

ضوابط و مقررات

طرح تفصیلی محدوده استحفاظی باغ های قصرالدشت شیراز



پنجمین شاه عباسی شیراز

فهرست مطالب

صفحه	عنوان
۱	* طبقه بندی اراضی واقع در محدوده باغهای قصرالدشت
۱	۱- باغ های مجتمع واقع در محدوده استحقاقی باغهای قصرالدشت
۱	۲- اراضی واقع در حریم کمربندی
۱	۳- بافت های روستائی
۱	۴- ساخت وسازهای بی رویه جدید
۱	۵- اراضی دارای ارزش افزوده
۲	* فعالیت های مجاز به استقرار در گروه های پنج گانه
۲	۱- فعالیت های مجاز به استقرار در اراضی گروه یک
۲	۲- فعالیت های مجاز به استقرار در حریم کمربندی
۲	۳- فعالیت های مجاز به استقرار در اراضی گروه ۳ (بافت های روستائی)
۲	۴- فعالیت های مجاز به استقرار در اراضی گروه ۴
۲	۵- فعالیت های مجاز به استقرار در اراضی گروه ۵
۴	* ضوابط فعالیت های گردشگری مجاز در اراضی گروه یک (الف و ب)
۴	۱- ضوابط ساخت وساز در اراضی گروه یک (الف و ب)
۴	۲- ضوابط ساخت وساز در حریم کمربندی
۴	۳- ضوابط ساخت وساز در بافت های روستائی
۴	۴- ضوابط ساخت وساز در ساخت وسازهای بی رویه
۴	۵- ضوابط ساخت وساز در اراضی گروه پنج
۶	۳-۶- شبکه معابر
۷	توضیحات مهم
۸	* مقررات ساختمانی در محدوده باغات قصرالدشت
۸	۱- ضوابط ومقررات ساختمانی
۸	۱-۱- تفکیک وتجمیع
۸	۲-۱- نحوه استقرار بنا در زمین ومعماری
۱۰	۳-۱- محاسبه زیربنا
۱۱	۴-۱- تاسیسات
۱۳	۵-۱- نورگیری وحیاط خلوت وتهویه

۱۳	۱-۶- پارکینگ
۱۵	۱-۷- سایر ضوابط ومقررات
۱۷	۲- ضوابط مربوط به واحدهای خدماتی در مقیاس محله
۱۸	۳- ضوابط مربوط به واحدهای خدماتی در مقیاس ناحیه وشهر
۲۰	۴- ضوابط مربوط به واحدهای خدماتی در مقیاس شهر
۲۱	۵- فعالیت آموزشی
۲۲	۶- فعالیت بهداشتی ودرمانی
۲۳	۷- فعالیت فرهنگی - مذهبی
۲۴	۸- فعالیت ورزشی
۲۵	۹- فعالیت اداری - انتظامی
۲۶	۱۰- فعالیت فضای سبز
۲۶	۱۱- فعالیت تاسیسات شهری وپارکینگ های عمومی
۲۸	۱۲- فعالیت آموزش عالی
۲۹	۱۳- حرائم سبز
۳۰	* تعاریف
۳۰	۱- محوطه های عمومی
۳۰	۲- محورها یا راسته های ناحیه ومحله
۳۰	۳- مختلط تجاری - مسکونی ، کد MN
۳۰	۴- مسکونی ویژه ، کد M6,M8
۳۰	۵- محدوده مختلط خدماتی - مسکونی ناحیه - محله کد MS
۳۱	۶- محدوده مختلط خدماتی - مسکونی محله، کد MC
۳۱	۷- محدوده مختلط تجاری - مسکونی ناحیه - محله ، کد MT
۳۲	۸- محدوده مختلط تجاری - مسکونی محله ، کد MC
۳۲	۹- واژه های واصلاحات عمومی

* طبقه بندی اراضی واقع در محدوده باغهای قصرالدشت

اراضی محدوده باغات قصرالدشت در ۵ گروه به شرح زیر طبقه بندی می شوند :

۱- باغ های مجتمع واقع در محدوده استحقاقی باغ های قصرالدشت

الف : باغ هایی که به صورت مجتمع باقی مانده اند باید حفظ و نگهداری و در صورت نیاز احیاء شوند. مساحت این باغ ها حدود ۷۶۶ هکتار است و بخش عمده آنها باید براساس مصوبه طرح جامع به مالکیت عمومی درآیند.

ب : باغ هایی که در محوطه های پیرامونی مجتمع های باغی و یا در محوطه های درون آنها و مجاورت معابر مناسب قرار دارند، حداکثر ۲۲۰ هکتار از این باغها با حفظ فعالیت باغ می توانند برای فعالیت های باغ - گردشگری مورد استفاده قرار گیرند.

۲- اراضی واقع در حریم کمربندی

اراضی مجاور کمربندی ها که باید به عنوان حریم حفظ شوند.

۳- بافت های روستایی

بافت های روستایی شامل روستاها و یاساخت و سازهای روستایی داخل محدوده باغ ها هستند. که نباید به هیچ عنوان رشد و گسترش یابند.

۴- ساخت و سازهای بی رویه جدید

ساخت و سازهای بی رویه جدید، ساخت و سازهای غیرروستایی هستند که در حاشیه یا عمق محدوده باغات ساخته شده اند. اینها نیز به هیچ عنوان در محدوده استحقاقی باغات نباید رشد و گسترش یابند.

۵- اراضی دارای ارزش افزوده

اراضی که به واسطه ویژگیهایی به ساخت و سازهای مسکونی و خدماتی وابسته به آن تخصیص خواهند یافت مساحت این اراضی حداکثر حدود ۳۱۲ هکتار است. که جهت تامین هزینه های مربوط به تملک اراضی باغات مجتمع واقع در محدوده استحقاقی (به مساحت ناخالص ۱۰۸۶ هکتار و به مساحت خالص ۹۸۶ هکتار) به سایر فعالیت های انتفاعی تغییر و به تصویب کمیسیون ماده پنج شهرشیراز برسد.

* فعالیت های مجاز به استقرار در گروه های پنج گانه باغات قصرالدشت

۱- فعالیت های مجاز به استقرار در اراضی گروه یک (الف و ب)

اراضی گروه یک طبق مصوبه طرح جامع باغ های قصرالدشت در اولویت اول برای تملک عمومی قرار می گیرند. در حداکثر ۲۲۰ هکتار از اراضی این گروه و تنها در قطعه اول مجاور معابر مناسب پهنه های داخلی و پیرامونی، فعالیت های گردشگری مانند: پرورش گل و گیاه، باغ تفریحی، باغ گیاه شناسی، باغ موزه، باغ ورزشی، سینما، آمفی تئاتر زمستانی و تابستانی، هتل و متل، رستوران و پذیرایی، تالارهای برگزاری مراسم و سخنرانی و جشن، نمایشگاه هنری، طبق جدول شماره ۱ و بدون اجازه تغییر فعالیت مجدد در این باغ ها بلامانع است.

۲- فعالیت های مجاز به استقرار در حریم کمربندی

در این محدوده هیچ گونه ساخت و سازی مجاز نیست و تنها به عنوان معبر می توانند مورد استفاده قرار گیرند. فعالیت های باغداری و کشاورزی در این اراضی تا زمان مخالفت سازمان های مسئول، مجاز است.

۳- فعالیت های مجاز به استقرار در اراضی گروه سه (بافت های روستایی)

در بافت های روستایی واقع در محدوده باغات احداث بنای جدید مجاز نیست و تنها تعمیرات اساسی و یا بازسازی واحدهای ساختمانی موجود در آن مجاز می باشند. برای روستاها یا بافت های روستایی ک بیش از ۵۰ خانوار جمعیت داشته باشند باید باتوجه به کلیات مصوبه ۷/۹/۷ شورای عالی شهرسازی و معماری برای آنها طرح بهسازی بدون گسترش محدوده بافت روستایی تهیه شود.

۴- فعالیت های مجاز به استقرار در اراضی گروه چهار

هرگونه ساخت و ساز جدید در اراضی گروه ۴ ممنوع بوده ولی تعمیرات اساسی و بازسازی واحدهای ساختمانی موجود در آنها چنانچه طبق روال قانونی احداث بنا اقدام نموده باشند (طبق حقوق مکتسبه) مجاز می باشد.

۵- فعالیت های مجاز به استقرار در اراضی گروه پنج

فعالیت مجاز اراضی این گروه که جهت تامین هزینه های مربوط به تملک اراضی باغات (اراضی گروه یک) در نظر گرفته شده اند مسکونی و خدمات وابسته در سطوح مختلف می باشد. ضوابط احداث بنا در این اراضی در طرح تفصیلی تدوین می گردند.

قبصره : در اراضی که مساحت آنها کمتر از ۱۰۰۰ مترمربع بوده و حداقل از ۲ ضلع با ساخت
وسازهای موجود محصور شده و دارای دسترسی به شبکه معابر باشند، و در گروه های یک، سه
و یا چهار قرار گرفته باشند، واحدهای مسکونی با رعایت ضوابط ساختمانی واحدهای همجوار
می تواند احداث شوند.

*** ضوابط فعالیت های گردشگری مجاز در اراضی گروه یک (الف و ب)**

۱- ضوابط ساخت و ساز در اراضی گروه یک (الف و ب)

فعالیت های گردشگری در پلاک های مجاور معابر مناسب در محدوده پیرامونی اراضی گروه یک با حداقل ۵۰۰۰ مترمربع و در پلاک های داخلی با حداقل ۲۰۰۰۰ مترمربع مشروط و منوط به افراز عرصه از سطح اشغال شده (اعیانی) و راه دسترسی آن به معبر، و واگذاری عین ملک (عرصه باغ) به شهرداری شیراز با ادامه حق استفاده از منافع آن برای متقاضی مجاز می باشد و ضوابط آن به شرح زیر تعیین گردیده است :

جدول شماره ۱

شماره ردیف	نام پهنه	حداقل مساحت مترمربع	حداکثر سطح اشغال	حداکثر تراکم	تعداد طبقات	حداقل فضای سبز
۱	مجاور معابر مناسب پیرامونی	۵۰۰۰	٪۱۰	٪۳۰	۳	٪۸۵
۲	مجاور معابر مناسب بافت داخلی	۲۰۰۰۰	٪۸	٪۲۵	۳	٪۹۰

تبصره یک* : توجه به گونه شناسی درختان، شناسایی پایدار، فضاهای پر و خالی، مسیر آب و تأیید نقشه های حجمی ساختمانی.

