰۰-۸۰۰	مسکونی با تراکم زیاد (D3)
	۴۴۰-۸۲۵	۱۶	۱۴	۷-۸	۲۲/۲	۶	۴۵	۲۷۰	۴۵	۸۰۰-۱۵۰۰	
	۹۰۰ و بیشتر	۱۸	۱۶	۷	۲۶/۵	۷	۸۰	۲۸۰	۴۰	+۱۵۰۰	



- کاربری مسکونی با تراکم کم (D1)

این اراضی که در قسمت جنوب محور امام رضا قرار دارند، دارای ضوابطی به شرح زیر می باشد:

- ضوابط تفکیک

- مساحت تفکیک در اراضی مسکونی با تراکم D1، ۲۰۰ مترمربع است.

تبصره یک- قطعه زمینهایی با مساحت بین ۱۲۵ تا ۲۰۰ مترمربع که تا زمان تصویب طرح جامع با تأیید مراجع قانونی تفکیک شده و دارای سند شش دانگ می باشند، در چارچوب این طرح مجاز شمرده می شوند (لیکن هیچگونه تفکیک مجددی نباید در آنها صورت گیرد). تراکم ساختمانی، سطح اشغال و تعداد طبقات و نحوه تأمین دسترسی، حداکثر ارتفاع ساختمان و نحوه استقرار بنا در این اراضی، مشابه ضوابط اراضی با مساحت ۲۰۰ مترمربع است.

تبصره دو - احداث بنا در قطعات با مساحت کمتر از ۱۲۵ مترمربع و همچنین کلیه قطعات با عرض کمتر از ۸ متر، ممنوع است. این اراضی باید با ملک مجاور تجمع شوند.

تبصره سه - هرگونه تفکیک در محدوده حریم شهر می بایستی براساس بخشنامه معاونت هماهنگی امور عمرانی وزارت کشور به شماره ۸۸۶۵/۳/۳۳ مورخ ۷۹/۹/۷ توسط مهندس شهرساز واجد صلاحیت دارای پروانه اشتغال به کار از وزارت مسکن و شهرسازی انجام و به امضاء برسد.

- تراکم ساختمانی و تعداد طبقات

تراکم ساختمانی پایه در اراضی مسکونی با تراکم D1، ۶۰ درصد و حداکثر تراکم ساختمانی در اینگونه اراضی، ۱۸۰ درصد مساحت زمین است. تعداد طبقات نیز حداکثر ۳ طبقه روی پیلوت یا زیرزمین می باشد.

- حداکثر سطح اشغال

حداکثر سطح اشغال مجاز طبقه همکف در ساختمانهای مسکونی با تراکم D1 ۶۰ درصد زمین است.

- حداکثر ارتفاع ساختمان

حداکثر ارتفاع ساختمان با تراکم D1 برای سه طبقه با پیلوت ۱۲/۳ متر و روی زیرزمین ۱۱/۱۰ متر (بدون احتساب جان پناه و خرپشته) می باشد.

- نحوه تأمین دسترسی و معابر همجوار

دسترسی در پهنه تراکمی D1 براساس شبکه‌های پیشنهادی طرح جامع انجام می گیرد. در هر حال، حداقل عرض معابر مجاور قطعه در منطقه تراکمی مزبور در صورت احداث ساختمان مسکونی ۳ طبقه در بافت پر ۸ متر و در توسعه جدید ۱۰ متر می باشد. در سایر موارد، رعایت ضوابط گذر بندی طرح الزامی است.

- نحوه استقرار بنا

با توجه به نحوه تفکیک قطعه، محل قرارگیری بنا در پلاکهایی که صرفاً در امتداد محورهای شریانی درجه دو (فرعی و اصلی) قرار دارند، به سمت خیابان و فضای باز در پشت بنا می‌باشد. در بقیه پلاکها، بنا (اعیان) در قسمت شمال پلاک و فضای باز (عرصه) در قسمت جنوب قرار می‌گیرد (نقشه شماره ۲).

- پارکینگ

به ازاء هر واحد مسکونی، تأمین یک واحد پارکینگ در زیرزمین یا پیلوت الزامی است. حداقل عرض پارکینگ ۳ متر برای یک واحد و ۴/۸ متر برای دو واحد با طول ۵ متر تعیین می‌شود.

- کاربری مسکونی با تراکم متوسط (D2)

تراکم D2 شامل اراضی بالای محور امام‌رضا (توسعه جدید شهر) است که دارای ضوابطی به شرح زیر می‌باشد:

- ضوابط تفکیک

- مساحت تفکیک در اراضی مسکونی با تراکم D2، ۲۵۰ مترمربع است.

تبصره یک- قطعه زمینهایی با مساحت بین ۱۲۵ تا ۲۵۰ مترمربع که تا زمان تصویب طرح جامع با تأیید مراجع قانونی تفکیک شده و دارای سند شش دانگ می‌باشند، در چارچوب این طرح مجاز شمرده می‌شوند (لیکن هیچگونه تفکیک مجددی نباید در آنها صورت گیرد). تراکم ساختمانی، سطح اشغال و تعداد طبقات و نحوه تأمین دسترسی، حداکثر ارتفاع ساختمان و نحوه استقرار بنا در این اراضی، مشابه ضوابط اراضی با مساحت ۲۵۰ مترمربع است.

تبصره دو- احداث بنا در قطعات با مساحت کمتر از ۱۲۵ مترمربع و همچنین کلیه قطعات با عرض کمتر از ۶ متر، ممنوع است. این اراضی باید با ملک مجاور جمع شوند.

تبصره سه- هرگونه تفکیک در محدوده حریم شهر می‌بایستی براساس بخشنامه معاونت هماهنگی امور عمرانی وزارت کشور به شماره ۸۸۶۵/۳/۳۳ مورخ ۷۹/۹/۷ توسط مهندس شهرساز واجد صلاحیت دارای پروانه اشتغال به کار از وزارت مسکن و شهرسازی انجام و به امضاء برسد.

- تراکم ساختمانی و تعداد طبقات

تراکم ساختمانی پایه در اراضی مسکونی با تراکم D2، ۶۰ درصد و حداکثر تراکم ساختمانی در اینگونه اراضی، ۲۴۰ درصد مساحت زمین است. تعداد طبقات نیز حداکثر ۴ طبقه روی پیلوت یا زیرزمین می‌باشد.

- حداکثر سطح اشغال

حداکثر سطح اشغال مجاز طبقه همکف در ساختمان‌های مسکونی با تراکم D2 معادل ۶۰ درصد مساحت زمین است.

- حداکثر ارتفاع ساختمان

حداکثر ارتفاع ساختمان با تراکم D2 برای ۴ طبقه با پیلوت ۱۵/۶ متر و روی زیرزمین ۱۴/۴۰ متر (بدون احتساب جان پناه و خرپشته) می باشد.

- نحوه تأمین دسترسی و معابر همجوار

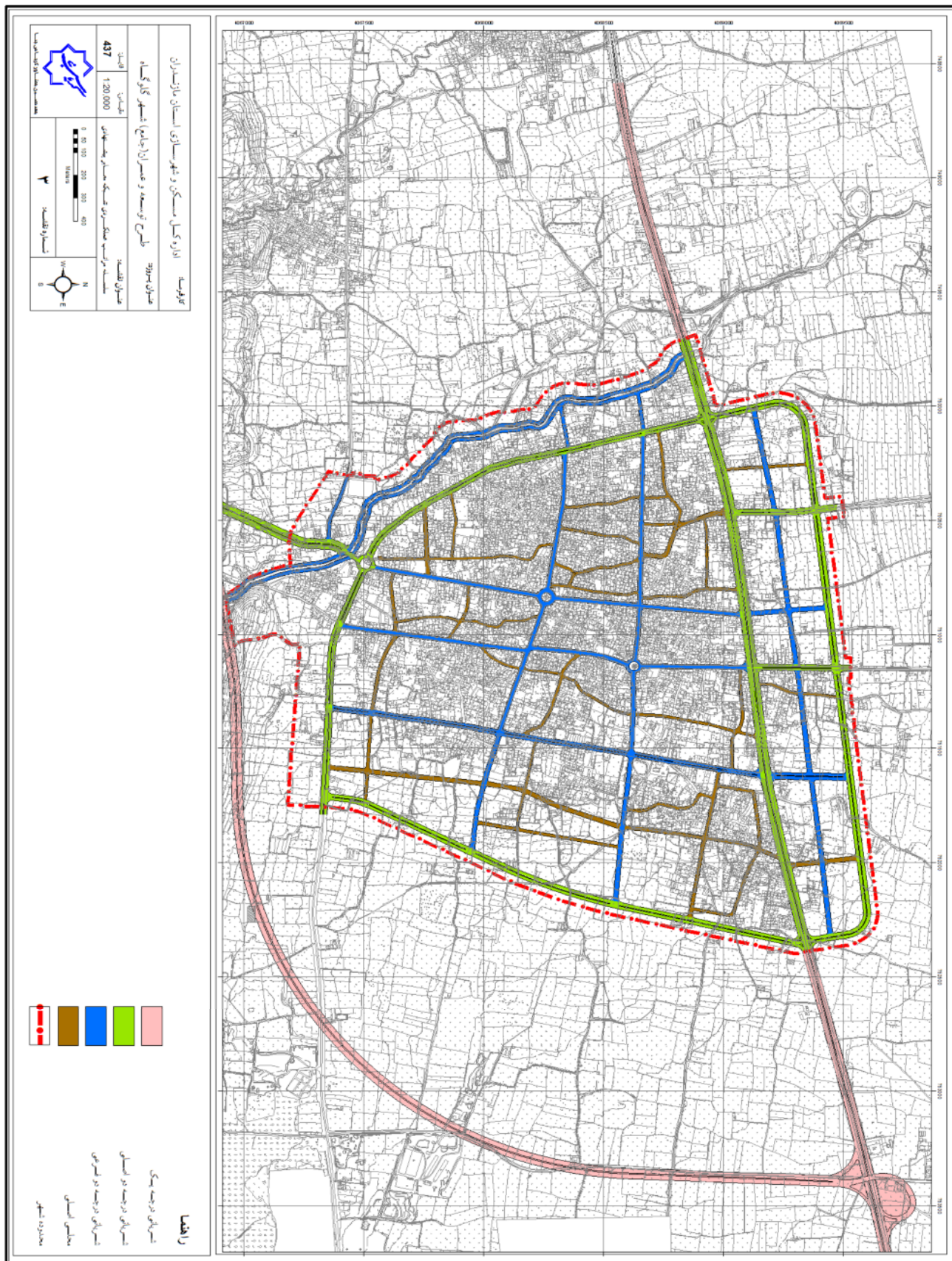
دسترسی در پهنه تراکمی D2 بر اساس شبکه‌های پیشنهادی طرح جامع انجام می گیرد. در هر حال، حداقل عرض معابر مجاور قطعه در منطقه تراکمی مزبور در صورت احداث ساختمان مسکونی در ۴ طبقه روی پیلوت یا زیرزمین در بافت پر ۱۰ متر و در بافت خالی ۱۲ متر می باشد. در سایر موارد، رعایت ضوابط گذر بندی طرح الزامی است.

- نحوه استقرار بنا

با توجه به نحوه تفکیک قطعه، محل قرار گیری بنا در پلاک‌هایی که صرفاً در امتداد محورهای شریانی درجه دو (فرعی و اصلی) قرار دارند، به سمت خیابان و فضای باز در پشت بنا می باشد. در بقیه پلاک‌ها، بنا (اعیان) در قسمت شمال پلاک و فضای باز (عرصه) در قسمت جنوب قرار می گیرد (نقشه شماره ۲).

- پارکینگ

به ازاء هر واحد مسکونی، تأمین یک واحد پارکینگ در زیرزمین یا پیلوت الزامی است. حداقل عرض پارکینگ ۳ متر برای یک واحد و ۴/۸ متر برای دو واحد با طول ۵ متر تعیین می شود.



- کاربری مسکونی با تراکم زیاد (D3)

این نوع تراکم برای تشویق ساکنان شهر به احداث مجتمع‌های مسکونی مدنظر قرار گرفته که در کل محدوده شهر قابل اجرا و تابع ضوابط زیر می‌باشد:

- ضوابط تفکیک

- حداقل مساحت تفکیک در اراضی مسکونی با تراکم D3، برابر ۴۰۰ مترمربع است.

تبصره یک: هرگونه تفکیک در محدوده حریم شهر می‌بایستی براساس بخشنامه معاونت هماهنگی امور عمرانی وزارت کشور به شماره ۸۸۶۵/۳/۳۳ مورخ ۷۹/۹/۷ توسط مهندس شهرساز واجد صلاحیت دارای پروانه اشتغال به کار از وزارت مسکن و شهرسازی انجام و به امضاء برسد.

- ضوابط احداث بنا

- سطح اشغال، تراکم ساختمانی، تعداد طبقات، ارتفاع ساختمان و عرض معبر

الف- در قطعه زمینهای با مساحت ۴۰۰ تا ۸۰۰ مترمربع، حداکثر سطح اشغال مجاز ۵۰ درصد، تراکم پایه ۵۰ درصد و حداکثر تراکم ساختمانی ۲۵۰ درصد مساحت قطعه است. حداکثر طبقات قابل احداث ساختمان در این اراضی، ۵ طبقه و حداقل عرض معبر در بافت پر ۱۲ متر و در بافت جدید ۱۴ متر تعیین می‌گردد. حداکثر ارتفاع ساختمان برای ۵ طبقه با پیلوت ۱۸/۹ متر می‌باشد. تبصره: اختصاص حداقل ۱۰ درصد از فضای باز (عرصه) ساختمانهای مسکونی به فضای سبز الزامی است.

ب- در قطعه زمینهایی با مساحت ۸۰۰ تا ۱۵۰۰ مترمربع، حداکثر سطح اشغال مجاز ۴۵ درصد، تراکم ساختمانی پایه ۴۵ درصد و حداکثر تراکم ساختمانی ۲۷۰ درصد مساحت قطعه است. حداکثر تعداد طبقات قابل احداث ساختمان در اینگونه اراضی، ۶ طبقه و حداقل عرض معبر در بافت پر ۱۴ متر و در بافت جدید ۱۶ متر تعیین می‌گردد. حداکثر ارتفاع ساختمان برای ۶ طبقه با پیلوت ۲۲/۲۰ متر می‌باشد.

ج- در قطعه زمینهایی با مساحت ۱۵۰۰ متر و بیشتر، حداکثر سطح اشغال مجاز ۴۰ درصد، تراکم ساختمانی پایه ۸۰ درصد و حداکثر تراکم ساختمانی ۲۸۰ درصد مساحت قطعه است. حداکثر تعداد طبقات قابل احداث ساختمان در اینگونه اراضی ۷ طبقه و حداقل عرض معبر در بافت پر ۱۶ متر و در بافت جدید ۱۸ متر تعیین می‌گردد. حداکثر ارتفاع ساختمان برای ۷ طبقه با پیلوت ۲۶/۵ متر می‌باشد.

- پارکینگ

به ازاء هر واحد مسکونی، تأمین یک واحد پارکینگ در پیلوت الزامی است. حداقل عرض پارکینگ ۳ متر برای یک واحد و ۴/۸ متر برای ۲ واحد با طول ۵ متر تعیین می‌گردد. استفاده از فضای باز برای تأمین پارکینگ ممنوع است.

۴-۱-۳- ضوابط و مقررات عام و مشترک کاربری مسکونی

- نحوه استقرار ساختمان در زمین و اشراف

- به منظور بهره‌گیری مناسب از نور آفتاب و هوا و در نظر گرفتن مسائل اشراف، ساختمان می‌بایست در قسمت شمال قطعه و حداکثر در ۶۰ درصد طول قطعه استقرار یابد. پلاک‌هایی که در امتداد محورهای شریانی درجه دو (اصلی و فرعی) قرار گرفته‌اند، طبق ضوابط طرح، بنا (اعیانی) به سمت خیابان و فضای باز (عرصه) در پشت بنا قرار می‌گیرد. برای قطعاتی که ساختمان در جهت شمال قطعه استقرار پیدا می‌کند، مساحت حیاط خلوت و نورگیرها جزء سطح اشغال مجاز محاسبه می‌گردد، اما مشمول عوارض شهرداری نمی‌شود.

- شیشه پنجره‌های مشرف به حیاط پلاک روبرو و همچنین پنجره‌های طبقات بالای همکف به حیاط خلوتها باید مشجر باشد.
- احداث هر گونه پیش‌آمدگی در بدنه ساختمان در قالب ایوان، بالکن، پاگرد و نظایر اینها در بیرون از حد قطعه در معابر ممنوع است.

- نماسازی ساختمانهای مسکونی باید براساس ضوابط و مقررات ارتقاء کیفی سیما و منظر شهری مصوبه مورخ ۸۷/۹/۲۵ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران به انجام رسد (ن.ک به پیوست شماره یک).

- پارکینگ

- در تمامی تراکم‌های مسکونی سه گانه کم، متوسط و زیاد به ازاء هر واحد مسکونی، پیش‌بینی یک واحد پارکینگ مسقف در پیلوت یا زیرزمین ضروری است.

تبصره: در واحدهای مسکونی یک طبقه تک واحدی که دسترسی سواره به حیاط از معبر وجود دارد، محوطه حیاط بعنوان پارکینگ (حداکثر یک واحد پارکینگ) قابل قبول است.

- حداقل مساحت ناخالص یک واحد پارکینگ در ساختمانهای یک طبقه که دارای یک واحد مسکونی می‌باشند برابر ۲۰ مترمربع و برای ساختمانهایی که بیش از یک واحد مسکونی دارند برابر با ۲۵ مترمربع تعیین می‌گردد.

- در ساختمانهایی که پیلوت احداث نمی‌شود، حداقل ارتفاع پارکینگ در زیرزمین ۲/۲۰ متر و حداقل ارتفاع ورودی پارکینگ ۱/۹ متر می‌باشد.

- پارکینگ باید دسترسی مستقیم به طبقات ساختمان هم از طریق پله و هم از طریق آسانسور داشته باشد.

- حداکثر شیب رامپ پارکینگ ۱۵ درصد است که شروع آن باید در حریم ملک باشد.

- ارتفاع پیلوت حداقل ۲/۲۰ و حداکثر ۲/۴۰ متر تعیین می‌گردد.

- ابعاد و تناسب قطعات

- حداقل عرض یک قطعه زمین مسکونی برابر با یک سوم طول آن تعیین می گردد. به عبارتی، اگر طول یک زمین ۳۰ متر بود، عرض آن نباید از ۱۰ متر کمتر باشد.

- نورگیری و تهویه طبیعی

- کلیه اتاقهای اصلی و راهروها در اینیه مسکونی حتی الامکان باید دارای تهویه و نور طبیعی باشند.
- راه پله باید حتی المقدور از نور طبیعی برخوردار باشد.
- هواگیری و نورگیری از مالکیتها مجاور ممنوع است.
- نورگیرهایی که برای تامین نور آشپزخانه پیش بینی می شود، عرض آنها باید حداقل ۲ متر و مساحت آنها حداقل ۶ مترمربع باشد. در قطعات با مساحت کمتر از ۲۰۰ مترمربع لحاظ ۳ درصد مساحت پلاک برای این منظور کافی است، مشروط به اینکه عرض آن در هر صورت کمتر از ۲ متر نباشد.
- حداقل مساحت حیاط خلوتها و حیاطهای داخلی برای نورگیری فضاهای اصلی ساختمان (پذیرایی، ناهارخوری، نشیمن و اتاق خوابها) ۱۲ مترمربع و حداقل عرض آنها ۳ متر می باشد.
- در مجتمعهای مسکونی، در مواردی که نور اطاقهای دو واحد مسکونی مستقل، از یک حیاط خلوت یا پاسیو تأمین می شود، فاصله پنجره های مقابل یکدیگر (در اطاقهای اصلی) نباید کمتر از ۴ متر باشد.
- مساحت حیاط خلوتهای در نظر گرفته شده در بر گذرها که بصورت عقب نشینی اختیاری احداث می شوند، به هر اندازه که باشد، جزء سطح اشغال مجاز محسوب خواهد شد.
- حداقل مساحت پاسیو جهت نورگیری اتاقها و فضاهای اصلی یک واحد مسکونی ۶ مترمربع و عرض آن حداقل ۲ متر است.
- ارتفاع نورگیر زیرزمین (پنجره) حداکثر ۹۰ سانتی متر از کف تمام شده حیاط تا زیرسقف است. در زمینهای شیبدار، حداکثر ارتفاع بزرگترین پنجره ۹۰ سانتی متر تعیین می گردد.
- مساحت حیاط خلوتها، نورگیرها و پاسیوها در صورت انطباق با ضوابط یاد شده، جزء سطح اشغال محسوب می شود، اما مشمول عوارض شهرداری نمی گردد.

- بازشوهای ساختمان

- احداث پنجره به فضاهای باز و حیاط خلوتها در طبقات همکف، بدون ایجاد دیواری به ارتفاع ۹۰ سانتی متر ممنوع است.

- فضاها و تأسیسات روی بام

- نصب تأسیسات بر روی بامهای هم سطح باید حداقل به فاصله ۲ متر از لبه بام صورت پذیرد.
- حداقل ارتفاع جان پناه از کف بام ۹۰ سانتی متر است.

- حداکثر ارتفاع خرپشته ۲/۵۰ متر است.
- احداث هر گونه انبار موقت و دائم بر روی بام ممنوع است.
- حداقل عرض راه پله دو طرفه ۲/۱۰ متر است.
- سطح راه پله جزء سطح اشغال مجاز محسوب می گردد. اما در محاسبه عوارض شهرداری لحاظ نمی شود.
- سطح راه پله به مساحت ۱۰ مترمربع در قطعات مسکونی جزء تراکم ساختمانی محسوب نمی گردد.

- پیش آمدگی و نماسازی

- براساس مصوبه ۸۹/۹/۲۵ شورایعالی شهرسازی و معماری ایران در زمینه ضوابط و مقررات ارتقاء کیفی سیما و منظر شهری (پیوست شماره دو گزارش حاضر) احداث هر گونه پیش آمدگی در بدنه ساختمان در قالب ایوان، بالکن، پاگرد و نظایر اینها در بیرون از حد قطعه در معابر ممنوع است.
- نماسازی باید طبق مصوبه مذکور شورایعالی شهرسازی و معماری ایران انجام گیرد.

- سایر ضوابط و مقررات

- حداقل مساحت مفید واحد مسکونی ۷۵ مترمربع تعیین می گردد. احداث واحد مسکونی با مساحت کمتر از آن ممنوع است.
- هر واحد مسکونی باید دسترسی مستقیم به فضاهای مشاع (راه پله، پشت بام، پارکینگ، حیاط و اتاق تأسیسات) داشته باشد.
- سطح مورد نیاز پارکینگ در واحدهای مسکونی جزء تراکم مجاز محسوب نمی شود.
- مساحت انباری حداکثر ۵ مترمربع به ازاء هر واحد مسکونی مشمول عوارض شهرداری نمی گردد، اما جزء سطح اشغال مجاز محسوب می شود. انباری باید الزاماً در زیرزمین یا پیلوت تأمین شود.
- حداکثر ۳ مترمربع به ازای هر واحد آسانسور در هر طبقه مشمول عوارض شهرداری نمی شود، اما جزء سطح اشغال مجاز محسوب می گردد.
- مساحت موتورخانه جزء سطح اشغال لحاظ می گردد اما تا حداکثر ۹ مترمربع در محاسبه عوارض شهرداری لحاظ نمی شود.

۵-۱-۳- تأمین فضاهای عمومی و خدماتی

براساس قانون اصلاح ماده ۱۰۱ قانون شهرداری (مصوب ۱۳۹۰/۱/۲۸ مجلس شورای اسلامی) تفکیک اراضی داخل حریم و محدوده شهر باید براساس ضوابط و مقررات طرح جامع و تفصیلی در زمینه حدنصابهای تفکیک و نحوه اختصاص سطوح معابر و قدرالسهم شهرداری مربوط به خدمات عمومی از کل زمین صورت گیرد.

براین اساس، ضوابط و مقررات مربوط به نحوه تأمین خدمات عمومی و سطوح معابر در داخل حریم و محدوده شهر به شرح زیر تنظیم شده و لازم الاجراست.

بدیهی است تغییر کاربری اراضی و تصویب طرحهای تفکیکی داخل محدوده و حریم شهر منوط به طی مراحل قانونی مشخص شده در قوانین و دستورالعملهای اجرایی آن و مندرجات گزارش ضوابط و مقررات حاضر بویژه ضوابط پهنه‌بندی حریم (موضوع بند ۲-۳) خواهد بود.

الف) حدنصاب تفکیک قطعات

حدنصاب تفکیک قطعات زمین مسکونی در داخل شهر تابع ضوابط تفکیک پهنه‌بندی تراکمهای ساختمانی طرح جامع می‌باشد.

حداقل تفکیک زمین برای ایجاد مجتمع‌های ویلایی در داخل حریم شهر تابع ضوابط مشخص شده در بند ۲-۳ می‌باشد. لازم به توضیح است که براساس ضوابط مزبور ایجاد مجتمع‌های ویلایی تنها در پهنه‌های تفریحی - گردشگری ساحلی امکان‌پذیر می‌باشد که حدنصاب تفکیک آن ۱۰/۰۰۰ مترمربع است.

ب) نحوه تأمین خدمات عمومی و معابر

ب-۱) اراضی تفکیکی با مساحت ۵۰۰ تا ۲۰۰۰ مترمربع

مالکین این اراضی اعم از دولتی و غیردولتی در داخل محدوده حریم شهر باید قیمت ۲۵ درصد سهم‌القدر شهرداری برای تأمین خدمات عمومی را براساس قیمت روز طبق نظر کارشناس رسمی دادگستری به شهرداری پرداخت نمایند.

مالکان مزبور همچنین باید تا سقف ۲۵٪ از کل باقی مانده زمین پس از کسر سهم القدر خدمات را به معابر اختصاص دهند. در صورت عدم نیاز به سطح معابر تا سقف مورد نظر، مالک می تواند مابقی میزان را در ازاء پرداخت قیمت روز طبق نظر کارشناس رسمی دادگستری از شهرداری خریداری نماید.

تبصره: در صورتی که به لحاظ استقرار زمین در حاشیه معابر موجود و عدم نیاز به تعریض آنها نیازی به تأمین هیچ سطحی از زمین برای معابر نباشد، مالک باید ارزش ریالی کل ۲۵٪ سهم القدر را طبق شرایط فوق به شهرداری پرداخت کند.

ب-۲) اراضی با مساحت ۰/۲ تا ۱۰ هکتار

مالکین این نوع اراضی در داخل شهر مکلفند ۲۵ درصد از کل زمین خود را به عنوان قدر السهم شهرداری برای تأمین خدمات عمومی به صورت یکپارچه در اختیار شهرداری قرار دهند. از ۷۵ درصد باقیمانده زمین باید ۲۵ درصد برای تأمین سطح معابر اختصاص یابد. در صورت عدم نیاز تا سقف ۲۵ درصد سهم معابر (از باقیمانده زمین پس از کسر قدرالسهم خدمات)، مالک باید میزان مزبور را به صورت زمین متصل به زمین قدرالسهم خدمات عمومی به شهرداری واگذار نماید. شهرداری باید زمین اخذ شده تحت عنوان قدرالسهم خدمات عمومی و زمین مازاد بر نیاز معابر تأمین شده در طرح تفصیلی مالک / مالکان را به نزدیکترین خدمات مقیاس محله‌ای، ناحیه‌ای و شهری پیش‌بینی شده در طرح تفصیلی که حداکثر ۲۰ درصد نوسان اندازه با زمین خدمات مزبور دارد، اختصاص دهند. بر این اساس، از زمین ۷۰۰۰ مترمربعی مالک، ۲۵۰۰ متر قدرالسهم برای خدمات عمومی و سطح مازاد بر نیاز معابر تأمین شد باید به شهرداری واگذار شود. شهرداری نیز موظف است زمین واگذار شده را به نزدیکترین خدمات پیشنهاد آن زمین پیشنهاد شده طرح تفصیلی به عنوان مثال دبستان با مساحت ۳۰۰۰ مترمربع اختصاص دهد و در نهایت مبتنی بر طی مراحل قانونی در اختیار دستگاه متولی آن (آموزش و پرورش) قرار دهد.

