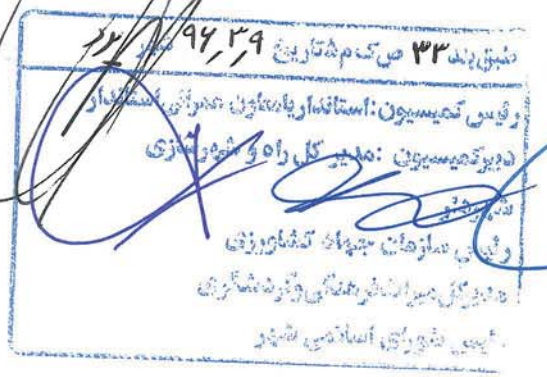
جمهوری اسلامی ایران

وزارت راه و شهرسازی

اداره کل راه و شهرسازی استان یزد

ضوابط و مقررات طرح تفصیلی

شهر یزد



کارفرما : شهرداری یزد



آرمانشهر

مهندسین مشاور معمار و شهرساز

تابستان ۱۳۹۶

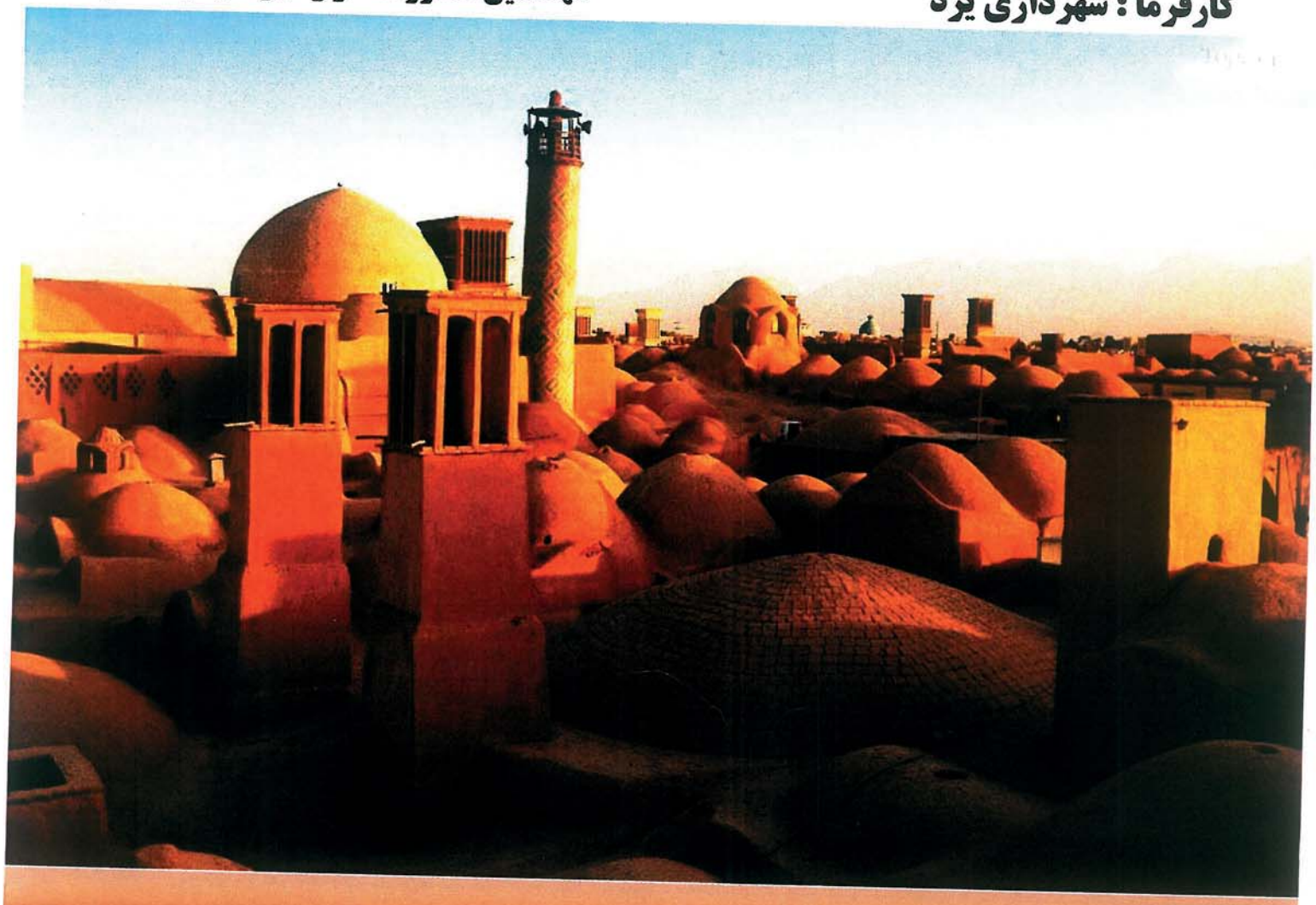
جمهوری اسلامی ایران
وزارت راه و شهرسازی
اداره کل راه و شهرسازی استان یزد

طرح تفصیلی شهر یزد

مجلد ضوابط و مقررات

کارفرما : شهرداری یزد

مهندسین مشاور معمار و شهرساز آرمانشهر



طبق بند	صورتجلسه	کمیسیون ماده ۵ مورخ

رئیس کمیسیون: استاندار یا معاون عمرانی استاندار

دبیر کمیسیون: مدیر کل راه و شهرسازی

شهردار یزد

رئیس سازمان جهاد کشاورزی

مدیر کل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری

نماینده مشاور طرح تفصیلی

سایر

لیست اسامی همکاران پروژه طرح تفصیلی شهر یزد	
مدیر پروژه	دکتر مصطفی بهزادفر
مدیران فنی و اجرایی	مهندس رحمت نظری- مهندس حمیدرضا باحجب ایمانی
مدیر دفتر محلی	مهندس مهدی زارع
کارشناسان مطالعات وضع موجود	ندا میراکبری- مهسا میرکاظمی- شیوا یزدانیان- سمیرا مطهری- الهام میرزایی
کارشناسان طرح پیشنهادی	محمد امیری – شیوا یزدانیان- مهسا میرکاظمی- شیما دادفر
کارشناس حمل‌ونقل و ترافیک	مهندس محسن صلاحی
کارشناسان بخش ضوابط و مقررات	محسن کفاش- آذین طاهریان
طراحی و ترسیم	محمد امیری - مهسا میرکاظمی- ویدا حجابی
کارشناس GIS	فرامرز هادوی- محسن کفاش
کارشناس معماری	سمیه ثمری
ویراستاری و گرافیک	آذین طاهریان
انفورماتیک	امیر غفاری- امیر شکیبا نسب
تدارکات و پشتیبانی	نسترن مرادی- امیر منافی- مژگان فهرجی

مقدمه

ضوابط ارائه شده در طرح تفصیلی شهر یزد نتیجه مطالعات مختلف در زمینه‌های اجتماعی، اقتصادی، محیطی، جغرافیایی، کالبدی، ویژگیها و مسائل و مشکلات حاکم بر شهر و... می‌باشد. در تدوین ضوابط سعی شده است با اعمال آن در صدور پروانه‌های ساختمانی (که به همراه نقشه کاربری اراضی پیشنهادی و معابر سند اصلی توسعه شهرمی‌باشد)، آستانه جمعیت پذیری محلات، نواحی، مناطق و کل شهر کنترل شود. به این ترتیب در پایان دوره طرح تفصیلی، به شهر برنامه‌ریزی شده مورد نظر نزدیک خواهیم شد.

این ضوابط جایگزین تمام ضوابط و مقررات قبلی در محدوده عمل شهرداری (محدوده شهر) می‌گردد.

به منظور بالا بردن میزان تحقق پذیری طرح تفصیلی، پیشنهاد شده است که در داخل محلات، نواحی، مناطق و با تکیه بر مقیاس عملکرد کاربری‌ها و فعالیت‌ها (مشروط به رعایت اصول همجواری ها، دسترسی ها و رعایت ضوابط و مقررات ساختمانی) امکان جابجایی کاربری‌های پیشنهادی عمومی به اراضی که از نظر تملک سهل‌تر است، با طی مراحل قانونی و تصویب در کمیسیون ماده پنج بلامانع باشد.

دراجرای طرح تفصیلی توجه به پنج نکته اساسی زیر الزامی است:

۱- رعایت حقوق مکتسبه ناشی از طرح‌های جامع، تفصیلی، هادی و آماده‌سازی‌های قبلی و مصوبات قبلی کمسیون ماده پنج و کمیسیون مغایرت های طرح های هادی روستاها (برای روستاهایی که با طی مراحل قانونی در داخل محدوده شهر قرار گرفته اند) و پروانه‌های صادره قبلی معتبر که در طرح لحاظ نشده است کماکان به قوت خود باقی می باشد. در خصوص املاکی که پروانه آن صادر شده و هنوز شروع به ساخت نگردیده است؛ در زمان تمدید یا اصلاح پروانه رعایت گذربندی و پارکینگ بر معبر با حفظ تراکم و سطح اشغال پروانه صادره و حسن همجواری، طبق نقشه و ضوابط این طرح الزامی است.

۲- در خصوص ساخت وسازهای بدون مجوز (ملاک عمل عکس هوایی سال ۱۳۹۵) جهت سایر اقدامات (از جمله پایان کار، عدم خلافی، گواهی انتقال، ماده صد و ...) ، ضوابط حاکم در زمان

ساخت و ساز، ملاک عمل خواهد بود بدیهی است هرگونه تغییر اساسی، یا تغییر عملکرد و توسعه در خصوص ساختمان و کاربری ملک مربوطه ضمن ملحوظ نمودن بند فوق و ردیف ۱۵ بند ۲-۱-۸ (صفحه ۳۵) بر اساس این طرح و ضوابط اعمال خواهد شد.

۳- با عنایت به مصوبه مورخ ۱۳۶۴/۱۱/۱۹ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران چنانچه به هر دلیلی برای برخی از قطعات توسط این طرح (از قبیل تغییر کاربری، تراکم ساختمانی، سطح اشغال و ...) در آنها ارزش افزوده ایجاد شود، تا ۵۰٪ ارزش افزوده به شهرداری تعلق می گیرد، در این خصوص می باید توسط شهرداری مطالعات پیوست اقتصادی – اجرایی و مالی طرح تفصیلی ظرف ۶ ماه پس از ابلاغ طرح تفصیلی، تهیه و به تصویب کمیسیون ماده ۵ برسد.

توضیح: ضابطه فوق، املاکی را که پس از تصویب طرح تفصیلی در کمسیون ماده پنج مصوب می‌شوند را نیز شامل می‌شود.

۴- به منظور بالا بردن میزان تحقق پذیری طرح تفصیلی، شهرداری مکلف است طرح تفصیلی را پس از تصویب جهت رعایت ماده واحده (قانون تعیین تکلیف املاک در طرح های واقع در طرح های دولتی و شهرداری ها) به کلیه ارگان های مربوطه ارسال نماید.

برای استفاده از این ضوابط آشنایی کامل با کاربری اراضی، منطقه بندی ضوابطی و تقسیمات کالبدی شهر یزد الزامی است.

۵- رعایت کلیه مفاد آیین نامه ۲۸۰۰ و مقررات ملی ساختمان در کلیه ساختمان های شهر یزد الزامی است.

ـ کاربری اراضی:

نقشه کاربری اراضی نحوه استفاده از اراضی (landuse) شهر یزد را به نمایش می‌گذارد. معیار و پایه طرح‌ریزی ضوابط و مقررات شهرسازی و معماری بر مبنای این نقشه تدوین شده است. کاربری اراضی شهر یزد در گروه‌های زیر برنامه‌ریزی و پیشنهاد شده است. که در نقشه های مصوب در مقیاس (۱/۲۰۰۰) مشاهده می شود.

کاربری های موجود در سطح شهر یزد	
مسکونی	ـ صنعتی و کارگاهی
ـ تجاری - خدماتی	ـ تأسیسات شهری
ـ آموزشی و آموزش فنی‌حرفه‌ای	ـ تجهیزات شهری
ـ آموزش عالی	ـ حمل و نقل و انبارها (و پارکینگ‌های عمومی)
ـ مذهبی	ـ فضاهای سبزو پارک‌ها
ـ فرهنگی	ـ باغات
ـ تفریحی و گردشگری	ـ حرایم
ـ درمانی	ـ شبکه معابر
ـ ورزشی	
ـ اداری	
ـ انتظامی	
ـ تاریخی	

ـ ساختار پهنه بندی ضوابطی :

شهر یزد از نظر ضوابط و مقررات شهرسازی و معماری به ۳ پهنه اصلی تقسیم شده است. این تقسیم‌بندی بر مبنای ویژگی‌های کالبدی، فرهنگی، اجتماعی و اقتصادی محدوده‌های مورد نظر و صرفاً جهت تدوین ضوابط درحوزه مسکونی انجام شده است. در زیر به معرفی پهنه‌های ضوابطی شهر یزد می‌پردازیم.

پهنه ۱ : (اراضی بافت تاریخی): این پهنه در بر گیرنده محدوده تاریخی شهر یزد است که در نقشه شماره ۲ ارائه شده است.

پهنه۲ : (اراضی بافت فرسوده): این پهنه که در اطراف پهنه ۱ قرار دارد شامل بافت فرسوده می باشد، این پهنه شامل یک محدوده وسیع پیوسته و چهار محدوده منفصل می باشد.

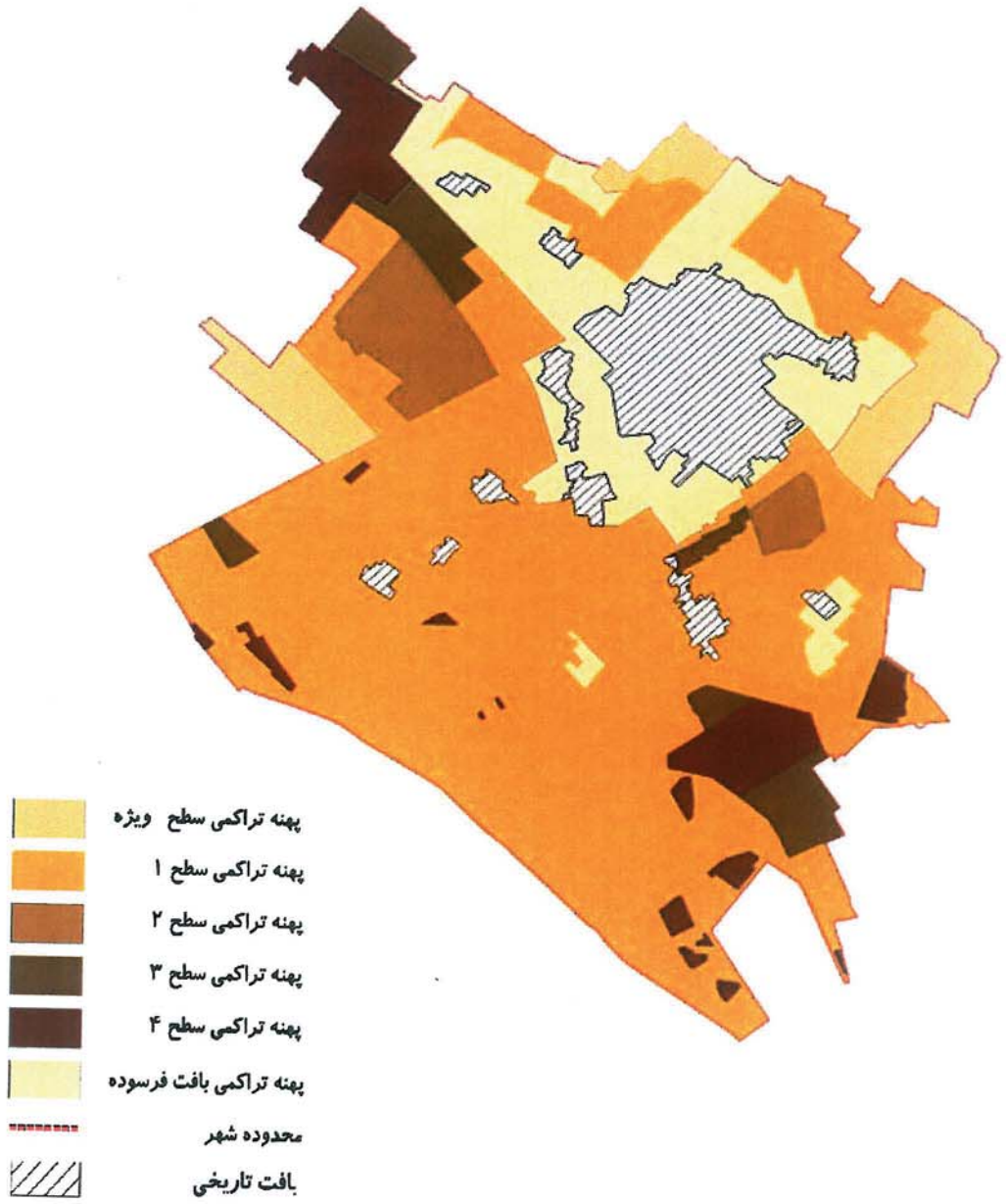
پهنه ۳ : (بافت میانی و جدید) : این پهنه اطراف پهنه دو بوده و به خط محدوده شهر محدود می گردد.

نقشه ۱- نقشه منطقه‌بندي ضوابطی (مناطق اصلی)



همچنین کاربری مسکونی در خارج از محدوده بافت تاریخی و فرسوده به ۵ پهنه تراکمی تقسیم می شود. که در نقشه ۲ مشاهده می گردد.

نقشه ۲ـ نقشه پهنه بندی تراکم مسکونی طرح تفصیلی شهر یزد



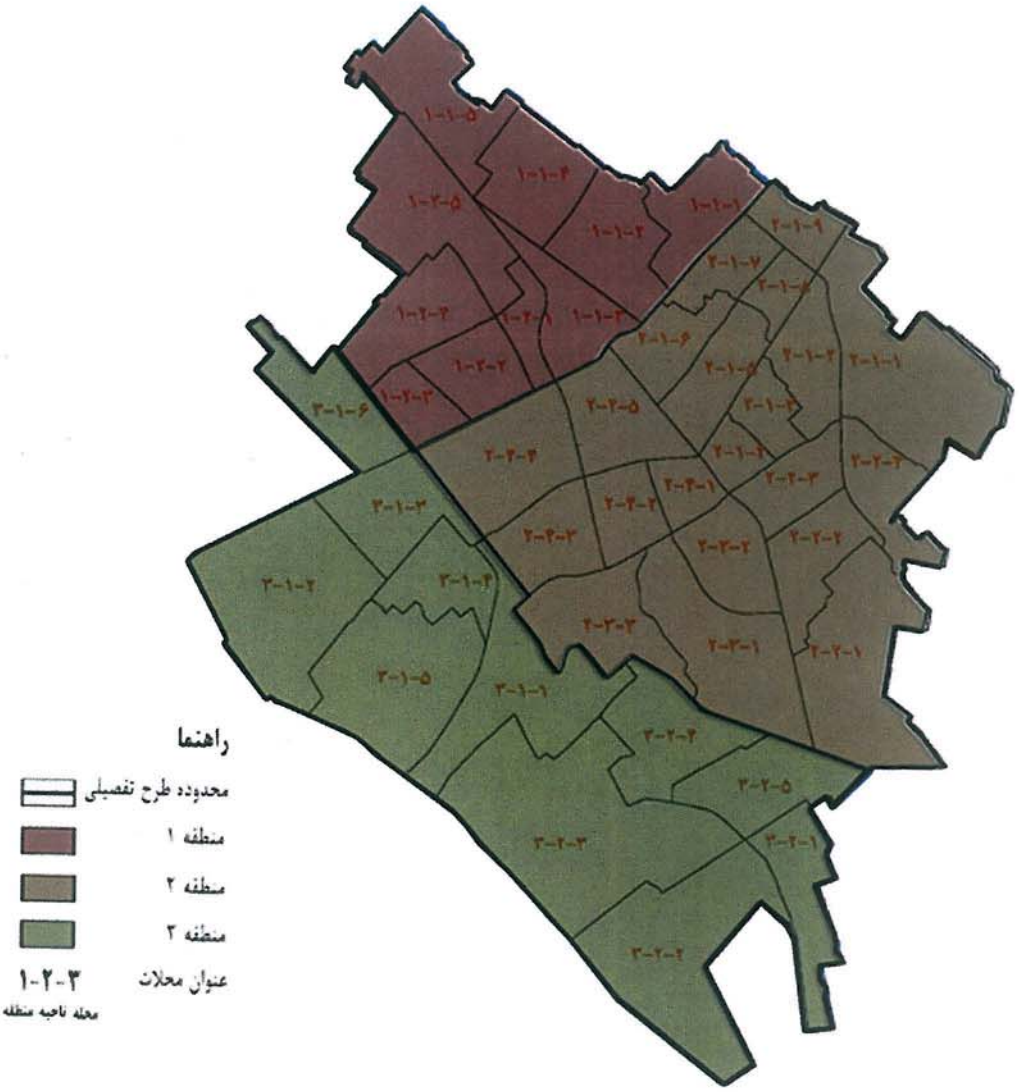
ـ تقسیمات کالبدی شهر یزد :

تقسیمات کالبدی به منظور توسعه موزون، یکپارچه، پایدار و هماهنگ از نظر خدمات رسانی انجام می‌گیرد. در تقسیمات کالبدی، هر شهر به چند منطقه، هر منطقه به چند ناحیه و هر ناحیه به چند محله تقسیم شده و با عنایت به آستانه‌های جمعیت‌پذیری آنها خدمات مورد نیاز برای هرکدام پیش‌بینی می‌شود.

از اساس طرح جامع شهر یزد تقسیمات کالبدی آن می باشد و طرح تفصیلی می باید از این اساس پیروی نماید.

در طرح جامع شهر یزد (مصوب ۱۳۸۵) شهر یزد به ۳ منطقه و ۸ ناحیه و ٤١ محله تقسیم شده است. بر این اساس و با لحاظ نمودن اراضی که بعداً به محدوده شهر الحاق شده است؛ تقسیمات کالبدی شهر یزد شامل ۳ منطقه ۸ ناحیه و ٤٢ محله از قرار نقشه زیر می باشد.

نقشه ۳ ـ نقشه تقسیمات کالبدی شهر یزد



ـ نحوه استقرار و استفاده خدمات

طبقه بندی فعالیت ها و کاربری ها (نحوه استقرار خدمات) بر اساس تقسیمات کالبدی مطابق با مصوبه شورای عالی شهرسازی و معماری ایران مورخ ۱۳۸۹/۰۳/۱۰ به شرح جدول زیر می باشد.