تبصره دو* : تأمین پارکینگ مورد نیاز، به صورت سرپوشیده الزامی است.

تبصره سه* : هرگونه تفکیک این اراضی ممنوع بوده، مساحت هریاغ براساس سند مالکیت رسمی که قبل از پایان سال ۱۳۷۹ صادر شده باشد محاسبه می گردد.

۲- ضوابط ساخت و ساز در حریم کمربندی

احداث هرگونه ساختمان در حریم کمربندی ممنوع است.

۳- ضوابط ساخت و ساز در بافت های روستایی

بازسازی واحدهای ساختمانی در بافت های روستایی با جمعیت کمتر از ۵۰ خانوار براساس حقوق مکتسبه می باشد و ضوابط بازسازی واحداث بنای جدید در سایر روستاها در طرح های بهسازی آنها که با رعایت کلیات مصوبه ۷۹/۹/۷ شورای عالی شهرسازی و معماری تهیه خواهند شد، تعیین می گردد.

۴- ضوابط ساخت و ساز در ساخت و سازهای بی رویه

در محدوده ساخت و سازهای بی رویه جدید هرگونه ساخت و ساز جدید ممنوع است.

۵- ضوابط ساخت و ساز در اراضی گروه ۵

۱-۶- تراکم - برای ساخت و ساز در این اراضی که در مجموع ۳۱۲ هکتار وسعت دارند و جهت تامین هزینه تملک اراضی گروه ۱ به فعالیت مسکونی و خدمات اختصاص یافته اند جدول زیر پیشنهاد شده است :

جدول شماره ۳

نوع تراکم	مساحت قطعه (مترمربع)	سطح اشغال	تراکم ساختمانی	تعداد طبقات
کم	حداقل ۳۰۰	%۶۰	%۱۲۰	۲
متوسط	حداقل ۶۰۰	%۴۰	%۲۴۰	۶
	حداقل ۱۰۰۰	%۳۵	%۲۸۰	۸
زیاد	حداقل ۱۵۰۰	%۳۰	%۳۶۰	۱۲

توضیح :

۱-۱-۶- اراضی با مساحت کمتر از ۳۰۰ مترمربع و بالاتر به صورت یکپارچه در پهنه های

باتراکم کم و متوسط مجاز به استفاده از تراکم زیاد خواهند بود.

۲-۱-۶- در اراضی با تراکم کم و یا متوسط در صورت ارائه زمین مناسب تجدیدی از نظر

مساحت به صورت تشریحی، یک پله تراکم بالاتر مجاز است.

۳-۱-۶- تراکم های تعیین شده برای هر یک از مناطق سقف تراکم مجاز می باشد

و ساخت و ساز با تراکم های کمتر با رعایت سایر ضوابط همان تراکم از نظر سطح

اشغال و تعداد طبقات و تراکم ساختمانی مجاز است.

۴-۱-۶- در فعالیت های مختلط کلیه ضوابط ساختمانی مشابه فعالیت های همجوار تعیین

شده است.

۵-۱-۶- احداث پیلوتی برای پارکینگ و سایر استفاده ها در یک طبقه واحداث زیرزمین هر

تعداد طبقه مجاز است و جزء تعداد طبقات محسوب نخواهد شد.

۲-۶- فعالیت این اراضی شامل مسکونی (مجتمع، چندخانواری و تک واحدی) مختلط مسکونی

و خدماتی (شامل واحدها و مجتمع های مسکونی و خدماتی در سطوح محله ای، ناحیه ای

و شهری) هستند که فعالیت مختلط مسکونی - خدماتی شهری با کد HMS

و مسکونی - خدماتی محله ای و ناحیه، کد MPS مشخص شده اند.

توضیح :

۶-۲-۱- درفعالیت های HMS (خیابان شریانی درجه ۲ امتداد معالی آباد) استقرار فعالیت های ناحیه ای و محله ای نیز مجاز است.

۶-۳- شبکه معابر

۶-۳-۱- شریانی درجه یک : این معبر به عرض ۴۵ متر از میدان جمهوری اسلامی بطرف غرب شروع شده و تا روستای پشت مله از اراضی دانشگاه می گذرد و در این نقطه با امتداد خیابان ایمان شمالی که از فلکه قصرالدشت بطرف شمال امتداد پیدا کرده اتصال می یابد. از این نقطه تا جنوب روستای منصورآباد و سپس تا شمال روستای دینکان امتداد یافته و به کمربندی شیراز - اصفهان متصل می گردد.

۶-۳-۲- شریانی درجه دو : این معبر به عرض ۳۵ متر در غرب اراضی جبل دراک و در حریم کمربندی شیراز پیشنهاد شده و در حال حاضر در جهت شمالی - جنوبی این بخش از اراضی ۳۱۲ هکتاری را به هم مرتبط می کند و در درازمدت می تواند به شریانی درجه یک شمالی جنوبی تبدیل شود و بخشی از بارترافیکی بلوار شهید رجائی را تحمل نماید. علاوه بر این امتداد خیابان معالی آباد در این اراضی نیز به عنوان خیابان شریانی درجه دو در نظر گرفته شده است.

۶-۳-۳- در تمامی فعالیت های گردشگری که در کنار معابر مناسب پیرامونی و یا در پهنه های داخلی شکل می گیرند ۱۵ متر عقب نشینی جهت تامین ارتباط فعالیت با معبر و عدم اختلال در ترافیک معبر به صورت فضای پارکینگ و ترافیک آرام اجباری می باشد. (باعدم قطع درختان پایدار در این محدوده)

۶-۳-۴- یک مسیر کندرو به عرض ۲۰ متر در غرب بلوار شهید رجائی به عنوان پارکینگ و دسترسی به کاربری های مجاور پیشنهاد شده است.

۶-۳-۵- جمع و پخش کننده ها در تراکم های مختلف به شرح زیر پیشنهاد شده اند :

الف - در تراکم های متوسط زیاد و بالاتر (۲۸۰٪ به بالا) به عرض ۱۶ تا ۲۰ متر

ب - در تراکم متوسط به عرض ۱۴ تا ۱۸ متر

پ - در تراکم های کم و کم ویژه ۱۲ تا ۱۶ متر

۶-۳-۶- کوچه های دسترسی :

الف- در تراکم های زیاد و بالاتر تا فاصله حداکثر ۱۰۰ متر از محل انشعاب از جمع و پخش کننده ۱۴ متر، و فاصله حداکثر بیش از ۱۰۰ متر از محل انشعاب از جمع و پخش کننده ۱۲ متر.

- ب - در تراکم متوسط تا فاصله حداکثر ۱۰۰ متر از محل انشعاب از جمع و پخش کننده ۱۲ متر و بیش از ۱۰۰ متر فاصله از محل انشعاب از جمع و پخش کننده ۱۰ متر.
- پ - در تراکم کم و کم ویژه حداقل عرض ۱۰ متر تعیین می گردد.
- ۶-۳-۷- طول بن بست ها و کوچه های منشعب از کوچه های دسترسی حداکثر ۱۰۰ متر و عرض آن برای تراکم های مختلف به شرح زیر پیشنهاد می گردند :
- الف - تراکم های ساختمانی متوسط و بالاتر ۱۲ متر
- ب - تراکم ساختمانی متوسط ۱۰ متر
- پ - تراکم های ساختمانی کم و کم ویژه ۸ متر
- احداث دوربرگردان به ابعاد حداقل ۱۲ × ۱۲ متر در انتهای بن بست الزامی است.
- توضیحات مهم :**

- ۱- هرگونه تفکیک در گروه های ۵ گانه به جز اراضی گروه پنج ممنوع است.
- ۲- تجمیع باغ ها بالاخص در اراضی گروه یک مجاز است و توصیه می گردد.

* مقررات ساختمانی در محدوده باغات قصرالدشت

۱- ضوابط و مقررات ساختمانی

۱-۱- تفکیک و تجمیع

- ۱-۱-۱- هرگونه تفکیک در گروه های ۶ گانه به جز اراضی گروه ۶ ممنوع است.
- ۱-۱-۲- در تفکیک اراضی جهت کاربریهای مسکونی، طول هیچ یک از قطعات نباید از سه برابر عرض آن بیشتر باشد.
- ۱-۱-۳- تفکیک باید با توجه به جهت گیری متناسب با شرایط اقلیمی شهر شیراز انجام گرفته و طول قطعات مالکیت دارای جهت ۶۰ تا ۳۰ درجه جنوب شرقی باشد.
- ۱-۱-۴- پس از کسب مجوز ساختمانی برای هر قطعه مالکیت، تفکیک مجدد آن قطعه مالکیت با رعایت کلیه ضوابط و قوانین مربوطه بلامانع است.
- ۱-۱-۵- چنانچه در چند قطعه تفکیکی قصد احداث یک ساختمان باشد، قطعات مذکور باید قبل از صدور پروانه ساختمان تجمیع گردند.
- ۱-۱-۶- تفکیک قطعات مالکیت باید با رعایت ضوابط پیشنهادی طرح تفصیلی از نظر عرض معابر، پخ و غیره صورت گیرد.

۲-۱- نحوه استقرار بنا در زمین و معماری

- ۲-۱-۱- براساس نتایج مطالعات اقلیم در شیراز، بنا بهتر است با زاویه ۶۰-۳۰ درجه به سمت جنوب شرقی قرار گیرد.
- با توجه به نحوه تفکیک قطعات، محل قرارگیری بنا در پلاکهایی که در امتداد شریانهای درجه دو (خدماتی) قرار دارند به سمت خیابان و فضای باز در پشت بنا قرار می گیرد. در پلاکهای شرقی - غربی محل قرارگیری بنا در سمت غربی پلاک و فضای باز در قسمت شرق ملک قرار می گیرد. در سایر پلاک ها بنا در سمت شمال پلاک احداث می گردد.
- ۲-۱-۲- به منظور کمک به مطلوبیت سیمای بدنه های گذرهای اصلی، به ترتیب اولویت خط محور، حد بالا و پایین پنجره های هریک از طبقات، حد بالای دربهای ورودی و حد بالای دیوار حیاط های مشرف به میادین و گذرها باید هم تراز باشد. تدابیر لازم در این خصوص می بایست توسط شهرداری و در زمان تهیه و تأیید طرحهای معماری، و در مورد میدان های واقع در خیابانهای شریانی از طریق تهیه طراحی شهری ضوابط مورد عمل در تهیه طرح های معماری تدوین گردد.