تبصره: نوع و اولویت استفاده از اراضی قدرالسهم خدمات عمومی و زمین مازاد بر نیاز معابر تأمین شده در طرحهای تفکیکی به صورت اجرای خدمات جایگزین (نزدیکترین خدمات مقیاس محله‌ای، ناحیه‌ای و شهری پیشنهادی در طرح تفصیلی) و یا اعطای معوض جهت اجرای خدمات پیش‌بینی شده طرح تفصیلی بنا به پیشنهاد شهرداری و تصویب کمیسیون ماده ۵ تعیین می گردد. صاحبان اراضی داخل حریم شهر (صرفاً پهنه تفریحی - گردشگری ساحلی) باید حداکثر ۲ درصد از مساحت زمین را به خدمات عمومی مابقی تا سقف ۲۵ درصد را

به عنوان قدرالسهم شهرداری به صورت زمین یکپارچه در اختیار شهرداری قرار دهند. از ۷۵ درصد باقیمانده زمین (پس از کسر قدرالسهم خدمات عمومی) باید ۲۵ درصد برای تأمین سطح معابر اختصاص یابد. در صورت عدم نیاز تا سقف ۲۵ درصد سهم معابر، مالک باید میزان مزبور را در قالب زمین متصل به زمین قدرالسهم خدمات عمومی به شهرداری واگذار نماید. شهرداری باید زمین اخذ شده تحت عنوان قدرالسهم خدمات عمومی و زمین مازاد بر نیاز معابر تأمین شده در طرح تفکیکی مالک/ مالکان را صرفاً به خدمات عمومی مجاز و مشروط پهنه گردشگری ساحلی شامل سازه‌های سبک و موقت برای استفاده فصلی از دریا، کمپینگ، پارک ساحلی و مجموعه تجاری ارائه دهنده خدمات به گردشگران اختصاص دهد تا بدین ترتیب، ضمن تأمین نیازهای خدماتی پهنه مزبور، منابع پایدار در آمدی مناسبی نیز برای شهرداری حاصل گردد.

تبصره ۱: برای تأیید نقشه‌های تفکیکی اراضی بالای ۲۰۰۰ مترمربع در داخل محدوده و حریم شهر، تا ابلاغ طرح تفصیلی، اخذ مجوز کارگروه امور زیربنایی و شهرسازی استان و بعد از آن، دریافت مجوز کمیسیون ماده ۵ ضروری است.

تبصره ۲: تعیین حدنصاب تفکیک اراضی بالای ۱۰ هکتار در داخل محدوده و حریم شهر و نحوه تأمین خدمات عمومی و معابر آن و تصویب طرحهای تفکیکی مربوط تا زمان ابلاغ طرح تفصیلی بر عهده کارگروه امور زیربنایی و شهرسازی و پس از آن بر عهده کمیسیون ماده ۵ می‌باشد.

۲-۲- کاربری تجاری - خدماتی

در طرح جامع شهر گلوگاه، سه نوع کاربری تجاری - خدماتی شامل تجاری - خدماتی مقیاس محله‌ای، ناحیه‌ای و شهری تعریف شده است.

الف - تجاری - خدماتی مقیاس محله‌ای

احداث واحدهای تجاری - خدماتی مقیاس محله صرفاً به اندازه حداکثر ۱۰ درصد اندازه قطعه مسکونی (قبل از اصلاحی و حدنصاب مشخص شده) و حداکثر تا مساحت ۳۰ مترمربع و تنها در بر تمامی محورهای مختلط با قابلیت تجاری - خدماتی مقیاس محله‌ای (که موقعیت آنها در طرح تفصیلی مشخص و تدقیق خواهد شد) منوط به رعایت ضوابط ذیل مجاز می‌باشد. برخی مصادیق این کاربری به شرح زیر است:

- واحدهای فروش مانند لبنیات فروشی، خواربار فروشی، سبزی فروشی، مرغ و ماهی فروشی، اغذیه و نوشابه فروشی، قصابی، میوه فروشی و....

- واحدهای خدماتی مانند آرایشگاه مردانه، مطب‌های منفرد پزشکی، داروخانه و نظایر اینها.

- واحدهای کارگاهی کوچک غیرمزاحم مانند نانوايي، تعمیرات لوازم خانگی، دوزندگی، نجاری، لحاف‌دوزی و نظایر اینها.

تبصره یک: در محورهای با قابلیت تجاری - خدماتی مقیاس محله‌ای، امکان تبدیل کاربری‌های خدماتی عمومی موجود و پیشنهادی طرح مانند آموزشی، فرهنگی - هنری، بهداشتی - درمانی، تجهیزات شهری و حمل و نقل و انبارداری به کاربری تجاری - خدماتی وجود ندارد.

۱- الف - ضوابط تفکیک

- حداقل مساحت واحدهای در مقیاس محله، برابر ۱۸ مترمربع و حداقل عرض (دهنه) ۳ متر و حداقل طول آنها ۵ متر تعیین می‌گردد.

تبصره: واحدهای تجاری - خدماتی موجود با مساحت کمتر از ۱۸ مترمربع که قبل از ابلاغ طرح تفصیلی، از شهرداری مجوز فعالیت دریافت کرده‌اند، از این ضابطه مستثنی هستند ولی در زمان نوسازی رعایت حدنصاب تفکیک و سایر ضوابط طرح جامع الزامی است.

۲- الف - ضوابط احداث بنا

- ارتفاع مفید واحدهای تجاری - خدماتی مقیاس محله‌ای حداقل ۳ متر و حداکثر ۳/۶ متر می‌باشد.
- ایجاد واحدهای تجاری - خدماتی مقیاس محله‌ای در طبقات زیرزمین و بالای همکف مجاز نیست.
- سطح تجاری - خدماتی محله‌ای در صورت احداث واحد تجاری - خدماتی در همکف قطعات مسکونی، جزء زیربنا و تراکم ساختمانی قطعه مسکونی محاسبه می‌شود. در صورتیکه واحد تجاری - خدماتی در قسمتی از پیلوت - منوط به تأمین پارکینگ برای کلیه واحدهای مسکونی - ایجاد شود، سطح تجاری - خدماتی جزء تراکم ساختمانی قطعه مسکونی محاسبه نمی‌شود اما باید عوارض مربوط به شهرداری پرداخت گردد.

ب - تجاری - خدماتی مقیاس ناحیه‌ای و شهری

کاربریهای تجاری - خدماتی مقیاس ناحیه‌ای و شهری صرفاً می‌تواند در بر محورهای با قابلیت تجاری - خدماتی مقیاس ناحیه‌ای و شهری مشخص شده بر روی نقشه کاربری اراضی پیشنهادی طرح جامع احداث گردند. این کاربریها شامل موارد ذیل است:

- واحدهای فروش مانند فروشگاه‌های لباس، کلاه، پارچه، عینک، جواهر، ساعت، لوازم ورزشی، آلات موسیقی، عتیقه، فرش، چینی و لوکس، پرده و موکت، لوازم ساختمانی، کود و سموم کشاورزی.
- کلیه استفاده‌های مجاز تجاری - خدماتی که حوزه عملکرد شهری و فراشهری دارد مانند: فروشگاه‌های عتیقه، فرش و صنایع دستی، طلا و جواهر، پارچه، لباس، لوازم بیمارستانی، پزشکی و دندانپزشکی.
- واحدهای خدماتی مانند: مجتمع‌های پزشکی و حرف وابسته، دفاتر تکثیر، دفاتر ازدواج و اسناد، دفاتر آژانس مسافرتی، دفاتر شرکت‌های خصوصی و دولتی، خدمات دفتری و صرافی.
- کلیه استفاده‌های خدماتی در مقیاس شهری مانند مطب فوق تخصص، دفتر و کلای دادگستری، دفاتر مهندسی.
- کلیه استفاده‌های کارگاهی کوچک غیر مزاحم که حوزه عملکرد شهری و فراشهری دارد مانند تعمیرگاه‌های تخصصی ماشین‌آلات (غیر از وسائل نقلیه) مانند: دوربین، لوازم بیمارستانی، دستگاه‌های چاپ، ماشین‌های تایپ و ...
- ساختمانهایی که به منظور عمده فروشی یا پخش و توزیع کالا احداث می‌شوند.

- ساختمانهایی که به منظور استفاده‌های عمومی برای خدمات شهری شامل عمده‌فروشیها، راسته‌های صنوف مختلف شرکتهای بازرگانی و تجاری، لوازم خانگی، مبل فروشی، نمایشگاه، کلینیکهای تخصصی پزشکان، داروخانه و ... احداث می‌شوند.

تبصره: در محورهای با قابلیت تجاری- خدماتی مقیاس ناحیه‌ای و شهری، امکان تبدیل کاربریهای خدماتی عمومی موجود و پیشنهادی طرح مانند آموزشی، آموزش عالی، فرهنگی- هنری، بهداشتی- درمانی، تجهیزات شهری و حمل و نقل و انبارداری به کاربری تجاری- خدماتی وجود ندارد.

کاربریهای تجاری- خدماتی مقیاس ناحیه‌ای و شهری می‌توانند در دو شکل زیر احداث گردند:

۱- ب- واحدهای تجاری- خدماتی غیرمتمرکز [منفرد]

در بر محورهای با قابلیت تجاری- خدماتی مقیاس ناحیه‌ای و شهری (مشخص شده بر روی نقشه) تا عمق یک پلاک شهری و یا حداکثر ۵۰ متر از بر محور، احداث واحدهای تجاری- خدماتی منفرد با عملکرد شهری و فراشهری مجاز می‌باشد که از آن جمله می‌توان به واحدهای فروش مانند: فروشگاههای لباس، کلاه، پارچه، عینک، جواهر، ساعت، لوازم ورزشی، آلات موسیقی، عتیقه، فرش، چینی و لوکس، پرده و موکت، لوازم ساختمانی، ادوات کشاورزی، کود و سموم کشاورزی و نظایر آنها اشاره کرد.

۱-۱- ب- ضوابط تفکیک

- حداقل مساحت تفکیک زمین جهت احداث واحدهای تجاری- خدماتی مقیاس ناحیه‌ای و شهری منفرد برابر ۱۲۵ مترمربع تعیین می‌گردد.

- نسبت طول به عرض قطعات باید حداکثر سه به یک باشد. حداقل عرض نیز ۸ متر تعیین می‌گردد.

- حدنصاب تفکیک واحدهای تجاری- خدماتی احداثی با قابلیت تجاری- خدماتی مقیاس ناحیه‌ای و شهری، نباید از ۱۸ مترمربع (با حداقل عرض ۳ متر) کمتر باشد.

۱-۲- ب- ضوابط احداث بنا

- حداکثر سطح اشغال ساختمان جهت احداث واحدهای تجاری- خدماتی در طبقه همکف ۸۰ درصد در طبقات اول و دوم ۶۰ درصد است.

- حداکثر سطح اشغال زیربنا در زیرزمین، برابر ۸۰ درصد تعیین می‌گردد.

- حداکثر تراکم ساختمانی در اراضی موردنظر، جهت احداث واحدهای مختلط تجاری- خدماتی و مسکونی برابر ۲۰۰ درصد مساحت زمین است.
- مساحت زیرزمین در صورت استفاده به عنوان پارکینگ و تأسیسات (تا حداکثر ۵ مترمربع) در محاسبه تراکم ساختمانی منظور نمی شود اما کلیه سطوح ساخته شده در طبقات همکف، اول و دوم جزء تراکم ساختمانی محسوب می گردد. استفاده از زیرزمین برای کاربری تجاری- خدماتی ممنوع است.
- در صورت استفاده از زیرزمین جهت انبار، مساحت آن جزء تراکم ساختمانی محسوب خواهد شد.
- ارتفاع مفید واحدهای تجاری- خدماتی در طبقه همکف حداقل ۳/۶۰ و حداکثر ۴/۵۰ متر است.
- تعداد طبقات مجاز در این کاربری حداکثر ۳ طبقه روی زمین (شامل همکف، اول و دوم) تعیین می گردد.
- برای واحدهای تجاری- خدماتی غیرمتمركز تا مساحت ۳۳ مترمربع باید یک واحد پارکینگ تأمین نمود. در صورت افزایش مساحت واحدهای تجاری- خدماتی به بیش از ۳۳ مترمربع، ایجاد پارکینگ اضافی به ازاء هر ۳۳ مترمربع یک پارکینگ الزامی است. پارکینگ های مذکور باید در زیرزمین ساخته شوند.
- تبصره یک: در صورتی اختصاص طبقات اول و دوم به مسکونی، تأمین یک واحد پارکینگ برای هر واحد مسکونی الزامی است.

۲-ب- واحدهای تجاری- خدماتی متمركز (پاساژ و مانند آن)

- احداث مجتمع های تجاری- خدماتی متمركز فقط در بر محورهای با قابلیت تجاری- خدماتی مقیاس ناحیه ای و شهری (مشخص شده بر روی نقشه) و تا عمق یک بلوک شهری و یا حداکثر ۵۰ متر از بر محور با رعایت ضوابط زیر مجاز است:

۲-ب-۱- ضوابط تفکیک

- حداقل مساحت تفکیک زمین جهت احداث واحدهای تجاری- خدماتی متمركز برابر ۷۰۰ مترمربع تعیین می گردد.

۲-۲-ب ضوابط احداث بنا

- حداکثر سطح اشغال در طبقه همکف معادل ۸۰ درصد تعیین می گردد.
- تراکم ساختمانی پایه ۸۰ درصد و حداکثر تراکم ساختمانی ۳۲۰ درصد تعیین می گردد. شایان ذکر است که حداکثر تعداد طبقات مجاز جهت احداث مجتمع های تجاری- خدماتی متمرکز ۴ طبقه روی زیرزمین است.
- حداقل عرض راهرو اصلی بین دو واحد تجاری- خدماتی مقابل در طبقه همکف و سایر طبقات ۵ متر می باشد.
- حدنصاب تفکیک واحدهای تجاری- خدماتی در اینگونه مجتمعها نباید از ۱۸ مترمربع (با حداقل عرض ۳ متر) کمتر باشد.
- به ازاء هر ۱۰ واحد تجاری- خدماتی، احداث یک واحد بهداشتی (شامل توالت و دستشویی) الزامی است.
- ارتفاع مجاز واحدهای تجاری- خدماتی متمرکز همانند واحدهای تجاری- خدماتی غیرمتمرکز است.
- عرض راه پله به صورت یک طرفه باید، حداقل ۲ متر و به صورت دو طرفه، ۱/۵ متر در نظر گرفته شود. ضمناً محل پله ها از دورترین واحد تجاری- خدماتی نباید بیش از ۳۰ متر فاصله داشته باشد.
- فضای باز در وسط مجموعه و به صورت حیاط مرکزی تأمین گردد.
- رعایت کلیه موارد آیین نامه مربوط به دسترسی معلولین در طرح مجموعه های متمرکز تجاری- خدماتی الزامی است.
- در صورت استفاده از زیرزمین جهت انبار، مساحت آن جزء تراکم ساختمانی محسوب خواهد شد.
- به غیر از سطوح اختصاص یافته به پارکینگ و تأسیسات (در حد مجاز ذکر شده) در زیرزمین، کلیه سطوح ساخته شده در تمامی طبقات و زیرزمین به عنوان سطح زیربنا و جزء تراکم ساختمانی محسوب می گردد.
- برای هر یک از واحدهای تجاری- خدماتی متمرکز تا مساحت ۳۳ مترمربع باید یک واحد پارکینگ و در صورت افزایش مساحت واحدهای تجاری- خدماتی به بیش از ۳۳ مترمربع، ایجاد پارکینگ اضافی به ازاء هر ۳۳ مترمربع یک پارکینگ الزامی است. پارکینگ های مذکور باید در زیرزمین ساخته شوند.

۳-۳- کاربری آموزشی

۳-۳-۱- استفاده‌های مجاز

استفاده‌های مجاز از کاربری آموزشی در هر یک از رده‌های سلسله مراتب تقسیمات شهری و ناحیه‌ای به شرح زیر می‌باشد:

کاربری آموزشی رده محله شامل دوره‌های آموزشی قبل از دبستان (مهد کودک- آمادگی) و دوره آموزشی ابتدایی، کاربری آموزشی رده ناحیه‌ای شامل راهنمایی و کاربری آموزشی رده شهری شامل کلیه مقاطع دبیرستان، هنرستان، پیش‌دانشگاهی، کار و دانش، فنی و حرفه‌ای و نظایر اینها می‌شود.

۳-۳-۲- استفاده‌های مشروط و ممنوع

اراضی آموزشی صرفاً باید به استفاده‌های مجاز اختصاص یابد. هر نوع استفاده دیگری از این اراضی ممنوع است.

۳-۳-۳- ضوابط تفکیک

در طرح جامع شهر، بر پایه شاخصه‌هایی نظیر شعاع عملکرد، تعداد دانش آموزان محلات و نظایر اینها، سطوح آموزش مقیاس محله‌ای، ناحیه‌ای و شهری تعیین شده‌اند که تنها موقعیت مراکز آموزشی مقیاس ناحیه‌ای و شهری به طور مشخص در نقشه کاربری اراضی پیشنهاد شده است. اراضی پیشنهاد شده برای مراکز آموزشی مزبور غیرقابل تفکیک هستند. موقعیت و مساحت مراکز آموزشی مقیاس محله‌ای در قالب سرانه و سطوح مشخص شده در طرح جامع، در طرح تفصیلی تعیین و تدقیق خواهد شد.

۳-۳-۴- ضوابط احداث بنا

- احداث بناهای آموزشی در هر مقطع تحصیلی تابع ضوابط و مقررات وزارت آموزش و پرورش (سازمان نوسازی و تجهیز مدارس) می‌باشد.

۳-۳-۵- پارکینگ

احداث بناهای آموزشی در هر مقطع تحصیلی از جمله نحوه پارکینگ آنها تابع ضوابط و مقررات وزارت آموزش و پرورش (سازمان نوسازی و تجهیز مدارس) می‌باشد.

۳-۴- کاربری درمانی - بهداشتی

۳-۴-۱- استفاده‌های مجاز

- احداث بیمارستان، زایشگاه، کلینیک‌های تخصصی، مراکز تحقیقاتی پزشکی، آزمایشگاه، کلینیک دامپزشکی، مراکز حمایتی، توانبخشی، شیرخوارگاه، مراکز مبارزه با آلودگی‌های زیست محیطی، مراکز بهداشت و نظایر اینها.
- احداث مراکز تنظیم خانواده، آسایشگاه معلولین، خانه سالمندان و نظایر اینها.
- احداث مراکز بهداشتی از قبیل حمام عمومی و آبریزگاه عمومی.
- احداث درمانگاه و کلینیک درمانی

۳-۴-۲- استفاده‌های مشروط و ممنوع

- هرگونه استفاده دیگری به جز استفاده‌های ذکر شده از اراضی با کاربری بهداشتی - درمانی شهر ممنوع است.

۳-۴-۳- ضوابط تفکیک

- احداث واحدهای بهداشتی - درمانی باید براساس ضوابط و مقررات تفکیک و ساختمان موردعمل وزارت بهداشت، درمان و آموزش پزشکی و یا دستگاه متولی مانند سازمان بهزیستی کشور صورت گیرد. ضوابط و نقشه‌های اجرایی ابلاغی دستگاه قبل از هرگونه اقدامی باید به تأیید شهرداری برسد تا شهرداری بتواند براساس آنها نسبت به کنترل نقشه‌های اجرایی، سطح اشغال، تراکم ساختمانی، تعداد طبقات، پارکینگ و نظایر اینها اقدام نمایند.

۳-۴-۴- ضوابط احداث بنا

- احداث واحدهای بهداشتی - درمانی باید براساس ضوابط و مقررات وزارت بهداشت، درمان و آموزش پزشکی انجام گیرد.

۳-۴-۵- پارکینگ

- پارکینگ موردنیاز مراکز بهداشتی - درمانی باید طبق ضوابط و مقررات وزارت بهداشت، درمان و آموزش پزشکی و یا سازمان متولی مربوط ارائه گردد. اگر این ضوابط ارائه نشود، رعایت موارد زیر ضروری است:
- در بیمارستانها به ازاء هر تخت در یک اتاق خصوصی و به ازاء هر ۳ تخت در یک اتاق عمومی تأمین یک واحد پارکینگ الزامی است.
- در درمانگاهها و مراکز بهداشتی - درمانی به ازاء هر ۳ کارمند و یک پزشک یک واحد پارکینگ الزامی است.

- در مؤسسات بهزیستی، به ازاء هر ۵ کارمند و یا ۵ نفر فرد توان خواه، تأمین یک واحد پارکینگ الزامی است.
- در احداث ساختمان، عقب نشینی به میزان حداقل ۵ متر از بر مشرف به گذر و دسترسی جهت پارکینگ وسایط نقلیه الزامی است.

۶-۴-۳- مقررات ویژه

- ایجاد مجموعه های پزشکی در محورهای با قابلیت تجاری- خدماتی مقیاس ناحیه ای و شهری مجاز است.
- متقاضی تأسیس حمام عمومی می تواند از محدوده محورهای با قابلیت تجاری- خدماتی مقیاس ناحیه ای و شهری نیز استفاده نماید.
- فضای درمانی موجود استیجاری در صورت عدم نیاز و تخلیه بطور طبیعی به کاربری اصلی ملک تغییر می یابد.

۵-۳-۳- کاربری فرهنگی - هنری

۱-۳-۵- استفاده های مجاز

- احداث کتابخانه، موزه، سینما، تئاتر، سالنهای نمایش و سخنرانی، انجمن های فرهنگی - هنری، مراکز پرورش فکری کودکان و نوجوانان، کانونهای فرهنگی - هنری، فرهنگسرا، کلاسهای آموزش هنری و نظایر اینها.
- ایجاد فضای سبز، پارکینگ، قسمتهای اداری و تأسیسات جانبی مراکز فرهنگی - هنری مانند رستوران، نمایشگاه و نظایر اینها با رعایت ضوابط و مقررات ساختمانی مجاز است.

۲-۳-۵- استفاده های مشروط

- احداث فروشگاه، نمایشگاه کالا و محصولات که در رابطه با کاربریهای فرهنگی - هنری باشد حداکثر تا ۱۰ درصد مساحت زیربنا در همکف، بدون صدور مجوز تجاری- خدماتی، مشروط به اینکه درب واحد تجاری- خدماتی از داخل مجموعه فرهنگی - هنری باشد و با برچیده شدن کاربری، این واحدها نیز برچیده شوند، بلامانع است. به عبارت دیگر، سطح مذکور بایستی از سطح اشغال مجاز تأمین گردد.

۳-۳-۵- استفاده های ممنوع

- این کاربری صرفاً می تواند جهت استفاده های مجاز فوق الذکر مورد استفاده قرار می گیرد و هیچ نوع استفاده دیگر از آن مجاز نمی باشد.

۴-۵-۳- ضوابط تفکیک

تفکیک زمینهایی که در نقشه کاربری زمین پیشنهادی طرح جامع به کاربری فرهنگی - هنری مقیاس ناحیه‌ای و شهری اختصاص یافته است، مجاز نیست.

- حداقل تفکیک واحدهای فرهنگی - هنری در مقیاس محله ۳۰۰ مترمربع تعیین می‌گردد.

۵-۵-۳- ضوابط احداث بنا

- حداکثر سطح اشغال مجاز ساختمانی برای کاربری‌های فرهنگی - هنری به جز سینما و تئاتر ۵۰ درصد و برای سینما و تئاتر ۸۰ درصد می‌باشد.

- حداکثر تراکم ساختمانی برای کاربریهای فرهنگی - هنری به جز سینما و تئاتر ۱۲۰ درصد و برای سینما و تئاتر ۱۶۰ درصد تعیین می‌گردد.

- در استقرار بناهای فرهنگی - هنری، تأمین نور و تهویه مستقیم برای فضاهای اصلی (غیر از سالن نمایش و سالن سینما و ...) ضروری می‌باشد.

- حداکثر طبقات دو طبقه برای سینما و تئاتر و برای سایر کاربریها سه طبقه از روی زیرزمین تعیین می‌گردد.

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

- رعایت سایر ضوابط و الگوهای وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی، سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری و سایر دستگاه‌های ذیربط برای احداث مراکز فرهنگی - هنری الزامی است.

۶-۵-۳- پارکینگ

- به ازاء هر ۵ صندلی در سینماها و سالنهای نمایش، تأمین یک واحد پارکینگ الزامی است.

- به ازاء هر ۱۰ مترمربع کتابخانه عمومی، سالنهای اجتماعات، تالارهای پذیرایی، موزه‌ها و ... ایجاد یک واحد پارکینگ الزامی است.

- رعایت کلیه ضوابطی که توسط وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی برای کاربریهای فرهنگی - هنری تدوین گردیده است، الزامی است.

۲-۵-۳- مقررات ویژه

۱- برخی از انواع فعالیت‌های فرهنگی- هنری که به طور نسبی انتفاعی نیز می‌باشند، مانند سینماها و تئاترها می‌توانند علاوه بر استفاده از کاربری‌های فرهنگی- هنری پیشنهادی در طرح، از اراضی با کاربری با قابلیت تجاری- خدماتی مقیاس ناحیه‌ای و شهری نیز استفاده نمایند.

۲- تبدیل هیچ یک از فضاهای فرهنگی- هنری موجود قبل از جایگزینی و دایر کردن فضاهای جدید، از سوی مالکین آنها که- حداقل معادل و مشابه فضای قبلی باشد- تا قبل از بهره‌برداری از این فضاهای جدید مجاز نمی‌باشد.

۶-۳- کاربری مذهبی

۱-۶-۳- استفاده‌های مجاز

- ایجاد مصلی صرفاً در کاربری مذهبی با سطح عملکردی مقیاس شهری مجاز است.

- احداث مساجد، حسینیه‌ها، تکایا، سقاخانه‌ها و مراکز مذهبی اقلیت‌های مذهبی و دینی در کاربری مذهبی با مقیاس عملکرد ناحیه‌ای و محله‌ای مجاز است.

۲-۶-۳- استفاده‌های مشروط

- اختصاص حداکثر ۱۰ درصد سطح اشغال طبقه همکف ساختمانهای مذهبی به عملکردهای تجاری- خدماتی موقوفه مشروط به تأمین پارکینگ و رعایت ضوابط کاربری تجاری- خدماتی بلامانع است.

- احداث حوزه علمیه در داخل فضای مذهبی در قالب سطح اشغال و تراکم ساختمانی مجاز، بلامانع است.

۳-۶-۳- استفاده‌های ممنوع

- هرگونه استفاده دیگر از کاربری مذهبی بجز موارد مذکور ممنوع می‌باشد.

۴-۶-۳- ضوابط تفکیک

- تفکیک زمین مشخص شده برای کاربری مذهبی مقیاس ناحیه‌ای و شهری مجاز نمی‌باشد.

- حداقل اندازه قطعات مذهبی مقیاس محله‌ای ۱۰۰۰ مترمربع می‌باشد.

۵-۶-۳- ضوابط احداث بنا

- حداکثر سطح اشغال در همکف کاربری مذهبی ۵۰ درصد است.
- حداکثر تراکم ساختمانی ۱۵۰ درصد می باشد.
- رعایت ۵ متر عقب نشینی جهت تجمع افراد در مقابل درب ورودی الزامی است. این محدوده جزء قطعه مذهبی و در تملک آن محسوب می شود.
- حداکثر تعداد طبقات در کاربری مذهبی ۳ طبقه روی زیرزمین است.
- این کاربری باید در بر گذرهای با عرض ۱۲ متر و بیشتر استقرار یابد.
- مساجد باید حتی المقدور در کنار فضاهای باز و سبز شهری، پارکها و محوطه های باز مکانیابی شوند تا امکان بهره گیری از چشم اندازهای زیبا و تأمین پارکینگ های حاشیه ای و باز فراهم باشد.