جدول ۱ـ طبقه بندی فعالیت‌ها بر اساس مقیاس عملکردی آنها براساس مصوبه شواری عالی معماری و شهرسازی

ردیف	نوع کاربری			مقیاس	تعریف
۱	مسکونی			محله	کاربری مسکونی در ۶ سطح تراکمی: خیلی کم(باغ مسکونی)، ویژه، سطح یک تا چهار، خوابگاه های دانشجویی خارج از محیط دانشگاه
۲	باغات			محله	زمین های کشاورزی و باغات
۳	تجاری، خدماتی	تجاری		محله	واحدهای خرید روزانه(خواربار، میوه وسبزی، نانوایی، قصابی)
				ناحیه	واحدهای خرید هفتگی(سوپرمارکت، فروشگاه های مصرف شهر روستا، نوشت افزار، آجیل فروشی و ...)شعب بانکها و صندوق های قرض الحسنه و موسسات مالی و اعتباری، بنگاه های معاملات املاک، بازارچه ها، فروشگاه های منسوجات پلاستیک، لوازم خانگی، لوازم صوتی و تصویری، کتابفروشی ها، رستوران ها، شرکت های بیمه، داروخانه و انواع مشابه دیگر
				منطقه شهر	عمده فروشی ها، راسته های صنوف مختلف و بورسها، بازار، شرکت ها و دفاتر بازرگانی و تجاری واحد های خرید خاص و بلند مدت مانند فروشگاههای بزرگ زنجیره ای، مبل فروشی ها، پوشاک، شعب مرکزی بانکها و موسسات مالی و اعتباری، موسسات تجاری واردات و صادرات، نمایندگی فروش عرضه وسائل نقلیه، فروشگاه عرضه قطعات یدکی وسائل نقلیه و فروشگاه عرضه صنایع دستی و فرش، تالارهای پذیرایی، تعمیرگاه های لوازم خانگی و خودرو، دفاتر نمایندگی بانکهای خارجی ونمایندگی موسسات تجاری خارجی.
		خدمات	انتفاعی	محله	دفاتر(پست، امورمشترکین تلفن همراه، فروش روزنامه و مجله)، آرایشگاه های زنانه و مطب پزشکان
				ناحیه	پلیس ۱۰+، آموزشگاه های خصوصی، دفاتر(وکالت، مهندسی و نقشه برداری، ثبت اسناد ازدواج و طلاق، شرکتهای پیمانکاری و مشاور و خدمات)، آزمایشگاه های طبی و تخصصی و مراکز رادیولوژی خصوصی، سالن های ورزشی کوچک و مرکز مشاوره درمانی و خانوادگی
				منطقه و شهر	ارائه خدمات اینترنت، دفاتر حسابرسی، مراکز ام آر آی و مشابه، آمبولانس خصوصی درمان اعتیاد، فیزیوتراپی، مراکز کاریابی، مراکزمعاینه فنی خودرو، رسانه های دیجیتال، رادیولوژی، مطب دامپزشکان
			غیرانتفاعی	منطقه و شهر	دفاتر احزاب، تشکل مردم نهاد، موسسات خیریه، اتحادیه های مجامع، انجمن ها و تعاونی ها، رسانه های دیجیتال خبری، هیات های ورزشی و آموزشگاه های مذهبی(به غیر از حوزه های علمیه)
۴	آموزشی			محله	آموزش های پیش دبستانی(مهدکودک، آمادگی، دبستان)
				ناحیه	کلاس های سوادآموزی و مدارس راهنمایی، دبیرستان و پیش دانشگاهی
				منطقه و شهر	هنرستان های صنعتی وابسته به آموزش و پرورش و مجتمع های آموزشی فنی و حرفه ای وزارت کار و امور اجتماعی، مدارس اسلامی، مدارس کودکان استثنایی، مراکز پرورش استعدادهای درخشان، مدارس شاهد، مدارس اتباع خارجی
۵	آموزشی عالی			شهر	مدارس عالی – دانشگاهها – دانشکده ها – دانشسراها – حوزه های علمیه و مراکز تحقیقاتی و پژوهشی وعلمی کاربردی و پارک فناوری
۶	مذهبی			محله	مساجد، حسینیه ها و فاطمیه ها
				شهر	مساجد بزرگ و مسجد جامع شهر، مصلی، مهدیه، کلیسا، کنیسه و آتشکده.

ادامه جدول ۱- طبقه بندی فعالیت‌ها بر اساس مقیاس عملکردی آنها براساس مصوبه شواری عالی معماری و شهرسازی

ردیف	نوع کاربری	مقیاس	تعریف
۷	فرهنگی- هنری	ناحیه	کتابخانه ها و سالن اجتماعات کوچک، کانون های پرورش فکری کودکان و نوجوانان، سینما، مهد قرآن و دارالقرآن
		شهر	کتابخانه مرکزی و تخصصی، نگارخانه، فرهنگسرا و مجتمع های فرهنگی، سالن سینما، سالن تئاتر، سالن کنسرت، موسسات و دفاتر مرکزی روزنامه و مجله و مراکز صدا و سیما، سالن اجتماعات
۸	تفریحی - گردشگری	شهر	متل - هتل، مسافرخانه، مهمانپذیر، هتل آپارتمان، شهربازی های تفریحی ویژه، پارکهای جنگلی و اردوگاههای جهانگردی
		خارج از محدوده	باغ وحش
۹	درمانی	محله	مراکز بهداشت و تنظیم خانواده، درمانگاه ها
		ناحیه	پلی کلینیک ها و مطب دامپزشکان
		منطقه و شهر	مراکز انتقال خون، بیمارستان های کمتر از ۶۴ تخت و مراکز اورژانس، بیمارستان های اصلی شهر، زایشگاه ها، تیمارستان ها، مراکز توانبخشی و آسایشگاه های کودکان بی سرپرست ، سالمندان، معلولین و جانبازان و درمانگاه های دامپزشکی.
۱۰	ورزشی	محله	زمین های بازی کوچک
		ناحیه	زمین های ورزشی و سالنهای کوچک ورزشی و استخرها و زورخانه ها
		شهر	ورزشگاه ها و مجتمع های ورزشی و مجموعه های آبی ورزشی
۱۱	اداری و انتظامی	ناحیه	شهرداری نواحی و شوراهای حل اختلاف
		منطقه و شهر	مجتمع های قضایی، ادارات آب، برق، گاز، مخابرات، آموزش و پرورش، راهنمایی و رانندگی، کلانتری و پایگا های بسیج- شهرداری مناطق- تامین اجتماعی – پست – ثبت احوال – ثبت اسناد – امور اقتصادی و مالیاتی ، وزارتخانه ها و سازمان های مستقل دولتی، ادارات کل وشرکتهای وابسته به وزارتخانه ها و سازمان های مستقل دولتی و نهادهای عمومی غیردولتی، ستاد نیروهای نظامی و انتظامی و سایر مراکز انتظامی، سفارتخانه ها، کنسول گریها و سازمان های بین المللی، شهرداریها و شورای اسلامی شهر، دادگستری و مراکز بازپروری و سرپرستی بانکها، زندان های موجود و کانون اصلاح و تربیت
		خارج از محدوده	زندان
۱۲	صنعتی- کارگاهی	شهر	کارگاه‌های کوچک تولیدی گروه الف مصوبه ۶۴۶۷۷ت ۷۱۵۹۱ مورخ ۷۸/۱۲/۲۶ هیئت وزیران
۱۳	تاسیسات شهری	محله	ایستگا های تنظیم فشار گاز، آب و فاضلاب، پست برق، سرویس های عمومی بهداشتی و حمام
		منطقه و شهر	مخازن آب زمینی و هوایی، تصفیه خانه های آب و فاضلاب و پست ایستگاه های تنظیم فشار گاز

ادامه جدول ۱- طبقه بندی فعالیت‌ها بر اساس مقیاس عملکردی آنها براساس مصوبه شواری عالی معماری و شهرسازی

ردیف	نوع کاربری	مقیاس	تعریف
۱۴	تجهیزات شهری	محله	ایستگاه‌های جمع‌آوری زباله
		ناحیه	ایستگاه های جمع آوری زباله، ایستگاههای آتش نشانی، میادین میوه و تره بار ناحیه ای، اورژانس ۱۱۵، جایگاه های سوخت.
		شهر	گورستان های موجود، نمایشگاه های دائمی و مراکز امداد نجات هلال احمر
		خارج از محدوده شهر	کشتارگاه، گورستان، مرکز دفع بهداشتی زباله، میدان مرکزی میوه و تره بار و میدان حمل و نقلِ بارپایانه ای
۱۵	حمل و نقل و انبارداری	محله	معابر و پارکینگ های محله ای و ایستگاه های مترو
		ناحیه	معابر و پارکینگ های عمومی و اتوبوس رانی شهری، پایانه های مسافربری و BRT
		منطقه و شهر	معابر، پایانه های مسافربری درون شهری و بین شهری، ایستگاه های راه آهن، فرودگاههای موجود، تاسیسات مرکزی مترو، پارکینگ های عمومی و انبارهای کوچک و سردخانه ها
۱۶	تاریخی	شهر	اماکن و محوطه های تاریخی، موزه ها، بناهای یادبود، آرامگاه مشاهیر، امامزاده ها و بقاع متبرکه و حریم های تملک شده آنها
۱۷	پارک	محله	بوستان(پارک)محله ای
		ناحیه	بوستان(پارک) ناحیه ای
		شهر	بوستان(پارک) اصلی شهر
۱۸	حریم های عوارض طبیعی و غیرطبیعی		بر اساس ضوابط ارگان های مربوطه (شامل مسیل، راه، راه آهن، تاسیسات آب و برق و گاز و مخابرات و ...، قنوات و حریم های ویژه و ... .)

تبصره: در صورتی که کاربری خاصی در جدول فوق ارائه نشده باشد، تعیین نوع، سطح و محل استقرار و ضوابط آن بر عهده کمیسیون ماده ۵ شهر یزد می باشد.

بخش اول: تعاریف

۱ـ۱ـ تعاریف کاربری‌هاي مختلف شهري نشان داده شده در روی نقشه کاربری اراضی[۱]

کاربری مسکونی: به اراضی اختصاص یافته جهت سکونت خانوار ها اطلاق می شود. کاربری مسکونی در این طرح در شش سطح مسکونی شامل سطح ویژه، سطح یک تا چهار و خانه باغ (تراکم خیلی کم) می باشد.

باغات: به اراضی اختصاص یافته به باغات (اراضی مشجر اعم از محصور و غیر محصور) گفته می شود.

تجاری – خدماتی: به اراضی اختصاص یافته برای انواع فعالیت های بازرگانی و خدمات انتفاعی و غیر انتفاعی گفته می شود.

کاربری آموزشی: به اراضی اختصاص یافته برای فعالیت های آموزش رسمی و عمومی تحت مدیریت وزارت خانه های آموزش و پرورش و تعاون، کار و رفاه اجتماعی گفته می شود.

آموزش عالی: به اراضی که جهت فعالیت های آموزش عالی و تکمیلی و پژوهشی بعد از دوره تحصیلات رسمی و عمومی (تحصیلات متوسطه) اختصاص داده می شود گفته می شود.

کاربری مذهبی: به اراضی اختصاص یافته جهت انجام فرایض و مراسم دینی و مذهبی گفته می شود.

کاربری فرهنگی: به اراضی اختصاص یافته به فعالیت های فرهنگی گفته می شود.

کاربری تفریحی و گردشگری: به اراضی اختصاص یافته جهت اقامت و سیاحت مرتبط با این کاربری گفته می شود.

۱- این تعاریف برگرفته از مصوبات شورای عالی شهرسازی و معماری ایران مورخ ۸۹/۳/۱۰ می باشد.

کاربری درمانی: به اراضی اختصاص یافته به خدمات پزشکی، درمانی و سلامت انسان و دام و مدد کاری های اجتماعی گفته می شود.

کاربری ورزشی: به اراضی اختصاص یافته جهت انجام ورزش های مختلف از سطوح مبتدی تا حرفه ای گفته می شود.

کاربری اداری و انتظامی: به اراضی اختصاص یافته جهت استقرار وزارت خانه ها، موسسات دولتی، شرکت های دولتی و موسسات و نهاد های عمومی غیر دولتی و مراکز فعالیت انتظامی نیروهای انتظامی گفته می شود.

صنعتی و کارگاهی: این کارگاه‌ها و صنایع شامل آن دسته از صنایع می‌باشد که هیأت وزیران در مصوبه مورخ ۱۳۷۸/۱۲/۲۶ و ۱۳۸٤/٥/۸ احداث آنها را در محدوده شهرها جایز کرده است. احداث این مراکز تابع ضوابط مربوط به خود است.

تأسیسات شهری: به اراضی که جهت امور مربوط به تأسیسات زیر بنایی شهر و یا بهداشت شهرو شهروندان اختصاص می یابد گفته می شود.

تجهیزات شهری: به اراضی اختصاص یافته جهت رفع نیاز های عمومی شهروندان که عمدتاً در وظایف شهرداری است گفته می شود.

حمل و نقل و انبارها: به اراضی اختصاص یافته جهت پارکینگ ها، ترمینال ها و ساختمان هایی که برای انجام سفر های شهری، برون شهری و بین شهری و انبار ها استفاده می شود. گفته می شود.

تاریخی: به اراضی اختصاص یافته به مکانهای تاریخی و بقاع متبرکه گفته می شود

فضای سبز: به اراضی اختصاص یافته جهت فضای سبز که مورد استفاده عموم قرار می گیرد و در حیطه وظایف شهرداری است و به عنوان بوستان (پارک) احداث می گردد گفته می شود. احداث و تجهیز در طرح های آماده سازی واگذاری دولت بر عهده راه و شهرسازی و در سایر طرح های آماده سازی توسط اشخاص حقیقی و حقوقی بر عهده متولی مربوطه می باشد.

حرایم: به اراضی اختصاص یافته جهت بستر و حرایم قانونی (عوارض طبیعی و غیر طبیعی) گفته می شود.

شبکه معابر: استخوان‌بندی اصلی شهر را تشکیل داده و نقش دسترسی و جابجایی را بر عهده دارد. (شبکه معابر در نقشه کاربری اراضی به صورت سفید و در نقشه های طرح، عرض و عملکرد آن ارائه شده است.)

۱-۲- تعاریف اصطلاحات به کار رفته درمتن گزارش ضوابط و مقررات

- محدوده شهر: طبق ماده (۱) قانون تعاریف محدوده و حریم شهر، شهرک و روستا؛ در شهرهایی که طرح جامع یا هادی برای آنها تهیه و به تصویب مراجع ذیربط رسیده باشد، محدوده شهر عبارت است از حد کالبدی موجود شهر و توسعه آتی در دوره طرح جامع و تا تهیه طرح مذکور در طرح هادی شهر که ضوابط و مقررات شهر سازی در آن لازم‌الاجراء میباشد.

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

- حریم شهر: طبق ماده (۲) قانون تعاریف محدوده و حریم شهر، شهرک و روستا، حریم شهر عبارت است از قسمتی از اراضی بلافصل پیرامون محدوده شهر که نظارت و کنترل شهرداری در آن ضرورت دارد و از مرز تقسیمات کشوری شهرستان و بخش مربوطه تجاوز ننماید. به منظور حفظ اراضی لازم و مناسب برای توسعه موزون شهرها با رعایت اولویت حفظ اراضی کشاورزی، باغات و جنگلها، هرگونه استفاده برای احداث ساختمان و تأسیسات در داخل حریم شهر تنها در چارچوب ضوابط و مقررات مصوب طرحهای جامع و هادی امکانپذیر خواهد بود. نظارت بر احداث هرگونه ساختمان و تأسیسات که به موجب طرحها و ضوابط مصوب در داخل حریم شهر مجاز شناخته شده و حفاظت از حریم به استثنای شهرکهای صنعتی (که در هر حال از محدوده قانونی و

حریم شهرها و قانون شهرداریها مستثنی میباشند) به عهده شهرداری می باشد. هرگونه ساخت و ساز غیر مجاز در این حریم تخلف محسوب و با متخلفین طبق مقررات رفتار خواهد شد.

در این ارتباط طرح نقشه جامع شهرسازی حریم شهر یزد توسط شهرداری در دست تهیه است که پس از تصویب و طی مراحل قانونی، محدوده و ضوابط آن جایگزین حریم و ضوابط تعیین شده در طرح جامع می شود.

ـ محدوده طرح تفصیلی: حد نهایی اراضی است که بر اساس مطالعات و چهارچوب طرح جامع تجدیدنظر به منظور فعالیت های عمرانی و توسعه گسترش شهر برای زمان مشخصی پیش بینی می گردد. در این طرح تفصیلی علاوه بر محدوده طرح جامع، اراضی مصوب شورای عالی شهرسازی و معماری ایران و الحاق شده به محدوده شهر یزد (شامل اراضی کوی اسکان به وسعت ۱۶۰ هکتار، اراضی حسن آباد به وسعت ۱۴۳ هکتار، اراضی انبار های راه و شهرسازی و آب منطقه ای به وسعت ۶۳ هکتار) در خط تدقیق شده محدوده شهر در محدوده طرح تفصیلی لحاظ شده است.

آخرین خط محدوده تدقیق شده شهر یزد با مساحت ۱۰۷۵۵,۹۹ هکتار طی نامه ۹۷۴۹/۳۰۰ مورخ ۱۳۹۳/۲/۳۰ دبیرخانه شورای عالی شهرسازی و معماری ایران به اداره کل راه و شهرسازی استان یزد ابلاغ شده است و طرح تفصیلی بر اساس آن تهیه شده است.

ـ ساختمان: مجموعه سرپوشیده‌ای است که به یکی از فعالیت‌های شهری نظیر سکونت، آموزش، نگهداری کالا و... اختصاص می‌یابد.

ـ کد کف: کد کف عبارت است از کف متوسط سطح آخرین پوشش پیش بینی شده برای سطح زمین با مصالح مناسب در گذرهای عمومی طبق خط پروژه طرح

ـ **ارتفاع ساختمان:** فاصله عمودی مرتفع‌ترین حد ساختمانی (روی سقف تمام شده ساختمان) از کدکف معبر مجاورِ ورودی اصلی. (در اینجا اتاقک پله (خرپشته)، راه پله، اتاقک آسانسور و پله فرار جزءارتفاع محسوب نمی‌شود).

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

ـ **بر ساختمان:** خطی است که به عنوان مرز مشترک بین هر قطعه زمین و معبر یا فضای باز تعیین می‌شود.

ـ **واحد مسکونی:** مجموعه‌ای از فضاهای ضروری زندگی است که دارای ورودی مستقل و مجزا بوده و همچنین دارای اتاق، سرویس بهداشتی و آشپزخانه می‌باشد.

ـ **سطح اشغال:** سطح اشغال شده زمین توسط ساختمان را سطح اشغال ساختمان می‌گویند. به بیان دیگر سطح اشغال عبارت است از تصویر قائم بیشترین سطح از طبقات ساختمان که زیر آن ستون یا دیوار باشد.

ـ **تراکم پایه** : حداقل تراکمی است که می‌توان در هر زمین اجرا کرد. هدف از ارائه تراکم پایه، تعدیل بهینه قیمت تمام شده ساختمان به ازای هر مترمربع و همچنین پرداخت عوارض بخشی از ارزش افزوده به شهرداری ناشی از مابه التفاوت تراکم پایه با تراکم مجاز می باشد. تراکم پایه جهت کاربری مسکونی در سطح شهر یزد ٦٠ درصد در نظر گرفته شده است. این مقدار در محدوده (٢٦٢٠ هکتاری) بافت فرسوده ، ١٢٠درصد می باشد.

ـ **تراکم مجاز:** حداکثر تراکمی که هر قطعه زمین با توجه به موارد مندرج در ضوابط و جداول مربوطه و یا مصوبات آتی کمسیون ماده پنج با پرداخت کلیه عوارضات مربوطه می‌تواند بپذیرد.

ـ لازم به ذکر است در ارتباط با تملک اراضی با کاربری مورد نیاز مدیریت شهری، لازم است حداقل قیمت پایه بر اساس تراکم پایه (۶۰ ٪ مسکونی بدون پتانسیل تجاری) صرفا در زمان ارزیابی ملک مربوطه ملاک عمل قرار گیرد.

ـ **تراکم ساختمانی**: نسبت سطح زیربنای کل طبقات (غیر از زیربناهایی که برای انبار، پارکینگ، اتاقک پله (خرپشته) و تأسیسات اختصاص می یابد) به مساحت قطعه زمین (تراکم ساختمانی به صورت درصد بیان می‌شود).

ـ **زیر بنای کل** : مجموع مساحت زیربنای یک ساختمان شامل کلیه سطوح ساخته شده در حیاط، زیرزمین، همکف، طبقات بالای همکف و بام که لازم است در پروانه ساختمانی قید شود.

ـ **زیربنای مفید** (یا خالص):سطح زیربنای کل طبقات ساختمان به غیر از مشاعات شامل انبار، پارکینگ، راه پله، اتاقک آسانسور، اتاقک پله (خرپشته) و تأسیسات و اتاقک نگهبانی و سایر فضاهایی که برای استفاده عموم ساکنین مجتمع است.

ـ **زیربنای مفید واحد مسکونی**: سطح زیربنای یک واحد مسکونی به غیر از مشاعات شامل انبار، پارکینگ، راه پله بین طبقات اصلی ساختمان، پاگرد، آسانسور و ... می باشد.

ـ **قطعه زمین**: زمینی که دارای مشخصات و حدود ثبتی و جغرافیایی می‌باشد.

ـ **طبقات فوقانی**: کلیه طبقات ساختمان که روی همکف و یا پیلوت ساخته می‌شود.

ـ **فضای باز**: قسمتی از قطعه زمین هر کاربری که بعد از احداث سطح اشغال باقی می ماند.

ـ **نمای ساختمان**: عبارت است از کلیه سطوح خارجی ساختمان که مشرف به فضای باز، حیاط اصلی و یا فرعی یا حیاط خلوت همان ساختمان یا مشرف به فضاهای باز پلاکهای مجاور و یا مربوط به گذرهای عمومی شهر باشد.

ـ **نمای اصلی**: عبارت است از نماهایی که مشرف به معبر و یا حیاط اصلی باشد.

ـ **نمای شهری:** کلیه سطوح نمایان ساختمان های واقع در محدوده و حریم شهرها و شهرکها که از داخل معابر و ساختمان های همجوار قابل مشاهده است؛ اعم از نمای اصلی یا نماهای جانبی، نمای شهری محسوب شده و لازم است با مصالح مرغوب به طرز مناسب و زیبا و هماهنگ نماسازی شود. همچنین ضرورت دارد صدور هرگونه گواهی جهت ساختمان هایی که قابل بهره برداری بوده و یا عملیات ساختمانی آن به اتمام رسیده است؛ پس از انجام نماسازی کل نماهای اصلی و جانبی ساختمان صورت گیرد.

ـ **حیات خلوت:** فضایی است باز، کوچکتر از حیاط اصلی و در سمت دیگر ساختمان که ممکن است در تمامی یا قسمتی از عرض و طول زمین قرار گیرد. این فضا جهت تأمین نور اتاق‌های اصلی یا آشپزخانه پیش‌بینی می شود.

ـ **پاسیو (نورگیر):** به فضای باز بی سقف یا با سقف پوشیده شده با لایه شفاف گفته می شود که در داخل ساختمان جهت تامین نور به اتاق ها، سالن و آشپزخانه و غیره ایجاد می شود.

ـ **زیرزمین:** بخشی از ساختمان که غالباً برای مصارف عمومی و مشترک مانند تاسیسات، انباری و پارکینگ احداث می‌شود و روی سقف آن حداکثر برای کاربری مسکونی ۱/۷۰ متر، تجاری – خدماتی ٦/. متر و سایر کاربریها ۱ متر با رعایت آیین نامه ۲۸۰۰ از کف معبر اختلاف ارتفاع دارد. (در سطوح مسکونی در صورتی که ارتفاع کرسی از حد مجاز تجاوز نماید به عنوان همکف شناخته می شود)

در کلیه سطوح کاربری مسکونی احداث طبقات زیرزمین و پیلوت جهت استفاده های پارکینگ، انباری و تاسیسات (خدمات غیرانتفاعی و عمومی در اختیار مجموعه) طبق ضوابط مجاز می باشد. توسعه فضاهای اشاره شده به شکل دفنی مشروط به پیوستگی با زیرزمین و با کد تمام شده هم سطح معبر و حداکثر به میزان ۷۵ درصد مساحت خالص عرصه زمین مجاز می باشد و بام آن به عنوان فضای باز محسوب می شود. در این خصوص ۵۰٪ مساحت زیربنای مجازِ احداثی در قسمت تحتانی

فضای باز و خارج از سطح اشغال مجاز، مشمول عوارض تراکم می باشد. درضمن حداقل فضای باز اختصاص یافته و لازم جهت پوشش گیاهی ریشه دار برابر ۱۵٪ مساحت عرصه باقیمانده زمین می باشد. احداث سایر طبقات زیرزمین (که جزء تراکم نمی‌باشد) در حد سطح اشغال زیرزمین اول بلامانع است.

پیلوت: بخشی از ساختمان که می تواند به صورت آزاد با فضای باز ارتباط داشته باشد و جهت استفاده از پارکینگ، انبار و تاسیسات، سالن مدیریت مجموعه و نمازخانه و سایر فضاهای عمومی مورد استفاده برای ساکنین می باشد. در صورت تأمین پارکینگ کلیه واحدهای مسکونی صرفاً در پیلوت، امکان احداث حداکثر یک واحد مسکونی در قسمتی از پیلوت با ارتفاع تمام شده پیلوت که مساحت آن به تراکم افزوده می‌شود، مجاز است.