- ۱-۲-۳- پیش آمدگی بناها در طبقات فوقانی در سمت گذر مجاور قطعه مالکیت حداکثر به میزان ۱۲۰ سانتیمتر برمیزان مجاز ساخت مشروط به استفاده از آنها به عنوان تراس یا آفتاب گیر بلامانع است.
- ۱-۲-۴- پیش آمدگی بناها در کلیه گذرهای با عرض ۱۲ متر و کمتر مجاز نمی باشد.
- ۱-۲-۵- ایجاد پیش آمدگی روی پخ گذرهایی که یکی یا هر دو دارای عرض ۱۲ متر و کمتر بوده ویا یکی یا هر دو فاقد پیاده رو باشند، ممنوع است، دراین صورت پیش آمدگی مجاز در گذر باید با فاصله ای معادل پیش آمدگی مجاز از شروع پخ خاتمه یابد.
- ۱-۲-۶- پیش آمدگی روی پخ دوگذر با عرض بیش از ۱۲ متر و دارای پیاده رو منوط به رعایت حداقل ارتفاع ۳/۵ متر از کف گذر در قسمت مربوطه و حداکثر به میزان ۱/۲۰ متر عمود بر پخ بلامانع است.
- ۱-۲-۷- کلیه سطوح مشرف به گذرها و سطوح خارجی و داخلی بناهایی که از گذرهای عمومی قابل رویت باشد، باید با مصالح رنگ روشن و سطوح نه چندان خشن و زبر از جمله سیمان روشن - آجر - سنگ (غیرصیقل و تیشه داری شده) ویا تایید و نظر شهرداری نماسازی گردد. (۱)
- ۱-۲-۸- نماسازی سطوح مشرف به فضای آزاد قطعات مجاور الزامی است و انجام آن برعهده مالک بنای اشراف دار است.
- ۱-۲-۹- جنس سطوح مشرف به گذرهای عمومی قطعه مالکیت باید با مصالح بکاررفته در نمای ساختمان آن یکسان باشد.
- ۱-۲-۱۰- استفاده از سطوح شفاف و شیشه ای با مساحتی بین ۴۰ تا ۲۵ درصد نمای مربوطه مجاز است. (۲)
- ۱-۲-۱۱- جهت ایجاد حصار فضاهای آزاد قطعات مالکیت و همچنین سقف ورودیها استفاده از مصالح و روشهای ساختمانی نامطلوب به تشخیص شهرداری مجاز نیست و مصالح مورد استفاده برای موارد فوق باید حتی المقدور از نوع مصالح بکاررفته در نمای بنا باشد.
- ۱-۲-۱۲- صدور پایان کار ساختمان توسط شهرداری منوط به اتمام نماکاری بنا در کلیه قسمت های قابل رویت از گذرهای عمومی و قسمتهای قابل رویت از فضای آزاد

(۱) توجه به پهنه بندی قلمی ایران، رجوع شود به مطالعات قلم طرح جامع شهر شیراز

(۲) برای سطوح شیشه ای و نازشوها استفاده از سلیه بان های مناسب (حتی المقدور سلیه بان های خارجی شکرک به رنگ تیره) توصیه میگردد. (مطالعات

قلم طرح جامع شهر شیراز)

مالکیت های همجوار و همچنین تأیید اداره آتش نشانی و خدمات ایمنی شهرداری به لحاظ رعایت مقررات ایمنی است.

۱-۲-۱۳- رعایت مفاد " ضوابط و مقررات شهرسازی و معماری برای معلولین جسمی - حرکتی " مصوب مورخ ۶۸/۳/۸ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران، در مجتمع های مسکونی و تجاری الزامی است.

۱-۲-۱۴- در رابطه با مجتمع های مسکونی و مسکونی - تجاری لازم است، طرحهای اجرائی معماری، تاسیسات و سازه آنها تهیه و به تصویب شهرداری ویا سایر مراجع ذیصلاح برسد.

۱-۲-۱۵- رعایت کلیه مفاد مقررات ملی ساختمان ایران الزامی است.

۳-۱- محاسبه زیر بنا

۱-۳-۱- چنانچه زیرزمین به ارتفاع حداکثر ۲/۷۰ متر ساخته شود مساحت آن در زیربنای مجاز محاسبه نمی شود.

۱-۳-۲- مساحت پارکینگ در صورتی که ارتفاع زیرسقف آن حداکثر ۰/۹ متر بالاتراز کف تمام شده محوطه یا معبر باشد، در تراکم محاسبه نمی شود حداکثر ارتفاع پیلوتی ۲/۵ متر می باشد.

۱-۳-۳- احداث زیرزمین مشروط به اینکه ارتفاع زیرسقف آن تا کف تمام شده محوطه یا معبر بیشتر از ۹۰ سانتی متر نباشد به هر میزان مجاز است وجز زیربنا محسوب نخواهد شد.

۱-۳-۴- پارکینگ در صورتی که سرپوشیده نباشد، یا دارای شرایط ذکرشده در بند ۳-۲ باشد جزء زیربنا محاسبه نمی شود.

۱-۳-۵- سطوح ایوان و بالکن در محاسبه سطح مجاز ساختمانی، در صورتیکه از یک طرف بسته باشد یک دوم مساحت آن و چنانچه طرفین آن بسته باشد دو سوم مساحت آن و چنانچه کلیه جهات آن بوسیله دیوار، شیشه یا شبکه مسدود باشد تمام سطح آن جزء سطح زیربنا محسوب می شود.

۱-۳-۶- پیش آمدگی آخرین سقف بعنوان باران گیر جزء زیربنا محسوب نمی شود.

۱-۳-۷- کلیه عقب نشینی ها در طبقه همکف به منظور ایجاد ورودی یا معبر سرپوشیده عمومی در صورتیکه حداکثر ۰/۶۰ + متر اختلاف سطح با گذر داشته و بدون مانع متصل به گذر عمومی باشد جزء سطح زیربنا محسوب نخواهد شد.

۱-۳-۸- سطح پلکانی که صرفاً" به منظور خروج اضطراری طراحی و اجراء می شوند جزء سطح زیربنا محسوب نمی شود.

۱-۳-۹- جهت محاسبه عوارض، سطح هر واحد پارکینگ ۲۵ مترمربع در نظر گرفته می شود.

۱-۳-۱۰- سطوح مرتبط به مشاعات مجتمع های مسکونی مانند پلکان، راهرو، سالن اجتماعات، سرایداری و سایر فضاهای رفاهی و خدماتی مشمول عوارض تراکم نخواهد شد.

۴-۱- تاسیسات

۱-۴-۱- کانال کشی واحداث کولر در فضاهای خارجی مجاز نمی باشد و محل کلیه تاسیسات مانند کولر و برج خنک کننده و غیره باید از دید عموم و مالکیت های مجاور محفوظ باشند. در سطوح قابل رویت ساختمان کانال کشی باید با نماسازی توام باشد.

۱-۴-۲- حداکثر سطحی که روی بام (ساختمانهای بابام مسطح) برای کولر و برج خنک کننده و سرپله می تواند اختصاص داده شود ۱۰٪ سطح بام خواهد بود. مشروط به اینکه ارتفاع آنها از آخرین حدساختمان از ۱/۵ متر تجاوز ننماید. در این صورت این ارتفاع جزء ارتفاع ساختمان منظور نخواهد گردید. اینگونه تاسیسات باید حداقل ۳ متر از حدود بام فاصله داشته باشند.

۱-۴-۳- در بناهای بیش از ۵ طبقه نصب برق گیر و اتصال زمین آن طبق ضوابط فنی الزامی است.

۱-۴-۴- هدایت هر نوع فاضلاب به گذرهای عمومی ممنوع است و می باید از طریق شبکه فاضلاب شهر دفع گردد، لکن هدایت آب ناودان ها و آبهای سطحی و دفع آن به جوی ها و " کانیهوهای شهری " به صورت سرپوشیده موجود بلامانع است. در صورت موجود نبودن، می باید در چاه های جذبی دفع و تخلیه گردد.

۱-۴-۵- نصب آسانسور در آپارتمان های پنج طبقه به بالا یا ارتفاع بیش از ۱۵ متر که باید در نقشه های معماری نشان داده شده باشد اجباری است. در اینجا پیلوت یک طبقه محسوب می شود. از نظر رعایت موازین ایمنی باید از قراردادن آسانسور در پلکان خودداری بعمل آید.