۶-۶-۳- پارکینگ

- به ازاء هر ۱۰ مترمربع سطح زیربنا اختصاص یافته به کاربری مذهبی تأمین یک واحد پارکینگ الزامی است. در صورت احداث کاربری تجاری- خدماتی در بخشی از سطح اشغال مسجد، باید برای واحدهای تجاری- خدماتی تا مساحت ۳۳ مترمربع یک پارکینگ تأمین نمود. در صورت افزایش مساحت واحدهای تجاری- خدماتی به بیش از ۳۳ مترمربع، ایجاد پارکینگ اضافی به ازاء هر ۳۳ مترمربع یک پارکینگ الزامی است. پارکینگ های مذکور باید در زیرزمین ساخته شوند.
- رعایت سایر ضوابط و مقررات ملاک عمل وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی و سازمانهای ذی ربط در احداث مراکز مذهبی ضروری است.

تبصره: الگوی معماری واحدهای مذهبی بایستی به تأیید کمیسیون بررسی اماکن متبرکه برسد.

۳-۷- کاربری ورزشی

۳-۷-۱- استفاده‌های مجاز

- ایجاد زمینهای تفریح و بازی کودکان، ورزشهای سبک، زمینهای بزرگ ورزشی، کلوپ ورزشی، باشگاههای مختلف، استادیوم ها، استخرهای شنا و مجتمع های ورزشی

- احداث ساختمانهای اداری، خدماتی و انتظامی مربوط به تأسیسات ورزشی

- احداث سونا، سالن ورزشهای آبی، زورخانه، سالن شطرنج و نظایر اینها

۳-۷-۲- استفاده‌های مشروط

- احداث واحدهای تجاری- خدماتی در داخل مجموعه ورزشی حداکثر تا ۱۰ درصد مساحت زیربنا در همکف بدون نیاز به مجوز تجاری برای سرویس دهی به فضاهای ورزشی مشروط به اینکه درب واحد تجاری- خدماتی از داخل مجموعه ورزشی باشد و با برچیده شدن کاربری ورزشی، این واحد برچیده شود، بلامانع است. به عبارت دیگر، سطح مذکور بایستی از سطح اشغال مجاز کاربری ورزشی تأمین گردد.

- احداث مهمانسرا و خوابگاه در مجموعه های ورزشی بزرگ جهت اقامت موقت ورزشکاران مشروط به رعایت ضوابط و مقررات ساختمانی سازمان تربیت بدنی

۳-۷-۳- استفاده‌های ممنوع

این اراضی مختص استفاده‌های مجاز و مشروط ذکر شده برای کاربری ورزشی است و هر نوع استفاده دیگری از آنها ممنوع است.

۳-۷-۴- ضوابط تفکیک

- تفکیک اراضی پیش بینی شده در نقشه کاربری اراضی طرح جامع برای کاربری مقیاس ناحیه‌ای و شهری ممنوع است.

- حداقل تفکیک زمین ورزشی در مقیاس محله ۱۰۰۰ مترمربع می باشد.

۳-۷-۵- ضوابط احداث بنا

احداث ساختمان و تأسیسات ورزشی بایستی براساس ضوابط و مقررات سازمان تربیت بدنی صورت گیرد.

۶-۷-۳- پارکینگ

- به ازاء هر ۱۰ نفر تماشاچی در سالنهای سرپوشیده و میداین ورزشی در مقیاس شهری و ناحیه‌ای یک واحد پارکینگ الزامی است.

- عقب‌نشینی جانبی در بر خیابان اصلی به میزان ۶ متر برای پارکینگ مراجعین الزامی است.

۷-۷-۳- مقررات ویژه

- برای فعالیت‌های ورزشی که از سوی بخش خصوصی در یک فضای کوچک قابل راه‌اندازی است، می‌توان از اراضی حاشیه محورهای با قابلیت تجاری - خدماتی مقیاس ناحیه‌ای و شهری برابر ضوابط سازمان تربیت‌بدنی استفاده نمود.

۸-۳- کاربری اداری - انتظامی

۱-۸-۳- استفاده‌های مجاز

- احداث کلیه تأسیسات اداری، دولتی و بخش ستادی نیروهای نظامی و انتظامی، سازمانها و نهادهای انقلابی و مراکز وابسته به سازمانهای عام‌المنفعه عمومی، بنیادها و نظایر اینها

- احداث تأسیسات اداری مربوط به اتحادیه‌ها، کانونها، انجمنها و نهادهای خیریه

۲-۸-۳- استفاده‌های مشروط

- در مجموعه اداری - انتظامی تا حداکثر ۱۵ درصد سطح قطعه می‌توان نسبت به ایجاد مهد کودک، زمین ورزشی، مراکز مذهبی و فرهنگی - هنری، مراکز آموزشی، مهمانسرا و تأسیسات مشابه اقدام نمود.

- برای تأمین نیازهای مجموعه اداری - انتظامی احداث تأسیسات و تجهیزات شهری مثل پست برق، پست گاز و نظایر اینها بلامانع است که در این صورت، سطح آن جزء سطح اشغال و تراکم ساختمانی مجاز محاسبه می‌گردد.

۳-۸-۳- استفاده‌های ممنوع

- احداث پادگان و مراکز آموزش نظامی و انتظامی

تبصره: براساس مصوبه مورخ ۶۳/۱۲/۲۳ (بند ۵) احداث و توسعه تأسیسات نظامی از قبیل پادگانها و میداین آموزشی و تمام یا هر قسمت از هرگونه تأسیسات دیگر متعلق به واحدهای نظامی و انتظامی که عملکرد شهری ندارند در داخل محدوده و حریم شهرها ممنوع است و در صورت وجود این گونه فضاها بایستی به خارج از محدوده حریم شهر منتقل شوند و اراضی و ساختمانهای باقیمانده با رعایت اولویتهای شهری به مصارف عمومی تبدیل شود.

۴-۸-۳- ضوابط تفکیک

- حداقل مساحت تفکیک زمین ۵۰۰ مترمربع تعیین می گردد.

۵-۸-۳- ضوابط احداث بنا

- حداکثر سطح اشغال در طبقه همکف ۵۰ درصد سطح کل زمین است.

- حداکثر تراکم ساختمانی ۱۵۰ درصد سطح کل زمین است.

- در ساختمانهای اداری - انتظامی حداقل ۲۵ درصد فضای باز را باید به فضای سبز و درختکاری اختصاص داد.

- حداکثر تعداد طبقات سه طبقه روی زیرزمین یا پیلوت است.

- در کلیه ساختمانهای اداری - انتظامی، عقب نشینی و آزادسازی به میزان حداقل ۵ متر از هر مشرف به گذر

جهت ایجاد ورودی و خروجی مستقل و تأمین پارکینگ وسایل نقلیه الزامی است. از هر جانبی خیابان یا گذرگاه اصلی بعنوان محل توقف وسایل نقلیه متقاضیان آن اداره الزامی است.

- حداقل عرض معبر دسترسی به مراکز اداری - انتظامی ۱۴ متر می باشد.

- در ساختمانهای اداری - انتظامی به ازای هر ۱۰۰ مترمربع زیربنا باید حداقل یک جفت سرویس بهداشتی (زنانه

و مردانه) با تهویه مناسب تأمین شود.

- استفاده از زیرزمین برای تأسیسات و انبار و همچنین پارکینگ وسایل نقلیه اداری بلامانع است.

۶-۸-۳- پارکینگ

به ازاء هر ۲۰ مترمربع زیربنای کاربری اداری - انتظامی یا به ازاء هر ۲ کارمند شاغل، تأمین یک واحد پارکینگ

الزامی می باشد.

۷-۸-۳- مقررات ویژه

۱- برای فعالیتهای اداری - انتظامی می توان از محورهای با قابلیت تجاری - خدماتی مقیاس ناحیه ای و شهری استفاده نمود.

۲- تبدیل هیچ یک از فضاهای استیجاری با کاربری اداری - انتظامی موجود قبل از جایگزین و بهره برداری از فضاهای

جدید از سوی مالکین آنها که حداقل معادل و مشابه فضای قبلی باشد - مجاز نیست.

۳- در مواردی که حریم خاصی برای فعالیت مراکز انتظامی نیاز باشد، کمیسیون ماده پنج حسب مورد تصمیم خواهد

گرفت.

۳-۹- کاربری تفریحی - گردشگری

۳-۹-۱- استفاده‌های مجاز

- احداث هتل، مهمانپذیر، زائرسرا و سایر خدمات اقامتی غیردائم ارائه‌دهنده خدمات به گردشگران داخلی و خارجی
- ایجاد قهوه‌خانه، رستوران و سایر خدمات پذیرایی

تبصره: در اراضی واقع در اطراف رودخانه مشی به عمق ۵۰ متر که به عنوان منطقه گردشگری مشخص شده، احداث کاربری مسکونی بلامانع است و تابع شرایط پهنه تراکمی D2 و D3 می باشد. در سایر قطعات مشخص شده در سطح شهر، کاربری تفریحی-گردشگری صرفاً باید به دیگر استفاده‌های مجاز اختصاص یابد و تبدیل آنها به کاربری مسکونی ممنوع است.

۳-۹-۲- استفاده‌های مشروط

- احداث واحدهای تجاری-خدماتی شامل نمایشگاه و فروشگاه آثار هنری، تاریخی، صنایع دستی، به میزان حداکثر ۱۰ درصد سطح اشغال بدون راه ورودی مجزا از بیرون ساختمان در هتل‌ها، مهمانپذیرها و زائرسراها.

۳-۹-۳- استفاده‌های ممنوع

- این اراضی صرفاً برای استفاده‌های مجاز و مشروط یاد شده در نظر گرفته شده است و هر نوع استفاده دیگر از این اراضی غیرمجاز است.

۳-۹-۴- ضوابط تفکیک و احداث بنا

- رعایت ضوابط و مقررات وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی و سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری در احداث تمامی ساختمانهای با کاربری تفریحی-گردشگری الزامی است.
- رعایت ضوابط وزارت بهداشت، درمان و آموزش پزشکی در احداث این کاربری تفریحی-گردشگری ضروری است.

- ایجاد واحدهای تجاری-خدماتی در طبقه همکف با پرداخت عوارض تجاری به شهرداری بلامانع است. در صورتیکه این واحدها در داخل مجموعه هتل یا مهمانپذیر باشند، مشمول مجوز تجاری نمی باشند.

- تفکیک و احداث کاربری تفریحی-گردشگری از جمله نحوه تأمین پارکینگ تابع ضوابط و مقررات تفکیک ساختمانی سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری می باشد.

۳-۹-۵- مقررات ویژه

- واحدهای تفریحی-گردشگری می تواند در محورهای با قابلیت تجاری-خدماتی مقیاس ناحیه‌ای و شهری استقرار یابد.

۱۰-۳- کاربری پارک و فضای سبز

۱۰-۳-۱- استفاده‌های مجاز

- احداث پارک و فضای سبز عمومی در رده های محله‌ای، ناحیه‌ای و شهری و خدمات وابسته.
- استفاده از فضای سبز بصورت باغ ملی، پارک شهر، زمینهای بازی کودکان، دریاچه، استخر قایقرانی، شهرسازی و غرفه‌های نگهداری حیوانات و پرند های کوچک .
- احداث مسیرهای ویژه دوچرخه سواری، زمین اسکیت، تولید و تکثیر گل و گیاه و گلخانه .

۱۰-۳-۲- استفاده‌های مشروط

- احداث غرفه‌های تجاری- خدماتی، واحدهای پذیرایی، احداث تأسیسات مورد نیاز فضای سبز از قبیل کتابخانه، کانون پرورش فکری کودکان و نوجوانان، رستوران، مسجد، سرویس بهداشتی، ساختمان اداری پارک مشروط بر اینکه مساحت آنها بیش از ۵ درصد از زمین پارک و فضای سبز (با تراکم حداکثر ۱۰ درصد) را اشغال ننماید، مجاز است.

۱۰-۳-۳- استفاده‌های ممنوع

- این اراضی صرفاً برای کاربری پارک و فضای سبز عمومی و استفاده‌های مجاز و مشروط فوق الذکر در نظر گرفته شده و هر نوع استفاده دیگر از آنها غیرمجاز است.
- هرگونه تغییر کاربری اراضی به کاربری پارک و فضای سبز ممنوع است.

۱۰-۳-۴- ضوابط تفکیک

- حدنصاب تفکیک پارکهای تجهیز شده مقیاس محله‌ای ۲۵۰۰ مترمربع می‌باشد.
- اراضی پیشنهاد شده جهت کاربری پارک و فضای سبز در مقیاس ناحیه‌ای و شهری غیرقابل تفکیک هستند.

۱۰-۳-۵- ضوابط احداث بنا

- حداکثر ۱۰ درصد از سطح کل پارکهای شهری و ۵ درصد پارکهای محله‌ای را می‌توان به احداث فضاها مشخص شده در استفاده‌های مشروط اختصاص داد. این بناها در پارکهای شهری و محله‌ای می‌توانند حداکثر با تراکم ساختمانی ۱۰ درصد در دو طبقه احداث گردند.

- تبصره: حداکثر تراکم ساختمانی فضاهای مرتبط قابل احداث در پارکهای محله‌ای داخل بافت تاریخی ۱۰ درصد در قالب یک طبقه روی زمین یا زیرزمین می‌باشد.
- احداث سرویس‌های بهداشتی، اتاق نگهبان و گلخانه و انبار لوازم و وسایل فقط در پارکهای شهری تا سقف سطح اشغال و تراکم ساختمانی مشخص شده مجاز است.
 - احداث کتابخانه عمومی و دکه‌های روزنامه‌فروشی و وسایل تفریحات سالم در کلیه پارکهای شهری مشروط بر اینکه مجموعه ساختمانها از ۱۰ درصد سطح کل کاربری تجاوز نکند، مجاز است.
 - احداث دیوار به دور پارکها و فضاهای سبز عمومی ممنوع است.
 - احداث هرگونه ساختمان در فضاهای سبز خطی حاشیه معابر و رفیوژها ممنوع است.
 - به ازاء هر ۵۰۰ مترمربع مساحت پارک شهری، تأمین یک واحد پارکینگ الزامی است.
 - طراحی پارکها به گونه‌ای باشد که در مواقع بروز بحران به منظور امداد رسانی با لحاظ نمودن شاخص‌های پدافند غیرعامل (ن.ک به بند ۵ تحت عنوان ملاحظات پدافند غیرعامل) امکان استفاده سازمان مدیریت بحران فراهم گردد.

۶-۱۰-۳- پارکینگ

- به ازاء هر ۱۵۰ مترمربع مساحت پارک شهری، تأمین یک واحد پارکینگ الزامی می‌باشد. برای احداث پارک و فضای سبز در مقیاس شهری، آزادسازی ۶ متر از بر جانبی خیابان یا گذرگاه اصلی بعنوان محل توقف وسایل نقلیه مراجعان الزامی است.

۷-۱۰-۳- مقررات ویژه

- با توجه به ویژگی مشترک و امکان همجوار بودن تعدادی از کاربریها مانند پارک و فرهنگی-هنری و با بهداشتی و ورزشی، مکانیابی، طراحی و احداث یکپارچه آنها بلامانع است.

۱۱-۳- کاربری تجهیزات شهری

۱۱-۳-۱- استفاده‌های مجاز

- احداث مستحقات تجهیزات مربوط به تأمین آب شهر، جمع‌آوری و دفع فاضلاب شهری و آبهای سطحی، شبکه برق‌رسانی، گازرسانی، پست و مخابرات، موقت زباله، آتش‌نشانی، صدا و سیما، تأمین سوخت (پمپ‌بنزین و گاز) و باسکول در داخل محدوده شهر

- احداث مراکز عرضه میوه و تره‌بار با عملکرد محله‌ای در داخل محدوده شهر

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

۱۱-۳-۲- استفاده‌های مشروط و ممنوع

- احداث کشتارگاه، گورستان، محل دفع زباله، تصفیه‌خانه فاضلاب، میداين میوه و تره‌بار با عملکرد شهری و فراشهری و سایر تجهیزات مغایر با ضوابط سازمان حفاظت محیط زیست در داخل محدوده شهر ممنوع است.

۱۱-۳-۳- ضوابط تفکیک

- حد نصاب تفکیک تجهیزات شهری توسط سازمان متولی تعیین می‌شود.

۱۱-۳-۴- ضوابط احداث بنا

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

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

- احداث میداين میوه و تره‌بار تابع ضوابط و مقررات شهرداری بوده و پیش از شروع عملیات اجرایی طرح میداين میوه و تره‌بار بایستی به تصویب کمیسیون ماده ۵ برسد.

- احداث ساختمانهای مربوط به تجهیزات شهری از جمله تأمین پارکینگ تابع ضوابط و دستورالعملهای فنی سازمان ذی‌ربط می‌باشد. با این حال، طرح آنها از جنبه منظر شهری و هماهنگی با بافت و همچنین تأمین پارکینگ موردنیاز، سطح اشغال، تراکم ساختمانی و نظایر اینها باید به تأیید شهرداری برسد.

۵-۱۱-۳- پارکینگ

به ازاء هر ۲۰ مترمربع زمین تأسیسات و تجهیزات شهرداری دارای شاغل دائم مثل میادین میوه و تره بار محلی، ناحیه‌ای، تأمین یک واحد پارکینگ الزامی است.

۶-۱۱-۳- مقررات ویژه

برای احداث تأسیسات و تجهیزات شهری می‌توان از محورهای با قابلیت تجاری - خدماتی مقیاس ناحیه‌ای و شهری استفاده نمود.

۱۲-۳- کاربری حمل و نقل و انبارداری

۱-۱۲-۳- استفاده‌های مجاز

- احداث پارکینگ عمومی، پایانه‌های درون‌شهری مسافری و ایستگاه سواری درون و برون‌شهری
- سردخانه و انبار موارد بی‌خطر مانند انبار مصالح ساختمانی، مواد غذایی
- میادین تخلیه بار و بارگیری

۲-۱۲-۳- استفاده‌های مشروط و ممنوع

- این اراضی صرفاً برای کاربری حمل و نقل و انبارداری و استفاده‌های مجاز یاد شده در نظر گرفته شده است و هر نوع استفاده دیگر از آنها که مغایر با ضوابط سازمان حفاظت محیط زیست و یا ضوابط و مقررات شهرسازی باشد، ممنوع است.

۳-۱۲-۳- ضوابط تفکیک

- تفکیک اراضی پیش بینی شده در نقشه کاربری پیشنهادی طرح برای پارکینگ عمومی مجاز نیست.
- حداقل مساحت لازم برای انبارهای عمومی مقیاس شهری ۲۰۰۰ مترمربع می‌باشد
- حدنصاب برای ایستگاه‌های سواری درون و برون‌شهری، میادین تخلیه بار و بارگیری ۲۰۰۰ مترمربع است.
- حدنصاب تفکیک برای پارکینگ عمومی طبقاتی ۲۰۰۰ مترمربع می‌باشد.

۴-۱۲-۳- ضوابط احداث بنا

- حداکثر سطح اشغال مجاز ساختمانی انبارهای مقیاس شهری ۵۰ درصد و حداکثر تراکم ساختمانی ۱۰۰ درصد می باشد.
- حداکثر تعداد طبقات در انبارها مقیاس شهری ۲ طبقه می باشد.
- حداکثر سطح اشغال ساختمانی پارکینگ عمومی ۸۰ درصد مساحت زمین و حداکثر تراکم ۲۴۰ درصد است.
- حداکثر تعداد طبقات ساختمانی پارکینگ عمومی و انبارها ۲ طبقه می باشد.
- رعایت موارد ایمنی و اخذ تأییدیه از سازمان آتش نشانی در مورد انبارها و پارکینگ عمومی الزامی است.
- تأمین تهویه و نور مستقیم در فضاهای فعالیتی ضروری می باشد.
- احداث پایانه‌ها و ایستگاه‌های حمل و نقل درون و برون شهری باید براساس ضوابط دستگاه‌های متولی صورت گیرد.

- حداقل ۲۵ درصد از کل سطح قطعات با کاربری انبار شهری و ۱۰ درصد از قطعات با کاربری پارکینگ شهری به فضای سبز اختصاص یابد.

۴-۱۲-۵- پارکینگ

به ازاء هر ۱۰۰ مترمربع فضای حمل و نقل و انبارداری تأمین یک واحد پارکینگ الزامی است.

۴-۱۲-۶- مقررات ویژه

برای احداث پارکینگ عمومی می توان از محورهای با قابلیت تجاری - خدماتی مقیاس ناحیه‌ای و شهری استفاده نمود.

۱۳-۳- کاربری صنعتی (کارگاهی و صنوف مزاحم)

۱۳-۳-۱- استفاده‌های مجاز

- ایجاد کارگاه‌ها و مراکز صنعتی مزاحم شهری که متقاضیان برای ایجاد این واحدها پروانه کسب و بهره‌برداری خود را از شهرداری محل دریافت نموده و فعالیت آنها برای شهروندان هیچگونه مزاحمتی نداشته و موجبات آلودگی محیط‌زیست را فراهم نمی‌کند.

- احداث انبارهای کالا و مواد اولیه صنایع کارگاهی و دفاتر فروش و نمایشگاه محصولات تولیدی در داخل مجموعه‌های کارگاهی مجاز است.

- ایجاد فضای ورزشی، درمانی، آموزشی، مذهبی، تفریحی - گردشگری، پارک و فضای سبز و تجاری - خدماتی و ساختمان سرایداری اختصاصی با رعایت ضوابط و مقررات ساختمانی در داخل مجموعه

- ایجاد بانک یا مؤسسات اعتباری و مالی و فضای اداری مرتبط با کاربری در داخل مجموعه

- احداث تعمیرگاه‌های خدماتی و فنی و سرویس‌دهی به وسایل نقلیه و نیز پمپ بنزین و تأسیسات رفاهی مختص کارکنان حوزه صنعتی

تبصره: به منظور مشخص کردن نوع صنایع قابل احداث در این کاربری بایستی به تمامی ضوابط سازمان حفاظت محیط‌زیست در مورد تشخیص نوع صنایع از نظر مزاحم و غیرمزاحم بودن و تمهیدات زیست‌محیطی لازم استناد گردد.

۱۳-۳-۲- استفاده‌های مشروط

- سایر واحدهای صنعتی بنا بر استعلام و تشخیص اداره کل حفاظت محیط‌زیست استان می‌توانند در کاربری مورد نظر استقرار یابند.

۱۳-۳-۳- استفاده‌های ممنوع

- احداث واحدهای مسکونی، آموزشی، درمانی و سایر کاربریهایی که سنخیتی با کاربری صنعتی ندارند.

- صنایع غیرمجاز مستقر در شهر براساس اعلام اداره کل حفاظت محیط‌زیست استان باید به نقاطی که بنا بر ضوابط و مقررات عمومی آن اداره مشخص شده است انتقال یابد.

- صنایع بزرگ، متوسط و کوچک مزاحم تنها با در نظر گرفتن کلیه ضوابط سازمان حفاظت محیط زیست و فقط در شهرک صنعتی می توانند احداث گردند.^۱

۳-۱۳-۴- ضوابط تفکیک

- زمین مورد نظر باید به صورت یکپارچه طراحی و احداث گردد.

- حداقل سطح تفکیک قطعات داخل مجموعه ۱۰۰ مترمربع می باشد.

۳-۱۳-۵- ضوابط احداث بنا

- حداکثر سطح اشغال مجاز ساختمانی ۵۰ درصد سطح زمین می باشد.

- حداکثر تراکم ساختمانی ۱۰۰ درصد سطح زمین می باشد.

- اختصاص ۲۰ درصد از فضای باز به درختکاری و گلکاری و آبنما الزامی است.

- حداکثر تعداد طبقات دو طبقه می باشد که طبقه همکف بعنوان کارگاه یا انبار و طبقه اول یا نیم طبقه داخل

کارگاه جهت قسمت اداری و دفتری استفاده خواهد شد.

- ساختمانها باید در منتهی الیه دیوارهای جانبی مجموعه قرار گیرد.

۳-۱۳-۶- پارکینگ

به ازاء هر ۶۰ مترمربع و یا به ازاء هر واحد صنعتی احداث یک واحد پارکینگ الزامی است.

۳-۱۳-۷- مقررات ویژه

در طراحی سایت پلان مربوط به اینگونه کاربریها اخذ مصوبه کمیسیون ماده ۵ الزامیست. ضمناً رعایت آئین نامه

نحوه ایجاد مجتمع های صنفی به شماره ۱۲۰۳۰۸/ت ۳۹۷۲۵ ک مورخ ۸۷/۸/۱۷ در خصوص احداث کارگاه های

صنعتی (کارگاه ها و صنوف مزاحم شهری) الزامی می باشد.

۱- گروه بندی جدید صنایع توسط سازمان حفاظت محیط زیست در قالب ضوابط و معیارهای استقرار واحدها و فعالیتهای صنعتی و تولیدی مشخص شده که در قالب پیوست شماره سه گزارش حاضر آورده شده است.

۱۴-۳- کاربری باغات و زراعی

این کاربری شامل باغات داخل محدوده شهر می باشد. اراضی مذکور بدون توجه به نوع مالکیت آن، تابع ضوابط و مقررات ذیل می باشند:

۱-۱۴-۳- استفاده‌های مجاز

- احداث فضاهای درختکاری شده و باغات میوه، نهالستان و محوطه پرورش گل
- استفاده مزروعی اعم از صیفی کاری، سبزی کاری، جالیز، کشاورزی دیم و آبی
- شهرداری می تواند علاوه بر فضاهای سبز عمومی مشخص شده، در طرح، نسبت به تملک باغات محدوده شهر اقدام نموده و آنها را به صورت فضای سبز عمومی نگهداری کند. این تغییر کاربری طبق نظر کمیسیون ماده ۵ تنها برای فضای سبز امکان پذیر است و هر گونه تغییر کاربری دیگر برای باغات غیرمجاز است.

۲-۱۴-۳- استفاده‌های مشروط و ممنوع

- احداث هر گونه کاربری به غیر از موارد فوق در اراضی با کاربری باغات و زراعی ممنوع است.

۳-۱۴-۳- ضوابط تفکیک و احداث بنا

- تفکیک و احداث بنا در کاربری باغ و زراعی تابع ماده ۱۴ قانون زمین شهری و دستورالعمل آن و قوانین، آئین نامه‌ها و دستورالعمل‌های مصوب بعدی در مورد باغات و اراضی زراعی از جمله قانون اصلاح لایحه قانونی حفظ و گسترش فضای سبز در شهرها (مصوبه ۱۳۵۹ شورای انقلاب) و قانون اصلاح قانون حفظ اراضی زراعی و باغی مصوب ۱۳۷۴/۳/۳۱ می باشد. در این خصوص رعایت مفاد دستورالعمل ماده ۱۴ قانون زمین شهری (مصوب ۷۴/۹/۱) به همراه رأی دیوان عدالت در خصوص ابطال قسمت سوم بند الف قانون مذکور (مورخ ۷۸/۲/۲۵) در برخورد با کاربریهای مذکور ضروری است. ماده ۱۴ قانون زمین شهری و دستورالعمل آن، قانون اصلاح لایحه قانونی حفظ و گسترش فضای سبز در شهرها و قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغی در قالب پیوست شماره چهار ارائه شده است. لازم به ذکر است که با توجه به رأی دیوان عدالت اداری، قسمت سوم بند الف دستورالعمل ماده ۱۴ قانون زمین شهری در پیوست مورد نظر آورده شده است. در این خصوص، رعایت مفاد دستورالعمل ماده ۱۴ قانون زمین شهری (مصوب ۷۴/۹/۱) به همراه رأی دیوان عدالت در خصوص ابطال قسمت سوم بند الف دستورالعمل مذکور (مورخ ۷۸/۲/۲۵)، در برخورد با کاربریهای مذکور ضروری می باشد.

۴- ضوابط و مقررات عام و مشترک در تمامی کاربریها

۴-۱- تفسیر مرزهای مشترک

در نقشه کاربری اراضی پیشنهادی طرح جامع گلوگاه، منطقه‌ای مجزا به نام منطقه مسکونی تعیین شده که به سه زیرمنطقه مسکونی با تراکم کم (D1)، تراکم متوسط (D2) و تراکم زیاد (D3) تقسیم شده است. از طرف دیگر، در منطقه مسکونی، محورهایی با قابلیت تجاری- خدماتی مقیاس ناحیه‌ای و شهری مشخص گردیده که ضوابط و مقررات آن در قسمت مربوطه تشریح شده است. تغییر مرزهای مذکور در دوره طرح جامع مجاز نیست و تنها در هنگام تهیه طرح تفصیلی با تصویب کمیسیون ماده پنج، مرزها تدقیق و نهایی خواهند شد.