ـ **بالکن:** سطحی از ساختمان است که از یک، دو یا سه طرف به طور مستقیم در مجاورت هوای آزاد قرار گرفته است و زیر آن بوسیله فضای بسته‌ای اشغال نگردیده باشد.

ـ **مهتابی(تراس یا بهار خواب):** سطح روبازی از ساختمان و بر بام طبقه زیرین که سقفِ بخش‌هایی از طبقات آن است.

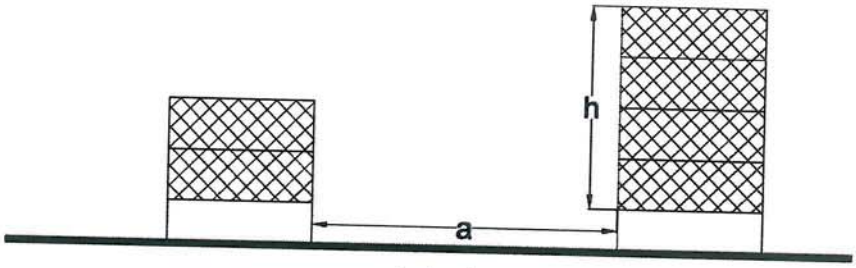
ـ **ایوان:** فضایی است که از یک طرف با هوای آزاد به طور مستقیم ارتباط دارد. ایوان همیشه مسقف است.

ـ **سرپله و اتاقک آسانسور:** فضایی است سرپوشیده که جهت استقرار دستگاه پله و آسانسور برای دسترسی به طبقات و سطح بام استفاده می شود.

ـ **حریم سایه اندازی ساختمانی:** حریم سایه اندازی ساختمانی فضایی است برابر ارتفاع ساختمان سمت جنوب جغرافیایی (شمالی عرفی) از پای ساختمان سمت شمال جغرافیایی(جنوبی عرفی). مبنای محاسبه ارتفاع از روی کف مفید اولین طبقه مفید (روی زیرزمین یا پیلوت) ساختمان می باشد.

($a \geq 1\ h$) (تصویر شماره ۱)

تصویر ۱ - حریم سایه اندازی



حریم سایه اندازی

ـ کنسول یا پیش آمدگی: هرگونه بیرون آمدگی ساختمان از حد قطعه مالکیت (مساحت خالص عرصه) نسبت به معبر و یا بدنه نما در طبقات فوقانی را کنسول یا پیش آمدگی می گویند.

ـ پیش روی مجاز: عبارت است از بیرون آمدگی مجاز ساختمان در محدوده مالکیت در طبقات بالای همکف.

ـ تفکیک: عبارت است از تقسیم یک قطعه زمین به قطعات متعدد طبق ضوابط طرح تفصیلی.

ـ حداقل سطح تفکیک: حداقل سطحی که اراضی موجود در حوزه مذکور نباید به قطعات کوچکتر از آن تفکیک و تقسیم گردد.

ـ تجمیع: عکس عمل تفکیک می باشد، از تبدیل دو یا چند قطعه زمین به یک قطعه زمین با رعایت سایر مسائل مالکیت، حقوقی - ثبتی.

ـ مجتمع ساختمانی: واحد ساختمانی است که در دو طبقه یا بیشتر (بدون احتساب زیرزمین و پیلوت) طبق ضوابط احداث شده و مشتمل بر چند واحد با ورودی مستقل در طبقات برای هر واحد

پیش بینی شده باشد. تفکیک واحدهای مجتمع ساختمانی به صورت اعیانی بوده و عرصه به صورت مشاع یکپارچه باقی می ماند.

ـ **مجتمع آپارتمانی**: مجتمع های ساختمانی واقع در یک قطعه زمین شامل حداقل دو ساختمان آپارتمانی مجزا است که دارای درب ورودی مستقل بوده و دارای فضای باز عمومی می باشد. تعداد طبقات و واحدهای این ساختمان ها بر اساس جداول کاربری مربوطه مشخص می گردد.

ـ **تعمیر و تغییر اساسی**: هرگونه تعمیر و تغییر در ساختمان شامل تغییر، جابجایی و احداث سقف، ستون، دیوار باربر، نما سازی، دیوار حیاط مشرف به معبر و همچنین هرگونه اقدام و عملیات اجرایی که در استحکام و مقاوم سازی ساختمان موثر باشد یا به افزایش سطح زیربنای ساختمان و الحاق فضای ساخته شده جدید منجر گردد؛ تعمیر و تغییر اساسی محسوب می شود که مستلزم اخذ مجوز و پروانه ساختمان از شهرداری طبق ضوابط می باشد.

ـ **تعمیر و تغییر غیر اساسی**: تعمیرات و تغییرات جزئی در ساختمان که شامل تعمیر و تغییر اساسی نگردد مانند جابجا کردن دیوارهای غیرباربر، پنجره ها، درب‌های داخلی، اجرای تاسیسات، کاشی کاری و اصلاح سطوح نازک کاری داخل بنا و حیاط سازی نیاز به مجوز شهرداری ندارند. رعایت ضوابط و مقررات برای کلیه موارد فوق الزامی می باشد.

ـ **بافت پر و نیمه پر**: بافت پیرامون گذرهایی که طبق عکس هوایی سال ۱۳۹۵ مجموع ساخت و ساز انجام شده و مجوزات صادره در آن معبر بیش از ۳۰ ٪ باشد؛ بافت پر یا نیمه پر نامیده می شود.

ـ **بافت خالی**: بافت پیرامون گذرهایی که طبق عکس هوایی سال ۱۳۹۵ شامل شرایط بافت پر و نیمه پر نباشد.

ـ **پارکینگ بر معبر**: قسمتی از ملک پس از رعایت عرض معبر که طبق ضوابط مربوط به هر کاربری (غیرمسکونی) می باید عقب نشینی و از سند مالکیت کسر شده و بدون حصار و در ارتباط با فضای پیاده رو و معبر بوده و احداث هرگونه بنا در سطح زیرین و همچنین روی آن ممنوع می باشد.

- **پارکینگ مهمان:** پارکینگی است که برای پارک خودرو افراد غیر ساکن پیش بینی می شود و در امتداد عرض پلاک و در بر معبر ورودی قطعات آپارتمانی ۳ طبقه و بیشتر با عمق حداقل ۲/۵ متر ایجاد می گردد.

بخش دوم: ضوابط و مقرررات معماری و شهرسازی درکاربری‌ها:

ضوابط و مقررات کاربری مسکونی پهنه های ۱ و ۲ منطبق با ضوابط طرح هـای تفصـیلی مصـوب بافت تاریخی و فرسوده شهر یزد می باشد. قابل ذکر است که ضوابط مربوط به سایر کاربری هـای غیرمسکونی و ضوابط عام از جمله پارکینگ در کلیه ی کاربری ها در تمامی پهنه ها (از جملـه بافـت تاریخی و بافت فرسوده)، مشروط به رعایت اصـول ضـوابط پهنـه هـای مربوطـه ماننـد محـدودیت ارتفاعی در پهنه بافت تاریخی، ضوابط این مجلد می باشد و برای کل شهر لازم الاجرا است.

ضوابط و مقررات معماری و شهرسازی به تفکیک هر یـک از کـاربری‌هـا دربنـدهای مشـخص شامل ضوابط و مقررات نحوه استفاده از اراضی، نحوه تفکیک، نحوه احداث بنـا و رعایـت پارکینـگ، مکان‌یابی یا مکان‌گزینی کاربری ها، تغییر کاربری، همجواری ها، دسترسی ها و سـرانه کـاربری‌هـا می‌باشد که در زیر ارائه می گردد.

۲ ـ ۱ـ ضوابط و مقررات کاربری مسکونی

۲ ـ۱ـ ۱ـ نحوه استفاده از اراضی

☑ **استفاده های مجاز**

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

☑ **استفاده‌های مشروط:**

الف: دایر کردن مشاغل مندرج در تبصره ذیل بند ۲٤ ماده ۵۵ قانون شهرداری صرفا در قطعات ویلایی تک واحدی و حداکثر جهت یک واحد دارای مجوز بلامانع است. پیش بینی و رعایت پارکینگ طبق این ضوابط برای واحدهای مربوطه الزامی است.

ب: استفاده از بخشی از اراضی مسکونی در جهت احداث و استفاده از یک واحد مربوط به تولید صنایع دستی دارای مجوز از مرجع ذی صلاح با مساحت ۲۰٪ زیربنا و حداکثر ۵۰ متر مربع مجاز است. این فضاها قابل تفکیک و واگذاری نمی‌باشد. زیربنای مذکور می باید در ترکیب با توده ساختمانی پیش‌بینی شده و می تواند ورودی و دسترسی این محدوده، مستقل از ورودی مسکونی پیش‌بینی گردد. زیر بنای فوق جزء تراکم و سطح اشغال محسوب می‌شود.

ج: بر اساس مصوبه مورخ ۱۳۸۹/۰۳/۱٦ کمیسیون امور اجتماعی و دولت الکترونیک و ۱۳۷٤/۱۱/۰۲ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران، آیین نامه استقرار مدارس غیردولتی در مناطق و محلات مختلف مصوب هیئت دولت و همچنین رأی هیئت عمومی دیوان عدالت اداری، استقرار مهد کودک، پیش دبستانی و مدارس غیر انتفاعی در اراضی کاربری مسکونی مشروط به رعایت ضوابط زیر است:

۱- استقرار مدارس غیر انتفاعی در بر راههای شریانی درجه ۱ و بزرگراهها و همچنین معابری که عرض حریم آنها (فاصله دوحد مالکیت طرفین خیابان) کمتر از ۱۸ متر باشد ، همچنین معابر و کوچه های بن بست ممنوع است.

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

نوع خیابان	قبل از تقاطع (حداقل)	بعد از تقاطع (حداقل)
شریانی درجه ۲	۲۵ متر	۱۰ متر
محلی	٤متر	٤ متر

۳- تعداد پارک لازم بر اساس ضوابط پارکینگ کاربری آموزشی می باید رعایت گردد.

٤- ابعاد جاپارک و راههای اتصالی و سایر ضوابط باید مطابق استانداردهای تعیین شده در بخش ۹ آیین نامه طراحی راههای شهری باشد.

٥- در اختصاص بناهای موجود به مدارس غیرانتفایی با یک مقطع تحصیلی که ظرفیت آنها از دبستان ٥کلاسه یا راهنمایی ٦کلاسه یا دبیرستان ۸ کلاسه بیشتر نباشد رعایت ضوابط فوق الزامی نبوده و فقط لازم است محل مدرسه مجاور خیابان شریانی (طبق آیین نامه طراحی راههای شهری) نباشد. فضای مورد نیاز سوار و پیاده شدن و پارکینگ با توجه به فواصل موضوع بند ۲ برای اینگونه مدارس رعایت شود. بدیهی است عرض گذر محل استقرار این مدارس نباید کمتر از ١٤ متر باشد.

٦- در صورتی که ظرفیت مدرسه غیر انتفاعی از یک دبستان ۱۲ کلاسه، یا راهنمایی ۱۸ کلاسه، یا دبیرستان ٢٤ کلاسه بیشتر باشد ، بررسی های سنجش تاثیرات ترافیکی توسعه و اعمال تغییرات لازم طبق فصل ۹ آیین نامه طراحی راههای شهری ضروری است.

۷- استقرار این مدارس در کنار کاربری های حساس نسبت به سروصدا مانند بیمارستان ها، آسایشگاهها، خانه های سالمندان، کتابخانه های عمومی و نظایر آنها ممنوع است.

۸- آن دسته از مدارس غیرانتفاعی که تا تاریخ (۱۳۷٤/۱۱/۲) از طریق عقد قرارداد با بانک ها برای دریافت وام، خریداری شده اند از این ضوابط مستثنی هستند.

د: بوم گردی: اقامتگاههای بوم گردی اقامتگاههای هستند که در محیط های طبیعی و بومی با رعایت بالاترین سطح ممکن ضوابط زیست محیطی و به شکلی سازگار با معماری بومی، بافت تاریخی و سیمای طبیعی منطقه تاسیس شده و ضمن حداکثر تعامل با جامعه محلی و توجه به تنوع اقلیم، زمینه حضور گردشگران را با کیفیتی قابل قبول و تعریف شده فراهم می نمایند. به استناد مصوبه مورخ ۱۳۹٤/٦/٤ هیئت وزیران در خصوص اقامتگاههای بوم گردی، امکان استفاده از کاربری های مسکونی با شرایط زیر جهت اقامتگاههای بوم گردی بلامانع است.

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

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

۳- هرگونه فعالیت به غیر از بوم گردی در آن مجازنمی باشد.

٤- با توجه به ضوابط فوق مشمول عوارض تغییرکاربری نبوده و از پارکینگ (به جزء پارکینگ مورد نیاز کاربری مسکونی مطابق ضابطه) معاف می باشد.

٥- در صورت تغییرکاربری رسمی به کاربری گردشگری و تفریحی و یا هتل و...، مشمول ضوابط مربوطه خواهد بود.

٦- مسافرخانه ها و موارد مشابه بدون ارزش تاریخی و معماری مشمول این ضابطه نمی باشند.

ه: احداث خوابگاه دانشجویی یا دانش آموزی فقط در بر معابر محلی و شبکه های دسترسی مجاز است.

☑کاربری‌ها و فعالیت‌های ممنوع:

هر نوع استفاده دیگر غیر از استفاده های مجاز و مشروط از اراضی مسکونی ممنوع است.

۲ ـ ۱ـ ۲ ـ ضوابط و مقررات تفکیک در اراضی مسکونی

اراضی مسکونی در ۶ سطح طبقه بنده شده است که در نقشه شماره ۲ (صفحه ۶)، سطح بندی تراکمی اراضی هر پهنه نشان داده شده است.

۱- در هیچ یک از سطوح تراکمی تفکیک اراضی به قطعات با مساحت کمتر از حد نصاب سطح مربوطه که در جدول ضوابط کاربری مسکونی (جدول شماره ۵) ذکر شده است مجاز نمی باشد.

۲- در تراکم خیلی کم (اراضی این سطح به صورت مجزا نبوده و روی نقشه کاربری اراضی با عنوان خانه باغ نشان داده شده است.) حداقل عرض قطعه نباید از ۱۰ متر کمتر باشد.

۳- در مسکونی سطح ویژه حداقل عرض قطعه نباید کمتر از ۷ متر باشد.

۴- در مسکونی سطح یک حداقل عرض قطعه نباید از ۸ متر کمتر باشد.

۵- در مسکونی سطح دو، سه و چهار حداقل عرض قطعه نباید از ۱۰ متر کمتر باشد.

۶- مناسب است در سطوح ویژه، یک و دو نسبت عرض به طول قطعه از ۱ به ۳ کمتر نباشد.

توضیحات تکمیلی در ارتباط با تفکیک:

۱ـ تفکیک طبقات و واحدهای مسکونی، مشروط به رعایت ضوابط و مقررات به خصوص پارکینگ، فضای باز و معابر، در گذرهای ۸ متر و بیشتر مجاز و کمتر از آن ممنوع می باشد.

۲ـ تفکیک اراضی مسکونی موجود به مساحت کمتر از حد نصابهای تفکیک مربوطه مجاز نمی‌باشد.

۳- در خصوص ساختمانهای احداث شده با پروانه تا قبل از تصویب طرح تفصیلی که مالک درخواست تفکیک ساختمان اعیانی و طبقات را به واحدهای مستقل داشته باشد؛ می توان بر اساس ضوابط طرحی که مجوز بر اساس آن صادر شده و یا ضوابط این طرح، مشروط به رعایت کلیه ضوابط و مقررات طرح مربوطه به خصوص پارکینگ و فضای باز اقدام نمود.

٤- در تفکیک اراضی رعایت مصوبات شورای عالی معماری و شهرسازی و قانون اصلاحی ماده ۱۰۱ قانون شهرداری ها الزامی است.

٥ـ تفکیک اراضی باید با رعایت گذر بندی مصوب انجام گیرد.

٦ـ در تفکیک اراضی رعایت ضوابط و مقررات مربوط از جمله قانون حفظ و گسترش فضای سبز شهرها و اصلاحات بعدی و آیین نامه های آن و سایر قوانین مرتبط (عدم قطع درختان) الزامی‌است.

۷ ـ جهت و فرم مناسب قطعات تفکیکی مسکونی، شمالی- جنوبی متمایل به جنوب شرقی میباشد. بهترین جهت حداکثر۲۳ درجه انحراف از محور شمالی ـ جنوبی به سمت شرق است.

۸ ـ حد نصاب‌های تفکیک پس از رعایت برهای اصلاحی و حرایم محاسبه می‌شود.

تبصره: ـ در مواقعی که میزان تعریض بیش از ۲۰ درصد مساحت کل قطعه زمین باشد، برای ۲۰٪ قطعات تفکیکی، حد نصاب تفکیک می تواند به میزان ۱۰ درصد کاهش یابد. ضمن اینکه تعداد قطعات به سمت عدد صحیح نزدیک تر گرد می شود؛ مشمول حداقل یک قطعه زیر حدنصاب خواهد بود.

۹ـ در تفکیک قطعاتی که در بخشی از آنها ساختمان احداث شده است، تفکیک باید به نحوی انجام گیرد که ضوابط و مقررات احداث بنا (از نظر سطح اشغال و تراکم ساختمانی و فضای باز) در قطعه‌ای که ساختمان در آن قرار می‌گیرد رعایت شود. در ضمن رعایت حدنصاب تفکیک، جهت مناسب و فرم و ضوابط نسبت طول به عرض آن و رعایت گذربندی الزامی است.

۱۰ـ در تفکیک قطعاتی که در بخشی از آنها ساختمان احداث شده باشد، چنانچه مالک بخواهد ساختمان موجود راتخریب نماید، رعایت حد نصاب‌های تفکیک، احداث بنا، رعایت گذربندی بر اساس ضوابط و مقررات مربوطه الزامی است.

۱۱ـ چنانچه در چند قطعه (منظم یا نامنظم) با مشخصات ثبتی مجزا قصد احداث یک ساختمان (یک مجوز) باشد، باید مقدمات تجمیع قطعات قبل از صدور پروانه ساختمان انجام شود. صدور پروانه ساخت و هرگونه مجوز بعدی ملزم به ارائه سند تجمیع شده می باشد.

۱۲- در تهیه طرح تفکیک و آماده سازی ، مدنظر قرار دادن وضعیت املاک مجاور و رعایت حسن همجواری الزامی است.

۱۳- برای اراضی کمتر از ۱۰،۰۰۰ متر مربع (پس از رعایت برهای اصلاحی معابر پیرامون)، تفکیک بدون تهیه طرح آماده سازی توسط شهرداری امکان پذیر است. لذا نقشه‌های تفکیکی تا مساحت خالص ۱۰،۰۰۰ متر مربع ضمن رعایت جمیع ضوابط تفکیک از جمله رعایت خدمات مورد نیاز محدوده توسط شهرداری و با نظارت معاونت شهرسازی و معماری شهرداری و در صورت انطباق با ضوابط طرح تفصیلی و نقشه کاربری اراضی، سایر مراحل قانونی انجام خواهد شد. در صورتی که مساحت خالص زمین پس از رعایت برهای اصلاحی بیش از ۱۰،۰۰۰ متر مربع باشد می باید طرح آماده سازی با رعایت سطوح و سرانه های خدماتی توسط مشاور ذی صلاح (حقیقی یا حقوقی) تهیه شده و پس از طی مراحل قانونی در کمیسیون ماده پنج به تصویب نهایی رسیده و ابلاغ شود.

تبصره : چنانچه برای چند پلاک مجزا و مجاور که مساحت هرکدام کمتر از ۱۰،۰۰۰ متر مربع باشد قصد تهیه طرح تفکیکی به صورت یکپارچه و مرتبط باهم باشد و مساحت مجموع آنها پس از رعایت برهای اصلاحی بیش از ۱۰،۰۰۰ متر مربع باشد؛ مشمول تهیه طرح آماده سازی می شود.

۱٤- در تهیه طرح های تفکیکی و آماده سازی لازم است بر حسب مساحت زمین و خصوصا جمعیت پذیری آن و برحسب تقسیمات کالبدی و کمبود های مقیاس آن طبق گزارش طرح تفصیلی، سرانه های خدماتی طبق جدول شماره ۲ (صفحه ۲۹) رعایت گردد. ضمنا چنانچه جمعیت پذیری محدوده مورد تفکیک در مقیاس ناحیه باشد لازم است سرانه های سطح پایین تر آن که محله باشد نیز رعایت گردد.

تبصره: سطوح خدمات به دست آمده حاصل از اجرای بند فوق می باید صرفا جهت اختصاص یافتن به کاربری های خدمات عمومی استفاده شود یا شهرداری آن را جهت معوض آزاد سازی معابر و خرید اراضی خدمات عمومی در نقشه پیشنهادی طرح تفصیلی، مصرف نماید.

جدول ۲ ـ جدول سرانه های ملاک عمل در سطوح کالبدی طرح تفصیلی

ردیف	کاربری		سرانه ملاک عمل طرح تفصیلی (متر مربع)			
			محله	ناحیه	منطقه و شهر	جمع
۱	آموزشی	قبل از دبستان	۰,۳۵	-	-	۰,۳۵
		ابتدایی	۰,۹	-	-	۰,۹
		راهنمائی	-	۱	-	۱
		متوسطه	-	۱,۰۵	-	۱,۰۵
		هنرستان	-	-	۰,۷	۰,۷
		جمع	۱,۲۵	۲,۰۵	۰,۷	۴
۲	آموزش عالی		-	-	۰,۵	۰,۵
۳	تجاری وخدماتی		۰,۷۵	۱	۱,۲۵	۳
۴	درمانی		۱	۱,۵	۰,۵	۳
۶	فرهنگی		۰,۵	۰	۰,۲۵	۰,۷۵
۷	مذهبی		۰,۶	۰,۲	۰,۴۵	۱,۲۵
۸	ورزشی		۱,۸	۰,۲	۱	۳
۹	پذیرائی ـ جهانگردی		-	۰,۳	۰,۵	۰,۸
۱۰	اداری - انتظامی		-	۰,۵	۳,۲	۳,۷
۱۳	حمل ونقل وانبارها و پارکینگ		-		۱	۱
۱۴	تاسیسات شهری			۰,۳	۱,۸	۲,۱
۱۵	تجهیزات شهری			۰,۲	۰,۷	۰,۹
۱۶	صنعتی وکارگاه		-	-	۳	۳
۱۷	پارک وفضای سبز		۲	۳	۳	۸
جمع کاربریهای خدماتی			۷,۹	۸,۷۵	۱۸,۳۵	۳۹
حداکثر جمعیت پذیری محدوده (نفر)			۵۰,۰۰۰	۳۰,۰۰۰	بیش از ۳۰,۰۰۰ نفر	

۲ ـ ۱ـ ۳ـ ضوابط تجمیع

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

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

۳- طرح مربوط به تجمیع یا تفکیک پلاک ها و شبکه معابر از لحاظ ساختار کالبدی – فضایی باید در هماهنگی کامل با محوطه های پیرامونی تهیه گردد.

٤- در تجمیع قطعات زیر حد نصاب که پس از تجمیع نیز به حدنصاب تفکیک سطح مربوطه نمی رسند، برای مجموع مساحت قطعات پس از رعایت برهای اصلاحی به ازای هر قطعه زیر حد نصاب تفکیک تجمیع شده، حداکثر ۱۰٪ به تراکم ساختمانی مجاز با رعایت ضوابط از جمله سطح اشغال و تعداد طبقات سطح وقوع ملک، حسن همجواری و عدم اشرافیت اضافه می‌شود.

۲ ـ ۱ـ ٤ ـ ضوابط و مقررات مربوط به احداث بنا و رعایت پارکینگ

۱- ضوابط و مقررات احداث بنا بر حسب نوع سطح (ویژه، یک ، دو و سه، چهار و خانه باغ) تدوین می‌گردد. رعایت ضوابط احداث بنا شامل موارد زیر در هر یک از سطوح مسکونی مطابق جدول ضوابط احداث بنا در کاربری مسکونی (جدول شماره ٥) مجاز می باشد.