۱-۴-۶- احداث پلکان خروجی اضطراری در فاصله ای مناسب از پلکان اصلی در فضای آزاد ویا مکانهای مناسب ویا تعداد مناسب با مشخصات فنی صحیح طبق استانداردهای مربوطه در بناهای با مشخصات زیرالزامی می باشد. این پلکان ها باید در نقشه هایی که جهت اخذ مجوز به شهرداری ارائه می شود منعکس گردد :

- بناهای ۶ طبقه و بیشتر و یا ارتفاع ۱۷/۵ متر و بیشتر
 - بناهای ۵ طبقه با تعداد ۴ واحد مسکونی و بیشتر در هر طبقه
 - بناهای ۴ طبقه با تعداد ۶ واحد مسکونی و بیشتر در هر طبقه
 - بناهای ۳ طبقه با تعداد ۸ واحد مسکونی و بیشتر در هر طبقه
- ۷-۴-۱- در کلیه بناهای مسکونی و مختلط مسکونی - تجاری چهارطبقه و بیشتر اجراء سیستم لوله کشی و تعبیه مخزن ذخیره آب جهت حریق در مجاورت درب ورودی بنا با امکان آبیگری و آبدهی به خودروهای آتش نشانی الزامی است.
- ۸-۴-۱- احداث دکمه فشار و یا سنسورهای حرارتی و یا دودی در آشپزخانه مجتمع های مسکونی الزامی است.
- ۹-۴-۱- نصب هرگونه هواکش و کولر در طبقات در گذرها و در ارتفاع کمتر از ۲/۵ متر ممنوع است. نصب کولر در طبقات بشرطی که با کاربردن مصالح ساختمانی بکاررفته در بدنه از دید عموم پنهان گردد، بلامانع است.
- ۱۰-۴-۱- احداث ساختمان پست ترانسفور ماتور برق، در کلیه نحوه های استفاده از اراضی منوط به تصویب کمیسیون ماده پنج، مجاز است.
- ۱۱-۴-۱- طرح های تیپ معماری پست های برق که در سایر مکان ها احداث خواهد شد باید به تایید کمیسیون ماده پنج برسد.
- ۱۲-۴-۱- در محوطه های مسکونی با زیربنای ۲۰۰۰ متر به بالا و تجاری با زیربنای ۱۰۰۰ متر به بالا باید یک محل پست برق با ابعاد ۶×۸ و ارتفاع ۵ متر در نظر گرفته شود. در قطعات مالکیت با سطح زیربنای ۲ برابر مقادیر فوق باید محل دقیق با هماهنگی سازمان برق منطقه ای تعیین گردد.
- ۱۳-۴-۱- اتصال کابل برق و تلفن بناها بصورت هوائی و نامنظم و از نظر سیمائی و غیره، مطلوب نیست و شرکت برق منطقه ای و اداره مخابرات می باید با کابل کشی زمینی، بشکل مناسب و فنی این امور را انجام دهند.
- ۱۴-۴-۱- رعایت ضوابط ایمنی ساختمانها از نظر حریق و پناهگاه الزامی است. این ضوابط در چهارچوب بخشنامه ها و آئین نامه های ویژه وزارت مسکن و شهرسازی خواهد بود. در صورت عدم ارائه این ضوابط توسط وزارت فوق الذکر معیارهای ارائه شده از سوی شهرداری مبنا قرار خواهد گرفت.

۵-۱- نورگیری و حیاط خلوت و تهویه

۱-۵-۱- حداقل مساحت حیاط خلوت برای نورگیری آشپزخانه ۶ مترمربع است به طوری که کوچکترین ضلع آن کمتر از ۲ متر نباشد و برای زمینهای کمتر از ۲۰۰ مترمربع ۳٪ مساحت زمین کافی است.

۲-۵-۱- حداقل مساحت حیاط خلوت برای نورگیری فضاهای اصلی (اتاقها) ۱۲ مترمربع است، به طوری که کوچکترین ضلع آن کمتر از ۳ متر نباشد.

۳-۵-۱- تهویه سرویس های بهداشتی می تواند از طریق هواکش انجام گیرد.

۴-۵-۱- نورگیر زیرزمین حداکثر ۹۰ سانتیمتر از کف تمام شده حیاط تازیر سقف است. در زمین های شیبدار بیشترین ارتفاع نورگیر نباید از ۹۰ سانتیمتر تجاوز نماید.

۵-۵-۱- نورگیر زیرزمین از حیاط خلوت ها حداکثر ۹۰ سانتیمتر از کف تمام شده حیاط خلوت تازیرسقف است.

۶-۵-۱- در مواردی که اطاق های اصلی ازدو واحد مسکونی مستقل از یک حیاط خلوت نور می گیرند فاصله پنجره آنها از هم نباید کمتر از ۶ متر باشد.

۷-۵-۱- در مواردیکه آشپزخانه و اطاق از دو واحد مسکونی مستقل و یا آشپزخانه های آنها از یک حیاط خلوت نور می گیرند فاصله پنجره های مقابل آنها ازهم نباید کمتر از ۴ متر باشد.

تبصره ۱ : مفاده بند ۵ جهت ساختمانهای تا ۶ طبقه از کف ملاک عمل بوده و جهت ساختمانهای بیش از ۶ طبقه باید نورگیری اطاقها بصورت منطقی پیش بینی شده به نحوی که مورد قبول کمیسیون معماری باشد.

۶-۱- پارکینگ

۱-۶-۱- طرح پارکینگ که شامل ورود و خروج اتومبیل ها و محل عبور و توقف آنهاست، باید به همراه نقشه های ساختمانی به شهرداری یا سایر مراجع ذیربط ارائه گردد.

۲-۶-۱- پیش بینی تعداد واحدهای پارکینگ مورد لزوم در ساختمانها، الزامی است.

۳-۶-۱- محل پارکینگ می تواند در زیرزمین یا در مازاد فضای باز ساختمان پیش بینی شود.

تبصره ۱ : درخصوص فعالیتهایی با نیاز بیش از ۵ واحد پارکینگ اعم از مجتمع های مسکونی و تجاری و دفتری و غیره تخصیص و تامین فضای پارکینگ مورد نیاز کارکنان و مراجعہ کنندگان مطابق ضوابط الزامی است. محل پارکینگ باید در محل ملک باشد و در صورت عدم امکان آن به دلائل مختلف، پارکینگ مناسب می تواند در نزدیکی محل (با فاصله حداکثر ۱۵۰ متر)

تامین گردد. در این صورت صدور پروانه ساختمانی از طرف شهرداری منوط به تثبیت قانونی محل پارکینگ توسط کمیسیون ماده پنج موضوع قانون تاسیس شورایی عالی شهرسازی و معماری ایران و متعاقبا " واگذاری آن به شهرداری می باشد.

۱-۶-۴- استفاده از فضای آزاد جهت پارکینگ به شرط امکان تحرک اتومبیل و دارا بودن دسترسی مناسب و عدم ضرورت قطع درخت بلامانع است و فضای مربوط به پارکینگ جزء تراکم ساختمانی محاسبه نمی گردد. احداث هرگونه سقف یا سرپوش با هر نوع مصالح برای آن ممنوع است.

۱-۶-۵- سطح لازم برای هر واحد پارکینگ ۲۵ مترمربع است.

۱-۶-۶- سطح موردنیاز جهت یک واحد پارکینگ در فضای باز ۱۵ متر است.

۱-۶-۷- حداقل عرض ورودی پارکینگ ۳/۵ متر است.

۱-۶-۸- چنانچه سطح ناخالص زیربنای یک واحد مسکونی به طور خالص ۷۵ مترمربع یا کمتر باشد، احداث پارکینگ الزامی نیست.

۱-۶-۹- حداقل ارتفاع مجاز پارکینگ ۲/۲۰ متر است.

تبصره: چنانچه سطح اختصاص داده شده برای محوطه پارکینگ در فضاهای سرپوشیده بیش از ۵۰۰ مترمربع باشد ارتفاع موردنیاز ۲/۷۰ متر است.

۱-۶-۱۰- استفاده از حداکثر ۲۰٪ مساحت فضای باز به منظور پارکینگ غیرسرپوشیده به شرط امکان تحرک اتومبیل و دارا بودن دسترسی مناسب و عدم ضرورت قطع درخت با موافقت شهرداری بلامانع است.

۱-۶-۱۱- در صورت استفاده از رامپ، حداقل ارتفاع آن از زیر ساختمان ۱/۸۵ متر است و شیب آن نباید از ۱۵٪ بیشتر باشد.

۱-۶-۱۲- حداقل عرض رامپ برای دسترسی به پارکینگ جهت حداکثر ۲۴ اتومبیل ۳/۵ متر و از ۲۵ اتومبیل بیشتر، ۵ متر است. در صورتیکه عرض ۵ متر در نظر گرفته نشود، پارکینگ باید دارای ورودی و خروجی جداگانه با حداقل عرض ۳/۵ متر باشد.

۱-۶-۱۳- شروع شیب رامپ نباید به هیچوجه از حد مالکیت تجاوز نماید.

۱-۶-۱۴- محدودیتی از نظر تعداد طبقات زیرزمین برای قطعات مالکیت با کاربری پارکینگ وجود ندارد.

۷-۱- سایر ضوابط ومقررات

- ۱-۷-۱- استقرار کاربری به غیر از کاربری تعیین شده برای هر قطعه مالکیت ممنوع است.
- ۲-۷-۱- جهت احداث وتخریب هرگونه بنا با هر نوع عملکرد (مسکونی - تجاری و....) ویا هر نوع مالکیت (دولتی - خصوصی و.....) وهمچنین جهت تغییر عملکرد درون گروهی قطعات مالکیت (تغییر سوپر به معاملات اتمبیل) وهمچنین تغییرات اساسی در ساختمانها ونیز تغییر در نمای بناهای واقع در بر خیابان های با عرض ۲۰ متر وبیشتر باید از شهرداری مجوز لازم اخذ گردد.
- ۳-۷-۱- در انجام موارد ذیل مشروط به عدم ارتکاب تخلفات ساختمانی قبلی نیازی به کسب مجوز از شهرداری نمی باشد :
- تغییرات غیراساسی مانند بام، تعویض کف فروشها، سفیدکاری، کاشیکاری، نقاشی، تعمیرات تاسیسات، حفره چاه وتخلیه آن، احداث توالت در حیاط به مساحت ۲ مترمربع، احداث حوض وسایر اقدامات محوطه سازی در فضای آزاد قطعه مالکیت.
- ۴-۷-۱- رعایت ضوابط ایمنی ساختمانها از نظر مقاومت در برابر زلزله الزامی است. این ضوابط در چهارچوب بخشنامه ها وآئین نامه های وزارت مسکن وشهرسازی مشخص گردیده است.
- ۵-۷-۱- در تهیه طرحهای شهرسازی - شهرک سازی ومجموعهای مسکونی وساختمانی رعایت ضوابط ومقررات شهرسازی ومعماری برای معلولین جسمی - حرکتی مصوب مورخ ۶۸/۳/۸ شورایعالی شهرسازی ومعماری ایران الزامی است.
- ۶-۷-۱- مسدود نمودن راه آبهای عمومی مجاز نیست.
- ۷-۷-۱- بجز در طرحهای تفصیلی، تغییر مسیر راه آبهای عمومی مجاز نمی باشد.
- ۸-۷-۱- کلیه طرحهای مربوط به نماسازی، بدنه سازی معابر وجزئیات شهرسازی باید به تصویب کمیسیون ماده پنج برسد.
- ۹-۷-۱- چنانچه مالک یک قطعه مالکیت واقع در محوطه های مسکونی بتواند مدارک لازم مانند جواز کسب، سند مالکیت رسمی واحد تجاری در قطعه مالکیت قبل از ابلاغ این ضوابط باشد، ارائه نماید وبازسازی آنها مغایرتی با طرحهای تفصیلی وسایر طرحهای مصوب نداشته باشد، استفاده تجاری مستقل ومناسب به اندازه سطح قبلی با رعایت سایر ضوابط ومقررات بلامانع است.