۴-۲- قطعات و کاربریهای ناهماهنگ (کاربریهایی که به موجب مقررات قبلی قانونی

بوده ولی با این مجموعه ضوابط، هماهنگی ندارد)

به هنگام تصویب طرح تفصیلی و همچنین تدوین ضوابط و مقررات مربوط به آن، تمامی کاربریهای ناهماهنگ مشخص و تعیین تکلیف خواهند شد.

۴-۳- شرایط ساختمان در زمین‌های واقع در تقاطع شبکه‌های ارتباطی

تا تهیه و تصویب طرح تفصیلی شهر گلوگاه (به عنوان طرح اجرایی توسعه و عمران شهر) رعایت ضوابط زیر در شهر الزامی است:

۴-۳-۱- در طراحی ساختمانهای مشرف به تقاطع، رعایت معماری ویژه این گونه ساختمانها الزامی است که در این زمینه باید از شهرداری و مشاور طرح جامع استعلام بعمل آید.

۴-۳-۲- استقرار ساختمان در محدوده مثلث دید واقع در تقاطع شبکه‌های ارتباطی ممنوع است.

۴-۳-۳- پوشش گیاهی و درخت کاری با ارتفاع بالاتر از ۱/۲۵ متر در محدوده مثلث دید ممنوع است.

تبصره: ساخت ابنیه جدید در محل تقاطع شبکه‌های ارتباطی باید براساس شبکه معابر پیشنهادی طرح جامع و اخذ نظر مشاور تهیه کننده طرح صورت گیرد.

۴-۴- مقررات مربوط به حصارها، دیوارها و....

ارتفاع حصارها و دیوارها و نوع مصالح مصرفی در آنها باید مبتنی بر فرهنگ و اوضاع اقلیمی شهر تعیین گردد که این امر نیازمند مطالعه و بررسی عمیق تری است. لذا در این مورد پیشنهاد می گردد که شهرداری طرح ویژه ای تهیه و اجرا نماید. به هر صورت، مقررات کلی مربوط به حصارها، دیوارها و... با توجه به اوضاع و سیمای شهر گلوگاه به شرح زیر پیشنهاد می گردد:

- ۴-۴-۱- حداکثر ارتفاع حصار نباید از ۲/۲۰ متر تجاوز نماید، مگر در ساختمانهایی که مسئله امنیتی مطرح است.
- ۴-۴-۲- فضاهای عمومی با عملکرد شهری نظیر بیمارستانها، ادارات و نظایر اینها بهتر است که با دیواری به ارتفاع ۷۰ سانتی متر و مابقی ارتفاع حصار به صورت نرده (آهنی - یا چوبی) به همراه پوشش گیاهی احداث گردد.
- ۴-۴-۳- پیشنهاد می گردد که حصار مجتمع های مسکونی نیز به صورت بند ۲-۴-۴ احداث گردد.
- ۴-۴-۴- حصار باغات (داخل محدوده و حریم) به صورت ۷۰ سانتی متر دیوار و مابقی تا ارتفاع ۲/۵۰ متر در کل بصورت نرده یا فنس ساخته شود.

۴-۵- موارد استثنائی در مورد محدودیتهای حیاط، میزان عقب نشینی و محدودیتهای ارتفاع (مثلاً برای کاربریهای خاص که در منطقه مجاز تشخیص داده شده اند همراه با ضوابط جدید هر یک)

اینگونه موارد در طرح جامع گلوگاه پیشنهاد نشده است.

۴-۶- مقررات مربوط به همجواری و دسترسیهای مجاز کاربریهای مختلف

۴-۶-۱- مقررات مربوط به همجواری کاربریهای مختلف

از آنجائیکه در طرح توسعه و عمران (جامع) شهر، کاربریهای خدماتی در مقیاس ناحیه و شهر به صورت ثابت در مکانهای مشخص جانمایی شده اند، لذا مقررات و ضوابط همجواریها صرفاً برای کاربریهای خدماتی مقیاس محله ای که بنابر ضرورت و مازاد بر خدمات محله ای پیشنهادی طرح تفصیلی احداث می شود، ارائه می گردد. مبحث همجواریها از مباحث مهم و اساسی است که هدف آن توجه به همسختی و سازگاری کاربریهای مختلف از نظر مکان استقرار آنها در کنار هم و یا در یک مجموعه می باشد. مقررات مربوط به کاربریهای مقیاس محله ای که باید در طرح تفصیلی لحاظ گردد، بدین شرح تعیین شده اند:

الف- کاربری آموزشی

کاربری آموزشی مقیاس محله شامل کودکانستان و دبستان و مدرسه راهنمایی می‌باشد که در این میان، دبستان عنصر شاخص محله به حساب می‌آید. بهترین همجواری‌های مراکز آموزشی مزبور عبارت است از: واحدهای مسکونی، فضای سبز محله‌ای و کاربری فرهنگی- هنری محله‌ای، توصیه می‌شود کاربری آموزشی پیشنهادی بوسیله یک معبر از بلوک مسکونی جدا شود.

محدودیت‌های همجواری مراکز آموزشی موردنظر، رعایت حداقل ۵۰۰ متر فاصله از کارگاه‌های شهری و صنوف مزاحم شهری، محل‌های جمع‌آوری موقت زباله و مراکز درمانی می‌باشد.

ب- کاربری پارک

بهترین و مناسب‌ترین همجواری برای پارک محله‌ای، مراکز تجاری- خدماتی، مراکز آموزشی و فرهنگی- هنری مقیاس محله‌ای است ولی این کاربری می‌تواند در جوار کاربری مسکونی نیز استقرار یابد. این کاربری بایستی از مراکز جمع‌آوری زباله و واحدهای صنوف مزاحم حداقل ۵۰۰ متر فاصله داشته باشد.

ج- کاربری ورزشی

مراکز ورزشی محله‌ای (زمین فوتبال و یا والیبال) می‌تواند با کاربری مسکونی و با کاربری‌های خدماتی مقیاس محله‌ای همجواری داشته باشند. توصیه می‌شود که مراکز ورزشی مزبور از طریق پارک و یا فضای سبز از مناطق مسکونی جدا گردند. همجواری واحدهای ورزشی با بیمارستانها و مراکز درمانی که دارای بخشهای بستری می‌باشند، غیرمجاز است.

د- کاربری فرهنگی- هنری

کاربری فرهنگی- هنری محله‌ای شامل عناصری همچون کتابخانه، خانه فرهنگ محله، خانه مشق و نظایر اینها می‌گردد. بهترین همجواریها برای این کاربری، عناصر خدماتی مقیاس محله‌ای- هنری همانند پارک، دبستان، مسجد و نظایر اینها و همچنین کاربری مسکونی است. توصیه می‌گردد که کاربری فرهنگی- هنری محله‌ای در جوار و یا داخل پارک محله احداث گردد.

ه- کاربری مذهبی

کاربری مذهبی می‌تواند در مجاورت بافت‌های مسکونی و سایر عناصر خدماتی مقیاس محله به جز مراکز آموزشی احداث گردد.

۲-۶-۴- مقررات مربوط به دسترسی کاربریهای مختلف

از آنجائیکه در طرح جامع، کاربریهای عمده مقیاس شهری به همراه شبکه معابر اصلی شهر (استخوانبندی شهر) طراحی و پیشنهاد شده است، لذا به مانند مبحث همجواری کاربریها، این مبحث نیز صرفاً به کاربریهای مقیاس محله‌ای و کاربری مسکونی اختصاص دارد:

الف- کاربری مسکونی

دسترسی واحدهای مسکونی فقط از طریق خیابانهای شریانی درجه ۲ فرعی و محلی (دسترسیها و جمع و پخش کننده محله‌ای) باید تأمین گردد. به غیر از مجتمع‌های مسکونی که راه ورودی و خروجی آنها باید طبق آئین‌نامه طراحی راههای شهری طراحی گردد، هیچیک از واحدهای مسکونی منفرد نباید به خیابانهای شریانی درجه ۲ اصلی دسترسی داشته باشند.

ب- کاربریهای آموزشی

دسترسی سواره به مهد کودک، کودکستان و دبستان باید تنها از طریق محورهای محلی اصلی و فرعی صورت گیرد.

ج- کاربری پارک

دسترسی این واحدها باید صرفاً از طریق محورهای محلی اصلی و فرعی صورت گیرد.

د- کاربری ورزشی

دسترسی این کاربریها باید از طریق محورهای محلی اصلی و فرعی و نهایتاً محورهای شریانی درجه ۲ فرعی تأمین گردد.

ه- کاربری فرهنگی- هنری

تأمین دسترسی کاربری فرهنگی- هنری باید از طریق محورهای محلی اصلی و فرعی و نهایتاً محورهای شریانی درجه ۲ صورت پذیرد.

و- کاربری مذهبی

دسترسی این نوع کاربری باید از طریق محورهای محلی اصلی و فرعی صورت گیرد. در شرایط خاص و بنا به ضرورت، دسترسی این کاربری می‌تواند از طریق محور شریانی درجه ۲ فرعی نیز تأمین گردد.

۷-۴- ضوابط مربوط به پارکینگ انتظار و مسیر سرویس در مورد ساختمانهای عمومی پر تردد

ضوابط و مقررات مربوط به نحوه احداث اینگونه فضاها در طرح تفصیلی آورده می شود.

۸-۴- ضوابط مربوط به احداث پارکینگهای مشترک و عمومی

ضوابط احداث اینگونه پارکینگها در طرح تفصیلی شهر گلوگاه ارائه خواهد شد.

۹-۴- ضوابط مربوط به احداث پارکینگهای عمومی چند طبقه

ضوابط و مقررات احداث اینگونه ساختمانها در طرح تفصیلی ارائه می گردد.

۱۰-۴- مساحت پارکینگ

ضوابط احداث پارکینگ برحسب نوع کاربری متفاوت بوده که در ضوابط و مقررات طرح تفصیلی مشخص

خواهد شد.

۱۱-۴- ضوابط مربوط به فضاهای باز همگانی

در شهر گلوگاه، فضاهای باز همگانی شامل تمامی پارکهای مقیاس محله‌ای، ناحیه‌ای، شهری و فضاهای سبز شهری می باشد که در طرح جامع به صورت مشخص (فضای سبز و پارک مقیاس ناحیه و شهری) و یا شناور (پارک محله‌ای) پیشنهاد شده است.

بخشی از استفاده‌های مجاز، میزان تراکم و سطح اشغال مجاز احداث ساختمان در آنها، مقررات مربوط به همجواری اینگونه فضاها در مباحث مربوطه مشخص شده است. در مبحث پدافند غیرعامل نیز سایر ضوابط مربوط به آنها تعیین گردیده است.

۱۲-۴- ضوابط و مقررات بازشوها به طرف معابر، پارکها، میادین عمومی و املاک مجاور

در ساختمانها، احداث بازشو در ابعاد مختلف و نسبت به نوع و مقیاس ساختمان تابع ضوابط و مقررات خاص است. در این میان، نوع کاربری ساختمان و فضایی که بازشو در آن احداث می شود در نوع، اندازه و چگونگی بازشو دخیل است. چگونگی بازشوها به فضاهای عمومی و خصوصی از مباحث اجرایی مربوط به طرح تفصیلی است و بر این اساس، ضوابط و مقررات مربوط در طرح مزبور مشخص می گردد.

۱۳-۴- طبقه‌بندی راه‌ها و دسترسیها و تعریف و ارائه ضوابط مربوط

استخوانبندی شبکه اصلی شهر بنا بر شرایط شهر و طبق آئین نامه طراحی راههای شهری در طرح جامع مشخص شده که شامل شبکه های شریانی درجه یک و دو اصلی، درجه دو فرعی و برخی محورهای محلی اصلی می‌گردد. عرض شبکه های مزبور در قالب دامنه نوسان خاصی مشخص گردیده است که بایستی در طرح تفصیلی بصورت دقیق تعیین و طراحی گردند. برای تدقیق استخوانبندی شبکه اصلی شهر و طراحی سایر شبکه‌های دسترسی موردنیاز در طرح تفصیلی، رعایت آئین‌نامه طراحی راه‌های شهری الزامی است.

۱۴-۴- حرایم قانونی

حریم‌های قانونی مجموعه‌ای از حریم های طبیعی و مصنوعی (انسان ساخت) مصوب توسط مراجع قانونی ذیربط می‌باشند که به دلیل رعایت امنیت و یا حفظ و نگهداری آثار، رعایت فاصله مشخص از محل استقرار آنها الزامی است. احداث هرگونه ساختمان در حریم‌های موضوع این فصل غیرمجاز و یا تابع شرایط خاص است. کلیه حرایم مشخص شده در این بخش از طریق اتکاء بر آخرین اطلاعات بدست آمده از نهادها و ارگانهای مرتبط لازم‌الرعایه می‌باشد. در صورتیکه در آینده این حرایم دچار افزایش یا کاهش موردی گردد، ملاک عمل، آخرین تغییرات اعمال شده می‌باشد.

۱-۱۴-۴- حریم انهار، قنوات و چاه‌های تأمین آب شرب

حریم انهار و شبکه آبیاری و قنوات و چاه‌های تأمین آب شرب به شرح زیر است:

الف- حرایم قنوات و چاه‌های تأمین آب شرب دایره ای به شعاع ۱۵ متر است.

ب- حرایم انهار برحسب میزان آبدهی آنها مطابق مصوبه شماره ۴۷۳۴۷/ت/۱۹۳ مورخ ۱۳۷۱/۵/۶ هیأت وزیران به

شرح جدول ۱-۴۱۴ می باشد:

جدول ۱-۴۱۴: حرایم انهار نسبت به آبدهی آنها

میزان آبدهی انهار و شبکه آبیاری	حریم مطابق مصوبه شرح شماره ۴۷۳۴۷/ت/۱۹۳ در طرفین (از هر طرف)
بیش از ۱۵ متر مکعب در ثانیه	۱۲ متر
مابین ۱۰ تا ۱۵ متر مکعب در ثانیه	۸ متر
مابین ۵ تا ۱۰ متر مکعب در ثانیه	۶ متر
مابین ۲ تا ۵ متر مکعب در ثانیه	۴ متر
مابین ۱ تا ۲ متر مکعب در ثانیه	۴ متر
مابین ۱۰۰ تا ۱۰۰۰ لیتر در ثانیه	۱ تا ۲ متر
کمتر از ۱۰۰ لیتر در ثانیه	۱ متر

۲-۱۴-۴- حریم رودخانه

- جهت تعیین حریم تدقیقی رودخانه، استعلام از مراجع ذیصلاح و نهادهای مرتبط ضروری است. بدیهی است نحوه مداخله در این حریم و نیز نوع استفاده از اراضی باید بر مبنای دستورالعمل نهاد تخصصی مربوطه مشخص گردد.
- احداث هرگونه ساختمان با هر نوع عملکردی در حریم رودخانه‌ها تا زمان تهیه طرح اختصاصی و تصویب آن در مراجع ذیصلاح غیرمجاز است.
- استفاده از حریم رودخانه‌ها جهت احداث شبکه معابر و همچنین پارکهای خطی و گردشگاه‌های عمومی و تفریحی به همراه ساخت و سازهای مناسب ذیربط، تنها مشروط به تهیه طرح اختصاصی و با رعایت مسائل فنی از نظر طغیان‌های فصلی و حجم و دبی سیلابها مجاز است.
- احداث واحدهای خدماتی عمومی مثل چایخانه، رستوران، هتل، مهمانسرا، مراکز ورزشی ویژه و سایر موارد مشابه در حریم رودخانه‌ها، تنها مشروط به رعایت نکات فنی از نظر طغیان‌های فصلی و حجم و دبی سیلابها و نیز در نظر گرفتن سازه مناسب با تأیید مراجع قانونی ذیربط مجاز است.
- به استناد ماده ۸ مصوبه فوق الذکر، هرگاه در اجرای آیین نامه مزبور، زمینهای اشخاص در مسیر و حریم کانال‌ها و تأسیسات آبی و آبرسانی قرارگیرد طبق ماده ۱۴۳ قانون توزیع عادلانه آب، بهای عادلانه روز آنها باید به مالکان پرداخت شود.

۳-۱۴-۴- حریم لوله‌های آبرسانی شهری

مطابق مصوبه شماره ۴۷۳۴۷/ت/۱۹۳ مورخ ۱۳۷۱/۵/۶ هیأت وزیران، حریم لوله‌های آبرسانی شهری به شرح زیر تعیین می‌گردد:

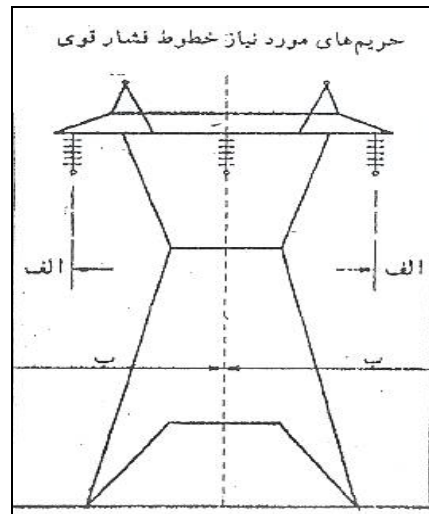
- الف- حریم لوله آبرسانی با قطر ۵۰۰ میلیمتر در کل ۶ متر (۳ متر از هر طرف نسبت به محور)
 - ب- حریم لوله آبرسانی با قطر ۵۰۰ تا ۸۰۰ میلیمتر در کل ۸ متر (۴ متر از هر طرف نسبت به محور)
 - ج- حریم لوله آبرسانی با قطر ۸۰۰ تا ۱۲۰۰ میلیمتر در کل ۱۰ متر (۵ متر از هر طرف نسبت به محور)
 - د- حریم لوله آبرسانی با قطر ۱۲۰۰ میلیمتر به بالا در کل ۱۲ متر (۶ متر از هر طرف نسبت به محور)
- تبصره یک: در صورتی که لوله‌های آبرسانی به موازات و در حریم یکدیگر نصب شوند، حد خارجی حریم به اعتبار قطر آخرین لوله تعیین می‌شود.
- تبصره دو: اعلام هرگونه حریم جدید از طریق ارگانهای مربوط نسبت به ارقام فوق تقدم دارد.

۴-۱۴-۴- حریم خطوط فشار قوی انتقال برق

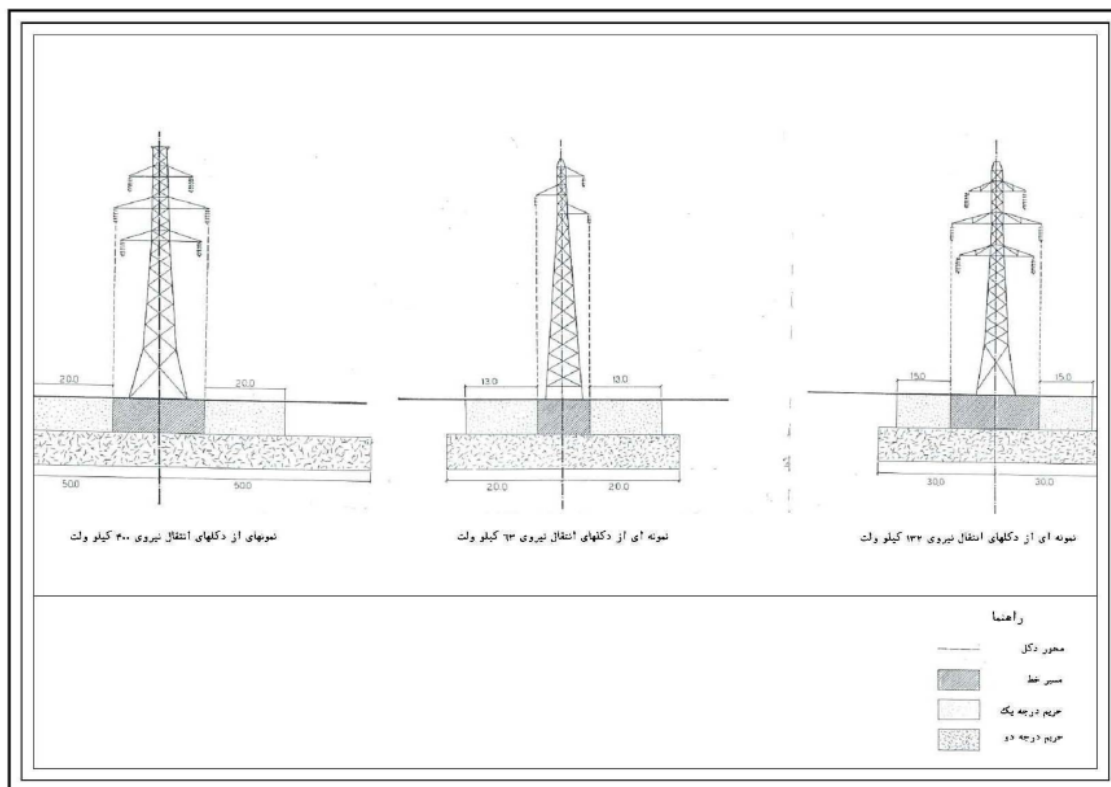
- حریم درجه یک، دونوار است در طرفین مسیر خط و متصل به آن

- حریم درجه دو، دونوار است در طرفین حریم خط و متصل به آن

تصویر شماره ۱ و ۲: اندازه حریم درجه یک و دو خطوط فشار قوی با توجه به قانون برق ایران



الف- حریم درجه یک ب- حریم درجه دو



- در مسیر حریم درجه یک خطوط فشار قوی، اقدام هرگونه عملیات ساختمانی و ایجاد تأسیسات مسکونی، دامداری یا باغ، درخت کاری و انبارداری تا هر ارتفاع غیر مجاز است.
- زراعت فصلی، حفر چاه و قنوات، شبکه آبیاری و راه سازی، با رعایت اصول حفاظتی و در صورتیکه سبب ایجاد خسارت و اختلال برای تأسیسات خطوط انتقال نگردد، بلامانع است.
- ایجاد شبکه آبیاری و حفر چاه و قنوات به فاصله کمتر از ۳ متر از پی دکلهای خطوط انتقال برق غیر مجاز است.
- در حریم درجه دو خطوط فشار قوی، ایجاد تأسیسات ساختمانی اعم از واحدهای مسکونی و صنعتی و مخازن سوخت تا هر ارتفاع غیر مجاز است.
- اندازه حریم درجه یک و دو خطوط فشار قوی برق با توجه به قانون برق ایران به شرح جدول زیر می باشد:

جدول شماره ۲-۴۱۴: حریم خطوط فشار قوی برق

ولتاژ خط به کیلوولت	حریم درجه یک (متر)	حریم درجه دو (متر)
۲۰	۳ متر از سیم کناری	۵ متر از محور خط
۳۳	۷ متر از سیم کناری	۱۰ متر از محور خط
۶۳	۱۳ متر از سیم کناری	۲۰ متر از محور خط
۱۳۲	۱۵ متر از سیم کناری	۳۰ متر از محور خط
۲۳۰	۱۷ متر از سیم کناری	۴۰ متر از محور خط
۴۰۰	۲۰ متر از سیم کناری	۵۰ متر از محور خط
۷۵۰	۲۵ متر از سیم کناری	۶۰ متر از محور خط

۵-۱۴-۴- حریم خطوط لوله گاز در خارج از محدوده شهرها

- در صورت تطبیق ضوابط ساختمانی خط لوله با ردیفهای تراکم، حداقل حریم لوله انتقال گاز به ازای فشار و قطر خارجی از جداول ۳-۴۱۴ الی ۶-۴۱۴ تعیین می شود:

جدول شماره ۳-۴۱۴: حداقل حریم خطوط لوله انتقال گاز به ازای فشار و قطر خارجی (نوع ساختمانی الف)

قطر خارجی لوله (اینچ)	فشار بهره برداری (پوند بر اینچ مربع)		
	بالاتر از ۳۰۰ و کمتر از ۶۰۰	بالاتر از ۶۰۰ و کمتر از ۹۰۰	بالاتر از ۹۰۰
۴۸-۵۶	۶۰	۹۰	۱۲۰
۴۰-۴۶	۵۰	۷۰	۹۰
۳۲-۳۸	۴۰	۵۵	۷۰
۲۴-۳۰	۳۰	۴۰	۵۰
۱۸-۲۲	۲۰	۳۰	۴۰
۱۲-۱۶	۱۵	۲۵	۳۰
۶-۱۰	۱۰	۱۵	۲۵

جدول شماره ۴-۴۱۴: حداقل حریم خطوط لوله انتقال گاز به ازای فشار و قطر خارجی (نوع ساختمانی ب)

فشار بهره برداری (پوند بر اینچ مربع)			قطر خارجی لوله (اینچ)
بالاتر از ۹۰۰	بالاتر از ۶۰۰ و کمتر از ۹۰۰	بالاتر از ۳۰۰ و کمتر از ۶۰۰	
۹۵	۷۰	۵۰	۴۸-۵۶
۷۰	۵۵	۴۰	۴۰-۴۶
۵۵	۴۵	۳۰	۳۲-۳۸
۴۰	۳۰	۲۵	۲۴-۳۰
۳۰	۲۵	۱۵	۱۸-۲۲
۲۵	۲۰	۱۵	۱۲-۱۶
۲۰	۱۰	۱۰	۶-۱۰

جدول شماره ۵-۴۱۴: حداقل حریم خطوط لوله انتقال گاز به ازای فشار و قطر خارجی (نوع ساختمانی ج)

فشار بهره برداری (پوند بر اینچ مربع)			قطر خارجی لوله (اینچ)
بالاتر از ۹۰۰	بالاتر از ۶۰۰ و کمتر از ۹۰۰	بالاتر از ۳۰۰ و کمتر از ۶۰۰	
۵۵	۴۰	۳۰	۴۸-۵۶
۵۰	۳۵	۲۵	۴۰-۴۶
۴۰	۳۵	۲۵	۳۲-۳۸
۳۰	۲۵	۲۰	۲۴-۳۰
۲۵	۲۰	۱۵	۱۸-۲۲
۲۰	۱۵	۱۵	۱۲-۱۶
۱۵	۱۰	۱۰	۶-۱۰

جدول شماره ۶-۴۱۴: حداقل حریم خطوط لوله انتقال گاز به ازای فشار و قطر خارجی (نوع ساختمانی د)

فشار بهره برداری (پوند بر اینچ مربع)			قطر خارجی لوله (اینچ)
بالاتر از ۹۰۰	بالاتر از ۶۰۰ و کمتر از ۹۰۰	بالاتر از ۳۰۰ و کمتر از ۶۰۰	
۲۵	۲۰	۲۰	۴۸-۵۶
۲۰	۲۰	۲۰	۴۰-۴۶
۲۰	۲۰	۲۰	۳۲-۳۸
۲۰	۲۰	۲۰	۲۴-۳۰
۱۵	۱۵	۱۵	۱۸-۲۲
۱۵	۱۵	۱۵	۱۲-۱۶
۱۰	۱۰	۱۰	۶-۱۰

- احداث هر گونه بنا در تأسیسات و ساختمان که در گروههای زیر مشخص شده‌اند در فواصل مندرج در جدول در خارج از محدوده شهرها ممنوع است.

الف- ساختمانها و تأسیساتی نظیر مدارس، مساجد، میدانهای ورزشی، سینماها، سالنهای سخنرانی، مجتمع‌های مسکونی، بیمارستانها، ایستگاههای راه آهن، فرودگاه، گاراژهای حمل و نقل، ساختمان سدها، اردوگاه نظامی، تأسیسات شیلات، کارخانجات و تأسیسات صنعتی و معدنی و مشابه آنها.

ب- ساختمانها و تأسیساتی که سبب ایجاد خطرات احتمالی برای خطوط لوله گاز خواهد بود نظیر انبارهای مواد منفجره، انبارهای مواد سریع الاشتعال، کوره‌های تهیه ذغال، تونلهای معادن ذغال سنگ و سایر معادن.