ـ حداکثر سطح اشغال

ـ حداکثر تراکم ساختمانی

ـ تعداد طبقات

- ارتفاع

ـ حداقل میزان فضای باز

- پیلوت و زیرزمین

- تعداد پارکینگ مورد نیاز

۲- حداقل زیربنای خالص برای واحدهای مسکونی آپارتمانی جهت صدور پروانه ساختمانی ٦٥ مترمربع می‌باشد. تعداد واحدها بر مبنای رعایت درصد کل و مساحت فضای باز به ازای هر واحد و پارکینگ رعایت شده به ازای هر واحد مسکونی قابل محاسبه است.

۳- پیش‌بینی حداقل یک واحد پارکینگ به ازای هر واحد مسکونی آپارتمانی الزامی است. در صورتیکه مساحت زیربنای مفید واحدهای مسکونی(تعریف صفحه ۱۸) بیش از ۱۵۰ مترمربع باشد؛ به ازای افزایش مساحت طبق جدول زیر، پیش‌بینی یک واحد پارکینگ اضافی الزامی است. در صورتیکه در قطعه مسکونی، هر واحد نیاز به بیش از یک پارکینگ داشته باشد استفاده از یک واحد پارکینگ مزاحم برای همان واحد بلامانع است. این بند برای کلیه سطح شهر (به جزء بافت تاریخی) نیز الزامی می باشد.

ضوابط پارکینگ واحدهای آپارتمانی به شرح جدول زیر می باشد:

جدول ۳- ضابطه رعایت پارکینگ در کاربری مسکونی (آپارتمانی)

مساحت مفید واحد مسکونی	حداقل تعداد واحد پارکینگ مورد نیاز به ازای هر واحد
تا ۱۵۰ متر مربع	۱
بیش از ۱۵۰ تا ۳۰۰ متر مربع	۲
بیش از ۳۰۰ متر مربع	۳

٤-جهت قطعات مسکونی تک واحدی (ویلایی) برای هر ۲۰۰ متر مربع زیربنای مفید و یا هر طبقه مسکونی با استفاده مستقل، رعایت یک واحد پارکینگ الزامی است. چنانچه مساحت هر واحد با استفاده مستقل بیش از ۲۰۰ متر مربع باشد؛ به ازای مساحت تا ۲۰۰ متر مربع زیربنای مفید اضافی، رعایت یک پارکینگ و حداکثر سه واحد الزامی است که در این خصوص یک پارکینگ می تواند به صورت مزاحم باشد. این بند برای کلیه سطح شهر (به جزء بافت تاریخی) نیز الزامی می باشد.

توضیح: در کلیه پهنه‌های ضوابطی (بافت فرسوده و کل شهر) به منظور تشویق مالکان جهت نوسازی ودر جهت اجرای طرح تفصیلی و تعریض معابر برای قطعات و پلاک‌های با کاربری مسکونی که قسمتی از آنها در تعریض و اصلاح معبر قرار می گیرد و مشروط به اصلاح سند مالکیت و واگذاری آن بصورت رایگان به شهرداری، با شرط زیر نسبت به صدور مجوز ساختمانی اقدام خواهد شد:

ـ جهت محاسبه تراکم ساختمانی و سطح اشغال، مساحت قطعه قبل از رعایت برهای اصلاحی و عرض گذر نهایی طبق این طرح ملاک عمل خواهد بود. مشروط به رعایت حسن همجواری و اینکه تعداد طبقات ساختمانی از تعداد طبقات مجاز پهنه تراکمی تجاوز نکند، ضمن رعایت سطح اشغال تبصره بند ۲ ردیف ۳-٤-۱ (صفحه ۱۵۷) در باقیمانده زمین .

۲ـ ۱ـ ۵ ـ ضوابط و مقررات مربوط به همجواری ها

همجواری های واحدهای مسکونی باید دارای سازگاری عملکردی با کاربری‌های مجاور باشد.

۲ ـ ۱ـ ٦ ـ ضوابط و مقررات مربوط به دسترسی ها

دسترسی سواره و پیاده به تمام کاربری‌های مسکونی الزامی است. دسترسی مستقیم سواره به واحدهای مسکونی می تواند از طریق خیابان‌های محلی اصلی انجام گیرد. در تفکیکی ها و طرح های آماده سازی جدید گرفتن دسترسی سواره به قطعات مسکونی از شبکه های شریانی درجه یک و میادین منتهی به معابر ٢٤ متر به بالا مجاز نمی باشد.

۲ـ ۱ـ ۷ ـ ضوابط و مقررات تکمیلی فضاهای باز

در صورت استقرار هر یک از عملکردهایی مانند پارکینگ، معابر ماشین رو، راه پله (به جز پله فرار) و رمپ پارکینگ، از سطح فضای باز کسر می شود. سطح فضای باز نباید از میزان سطح فضای باز

مصوب قطعه بسته به نوع کاربری آن و مصوبات مربوطه و پهنه وقوع ملک کمترشود. در قطعات مسکونی تک بلوکی مسیر دسترسی به پارکینگ واقع شده در زیر زمین یا پیلوت حداکثر به عرض ۳,۵ متر با انجام کف سازی مناسب و فضا سازی امن در اطراف آن، جزء فضای باز محسوب می شود. این بند در کل سطح شهر ملاک عمل می باشد.

رعایت حداقلِ درصد و همچنین مساحت فضای باز بر حسب تعداد واحدهای مسکونی الزامی است.

تبصره ۱: رعایت ۳۰ متر مربع فضای باز به ازای هرواحد مسکونی الزامی است.

تبصره ۲: در مواردی که براساس نقشه و ضوابط طرح تفصیلی، قسمتی از مساحت اراضی و املاک مشمول تعریض گردد؛ در صورت انجام عقب نشینیِ لازم توسط مالک و واگذاری آن بصورت رایگان به شهرداری، معادل مساحت عقب نشینی به عنوان فضای باز منظور می گردد. در این خصوص حداقل مساحت فضای باز به ازای هر واحد نباید از ۲۵ متر مربع کمتر باشد. این ضابطه قابل اعمال برای کلیه اراضی داخل محدوده شهر می باشد.

بدیهی است مساحت در تعریض می باید تحت عنوان کاربری مسیر از سند مالکیت کسر گردد.

تبصره ۳: در سطح مسکونی تراکم خیلی کم (خانه باغ) ضمن حفظ درختان موجود می باید حداقل ٤٠ ٪ عرصه زمین به فضای سبز و درختکاری اختصاص داده شود.

۲ ـ ۱ـ ۸ ـ ضوابط احداث بناء در اراضی مسکونی

۱ـ در تجمیع و تفکیک پلاک‌ها رعایت نوع کاربری قطعات طبق نقشه کاربری اراضی و ضوابط مندرج در طرح تفصیلی الزامی است.

۲ـ عقب‌نشینی سطح در ورودی پیاده آپارتمان های مسکونی نسبت به بر اصلاحی ملک، به عمق حداقل یک متر و عرض معادل راه پله که کمتر از ۲ متر نباشد توصیه می گردد.

۳ـ تمامی فضاهای اصلی ساختمان (آشپزخانه، هال و پذیرایی، نشیمن، اتاق های خواب) باید دارای نور مناسب و تهویه طبیعی باشند.

۴ـ راهروهای ورودی و پله‌های ارتباطی در ساختمان‌ها حتی الامکان باید از نور طبیعی برخوردار باشند.

۵ـ احداث هرگونه انبار (موقت و دایم) در بالکن غیرمجاز است.

۶ـ رعایت کلیه مفاد مقررات ملی ساختمان در خصوص راه پله، راه پله خروج و آسانسور الزامی میباشد. ساختمان‌های آپارتمانی که ارتفاع کف آخرین طبقه (روی پشت بام) آنها بیش از ۱۰/۳ متر از کد کف باشد، می‌باید به آسانسور مجهز باشد.

۷ـ احداث جان پناه برای ایوانها، بالکن ها و بام بناها حداقل به ارتفاع یک متر الزامی است. در این رابطه با رعایت مفاد آئین نامه ۲۸۰۰ و مواردی نظیر رعایت حسن همجواری و عدم سایه اندازی نسبت به مجاورین، افزایش آن در مجموع تا ۱/۷۰ متر مجاز است. در هر صورت ارتفاع تا روی جان پناه نباید بیشتر از مجموع " ارتفاع مجاز ساختمان + ۱ متر" باشد.

۸ـ احداث پیلوت می تواند به گونه ای باشد که به صورت آزاد با فضای بیرون در ارتباط بوده و جهت استفاده از پارکینگ، انبار و تاسیسات، سالن مدیریت مجموعه ، نمازخانه و فضاهای عمومی مورد استفاده عموم ساکنین می باشد. حداقل ارتفاع مفید پیلوت در کلیه نقاط ۲/۲ متر از کف تا زیرسقف و حداکثر ارتفاع از "کد کف" تا روی سقف تمام شده برابر ۳.۳۰ متر می باشد. (برای کل شهر به جز بافت تاریخی و محدوده های واجد ارزش بافت فرسوده قابل استفاده می باشد.)

۹ـ حداقل ارتفاع مفید جهت سکونت از کف تا زیر سقف ۲.۷ متر و حداکثر آن ۳.۲ متر می باشد و در قطعات ویلایی حداکثر ارتفاع مفید ۳.۶ متر می باشد. حداقل ارتفاع مفید در سرویس های بهداشتی، انباریها و پارکینگ‌ها ۲/۲ متر و در زیر چهارچوب درها، پاگردها و پله ها به صورت قائم ۲/۲ متر خواهد بود.

۱۰ ـ پیش بینی فضایی تحت عنوان محل جمع آوری زباله که جزء تراکم و سطح اشغال محاسبه نمی شود، در مجتمع های آپارتمانی الزامی است.

۱۱ ـ احداث ساختمان در یک، دو، سه و چهار جبهه از زمین و یا در وسط آن صرفا بصورت طبقه همکف مشروط به رعایت درصد مجاز سطح اشغال پهنه وقوع ملک و حسن همجواری و عدم اشرافیت و حداکثر ارتفاع از کد کف تا روی سقف ۵ متر مجاز می باشد.

۱۲ ـ رعایت اصول ایمنی در ساختمان و تأسیسات فنی آن الزامی است.

۱۳ ـ در صورت احداث پارکینگ در زیرزمین، به هیچ عنوان نباید شروع شیب ورودی آن از پیاده رو، معبر، پارکینگ میهمان و پارکینگ بر معبر مجاور تأمین گردد.

۱٤ ـ زیرزمین در صورتی می‌تواند به عنوان یک واحد مسکونی مستقل استفاده شود که اولاً پارکینگ و فضای باز آن رعایت شده باشد، ثانیاً حداقل از دو جبهه دارای نورگیری به ارتفاع حداقل ۰/۸ متر یا نورگیری مفید از یک سو به ارتفاع حداقل ۱/۲ متر داشته باشد. ثالثاً مساحت مفید آن حداقل ٦۵ مترمربع باشد. با این شرایط مساحت واحد مسکونی زیرزمین جزء تراکم ساختمانی محسوب می شود و به عنوان طبقه مستقل لحاظ خواهد شد. در این شرایط سقف تراکم مجاز هر پهنه می بایست رعایت گردد.

۱۵ ـ ساختمان های مسکونی که تا زمان ابلاغ طرح تفصیلی در محدوده شهر احداث گردیده اند، ضمن اعمال بند دو صفحه ی ۱ ، در صورت تمایل به توسعه و یا احداث ساختمان جدید بر روی آن مشروط به رعایت موارد زیر و اخذ مجوز لازم از شهرداری مجاز به اقدام می باشند.

بدیهی است در اینگونه موارد، تأیید مهندس ذیصلاح در مورد امکان افزایش ساختمان بر روی وضع موجود الزامی است.

- انطباق با ضوابط اعلام شده در حوزه های مسکونی با تراکم های مشخص شده بر روی نقشه های طرح تفصیلی

- رعایت حسن همجواری و عدم اشرافیت به همسایه های مجاور پلاک
- پیش بینی یک واحد پارکینگ به ازاء هر واحد مسکونی موجود و رعایت پارکینگ برای واحدهای اضافه شده با رعایت ضوابط پارکینگ کاربری مسکونی.
- رعایت فضای باز مورد نیاز به ازای هر واحد.

۱۶- احداث واحد ویلایی دوبلکس بلامانع بوده ودر این خصوص ارتفاع ساختمان نباید بیش از ارتفاع ساختمان دو طبقه باشد. ضمنا مساحت قسمت چشم انداز (VOID) صرفا یکبار جزء زیربنای طبقه همکف محاسبه می گردد.

۲ـ۱ـ۹ـ نحوه محاسبه سطح زیربنا و تراکم برای صدور مجوز:

کلیه سطوح ساخته شده در ساختمان در طبقات، بام و حیاط جزو زیربنا محاسبه می گردد و در خصوص نحوه ی محاسبه آن به عنوان تراکم بر اساس موارد زیر می باشد:

الف- احداث سرویس بهداشتی، اتاقک آسانسور، زیرزمین، انبار، نگهبانی و ... تنها با رعایت شرایط جدول شماره ٤ (صفحه ۳۷) مجاز می‌باشد.

جدول ٤- موقعیت و شرایط احداث فضاهای خدماتی در ساختمان

ردیف	نوع فضا	موقعیت	حداکثر زیربنای مجاز(متر مربع)	حداکثر ارتفاع مجاز (متر)	جزء تراکم	جزء سطح اشغال	جزء فضای باز	جزء زیربنا	مجاز
۱	پارکینگ	پیلوت	به اندازه سطح اشغال مجاز	۳،۳ از کف معبر	-	✓	-	✓	مجاز
۲	انبار و سرویس	بام ویلایی	۲۰	۳	-	✓	-	✓	مجاز
۳	اتاقک زباله	حیاط مجتمع آپارتمانی	-	۳	-	-	✓	✓	الزامی
۴	نگهبانی	حیاط مجتمع آپارتمانی	۲۰	۳	-	-	✓	✓	مجاز
۵	تاسیسات	حیاط مجتمع آپارتمانی	۲۰	۳	-	-	✓	✓	مجاز
۶	تاسیسات و سرویس بهداشتی	حیاط ویلایی	۳	۳	-	-	✓	✓	مجاز
۷	خرپشته (اتاقک پله)	بام	روی فضای پله در طبقات زیرین	۳	-	✓	-	✓	الزامی
۸	اتاقک آسانسور	بام	روی فضای آسانسور در طبقات زیرین	-	-	✓	-	✓	ساختمان های بیش از ۲ طبقه الزامی
۹	زیرزمین با کرسی (۱،۷)	زیرزمین	سطح اشغال همکف	کرسی ۱،۷	-	✓	-	✓	مجاز
۱۰	زیرزمین زیر حیاط	زیر حیاط	۷۵ ٪ مساحت عرصه زمین (با احتساب کل زیر زمین)	هم سطح کد کف معبر	-	-	✓	✓	مشروط به اینکه احداث زیرزمین به ماهیت فضای باز از جمله اجرای فضای سبز و درختکاری و یا درختان موجود لطمه نزند
۱۱	آلاچیق	حیاط و بام	مجموع حیاط و بام حداکثر ۳۰ متر مربع	۳	-	-	✓	-	مجاز
۱۲	پیش ورودی	ورودی حیاط	۸	۳	-	-	✓	✓	مجاز
۱۳	انبار وسایل باغبانی و محصولات	حیاط خانه باغ	۲۰	۳	-	-	✓	✓	مجاز
		حیاط باغ	۳۰	۳	-	-	✓	✓	مجاز

ب ـ مساحت حیاط خلوت مشروط بر آنکه سطح آن ٦ متر مربع و بیشتر با حداقل ۱/۵ متر عرض باشد و افزایش مساحت و عرض آن با افزایش طبقات طبق ضوابط باشد؛ جزء زیربنا محسوب نمی شود و در صورت عدم رعایت، جزء تراکم و زیربنا محسوب می گردد.

ج ـ بالکن‌هایی که سه طرف آن بسته باشد دو سوم مساحت آن، بالکن‌هایی که دو طرف آن بسته باشد یک دوم مساحت آن و بالکن‌هایی که فقط یک طرف آنها بسته باشد یک سوم مساحت آن جزء زیربنا محسوب می‌گردد.

د - کلیه سطوح احداثی خارج از سطح اشغال مجاز شامل کنسول و پیش آمدگی بر روی پارکینگ میهمان، پارکینگ بر معبر و پیاده روی معابر در محاسبه زیربنای مفید لحاظ می گردد.

ه ـ چنانچه ارتفاع روی سقف زیر زمین از حد مجاز (۱/۷۰ متر) تجاوز نماید به عنوان همکف شناخته می شود یا در صورتی که استفاده از کل یا بخشی از زیرزمین به غیر از فعالیت های تعریف شده در ضوابط اختصاص یابد، مساحت آن جزء تراکم محسوب می گردد.

۲ـ۲ـ ضوابط و مقررات مربوط به کاربری باغات

۲ـ۲ـ۱ ـ ضوابط و مقررات مربوط به احداث بنا و رعایت پارکینگ

سطح اشغال و تراکم ساختمانی:

اراضی با مساحت بیشتر از ۵۰۰ متر مربع با نوع زمین باغ، مشمول ضوابط تفکیک و ساختمان سازی ویژه به شرح زیر می باشند:

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

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

۲- در قطعات ۳۰۰۰ مترمربع به بالا اجازه استفاده از تراکم ساختمانی ۳۰٪ با حداکثر سطح اشغال ۱۵٪ سطح زمین.

تبصره ۱: باغات تفکیک شده قبلی که کمتر از ۲۰۰۰ متر مربع مساحت داشته باشند نیز مشمول حداکثر سطح اشغال ۱۰٪ و تراکم ساختمانی ۲۰ درصد هستند. در قطعاتی که سطح اشغال ساختمان کمتر از ۱۵۰متر مربع باشد احداث ساختمان حداکثر تا ۱۵۰ متر مربع سطح اشغال، در دو طبقه و یک طبقه زیر زمین مجاز است.

تبصره۲ : در صورت احداث ساختمان مسکونی محل استقرار آن باید از هر ضلع زمین حداقل ٤ متر فاصله داشته باشد. احداث ساختمان با بیش از ۳ 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 کاربری های خدماتی مانند هتل، واحد های تفریحی و ورزشی و فرهنگی که انتفاعی باشد و در اراضی باغات احداث می گردد، رعایت کلیه ضوابط این بند الزامی است، لیکن در کاربریهای خدمات عمومی که با اعتبارات دولت احداث می شود، استفاده از حد اکثر ۱۵٪ سطح اشغال و ۲۵٪ تراکم در تمام حالات بلا مانع است.

تبصره ٤: در مواردی که طبق بند ۲ ضوابط باغات تفکیک اولیه قطعات ۳۰۰۰ مترمربع به بالا صورت پذیرفته است و بر مبنای آن استفاده از تراکم ساختمانی ۳۰٪ با حداکثر سطح اشغال ۱۵٪ سطح زمین مجاز بوده، هرگونه تفکیک بعدی ممنوع است و مراتب باید در سند مالکیت و صورت مجلس تفکیکی قید شود.

تبصره ٥: قطعاتی که مساحت آنها بالای ۵۰۰ متر مربع و دارای برگ عمران (کمیسیون ماده۱۲) باغ باشند؛ تفکیک و احداث بنا در آنها در هر پهنه تراکمی تابع دستورالعمل ماده ١٤ قانون زمین شهری خواهد بود و در صورتیکه مساحت آن در سند زیر۵۰۰ متر مربع باشد طبق ضوابط و مقررات پهنه تراکمی وقوع ملک (همجوار) می باشد.

تبصره٦: در باغات احداث انبار تا سقف ۳۰ متر مربع به منظور انبار وسایل باغبانی و محصولات، خارج از سطح اشغال مجاز که باعث کسر فضای باز نیز نمی شود مجاز می باشد.

تبصره ۷: قطعات واقع شده در کاربری باغات که دارای برگ عمران (کمیسیون ماده۱۲) به صورت غیر باغ می باشند؛ تفکیک و احداث بنا در آنها تابع ضوابط خانه باغ (تراکم خیلی کم) خواهد بود.

-شهرداری موظف است طرح" ساماندهی، حفظ و تملک کلیه باغات شهر یزد" را در راستای حفظ و توسعه محیط زیست شهری، تهیه و به تصویب کمیسیون ماده ٥ شهر یزد برساند.

مصوب ۴۲ صورتجلسه تاریخ ۹۶/۳/۹ شهر یزد
رئیس کمیسیون: استاندار یا معاون عمرانی استاندار
دبیر کمیسیون: مدیر کل راه و شهرسازی
رئیس سازمان جهاد کشاورزی
رئیس سازمان صنعت، معدن و تجارت
رئیس شورای اسلامی شهر

مشخصات سطح بندی		کاربری مسکونی								کاربری باغات		
		سطح ویژه	سطح یک	سطح دو	سطح سه	سطح چهار		خانه باغ (پیشنهادی)				
						سطح ۲-۱	سطح ۲-۲	تا ۱۰۰۰ مترمربع	بالای ۱۰۰۰ متر مربع	۵۰۰ تا ۱۵۰۰ متر مربع	۱۵۰۰ تا ۲۰۰۰	از ۳۰۰۰ متر مربع به بالا
دسته بندی موجود	* حداقل مساحت جهت صدور مجوز و بهره مندی از تراکم پهنه (متر مربع)	۱۰۰ (صرفاً در سطح ویژه)	۱۲۰	۲۵۰	۳۵۰	۱۵۰	۵۰					
	دسترسی	از معابر بن باز و بن بست ۸ متر و بیشتر	از معابر بن باز و بن بست ۱۰ متر و بیشتر	دسترسی از معبر بن بست و بن باز ۱۲ متر و بیشتر	از معابر بن باز ۸ متر و بن بست ۶ متر و بیشتر			از معابر بن باز ۸ متر و بن بست ۶ متر و بیشتر		از معابر بن باز ۸ متر و بن بست ۶ متر و بیشتر		
حداقل حدنصاب تفکیکی		۱۵۰	۲۰۰	۲۵۰	۴۰۰	۷۵۰		۵۰۰	۵۰۰	۲۰۰۰	۲۰۰۰	۲۰۰۰
درصد حداکثر سطح اشغال		۷۰	۶۰	۶۰	۵۵	۵۰	۵۰	۳۰	۲۵	۱۵۰ متر مربع	٪۱۰	٪۱۵
حداکثر درصد تراکم ساختمانی		۱۴۰	۱۲۰	۱۸۰	۲۲۰	۱۰۰	۱۰۰	۹۰	۱۰۰	۳۰۰ مترمربع	٪۲۰	٪۳۰
حد اکثر تعداد طبقات (روی زیرزمین یا پیلوت)		۲	۲	۳	۴	۵	۵	۳	۴	۲	۲	۲
حداکثر ارتفاع (متر)		۱۰,۳۰	۱۰,۳۰	۱۳,۸	۱۷,۳	۱۷,۳	۱۷,۳	۱۳,۸	۱۷,۳	۱۰,۳	۱۰,۳	۱۰,۳
درصد فضای باز (براساس مساحت باقیمانده)		۳۰	۴۰	۴۰	۴۵	۵۰	۵۰	۷۰	۷۵	مساحت زمین منهای ۱۵۰ متر مربع	۹۰	۸۵
حداقل میزان فضای باز به ازای هر واحد		۳۰	۳۰	۳۰	۳۰	۳۰	۳۰	۴۰	۴۰			
پارکینگ		پیش بینی یک واحد پارکینگ به ازای هر واحد مسکونی الزامی است. در صورتی که مساحت مفید زیربنای واحدهای مسکونی بیش از ۱۵۰ متر باشد طبق جدول شماره ۳ رعایت پارکینگ اضافی الزامی است. (عدد فوق برای واحدهای ویلایی هر ۲۰۰ مترمربع زیربنای مفید و یا هر طبقه مسکونی مستقل، یک واحد پارکینگ می باشد.)										