۱۰-۷-۱ - استفاده های مجاز تجاری از قطعات مالکیت با کاربری مسکونی واقع در مجاورت گذرهای اصلی بین محلات، مسیرهای پیاده مشخص شده در طرح تفصیلی، قطعات مالکیت با کاربری مختلط مسکونی - خدماتی با رعایت این مجموعه ضوابط و سایر ضوابط ومقررات مربوطه منوط به موافقت شهرداری است.

۱۱-۷-۱ - احداث واحدهای تجاری در زیرزمین ممنوع است.

تبصره ۱ : به شرط تامین پارکینگ مورد نیاز براساس معیارهای طرح تفصیلی وموازین ایمنی در موارد خاص به تشخیص شهرداری، احداث این واحدها در مجتمع های تجاری بلامانع است.

۱۲-۷-۱ - حداکثر ارتفاع مجاز کرسی واحدهای تجاری ۰/۶ متر می باشد.

۱۳-۷-۱ - در کلیه کاربریها حداکثر سطح زیرزمین معادل سطح اشغال در طبقه همکف است.

۱۴-۷-۱ - ایجاد زیرزمین خارج از حد مالکیت ودر زیرگذرها مجاز نمی باشد.

۱۵-۷-۱ - زیرزمین باید مستقیماً" از داخل قطعه مالکیت به طبقات بالا دسترسی داشته باشد.

۱۶-۷-۱ - در استفاده های مجاز مختلط مسکونی - خدماتی استقرار واحدهای تجاری وخدماتی در طبقات فوقانی متعلق به واحدهای مسکونی مجاز نیست.

۱۷-۷-۱ - در استفاده های مجاز مختلط مسکونی - خدماتی، باید فضای مسکونی وغیرمسکونی از یکدیگر جدا وهرفضا دارای ورودی و خروجی مستقل باشد.

۱۸-۷-۱ - حداکثر سطح مجاز در مجتمع های آپارتمانی وخدماتی که به منظور پارکینگ، انبار، پناهگاه در زیرزمین مورد استفاده قرار گیرد معادل صددرصد سطح اشغال در همکف است.

۱۹-۷-۱ - حداقل سطح حیاط خلوت قطعات مالکیت با کاربری مسکونی با مساحت کمتر از ۲۰۰ مترمربع شش درصد مساحت پلاک است.

۲۰-۷-۱ - احداث هرگونه پله و رامپ اتومبیل خارج از ملک ممنوع است.

۲۱-۷-۱ - بازکردن درب ماشین رو ودرب حیاط به طرف پیاده رو ممنوع است.

۲۲-۷-۱ - برهیچ ساختمانی نباید ازساختمانهای مجاور جلوتر بنا شود، مگر تحت زاویه ۴۵ درجه

۲۳-۷-۱ - احداث زیرزمین - انباری - چاه وفاضلاب و..... در زیرگذرها ممنوع است.

- ۱-۷-۲۴- نصب تابلو اعلانات ونوشته ها ونقاشیهای تبلیغاتی در بدنه های جانب بناها مجاز نمی باشد، مگر مواردی که رأساً توسط شهرداری انجام می شود.
- ۱-۷-۲۵- محل نصب تابلوهای کلیه اماکن تجاری خدماتی باید در طرح معماری بنا پیش بینی گردد و پس از احداث بنا نصب تابلوها فقط در محل های پیش بینی شده در طرح معماری که به تایید شهرداری رسیده است، مجاز می باشد.

۲- ضوابط مربوط به واحدهای خدماتی در مقیاس محله (درپهنه ۳۱۲ هکتاری)

- ۱-۲- استفاده های مجاز
- ۱-۱-۲- واحدهای تجاری شامل : واحدهای فروش مانند لبنیات فروشی، خواربارفروشی، سبزی فروشی، مرغ و ماهی فروشی، اغذیه ونوشابه فروشی، قصابی، میوه فروشی.
- ۲-۱-۲- واحدهای خدماتی مانند : آرایشگاه مردانه - مطب های منفرد پزشکی
- ۳-۱-۲- واحدهای کارگاهی کوچک غیرمزاحم، مانند : نانوائی، تعمیرات لوازم خانگی، دوزندگی، نجاری، لحاف دوزی.
- ۴-۱-۲- واحدهای آموزشی شامل مهدکودک، آمادگی، کودکان دبستان و مدرسه راهنمایی.

توضیح :

در نقشه های طرح تفصیلی ، راسته های مختلط مسکونی - خدماتی محله با MPS و راسته های مختلط مسکونی - خدماتی شهری، ناحیه - محله با حروف HMS مکانیابی شده اند. احداث واحدهای تجاری فقط در این مکانها مجاز است.

۲-۲- ضوابط مربوط به احداث ساختمان

- ۱-۲-۲- ضوابط مربوط به احداث ساختمان در راسته های مختلط مسکونی - خدماتی محله
- مساحت مجاز واحدهای تجاری محله، معادل ۱۰٪ هر قطعه تفکیکی است.
 - در راسته های تجاری محله احداث واحد تجاری به عرض ۳-۵ متر هر قطعه مالکیت و در عمق ۳-۵ متر مجاز است.
 - ارتفاع مجاز واحدهای تجاری محله ای، حداکثر ۴/۸ متر از کف طبقه همکف می باشد.
 - حداقل مساحت یک واحد تجاری محله ای ۱۵ متر است.

- در این منطقه در صورتی که کاربری مختلط نباشد، تمام سطح پلاک می تواند به هریک از کاربری های مجاز اختصاص داده شود.

۲-۳- پارکینگ

- به ازای هر واحد تجاری یک واحد پارکینگ ضروری است.

۲-۴- سایر موارد

- ۲-۲-۱- قطعات مالکیت در راسته های محله ای از لحاظ ضوابط ساختمانی تابع ضوابط مسکونی منطقه ای هستند که در آن واقع گردیده اند.
- ۲-۲-۲- استفاده های مجاز تجاری از قطعات مالکیت با کاربری مختلط مسکونی - خدماتی با رعایت ضوابط ومقررات طرح تفصیلی با نظر شهرداری تعیین می شود.
- ۲-۲-۳- در کاربریهای مختلط مسکونی - خدماتی فضاهای مسکونی وغیرمسکونی از یکدیگر کاملاً مجزا بوده وهرضا نیز دارای ورودی و خروجی مستقل می باشد.

۳- ضوابط مربوط به کاربری واحدهای خدماتی در مقیاس ناحیه وشهر

۳-۱- تفکیک واحدها

- ۳-۱-۱- واحدهای فروش مانند : لوازم التحریر فروشی، گل فروشی، اسباب بازی فروشی، فروشگاه لوازم الکتریکی، پارچه فروشی، لباس فروشی، فروشگاه لوازم بهداشتی وآرایشی، فروشگاه لوازم پلاستیکی، فروشگاه لوازم یدکی دوچرخه وموتورسیکلت، داروخانه، فروشگاه لوازم خانگی، فروشگاه نفت، خرازی، رنگ فروشی، رستوران، چایخانه، موکت وپرده فروشی، فروشگاه صنایع دستی.
 - ۳-۱-۲- واحدهای خدماتی مانند : تزریقات وپانسمان، عکاسی، مطب پزشکان و دندانپزشک، بنگاه معاملات ملکی، شعب بانک، خشکشویی.
 - ۳-۱-۳- واحدهای کارگاهی کوچک غیرمزاحم مانند : قنادی، شیرینی پزی، تعمیر دوچرخه، تعمیر کفش، بافندگی، صنایع دستی، قفل وکلید سازی.
 - ۳-۱-۴- احداث هرگونه واحد آموزشی تا سطح دانشگاه به جز هنرستان در این منطقه مجاز است.
- تبصره : احداث واحدهای خدماتی در مقیاس محله در این کاربری بلامانع است.

۲-۳- ضوابط مربوط به احداث ساختمان

۱-۲-۳- ضوابط مربوط به احداث ساختمان در راسته های مختلط مسکونی - خدماتی
شهری - ناحیه - محله

۲-۲-۳- ضوابط احداث ساختمان واحدهای تجاری در مقیاس محله مانند بند ۲-۳-۲
ضوابط مربوط به احداث ساختمان (ضوابط مربوط به واحدهای تجاری در
مقیاس محله)

۳-۲-۳- ساخت مجاز واحدهای تجاری ناحیه و شهری، معادل ۱۰٪ هر قطعه تفکیکی
است.

۴-۲-۳- در راسته های تجاری ناحیه - محله احداث واحد تجاری به عرض حداقل ۴ متر
و به عمق حداقل ۵ متر آزاد است.

۵-۲-۳- ارتفاع مجاز واحدهای تجاری ناحیه ای، در طبقه همکف حداکثر ۴/۸ متر
می باشد.

۶-۲-۳- حداقل مساحت یک واحد تجاری ناحیه ای ۲۰ متر است.

۷-۲-۳- در این منطقه در صورتی که کاربری مختلط نباشد، تمام سطح پلاک می تواند به
هریک از کاربری های مجاز اختصاص داده شود.

۳-۳- پارکینگ

- به ازای هر واحد تجاری یک واحد پارکینگ ضروری است.

۴-۳- سایر موارد

۱-۴-۳- قطعات مالکیت در راسته های مختلط تجاری - مسکونی ناحیه از لحاظ
ساختمانی تابع ضوابط محوطه ای هستند که در آن واقع گردیده اند.

۲-۴-۳- استفاده های مجاز تجاری از قطعات مالکیت با کاربری مختلط مسکونی -
تجاری با رعایت ضوابط ومقررات طرح تفصیلی با نظر شهرداری تعیین
می شود.