جدول شماره ۷-۴۱۴: حریم منع احداث ابنیه محل تجمع و یا خطرناک در مجاورت خطوط انتقال گاز

فشار بهره برداری (پوند بر اینچ مربع)			قطر خارجی لوله (اینچ)
نوع ساختمانی د	نوع ساختمانی ج	نوع ساختمانی الف و ب	
۲۵	۱۲۵	۲۵۰	۴۸-۵۶
۲۰	۱۲۵	۲۵۰	۴۰-۴۶
۲۰	۱۰۰	۲۰۰	۲۴-۳۰
۱۵	۷۵	۱۵۰	۱۸-۲۲
۱۵	۵۰	۱۰۰	۱۲-۱۶
۱۰	۲۵	۵۰	۶-۱۰

- در تعیین حریم، حداکثر فشار بهره برداری پیش بینی شده در نظر گرفته خواهد شد.

- بازدید مرتب از مسیر خطوط انتقال گاز (حداقل هر ماه یکبار) الزامی است.

- آزمایش ادواری شیرهای خودکار قطع جریان خطوط انتقال و بازدید و سرویس آنها باید بطور مرتب و براساس برنامه ریزی‌های مناطق انجام پذیرد.

- در اطراف شهرها و تا شعاعی که تراکم جمعیت در اطراف خطوط لوله وجود دارد و همچنین در سایر نقاط پر تراکم در مسیر خطوط لوله هر سه ماه یکبار باید نشت یابی در طول مسیر صورت پذیرد.

- کشت غلات و درختان و سایر عملیات زراعی فقط در عرض مسیر تحصیل شده (حریم اختصاصی) خطوط لوله

گاز ممنوع است. حفر چاههای کشاورزی و احداث اتاقک پمپ آب نیز مشمول همین بند می‌باشد. عرض حریم اختصاصی بشرح زیر تعیین می‌گردد:

الف- برای خطوط لوله کمتر از ۱۲ اینچ، ۱۴ متر (۴ متر از یک طرف و ۱۰ متر از طرف دیگر)

- ب- برای خطوط لوله بالاتر از ۱۲ اینچ و کمتر از ۲۴ اینچ، ۲۰ متر (۵ متر از یک طرف و ۱۸ متر از طرف دیگر)
- ج- برای خطوط لوله بالاتر از ۲۴ اینچ و کمتر از ۴۲ اینچ، ۲۵ متر (۷ متر از یک طرف و ۱۸ متر از طرف دیگر)
- د- برای خطوط لوله بیشتر از ۴۲ اینچ، ۲۸ متر (۸ متر از یک طرف و ۲۰ متر از طرف دیگر).
- تبصره ۱- عرض حریم اختصاصی لوله ۳۰-۱۲ اینچ فقط هنگام عبور از باغات ۱۵ متر می باشد. این عرض به ۵ متر از یک طرف و ۱۰ متر از طرف دیگر محور لوله تقسیم خواهد گردید.
- تبصره ۲- عرض حریم اختصاصی خطوط ۵۶-۳۰ متر فقط در عبور از باغات ۲۱ متر می باشد. این عرض به ۱۵ متر از یک طرف و ۶ متر از طرف دیگر محور لوله تقسیم خواهد گردید.
- تبصره ۳- مرغداریه‌ها و دامداریهایی که حداکثر ۲۰ نفر پرسنل دارند، در ردیف محلهای تجمع محسوب نشده و مشمول مقررات حریم مربوط به ابنیه عادی می شوند.
- تبصره ۴- لازم است مسئولین ذیربط در هر یک از مناطق شرکت ملی گاز تعهد کتبی از صاحبان اماکن مذکور مبنی بر عدم افزایش آتی نفرات شاغل بیش از ۲۰ نفر و تعداد نفرات شاغل در اماکن فوق را بصورت متناوب کنترل نمایند.

۶-۱۵-۴- حریم خطوط لوله گاز در مجاورت خطوط توزیع و انتقال نیرو

الف- داخل شهرها

- حداقل فاصله پایه‌های خطوط هوایی انتقال نیرو از جدار لوله‌های گاز در مسیرهای موازی و در تقاطعها به

شرح زیر می باشد:

جدول شماره ۸-۴۱۴: حداقل فاصله پایه های خطوط هوایی انتقال نیرو از لوله های گاز

حداقل فاصله	ولتاژ
پنجاه سانتی متر از دیوار بیرونی فوندانسیون پایه تا جداره لوله	۲۲۰-۳۸۰ ولت
۲ متر	۲۰ کیلو ولت
۷ متر	۶۳ کیلو ولت
۱۰ متر	۱۳۲ کیلو ولت
۲۰ متر	۲۳۰ کیلو ولت و بالاتر

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

جدول شماره ۹-۴۱۴: حداقل فاصله کابلهای زیرزمینی برق از لوله های گاز

ولتاژ	حداقل فاصله
۲۲۰-۳۸۰ ولت	۱ متر
۲۰ کیلو ولت	۱ متر
۶۳ کیلو ولت	۱ متر

تبصره: درمورد تقاطع با کابلهای ۲۰ کیلو ولت فقط در پیاده‌روها با استفاده از پوشش بتنی برای کابل در محل تقاطع به طول یک متر، حداقل ۵۰ سانتی متر فاصله بین جداره کابل و جداره لوله باید حفظ گردد.
- در تقاطع ها حداقل فاصله عمودی بین کابلها و لوله های گاز به شرح زیر می باشد:

جدول شماره ۱۰-۴۱۴: فاصله بین کابلها و لوله گاز در محل تقاطع ها

ولتاژ	حداقل فاصله
۲۲۰-۳۸۰ ولت	۵۰ سانتی متر
۲۰ کیلو ولت	۱ متر
۶۳ کیلو ولت	۱/۵ متر

ب- خارج از شهرها

- حداقل فاصله نزدیک فوندانسیون پایه و دکل خطوط هوایی توزیع و انتقال نیرو از جدار لوله های گاز در مسیرهای موازی به شرح زیر است:

جدول شماره ۱۱-۴۱۴: حداقل فاصله دکل خطوط هوایی توزیع و انتقال نیرو

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

- حداقل ارتفاع پایین ترین سیم خطوط هوایی در بدترین شرایط از سطح زمین در محل تقاطع با لوله های گاز به شرح زیر است:

جدول شماره ۱۲-۴۱۴: حداقل ارتفاع سیم خطوط هوایی با لوله های گاز

ولتاژ	حداقل فاصله
۲۰ کیلو ولت	۸ متر
۶۳ کیلو ولت	۹ متر
۱۳۲ کیلو ولت	۱۰ متر
۲۳۰ کیلو ولت	۱۱ متر
۴۰۰ کیلو ولت	۱۲ متر

- حداقل فاصله نزدیکترین پایه و دکل از محور لوله گاز در محل تقاطع برای ۲۰ کیلو ولت ۲۰ متر و برای ۶۳ کیلو ولت و بالاتر ۳۰ متر می باشد. مشروط بر اینکه این فاصله از طول دکل به اضافه ۱۰ متر عرض جاده سرویس خط لوله کمتر نباشد.

- کلیه پایه های فلزی خطوط انتقال نیرو که تا فاصله ۲۰۰ متری خطوط لوله قرار دارند باید مجهز به سیستم انتقال زمین باشد.

۱-۶-۱۴-۴- مقررات حریم خطوط لوله گاز در مجاورت جاده ها

- چنانچه شرایط فنی و محلی ایجاب نماید که خطوط لوله در حریم راه موجود نصب گردد، اجرای طرح منوط به موافقت وزارت راه و ترابری خواهد بود.

- حداقل فاصله محور خطوط لوله انتقال گاز از محور جاده ها برای انواع الف و ب ساختمانی خطوط لوله به شرح زیر تعیین می گردد:

جدول شماره ۱۳-۴۱۴: حریم خطوط لوله انتقال گاز در مجاورت آزادراه بر حسب متر (محور لوله تا محور جاده)

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

تبصره ۱- در مواردیکه فشار خط لوله بین فشارهای مندرج در جدول قرارگیرد، ارقام مربوط به فشار بالاتر ملاک عمل قرار خواهد گرفت.

تبصره ۲- برای فشارهای پایین تر از ۴۰۰ پوند بر اینچ مربع فواصل مربوط به ستون ۴۰۰ در نظر گرفته خواهد شد.

جدول شماره ۱۴-۴۱۴: حریم خطوط لوله انتقال گاز در مجاورت جاده درجه یک بر حسب متر (محور لوله تا محور جاده)

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

تبصره ۱- در مواردیکه فشار خط لوله بین فشارهای مندرج در جدول قرارگیرد، ارقام مربوط به فشار بالاتر ملاک عمل قرار خواهد گرفت.

تبصره ۲- برای فشارهای پایین تر از ۴۰۰ پوند بر اینچ مربع فواصل مربوط به ستون ۴۰۰ در نظر گرفته خواهد شد.

جدول شماره ۱۵-۴۱۴: حریم خطوط لوله انتقال گاز در مجاورت جاده درجه ۲ بر حسب متر (محور لوله تا محور جاده)

حداکثر فشار خط (پوند بر اینچ مربع)									قطر لوله (اینچ)
۱۲۰۰	۱۱۰۰	۱۰۰۰	۹۰۰	۸۰۰	۷۰۰	۶۰۰	۵۰۰	۴۰۰	
۲۰	۲۰	۲۰	۲۰	۲۰	۲۰	۲۰	۲۰	۲۰	۱۸ تا
۲۰	۲۰	۲۰	۲۰	۲۰	۲۰	۲۰	۲۰	۲۰	۲۰-۲۴
۲۵	۲۵	۲۰	۲۰	۲۰	۲۰	۲۰	۲۰	۲۵۰	۲۶-۳۰
۳۵	۳۰	۳۰	۲۵	۲۵	۲۰	۲۰	۲۰	۲۰	۳۲-۳۶
۴۰	۳۵	۳۵	۳۰	۳۰	۲۵	۲۰	۲۰	۲۰	۳۸-۴۲
۵۰	۴۵	۴۰	۳۵	۳۵	۳۰	۳۰	۲۵	۲۰	۴۴-۵۰
۶۰	۵۵	۵۰	۴۵	۴۰	۳۵	۳۵	۳۰	۲۵	۵۲-۵۶

تبصره ۱- در مواردیکه فشار خط لوله بین فشارهای مندرج در جدول قرارگیرد، ارقام مربوط به فشار بالاتر ملاک عمل قرار خواهد گرفت.

تبصره ۲- برای فشارهای پایین تر از ۴۰۰ پوند بر اینچ مربع فواصل مربوط به ستون ۴۰۰ در نظر گرفته خواهد شد.

الف: حریم درجه یک

- حریم درجه یک ۲۵ متر از دیوار خارجی محوطه اطراف بناهای کاروانسرا محسوب می گردد که در این محدوده ساخت و ساز ممنوع است.

- حریم درجه دو ۵۰ متر از دیواره خارجی تعیین شده که ساخت و ساز در حریم مذکور به احتساب کرسی چینی تا آخرین حد ارتفاعی .

جدول شماره ۱۶-۴۱۴: حریم خطوط لوله انتقال گاز در مجاورت جاده درجه ۳ و ۴ بر حسب متر (محور لوله تا محور جاده)

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

تبصره ۱- در مواردیکه فشار خط لوله بین فشارهای مندرج در جدول قرار گیرد، ارقام مربوط به فشار بالاتر ملاک عمل قرار خواهد گرفت.

تبصره ۲- برای فشارهای پایین تر از ۴۰۰ پوند بر اینچ مربع فواصل مربوط به ستون ۴۰۰ در نظر گرفته خواهد شد.

۲-۱۴-۴- حریم تأسیسات فاضلاب

- تأسیسات فاضلاب شامل لوله های انتقال و تصفیه خانه می باشد. با توجه به لزوم حفظ حریم تصفیه خانه های فاضلاب به لحاظ مشکل بو و سایر عوامل زیستی محیطی، اولاً در انتخاب موقعیت مکانی تصفیه خانه ها کلیه مسائل فنی و زیست محیطی رعایت گردد و ثانیاً کلیه دستگاه های ذی ربط موظفند از هر گونه ساخت و ساز تا حریم ۶ کیلومتری تصفیه خانه جلوگیری نمایند. ضمناً لازم است توسط مسئولین مربوطه کمربند درختکاری در اطراف تصفیه خانه ها ایجاد شود.

۸-۱۴-۴- حریم امنیتی

تأسیسات آبرسانی، برق‌رسانی، گازرسانی، تأسیسات تدافعی شهر، مراکز انتظامی و نظامی، سایت‌های اداری، مراکز فنی مخابرات، مراکز فنی رادیو و تلویزیون باید دارای حریم امنیتی باشند. این حریم بر مبنای ضوابط و مقررات موردی هر ارگان و نهاد مربوط مشخص می‌گردد.

۹-۱۴-۴- ضوابط و حریم آثار تاریخی

با توجه به استعلام انجام شده از اداره کل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری استان مازندران آثار تاریخی و فرهنگی در محدوده این شهر وجود ندارد. تنها اثر تاریخی به ثبت رسیده در نزدیکی شهر عابدین کوه است. این تپه در جنوب شهر و خارج از محدوده مطالعاتی طرح جامع شهر قرار گرفته است. در مورد آثاری که از این پس شناسایی می‌گردند، رعایت موارد زیر ضروری است:

- حفاظت از آثار و محوطه‌های با ارزش (طبیعی و مصنوعی، تاریخی و فرهنگی، قدیمی و معاصر) الزامی است و مداخله در عرصه آثار ممنوع است.

تبصره ۱: آثار و محوطه‌های با ارزش شامل آثار و محوطه‌هایی است که توسط سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری به ثبت رسیده‌اند.

تبصره ۲: محدوده حفاظت از آثار و محوطه‌های دارای حریم شامل حریم آنها نیز می‌شود.

تبصره ۳: ضوابط و مقررات حفاظت از آثار و محوطه‌های با ارزش توسط سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری تعیین می‌شود.

- هرگونه ساخت و ساز (ایمن‌سازی، مرمت، احیاء، بازسازی، نوسازی، بهسازی و ...) در آثار با ارزش با موافقت و رعایت ضوابط و مقررات سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری مجاز است.

- تغییر در نمای آثار با ارزش ممنوع است.

- هرگونه ساخت و ساز در داخل محوطه‌ها، حریم و یا در مجاورت بلاواسطه آثار و محوطه‌های با ارزش با موافقت و رعایت ضوابط و مقررات اداره کل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری استان و نیز ضوابط و مقررات حاضر مجاز است.

تبصره: در صورت وجود مغایرت بین دو گروه ضوابط و مقررات، رعایت ضوابط و مقررات سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری الزامی است.

۱۵-۴- ضوابط اجرایی در مورد کاربریهایی که تولید صدا، ارتعاش، لرزش، دود و سایر

آلودگی‌های هوا، بو، رادیواکتیویته و ضایعات جامد و مایع و یا روشنایی زنده می‌کنند.

در طرح پیشنهادی، هیچگونه کاربری آلوده‌زا پیشنهاد نشده است. پیشنهاد می‌گردد اداره کل حفاظت محیط زیست استان با تقویت نظارت خود بر تمامی کاربریهای کارگاهی درون شهری موجود، موجبات کاهش آلودگی و مزاحمت آنها را فراهم سازد.

۱۶-۴- سایر مقررات و آیین نامه های لازم الرعایه

الف) رعایت کلیه مفاد مجموعه مقررات ملی ساختمانی ایران الزامی است.

ب) رعایت مفاد آخرین ویرایش آیین‌نامه طراحی ساختمان‌ها در برابر زلزله (با استاندارد ۲۸۰۰) الزامی است.

ج) ضوابط و مقررات شهرسازی و معماری برای معلولین جسمی و حرکتی باید در طراحی ساماندهی فضاهای شهری، شبکه معابر و احداث مجموعه‌های ساختمانی بکار گرفته شود (ن.ک. به پیوست شماره دو).

د) رعایت ضوابط و مقرراتی که پس از ابلاغ طرح توسط مراجع قانونی از جمله شورایی عالی شهرسازی و معماری ایران ابلاغ می‌گردد، ضروری است.

۵- ملاحظات پدافند غیرعامل

پدافند غیرعامل یا دفاع غیرعامل به مفهوم کلی عبارت است از: حفاظت در برابر تهاجم، بدون استفاده از سلاح و درگیر شدن مستقیم. انجام اقدامات دفاع غیرعامل در جنگ های نامتقارن امروزی در جهت مقابله با تهاجمات خصمانه و تقلیل خسارات ناشی از حملات هوایی، زمینی و دریایی کشور مهاجم، موضوعی است که وسعت گستره آن تمامی مراکز حیاتی و حساس کشور را در بر می گیرد. در این میان، شهرها به لحاظ شرایط خاصی همچون تجمع نیروی انسانی، مکان تمرکز سرمایه های مادی و معنوی کشور، محل استقرار مراکز تصمیم گیری سیاسی، اداری و نظامی، برخورداری از امکانات و خدمات رفاهی و نقش مؤثر در پشتیبانی، هدایت و اداره جنگ ها و نظایر اینها جایگاه خاصی در زمینه پدافند غیرعامل دارند.

۵-۱- جایگاه پدافند غیرعامل در طرح توسعه و عمران (جامع) شهرها

طرح های جامع شهری از جمله طرحهایی است که در نظام طرحهای توسعه و عمران برای هدایت و کنترل توسعه شهرها تهیه می شوند. این طرحها به منظور تدوین برنامه توسعه شهر براساس پیش بینی های انجام شده و مبتنی بر هماهنگ سازی برنامه های بخشی دستگاههای ذی ربط در توسعه و عمران شهر تهیه می گردند. تعریف شرایط دفاعی برای تأمین امنیت، مشخص کردن ساز و کارهای لازم برای افزایش توان دفاعی شهر و کاهش خسارات احتمالی حمله دشمن، پیش بینی مکانهای مناسب برای استقرار و ساماندهی مراکز دفاعی و نظایر اینها بخشی از وظایف طرح های جامع شهری به شمار می رود.

نکته قابل توجه در این گونه طرحها، تبیین جایگاه دفاع و امنیت و تفاوتی است که باید بین ایمنی و امنیت و دفاع قائل شد. مقوله ایمنی عموماً در مقابل حوادث غیرمترقبه طبیعی مانند زلزله، سیل، رانش زمین، آتش سوزی و نظایر اینها مطرح می شود. لیکن دفاع و امنیت همیشه در مقابل تهاجم دشمن و خطرات ناشی از آن مورد توجه قرار می گیرند. براین اساس، باید توجه داشت که پدافند غیرعامل در طرحهای جامع معطوف به مقولات دفاع و امنیت می باشد و ایجاد پشتوانه دفاعی و امنیتی مهمترین و اصلی ترین هدف آن است.

۵-۲- ملاحظات پدافند غیرعامل در طرحهای جامع شهری

۵-۲-۱- پراکندگی و توزیع متعادل امکانات و جمعیت در شهر

هدف: تمرکز زدائی و توزیع بهینه امکانات و جمعیت جهت کاهش خسارات ناشی از حملات دشمن.

راههای تحقق هدف:

- عدم تمرکز مراکز و تأسیسات حیاتی، حساس و مهم در یک محدوده و همچنین تمرکز زدایی جمعیتی تدبیر مهمی برای کاهش آسیب پذیری شهر در مواقع بحران می باشد. لذا مراکز و تأسیسات در معرض خطر بایستی ضمن رعایت حرایم، بصورت پراکنده و با حداقل تراکم قابل قبول پیش بینی گردد.

- ایجاد مجتمع های عظیم صنعتی، تأسیسات بندری وسیع، نیروگاههای بزرگ و غیره در داخل و پیرامون شهر از بعد پدافند غیرعامل به صلاح نبوده و در این موارد، لازم است اصل تمرکز زدایی و پراکندگی در حد ممکن رعایت و مراکز متعدد با ظرفیت کمتر (انتخاب مقیاس بهینه) ایجاد گردند تا در یک حمله هوایی یا موشکی به یکباره خسارت هنگفت و غیرقابل جبرانی به شهر و کشور وارد نگردد.

۵-۲-۲- مقاوم سازی شبکه های زیربنایی

هدف: طراحی شبکه های خدمات رسانی و زیربنائی در جهت تداوم برقراری خدمات مربوطه در زمان بحران و

عدم استفاده دشمن در زمان اشغال .

راههای تحقق هدف:

- در مطالعات طراحی و توسعه شبکه های زیربنائی بایستی مقاومت لازم در مقابل تهدیدات دشمن مورد توجه قرار گیرد.

- راهها، پل ها، تونل ها، خطوط انتقال برق، نفت و گاز و نظایر اینها بایستی به گونه ای پیش بینی و طراحی شود که در صورت آسیب دیدن در زمان بحران، باعث بسته شدن طولانی شبکه نگردیده و به سرعت قابل بازسازی باشد.

- مسیر عبور شبکه ها باید به شیوه ای پیش بینی و طراحی گردد که در صورت اشغال توسط دشمن، قابلیت بهره برداری از آن برای وی میسر نگردد.

۳-۲-۵- مرمت پذیری مستحذات

هدف: تداوم جریان زندگی و فعالیت با ارتقاء سطح مرمت پذیری مستحذات مورد نیاز در زمان بحران

راههای تحقق هدف:

- استفاده از مصالح پیش ساخته در انبوه سازی ها و مراکز مهم به دلیل امکان مرمت پذیری سریع پس از بحران
- استفاده از مواد و مصالح ساختمانی تولید شده در شهر یا منطقه استقرار آن.

۴-۲-۵- کنترل آسیب های ناشی از تخریب

هدف: کنترل و کاهش آسیب های ناشی از تخریب تأسیسات و مراکز خطر ساز

راههای تحقق هدف:

- محدود نمودن توسعه مراکز جمعیتی و زیستی و فعالیتها در مناطق پرخطر و لزوم رعایت ملاحظات و ایمنی های لازم.
- جلوگیری از عبور شبکه های زیربنایی اصلی از برخی نقاط مانند عبور خطوط لوله نفت از بافت های مسکونی که در صورت تخریب تبعات زیادی را به همراه خواهد داشت .
- اجتناب از تمرکز و تجمع تأسیسات و مراکز خطر ساز در یک محدوده شهر به منظور جلوگیری از افزایش ریسک آسیب پذیری.

۵-۲-۵- امداد رسانی

هدف: بازیابی و برقراری تسهیلات و خدمات به جمعیت آسیب دیده از بحران .

راههای تحقق هدف:

- ایجاد سیستم های پشتیبان و جایگزین در سطح شهر با توزیع متعادل امکانات لازم جهت امداد رسانی در زمان بحران.
- پیش بینی مراکز معین کمک رسانی به نقاط جمعیتی همجوار در زمان بحران در نقاط مناسبی از شهر.
- ایجاد پناهگاه های عمومی در سطح شهر با پیش بینی عملکرد مناسب در زمان صلح (پناهگاهها در زمان صلح می تواند بعنوان مراکز نمایشگاهی، خدماتی و ورزشی و امثالهم مورد استفاده قرار گیرد).
- ایجاد فضاهای لازم جهت ذخیره مواد و وسایل ضروری شهروندان در سطح شهر برای زمان بحران.

۳-۵- ارتباط مؤلفه‌های شهرسازی با آسیب‌پذیری شهر در رویارویی با تهدیدات دشمن

۳-۵-۱- ساختار شهر

توزیع فضایی عناصر، چگونگی آرایش فضایی و ترکیب عناصر و عملکردهای اصلی شهر که تشکیل‌دهنده ساختار آن می‌باشند، نقش مهمی در میزان آسیب‌پذیری در برابر حوادث مختلف خصوصاً حوادث نظامی دارد. تک‌مرکزی بودن یا چند مرکزی بودن از وجوه بارز ساختار شهر محسوب می‌شود که هر یک از آنها استعداد خاصی به لحاظ مقابله در برابر حوادث دارند. در ساختار تک‌مرکزی به لحاظ تمرکز امکانات اقتصادی و انسانی، امکان آسیب‌پذیری شهر بیشتر می‌شود ضمن آنکه امکان سقوط شهر در زمان کمتری وجود دارد.

۳-۵-۲- بافت شهر

بافت شهر یا همان شکل، اندازه و چگونگی ترکیب کوچکترین اجزای تشکیل‌دهنده شهر نیز در میزان مقاومت شهر در برابر تهاجم نظامی و حوادث سیاسی و حتی دیگر بلاهای شهری مؤثر است. بافت منظم و نامنظم بسته به نوع تهدید، از آسیب‌پذیری متفاوتی برخوردار است. مثلاً در زمان تهاجم نظامی، بافت منظم از امکان فرار و پناه و یا امدادسانی بیشتر برخوردار است اما بافت نامنظم در جنگ شهری و حضور دشمن بیگانه، امکان مقاومت شهری بیشتر و بهتری را فراهم می‌کند. به هر حال، در مجموع می‌توان گفت که واکنش هر نوع بافت شهری در هنگام حوادث مختلف شهری در قابلیت‌های گریز و پناه‌گیری ساکنان، در امکان امدادسانی، در چگونگی پاکسازی و بازسازی و حتی اسکان موقت، متفاوت می‌باشد. دامنه تأثیر این ویژگیها نه تنها در طراحی ساختمان، بلکه در طراحی شهری و در مدیریت بحران نیز توسعه یافته و حائز اهمیت بسیاری است.

قطعه‌بندی اراضی، شکل هندسی قطعه (منظم یا نامنظم)، مساحت قطعه، ابعاد و اندازه قطعه و تناسب طول و عرض قطعه در رابطه با کاربری زمین ملاک سنجش بسیار مناسبی برای دریافت میزان مقاومت شهر و قابلیت آسیب‌پذیری آن است. این ویژگیها به طور مستقیم در مشخصه‌های ساخت و ساز ابنیه و شبکه راهها و نهایتاً، در ضریب آسیب‌پذیری و یا کارایی بافت در زمینه مقاومت شهری در برابر دشمنان مؤثر خواهد بود.

الگوی همجواری ساخت و سازها و فضاهای باز بین قطعات مجاور از شاخص‌های دیگر ارزیابی آسیب‌پذیری و قابلیت بافت شهری در مقابله با حوادث است. این مشخصه باید در ترکیب با شاخص‌های دیگری شامل نحوه مجاورت

قطعات تفکیکی با گذر، همجواری فضای باز و ساخته شده هر قطعه با گذر و همچنین درجه محصوریت‌ها مورد توجه قرار گیرد.

میزان و نحوه پراکندگی فضاهای باز در کل بافت‌های مسکونی، عامل دیگری در ارزیابی میزان کارآیی بافت به هنگام وقوع جنگ است. گستردگی فضاهای باز و موقعیت آنها از نظر همجواری با ساختمان‌ها یا عوارض طبیعی می‌تواند موجب افزایش آسیب پذیری بافتها شود.

با افزایش نسبت سطح ساخته شده به مساحت زمین، آسیب پذیری بافت به دلیل افزایش ریزش آوار در معابر همجوار و غیرقابل استفاده شدن بافت چه به لحاظ استفاده از فضا برای گریز و پناه‌گیری و چه به لحاظ اسکان موقت، امدادسانی و یا استفاده از خیابانها و شریانهای حیاتی برای امور پشتیبانی جنگ، بیشتر می‌گردد که این امر باعث افزایش تلفات نیروی انسانی نیز خواهد شد.

نظم شبکه راهها و شطرنجی بودن کوچه‌های فرعی داخل شهر نیز به دلیل تعدد دسترسی از فلج شدن زود هنگام بافت جلوگیری می‌کند. بافت ناپیوسته، منظم و پلکانی مناطق کوهپایه‌ای، بافتی است که در مجموع می‌توان آن را به لحاظ آسیب‌پذیری و کارآیی، بافتی متوسط به حساب آورد. تراکم جمعیت نیز نقش غیرقابل تردیدی در میزان آسیب‌پذیری شهر دارد. حتی بعد از حوادث طبیعی و غیرطبیعی نیز تراکم بالای جمعیتی تأثیر زیادی در شیوع بیماری، افزایش تلفات انسانی، بروز مشکل در توزیع کمک‌ها، تخلیه محل‌های آسیب دیده و... دارد. بنابراین، لحاظ تراکم جمعیتی و ساختمانی بهینه، لازمه کاهش آسیب‌پذیری بافت شهری محسوب می‌شود.