جدول ۵- ضوابط و مقررات احداث بنا در کاربری مسکونی

- در محدوده صفائیه قدیم تعداد طبقات به شرط رعایت حداقل مساحت قطعه برابر ۵۰۰ متر و عرض معبر ۱۴ متر و بیشتر امکان ساخت حداکثر تا ۶ طبقه و حداکثر تراکم ۳۰۰ ٪ مجاز می باشد.

* برای قطعاتی که قبل از تاریخ تصویب طرح تفصیلی(۱۳۹۵/۱۲/۲۴) تفکیک یا سند مالکیت شش دانگ صادر شده است یا قطعات ایجاد شده در اثر اجرای طرح های عمرانی مصوب؛ براساس مساحت قیدشده در جدول فوق امکان صدور مجوز بلامانع می باشد.

توضیحات تکمیلی:

توضیح ۱: چنانچه قطعات مسکونی سطح ویژه در معابر کمتر از ۸ متر واقع شده باشند حداکثر سطح اشغال ۷۰ ٪ و حداکثر تراکم ساختمانی ۱۰۵ ٪ می باشد.

توضیح ۲: چنانچه قطعات مسکونی سطح یک در معابر کمتر از ۸ متر واقع شده باشند حداکثر سطح اشغال ٦۰ ٪ و حداکثر تراکم ساختمانی ۹۰ ٪ می باشد.

توضیح ۳: در تمامی اراضی مسکونی احداث زیرزمین و پیلوت جهت استفاده‌های پارکینگ، انباری و تأسیسات طبق ضوابط بلامانع می‌باشد.

توضیح ۴: اراضی واقع در سطح ویژه و یک تراکمی که پس از تعریض معابر، مساحت خالص آن بالای ۱۵۰۰ متر مربع باشد و صرفا در معابر بن باز ۱۰ متر و بن بست ۱۲ متر و بالاتر باشد با رعایت ضوابط و برخورداری از درصد پیش روی با رعایت حسن همجواری و عدم اشرافیت، براساس سطح اشغال و تراکم مسکونی سطح دو اقدام گردد.

توضیح ۵: در محدوده صفائیه قدیم تعداد طبقات به شرط رعایت حداقل مساحت قطعه برابر ۵۰۰ متر و عرض معبر ١٤ متر و بیشتر امکان ساخت حداکثر تا ٦ طبقه و حداکثر تراکم ۳۰۰ ٪ مجاز می باشد.

توضیح۶: رعایت پارکینگ میهمان حداقل به عمق ۲,۵ متر بعد از رعایت شبکه در بر معابر ساختمان های آپارتمانی ۳ طبقه و بیشتر الزامی می باشد.

توضیح۷: در صورت احداث خوابگاه‌های دانشجویی در حوزه مسکونی، سطح اشغال، زیربنا و طبقات آن حداکثر به اندازه ساختمان‌های مسکونی مجاز مجاور می‌باشد. توصیه اکید می گردد مکان گزینی خوابگاه های دانشجویی در اراضی دانشگاه ها یا مجاورت آنها استقرار یابد.

توضیح ۸: درصورتی که مالک درخواست استفاده از ضوابط هر یک از سطوح پایین تر را داشته باشد شهرداری می تواند نسبت به صدور مجوز براساس تراکم، سطح اشغال و تعداد طبقات سطح مورد درخواست اقدام نماید.

توضیح ۹: در سطح تراکم خیلی کم (خانه باغ) احداث انبار تا سقف ۲۰ متر مربع به منظور انبار وسایل باغبانی و محصولات، خارج از سطح اشغال مجاز که باعث کسر فضای باز نیز نمی شود مجاز می باشد.

توضیح ۱۰: در خصوص قطعات با مساحت سند ۱۰۰ متر مربع و بیشتر در سطح ویژه و ۱۲۰ مترمربع و بیشتر در سایر سطوح درصورت دارا بودن سند مالکیت رسمی که قبل از تاریخ تصویب طرح تفصیلی صادر شده باشد صدور مجوز بلامانع است.

توضیح ۱۱ : در قطعات مسکونی که پارکینگ مورد نیاز در قسمتی از طبقه همکف رعایت می گردد و حداکثر ارتفاع مفید پارکینگ تا روی سقف ۳/۳۰ می باشد و فضای روی آن با طبقه هم کف پیوستگی دارد، مساحت پارکینگ جزء تراکم نمی باشد و فضای مسکونی روی آن با رعایت سایر ضوابط به عنوان بخشی از زیربنای همکف و در حد تراکم مجاز تلقی می گردد.

توضیح ۱۲ : در کلیه سطوح (بجز بافت تاریخی و محدوده واجد ارزش بافت فرسوده) رعایت پارکینگ در پیلوت مجاز می باشد.

توضیح ۱۳ : در صورتی که عرض گذر یا مساحت قطعه ای کمتر از حداقل های مورد نیاز در پهنه موردنظر باشد، سطح اشغال بر اساس پهنه وقوع ملک بوده و تراکم بر اساس پهنه متناسب با عرض گذر و مساحت ملک خواهد بود؛ همچنین می‌تواند طبقات آن حداکثر یک طبقه بیش از پهنه‌ی متناسب با عرض گذر و مساحت ملک باشد. بدیهی است با تجمیع و دستیابی به حدنصاب لازم در صورت عدم تعارض با عرض گذر، امکان بهره مندی از ضوابط و مقررات پهنه مربوطه (محل وقوع ملک) میسرخواهد شد.

توضیح ۱۴ : در صدور مجوزات آپارتمانی ضمن رعایت درصد فضای باز و سطح اشغال مجاز پهنه وقوع ملک، تعداد واحد بر اساس مساحت فضای باز و پارکینگ مورد نیاز رعایت شده به ازای هر واحد خواهد بود.

توضیح۱۵ : ملاک عمل در جدول فوق عرض نهایی گذر در طرح تفصیلی می باشد.

ضوابط و مقررات شهر سازی و معماری

۲ـ ۳ ـ ضوابط و مقررات مربوط به کاربری‌های تجاری – خدماتی

۲ـ ۳ ـ ۱ ـ نحوه استفاده از اراضی

کاربری تجاری(خدماتی – تجاری) شامل تجاری‌های شهری، ناحیه‌ای ومحله‌ای (براساس مصوبه شواری عالی معماری و شهرسازی مورخ ۸۹/۰۳/۱۰ طبق جدول زیر) است. این کاربری بر نقشه طرح تفصیلی و در مجاورت با معابر منطقه ای و شهری، ناحیه ای و محلی به منظور احداث فروشگاه‌ها و موارد زیر پیش‌بینی شده است که شهرداری می تواند با رعایت کامل و جامع ضوابط ارائه شده و نقشه معابر مشمول پتانسیل این کاربری، نسبت به صدور مجوز اقدام نماید.

جدول ٦ـ طبقه بندی کاربری تجاری ـ خدماتی بر اساس مقیاس عملکردی آنها

نوع کاربری			مقیاس	تعریف
تجاری، خدماتی	تجاری		محله	واحدهای خرید روزانه (خواربار، میوه وسبزی، نانوایی، قصابی و لبنیاتی)
			ناحیه	واحدهای خرید هفتگی(سوپرمارکت، فروشگاه های مصرف شهر روستا، نوشت افزار، آجیل فروشی و ...)شعب بانکها و صندوق های قرض الحسنه و موسسات مالی و اعتباری، بنگاه های معاملات املاک، بازارچه ها، فروشگاه های منسوجات پلاستیک، لوازم خانگی، لوازم صوتی و تصویری، کتابفروشی ها، رستوران ها، شرکت های بیمه، داروخانه و انواع مشابه دیگر
			منطقه و شهر	عمده فروشی ها، راسته های صنوف مختلف و بورسها، بازار، شرکت ها و دفاتر بازرگانی و تجاری واحد های خرید خاص و بلند مدت اند فروشگاههای بزرگ زنجیره ای، مبل فروشی ها، پوشاک، شعب مرکزی بانکها و موسسات مالی و اعتباری، موسسات تجاری واردات و صادرات، نمایندگی فروش عرضه وسائل نقلیه، فروشگاه عرضه قطعات یدکی وسائل نقلیه و فروشگاه عرضه صنایع دستی و فرش، تالارهای پذیرایی، تعمیرگاه های لوازم خانگی و خودرو، دفاتر نمایندگی بانکهای خارجی ونمایندگی موسسات تجاری خارجی.
	خدمات	انتفاعی	محله	دفاتر(پست، امورمشترکین تلفن همراه، فروش روزنامه و مجله)، آرایشگاه زنانه ومردانه و مطب پزشکان
			ناحیه	پلیس ۱۰+، آموزشگاه های خصوصی، دفاتر(وکالت، مهندسی و نقشه برداری، ثبت اسناد ازدواج و طلاق، شرکتهای پیمانکاری و مشاور و خدمات)، آزمایشگاه های طبی و تخصصی و مراکز رادیولوژی خصوصی و مرکز مشاوره درمانی و خانوادگی
			منطقه و شهر	ارائه خدمات اینترنت، دفاتر حسابرسی، مراکز ام آر آی و مشابه، آمبولانس خصوصی درمان اعتیاد، فیزیوتراپی، مراکز کاریابی، مراکزمعاینه فنی خودرو، رسانه های دیجیتال، رادیولوژی، مطب دامپزشکان
		غیرانتفاعی	منطقه و شهر	دفاتر احزاب، تشکل مردم نهاد، موسسات خیریه، اتحادیه های مجامع، انجمن ها و تعاونی ها، رسانه های دیجیتال خبری، هیات های ورزشی و آموزشگاه های مذهبی(به غیر از حوزه های علمیه)

تبصره: در خصوص کاربری های تجاری خدماتی نواری و همچنین مجتمع های تجاری، سطوح مفید زیربنا طبق جدول ۸ (صفحه ٤٦) الزاما به عنوان زیربنای تجاری و مواردی که به لحاظ پارکینگ و تعرفه ای برابر و یا بیشتر از تجاری باشد؛ ضمن اعمال ضوابط طرح تفصیلی خواهد بود و در طبقات بعدی امکان استفاده از سایر فعالیت های مورد نظر طبق تعاریف ارائه شده کاربری تجاری - خدماتی (جدول شماره ٦ – صفحه ٤٤) و ضوابط طرح تفصیلی مجاز بوده و محاسبه خواهد شد.

استفاده مشروط: استفاده از کاربری های تجاری – خدماتی (جدول شماره ٦ صفحه ٤٤) در طبقات یک پلاک ثبتی با رعایت تبصره فوق مجاز می باشد.

استفاده ممنوع: هر نوع استفاده بجز موارد اشاره شده در بالا ممنوع می باشد.

۲ ـ ۳ ـ ۲ـ ضوابط تفکیک کاربري تجاري

حداقل نصاب تفکیک زمین برای اراضی با کاربری تجاری خدماتی در مقیاس محله ۳۰ مترمربع، در مقیاس ناحیه ٦۰ مترمربع و در مقیاس منطقه ۱۲۰ و مقیاس شهر ۳۰۰ مترمربع پس از رعایت گذر بندی و پارکینگ نواری می‌باشد.

جدول ۷ـ نحوه تفکیک زمین تجاري- خدماتی

رده	حداقل مساحت تفکیک زمین (مترمربع)	حداقل عرض تفکیک (متر)	در تجاری های خطی به عمق یک پلاک و حداکثر عمق	نسبت بهینه طول به عرض	حداقل عرض پارکینگ نواری (متر مربع)
محله	۳۰	۴	۱۰	۲ به ۱	۲,۵
ناحیه	۶۰	۵	۱۵	۲به ۱	۲,۵
منطقه	۱۲۰	۷/۵	۲۰	۲ به ۱	۵
شهر	۳۰۰	۱۰	۳۰	۲ به ۱	۱۰

۲ ـ ۳ ـ ۳ ـ ضوابط و مقررات مربوط به نحوه احداث ساختمان و رعایت پارکینگ در اراضی تجاری خطی

اراضی تجاری- خدماتی خطی در شهر یزد به ۴ سطح مطابق جدول شماره ۸ تقسیم می شود:

تبصره ۱: حداقل مساحت باقیمانده جهت صدور مجوز تجاری قطعات موجود ۳۰ متر مربع خالص پس از گذر بندی می باشد که لازم هست حداقل عمق آن پس از رعایت گذربندی و پارکینگ، ۳ متر باشد.

تبصره ۲: میزان عمق تعیین شده (در جدول شماره ۷) جهت صدور مجوز تفکیک و یا احداث ساختمان تجاری – خدماتی در خیابانهای مشمول، پس از رعایت گذربندی و عقب نشینی مورد نیاز و تعیین شده جهت رعایت پارکینگ بر معبر می باشد. به عبارتی میزان عمق در تبعیت سطح خالص و باقیمانده ملک است.

تبصره ۳: لازم به توضیح است که چنانچه قطعات موجود دارای پتانسیل تجاری محله ای با عمق بیش از ۱۰ متر، تجاری ناحیه ای با عمق بیش از ۱۵ متر و در تجاری های منطقه با عمق بیش از ۲۰ متر و شهری بیش از ۳۰ متر باشند به گونه ای که بعد از ساخت تجاری، باقیمانده زمین قابل استفاده مسکونی نباشد (از قبیل: دسترسی، زیر حد نصاب و ... با نظر معاونت شهرسازی و معماری شهرداری) صدور مجوز واحد تجاری -خدماتی با رعایت سطح اشغال و تراکم ساختمانی در کل عمق قطعه پتانسیل دار تجاری – خدماتی مجاز است.

در خصوص کاربری‌های تجاری- خدماتی و سایر کاربری‌های عمومی و خدماتی در صورت رعایت پارکینگ نواری طبق ضوابط این طرح و کسر نمودن مساحت پارکینگ بر معبر از سند مالکیت، جهت محاسبه سطح اشغال و تراکم، مساحت خالص پس از گذربندی با احتساب مساحت پارکینگ بر معبر مبنای محاسبه می‌باشد.

جدول ۸ـ نحوه ساخت و ساز کاربری تجاری – خدماتی خطی پتانسیل دار

رده	درصد سطح اشغال	حداکثر درصد تراکم ساختمانی	تعداد طبقه با احتساب همکف	حداقل مساحت خالص زمین (متر مربع)*	مساحت حداقل خالص واحد (مترمربع)**	حداقل عرض پارکینگ نواری	طبقات الزاما تجاری و یا بیش از آن
محله	۱۰۰	۲۰۰	۲	۳۰	۳۰	۲.۵	همکف
ناحیه	۱۰۰	۲۰۰	۲	۶۰	۶۰	۲.۵	همکف
منطقه	۱۰۰	۲۵۰	۳	۱۲۰	۱۲۰	۵	همکف و اول
شهر	۱۰۰	۳۰۰	۳	۳۰۰	۱۵۰	۱۰ ***	همکف و اول

*مساحت خالص : باقیمانده پس از رعایت گذر و عقب نشینی پارکینگ برمعبر می باشد.

** در هر صورت در هر طبقه حداقل یک واحد مجاز می باشد.

*** مطابق بند نحوه ی رعایت پارکینگ صفحه ۵۱-۵۴

تبصره ٤: در صورتی که عمق قطعه کمتر از عمق مندرج در این بند باشد تجمیع پلاک با پلاک مجاور یا پلاک پشتی به نحوی که عمق مجموع آن از ۱,۵ برابر عمق این ضابطه بیشتر نباشد صدور مجوز بلامانع می باشد.

تبصره ٥: در صورتی که پلاک های پشتی دارای ثبت میراثی – تاریخی باشند و یا در محدوده بافت تاریخی باشند قبل از تجمیع، اخذ نظر موافق اداره کل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری الزامی است.

استقرار کاربری در تجاری - خدماتی تنها بر اساس عملکرد های قابل استقرار در مصوبه شورای عالی شهرسازی و معماری ایران امکان پذیر می باشد.

تبصره ٦: اراضی تجاری - خدماتی طراحی شده داخل محله در طرح های آماده سازی مصوب از ضوابط و مقررات این طرح مشروط به رعایت حسن همجواری و سایر ضوابط پیروی می نمایند.

تبصره ۷: کلیه تجاری هایی که پشت یا مجاور آن حیاط مسکونی طبق ضوابط می باشد می باید در یک طبقه (همکف) احداث شود. در غیر این صورت برای هر طبقه افزایش تراکم به میزان ارتفاع همان طبقه در مجاورت حیاط از مرز پلاک و نسبت به طبقه تحتانی آن (به صورت پلکانی)، رعایت عقب نشینی ضمن رعایت ضوابط عدم اشرافیت لازم می باشد.

۲ ـ ۳ ـ ٤ ـ ضوابط و مقررات احداث بنا در مجتمع های تجاری

مجتمع های تجاری مجتمع هایی هستند که ورود و خروج سواره و پیاده در آن کنترل شده و به صورت محدود می باشد و بر خلاف تجاری های خطی امکان دسترسی از تمام طول آن میسر نمی باشد و میزان فضای باز آن (۳۰ ٪ از کل زمین) در بر معبر اصلی به عنوان فضای پیش ورودی (حداقل ۱۰٪) و یا حیاط مرکزی (void) در نظر گرفته می شود. فضای باز مابین ساختمان و پارکینگ برمعبر جزء مالکیت پلاک مربوطه و به صورت فضای باز و قابل دسترسی برای عموم

خواهد بود. این فضا به صورت گشایش فضایی جهت تردد عبور پیاده و دسترسی معلول در نظر گرفته می‌شود. ضمن اینکه پیش آمدگی بنا در طبقات تا میزان سطح عقب نشینی شده همکف (فضای باز) (ایجاد رواق با کد ۰:۰۰) مجاز خواهد بود.

دسترسی مستقل و مستقیم واحدهای تجاری مستقر در مجتمع تجاری به معبر مجاور ممنوع می باشد.

- حداقل مساحت خالص مجتمع های تجاری (پس از رعایت گذر بندی و پارکینگ بر معبر) ۵۰۰ متر مربع می باشد.
- در صورت درخواست استقرار کاربری تجاری – خدماتی به صورت مجتمع بر اساس جدول زیر عمل شده و اراضی خالص ۱۰۰۰ متر مربع به بالا ضمن تهیه گزارش شهرسازی و ترافیکی جهت تصویب نهایی به کمیسیون ماده پنج ارجاع گردد. اراضی کمتر از ۱۰۰۰ مترمربع بر اساس این ضوابط و توسط شهرداری اقدام گردد.

جدول۹- حداکثر سطح زیربنا در مجتمع سازی های تجاری در مقیاس منطقه و شهر

تقسیمات کالبدی	حداکثر سطح اشغال	حداقل عرض گذر	مساحت زمین (متر مربع)	حداکثر تراکم ساختمانی	تعداد طبقات با احتساب همکف	مساحت حداقل خالص واحد (مترمربع)
منطقه- شهر	٪ ۷۰	۳۰ متر	۱۰۰۰-۵۰۰	٪۲۴۵	۴	۲۰
			۳۰۰۰-۱۰۰۰	٪ ۲۸۰	۵	
			بیش از ۳۰۰۰	٪ ۳۵۰	۶	

توضیحات تکمیلی:

۱ـ احداث زیرزمین در کاربری تجاری - خدماتی به منظور استفاده پارکینگ، انبارِی تجاری، تأسیسات (سیستم‌های گرمایش و سرمایش، برق و...)، حداکثر به میزان سطح اشغال و فضای باز،

ضمن رعایت مقررات ملی ساختمان (مبحث چهارم) بلامانع است. لازم به ذکر است که زیرزمین به عنوان واحد تجاری مستقل نخواهد بود و در ارتباط با طبقه همکف می باشد.

تبصره: صدور مجوز تجاری مستقل در زیرزمین با شرایط زیر مجاز می باشد:

الف: زیرزمین های تجاری، می باید به صورت نواری به هم مرتبط باشند. در این خصوص لازم است تا واحدهای تجاری زیرزمین به صورت پیوسته بوده و در مجاورت آنها راهروی با عرض حداقل ۱,۵ متر و طول ۲۰ متر جهت دسترسی و نور مناسب وجود داشته باشد.

ب: پارکینگ بر معبر نواری طبق ضوابط رعایت شده باشد.

ج: کسری احتمالی پارکینگ بر معبر و همچنین پارکینگ داخل در شعاع مناسب رعایت شده باشد.

د: الزاما دسترسی مناسب و ایمن به واحدهای تجاری زیرزمین پس از رعایت گذربندی و پارکینگ بر معبر نواری و مصوب، از پلاک مزبور تامین گردد.

ه: در مراکز تجاری به صورت حیاط مرکزی و به شیوه سنتی، در صورت گودال و باغچه بودن حیاط، صدور مجوز تجاری زیرزمین مجاز می باشد.

۲ـ ورودی مستقل زیرزمین انباریِ تجاری به معابر ممنوع بوده و صرفا باید از داخل واحد همکف تامین گردد.

۳ـ محاسبه پارکینگ مورد نیاز کاربری تجاری– خدماتی بر اساس جدول پارکینگ الزامی است (پیوست شماره ۱).

٤ـ به استثنای زیر زمین غیر مستقل، سطوح پارکینگ، انباری، موتورخانه و سرویس‌های بهداشتی عمومی، نمازخانه و نیم طبقه غیر مستقل در طبقه همکف در صورت رعایت ضوابط و همچنین اتاقک پله (خرپشته) و اتاقک آسانسور، سایر سطوح ساخته شده جزء تراکم ساختمانی محسوب می‌گردد.

۵ـ در کاربری‌های تجاری - خدماتی عرض پله‌های دسترسی به طبقات به صورت یکطرفه حداقل ۲ متر و بصورت دو طرفه،در هر طرف ۱/۵ متر است. محل پله‌ها از دورترین نقطه واحد تجاری حداکثر ۳۰ متر می‌باشد.

٦ ـ در محدوده های دارای پتانسیل تجاری – خدماتی نواری که مساحت زمین از حداقل های لازم بعد از رعایت گذربندی و پارکینگ بر معبر کمتر باشد در صورت رعایت کلیه ضوابط خصوصا پارکینگ نواری می تواند بر اساس حداکثر درصد تراکم تجاری خدماتی نواری محل وقوع ملک عمل نماید.

۷ـ احداث مجتمع‌های تجاری در اراضی با پتانسیل تجاری – خدماتی در عملکردهای شهری و منطقه‌ای مجاز است. در این مجتمع‌ها رعایت کلیه ضوابط و مقررات مربوط به عبور و مرور و معلولین الزامی است.

۸ـ در مجتمع های تجاری حداقل عرض راهرو بین دو واحد تجاری مقابل در طبقه همکف ۵ متر می‌باشد. این رقم در طبقات می تواند به ۳ متر و با رعایت اصول فنی کاهش یابد.

۹ـ در مجتمع های تجاری به ازای هر۱۰ واحد تجاری یا کمتر، احداث یک واحد سرویس بهداشتی عمومی برای خانم ها و یک واحد مجزا برای آقایان و یک واحد مخصوص معلولین الزامی می باشد.

۱۰ـ پیش‌بینی کلیه مباحث مقررات ملی ساختمان در ارتباط با مباحث ایمنی و آتش نشانی در مجمتع های تجاری الزامی است.

۱۱ـ در مجتمع‌های تجاری زیرزمین باید به پارکینگ برای استفاده مراجعین اختصاص یابد. مجتمع‌های تجاری مجاز به تعطیل پارکینگ در زمان فعالیت خود نمی‌باشد. مساحت ناخالص هر پارکینگ معادل ۲۵ مترمربع (با فضای مانور) می‌باشد، این رقم برای محاسبه تعداد پارکینگ بر معبر مد نظر می‌باشد. برای محاسبه پارکینگ داخل چیدمان ملاک عمل می باشد.

۱۲- احداث واحد تجاری در **زیرزمین اول مجتمع های تجاری** نهایتا تا ٤٠ ٪ سطح زیر زمین، مشروط به **رعایت پارکینگ کل مجتمع** و دسترسی مناسب مجاز می باشد.