۴- ضوابط مربوط به واحدهای خدماتی در مقیاس شهر

۱-۲- تفکیک واحدها

- ۴-۱-۱- واحدهای فروش مانند فروشگاههای لباس، کلاه، پارچه، عینک، جواهر، ساعت، لوازم ورزشی، آلات موسیقی، عتیقه، فرش، چینی ولوکس، پرده وموکت، لوازم ساختمانی، ادوات کود وسموم کشاورزی.
- کلیه استفاده های مجاز تجاری در مقیاس شهری که حوزه عملکرد وسیع و فرا منطقه ای وناحیه ای دارد مانند : فروشگاههای عتیقه، فرش وصنایع دستی، طلا وجواهر، پارچه، لباس، لوازم بیمارستانی، پزشکی ودندانپزشکی.
- ۴-۱-۲- واحدهای خدماتی مانند : مجتمع های پزشکی وحرف وابسته، دفاتر تکثیر، دفاتر ازدواج واسناد، دفاتر آژانس مسافرتی، دفاتر شرکت های خصوصی ودولتی، خدمات دفتری وصرافی.
- ۴-۱-۳- واحدهای کارگاهی کوچک وغیرمزاحم مانند : شیشه خم کنی، چاپخانه وسایر کارگاههای تولیدی کوچک.
- ۴-۱-۴- کلیه استفاده های خدماتی در مقیاس شهری که حوزه عملکرد وسیع وفرامنطقه ای وناحیه ای دارد مانند مطب فوق متخصص، دفتر وکلای دادگستری، دفاتر مهندسی.
- ۴-۱-۵- کلیه استفاده های کارگاهی کوچک غیرمزاحم در مقیاس شهری که حوزه عملکرد وسیع وفرامنطقه ای وناحیه ای دارد مانند تعمیرگاههای تخصصی ماشین آلات (غیر از وسائل نقلیه) مانند : دوربین، لوازم بیمارستانی، دستگاههای چاپ، ماشین های تایپ.
- ۴-۱-۶- احداث کلیه واحدهای آموزشی از مقطع دبیرستان به بعد دراین کاربری مجاز است.

۲-۲- ضوابط مربوط به تفکیک زمین

- ۴-۲-۱- براساس ضوابط گروه ۷ تفکیک قطعات مجاز است.
- ۴-۲-۲- احداث واحد تجاری در شریانهای درجه یک (ارتباطی) ممنوع است.

۳-۲- ضوابط مربوط به احداث ساختمان

- ضوابط مربوط به احداث ساختمان در مناطق مختلط همانند ضوابط ساختمانی مسکونی همجوار می باشد. در صورتی که مناطق همجوار دارای دوتنوع تراکم باشند تراکم ساختمانی کمتر ملاک تعیین تراکم وضوابط ساختمانی خواهد بود.

۵- کاربری آموزشی

۱-۵- استفاده مجاز

- استفاده مجاز مشتمل بر مهدکودک - دبستان - راهنمایی - دبیرستان - هنرستان فنی حرفه ای ومدارس غیرانتفاعی در حد آموزش متوسطه است.

۲-۵- ضوابط مربوط به تفکیک زمین (حداقل تفکیک زمین برای سطوح مختلف آموزشی)

۱-۲-۵- حداقل تفکیک برای مهدکودک وکودکستان ۵۰۰ مترمربع

۲-۲-۵- حداقل تفکیک برای دبستان ۲۵۰۰ مترمربع

۳-۲-۵- حداقل تفکیک برای مدرسه راهنمایی ۳۰۰۰ مترمربع

۴-۲-۵- حداقل تفکیک برای دبیرستان ۳۵۰۰ مترمربع

۵-۲-۵- حداقل تفکیک برای هنرستان فنی وحرفه ای ۱۰۰۰۰ مترمربع

۶-۲-۵- حداقل عرض دسترسی سواره ۱۴ متر

۳-۵- ضوابط مربوط به احداث ساختمانی (حداکثر سطح اشغال وزیربنا برای سطوح مختلف آموزشی)

سطح اشغال وتراکم ساختمانی براساس جدول شماره ۲ وتعداد طبقات آنها به شرح زیر است :

۱-۳-۵- کودکستان یک طبقه

۲-۳-۵- دبستان دوطبقه

۳-۳-۵- مقطع راهنمایی دوطبقه

۴-۳-۵- دبیرستان سه طبقه

۵-۳-۵- هنرستان سه طبقه

۴-۵- پارکینگ

تعداد واحد پارکینگ مورد نیاز برای سطوح مختلف آموزشی به قرار زیر است :

۱-۴-۵- کودکستان هر سه کلاس ۱ واحد (۲۵ مترمربع)

- ۵-۴-۲- دبستان هر دو کلاس ۱ واحد (۲۵ مترمربع)
 - ۵-۴-۳- راهنمایی هر دو کلاس ۱ واحد (۲۵ مترمربع)
 - ۵-۴-۴- دبیرستان هریک کلاس ۱ واحد (۲۵ مترمربع)
 - ۵-۴-۵- هنرستان فنی و حرفه ای هریک کلاس ۱ واحد (۲۵ مترمربع)
- تبصره: رعایت ضوابط و مقررات وزارت آموزش و پرورش و موافقت آن الزامی است.

۵-۵- سایر ضوابط و مقررات

- ۵-۵-۱- احداث زیرزمین حداکثر به مساحت طبقه همکف مشروط برآنکه فضای آموزشی نباشد مجاز است.
- ۵-۵-۲- ساختمان محل سکونت سرایدار در صورتیکه مساحت آن از ۸۴ مترمربع تجاوز ننماید جزء مساحت زیربنای مجاز محسوب می گردد.
- ۵-۵-۳- مساحت توالت، دستشویی و آبخوری در صورتیکه دسترسی به آنها از داخل ساختمان نباشد جزء مساحت زیربنای مجاز محسوب می گردد.

۶- کاربری بهداشتی و درمانی

۶-۱- استفاده های مجاز

- ۶-۱-۱- استفاده مجاز مشتمل بر بیمارستان، پلی کلینیک ها و مراکز اختصاصی بهداشتی - درمانی، درمانگاه، مراکز توانبخشی، مرکز اورژانس و پایگاه بهداشت، زایشگاه، آسایشگاه و سایر مراکز ارائه خدمات بهداشتی، درمانی براساس طرح تفصیلی مصوب است.

۶-۲- ضوابط مربوط به تفکیک زمین (حداقل تفکیک زمین برای سطوح مختلف بهداشت و درمان)

- ۶-۲-۱- حداقل تفکیک زمین برای بهداشت و درمان ناحیه (درمانگاه) ۵۰۰۰ مترمربع است .
- ۶-۲-۲- حداقل تفکیک زمین برای بهداشت و درمان در مقیاس منطقه (مرکز بهداشت و پایگاه اورژانس) ۱۰۰۰۰ مترمربع است.
- ۶-۲-۳- حداقل تفکیک زمین برای بهداشت و درمان در مقیاس شهر (بیمارستان) ۲۰۰۰۰ مترمربع است.

تبصره: در مورد فوق به ازای هر تخت ۲۰۰ مترمربع

- ۶-۲-۴- حداقل عرض دسترسی سواره در مقیاس ناحیه ۱۴ متر است.

۶-۲-۵- حداقل عرض دسترسی برای بهداشت و درمان در مقیاس منطقه و شهر خیابانهای خدماتی (شریانهای درجه ۲) با عرض ۳۵ متر است.

۶-۳- ضوابط مربوط به احداث ساختمان

سطح اشغال و تراکم ساختمانی درجدول شماره ۲ تعیین شده و تعداد طبقات آنها به شرح زیر تعیین می گردد :

۶-۳-۱- بهداشت و درمان ناحیه دو طبقه

۶-۳-۲- بهداشت و درمان مقیاس منطقه دو طبقه

۶-۳-۳- بهداشت و درمان در مقیاس شهر چهار طبقه

تصوره : رعایت ضوابط ومقررات سازمان بهداشت و درمان وآموزش پزشکی وموافقیت آنها الزامی است.

۶-۴- پارکینگ

۶-۴-۱- درمانگاه ومركز بهداشت واورژانس دربرابر هر ۱۰۰ مترمربع در طبقات دو پارکینگ (۲۵ مترمربع)

۶-۴-۲- بیمارستان دربرابر هر دو تخت یک پارکینگ (۲۵ مترمربع)

تصوره : درب ورودی پارکینگ باید از درب ورودی بیماران مستقل درنظر گرفته شود.

۶-۵- سایر ضوابط ومقررات

۶-۵-۱- احداث گرمابه های عمومی مشروط به رعایت ضوابط سازمان حفاظت محیط زیست در تمامی شهر آزاد است.

۷- کاربری فرهنگی - مذهبی

- این کاربری مشتمل بر مساجد - سینما - موزه - فرهنگسرا - تالار بزرگ نمایش، سخنرانی، گردهمایی - کتابخانه - و..... می شود.

۷-۱- ضوابط مربوط به تفکیک زمین در سطوح مختلف

۷-۱-۱- حداقل تفکیک در محله ۵۰۰ مترمربع

۷-۱-۲- حداقل تفکیک در ناحیه ۱۰۰۰ مترمربع

- ۳-۱-۷- حداقل تفکیک در منطقه و شهر ۲۵۰۰ مترمربع
- ۴-۱-۷- حداقل عرض دسترسی سواره در مقیاس محله ۱۲ متر است.
- ۵-۱-۷- حداقل عرض دسترسی سواره در مقیاس ناحیه ۱۴ متر است.
- ۶-۱-۷- فرهنگی و منهبی در مقیاس شهری کنار شریانهای خدماتی درجه دو به عرض ۳۵ متر جانمایی می گردد.

۲-۷- ضوابط مربوط به احداث ساختمان

- ۱-۲-۷- حداکثر سطح اشغال ۵۰٪ در همکف (در سطوح محله، ناحیه، شهر و منطقه)
 - ۲-۲-۷- حداکثر زیربنا ۱۰۰٪ در دو طبقه
- تبصره: رعایت ضوابط و مقررات سازمانهای مربوطه الزامی است.