۳-۳-۵- فرم شهر

فرمهای شهری باز در مقابل تهدیدات نظامی و حوادث طبیعی دارای آسیب‌پذیری کمتری هستند. به طور کلی، این فرمها انعطاف‌پذیری زیادی در برابر حوادث دارند، درحالی‌که فضاهای متراکم ضمن انعطاف‌پذیری کمتر از، آسیب‌پذیری بالاتری در برابر حوادث مذکور برخوردارند. در این بافت‌ها، امکان تخلیه سریع اماکن و خروج از شهر وجود ندارد. این در حالی است که فرم‌های شهری باز، قابلیت زیادی جهت اسکان موقت و ارائه کمک‌های بعدی دارند.

۴-۳-۵- کاربری اراضی شهری

برنامه‌ریزی بهینه کاربری زمین‌های شهری نقش مهمی در کاهش آسیب پذیری در برابر حوادث مختلف دارد. رعایت همجواریها و عدم استقرار کاربریهای خطرناک در مناطق مختلف شهری باعث کاهش اثرات حوادث مذکور می‌شود.

در برنامه‌ریزی کاربری زمین، کاربریهای نظیر پادگان‌های نظامی و تأسیسات مهم شهری باید در مناطق خاص و دور از کاربری‌های مسکونی استقرار یابند تا از میزان آسیب پذیری مناطق مسکونی و به طور کلی شهر، کاسته شود.

۵-۳-۵- تأسیسات زیربنایی شهری

آسیب دیدن تأسیسات زیربنایی شهر مانند شبکه‌های آب، برق، گاز و مخابرات در افزایش خسارات و تلفات ناشی از حوادث طبیعی و غیرطبیعی نقش مهمی دارد. در مجموع، می‌توان گفت که شبکه‌ها و تأسیسات شهری نقش مهمی در حیات شهری و تداوم زندگی شهروندان در زمان جنگ ایفا می‌کند و به صورت مستقیم در تسخیر، سقوط یا تسلیم شهر مؤثر است. بنابراین، پیش‌بینی و طراحی شبکه‌ها و مستحدمات تأسیسات زیربنایی شهر باید به گونه‌ای صورت گیرد که در زمان جنگ آسیب پذیری کمی داشته باشد.

۴-۵- تجزیه و تحلیل شهر از نظر آسیب پذیری

باتوجه به مطالب گفته شده می‌توان شهر گلوگاه را از نظر آسیب‌پذیری تحلیل کرد. این تحلیل به عنوان مبنا جهت اعمال ملاحظات دفاعی، امنیتی و ایمنی در طرح جامع مدنظر قرار گرفته است. نتایج تحلیل آسیب‌پذیری شهر بدین شرح اند:

- بررسیهای انجام شده نشان می‌دهد که میزان آسیب‌پذیری بافتهای قدیمی شهر در برابر حوادث، به دلیل استفاده از مصالح ساختمانی ناپایدار، ساختار ارگانیک و عرض کم معابر، نوع دانه‌بندی و تراکم بالای جمعیت، بسیار زیاد می‌باشند.

- بخش عمده ای از بافتهای قدیمی شهر مذکور دارای فرم متراکم بوده و برخی از بافتهای جدید و نوساز احداثی پیرامونی آنها نیز فاقد فضاهای باز لازم هستند. لذا در زمان بحران به دلیل عدم انعطاف لازم، تا حد بسیار زیادی آسیب پذیر خواهند بود.

- آسیب پذیری شهر گلوگاه از نظر کاربری اراضی به لحاظ گستردگی شهر کمبود کاربریهای خطرناک در محلات و کل شهر و همچنین رعایت نسبی همجواریها، کم است.
- آسیب پذیری شهر از نظر شبکه ها و تأسیسات شهری در حد متوسط است.
- آسیب پذیری شهر از نظر شبکه های ارتباطی و شریانهای حیاتی شهری در محلات قدیمی به لحاظ ساختار ارگانیک شبکه معابر و تبعیت شریانهای حیاتی از این ساختار، بسیار زیاد و در سایر محلات کم است.

۵-۵- ملاحظات پدافند غیرعامل پیشنهادی طرح جامع جهت اعمال در طرح تفصیلی شهر

۵-۵-۱- حوزه برنامه ریزی (مکان یابی، پراکندگی، موانع، مدیریت ساخت و بهره برداری و...)

- انتخاب مکان تأسیسات اصلی شهر مانند ایستگاههای گاز، ترانسفورماتورهای برق، مراکز مخابراتی، بیمارستانها و مراکز اورژانس، ایستگاههای پمپاژ و ذخیره آب و نظایر اینها باید با رعایت اصول پدافند غیرعامل صورت گیرد تا باعث کاهش آسیب پذیری تأسیسات مزبور گردد.
- پیش بینی فضاهای امن در سطح شهر و نواحی آن جهت اسکان موقت جمعیت و انجام فعالیتهای امداد رسانی و پشتیبانی هنگام وقوع جنگ و حوادث طبیعی.
- عدم تمرکز مراکز و تأسیسات زیربنایی شهر در یک ناحیه و همچنین تمرکز زدایی جمعیتی از بافت قدیمی شهر به عنوان تدبیر مهمی برای کاهش آسیب پذیری در مواقع بحران .
- توجه ویژه به ارتقاء کیفی سکونت و فعالیت در نواحی شهر از طریق توزیع بهینه و تعادل بخشی جمعیت و فعالیت در این نواحی به گونه ای که هر کدام از نواحی مزبور متناسب با قابلیت ها، نیازها، محدودیت ها و تهدیدات مربوط به امنیت و دفاع در آن از طیف مناسبی از فعالیتهای اقتصادی، اجتماعی، نظامی و امنیتی برخوردار شود.
- استفاده از مصالح پیش ساخته در انبوه سازی ها و ساخت مراکز مهم شهر به منظور امکان مرمت پذیری سریع پس از بحران.
- اجتناب از تمرکز و تجمع مراکز اداری و جمعیتی در یک محدوده به منظور جلوگیری از افزایش ریسک آسیب پذیری.

- نصب تأسیسات اعلام خطر در قسمت‌های مختلف شهر به منظور کاهش صدمات و خسارات تأسیساتی، تجهیزات و نیروی انسانی .

- پیش‌بینی انبارهایی جهت ذخیره مواد و وسایل ضروری شهروندان در سطح شهر برای زمان بحران‌های طبیعی و غیرطبیعی.

- پیش‌بینی پناهگاه در قسمت‌های خاصی از شهر جهت حفاظت مردم در مواقع جنگ و سوانح طبیعی.

۲-۵-۵- حوزہ طراحی (معماری، طراحی فضای چند عملکردی)

- دو منظوره‌ای کردن کاربریها و مستحدثات عمومی و دولتی به منظور امکان بهره‌گیری از آنها در شرایط وقوع تهدیدات.

- ایجاد فضاهای سبز و باز با عملکرد محله‌ای، ناحیه‌ای و شهری در قسمت‌های مختلف شهر.

۳-۵-۵- حوزہ ساخت (شبکه زیرساخت، خطوط انتقال نیرو، موانع آب و سوخت،.....)

- در مطالعات طراحی و توسعه شبکه‌های زیربنائی، مقاومت لازم در مقابل تهدیدات مورد توجه قرار گیرد (مقاوم بودن خطوط اصلی، کابلهای زیرزمینی، فاضلابهای صنعتی، خطوط نفت و گاز، پلهای با عرضهای متناسب و تعریف شده).

- طراحی و توسعه راهها، پلها، خطوط انتقال برق، نفت و گاز و نظایر اینها بایستی به گونه‌ای صورت گیرد که در صورت آسیب دیدن در زمان بحران، باعث بسته شدن طولانی شبکه نگردیده و به سرعت قابل بازسازی باشد. همچنین مسیر عبور شبکه‌ها به طریقی در نظر گرفته شود که در صورت اشغال توسط دشمن قابلیت بهره برداری از آنها برای وی میسر نگردد.

- با توجه به اهمیت خاص تأمین آب شرب در مواقع بحران، محاسبات ساخت شبکه و احداث مخازن ذخیره باید با در نظر گرفتن شرایط بحران انجام گیرد.

- طراحی ساختمان‌های دولتی و عمومی و اماکنی همچون درمانگاهها و بیمارستان به گونه‌ای انجام گیرد که نطفه‌های ضدانفجار در طبقات پایین آنها تعبیه شود. این قسمت‌ها می‌تواند در مواقع بحران به محل استقرار شهروندان، مرکز مداوای آسیب دیدگان و مراکز پشتیبانی تبدیل شوند.

۶- اساس طرح جامع

دستورالعمل "تشخیص اساس طرح جامع شهر" که توسط شورایی عالی معماری و شهرسازی در مورخ ۶۳/۱۲/۲۳ به تصویب رسیده است، دارای دو بخش مجزا است: بخش اول تحت عنوان "کلیات محتوای نظری طرح جامع سرزمین" اشاره به ضروریات، اولویت ها و سیاستهای طرح دارد که از طرحها و برنامه‌های کلان کشوری در سطوح مختلف ملی و منطقه‌ای منتج می‌گردد و بخش دوم که به محتوای اصلی یا موارد اساسی طرح جامع شهر در قالب مصادیق و عناوین مختلف می‌پردازد.

بخش اول دستورالعمل مذکور، در واقع خواهان تشریح و توضیح ضروریات، راهبردها و سیاستهای گوناگونی است که از آنها برای تهیه اهداف و سیاستهای اصلی طرح جامع شهر استفاده شده و به لحاظ ساختاری، از اهمیت بالایی برخوردار هستند. مجموعه ضروریات و راهبردهای مذکور، به طور مشخص محصول مجموعه پیشنهادات طرح ها و سیاست گذاریهای کلان کشوری در سطوح مختلف ملی، منطقه ای و محلی است که مدنظر قرار دادن آنها توسط تهیه کنندگان طرحهای توسعه و عمران (جامع) شهرها ضروری و به نوعی اجباری است؛ هرچند نمی‌توان انکار کرد که ویژگی‌های خاص اجتماعی، اقتصادی و فرهنگی هر شهری تأثیر زیاد و تعیین کننده‌ای در چگونگی انتخاب و تدوین نوع اهداف و سیاستهای اصلی طرح جامع آن شهر دارد.

با این توصیف، در تهیه طرح جامع شهر گلوگاه، علاوه بر رعایت تمامی قوانین، مصوبات و آئین‌نامه‌های کشور در حوزه شهرسازی، راهبردها و پیشنهادات طرح های فرادست مدنظر بوده و از تلفیق آنها با ساختارهای اجتماعی، اقتصادی و کالبدی شهر، طرح توسعه و عمران آن تهیه شده است.

بخش دوم دستورالعمل تشخیص اساس طرح جامع شهر، صراحتاً موارد اساسی طرحهای جامع شهری را برمی‌شمرد که شامل موارد مختلفی است که نتایج بررسی موارد مزبور در خصوص طرح حاضر که می‌توان به آنها اساس طرح جامع شهر گلوگاه اطلاق نمود، عبارتند از:

۶-۱- ساخت شهر (و توسعه)

۶-۱-۱- مشخصات ساختاری و کالبدی

مساحت داخل محدوده شهر (۴۹۱ هکتار) جوابگوی تمامی نیازهای مسکونی و خدماتی در تمام سطوح می‌باشد. هرگونه تغییر در شکل و مساحت محدوده مغایرت اساسی با طرح جامع محسوب می‌گردد. تغییر در شکل و مساحت حریم شهر (۲۹۳۳ هکتار) نیز جزء مغایرت‌های اساسی است.

۲-۱-۶- تعیین حوزه عملکرد اصلی (کاربریه‌های عمده و مؤثر شهر)

- کاربریه‌های عمده مؤثر شهر شامل سایت اداری، بیمارستان ثامن الائمه، مرکز بهداشتی درمانی گلوگاه، مجموعه ورزشی شهید چمران و مجموعه سرپوشیده و روباز ورزشی حاشیه رودخانه مشی است. هرگونه تغییر کاربری در موارد فوق مغایرت اساسی با طرح جامع تلقی می‌شود.

- سایت کارگاهی واقع در شمال شرق شهر به منظور ساماندهی صنایع مزاحم شهری پراکنده در سطح شهر پیشنهاد شده است. تغییر کاربری زمین یاد شده مغایر با اساس طرح جامع می‌باشد.

۳-۱-۶- خطوط کلی نظام شبکه ارتباطی

محورهای شریانی درجه یک و درجه دو اصلی، استخوان بندی شبکه معابر پیشنهادی طرح جامع شهر را تشکیل می‌دهند. هر نوع تغییر اعم از حذف یا تغییر عملکرد آنها جزء مغایرت‌های اساسی طرح جامع است.

۴-۱-۶- نظام تقسیمات واحد شهری

شهر گلوگاه به دو ناحیه و هفت محله تقسیم گردیده است. تغییر در تعداد و محدوده نواحی و محلات مزبور، مغایرت اساسی با طرح جامع محسوب می‌گردد.

۵-۱-۶- تعیین عناصر و بافتهای خاص (تاریخی، صنعتی، اقلیمی) و مناطق نوسازی و بهسازی

تپه عابدین کوه از آثار تاریخی واقع در شهر گلوگاه می‌باشد. در نقشه پیشنهادی طرح جامع برابر ضوابط و مقررات، حریم سبز حفاظتی به شعاع ۵۰ متر برای آن در نظر گرفته شده است. لذا هرگونه تغییر کاربری این تپه و حریم آن مغایر با اساس طرح جامع می‌باشد.

۲-۶- جهات و حدود کلی توسعه و ظرفیت شهر

۱-۲-۶- احتمالات جمعیتی

جمعیت شهر گلوگاه تا سال افق طرح (۱۴۰۰) معادل ۲۴۹۷۰ نفر پیش‌بینی گردیده و بر مبنای آن، نیازهای خدماتی و مسکونی برآورد شده است. تغییر در میزان جمعیت پیش‌بینی شده مغایر با اساس طرح جامع می‌باشد. با توجه به مساحت شهر (۴۹۱ هکتار) و جمعیت برآورد شده آن در افق طرح، (۲۴۹۷۰ نفر)، تراکم جمعیتی شهر ۵۱ نفر در هکتار می‌باشد که افزایش یا کاهش تراکم جمعیتی فوق مغایر با اساس طرح است.

۶-۳- معیارها و ضوابط و مقررات

۶-۳-۱- سرانه کاربری‌های مسکونی و خدماتی

سرانه‌های پیشنهادی برای کاربری‌های مسکونی و خدماتی به شرح جدول شماره ۱-۱۳ می‌باشد. هرگونه تغییر در سرانه‌های مزبور مغایرت اساسی تلقی می‌گردد.

جدول شماره ۱-۶۳۱: سرانه پیشنهادی کاربریهای مختلف شهر

سرانه (مترمربع)			نوع کاربری	سرانه (مترمربع)			نوع کاربری	کتابخانه‌های شهری
جمع	محله ای	شهری و ناحیه‌ای		جمع	محله ای	شهری و ناحیه ای		
۰/۵۹	۰/۰۰	۰/۵۹	خدمات اجتماعی	۷۳/۳۲	۷۳/۳۲	۰/۰۰	مسکونی	آموزشی
۳/۲۸	۰/۰۰	۳/۲۸	اداری و انتظامی	۲/۰۰	۰/۵۰	۱/۵۰	تجاری - خدماتی	
۱/۰۲	۰/۰۰	۱/۰۲	تاسیسات و تجهیزات شهری	۰/۵۰	۰/۵۰	۰/۰۰	کودکستان	
۰/۵۲	۰/۰۰	۰/۵۲	پارکینگ عمومی	۱/۰۰	۱/۰۰	۰/۰۰	دبستان	
۰/۶۶	۰/۰۰	۰/۶۶	حمل و نقل و انبارداری	۱/۷۵	۰/۰۰	۱/۷۵	راهنمایی	
۱/۶۱	۰/۰۰	۱/۶۱	صنعتی	۱/۸۷	۰/۰۰	۱/۸۷	دبیرستان و هنرستان	
۹/۴۶	۰/۰۰	۹/۴۶	تفریحی - گردشگری	۰/۵۰	۰/۰۰	۰/۵۰	سایر مراکز آموزشی	
۴/۱۲	۱/۰۰	۳/۱۲	ورزشی	۲/۰۰	۰/۰۰	۲/۰۰	آموزش عالی	
۹/۸۹	۳/۰۰	۶/۸۹	پارک و فضای سبز	۱/۰۰	۰/۳۶	۰/۶۴	فرهنگی - هنری	
۱۳/۱۷	۱۳/۱۷	۰/۰۰	خدمات محله ای	۱/۱۴	۰/۳۴	۰/۸۰	مذهبی	
۵۵/۹۵	۱۸/۵۴	۳۷/۴۱	شبکه معابر	۱/۲۱	۰/۰۰	۱/۲۱	بهداشتی و درمانی	
۱۸۶/۵۷	۱۱۱/۷۳	۷۴/۸۳	جمع کاربریهای شهری	۰/۵۲	۰/۰۰	۰/۵۲	پارکینگ عمومی	

۶-۳-۲- تراکم ساختمانی

تراکم ساختمانی برای کاربری مسکونی در سطح شهر به شرح جدول شماره ۱-۳۲ می‌باشد. تغییر در ارقام مزبور مغایرت اساسی با طرح جامع محسوب می‌گردد.

جدول شماره ۱-۶۳۲: ضوابط و مقررات احداث بنای مسکونی در شهر

ملاحظات	حداکثر تعداد طبقه	حداکثر تراکم ساختمانی (درصد)	حداکثر سطح اشغال در همکف (درصد)	حداقل مساحت طبقه (مترمربع)	پهنه های تراکمی	
					D1	D2
در تمامی پهنه های تراکمی D1 و D2 قابلیت اجرایی دارد	۳	۱۸۰	۶۰	۲۰۰	D1	مسکونی با تراکم کم
	۴	۲۴۰	۶۰	۲۵۰	D2	مسکونی با تراکم متوسط
	۵	۲۵۰	۵۰	۴۰۰-۸۰۰	D3	مسکونی با تراکم ویژه
	۶	۲۷۰	۴۵	۸۰۰-۱۵۰۰		
	۷	۲۸۰	۴۰	+۱۵۰۰		

پیوست‌ها :

پیوست شماره یک : ضوابط و مقررات شهرسازی و معماری برای معلولین جسمی و حرکتی

پیوست شماره دو : پاکسازی و بهسازی نماها و جداره‌ها، مناسب‌سازی معابر پیاده و پیاده‌روها، ساماندهی منظر شهری

پیوست شماره سه : ضوابط و معیارهای استقرار واحدها و فعالیتهای صنعتی و تولیدی و دستورالعمل ماده ۳ ضوابط و معیارهای استقرار صنایع تصویب نامه شماره ۷۸۹۶۶/ت/۳۹۱۲۷ هـ مورخ ۹۰/۴/۱۵ هیات وزیران

پیوست شماره چهار : قوانین و دستورالعمل‌های مربوط به اراضی زراعی و باغات و حریم شهر

پیوست شماره پنج : تعیین بافت فرسوده شهری براساس ضوابط و مقررات شورایعالی شهرسازی و معماری ایران

پیوست شماره یک: ضوابط و مقررات شهرسازی و معماری برای معلولین جسمی و حرکتی

۱- ضوابط مطلوب طراحی فضای شهری

- پیاده‌رو

- حداقل عرض مفید پیاده‌رو ۱۲۰ سانتی‌متر باشد.
- رعایت حداقل ۱۲۰ سانتی‌متر فاصله از دیوار برای هر نوع مانعی که به هر علت نصب آن در پیاده‌رو برنامه‌ریزی می‌گردد اجباری است.
- حداکثر شیب عرضی پیاده‌رو دو درصد باشد.
- حداکثر شیب طولی پیاده‌رو هشت درصد باشد.
- حداکثر شیب قسمت اتصال بین دو پیاده‌رو که نسبت به هم اختلاف سطح دارند در سر پیچ، سه درصد باشد.
- ایجاد جدول یا اختلاف سطح بین پیاده‌رو و سواره‌الزامی است.
- ایجاد جدول به ارتفاع حداقل ۵ سانتی‌متر بین پیاده‌رو، باغچه یا جوی کنار پیاده‌رو الزامی است.
- پوشش کف پیاده‌رو باید از مصالح سخت و غیرلغزنده باشد.
- هرگونه شیر فلکه و سایر اجزای تأسیسات شهری در کف معابر باید در محفظه مناسب در نظر گرفته شود.
- همسطح بودن هرگونه درپوش با سطح پیاده‌رو الزامی است.
- استفاده از هرگونه شبکه در سطح پیاده‌رو ممنوع است.

- پل‌های ارتباطی بین پیاده‌رو و سواره‌رو

- پیش‌بینی پل‌های ارتباطی بین پیاده‌رو و سواره‌رو حداکثر در هر ۵۰۰ متر فاصله الزامی است.
- اتصال پل‌های ارتباطی و پیاده‌رو باید بدون اختلاف سطح باشد، در صورت وجود اختلاف سطح، رعایت ضوابط ذکر شده در فصل سطح شیب‌دار الزامی است.
- حداقل عرض پل‌های ارتباطی که در امتداد مسیر پیاده‌رو نصب می‌شوند، برابر عرض پیاده‌رو باشد. حداقل عرض پل‌های ارتباطی عمود بر مسیر پیاده‌رو ۱۵۰ سانتی‌متر باشد.
- محل ارتباط پیاده‌رو با سواره‌رو باید دارای علائم حسی قابل تشخیص برای نابینایان باشد.
- ساختن پل یا سطح لغزنده ممنوع است.

- محل عبور عابر پیاده در سواره‌رو

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

- توقفگاه

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

- تجهیزات شهری

الف- ایستگاه‌ها

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

- در محوطه پایانه‌های مسافربری برون شهری رعایت کلیه شرایط لازم برای امکان تردد معلولان الزامی است.
- ب- تلفن عمومی و صندوق پست
- در پایانه‌های اتوبوسرانی درون شهری، مراکز شهری و نزدیک ساختمان‌های عمومی پرتردد و مخصوص معلولان، پیش‌بینی تلفن عمومی و صندوق پست قابل استفاده برای معلولان با مشخصات زیر الزامی است.
- دسترسی به تلفن عمومی یا صندوق پست به صورت همسطح و یا با شیب مناسب برای معلولان صورت می‌گیرد.
- پیش‌بینی فضای آزادی به ابعاد حداقل 110×140 سانتیمتر در جلو تلفن و یا صندوق پست الزامی است.
- حداقل عرض در باجه تلفن عمومی ۸۰ سانتیمتر باشد.
- حداکثر ارتفاع محل شکاف سکه، صفحه شماره‌گیر تلفن و شکاف صندوق پست یکصد سانتیمتر از کف باشد.
- پیش‌بینی پیشخوان در ارتفاع ۸۰ سانتیمتر جهت استفاده معلولان در فضای تلفن عمومی ضروری است.
- در معابر و فضاهای شهری و در محل‌هایی که آبریزگاه عمومی احداث می‌شود، ایجاد حداقل یک آبریزگاه مخصوص معلولان الزامی است. در آبریزگاه‌های بزرگ در ازای هر ده واحد یک واحد آبریزگاه اضافه شود.

۲- مناسب سازی معابر

- پیاده‌روهای موجود

- با استفاده از امکانات، حداقل عرض پیاده‌روهای باریک به ۹۰ سانتیمتر رسانیده شود.
- موانعی که به هر علتی در پیاده‌رو قرار داشته و یا نصب گردیده و از حداقل عرض مفید ۹۰ سانتی‌متر می‌کاهند (مانند مانع عبور وسایط نقلیه، باجه تلفن، صندوق پست، دکه، تیربرق و ...) باید جابه‌جا گردند.
- حداقل ۹۰ سانتیمتر از عرض پله‌های موجود در پیاده‌روها باید به پله‌هایی با ارتفاع حداکثر دو سانتیمتر و یا سطوح شیب‌دار مناسب برای معلولان تبدیل شود.
- کف کلیه پیاده‌روها با جنس سخت و غیرلغزنده پوشیده و ترمیم شود.
- کلیه درزهای بیشتر از یک سانتیمتر به وسیله مواد سخت پر شوند.
- هر نوع پیشامدگی (مانند تابلو، علائم، بالکن، سایه‌بان مغازه‌ها و ...) تا ارتفاع حداقل ۲۱۰ سانتیمتر بالا برده شود.
- در مواقع ضروری که سطح پیاده‌رو به هر علت حفاری می‌گردد نصب پل موقت با حداقل عرض ۹۰ سانتیمتر با سطح غیرلغزنده الزامی است.

- برای هشدار به نایبانیان از وجود موانع در پیاده‌رو، تعبیه علائم حسی در کف به شعاع ۹۰ سانتیمتر از مانع الزامی است.
- شبکه‌ها و درپوش‌های واقع در مسیر پیاده باید همسطح معبر گردند و در صورت عدم امکان، کناره آن با شیب مناسب با کف معبر هماهنگ شود.

- پل‌های ارتباطی بین پیاده‌رو و سواره‌رو

- تعبیه پل ارتباطی مناسب حرکت معلولان در فواصل حدود ۵۰۰ متر بین پیاده‌رو و سواره‌رو با حداقل عرض ۹۰ سانتیمتر الزامی است.
- لازم است که عرض پل‌های موجود حداقل ۹۰ سانتیمتر گردد.
- سطح پل‌ها باید از مصالح سخت و غیر لغزنده پوشیده شوند و در صورت وجود پل‌های فلزی شیاردار لازم است که فاصله شیارها پر شوند.

- محل خط کشی عابر پیاده

- محل عبور عابر پیاده در سواره‌روها باید اصلاح، تسطیح و به صورت خط کشی با حداقل عرض ۱۵۰ سانتیمتر و قابل دسترسی به پیاده‌روها شود.
- وجود پل‌های ارتباطی در امتداد کلیه خط کشی‌های عابر پیاده الزامی است.
- جزیره وسط خیابان در محل خط کشی عابر پیاده باید قابل عبور صندلی چرخدار شود.

- توقف گاه‌ها

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

۳- ضوابط کلی طراحی ساختمان‌های عمومی

تعریف: منظور از اماکن عمومی در این آیین نامه، آن دسته از ساختمان‌هایی هستند که یکی از انواع خدمات عمومی را در اختیار افراد جامعه قرار می‌دهند.

- ورودی‌ها

- ورودی اصلی باید برای استفاده معلولان نیز در نظر گرفته شود و به سواره‌رو یا پارکینگ ساختمان دسترسی مناسب داشته باشد.

- ورودی ساختمان حتی الامکان همسطح پیاده‌رو باشد.

- پیاده‌رو منتهی به ورودی معلولان باید با علایم حسی مشخص شود.

- حداقل عمق فضای جلو ورودی ۱۴۰ سانتیمتر است.

- وجود سایه‌بان به عرض حداقل ۱۴۰ سانتیمتر بر روی فضای جلو ورودی الزامی است.

- حداقل عرض بازشوها در ورودی ساختمان ۱۶۰ سانتیمتر باشد.

- راهرو

- حداقل عرض راهرو ۱۴۰ سانتیمتر باشد.

- کف راهروها باید غیرلغزنده باشد و از نصب کفپوش‌ها با پرز بلند نیز خودداری شود.

- در صورت وجود اختلاف سطح در کف راهرو باید ارتباط با سطح شیبدار به صورت مناسبی تأمین گردد.

- بازشوها (در و پنجره)

- حداقل عرض مفید هر لنگه در برای عبور صندلی چرخدار ۸۰ سانتیمتر باشد.

- در مورد درهایی که به خارج باز می‌شوند تأمین دید کافی الزامی است.

- حداکثر ارتفاع دید از کف تمام شده ۱۰۰ سانتیمتر باشد.

- درها باید دارای پاخور به ارتفاع ۲۰ سانتیمتر باشند.

- در صورت استفاده از درهای چرخان، گردشی، کشویی، پیش‌بینی یک در معمولی به عرض مفید حداقل ۸۰ سانتیمتر

در جوار آنها برای استفاده معلولان الزامی است.

- کلیه درها باید به سهولت باز و بسته شوند.

- دستگیره درها باید از نوع اهرمی بوده و فاصله داخلی بین آن و سطح در ۵، ۳ تا ۷ سانتیمتر باشد.