۱۳- در کلیه مجتمع های تجاری – خدماتی می تواند محل مراقبت و بازی کودکان در زیر زمین و در سطح اشغال مجاز ٤٠٪ بند ۱۲ و در محل امن پیش بینی و احداث شود.

۱٤- فضاهای باز پیش‌بینی شده در جلو کاربری‌های تجاری مقیاس شهر می‌باید به طرز مناسبی توسط مالک طراحی، کف سازی و درختکاری شود.

۱۵- در کلیه مجتمع های تجاری – خدماتی رعایت مصوبه مورخ ۹۱/۳/٦ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران در ارتباط با پیش بینی نمازخانه در مجتمع های تجاری، اداری و ... الزامی است.

۱٦- تأمین دسترسی جداگانه سواره به انبار و کارگاه های واحدهای تجاری در سطوح منطقه و شهر با رعایت سایر ضوابط مجاز است.

۱۷- حداکثر ارتفاع طبقه همکف واحدها تجاری از کف معبر تا روی سقف ٦,۳ متر و برای سایر طبقات از کف هر طبقه تا روی سقف آن برای مجتمع های تجاری حداکثر ٤,٥ متر و ما بقی واحد های تجاری ٤ متر مجاز می باشد.

۱۸- احداث نیم طبقه صرفا در همکف کاربری های تجاری تا ٤٠٪ از سطح اشغال مجاز می باشد و جزء تراکم ساختمانی محاسبه نمی شود. اما جزء زیربنا لحاظ می گردد. امکان دسترسی مجزا و مستقل به نیم طبقه در کاربری های تجاری ممنوع می باشد و می باید دسترسی آن از داخل واحد همکف تجاری تامین شود. در صورتی که هر یک از موارد فوق رعایت نشود تمام مساحت نیم طبقه مشمول کلیه ضوابط کاربری تجاری در همکف خواهد شد.

۱۹- در واحدی های تجاری تک واحدی توصیه می گردد در زیر زمین یک واحد سرویس بهداشتی احداث گردد.

ـ نحوه رعایت پـــارکـیـنـگ

۱- رعایت پارکینگ نواری فارغ از مساحت و عمق پلاک الزامی است.

۲- در معابری که کاربری تجاری – خدماتی مقیاس محله و ناحیه در مجاورت آن احداث می شوند میزان عقب نشینی جهت رعایت پارکینگ بر معبر برابر ۲/۵ متر از بر پلاک و پس از رعایت عرض گذر مجاور می باشد.

۳- در معابری که کاربری تجاری – خدماتی مقیاس منطقه در مجاورت آن احداث می شوند (بجز بلوار امام جعفر صادق با ۱۰ متر نوار سبز پارکینگ) عقب نشینی جهت رعایت پارکینگ بر معبر برابر ۵ متر از بر پلاک و پس از رعایت عرض گذر مجاور می باشد.

٤- رعایت پارکینگ بر معبر کاربری تجاری – خدماتی مقیاس شهر و در کمربندی درونی شهر (بلوارهای جمهوری اسلامی و صابر یزدی) و بلوار آزادگان و بلوار کوثر منطبق با عقب نشینی نوار سبز- پارکینگ بر معبر برابر ۱۰ متر بعد از عرض گذر مجاور می باشد و معابر شهید سیدرضا پاکنژاد، شهید باهنر، دانشجو، شهید مدرس، استقلال و دهه فجر با حفظ تراکم پتانسیل تجاری خدماتی مقیاس شهر، عقب نشینی نوار سبز- پارکینگ بر معبر برابر ۵ متر بعد از عرض گذر مجاور می باشد. بدیهی است کل مساحت نوار سبز(فضای سبز) پارکینگ بر معبر ایجاد شده در محاسبه پارکینگ بر معبر مورد نیاز لحاظ خواهد شد.

- *در اطراف معابری مانند بلوار امام جعفرصادق که از میان پهنه باغات عبور کرده است حفظ درختان موجود در قسمت نوار سبز پارکینگ الزامی است.*

۵- چنانچه طبق مصوبات کمیسیون ماده پنج و یا پروانه های صادره قبلی عمق پارکینگ بر معبر و نوار سبز برخی پلاک ها بیشتر از ضوابط این طرح باشد رعایت سوابق مربوطه قبلی الزامی است.

۶- واحدهای تجاری موجود در زمان تجدید بنا ملزم به رعایت پارکینگ نواری مشخص شده می باشند.

۷- در مجتمع‌های تجاری مالک موظف است در زمان اخذ پروانه نسبت به طراحی و جانمایی پارکینگ‌های موردنیاز اقدام نماید. به عبارت دیگر اساس صدور پروانه ساختمانی برای مجتمع‌های تجاری و پاساژها علاوه بر رعایت تمامی ضوابط و مقررات مربوطه مشروط به تعیین تکلیف رعایت پارکینگ با نظر شهرداری خواهد بود.

۸- محاسبه پارکینگ مورد نیاز کلیه کاربری های تجاری- خدماتی بر اساس جدول پارکینگ و طبق مساحت اعلام شده الزامی است (پیوست شماره ۱). در محاسبه پارکینگ تجاری، مساحت خالص واحدهای تجاری مدنظر می‌باشد. بدیهی است فضاهای وید یا حیاط مرکزی که در بخشی از مجتمع های تجاری قرار می گیرند، مساحت آن برای یک بار جزء زیربنا و تراکم تجاری طبقه مزبور محسوب و مشمول ضوابط آن می گردد.

۹- ضمن تاکید برالزام رعایت پارکینگ بر معبر در کاربری های تجاری خدماتی خطی و مجتمع های تجاری با عنایت به حداقل عمق تعیین شده و بر اساس مقیاس عملکردی معابر مشمول (محله – ناحیه – منطقه - شهر)، شهرداری می‌تواند در صورت کسری پارکینگ (پس از رعایت پارکینگ نواری) طبق جدول محاسبه پارکینگ (پیوست شماره ۱)، با اخذ بهای آن به نرخ روز به قیمت کارشناسی نسبت به رعایت پارکینگ عمومی در نزدیک ترین فاصله (حداکثر شعاع ۲۵۰ متر) و مجاور گذر با دسترسی مناسب و منتهی به خیابان محل وقوع ملک اقدام نماید. درچنین مواردی کلیه وجوه دریافتی توسط شهرداری، می‌باید منحصراً جهت پارکینگ هزینه گردد.

در این راستا شهرداری مکلف است تا گزارش اقدامات انجام شده در صدور مجوز تجاری و وجوه اخذ شده برای پارکینگ (تعداد- مساحت- پارکینگ رعایت و تامین شده) و پارکینگ های عمومی خریداری و احداث شده از این محل را به صورت سالیانه به تفکیک نوع معابر از نظر عملکردی و منطقه بندی شهرداری به کمیسیون ماده ۵ ارائه نماید.

۱۰- در قطعات و مجتمع های تجاری پس از رعایت پارکینگ بر معبر نواری چنانچه مجتمع دارای کسری پارکینگ بر معبر باشد، می تواند علاوه بر رعایت پارکینگ داخل مورد نیاز، به ازای رعایت هر ٤ واحد پارکینگ داخل اضافه، معادل یک واحد کسری پارکینگ بر معبر لحاظ گردد.

۱۱- مسئولیت نظارت بر رعایت پارکینگ عمومی از محل کسری پارکینگ وعوارض اخذ شده به عهده شهرداری می‌باشد.

۱۲- در شبکه هایی از شهر که طبق طرح آماده سازی دارای نوار سبز می باشد و قبل از تعیین کاربری و صدور مجوز تجاری با ارائه طرح ساماندهی نوار سبز (پارکینگ مورد نیاز و طرح بدنه) در کمیسون ماده پنج تصمیم گیری شود.

۱۳- صرفاً در قسمت‌هایی از معابر که دارای پارکینگ خلیجی در وضع موجود هست و یا طبق طرح اجرایی نسبت به اجرای آن اقدام می‌شود و خصوصاً قسمت‌هایی از معابر که دارای طرح پاشنه (بیش از عرض مسیر اصلی) باشد، در جهت یکسان بودن سیمای شهر و ساخت و ساز واحدهای تجاری- خدماتی به صورت یکنواخت، می‌بایست عقب‌نشینی پارکینگ بر معبر نواری طبق ضوابط این طرح در راستای مجاورین باشد. در خصوص کسری پارکینگ طبق بند ۹ فوق اقدام شود.

۱٤- در خصوص قسمت‌هایی از معابر دارای پتانسیل تجاری- خدماتی که پارکینگ بر معبر شکل گرفته، بیشتر از میزان پارکینگ نواری این ضوابط می‌باشد (مانند اراضی روبه‌روی پارک هفت تیر در خیابان کاشانی) در زمان ساخت و ساز بر روی قطعات اراضی مشابه فیمابین قطعات ساخته شده موجود، رعایت پارکینگ بر معبر طبق وضع موجود مجاورین الزامی است.

۲ ـ ۳ ـ ۵ ـ ضوابط و مقررات مربوط به مکان‌یابی یا مکان گزینی

مکان گزینی کاربری‌های تجاری - خدماتی بر اساس نقشه کاربری اراضی پیشنهادی طرح تفصیلی و شبکه معابر مشخص شده انجام می‌گیرد.

۲ ـ ۳ ـ ٦ ـ ضوابط و مقررات مربوط به دسترسی ها در کاربری‌های تجاری – خدماتی

ـ دسترسی به کاربری‌های تجاری مقیاس محله ، ناحیه و منطقه و شهر مطابق نقشه کاربری اراضی مجاز می باشد.

ـ دسترسی به کاربری‌های تجاری - خدماتی به طور مستقیم از خیابان‌های شریانی درجه یک امکان پذیر نیست. پیش‌بینی کندرو و ورودی و خروجی مناسب در این مواقع الزامی است.

۲ ـ ٤ ـ ضوابط و مقررات مربوط به کاربری آموزشی

۲ ـ ٤ ـ ۱ـ نحوه استفاده از اراضی

ـ نحوه استفاده از این کاربری بر اساس جدول ۱ (صفحه ۹) (طبقه بندی فعالیت‌ها بر اساس مقیاس عملکردی آنها براساس مصوبه شواری عالی معماری و شهرسازی) مجاز می باشد.

ـ احداث کانون‌ها و مراکز فرهنگی، فضاهای ورزشی، خوابگاه دانش آموزی و فعالیتهای غیرانتفاعی مربوط به آموزش و پرورش در کاربری های آموزشی منوط به رعایت ضوابط و مقررات آن کاربری مجاز است.

توضیحات:

۱ـ فضاهای آموزشی به تفکیک مقاطع در نقشه کاربری اراضی مشخص شده است، تغییر مقاطع در مکان‌های مشخص شده مجاز نمی‌باشد.

۲ـ احداث فضاهای آموزشی غیرانتفاعی بر اساس مصوبه ۷٤/۱۱/۲ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران در اراضی دارای کاربری آموزشی ضمن رعایت کلیه ضوابط و مقررات به خصوص رعایت پارکینگ، مجاز می باشد.

۳ـ اداره کل آموزش و پرورش استان موظف است پس از تصویب طرح تفصیلی، پراکندگی فضاهای آموزشی را به تفکیک تقسیمات کالبدی بر اساس اصول نحوه استفاده از اراضی آموزشی در قالب تقسیمات کالبدی سازماندهی نماید.

۲ ـ ٤ ـ ۲ ـ ضوابط و مقررات مربوط به نحوه تفکیک و تجمیع اراضی

تفکیک اراضی این حوزه تابع ضوابط شوایعالی شهرسازی و وزارت مربوطه است که اندازهٔ دقیق قطعات تفکیکی این اراضی را، برحسب استقرار در مراکز شهری، حوزه مسکونی و مجتمع‌های آموزشی با توجه به تعداد دانش آموز و سرانهٔ هر گروه ارائه داده است. اگر حداقل سطوح و

سرانه های ابلاغی برای تمامی قطعات تفکیکی رعایت گردد، با اخذ نظر از شهرداری، تفکیک بلامانع است، لیکن حداقل قطعات تفکیکی مذکور به شرح زیر می‌باشد:

جدول ۱۰- حداقل قطعات تفکیکی اراضی آموزشی

مقطع	حداقل تفکیک (m^2)	توضیحات
پیش دبستانی	۵۰۰	حداقل یک بر زمین ۱۵ متر
دبستان	۳۰۰۰	حداقل یک بر زمین ۲۵ متر
دبیرستان دوره اول	۳۰۰۰	حداقل یک بر زمین ۵۰ متر
دبیرستان دوره دوم	٤۵۰۰	حداقل یک بر زمین ۵۰ متر
هنرستان و مراکز فنی و حرفه ای	۱۰۰۰۰	حداقل یک بر زمین ۱۰۰ متر

توضیح جدول: مقاطع تحصیلی آموزشی مرتبط با آموزش و پرورش براساس اعلام نظر وزارت مربوطه خواهد بود.

- رعایت $\frac{2}{3}$ حداقل‌های فوق برای بخش خصوصی که در قالب مدارس غیر انتفاعی فعالیت می‌نمایند، الزامی است.

- بازسازی و نوسازی فضاهای آموزشی موجود مستثنی از حد نصاب‌های تفکیک می‌باشد. اما توصیه می‌شود که درصورت امکان با الحاق اراضی پیرامون، مساحت فضاهای موجود به میزان حدنصاب تفکیک برسد.

۲ - ٤ - ۳ - ضوابط و مقررات مربوط به احداث بنا

جدول ۱۱- نحوه احداث بنا در کاربری آموزشی

مقطع	حداکثرسطح اشغال (٪)	حداکثر تراکم (٪)	حداکثر تعداد طبقات
پیش دبستانی	۵۰	۵۰	۱
دبستان*	۵۰	۱۰۰	۲
دبیرستان دور اول	۵۰	۱۵۰	۳
دبیرستان دور دوم	۵۰	۱۵۰	۳
هنرستان و مراکز فنی و حرفه ای	۵۰	۱۵۰	۳

*- در محدوده بافت فرسوده و سکونتگاههای غیر رسمی سطح اشغال ٦۰ درصد و تراکم ساختمانی ۱۲۰درصد با رعایت حسن همجواری پیشنهاد می شود

- تعداد پارکینگ مورد نیاز بر اساس جدول محاسبه پارکینگ ها محاسبه می گردد و رعایت آن الزامی است (پیوست شماره ۱).

توضیحات:

۱ـ سطح حیاط یکپارچه اصلی نباید از ۳۰ درصد سطح قطعه زمین کمتر باشد.

۲ـ شکل ساختمان در قطعه زمین وابسته به نحوه هماهنگی با ساختمان‌های اراضی همجوار می‌باشد.

۳ـ ارتفاع مفید هر طبقه حداقل ۳ متر و حداکثر ۳/٦ متر است. این ارتفاع در سالن اجتماعات، فضاهای سرپوشیده ورزشی، کارگاه‌ها و آزمایشگاه‌ها ضمن رعایت حسن همجواری و عدم اشرافیت برابر با حداکثر ارتفاع مجاز در پهنه مسکونی پیرامون می‌باشد.

٤ـ شرایط بهره‌گیری از نور و تهویه طبیعی مستقیم برای فضاهای اصلی و کلاس‌ها باید تأمین شود.

٥ـ استفاده از حیاط‌های مرکزی برای تأمین نور و تهویه کلاسها توصیه می‌شود.

٦ـ دسترسی به بام نباید برای دانش آموزان امکانپذیر باشد.

۷ـ رعایت موارد ایمنی و اخذ تأییدیه سازمان آتش‌نشانی برای احداث بنا در فضاهای آموزشی لازم است.

۲ ـ ٤ ـ ٤ ـ ضوابط و مقررات مربوط به مکان یابی یا مکان گزینی

استقرار کاربریهای آموزشی در قالب تقسیمات کالبدی و ضوابط و مقررات دسترسی ها با رعایت سایر ضوابط این کاربری و تأیید اداره کل آموزش و پرورش استان انجام خواهد شد.

ملاحظات عملکرد	نوع آموزشی	مکان گزینی مطلوب	نمایش تصویری
محله	مهد کودک و کودکستان	• حداقل سرانه ۱۲۰ مترمربع زمین مسطح • حتی الامکان مکان یابی قطعه در مرکز محله برای دسترسی آسان تمام ساکنین • دسترسی آسان و ایمن به گذرهای کم ترافیک، دور از شلوغی و پرتردد • عدم عبور ایمن با کاربری های مزاحم، دور از شلوغی ماشین آلات، کارگاه های مزاحم همجوار سرویسها (بهداشتی، آبدارخانه، کتابخانه و...) • وجود سه پله در ورودی و عدم تلاقی آن با مسیرهای عبور عابر پیاده • عدم مکان یابی در کنار مسیرهای عبور سواره، فضای پارکینگ	
	دبستان، راهنمایی (پسرانه و دخترانه)	• حداقل سرانه ۱۲۰ مترمربع زمین مسطح • حتی الامکان مکان یابی قطعه در مرکز محله برای دسترسی آسان تمام ساکنین • دسترسی آسان و ایمن به قطعه با یک ورودی، دور از شلوغی، کارگاه های مزاحم، ترافیک سنگین و... • عدم عبور ایمن با کاربری های مزاحم، دور از شلوغی ماشین آلات، کارگاه های مزاحم همجوار سرویسها (بهداشتی، آبدارخانه، کتابخانه و...) • وجود سه پله در ورودی و عدم تلاقی آن با مسیرهای عبور سواره، فضای پارکینگ • عدم مکان یابی در کنار مسیرهای عبور سواره، فضای پارکینگ	
ناحیه	راهنمایی	• حداقل سرانه ۱۲۰ مترمربع زمین مسطح • حتی الامکان مکان یابی قطعه در مرکز ناحیه برای دسترسی آسان تمام ساکنین • عدم عبور ایمن با کاربری های مزاحم، دور از شلوغی شهر، کارگاه های مزاحم همجوار، ترافیک سنگین، آلودگی و... سرویسها (بهداشتی، آبدارخانه، کتابخانه و...) • حتی الامکان مکان یابی قطعه در کنار مسیرهای پر ترافیک و مقابل کتابخانه ها و...	
	دبیرستان، کاردانش (پسرانه و دخترانه)	• حداقل سرانه ۱۲۰ مترمربع زمین مسطح (۲۰ درصد افزایش برای دوره ۲ ساله) • حتی الامکان مکان یابی قطعه در مرکز ناحیه برای دسترسی آسان تمام ساکنین • عدم عبور ایمن با کاربری های مزاحم، دور از شلوغی شهر، کارگاه های مزاحم همجوار، ترافیک سنگین، آلودگی و... سرویسها (بهداشتی، آبدارخانه، کتابخانه و...) • حتی الامکان مکان یابی قطعه در کنار مسیرهای پر ترافیک و مقابل کتابخانه ها و...	
منطقه	هنرستان آموزشگاه های پاره وقت دبیرستان مؤسسات آموزش زبان و کامپیوتر سایر موارد دیگر مطابق با نیاز شهر و منطقه	• دسترسی آسان به خیابان اصلی دوره ۲ ساله) • حتی الامکان مکان یابی قطعه در مرکز ثقل پراکنش دسترسی آسان تمام ساکنین • عدم عبور ایمن با کاربری های مزاحم، دور از شلوغی شهر، کارگاه های مزاحم همجوار، ترافیک سنگین، آلودگی و... سرویسها (بهداشتی، آبدارخانه، کتابخانه و...) • حتی الامکان مکان یابی قطعه در کنار مسیرهای پر ترافیک و مقابل کتابخانه ها و... • حتی الامکان عدم استقرار در مرکز محله	

۲ ـ ٤ ـ ٥ ـ ضوابط و مقررات مربوط به تغییر کاربری

توضیح: در بافت‌های پر شهر و در مناطقی که امکان تملک سهل‌تر زمین جهت احداث فضاهای آموزشی وجود داشته باشد، با رعایت تقسیمات کالبدی و ضوابط دسترسی ها امکان جابجایی وجود دارد. تغییر کاربری فضاهای آموزشی صرفا با رعایت ضوابط و مقررات مربوطه مجاز است.

۲ ـ ٤ ـ ٦ ـ ضوابط و مقررات مربوط به همجواری ها

۱ـ همجواری کاربری آموزشی با کاربری‌های کارگاهی- صنعتی، باند فرودگاه و ترمینال، صنایع سبک و سنگین، تأسیسات شهری و اداری و انتظامی ممنوع است.

۲ـ همجواری کاربری های آموزشی محله‌ای (مهد کودک، کودکستان و دبستان) با مناطق تجاری ناحیه‌ای و منطقه‌ای ، مسجد جامع ، درمانگاه و بیمارستان، استادیوم ورزشی ، کتابخانه عمومی شهر، سینما، تئاتر و فرهنگسرا، پمپ بنزین، خطوط انتقال نفت و گاز و برق و معابر با سرعت تردد زیاد نامناسب بوده و در حد امکان باید از ایجاد این همجواری ها اجتناب شود.



۳ـ همجواری کاربری‌های آموزشی محله‌ای (مهد کودک، کودکستان و دبستان) با مناطق مسکونی، تجاری محله‌ای، زمین‌های باز ورزشی، پارک کودک و پارک محله‌ای و محورهای پیاده، مناسب و مطلوب است .

٤ـ همجواری کاربری‌های آموزشی ناحیه‌ای (دبیرستان و هنرستان) و منطقه‌ای (هنرستان صنعتی، آموزشگاه‌های بالاتر از دبیرستان، مؤسسات آموزش زبان و کامپیوتر، مدارس ویژه معلولین و کودکان استثنائی و هنرکده‌ها) با تجاری ناحیه‌ای و منطقه‌ای، حسینیه و تکیه، زمین‌های ورزشی، کتابخانه عمومی، پارک ناحیه‌ای و منطقه‌ای مناسب و مطلوب است.

۵ـ همجواری کاربری‌های آموزشی ناحیه‌ای (دبیرستان و هنرستان) و منطقه‌ای (هنرستان صنعتی، آموزشگاه‌های بالاتر از دبیرستان، مؤسسات آموزش زبان و کامپیوتر، مدارس ویژه معلولین و کودکان استثنائی و هنرکده‌ها) با مسجد جامع ، درمانگاه و بیمارستان، استادیوم ورزشی، پمپ بنزین، خطوط انتقال نفت و گاز و برق نامناسب بوده و در حد امکان باید از ایجاد این همجواری ها اجتناب شود.

۲ ـ ٤ ـ ۷ ـ ضوابط و مقررات مربوط به دسترسی ها

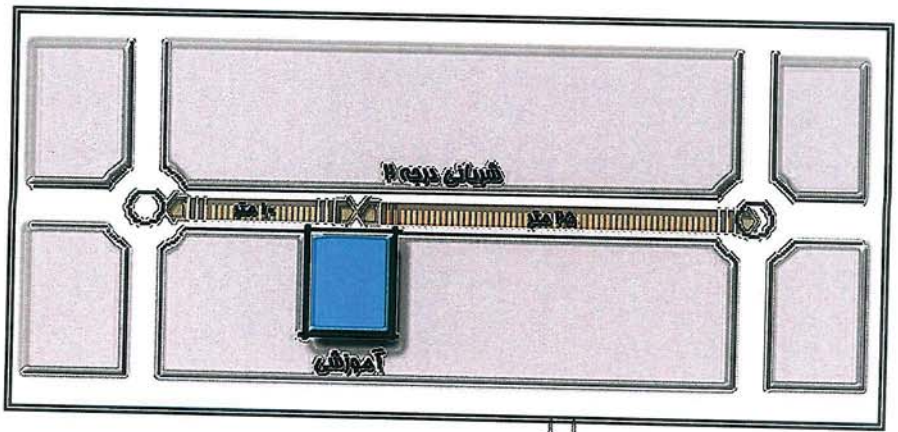
جدول ۱۲ـ ضوابط و مقررات مربوط به دسترسی ها در کاربری آموزشی

مقطع	ضوابط دسترسی
مهد کودک و پیش دبستانی	احداث در کنار خیابان های کمتر از ۱۰ متر و بیشتر از ۱۶ متر مجاز نیست
دبستان	احداث در کنار خیابان های کمتر از ۱۲ متر و بیشتراز ۲۰ متر مجاز نیست.
دبیرستان دوره اول	احداث در کنار خیابان های کمتر از ۱۶ متر و بیشتر از ۲۴ متر مجاز نیست.
دبیرستان دوره دوم	احداث در حاشیه خیابان های کمتراز ۲۰ متر و بیشتر از ۳۰ متر مجاز نمی‌باشد.
هنرستان‌ها و مراکز فنی و حرفه ای	احداث در حاشیه خیابان های کمتراز ۲۴ متر و بیشتر از ۳۵ متر مجاز نمی‌باشد.