۳-۷- پارکینگ

- به ازای هر ۱۰۰ مترمربع در طبقات دو واحد پارکینگ

۴-۷- سایر موارد

- در محوطه های فرهنگی و فضاهای آزاد عمومی پستهای برق بایستی در زیرزمین احداث شوند.

۸- کاربری ورزشی

- ۱-۸- در مقیاس محله مشتمل بر زمین رویاز بسکتبال، والیبال، فوتبال، گل کوچک و..... می باشد.
- ۲-۸- در مقیاس ناحیه مشتمل بر زمین رویاز و سالن سرپوشیده بسکتبال - والیبال - تنیس - ژیمناستیک - بدمینتون - ورزشهای رزمی و..... می باشد.

۲-۸- ضوابط مربوط به مساحت زمین ورزشی (در مقیاس محله - ناحیه)

- ۱-۲-۸- حداقل مساحت زمین در مقیاس محله ۵۰۰ مترمربع است.
- ۲-۲-۸- حداقل مساحت زمین در مقیاس ناحیه ۲۰۰۰ مترمربع است.

۸-۳- ضوابط مربوط به احداث ساختمان (حداکثر سطح اشغال و حداکثر زیربنا)

۸-۳-۱- ضوابط مربوط به احداث ساختمان برای سطوح مختلف ورزشی براساس استانداردهای سازمان تربیت بدنی است. علاوه بر این بایستی ضوابط ساختمانی طبق جدول شماره ۲ رعایت شود.

۸-۴- پارکینگ

۸-۴-۱- به ازای هر ۵۰ نفر گنجایش محوطه ورزشی، احداث یک پارکینگ الزامی است.

۹- کاربری اداری - انتظامی

۹-۱- استفاده های مجاز (درمقیاس ناحیه)

۹-۱-۱- در مقیاس ناحیه، شامل دفاتر پست و مخابرات وکلانتریها، دفاتر اسناد رسمی و... است.

۹-۲- ضوابط حداقل مساحت زمین (در مقیاس ناحیه - منطقه - شهر)

۹-۲-۱- حداقل مساحت زمین در مقیاس ناحیه ۵۰۰ مترمربع است.

۹-۳- ضوابط مربوط به احداث ساختمان (حداکثر سطح اشغال و زیربنا)

۹-۳-۱- حداکثر سطح اشغال در مقیاس ناحیه ۶۰٪ و حداکثر زیربنا ۱۴۰٪ در سه طبقه است. علاوه بر این بایستی ضوابط جدول شماره ۳ نیز رعایت شوند.

۹-۳-۲- اداراتی که در سطح محلات مسکونی واقع می شوند تابع ضوابط مسکونی محل مورد نظر می باشند.

۹-۴- پارکینگ

۹-۴-۱- تعداد واحد پارکینگ مورد نیاز برای هر ۱۰۰ مترمربع زیربنا دو واحد است.

* براساس مصوبه مورخ ۶۳/۱۲/۲۳ (بند ۵) احداث و توسعه تاسیسات نظامی از قبیل پادگانها و میادین آموزشی و تمام یا هر قسمت از هرگونه تاسیسات دیگر متعلق به واحدهای نظامی و انتظامی که عملکرد شهری ندارند در داخل محدوده و حریم استحقاقی شهرها ممنوع است. و تاسیسات مشابه موجود لازم است طی برنامه تدریجی از محدوده و حریم شهرها خارج شده و اراضی و ساختمانهای باقیمانده با رعایت اولویتهای شهری به مصارف عمومی تبدیل شود.

۱- کاربری فضای سبز

۱-۱- استفاده های مجاز

- ۱-۱-۱۰ فضاهای گلکاری و درختکاری شده جهت گذراندن اوقات فراغت مردم
- ۲-۱-۱۰ فعالیتهای فرهنگی مانند کتابخانه، نمایشگاه و سینما و تئاتر در فضای آزاد
- ۳-۱-۱۰ امکانات، بناها و فضای لازم جهت بازی کودکان
- ۴-۱-۱۰ تاسیسات ورزشی در فضای آزاد
- ۵-۱-۱۰ واحدهای غیرمجموع تجاری که با عملکرد فضای سبز و پارک مناسب داشته باشند.

۲-۱۰ ضوابط مربوط به تفکیک زمین (در مقیاس محله - ناحیه - منطقه و شهر)

- ۱-۲-۱۰ حداقل مساحت زمین در مقیاس محله (پارک محله ای) ۱۰۰۰ مترمربع است.
- ۲-۲-۱۰ حداقل مساحت زمین در مقیاس ناحیه (پارک ناحیه ای) ۱۰۰۰۰ مترمربع است.
- ۳-۲-۱۰ حداقل مساحت زمین در مقیاس منطقه (پارک منطقه ای) ۵۰۰۰۰ مترمربع است.
- ۴-۲-۱۰ حداقل مساحت زمین در مقیاس شهر (پارک شهر) ۱۰۰۰۰۰ مترمربع است.
- ۵-۲-۱۰ حداقل عرض دسترسی سواره در مقیاس محله ۱۲ مترمربع است.
- ۶-۲-۱۰ حداقل عرض دسترسی سواره در مقیاس ناحیه ۱۴ مترمربع است.
- ۷-۲-۱۰ حداقل عرض دسترسی سواره در مقیاس منطقه و شهرشیرانی درجه دو با عرض ۳۵ متر است.

۳-۱۰ ضوابط مربوط به احداث ساختمان (حداکثر سطح اشغال)

طبق جدول شماره ۱ است.

۴-۱۰ پارکینگ

- ۱-۴-۱۰ برای هر ۲۰۰ مترمربع یک واحد پارکینگ الزامی است.
- تبصره ۱: احداث هرگونه ساختمان در محوطه های سبز حاشیه معابر ممنوع است.
- تبصره ۲: پارک و تجهیزات مربوطه و محل استقرار آنها نیازمند طراحی خاص می باشد.

۱۱- کاربری تأسیسات شهری و پارکینگ های عمومی

- مشتمل بر تأسیسات زیربنایی (آب - برق و گاز، مخابرات و فاضلاب)، پارکینگ عمومی - میدان و میدان چه های تره بار.

۲-۱۱- تأسیسات زیربنایی

تأسیسات زیربنایی (آب و برق، گاز، مخابرات، فاضلاب) براساس ضوابط مقررات سازمان های مربوطه است.

۳-۱۱- پایانه ها

۱-۳-۱۱- پایانه مسافربری درون شهری

۱-۳-۳-۱۱- ضوابط مربوط به حداقل مساحت زمین و سطح اشغال

- حداقل مساحت زمین ۵۰۰۰ مترمربع است.
- حداکثر سطح اشغال براساس موقعیت آن در گروه های ۲ یا ۷ طبق جداول شماره ۱ و ۲ تعیین شده است.
- حداقل عرض دسترسی سواره شبکه خدماتی (شریانی درجه دو) با عرض ۳۵ متر است.

توضیح: در محوطه پایانه های مسافربری رعایت کلیه شرایط لازم برای امکان تردد معلولان الزامی است.

۴-۱۱- تأسیسات عمومی

۱-۴-۱۱- میدانچه های تره بار

۱-۴-۱-۱- ضوابط مربوط به حداقل تفکیکی زمین و سطح اشغال

- حداقل تفکیک زمین ۱۰۰۰۰ مترمربع است.
- حداکثر سطح اشغال ۲۵٪ است.
- ۲-۴-۱۱- پمپ بنزین و پمپ گاز
- ۱-۴-۲-۱۱- ضوابط مربوط به حداقل تفکیک زمین و سطح اشغال
- حداقل تفکیک زمین ۱۲۰۰ مترمربع است.
- حداکثر سطح اشغال ۱۰٪ است.
- حداقل فاصله پمپ بنزین از تقاطعهای اصلی ۱۵۰ متر است.

۳-۴-۱۱- دفاتر پست

۱-۴-۳-۱۱- ضوابط مربوط به حداقل مساحت زمین و سطح اشغال

- حداقل مساحت زمین ۵۰۰ مترمربع است.
- به ازای هر ۱۰۰ مترمربع احداث ۳ واحد پارکینگ الزامی است.

۱۱-۴-۴- ایستگاه آتش نشانی

۱۱-۴-۴-۱- ضوابط مربوط به حداقل مساحت زمین و سطح اشغال

- حداقل مساحت زمین ۵۰۰۰ مترمربع است.

- حداکثر سطح اشغال ۲۵٪ است.

- حداقل عرض دسترسی سواره شبکه شریانی درجه دو (خدماتی) است.

تبصره ۱: رعایت ضوابط و مقررات سازمانهای مربوطه و موافقت آنها الزامی است.

تبصره ۲: موازین ایمنی تأسیسات شهری موجود و جدید بایستی بانظراداره آتش نشانی و خدمات ایمنی شهرداری رعایت گردد.

۱۱-۴-۵- پارکینگ عمومی

۱۱-۴-۵-۱- پارکینگ عمومی چندطبقه

- حداقل مساحت زمین ۱۰۰۰ مترمربع است.

- حداقل عرض قطعه ۲۰ متر است.

تبصره: پارکینگها تابع ضوابط و مقررات محوطه های عمومی (خیابانهای خدماتی) همجوار از لحاظ سطح اشغال - ارتفاع می باشند.

۱۱-۴-۵-۲- پارکینگ عمومی رویاز

- حداقل تفکیک زمین ۲۰۰۰ مترمربع است.

- حداقل عرض قطعه تفکیکی ۲۰ مترمربع است.

- حداقل ایجاد ۲۵٪ فضای سبز و درختکاری در اطراف پارکینگ الزامی است.

۱۲- کاربری آموزش عالی

۱۲-۱- استفاده مجاز

- استفاده های مجاز مشتمل بر دانشگاه آزاد، پیام نور، تربیت معلم و... و کلاً فضاهای

مربوط به آموزش عالی است.

۱۲-۲- ضوابط مربوط به تفکیک زمین

۱۲-۲-۱- حداقل تفکیک زمین ۲۰۰۰ مترمربع است.

۱۲-۳- ضوابط مربوط به احداث ساختمان

۱۲-۳-۱- حداکثر سطح اشغال ۳۰٪ در همکنف و حداکثر تراکم ۲۸۰٪ و طبق ضوابط تعیین شده در جدول شماره ۲ است.