- حداقل فاصله بین دو در متوالی چنانچه هر دو در به یک جهت باز شوند ۲۰۰ سانتیمتر، چنانچه هر دو به سمت خارج باز شوند ۱۲۰ سانتیمتر و چنانچه هر دو به داخل باز شوند ۲۸۰ سانتیمتر باشد.
- درها باید حتی المقدور بدون آستانه باشند. در صورت اجبار حداکثر ارتفاع آستانه ۲ سانتیمتر باشد.
- به منظور تسهیل در حرکت، پیش‌بینی حداقل ۱۵۰ سانتیمتر سطح هموار در هر دو سوی در و ۳۰ سانتیمتر در طرفین آن الزامی است.

- ارتفاع دستگیره پنجره از کف حداکثر ۱۲۰ سانتیمتر باشد.

- کلیه درها و پنجره‌هایی که تا کف دارای شیشه هستند در مقابل ضربه صندلی چرخدار محافظت و از شیشه مقاوم ساخته شوند.

- پله

- وجود علائم حسی در کف، قبل از ورود به قفسه پله برای هشدار به نابینایان الزامی است.
- عرض کف پله ۳۰ سانتیمتر و حداکثر ارتفاع آن ۱۷ سانتیمتر باشد.
- حداقل عرض پله ۱۲۰ سانتیمتر باشد.
- نصب دست انداز در طرفین پله الزامی است.
- ارتفاع دست انداز کف پله برای کودکان ۶۰ سانتیمتر و برای بزرگسالان ۸۵ سانتیمتر باشد.
- حداکثر قطر میله دست انداز اعم از گرد یا صاف ۵ در ۳ سانتیمتر و حداقل فاصله آن از دیوار ۴ سانتیمتر باشد.
- لبه پله کاملاً غیر لغزنده بوده و به وسیله اختلاف رنگ قابل تشخیص باشد.
- نصب هر گونه لبه پله غیر همسطح و گرد کردن لبه پله ممنوع است.
- در کناره‌های عرضی پله، تعبیه لبه مخصوص برای جلوگیری از لغزش عضا الزامی است.
- پاخور پله باید بسته باشد و پیشامدگی لبه پله از پاخور نباید بیش از ۳ سانتیمتر باشد.
- حداکثر مقدار پله بین دو پاگرد باید ۱۲ پله باشد.
- حداقل عمق پاگرد پله ۱۲۰ سانتیمتر و در پله‌های دو جهته هم عرض پله باشد.

- سطح شیبدار

- حداقل عرض سطح شیبدار ۱۲۰ سانتیمتر باشد.
- برای سطوح شیبدار تا ۳ متر طول حداکثر شیب ۸ درصد با عرض ۱۲۰ سانتیمتر باشد.

- در سطوح شیبدار بیش از سه متر طول (تا حد مجاز ۹ متر) در ازای هر متر افزایش طول ۵ سانتیمتر به عرض مفید آن اضافه و ۰/۵ درصد از شیب آن کاسته شود.
- پیش‌بینی یک پاگرد به عمق حداقل ۱۲۰ سانتیمتر و در هر ۹ متر طول الزامی است. در سطوح شیبدار دو جهته، عرض پاگرد برابر عرض سطح شیبدار خواهد بود.
- کف سطح شیبدار باید غیرلغزنده باشد.
- سطوح شیبدار و ورودی ساختمان باید مسقف باشد.
- نصب میله دستگرد در طرفین سطح شیبدار الزامی است.
- ارتفاع میله دستگرد از کف سطح شیبدار برای شخص نشسته ۷۵ سانتیمتر، برای شخص ایستاده ۸۵ سانتیمتر و برای کودکان ۶۰ سانتیمتر باشد.
- حداکثر قطر میله دستگرد ۳/۵ سانتیمتر و حداقل فاصله بین آن و دیوار ۴ سانتیمتر باشد.
- **آسانسور**
- در ساختمانهای عمومی که برای دسترسی به طبقات از آسانسور استفاده می‌شود وجود حداقل یک آسانسور قابل استفاده برای معلولان روی صندلی چرخدار الزامی است.
- آسانسور باید همسطح ورودی و یا در دسترس بلا مانع صندلی چرخدار قرار گیرد.
- حداقل فضای انتظار در جلو آسانسور در هر طبقه ۱۵۰ × ۱۵۰ سانتیمتر مربع باشد.
- آسانسور قابل استفاده برای معلولان باید مشخصات زیر را داشته باشد.
- عرض مفید ۸۰ سانتیمتر؛
- مجهز به دو در کشویی با چشم الکترونیکی؛
- ابعاد مفید اتاقک آسانسور ۱۱۰ × ۱۴۰ سانتیمتر؛
- نصب دستگیره‌های کمکی در دیواره‌های آسانسور در ارتفاع ۸۵ سانتیمتر از کف اتاقک الزامی است.
- در محل‌های پرتردد معلولان ارتفاع دکمه‌های کنترل کننده آسانسور حداکثر ۱۳۰ سانتیمتر، حداقل برجستگی آن ۱/۵ سانتیمتر و حداقل قطر آن ۲ سانتیمتر و نیز برای استفاده نابینایان قابل تشخیص باشد.
- لازم است توقف آسانسور با صوت مشخص شود.

- فضاهای بهداشتی

- در قسمت‌هایی از ساختمان‌های عمومی که معلولان تردد می‌نمایند تعبیه سرویس بهداشتی مخصوص آنان الزامی است.
 - حداقل اندازه سرویس بهداشتی 170×150 سانتیمتر مربع باشد و قابلیت گردش صندلی چرخدار در این فضا الزامی است.
 - در سرویس بهداشتی باید به بیرون باز شود و گشودن آن در مواقع اضطراری از بیرون امکانپذیر باشد.
 - نصب کاسه مستراح به ارتفاع ۲۴ سانتیمتر از کف الزامی است.
 - نصب دستگیره‌های کمکی افقی در طرفین کاسه مستراح به ارتفاع ۷۰ سانتیمتر از کف و ۲۰ سانتیمتر جلوتر از لبه جلویی کاسه الزامی است.
 - نصب دستگیره‌های کمکی عمودی با فاصله ۳۰ سانتیمتر از جلو کاسه و ۴۰ سانتیمتر بالاتر از نشیمن مستراح به روی دیوار مجاور اجباری است. دامنه نوسان میله‌های عمودی ۸۰ تا ۱۲۰ سانتیمتر باشد.
 - نصب دستگیره‌های اضافی بر روی قسمت داخلی در به ارتفاع ۸۰ سانتیمتر از کف و ۲۵ سانتیمتر فاصله از محور لولا الزامی است.
 - دستشویی سرویس‌های بهداشتی باید به نوعی نصب شوند که بدون جابجایی فرد معلول از روی مستراح توسط وی قابل استفاده باشد.
 - ارتفاع مناسب دستشویی از کف برای معلولان ۷۵ تا ۸۰ سانتیمتر باشد.
 - حداقل عمق بدون مانع در زیر دستشویی ۴۵ سانتیمتر باشد.
 - شیرهای دستشویی باید به صورت اهرمی و براحتی باز و بسته شوند.
 - ارتفاع لبه پایینی آینه دستشویی معلولان از کف حداکثر ۹۰ سانتیمتر باشد.
 - حداکثر ارتفاع آویز حوله و جای صابون از کف ۸۰ سانتیمتر.
- علائم**
- کلیه اماکن، فضاهای شهری و قسمت‌هایی از ساختمان‌های عمومی که برای استفاده معلولان طراحی و تجهیز گردیده‌اند باید به وسیله علامت ویژه معلولان مشخص گردند.

۴- ساختمان‌هایی که بخش‌هایی از آن مورد استفاده عمومی قرار می‌گیرد و می‌باید برای معلولان

نیز قابل استفاده باشند

- دانشگاه‌ها و مراکز فرهنگی
- بیمارستان‌ها و درمانگاه‌ها
- مسجد و مصلی
- آسایشگاه‌ها
- مراکز ورزشی
- راه آهن، فرودگاه، ترمینال، مترو
- بخش اورژانس کلیه فضاهای درمانی
- مراکز خدماتی، اداری مانند بانک و مؤسسات مالی و پست و تلگراف و تلفن
- مؤسسات دولتی

۵- در سایر ساختمان‌های عمومی رعایت موارد زیر الزامی است

- در مراکز آموزشی غیردانشگاهی باید طبقه همکف یا ده درصد سطح زیربنا، برای معلولان مناسب باشد.
- کلیه هتل‌ها تا ظرفیت ۲۵ اتاق، باید یک اتاق قابل دسترسی و استفاده با سرویس‌های بهداشتی مناسب برای معلولان داشته باشد. در ازای هر ۲۵ اتاق اضافه پیش‌بینی یک اتاق مناسب دیگر برای معلولان ضروری است. این اتاق‌ها باید به طور یکنواخت در بین اتاق‌های معمولی هتل توزیع گردند.
- کلیه مسافرخانه‌ها و مهمانسراها تا ظرفیت ۳۰ تخت باید یک تخت و یک سرویس بهداشتی مناسب برای استفاده معلولان داشته باشند، در ازای هر ۳۰ تخت دیگر یک تخت با سرویس بهداشتی مناسب برای معلولان اضافه شود.
- کلیه ساختمان‌های اداری - دولتی که بیش از ۲۰ نفر کارمند و حداقل ۴۰۰ مترمربع مساحت داشته باشند برای اشتغال معلولان قابل استفاده باشد.
- کلیه قسمت‌های عمومی مراکز تجاری، به اضافه ۱۰ درصد واحدهای تجاری در هر پروانه ساختمانی تجاری و همچنین کلیه واحدهای بیش از ۱۰۰ مترمربع باید برای معلولان جسمی قابل دسترسی و استفاده باشد.

۶- مجتمع‌های مسکونی

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

۷- ضوابط توصیه‌ای مناسب سازی محیط شهر برای معلولان

- کاشت گیاهانی که ریختن میوه‌های آنها در اطراف پیاده‌رو ایجاد لغزندگی نماید، ممنوع است.
- چراغ راهنمایی که در کنترل شخص معلول باشد باید در دو طرف محل عبور نصب گردد.
- ایجاد زمان کافی برای عبور ایمن معلولان از محل خط کشی عابر پیاده الزامی است.
- وسایل نقلیه عمومی باید به بالا برهای مکانیکی برای دستیابی معلولان به داخل آنها مجهز گردد.
- در صورتی که ارتفاع سکوی مسافری همسطح کف وسیله نقلیه عمومی باشد باید یک سکوی فلزی مکانیکی بین ایستگاه و اتوبوس برای هدایت معلولان به داخل اتوبوس تعبیه گردد.
- مشخص کردن قسمت بخصوصی از اتوبوس و دیگر وسایل نقلیه با کمترین فاصله از درهای ورود و خروج برای استفاده معلولان الزامی است. این محل‌ها باید بدون صندلی و مجهز به کمر بند، دستگیره، بست‌های دیگر برای ثابت نگه داشتن صندلی چرخدار در برابر حرکت‌های ناگهانی باشد.
- صندلیهای چرخدار با عرض کم جهت استفاده معلولان در داخل هواپیما باید در اختیار آنان قرار داده شود.
- ضروری است که اطلاعات مربوط به پرواز هواپیماها و ورود و خروج اتوبوس یا قطارهای بین شهری برای نابینایان به صورت صوتی و برای ناشنوایان به صورت بصری ارائه گردد.
- پیش‌بینی فضایی بدون صندلی در کنار ورودی قطارهای راه آهن شهری (مترو) برای معلولان و تعبیه کمر بند و یا دستگیره و بست برای ثابت نگه داشتن صندلی‌های چرخدار ضروری است.
- نحوه استفاده از قطارها و اطلاعات مربوط به ورود و خروج باید با وسایل صوتی و تصویری برای استفاده نابینایان و ناشنوایان اعلام گردد.
- وجود علائم بصری برای ناشنوایان و علائم صوتی برای نابینایان ضروری است.
- نصب تابلو برای افراد با دید محدود و کم سو می‌باید در رابطه با زوایای افقی، عمودی و جانبی صورت پذیرد. در این گروه زوایای افقی دید برای افراد نشسته ۱۵ درجه و برای افراد ایستاده ۳۰ درجه باشد.

- لازم است که تابلوها با زمینه مشکی و حروف سفید تهیه گردند.

- برای ناینیان می باید توضیحات با خط «بریل» در گوشه چپ بالای تابلو نوشته شود. در این حالت حداکثر ارتفاع تابلو

برای افراد ایستاده ۱۲۲ سانتیمتر باید باشد (این مسأله در مورد تابلوهای نصب شده به دیوار است).

- ارائه علائم تنها به صورت تصویری مجاز نیست.

- میله‌ها و نرده‌های راهنما در نقاط حساس و خطرناک باید دارای علائم حسی باشند تا ناینیان را آگاه نماید.

ضوابط و مقررات شهرسازی و معماری برای معلولین جسمی و حرکتی بصورت مصور همراه با تعاریف لازم توسط

مرکز تحقیقات ساختمان و مسکن به چاپ رسیده است.

پیوست شماره دو: پاکسازی و بهسازی نماها و جداره‌ها، مناسب‌سازی معابر پیاده

و پیاده‌روها، ساماندهی منظر شهری

۱- کلیات

در راستای وظایف محوله براساس ماده ۳ قانون برنامه چهارم توسعه، تکمیل مصوبه مورخ ۱۳۶۹/۸/۲۸، شورای عالی شهرسازی و معماری ایران تحت عنوان ضوابط و مقررات نمای شهری و به منظور ارتقاء کیفی بصری و ادراکی سیما و منظر شهری، شورای عالی شهرسازی و معماری ایران در جلسه مورخ ۸۷/۹/۲۵ ضوابط و مقررات ارتقاء کیفی سیما و منظر شهری را به شرح زیر تصویب نمود:

۱-۱- دامنه کاربرد

این مصوبه از تاریخ ابلاغ برای کلیه معماران، طراحان شهری، دستگاه‌های تهیه و تصویب و نظارت بر اجرای طرح‌های توسعه شهری و شهرداری‌ها و دیگر مراجع صدور پایان کار ساختمانی و سازمانهای نظام مهندسی و سایر نهادهای ذیربط لازم‌الاجرا خواهد بود.

۱-۲- حوزه شمول

توسعه‌های شهری آتی، شهرهای جدید و شهرک‌های مسکونی جدیدالاحداث از زمان ابلاغ، مشمول این مصوبه خواهند بود. برای بافت‌های موجود نیز به ترتیب اولویت طرح‌های موضعی ساماندهی منظر شهری تهیه می‌شود. این طرح‌ها مطابق برنامه تنظیمی و حداکثر ظرف مدت ۵ سال از تاریخ ابلاغ این مصوبه تهیه خواهند شد.

۱-۳- هدف

هدف از اجرای این مصوبه:

الف- تلاش در جهت استفاده بهینه از منابع و تأمین سلامت و رفاه ساکنین

ب- ساماندهی به سیما و منظر شهری در شهرها، روستاها و سایر مجتمع‌های زیستی در کشور و تلاش در جهت ایجاد

شرایط مناسب زندگی در آنها

ج- احیای فرهنگ معماری و شهرسازی غنی گذشته کشور

د- جلوگیری از بروز ناهماهنگی‌های بصری و کارکردی در فضاها و فعالیت‌های شهری

ه- افزایش تعاملات اجتماعی و کوشش در جهت تنظیم جریان حیات مدنی

۲- تعاریف

- ۱-۲- **منظر شهری**: در این مصوبه منظور از منظر شهری کلیه عناصر طبیعی و مصنوع (ساختمانها و الحاقات آنها، مبلمان شهری، پوشش گیاهی و ...) قابل مشاهده از عرصه‌های عمومی شهر شامل خیابان‌ها، میدانی، گره‌ها و پهنه‌های عمومی است.
- ۲-۲- **نما**: منظور از نما در این مصوبه، نمای شهری و در انطباق با تعریف ارائه شده در بند ۱ مصوبه ۱۳۶۹/۸/۲۸ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران (کلیه سطوح نمایان ساختمانهای واقع در محدوده و حریم شهرها و شهرک‌ها که از داخل معابر قابل مشاهده است اعم از نمای اصلی یا نماهای جانبی) می‌باشد.
- ۳-۲- **جداره**: منظور از جداره، سطوح مربوط به دیوارهای محوطه‌هایی است که هیچ ساختمانی به صورت بلافصل به آن ملحق نیست نظیر دیوار باغات و نظایر آن.
- ۴-۲- **پیاده‌راه**: منظور از پیاده‌راه، خیابان‌ها و گذرهایی است که منحصراً برای عبور پیاده مورد استفاده قرار می‌گیرد.
- ۵-۲- **کمیته‌های ارتقاء کیفی سیما و منظر شهری**: این کمیته نهادی پیشنهادی است که به منظور ایجاد هماهنگی میان کلیه سازمان‌ها، نهادها، دستگاه‌ها، شرکت‌ها و مؤسسات ذیربط در امر ارتقاء کیفی سیما و منظر، در شهرها تشکیل می‌گردد. نهادهای مذکور در این مصوبه از این پس به اختصار «کمیته» نامیده می‌شود.

۳- ضوابط کلی

۱-۳- ضوابط مربوط به سیما و منظر

- ۱-۱-۳- **طرح و اجرای بناهای واقع در مناطق تاریخی شهر باید دارای مقیاس انسانی بوده و دانه‌بندی و ریخت‌شناسی مشابه بافت تاریخی شهر داشته باشد.** در طراحی معماری بناهای کلان مقیاس، تقسیم بنا به احجام متناسب با دانه‌بندی بخش تاریخی شهر الزامی است.
- ۲-۱-۳- **در احداث ابنیه، انتخاب مصالح نماهای ساختمانی باید به گونه‌ای باشد که علاوه بر رعایت ضوابط و مقررات طرح‌های جامع و تفصیلی و سایر مصوبات شورای عالی شهرسازی و معماری ایران، موجب آلودگی محیط‌زیست نشود و قابل بازیافت و پاکسازی باشد.** به شهرداریها امکان داده می‌شود تا طی برنامه‌ای ۵ ساله نسبت به بهسازی مصالح نمای ساختمانهای موجود در شهرها اقدام نمایند.
- ۳-۱-۳- **در پاکسازی مصالح ساختمانی، رنگ و بافت و مصالح نما در بخشهای تاریخی شهری همخوانی داشته و ترجیحاً از مصالح بوم آورد (محلی) انتخاب شوند.**
- ۴-۱-۳- **کلیه تابلوهای مربوط به فعالیت‌های شهری اعم از تجاری، درمانی، خدماتی، اداری و ... در سطح شهرها باید در انطباق با مبحث بیستم مقررات ملی ساختمان، به صورت هماهنگ برای صنوف مختلف تهیه شود. ابعاد، فرم، طرح و محل نصب**

تابلوها باید توسط «کمیته» تعیین و مالکین و بهره‌برداران ملزم به رعایت این مقررات می‌باشند.

۳-۱-۵- تعداد تابلوهای معرف کاربری در یک منظر شهری مجاز نمی‌باشد؛ و هر تصرف تنها مجاز به استفاده از یک تابلو در نما یا جداره هر یک از معابر شهری که تصرف مذکور در حاشیه آن قرار دارد، است.

۳-۱-۶- به منظور ساماندهی و ایجاد هماهنگی میان تابلوهای تبلیغاتی در مقیاس شهری، به شهرداری‌ها اختیار داده می‌شود تا نسبت به تهیه ضوابط و مقررات مربوط به محل و نحوه استقرار تابلوهای شهری (بیلборدها) نقاشی‌ها، جداره‌ها، استفاده از نمایشگرهای بزرگ شهری، تابلوهای تبلیغاتی، تابلوهای راهنمای شهری (نام خیابانها و میادین و ...) اقدام نماید و به تصویب «کمیته» برساند.

رعایت تصمیمات «کمیته» در این زمینه برای دستگاه‌ها، سازمانها، نهادها و مؤسسات دولتی و عمومی در اولویت قرار دارد.

۳-۱-۷- پیش‌آمدگی بدنه ساختمانها (نظیر بالکن، تراس و ...) در فضاهای شهری ممنوع بوده و احداث فضاهای نیمه‌باز با عقب‌نشینی دیوارهای خارجی از حد زمین تأمین خواهد شد. این فضاهای نیمه‌باز جهت تقویت چشم‌اندازهای مناسب شهری، کاهش اثر تابش شدید خورشید، نگهداری گل و گیاه و موارد مشابه بوده و بهره‌برداری از این فضاها به عنوان انباری (محل نگهداری مواد غذایی، سوخت و ...) و خشک نمودن البسه ممنوع است.

۳-۱-۸- طراحان موظفند در طراحی ابنیه، فضای موردنیاز جهت انباری و محل خشک نمودن البسه را در درون ابنیه پیش‌بینی نمایند. مساحت این فضاها تا سقف ۱۰٪ (ده درصد) کل مساحت زیربنا جزء مساحت مفید محاسبه نمی‌شود.

۳-۱-۹- تمامی پیش‌آمدگی‌های موجود بدنه ساختمان‌ها از حد زمین در هنگام تخریب و نوسازی ابنیه از نما یا جداره ساختمان حذف می‌شوند.

۳-۱-۱۰- از تاریخ ابلاغ این مصوبه تا سقف ۱۵٪ مساحت زیربنای هر یک از واحدهای مسکونی به فضاهای نیمه‌باز و پیش‌فضای ورودی اختصاص خواهد داشت این بخش جزء زیربنا محسوب نمی‌شود و مسدود نمودن و الحاق نمودن آنها با فضاهای محدود ساختمانها به هر نحو ممنوع می‌باشد.

۳-۱-۱۱- طراحان و مجریان موظفند معماری بناهای واقع در تقاطع معابر را به گونه‌ای طراحی و اجرا نمایند که به ارتقاء کیفیت بصری و فضایی تقاطع‌ها منجر شود.

۳-۱-۱۲- با توجه به اهمیت معماری نبش، کنج، دروازه‌ها، طرح و نمای ساختمانهای واقع در این نقاط باید به تأیید «کمیته» برسد.

- ۳-۱-۱۳- در شهرهایی که پوشش نهایی غالب آنها از انواع پوشش‌های شیب‌دار می‌باشد «کمیته» رنگ‌ها، جنس و حدود شیب مجاز آن را به گونه‌ای معین می‌نماید که هماهنگی در سیما و منظر شهری فراهم آید.
- ۳-۱-۱۴- استفاده از پوشش‌های شیب‌دار، در شهرهایی که استفاده از آن در سنت معماری محل نباشد، ممنوع خواهد بود.
- ۳-۱-۱۵- استفاده از فرم‌های نامتعارف (نظیر کشتی، میوه‌ها و ...) در طراحی و احداث بناها، به تشخیص کمیته ممنوع می‌باشد رعایت این مصوبه برای دستگاه‌ها، نهادها و سازمانهای دولتی در اولویت قرار دارد.
- ۳-۱-۱۶- استفاده از نماهای پرده‌ای (نماهای آلومینیومی، شیشه‌ای، کامپوزیت، شیشه‌های جیوه‌ای و ...) در جداره‌های بیرونی و قابل مشاهده از عرصه‌های عمومی، ضمن رعایت بحث چهارم مقررات ملی ساختمان، برای کلیه بناهای دولتی و عمومی ممنوع بوده و استفاده از این مصالح صرفاً درون بناها مجاز است. به مالکین ابنیه موجود فرصت داده می‌شود تا ظرف مدت ۳ سال، با اولویت بناهای دولتی و عمومی به اصلاح نمای این ابنیه با مصالح جایگزینی که توسط کمیته تعیین می‌شود، بازسازی نمایند.
- ۳-۱-۱۷- در طراحی و اجرای ابنیه احداث تأسیسات (نظیر چیلر، کولر و ...) به صورت نمایان در منظر شهری ممنوع است و تأسیسات باید با تمهیدات مناسب از معرض دید عمومی حذف شوند در ابنیه موجود به مالکان فرصت داده می‌شود تا مطابق برنامه‌ای که از سوی «کمیته» مشخص می‌شود ظرف مدت ۳ سال به اصلاح نما اقدام نمایند.
- ۳-۱-۱۸- از این پس احداث ابنیه‌ای که به دلیل ارتفاع زیاد و یا درشت دانگی و ... حقوق همسایگان را در این استفاده از نور، مناظر و مواهب طبیعی سلب نماید ممنوع می‌باشد. «کمیته» سنجه‌های موردنیاز در این خصوص (نظیر حداقل فواصل و ارتفاع بناها در همسایگی واحدها تعیین خواهد نمود).
- ۳-۱-۱۹- استفاده از بامهای سبز در محل‌هایی که «کمیته» تصویب نماید مجاز خواهد بود.

۳-۲- ضوابط مربوط به ساماندهی کالبدی فضاهای شهری

- ۳-۲-۱- با مالکین ابنیه فرصت داده می‌شود تا ظرف ۵ سال از تاریخ ابلاغ این مصوبه، کلیه کانال‌های تأسیساتی نمایان در نماها و در جداره‌های شهری شامل کولرها (اسپلیت‌ها) کانال‌های کولر، ناودانها، سیمها و کابل‌های برق و تلفن، دودکش بخاری، لوله‌های تأسیساتی (به استثناء لوله‌های گاز شهری) و نظایر آن به تدریج از نماهای شهری حذف و یا به گونه‌ای ساماندهی می‌شوند که در نما یا جداره شهری قابل مشاهده نباشد. لوله‌های گاز شهری نیز بایستی متناسب با رنگ نمای ساختمانها رنگ آمیزی شود.
- ۳-۲-۲- نصب تابلوهایی که در معابر موجب اختلال در حرکت عابرین شود، مطابق بحث بیستم مقررات ملی ساختمان ممنوع است.

۳-۲-۳- مکانیابی کابین‌ها، کیوسک‌ها در معابر پیاده (اعم از تلفن عمومی، روزنامه فروشی، صندوق‌های جمع‌آوری صدقات و ...) باید به گونه‌ای انجام شود که مزاحم حرکت عابرین پیاده نباشد.

۳-۲-۴- به شهرداری‌ها امکان داده می‌شود تا مطابق برنامه‌ای ۳ ساله نسبت به ساماندهی کابین‌ها و کیوسک‌ها و اثاثه شهری موجود اقدام نمایند.

۳-۲-۵- ایجاد هر گونه اختلاف سطح (لبه، پله، سکو و ...) در مسیر عبور در معابر پیاده ممنوع است و تغییرات سطوح بایستی بوسیله شیب راه و رمپ انجام شود.

۳-۲-۶- کفسازی معابر پیاده بایستی به گونه‌ای انتخاب شود که امکان سر خوردن عابرین به حداقل کاهش یافته، امکان پاکسازی داشته و از مصالح بوم آورد انتخاب شده باشد.

۳-۲-۷- کفسازی معابر باید با همکاری و مشارکت عمومی مالکین بناهای حاشیه معبر و شهرداری، نگهداری و مرمت شود.

۳-۲-۸- اثاثه شهری بکار رفته در فضاهای شهری از نظر فوم، اندازه، رنگ و مصالح بایستی مطابق با طرح اثاثه شهری و متناسب با بافت و احجام معماری اطراف این فضاها طراحی و اجرا شوند.

۳-۲-۹- حفظ و توسعه فضای سبز شهری باید حتی‌الامکان با گونه‌های گیاهی بومی صورت گیرد.

«کمیته» گونه‌های گیاهی بومی را متناسب با ویژگی‌های طبیعی، تاریخی و فرهنگی هر شهر مشخص نموده و اعلام می‌نماید.

۳-۳- ضوابط مربوط به ساماندهی زیرساخت‌های شهری

۳-۳-۱- تعبیه تأسیسات گرمایشی و سرمایشی و کانال‌های موردنیاز در فضاهای داخلی ساختمان الزامی است.

۳-۳-۲- کلیه مسیرها و کانال‌های تأسیساتی موجود در معابر (پیاده‌روها و پیاده‌راه‌ها) باید به وسیله کفسازی مشخص شود. کانال‌ها باید به گونه‌ای احداث شوند که دسترسی به آنها برای تعمیر به سهولت فراهم آید.

۳-۳-۳- کمیته موظف است تا زمینه شکل‌گیری ایجاد کانال مشترک انرژی در معابر را با همکاری شهرداری، وزارت کشور و سازمانها و دستگاه‌های ذیربط پیگیری نماید.