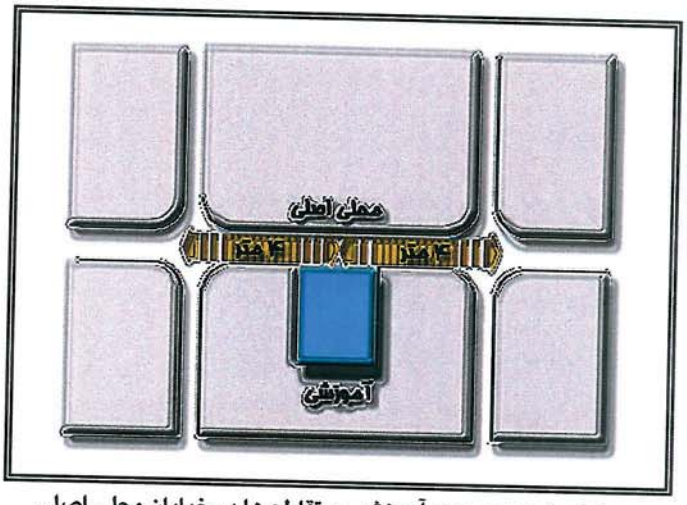
فواصل زیر بین ورودی مدرسه و نزدیک ترین تقاطع الزامی است.

جدول ۱۳ـ فواصل بین ورودی مدرسه و نزدیک ترین تقاطع

نوع خیابان	قبل از تقاطع (حداقل)	بعد از تقاطع (حداقل)
شریانی درجه ۲	۲۵ متر	۱۰ متر
محلی	٤ متر	٤ متر



فواصل بین ورودی آموزشی و تقاطع ها در خیابان شریانی درجه ۲



فواصل بین ورودی آموزشی و تقاطع ها در خیابان محلی اصلی

۲ ـ ٤ـ ۸ ـ ضوابط و مقررات مربوط به سرانه ها

جدول ١٤ـ سرانه پیشنهادی کاربری آموزشی و فنی حرفه‌ای

محله و ناحیه (مترمربع)			منطقه و شهر (مترمربع)	جمع (مترمربع)
(مهدکودک، پیش‌دبستان و دبستان)	راهنمایی	متوسطه		
۱/۲۵	۱	۱،۰۵	۰/۷	٤

سرانه فضاهای آموزشی برای هر شهروند در مقیاس محله (مهد کودک + پیش دبستان + دبستان) معادل ۱/۲۵ مترمربع، راهنمایی معادل ۱ مترمربع، متوسطه معادل ۱،۰۵ مترمربع و در مقیاس منطقه و شهر نیز ۰/۷ مترمربع پیش بینی شده است.

جدول ۱۵ـ سرانه فضای آموزشی برای هر دانش آموز در مقطع دبستان (به تفکیک کلاس)

تعداد کلاس	سرانه زیربنا (مترمربع)		سرانه محوطه (مترمربع)	سرانه زمین (مترمربع)	
	در مدارس یک طبقه	در مدارس دو طبقه		در مدارس یک طبقه	در مدارس دو طبقه
۵ کلاسه	۵/۰۲		۲/۸۷	۸/۱٦	
۱۰ کلاسه	٤/۷۳	۳/٤۱	۳/۱۸	۹/۹۲	۸/۰۷
۱۵ کلاسه	٤/۰۵	۲/۷۵	۲/٤٦	٤/۵۷	۵/۱۱
۲۰ کلاسه	۳/٦۳	۲/۳۸	۲/۲۷	۵/۹۷	٤/۷۲
۲۵ کلاسه	۳/٤٦	۲/۲٤	۲/۲٦	۵/۷۷	٤/۵۵

جدول ۱۶- سرانه فضای آموزشی برای هر دانش آموز در مقطع راهنمائی (به تفکیک کلاس)

تعداد دوره کامل	سرانه زیربنا (مترمربع)			سرانه محوطه (مترمربع)	سرانه زمین (مترمربع)		
	یک طبقه	دو طبقه	سه طبقه		یک طبقه	دو طبقه	سه طبقه
۲	۵/۰۷	۳/۲۸	–	۳/۰۳	۸/۴۶	۶/۶۶	–
۳	۶/۰۷	۴/۳۸	۳/۸۲	۲/۰۱	۸/۸۰	۶/۸۶	۶/۵۵
۴	۵/۵۴	۳/۸۰	۳/۲۲	۲/۶۰	۶/۱۴	۶/۵	۵/۹۱
۵	۴/۹۲	۳/۳۰	۲/۷۶	۲/۵۹	۷/۵۸	۵/۹۶	۵/۶
۶	۳/۱۸	۳	۲/۴۸	۲/۵۹	۷/۲۲	۵/۶۵	۵/۱۲
۷	۳/۱۴	۲/۶۷	۲/۲۸	۲/۵۸	۶/۹۶	۵/۴۳	۴/۹۱
۸	۳/۰۸	۲/۶۲	۲/۱۲	۲/۵۸	۶/۷۵	۵/۲۵	۴/۷۵

جدول ۱۷- سرانه فضای آموزشی برای هر دانش آموز در مقطع متوسطه (به تفکیک کلاس)

تعداد کلاس	سرانه زیربنا (مترمربع)	سرانه محوطه (مترمربع)	سرانه زمین (مترمربع)	
			در مدارس یک طبقه	در مدارس دو طبقه
۴ کلاسه	۴/۷۴	۴/۸۲	۹/۶۵	–
۸ کلاسه	۳/۸۰	۳/۷۷	۷/۵۷	۵/۶۷
۱۲ کلاسه	۳/۶۰	۳/۸۲	۷/۴۲	۵/۶۲
۱۶ کلاسه	۳/۳۱	۳/۵۷	–	۵/۲۲
۲۰ کلاسه	۳/۱۹	۳/۶۱	–	۵/۲۰
۲۴ کلاسه	۳/۱۴	۳/۶۲	–	۵/۱۹

توضیح: اصلاح مربوط به سطوح و سرانه و تعداد کلاس و ... در کاربری آموزشی با توجه به تغییرات حاصله در سیستم آموزش و پرورش کشور، پس از ابلاغ مصوبه و دستورالعمل های و دستگاههای ذیربط خواهد بود.

در کاربری آموزشی طبق قانون ماده واحده صدور مجوز مراکز آموزشی، توسط شهرداری ها صرفا پروانه بر و کف صادر می شود و ضوابط فنی و شهرسازی طبق ضوابط اعلامی از طرف وزارت آموزش و پرورش خواهد بود.

تبصره: چنانچه مغایرتی بین این ضوابط و ضوابط وزارت آموزش و پرورش باشد، ملاک عمل ضوابط ارگان مربوطه می باشد. لازم به ذکر است رعایت پارکینگ بخصوص بر معبر طبق ضوابط طرح تفصیلی الزامی است.

۲ـ۵ـ ضوابط و مقررات مربوط به کاربری آموزش عالی

۲ ـ۵ـ ۱ـ نحوه استفاده از اراضی

ـ نحوه استفاده از این کاربری بر اساس جدول ۱ (طبقه بندی فعالیت‌ها بر اساس مقیاس عملکردی آنها براساس مصوبه شواری عالی معماری و شهرسازی) مجاز می باشد.

توضیح: از نظر عملکرد مدارس ویژه معلولین و کودکان استثنایی جزء فضاهای آموزش عالی نمی باشد ولی طرح تفصیلی توصیه می‌نماید که این فضاها در مراکز مناطق و شهر مستقر شوند. از سوی دیگر از فضاهای آموزش‌عالی پیشنهادی می توان برای این منظور نیزاستفاده نمود.

۲ ـ ۵ ـ ۲ ـ ضوابط و مقررات مربوط به نحوه تفکیک

ـ حداقل وسعت زمین برای مراکز آموزش عالی و تحقیقاتی با استناد به مصوبه مورخ ۷۱/۶/۲۳ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران و در زمین‌های با کاربری آموزش عالی معین می‌شود. همچنین در رابطه با مراکز پیام نوررعایت مفاد مصوبه مورخ ۷۵/۱۰/۱۰ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران ضروری است.

ـ حداقل تفکیک زمین برای احداث خوابگاه دانشجویی خارج از سایت دانشگاه ۱۰۰۰ مترمربع بوده و سرانه لازم برمبنای ۵۰ مترمربع به ازای هر دانشجو می باشد.

۲ ـ ۵ـ ۳ ـ ضوابط و مقررات احداث بنا و رعایت پارکینگ

ـ مقررات ساختمانی مراکز آموزش عالی می‌باید منتج از مطالعات و نوع طراحی خاص این ساختمان‌ها باشد.

ـ حداکثر سطح اشغال و تراکم در خوابگاه‌های دانشجویی به ترتیب معادل ۵۰٪ و ۱۵۰٪ می باشد.

جدول ۱۸ ـ نحوه احداث بنا کاربری آموزش عالی

نوع کاربری	حداکثر سطح اشغال (٪)	حداکثر تراکم (٪)	توضیحات
مراکز آموزش عالی و تحقیقاتی	۳۰	۱۵۰	–
خوابگاه دانشجویی	۵۰	۱۵۰	حداکثر ۳ طبقه

ـ شکل ساختمان در قطعه زمین وابسته به نحوه هماهنگی آن با ساختمان‌های همجوار می‌باشد.

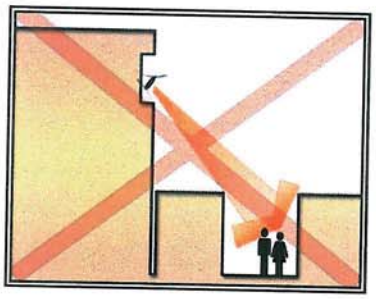
ـ شرایط بهره‌گیری از نور و تهویه طبیعی مستقیم برای فضاهای اصلی و کلاس‌ها باید تأمین شود.

ـ استفاده از حیاط‌های مرکزی برای تأمین نور و تهویه کلاس‌ها توصیه می گردد.

ـ واحدهای آموزشی نباید به واحدهای مسکونی مجاور اشرافیت داشته باشند.

ـ دسترسی به بام نباید برای دانشجویان امکانپذیر باشد.

ـ رعایت موارد ایمنی و اخذ تأییدیه سازمان آتش‌نشانی برای احداث بنا لازم است.



پـــارکـیـنـگ

- تعداد پارکینگ مورد نیاز بر اساس جدول محاسبه پارکینگ ها محاسبه می گردد و رعایت آن الزامی است (پیوست شماره ۱).

توضیح: سطح هر واحد پارکینگ با احتساب مسیرهای عبوری نباید از ۲۵ مترمربع کمتر باشد.

۲ ـ ۵ ـ ٤ ـ ضوابط و مقررات مربوط به مکان‌یابی یا مکان گزینی

مکان گزینی کاربری‌های آموزش عالی در مراکز منطقه ، شهر یا حریم شهر یا در کنـار خیابـان شریانی درجه ۲ اصلی و فرعی امکان پذیر است.

۲ ـ ۵ ـ ۵ ـ ضوابط و مقررات مربوط به تغییر کاربری

تغییر کاربری در اراضی آموزش عالی با درخواست دانشگاه مربوطه و تائید شهرداری و تصویب کمیسیون ماده پنج امکان پذیر است

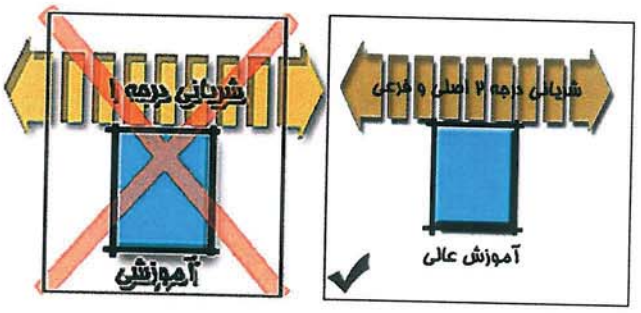
۲ ـ ۵ ـ ۶ ـ ضوابط و مقررات مربوط به همجواری ها

ـ همجواری کاربری‌های آموزش عالی با کاربری‌های فرهنگی، ورزشی، خدمات حمل و نقل سواره سریع، پارک‌ها، دبیرستان‌ها، هنرستان‌ها مناسب و مطلوب است.

ـ همجواری کاربری آموزش عالی با کاربری‌های تأسیساتی، بهداشتی، آموزشی مقیاس محله، واحدهای پزشکی نامناسب و نامطلوب است.

۲ ـ ۵ ـ ۷ ـ ضوابط و مقررات مربوط به دسترسی ها

دسترسی سواره و پیاده به مراکز آموزش عالی الزامی است. دسترسی سواره می‌باید از معبر درجه ۲ اصلی و فرعی باشد. دسترسی مستقیم از معابر شریانی درجه ۱ ممنوع است.



۲ ـ ۵ ـ ۸ ـ ضوابط و مقررات مربوط به سرانه ها

سرانه این کاربری بر اساس مصوبات موجود (مصوبات مورخ ۷۱/۶/۲۳ و ۷۵/۱۰/۱۰ شورای عالی شهر سازی و معماری ایران) و بر مبنای ضوابط و مقررات وزارت علوم، تحقیقات و فن‌آوری تعیین می‌شود.

۲-٦ - ضوابط و مقررات مربوط به کاربری مذهبی

۲ - ٦ - ۱ - نحوه استفاده از اراضی

- نحوه استفاده از این کاربری بر اساس جدول ۱ (صفحه ۹) (طبقه بندی فعالیت‌ها بر اساس مقیاس عملکردی آنها براساس مصوبه شواری عالی معماری و شهرسازی) مجاز می باشد.

توضیح ۱: احداث تأسیسات و تجهیزات مرتبط با فضاهای مذهبی مانند کیوسک‌های تلفن، ترانس‌های برق، محل جمع‌آوری زباله و موارد مشابه حداکثر به مساحت ۱٦ مترمربع در این اراضی(خارج از تراکم و زیربنای مجاز) بلامانع است.

توضیح ۲: به منظور خود کفایی مساجد از نظر تأمین مخارج، در صورت تأیید اداره کل اوقاف و امور خیریه ، احداث واحدهای تجاری خدماتی و فرهنگی یک طبقه معادل ۱۰٪ زیربنا حداکثر تا ۱۵۰ مترمربع در مساجدی که مساحت زمین آنها بیشتر از ۷۵۰ مترمربع باشد بلامانع است. در ضمن مساحت هر یک از واحدها نباید کمتر از ۳۰ متر مربع باشد و همچنین رعایت پارکینگ بر معبر آن الزامی است.

توضیح ۳: بخش‌های قابل رویت عملکرد تجاری نباید بر فرم بنای مذهبی و فضای حاصل از آن خدشه وارد کند و فعالیت‌های مستقر در آن متناسب با کاربری مذهبی باشد.

۲ - ٦ - ۲ - ضوابط و مقررات مربوط به حد نصاب اراضی مذهبی

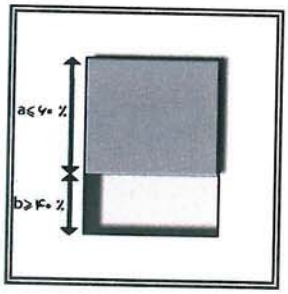
جدول ۱۹- نحوه تفکیک اراضی مذهبی

رده	حداقل مساحت زمین (مترمربع)
محله	۵۰۰
ناحیه	۷۵۰
منطقه و شهر	۱۵۰۰

ـ طرح معماری و سایت پلان مراکز مذهبی قبل از صدور مجوزهای قانونی باید به تأیید اداره کل اوقاف و امور خیریه یا کمیسیون بررسی اماکن متبرکه موضوع مصوبه مورخ ۶۲/۱۲/۲۵ شورایعالی شهرسازی و معماری برسد.

۲ ـ ۶ ـ ۳ ـ ضوابط و مقررات مربوط به نحوه احداث بنا

ـ تکایا و مساجد موجود در سطح شهر که قبلاً احداث بنا گردیده و مورد بهره برداری قرار میگیرند مطابق با وضعیت موجود تثبیت و در صورت درخواست جهت نوسازی برابر سطح اشغال قبل از نوسازی نسبت به صدور پروانه ساختمانی اقدام خواهد شد.

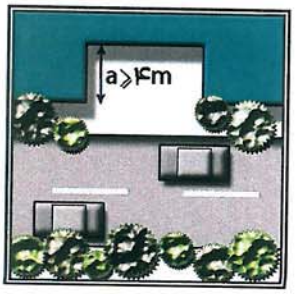


- توصیه می شود سطح اشغال اماکن مذهبی در شهر یزد حداکثر ۶۰ ٪ و تراکم ساختمانی تا ۱۲۰ ٪ رعایت گردد.

ـ وسعت حیاط و فضای باز یکپارچه کاربری مذهبی نباید از ۳۰ درصد مساحت زمین کمتر باشد.

ـ رعایت ضوابط و مقررات مراجع ذیصلاح (اداره کل اوقاف و امور خیریه و سایر نهادهای مرتبط) الزامی است.

ـ رعایت موارد ایمنی و اخذ تأییدیه سازمان آتش‌نشانی برای احداث بنا لازم است.



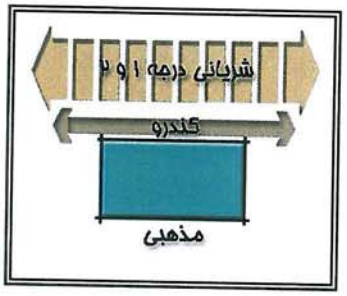
ـ جهت ورودی مساجد در مجاورت معابر اصلی (معابر بالای ۲۰ متر)، عقب نشینی حداقل به عرض ۵ متر و به عمق حداقل ٤ متر الزامی است.

ـ احداث ساختمان جهت خانه خادم مسجد (حداکثر ۱۰۰ مترمربع)، در مساجد بالای ۷۵۰ مترمربع مجاز است و جزء تراکم محسوب نمی‌شود.

ـ احداث وضوخانه و سرویس‌های بهداشتی در تمام مساجد الزامی بوده و جزء تراکم محسوب نمی شود.

- استفاده زیرزمین بصورت انباری، تاسیسات و آشپزخانه و فضای فرهنگی مرتبط با مسجد با تامین نور مناسب مجاز می باشد.
- احداث نیمه طبقه به میزان ۳۰ ٪ همکف مجاز می باشد و جزء تراکم محسوب نمی شود.
- احداث کتابخانه در مساجد بلامانع است.
- استفاده فرهنگی از مساجد با تایید اداره کل اوقاف و امور خیریه بلامانع است.
- تعداد پارکینگ مورد نیاز بر اساس جدول محاسبه پارکینگ ها محاسبه می گردد و رعایت آن الزامی است (پیوست شماره ۱).
- احداث زیرزمین در زیر فضای باز مساجد برابر تراز کد کف (بعد از رعایت گذربندی و پارکینگ بر معبر) با رعایت حسن همجواری به منظور تامین پارکینگ، انباری و تاسیسات مورد نیاز مجاز می باشد.

توضیح: طرح مصلی و احداث آن توسط کمیسیون اماکن متبرکه و نهادهای مرتبط با رعایت کلیه ضوابط بررسی و تایید می‌شود.



۲ ـ ٦ ـ ٤ ـ ضوابط و مقررات مربوط به مکان یابی یا مکان گزینی

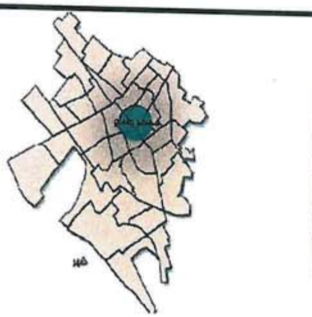
فضاهای مذهبی بر حسب مقیاس عملکرد در مراکز محلات، نواحی، مناطق و شهر مکان گزینی می‌شوند.

ـ احداث مراکز مذهبی در کنار خیابان‌های شریانی درجه ۱ و ۲ مشروط به ایجاد دسترسی مناسب و ترجیحا از سایر گذرهای داخلی است.

۲ ـ ٦ ـ ٥ ـ ضوابط و مقررات مربوط به تغییر کاربری

تغییر کاربری فضاهای مذهبی مشخص شده بر روی نقشه فقط با استعلام از اداره کل اوقاف و امور خیریه و اخذ مجوز از کمیسیون ماده پنج امکان پذیر است.

۲-۶-۶- ضوابط و مقررات مربوط به همجواری ها

مقیاس عملکرد	نوع کاربری مذهبی	مکان گزینی مطلوب	نمایش تصویری
محله	حسینیه ها ، مساجد محلی ، فاطمیه ها	- دسترسی آسان به خیابان های ۱۲ تا ۲۰ متری (دسترسی محلی و فرا محلی) - حتی الامکان مکان یابی شده در مرکز محله برای دسترسی آسان تمام ساکنین - عدم همجواری با کاربری های آلوده زا (صنایع سنگین ، کارگاه های مواد شیمیایی و...) و کاربری های حساس به سروصدا (بیمارستان ، آسایشگاه ، کتابخانه و...) - وجود مسیر پیاده ایمن - عدم مکان یابی در کنار مسیرهای سواره اصلی و شریانی	  
ناحیه	تکایا ، مساجد مقیم ها ، مساجد ناحیه ای	- دسترسی آسان به خیابان های ۲۴ تا ۳۵ متری (شریانی درجه ۲ اصلی) - حتی الامکان مکان یابی شده در مرکز ناحیه برای دسترسی آسان ساکنین - عدم همجواری با کاربری های آلوده زا (صنایع سنگین ، کارگاه های مواد شیمیایی و...) و کاربری های حساس به سروصدا (بیمارستان ، آسایشگاه ، کتابخانه و...) - حتی الامکان مکان یابی شده در کنار مسیرهای شریانی درجه ۲ اصلی - حتی الامکان عدم استقرار در مرکز محلات و نواحی - عدم همجواری با کاربری‌های پارکهای ناحیه، مراکز صنعتی - تأسیساتی، زمین‌های ورزشی و استادیوم‌ها، بیمارستان، درمانگاه، تجاری منطقه‌ای، بانک‌ها و دانشگاه‌ها - همجواری با کاربری‌های زمین‌های باز شهری در مقیاس محله و ناحیه، پارکهای محله‌ای، کتابخانه‌های عمومی محله‌ای و ناحیه‌ای، واحدهای پزشکی مستقل، حمامهای عمومی، واحدهای تجاری روزانه - فرهنگی، تجاری محله‌ای، و فضاهای آموزشی در مقیاس محله و ناحیه - دسترسی سواره و پیاده به مرکز مذهبی الزامی است.	 
منطقه و شهر	مساجد جامع و مساجد بزرگ ، مصلی	- دسترسی به خیابان های ۳۵ تا ۴۵ متری (شریانی درجه ۱) از طریق مسیرهای کندرو - عدم همجواری با پارکهای شهری و منطقه‌ای، مراکز انتظامی و مراکز آموزش عالی، تجاری‌های فرهنگی، مناسب و مطلوب و زمین‌های کشاورزی و بافته پارکهای محله‌ای و ناحیه‌ای، پارک‌های کودک، مراکز صنعتی، سینماها، تأترها، فرهنگسراها، کتابخانه‌های عمومی، درمانگاهها، بیمارستان‌ها، تجاری‌های روزانه و محله‌ای، مهدکودک، دبستان، راهنمایی و دبیرستان - دسترسی سواره و پیاده به مرکز مذهبی الزامی است.	  

۲ ـ ٦ ـ ۷ ـ ضوابط و مقررات مربوط به دسترسی ها

ـ دسترسی سواره وپیاده به مرکز مذهبی الزامی است.