۱۲-۴- پارکینگ

۱۲-۴-۱- برای هر ۲۰ نفر دانشجو احداث یک واحد پارکینگ الزامی است
تبصره: احداث خوابگاه، سلف سرویس، تأسیسات رفاهی خدماتی، ورزشی و مشابه آن، مخصوص استادان و دانشجویان در این اراضی مجاز است.

۱۳- حرائم سبز

۱۳-۱- به منظور مسدود نمودن دسترسی مستقیم ساخت و سازهای همجوار طرفین کلیه شریانهای ارتباطی (درجه یک) کمربندی دور شهر و آزادراه جنوب شهر و جلوگیری از انواع آلودگیهای زیستی و صوتی، به میزان تعیین شده در نقشه حرائم شبکه ها به کاربری فضای سبز عمومی شهری اختصاص خواهد داشت.

۱۳-۲- اجرای حریم در کلیه زمینها، باغها و مزارع موجود در اطراف معابر شریانی درجه یک و کمربندی ۶۰ متری دور شهر و آزادراه به عمق تعیین شده در نقشه حرائم شبکه ها الزامی است، لیکن نظریه مشکلات اجرایی در اراضی ساخته شده حریم مربوطه هنگام تجدید بنا آزادمی گردد.

تبصره: تا زمان تجدید بنا، مالک از سایر حقوق مالکانه مانند هرگونه تعمیر، فروش، اجاره یا رهن و غیره برخوردار است.

۱۳-۳- نظر به مشکلات اجرایی در قسمتهایی از شبکه های درجه یک که تملک اراضی توسط شهرداری میسر نیست، عقب نشینی ساختمان تا عمق تعیین شده بعنوان حریم سبز الزامی است، لیکن محوطه باز می تواند در تملک مالک باقی بماند.

۱۳-۴- حداقل عرض حریم شریانهای درجه یک، کمربندی دور شهر و آزادراه ۱۰ متر است.

۱۳-۵- طرفین شریانهای خدماتی (شریانی درجه دو) فاقد حریم سبز است.

۱۳-۶- رعایت کلیه حرائم سبز جانمایی شده در طرح تفصیلی که مربوط به رودخانه، مسیلهها و... می باشد الزامی است.

۱۳-۷- رعایت کلیه حرائم سبز دکل های فشار قوی سازمان مربوطه الزامی است.

۱۳-۸- رعایت کلیه حرائم اماکن تاریخی طبق ضوابط سازمان میراث فرهنگی الزامی است.

* تعاریف

۱- محوطه های عمومی

مناطقى که به فضاهای خدماتی و عمومی در مقیاس شهری و پایین تر اختصاص یافته و حدود آنها در طرفین این معابر نظر به تفاوتی که در ضوابط ساخت آنها پیش بینی شده است مسکونیهای ویژه نامیده می شوند.

۲- محورها یا راسته های ناحیه و محله

محورهای ناحیه (راسته های ناحیه) محورهایی هستند که ضمن اتصال مراکز نواحی به یکدیگر باعث پیوند این مراکز به محورهای شهری (محوطه های عمومی) می گردند. محورها یا راسته های محله، که از محورهای ناحیه ای جداگشته و مراکز محله را به مراکز نواحی متصل می کنند.

۳- مختلط تجاری - مسکونی، کد MN

طرفین محورهای خدماتی (شریانهای درجه ۲) تا عمق تقریبی ۵۰-۳۵ متر کاربری مختلط تجاری - مسکونی است، که به منظور جلوگیری از قطع و وصل شدن پیاده رو خیابان اصلی توسط اتومبیل، دسترسی سواره به پارکینگ ساختمانها الزاماً از قسمت پشتی ساختمان تامین می گردد و ورود اتومبیل به پارکینگ کلیه واحدهای مسکونی و تجاری از محور خدماتی اصلی ممنوع می باشد.

۴- مسکونی ویژه، کد M6, M8

طرفین محورهای خدماتی (شریانهای درجه ۲) بعد از کاربری مختلط تجاری - مسکونی، مسکونی ویژه با کد M6, M8 (شش و هشت طبقه) به عمق تقریبی ۱۵۰ متر از بر خیابان اصلی قرار دارد، که این عمق حتی المقدور بوسیله دسترسیهایی با حداقل عرض ۱۲ متر از مناطق مسکونی همجوار با تراکم پایین تر جدا می گردد.

۵- محدوده مختلط خدماتی - مسکونی ناحیه - محله کد MS

این سطوح که با کد MS مشخص گردیده اند محدوده مختلط خدماتی - مسکونی ناحیه - محله را در پیوند با طراحی و نقشه استخوانبندی شهر نشان می دهند. عناصر کاربری در مقیاس ناحیه و محله می توانند در این محدوده ها استقرار یابند. عناصر فوق عبارتند از :

۸- محدوده مختلط تجاری - مسکونی محله - کد MC

این کد به عمق یک پلاک در کنار محورهای محله ای مشخص گردیده است می تواند به کاربری تجاری در مقیاس محله اختصاص یابد.

۹- واژه ها واصطلاحات عمومی

۹-۱- کاربری یا نحوه استفاده

نوع فعالیت و شیوه بهره وری از ساختمان یا زمین به صورت موقت یا دائم

۹-۲- واحد مسکونی

مکانی مستقل که یک یا چند خانوار در آن سکونت دارند و بخشی از آن به آشپزخانه، توالت و دستشویی و حمام اختصاص یافته باشد.

۹-۳- خانوار

چند نفر که باهم در یک اقامتگاه زندگی می کنند، بایکدیگر هم خرج هستند و معمولاً " باهم غذا می خورند.

۹-۴- قطعه مالکیت

قطعه زمین دارای حدود مشخص و سند مالکیت رسمی

۹-۵- تقسیم

تقسیم یک قطعه مالکیت به چند قطعه جهت استفاده واحد یا مختلط

۹-۶- تجمیع

استفاده جمعی از چند قطعه ی مالکیت جهت یک نوع کاربری

۹-۷- مساحت زمین یا کل مساحت زمین

مساحت محاسبه شده از ابعاد مندرج د رسند مالکیت به مترمربع

۹-۸- سطح اشغال

سطح اشغال شده توسط ساختمان در طبقه ی همکف

۹-۱۲- پارکینگ

محلی که فقط برای توقف (موقت یا دائم) وسیله نقلیه موتورسی دارای بیش از دو چرخ اختصاص یافته باشد.

۹-۱۸- حد جنوبی زمین

ضلعی از زمین که در جنوب قطعه مالکیت قرار گرفته و حداکثر ۴۵ درجه زاویه با جهت شرقی - غربی داشته باشد. در مواردی که قطعه زمین دارای دو ضلع با چنین مشخصاتی باشد، ضلع کوتاهتر به عنوان حد جنوبی منظور خواهد شد.

۹-۱۹- عرض متوسط

نصف مجموع بزرگترین و کوچکترین دو عرض زمین

۹-۲۰- بالکن

سطح سرپوشیده ای در طبقه ی ساختمانی که حداقل یک طرف آن باز بوده و جزء اتاقها نباشد.

۹-۲۱- باغ

قطعه زمین که به ازاء هر ۵ مترمربع آن یک درخت باشد.

۹-۲۲- سطح مشرف

سطوحی از ساختمان جنوبی که در حریم اشرف ساختمان شمالی قرار گیرد.

۹-۲۳- زیربنای مفید

سطح کل ساختمانی بجز دستگاه پله، آسانسور و بالکن

۹-۲۴- محور اصلی بنا

محوری است به موازات طول قطعه مالکیت و عمود برجهت غالب بدنه مشرف به حیاط اصلی قطعه مالکیت

۹-۲۵- تغییر اساسی

هرگونه تغییر درداخل و یا خارج بنا که از لحاظ تامین ایمنی ضروری نبوده و تنها به منظور ایجاد فضای جدید و یا گسترش فضاهای موجود ساختمان باشد.

۹-۲۶- تغییر غیراساسی

اقدامات ساختمانی که شامل تغییر اساسی نگردد مانند جابجاکردن دیوارهای غیرباربر، پنجره ها، درها و.....

۹-۲۷- تعمیر اساسی

هرگونه تعمیر در سازه بنا شامل ستون، دیوار و یا سقف که از لحاظ ایمنی و استحکام ساختمان حائز اهمیت باشد.

۹-۲۸- تعمیر غیراساسی

اقدامات تعمیراتی ساختمان که شامل تعریف تعمیر غیراساسی نگردد، مانند لوله کشی، سیم کشی، رنگ آمیزی و.....

۹-۲۹- مجتمع مسکونی

مجموعه واحدهای مسکونی با تعداد ۱۰ واحد مسکونی و بیشتر در یک قطعه مالکیت که دارای ورودی یا ورودیها و فضاهای عمومی مشترک باشد.

۹-۳۰- مجتمع تجاری

مجموعه واحدهای تجاری با تعداد ۱۰ واحد تجاری و بیشتر در یک قطعه مالکیت که دارای ورودی یا ورودیها و فضاهای عمومی مشترک باشد.

۹-۳۱- مجتمع پزشکی

مجموعه واحدهای پزشکی با تعداد ۵ مطب یا واحد خدماتی وابسته به حرفه پزشکی و بیشتر در یک قطعه مالکیت که دارای ورودی یا ورودیها و فضاهای عمومی مشترک باشد.

۹-۳۲- مسکونی ویژه

کاربری مسکونی که در منطقه ی محوطه های عمومی معین شده و دارای ضوابط و مقررات ساختمانی ویژه ای است.

۹-۳۳- کاربری مختلط مسکونی - خدماتی - پارکینگ

بهره برداری واحد یا مختلط از یک قطعه مالکیت جهت کاربری های مسکونی، تجاری، خدماتی و پارکینگ براساس ضوابط طرح تفصیلی باغات قصرالدشت

۹-۳۴- حیاط خلوت

فضاهای غیرمسقف یا با سقف شفاف که بیرون سایر فضاهای ساختمان قرار گیرد و از آن برای نورگیری و تهویه استفاده شود.

۹-۳۵- پاسیو

فضای غیرمسقف با سقف شفاف که بین سایر ضلعهای ساختمان قرار گیرد و از آن برای نورگیری و تهویه استفاده شود.