۳-۴- ضوابط مربوط به ساماندهی کارکردی فضاهای شهری

۳-۴-۱- به منظور استفاده بهینه از فضاهای شهری و ایجاد سرزندگی در آنها، به شهرداری‌ها اختیار داده می‌شود تا با هماهنگی کمیته‌ها در شهرها و ساکنان مجاور، در معابر که عرض بخشی از پیاده‌رو آنها بیش از سه متر باشد، در ایام تعطیل و ساعات شبانهگاهی به کاربریهائی چون اغذیه فروشی و عرضه کنندگان آبمیوه و نوشیدنی‌های سرد و گرم اجازه دهند تا بخشی از معبر را با مبلمان مناسب تجهیز و از مراجعین پذیرایی نمایند لکن احداث نرده و یا ایجاد مانع ثابت در مسیر عابرین در آن ممنوع است.

۳-۵- ضوابط مربوط به نظارت بر اجرای مقررات

۳-۵-۱- تحویل نقشه حجمی ابنیه و راندوی مصالح بکار گرفته شده در طراحی ابنیه جدید و ابنیه مجاور (همسایگی) برای اخذ پروانه ساختمانی به مراکز بررسی و کنترل نقشه و مراجع صدور پروانه ساختمانی از سوی متقاضیان الزامی است. در این نقشه‌ها ایجاد هماهنگی میان احجام از نظر فرم، جنس و رنگ مصالح، دانه‌بندی و ریخت در واحدهای همسایگی الزامی است. دستورالعمل‌ها و راهنماهای موردنیاز در این خصوص از سوی کمیته تدوین و ابلاغ خواهد شد.

۳-۵-۲- صدور پایانکار و گواهی عدم خلاف برای ابنیه جدیدالاحداث منوط به اجرای نقشه‌های ارائه شده جهت اخذ پروانه ساختمانی است. مهندسین ناظر مسئول اجرای دقیق نقشه‌های مصوب (بوئژه نما و حجم) خواهند بود.

۴- سازمان اجرای مقررات

۴-۱- به منظور تدوین ضوابط محلی و تکمیلی و فراهم نمودن شرایط تحقق‌پذیری این مصوبه، کمیته‌های بین‌بخشی تحت عنوان «کمیته ارتقاء کیفی سیما و منظر شهری» ظرف مدت سه ماه پس از ابلاغ این مصوبه در کلیه شهرها به شرح زیر تشکیل خواهد شد. دبیرخانه این کمیته در سازمان مسکن و شهرسازی استان مستقر خواهد بود.

۴-۲- کمیته‌های ارتقاء کیفی سیما و منظر شهری

۴-۲-۱- این کمیته نهادی تخصصی غیربخشی، غیرانتفاعی است (براساس مفاد تبصره بند ۳ از ماده ۳ آئین‌نامه نحوه بررسی و تصویب طرحهای توسعه و عمران محلی، ناحیه‌ای و منطقه‌ای و ملی و مقررات شهرسازی و معماری کشور مصوب ۷۸/۱۰/۱۲ هیأت محترم وزیران تشکیل می‌شود) که به منظور ایجاد هماهنگی میان کلیه سازمانها، نهادها، دستگاه‌ها، شرکت‌ها و مؤسسات ذیربط در امر ارتقاء کیفی سیما و منظر شهری و با عضویت نمایندگان شهرداری، مهندسین مشاور تهیه‌کننده طرح توسعه شهری، سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری استان، سازمان نظام مهندسی استان، اداره کل فرهنگ و ارشاد

اسلامی استان، دو نفر از اعضای هیئت علمی دانشکده‌های معماری و شهرسازی استان و سازمان مسکن و شهرسازی استان تشکیل می‌گردد.

۴-۲-۲- در صورت تشکیل شورای سیما و منظر شهری در استانها این کمیته به عنوان یکی از کمیته‌های تخصصی شورای مذکور خواهد بود.

۴-۲-۳- کمیته حسب مورد از نمایندگان سازمانها، دستگاهها و نهادهای ذیربط جهت شرکت در جلسات مرتبط دعوت به عمل می‌آورد.

۴-۲-۴- مدیر (معاون) شهرسازی و معماری سازمان مسکن و شهرسازی استان دبیر کمیته خواهد بود.

۴-۲-۵- اعضای کمیته توسط بالاترین مقام سازمان، نهاد یا دستگاه ذیربط در استان تعیین و احکام آنان توسط رئیس سازمان مسکن و شهرسازی استان صادر و ابلاغ خواهد شد.

۴-۲-۶- اعضای کمیته بایستی دارای تخصص معماری، طراحی شهری و یا طراحی منظر باشند.

۴-۲-۷- ارتباط استخدامی نمایندگان با نهادها، سازمانها و دستگاههای ذیربط الزامی نخواهد بود.

۴-۲-۸- ضوابط و مقررات تکمیلی در خصوص این مصوبه توسط «کمیته» تهیه و به تصویب کمیسیون ماده ۵ استان خواهد رسید.

۴-۲-۹- وظایف کمیته عبارت است از:

الف- ایجاد هماهنگی در خصوص مطالعات، اقدامات اجرایی و عمرانی در سیما و منظر شهری

ب- منطقه‌بندی شهرها جهت انجام اقدامات بهسازی و ارتقاء کیفی سیما و منظر شهری

پ- بررسی و تأیید طرحهای موردی ساماندهی به سیما و منظر شهری

ت- تعیین مصالح مناسب برای استفاده در نماها و جداره‌های شهری، کفسازی بستر معابر پیاده‌راهی و پیاده‌روها با عنایت به موارد اقلیمی، فرهنگی و سایر ویژگی‌های تاریخی و بومی و ایجاد هماهنگی میان مصالح نماها و جداره‌ها و کفسازی معابر پیاده‌راهی یا پیاده‌راهها با اولویت بکارگیری مصالح بومی

ث- تعیین میزان نور موردنیاز فضاهای شهری (معابر، میادین، پهنه‌ها و بناهای مهم بر حسب لوکس) و نحوه نورپردازی به آنها (به گونه‌ای که باعث افزایش زمان حضور شهروندان در فضاهای شهری شده و در عین حال مانع از مشاهده ستارگان نشود)

ج- تدوین ضوابط و استانداردهای بومی، اندازه‌ها و فواصل میان مبلمان شهری

چ- تدقیق ضوابط، مقررات و الزامات این مصوبه متناسب با شرایط محلی

ح- تدوین ضوابط و مقررات مناسب جهت نگهداری، بهسازی، مرمت، بازسازی و نوسازی نماها، جداره‌ها و کفسازی معابر

خ- تدوین ضوابط و مقررات مربوط به جانمایی مبلمان شهری در فضاهای شهری متناسب مقتضیات محلی و بومی

د- تدوین ضوابط، مقررات و دستورالعمل‌های موردنیاز در خصوص نحوه مکانیابی، نحوه استقرار، جنس، رنگ، فرم

تابلوه‌های شهری و محلی

ذ- اولویت‌بندی فضاهای شهری جهت انجام مطالعه، طراحی و اقدامات بهسازی سیما و منظر شهری

۴-۲-۱۰- هرگاه براساس تصمیمات و مصوبات این کمیته ضوابط و مقررات ساختمانی مندرج در طرح‌های توسعه

شهری دچار تغییراتی شود این تغییرات بایستی به تصویب کمیسیون ماده ۵ استان برسد.

۴-۲-۱۱- نحوه مدیریت و تشکیل جلسات و تصمیم‌گیری‌ها براساس آئین‌نامه داخلی کمیته‌ها انجام خواهد شد.

۵- بازنگری در ضوابط

در صورت تشخیص کمیته و نیاز به این مصوبه هر ۵ سال یکبار مورد تجدیدنظر، تکمیل و اصلاح قرار خواهد گرفت.

پیوست شماره سه : ضوابط و معیارهای استقرار واحدها و فعالیتهای صنعتی و تولیدی و دستورالعمل ماده ۳ ضوابط و معیارهای استقرار صنایع تصویب نامه شماره ۷۸۹۴۶/ت ۳۹۱۲۷ هـ مورخ ۹۰/۴/۱۵ هیات وزیران

پیوست شماره چهار : قوانین و دستورالعمل‌های مربوط به اراضی زراعی و باغات و حریم شهر

- ۱- آئین‌نامه مربوط به استفاده از اراضی، احداث بنا و تأسیسات در خارج از محدوده قانونی و حریم شهرها مصوب ۵۵/۲/۲۷ با اصلاحات بعدی
- ۲- قانون گسترش قطب‌های کشاورزی مصوب ۵۴/۴/۱۶ و لایحه قانونی اصلاح برخی از مواد قانون مزبور مصوب ۵۸/۹/۱۷ شورای انقلاب جمهوری اسلامی ایران
- ۳- آئین‌نامه قانون گسترش قطب‌های کشاورزی مصوب ۵۵/۴/۱۴ هیأت وزیران
- ۴- ماده ۱۴ قانون زمین شهری مصوب ۶۶/۶/۲۲ و دستورالعمل اجرایی آن مصوب ۷۴/۹/۱ هیأت وزیران
- ۵- قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها مصوب ۱۳۷۴/۳/۳۱ و آئین‌اجرایی آن مصوب ۷۴/۱۰/۲۴ و دستورالعمل اجرایی تبصره ۲ و ۳ ماده یک و تبصره یک ماده ۲ قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها مصوب ۷۵/۵/۱ وزارت کشاورزی
- ۶- اصلاحیه آئین‌نامه اجرایی قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها مصوب ۸۰/۱۲/۲۲ هیأت وزیران
- ۷- لایحه قانونی حفظ و گسترش فضای سبز در شهرها مصوب ۵۹/۳/۳ شورای انقلاب جمهوری اسلامی ایران
- ۸- قانون شکار و صید مصوب ۱۳۴۶/۳/۱۶ و اصلاحات بعدی آن مصوب ۱۳۵۳/۱۰/۳۰ و ۱۳۷۵/۹/۲۵
- ۹- قانون حفاظت و بهره‌برداری از جنگلها و مراتع مصوب ۱۳۴۶/۵/۳۰ و اصلاحات بعدی آن
- ۱۰- قانون تجدید تشکیلات و تعیین وظایف سازمانهای وزارت کشاورزی و منابع طبیعی و انحلال وزارت منابع طبیعی [تغییرنام سازمان شکاربانی و نظارت بر صید به سازمان حفاظت محیط زیست] مصوب ۱۳۵۰/۱۱/۱۲
- ۱۱- ضوابط و معیارهای استقرار واحدها و فعالیتهای صنعتی و تولیدی- تصویب نامه شماره ۷۸۹۴۶/ت/۳۹۱۲۷ هـ مورخ ۹۰/۴/۱۵ هیأت وزیران

ماده ۱۴ قانون زمین شهری و دستورالعمل آن، قانون اصلاح حفظ کاربری اراضی زراعی و باغی، قانون

اصلاح لایحه قانونی حفظ و گسترش فضای سبز در شهرها مصوب ۱۳۵۹ شورای انقلاب

ماده ۱۴ قانون زمین شهری: تبدیل و تغییر کاربری، افراز و تقسیم و تفکیک باغات و اراضی کشاورزی و یا

آیش (اراضی موضوع ماده ۲ این قانون) با رعایت ضوابط و مقررات وزارت مسکن و شهرسازی و مواد این قانون بلاشکال است.

تبصره: نقل و انتقال اینگونه اراضی برای امر کشاورزی با قید مفاد موضوع این ماده در سند بلامانع است.

دستورالعمل ماده ۱۴ قانون زمین شهری مصوب ۷۴/۹/۱

ضوابط و مقررات مربوط به تبدیل و تغییر کاربری، افراز و تقسیم و تفکیک باغات و اراضی کشاورزی یا آیش موضوع

ماده ۱۴ قانون زمین شهری، بر حسب

اجرای این دستورالعمل، در صورت نیاز به تغییر یا تعیین کاربری موضوع حسب مورد در کمیسیون ماده ۵ یا مرجع

تصویب طرح هادی مطرح و همراه با نحوه تأمین خدمات لازم مورد تصمیم‌گیری قرار خواهد گرفت.

در اجرای این ضوابط لازم است قانون حفظ و گسترش فضای سبز در شهرها مصوب ۱۳۵۹ رعایت گردد.

الف- باغات داخل محدوده شهر

۱- فضای سبز عمومی

باغاتی که شهرداری علاوه بر مصوبات طرحها می‌تواند تملک نموده و با حفظ وضعیت درخت و سیستم آبیاری به

صورت فضای سبز عمومی نگهداری کند (اعم از اینکه در طرح مصوب دارای کاربری باشند یا نباشد) با تصویب مراجع مربوطه

به فضای سبز عمومی تبدیل شود.

۲- باغ- مسکونی

باغاتی که فاقد کاربری مصوب خدمات و فضای سبز عمومی باشند و قابل تبدیل به منطقه باغ- مسکونی با ضوابط

تفکیک و ساختمان‌سازی ویژه به شرح زیر هستند:

۱-۲- حداقل تفکیک، افراز و تقسیم ۲۰۰۰ مترمربع با تراکم ساختمانی ۲۰ درصد و حداکثر سطح اشغال ۱۰ درصد

در صورتیکه مالک مایل به استفاده از تراکم بیشتر باشد در مقابل افزایش قطعات تفکیک اجازه احداث ساختمان با

تراکم و طبقات بیشتر به شرح زیر داده می‌شود.

۲-۲- در قطعات ۳۰۰۰ تا ۵۰۰۰ مترمربع اجازه استفاده از تراکم ساختمانی ۳۰ درصد با حداکثر سطح اشغال ۱۵ درصد

سطح زمین

تبصره ۱: باغات تفکیک شده قبلی که کمتر از ۲۰۰۰ مترمربع مساحت داشته باشند نیز مشمول بند ۱-۲ هستند. در قطعاتی که سطح اشغال ساختمان کمتر از ۱۵۰ مترمربع باشد، حداکثر تا ۱۵۰ مترمربع سطح اشغال در دو طبقه و یک طبقه زیرزمین مجاز است.

تبصره ۲: در صورت احداث ساختمان مسکونی در یک طبقه، محل استقرار آن باید از هر ضلع زمین حداقل ۴ متر فاصله داشته باشد. این فاصله در مورد ساختمانهای ۲ طبقه ۸ متر، ۳ طبقه ۱۲ متر و ۴ طبقه ۱۶ متر می باشد. احداث ساختمان با بیش از ۴ طبقه در مناطق باغ- مسکونی مجاز نیست و نقشه استقرار بنا در زمین باید با رعایت کمترین میزان قطع درخت باشد. تبصره ۳: در آن دسته از کاربریهای خدماتی مانند هتل، واحدهای تفریحی و ورزشی و فرهنگی که انتفاعی باشد، رعایت کلیه ضوابط این بند الزامی است، لیکن در کاربریهای خدمات عمومی که با اعتبارات دولت احداث می شود، استفاده از حداکثر ۱۵ درصد سطح اشغال و ۴۵ درصد تراکم در تمام حالات بلامانع است.

تبصره ۴: با استفاده از مزایای تفکیک مربوط به قطعات بزرگتر موضوع بندهای ۱-۲ و ۲-۲ هرگونه تفکیک بعدی ممنوع است و مراتب بایستی در سند مالک و صورت مجلس تفکیکی قید شود.

ب- اراضی کشاورزی یا آیش داخل محدوده قانونی

۱- تبدیل اراضی کشاورزی که فاقد کاربری مصوب خدمات و فضای سبز عمومی باشند به باغ با استفاده از مقررات منطقه باغ- مسکونی موضوع بند ۲ قسمت الف این دستورالعمل بلامانع است. در این صورت، لازم است که نقشه درختکاری باغ نیز همراه با نقشه های تفکیکی و ساختمانی به تصویب شهرداری مربوطه برسد.

۲- تبدیل و تغییر کاربری اراضی کشاورزی یا آیش داخل محدوده قانونی به مسکونی در صورتی که طرح تفصیلی یا هادی آنها با پیش بینی خدمات مورد نیاز تهیه و به تصویب برسد مورد تأیید است. کسب اجازه قطعه بندی و تفکیک و ساختمان سازی اینگونه اراضی مشمول ضوابط و مقررات مربوط به تأمین فضاهای عمومی و خدماتی شهرها موضوع مصوبه مورخ ۱۳۶۹/۱۰/۳ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران خواهد بود.

۳- تا زمانی که مالکین قصد تفکیک و ساختمان سازی ندارند، می توانند از ضوابط تفکیک به شرح زیر استفاده

نمایند:

- حداقل تفکیک اراضی شالیزار ۵ هکتار

- حداقل اراضی زراعتی غیر شالیزار ۱۰ هکتار

- حداقل اراضی زراعتی دیم ۲۰ هکتار

علاوه بر مصوبات پیش گفته که ناظر بر اراضی مشجر و مزروعی داخل محدوده شهرهاست، قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها و آیین نامه های آن شرایط لازم را برای جلوگیری از تغییر کاربری این گونه اراضی جز در موارد ضروری تأمین کرده است. مواد ۱، ۲ و ۳ این قانون و تبصره های منضم به آن به شرح زیر است:

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

تبصره ۱- در موارد ضروری تغییر کاربری اراضی زراعتی و باغها به عهده کمیسیونی مرکب از نمایندگان وزارتخانه های کشاورزی، مسکن و شهرسازی، جهاد سازندگی و سازمان حفاظت محیط زیست و استانداری که در هر استان زیر نظر وزارت کشاورزی تشکیل می شود، محول می گردد و تصمیمات کمیسیون مزبور که واجد آرای اکثریت اعضا باشد، معتبر خواهد بود. این کمیسیون موظف است ظرف مدت دوماه از تاریخ دریافت تقاضا یا استعلام نسبت به صدور پاسخ اقدام نماید.

تبصره ۲- مرجع تشخیص اراضی زراعی و باغها در خارج از محدوده قانونی شهرها، شهرکها و وزارت کشاورزی است و تغییر کاربری اراضی موضوع این قانون در روستاها طبق ضوابطی که وزارت کشاورزی تعیین خواهد کرد، مجاز می باشد.

ماده ۲- در مواردی به اراضی زراعی و باغها طبق مقررات این قانون مجوز تغییر کاربری داده می شود که هشتاد درصد (۸۰٪) قیمت روز اراضی و باغهای مذکور با احتساب ارزش زمین پس از تغییر کاربری بابت عوارض از مالکین وصول و به خزانه داری کل کشور واریز می گردد. نحوه تقویم ارزش اراضی موضوع این قانون توسط وزارت امور اقتصادی و دارایی تعیین و به تصویب هیأت وزیران خواهد رسید.

تبصره ۱- تغییر کاربری زمین زراعتی و باغ برای سکونت شخصی مالکین کم بضاعت در مساحت کوچک طبق ضوابط و تعاریفی که وزارت کشاورزی مشخص می نماید و همچنین سایر نیازهای بخش کشاورزی و دامی، مشمول پرداخت عوارض موضوع این ماده نخواهد بود.

ماده ۳- مالکین یا متصرفین اراضی زراعی و باغ های موضوع که این قانون که بطور غیرمجاز اراضی زراعی و باغها را تغییر کاربری می دهند، علاوه بر الزام به پرداخت عوارض ماده ۲، به پرداخت جزای نقدی تا سه برابر بهای اراضی و باغها به قیمت روز زمین با کاربری جدید محکوم خواهند شد. در صورت تکرار جرم، متخلفین علاوه بر مجازات مذکور، به حبس از یک تا شش ماه محکوم خواهند شد. وزارت کشاورزی موظف است پرونده های متخلفین از این قانون را به مراجع قضایی ارسال تا مراجع مذکور دستور توقیف عملیات مربوط به موارد مذکور در این قانون را صادر و در خارج از نوبت رسیدگی و بر اساس ضوابط مربوطه، حکم قطعی صادر نمایند.




تبصره ۱- سازمانها و مؤسسات و شرکتهای دولتی و شهرداریها و نهادهای عمومی و شرکتهای و مؤسسات دولتی که شمول قانون نسبت به آنها مستلزم ذکر نام است نیز مشمول مقررات این قانون می باشد.

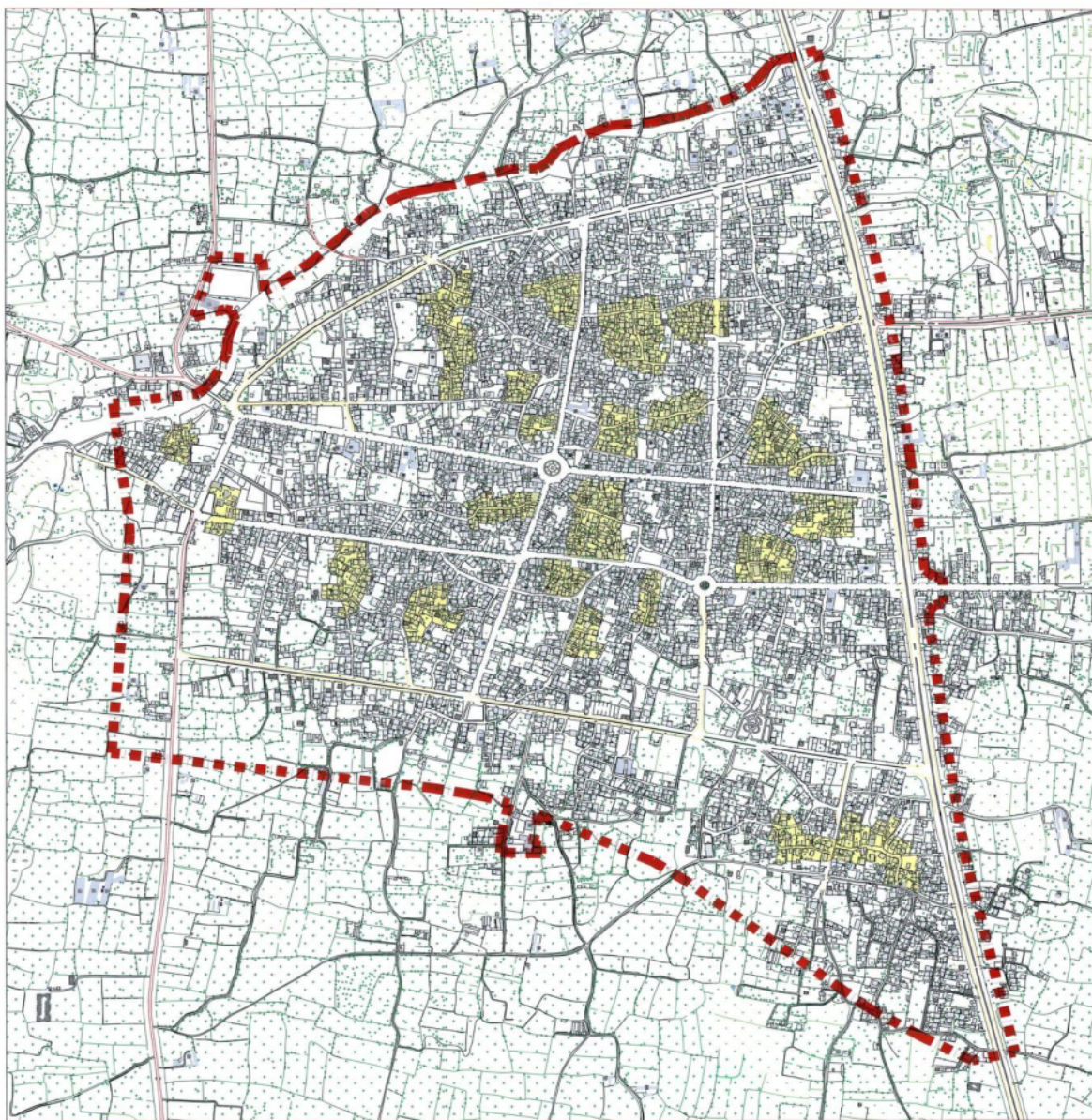
پیوست شماره پنج : تعیین بافت فرسوده شهری براساس ضوابط و مقررات شورایعالی شهرسازی و معماری ایران

بافتهای فرسوده شهری از جمله مشکلات مهم شهرهای کشور است که در دهه اخیر اهمیت ویژه‌ای یافته است. این بافتها به لحاظ ویژگی‌های خاص از جمله قدمت ابنیه، عدم رعایت اصول فنی در ساخت، ریزدانگی، عرض کم معابر و ضعف شدید تأسیسات و خدمات عمومی و نظایر اینها با مشکلات متعددی مواجه‌اند. ویژگی‌های مزبور باعث می‌شود که بافتهای مزبور به مرور زمان، جمعیت بومی خود را از دست داده و مامن اقشار پایین اجتماعی و درآمدی شهر و عامل افزایش معضلات اجتماعی- فرهنگی شوند.

محدوده بافت فرسوده شهر گلوگاه براساس شاخص‌های شورایعالی شهرسازی و معماری ایران توسط شرکت مادر تخصصی عمران و بهسازی شهری تعیین شده و نقشه آن در تاریخ ۱۳۸۸/۶/۲۱ به تصویب شورای برنامه‌ریزی و توسعه استان رسیده است.

با توجه به تصمیمات کارگروه شهرسازی و معماری استان در زمینه بررسی مرحله پیشنهادی طرح توسعه و عمران (جامع) شهر گلوگاه مقرر شد که بافت فرسوده فوق‌الذکر به عنوان پیشنهاد طرح جامع شهر نیز تلقی گردد. نقشه شماره ۴ محدوده بافت فرسوده شهر را نشان می‌دهد .

 <p>وزارت مسکن و شهرسازی شرکت عمران و شهرسازی شهری (با در تفسیر) دفتر طراحی</p>	
<p>راههای آهسته</p>	
<p>بافت فرسوده</p>	
<p>محدوده قانونی شهر</p>	
<p>عنوان نقشه</p> <p>تفسیر: این نقشه جهت تعیین محدوده طرح توسعه و عمران شهر گلوگاه (جامع) تهیه شده است. این محدوده شامل بافت فرسوده و محدوده قانونی شهر می‌باشد. این محدوده در ضوابط و مقررات طرح توسعه و عمران (جامع) شهر گلوگاه تعیین شده است.</p>	
<p>مکان نقشه</p> <p>شمال</p> <p>تاریخ تهیه</p> <p>تاریخ تصویب</p> <p>شماره نقشه</p>	<p>مکان نقشه</p> <p>شرکت عمران و مسکن سازمان استان هائزادگان</p> <p>تهران</p> <p>دفتر طراحی سازمان عمران و شهرسازی شهری</p> <p>ماده ۱۱۱ قانون</p> <p>مسکن و شهرسازی استان هائزادگان</p>



<p>تاریخ</p> <p>موضوع: سازمان عمران و شهرسازی شهری ایران</p>	
<p>مهر و امضاء</p> <p>مهر و امضاء: </p> <p>مهر و امضاء: </p> <p>مهر و امضاء: </p> <p>مهر و امضاء: </p> <p>مهر و امضاء: </p> <p>مهر و امضاء: </p> <p>مهر و امضاء: </p> <p>مهر و امضاء: </p> <p>مهر و امضاء: </p> <p>مهر و امضاء: </p>	
<p>تاریخ</p>	<p>مهر و امضاء: </p> <p>مهر و امضاء: </p> <p>مهر و امضاء: </p> <p>مهر و امضاء: </p> <p>مهر و امضاء: </p> <p>مهر و امضاء: </p> <p>مهر و امضاء: </p> <p>مهر و امضاء: </p> <p>مهر و امضاء: </p> <p>مهر و امضاء: </p> <p>مهر و امضاء: </p>
<p>مساحت بافت فرسوده</p> <p>۳۱,۵۸۱ مترمربع</p>	<p>مساحت محدوده قانونی شهر</p> <p>۳۳۲ مترمربع</p>
<p>مساحت</p>	<p>مساحت بافت فرسوده</p> <p>۳۱,۵۸۱ مترمربع</p> <p>مساحت محدوده قانونی شهر</p> <p>۳۳۲ مترمربع</p>
<p>تایید استنادی کمیسیون ماده ۵</p> <p>سازمان با بافت فرسوده</p> <p>استان</p>	<p>تاریخ</p> <p>مهر و امضاء: </p> <p>مهر و امضاء: </p> <p>مهر و امضاء: </p> <p>مهر و امضاء: </p> <p>مهر و امضاء: </p> <p>مهر و امضاء: </p> <p>مهر و امضاء: </p> <p>مهر و امضاء: </p> <p>مهر و امضاء: </p> <p>مهر و امضاء: </p> <p>مهر و امضاء: </p>