ـ دسترسی مستقیم از خیابان های شریانی درجه ۱ و ۲ به مساجد ممنوع است مگر با ایجاد تمهیدات لازم و کندرو.

۲ ـ ٦ ـ ۸ ـ ضوابط و مقررات مربوط به سرانه ها

پیش‌بینی سطوح و سرانه های کاربردی مذهبی بر اساس سرانه هـای پیشـنهادی زیـر در تمـام محلات، نواحی و مناطق الزامی است.

جدول ۲۰ ـ سرانه پیشنهادی کاربری مذهبی

محله (متر مربع) به ازای هر نفر	ناحیه (متر مربع) به ازای هر نفر	منطقه و شهر (متر مربع) به ازای هر نفر	جمع (متر مربع) به ازای هر نفر
۰/٦	۰/۲	۰/٤٥	۱/۲٥

۲-۷ - ضوابط و مقررات مربوط به کاربری فرهنگی - هنری

۲ - ۷ - ۱ - نحوه استفاده از اراضی

- نحوه استفاده از این کاربری بر اساس جدول ۱ (صفحه ۱۰) (طبقه بندی فعالیت‌ها بر اساس مقیاس عملکردی آنها براساس مصوبه شواری عالی معماری و شهرسازی) مجاز می باشد.

۲ - ۷ - ۲ - ضوابط و مقررات مربوط به نحوه تفکیک و تجمیع اراضی

جدول ۲۱- نحوه تفکیک و تجمیع اراضی فرهنگی

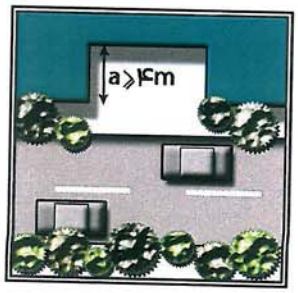
کاربری	رده	حداقل مساحت زمین (مترمربع)
فرهنگی - هنری	محله	۷۵۰
	ناحیه	۱۵۰۰
	منطقه و شهر	۳۰۰۰

۲ - ۷ - ۳ - ضوابط و مقررات مربوط به نحوه احداث بنا

جدول ۲۲- نحوه احداث بنا و رعایت پارکینگ در کاربری فرهنگی*

نوع	حداکثر سطح اشغال (٪)	حداکثر تراکم (٪)	حداکثر تعداد طبقات
کاربری فرهنگی - هنری	٤٠	٨٠	٢

* سالن‌های سینما و تأتر ضوابط مختص به خود را دارند.



- پیش از صدور مجوزهای قانونی احداث بنا در اراضی فرهنگی اخذ مجوز از وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی و نهادهای تابع الزامی است.
- در این کاربری‌ها عقب‌نشینی در محل ورودی به عمق ٤متر و عرض ٥ متر جهت پیش فضای ورودی ضروری است.
- در این حوزه عقب نشینی توده از بر خیابان های اصلی حداقل به عمق ٤ متر ضروری است.

ـ در استقرار بناهای فرهنگی، تأمین نور و تهویه مستقیم برای فضاهای اصلی (به غیر از سالن نمایش، سالن اجتماعات، و اتاق سمینار و...) باید رعایت شود.

ـ احداث نیم طبقه ٤٠ درصد همکف مجاز می باشد و جزء تراکم محسوب نمی شود..

ـ رعایت موارد ایمنی و اخذ تأییدیه سازمان آتش‌نشانی برای احداث بنا لازم است.

توضیح ۱: ضوابط و معیارهای مربوط به احداث تأسیسات مجاز در این کاربری طبق معیار و ضوابطی خواهد بود که از طرف وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی و سایر وزارتخانه‌ها و سازمان‌های ذیربط تهیه خواهد شد (که در صورت انطباق با کلیات طرح تفصیلی) قابل اجرا خواهد بود. در صورتی که سازمان‌های مربوطه فاقد ضوابط و مقررات ساختمانی باشند، مقررات ساختمانی طرح تفصیلی ملاک خواهد بود.

ـ پـــارکـیـنـگ

ـ تعداد پارکینگ مورد نیاز بر اساس جدول محاسبه پارکینگ ها محاسبه می گردد و رعایت آن الزامی است (پیوست شماره ۱).

ـ پارکینگ واحدهای فرهنگی به استثناء سینما و تئاتر می‌تواند در محوطه یا در زیربنا پیش‌بینی شود ودر هر حال پارکینگ جزء تراکم محسوب نمی‌شود..

۲ ـ ۷ ـ ٤ ـ ضوابط و مقررات مربوط به مکان‌یابی یا مکان گزینی

مکان‌یابی یا مکان‌گزینی کاربری های فرهنگی در قالب تقسیمات کالبدی و بر مبنای مقیاس عملکرد آنها امکان پذیر است.

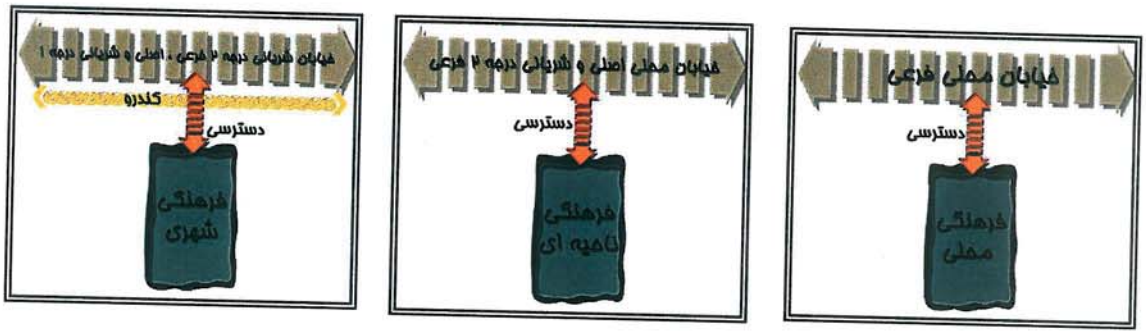
۲ ـ ۷ ـ ٥ ـ ضوابط و مقررات مربوط به تغییر کاربری

تغییر کاربری اراضی فرهنگی به جز آنچه در ضوابط نحوه استفاده از اراضی بحث شد منوط به از استعلام از دستگاه متولی ارشاد اسلامی و اخذ مجوز کمیسیون ماده پنج می‌باشد.

۲ ـ ۷ ـ ٦ ـ ضوابط و مقررات مربوط به دسترسی ها

دسترسی سواره به تمام کاربریهای فرهنگی الزامی است.

توصیه می‌شود دسترسی به کاربری‌های فرهنگی مقیاس محله از طریق خیابان‌های محلی فرعی، دسترسی به کاربری‌های فرهنگی مقیاس ناحیه از طریق خیابان‌های محلی اصلی و شریانی درجه ۲ فرعی و دسترسی به کاربرهای فرهنگی منطقه و شهر از طریق معابر شریانی درجه ۲ فرعی، اصلی و شریانی درجه ۱ منوط به ایجاد کندرو انجام گیرد.



۲ ـ ۷ ـ ۷ ـ ضوابط و مقررات مربوط به سرانه ها

جدول ۲۳ـ سرانه پیشنهادی کاربری فرهنگی

محله (مترمربع)	ناحیه (مترمربع)	منطقه و شهر (مترمربع)	جمع (مترمربع)
۰/۵	۰	۰/۲۵	۰/۷۵

۲ـ۸ـ ضوابط و مقررات مربوط به کاربری تفریحی و گردشگری

۲ ـ ۸ ـ ۱ ـ نحوه استفاده از اراضی

ـ نحوه استفاده از این کاربری بر اساس جدول ۱ (صفحه ۱۰) (طبقه بندی فعالیت‌ها بر اساس مقیاس عملکردی آنها براساس مصوبه شواری عالی معماری و شهرسازی) مجاز می باشد.

ـ احداث عملکردهای تجاری و خدماتی به میزان حداکثر ۱۰ درصد کل زیربنا بدون راه ورودی مجزا از بیرون ساختمان و بدون حق تفکیک در مجموعه های تفریحی و گردشگری ضمن رعایت کلیه ضوابط و مقررات مجاز است.

۲ ـ ۸ ـ ۲ ـ ضوابط و مقررات مربوط به نحوه تفکیک اراضی

جدول ۲۴ـ نحوه تفکیک اراضی خدمات تفریحی و گردشگری

رده	حداقل قطعه زمین تفکیکی (مترمربع)
محله	-
ناحیه	-
شهر و منطقه	۵۰۰

۲ ـ ۸ ـ ۳ ـ ضوابط و مقررات مربوط به احداث بنا و رعایت پارکینگ

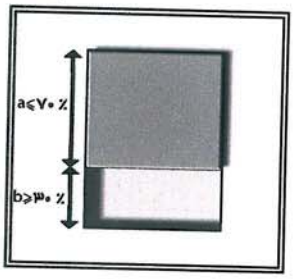
ـ رعایت ضوابط و مقررات وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی و سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری در احداث تمامی ساختمان‌های تفریحی و گردشگری الزامی است.

ـ رعایت ضوابط اداره بهداشت در احداث عملکرد تفریحی و گردشگری ضروری است.

جدول ۲۵ـ نحوه احداث بنا در کاربری خدمات تفریحی و گردشگری (به جز خدمات تفریحی و گردشگری محله)

حداکثر سطح اشغال (٪)	حداکثر تراکم مجاز (٪)	حداکثر تعداد طبقات مجاز
۵۰	۱۰۰	۲ طبقه

ـ حداقل وسعت حیاط بصورت یکپارچه نباید از ۳۰درصد سطح قطعه زمین کمتر باشد.



- سطح اشغال، طبقات و تراکم ساختمانی هتل ها توسط کمیسیون ماده پنج تعیین می‌شود.

تبصره: ضوابط و تراکم هتل های سنتی با نظر اداره کل میراث فرهنگی ، صنایع دستی و گردشگری و تایید شهرداری ضمن رعایت سایر ضوابط معین می شود.

ـ ارتفاع مفید طبقات بنا بین ۳ تا ۳/۶ متر است.

ـ پیش‌بینی راهکار مناسب جهت بهره‌گیری از نور و تهویه مستقیم برای اتاقهای اقامت و فضاهای اداری و پرتردد ضروری است.

ـ رعایت موارد ایمنی و اخذ تأییدیه سازمان آتش‌نشانی برای احداث بنا لازم است.

ـ پـــارکـیـنـگ

ـ تعداد پارکینگ مورد نیاز بر اساس جدول محاسبه پارکینگ ها محاسبه می گردد و رعایت آن الزامی است (پیوست شماره ۱).

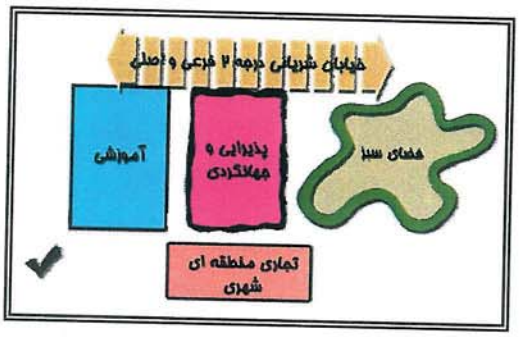
- رستوران های سنتی دارای مجوز از اداره کل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری که در مکان های دارای ارزش تاریخی (با تایید اداره کل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری) در محدوده بافت تاریخی ملزم به رعایت پارکینگ طبق ضوابط در شعاع مناسب با نظر شهرداری می باشند.

۲ ـ ۸ ـ ٤ ـ ضوابط و مقررات مربوط به مکان یابی یا مکان گزینی

مکان گزینی مراکز تفریحی و گردشگری در قالب تقسیمات کالبدی و بر مبنای مقیاس عملکرد آنها امکان پذیر است.

۲ ـ ۸ ـ ٥ ـ ضوابط و مقررات مربوط به تغییر کاربری

تغییر کاربری مراکز تفریحی و گردشگری پس از استعلام از دستگاه مربوط، منوط به اخذ مجوز از کمیسیون ماده پنج می‌باشد.

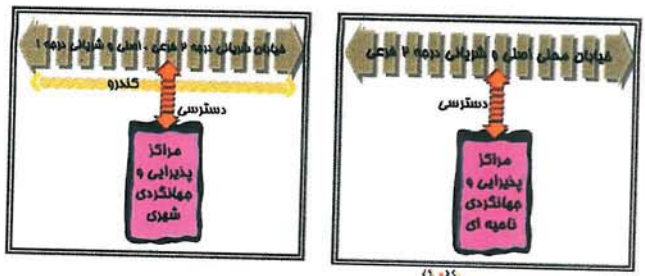


۲ ـ ۸ ـ ٦ ـ ضوابط و مقررات مربوط به همجواری ها

همجواری کاربری‌های پذیرایی و جهانگردی با مراکز تجاری منطقه‌ای ـ شهری، پارک‌ها و فضاهای سبز، خیابان‌های شریانی درجه ۲ فرعی و اصلی، مناطق گردشگری مناسب و با کاربری‌ها و خدمات صنعتی، مسکونی نامناسب است.

۲ ـ ۸ ـ ۷ ـ ضوابط و مقررات مربوط به دسترسی ها

دسترسی به مراکز تفریحی و گردشگری محله‌ای از طریق خیابان‌های محلی فرعی، دسترسی به مراکز پذیرایی وجهانگردی ناحیه‌ای از طریق خیابان محلی اصلی و شریانی درجه ۲ فرعی و دسترسی به مراکز تفریحی و گردشگری شهری از طریق معابر شریانی درجه ۲ و شریانی درجه ۱(منوط به ایجاد کندرو) می‌باشد.



۲ ـ ۸ ـ ۸ ـ ضوابط و مقررات مربوط به سرانه ها

پیش‌بینی سطوح و سرانه های کاربردی تفریحی و گردشگری بر اساس سرانه هـای پیشـنهادی زیر در تمام محلات، نواحی و مناطق الزامی است.

جدول ۲۶ـ سرانه های پیشنهادی طرح تفصیلی در ارتباط با کاربری خدمات تفریحی و گردشگری

محله (مترمربع)	ناحیه (مترمربع)	منطقه و شهر (مترمربع)	جمع (مترمربع)
-	۰/۳	۰/۵	۰/۸

توضیح: سرانه کاربری محله‌ای با کار بری‌های تجاری - خدماتی منظور شده است.

۲ـ۹ ـ ضوابط و مقررات مربوط به کاربری درمانی

۲ ـ ۹ ـ ۱ ـ نحوه استفاده از اراضی

ـ نحوه استفاده از این کاربری بر اساس جدول ۱ (صفحه ۱۰) (طبقه بندی فعالیت‌ها بر اساس مقیاس عملکردی آنها براساس مصوبه شواری عالی معماری و شهرسازی) مجاز می باشد.

ـ خانه سالمندان و تیمارستان‌ها بهتر است در خارج از محدوده شهر مکان گزینی شود. در صورتی که در داخل شهر باشد می باید ضوابط و مقررات خاص سازمانها و ارگانهای ذیربط به طور کامل رعایت شود.

ـ احداث فعالیت‌های درمانی در قالب تقسیمات کالبدی و بر مبنای نقشه‌های مصوب انجام خواهد شد.

توضیح: احداث فعالیت های درمانی می باید پس از هماهنگی با نهاد مربوطه صورت گیرد.

۲ ـ ۹ ـ ۲ ـ ضوابط و مقررات مربوط به نحوه تفکیک و تجمیع اراضی

جدول ۲۷ـ نحوه تفکیک و تجمیع اراضی درمانی

نوع	رده	حداقل مساحت زمین (مترمربع)
مراکز درمانی	محله	۴۰۰
	ناحیه	۱۰۰۰
کلینیک	در کلیه تقسیمات کالبدی	۱۰۰۰
مراکز توانبخشی	ناحیه	۵۰۰
	منطقه و شهر	۵۰۰۰
بیمارستان	منطقه و شهر	به ازای هر تخت ۲۰۰ متر مربع

ـ حداقل مساحت زمین برای احداث بیمارستان عمومی به همراه درمانگاه، واحد اورژانس، تأسیسات آزمایشگاهی، رادیولوژی و بخش‌زایمان در رده شهری ۱۰۰۰۰ مترمربع و حداقل عرض آن ۵۰ متر است.

ـ احداث فعالیت‌های درمانی در اراضی کوچک‌تر از حدنصاب تفکیک منوط به تأیید نهاد مربوطه و تصویب کمیسیون ماده پنج می باشد.

۲ ـ ۹ ـ ۳ ـ ضوابط و مقررات مربوط به نحوه احداث بنا

ـ رعایت ضوابط ومقررات وزارت بهداشت، درمان و آموزش پزشکی در تهیه نقشه‌های معماری و تأسیساتی بناهای درمانی الزامی است.

ـ رعایت موارد ایمنی و اخذ تأییدیه سازمان آتش‌نشانی برای احداث بنا لازم است.

ـ در بناهای درمانی استفاده از نور طبیعی برای اتاقهای بستری، معاینه و فضاهای اداری و پر تردد اصلی الزامی است.

جدول ۲۸ ـ نحوه احداث بنا در کاربری درمانی

نوع	حداکثر سطح اشغال (٪)	حداکثر تراکم (٪)	توضیحات
کلینیک	۵۰	۱۵۰	حداقل ارتفاع مفید هر طبقه ۳ متر و حداکثر ۳/۶ متر است. سالنهای اجتماعات و عملکردهای مشابه مشمول این محدودیت نمی‌شود.
بیمارستان عمومی و زایشگاه	۴۰	توسط وزارت بهداشت و درمان و تأئید کمیسیون ماده پنج تعیین می شود	

جدول ۲۹ ـ حداقل مساحت زیربنا در کاربری درمانی

نوع	حداقل مساحت زیربنا (مترمربع)
بخش تزریقات	۷۵
آزمایشگاه (در شهر)	۲۰۰
رادیولوژی (درشهر)	۲۰۰

ـ استفاده فعالیت درمانی از زیرزمین در این کاربری، مشروط به رعایت اصول و مقررات و پارکینگ مورد نیاز به جهت عملکردهای مرتبط بلامانع است.

ـ تعداد پارکینگ مورد نیاز بر اساس جدول محاسبه پارکینگ ها محاسبه می گردد و رعایت آن الزامی است (پیوست شماره ۱).

۲ ـ ۹ ـ ٤ ـ ضوابط و مقررات مربوط به مکان یابی یا مکان گزینی

مکان گزینی فعالیت‌های درمانی در قالب تقسیمات کالبدی امکان پذیر است.

۲ ـ ۹ ـ ۵ ـ ضوابط و مقررات مربوط به تغییر کاربری

تغییر کاربری اراضی درمانی به هیچ وجه امکان پذیر نیست مگر با تأیید دانشگاه علوم پزشکی و خدمات بهداشتی درمانی استان و با ارائه طرح توجیهی مناسب و تصویب کمیسیون ماده پنج.

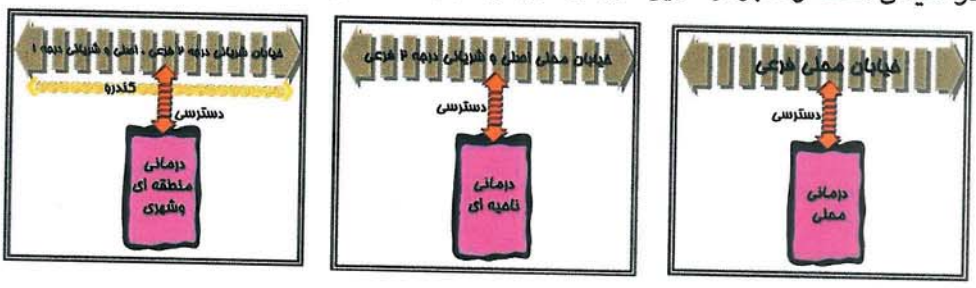
۲ ـ ۹ ـ ۶ ـ ضوابط و مقررات مربوط به همجواری ها

ـ همجواری کاربری درمانی مقیاس محله و ناحیه با مراکز ورزشی، صنعتی و کارگاهی مناسب و مطلوب نمی‌باشد.

ـ همجواری کاربری درمانی مقیاس منطقه و شهر با کاربری‌های مسکونی، صنعتی و کارگاهی و ورزشی مناسب نیست.

۲ ـ ۹ ـ ۷ ـ ضوابط و مقررات مربوط به دسترسی ها

دسترسی سواره و پیاده به تمام کاربری‌های درمانی در مقیاس محله از طریق خیابان‌های دسترسی و محلی فرعی، در مقیاس ناحیه از طریق خیابان محلی اصلی و شریانی درجه ۲ فرعی و در مقیاس منطقه و شهر از طریق خیابان شریانی درجه ۲ اصلی و فرعی انجام می‌گیرد.



۲ ـ ۹ ـ ۸ ـ ضوابط و مقررات مربوط به سرانه ها

پیش‌بینی سطوح و سرانه های کاربردی درمانی بر اساس سرانه های پیشنهادی زیر در تمام محلات، نواحی و مناطق الزامی است.

جدول ۳۰- سرانه های پیشنهادی کاربری درمانی

محله (مترمربع)	ناحیه (مترمربع)	منطقه و شهر (مترمربع)	جمع (مترمربع)
۱	۱/۵	۰/۵	۳

۲ـ۱۰ـ ضوابط و مقررات مربوط به کاربری ورزشی

۲ ـ ۱۰ ـ ۱ ـ نحوه استفاده از اراضی

ـ نحوه استفاده از این کاربری بر اساس جدول ۱ (صفحه ۱۰) (طبقه بندی فعالیت‌ها بر اساس مقیاس عملکردی آنها براساس مصوبه شواری عالی معماری و شهرسازی) مجاز می باشد.

ـ استقرار عملکردهای تفریحی (همچون نشیمن گاه ها، آلاچیق ها، استراحت گاه ها) و همچنین فعالیت های خدماتی تجاری (مانند فروشگاه های کوچک) در اراضی ورزشی مقیاس شهر مشروط به رعایت ضوابط آن بلامانع است.

ـ حداکثر زیربنای فعالیت‌های تفریحی و تجاری معادل ۵ درصد کل مساحت زمین و بدون حق تفکیک می‌باشد.

۲ ـ ۱۰ ـ ۲ ـ ضوابط و مقررات مربوط به نحوه تفکیک

جدول ۳۱ ـ نحوه تفکیک اراضی ورزشی

کاربری	نوع	رده	حداقل مساحت زمین برای مجموعه ورزشی(مترمربع)
ورزشی	ورزشی	محله	۱۰۰۰
		ناحیه	۳۰۰۰
		شهر و منطقه	بیش از ۵۰۰۰

۲ ـ ۱۰ ـ ۳ ـ ضوابط و مقررات مربوط به نحوه احداث بنا و رعایت پارکینگ

ـ رعایت ضوابط و مقررات وزارت ورزش و جوانان برای احداث فضاها و ساختمانهای ورزشی در رده‌های مختلف ورزشی (محله‌ای، ناحیه‌ای، منطقه ای و شهری) الزامی است.

ـ رعایت استانداردها و معیارهای فدراسیون‌های ورزشی در احداث سالن‌های ورزشی الزامی است.

ـ در اراضی ورزشی روباز حداکثر سطح اشغال و تراکم ساختمانی ۱۰٪ می‌باشد که برای استفاده‌های جانبی احداث می‌شود.

ـ نحوه استقرار ساختمان سرپوشیده و سالن ورزشی در قطعه زمین آزاد بوده و می‌باید در هماهنگی با احجام کاربری‌های پیرامون و رعایت حسن همجواری و عدم اشرافیت مطرح گردد.

ـ به جز زمین‌های ورزشی، محوطه[۲] پارکینگ و دیگر مستحدثات وابسته، بقیه اراضی خالی این کاربری باید به فضای سبز و درخت کاری اختصاص یابند.

ـ طرح محوطه و ساختمان‌های ورزشی باید از جهت تأثیر بر کاربری‌های اطراف به تأیید شهرداری برسد.

توضیح ۱: در صورتی که در کاربری‌های ورزشی عملکردهای فرهنگی، تفریحی انجام شود از نظر سطح اشغال، تراکم ساختمانی و ... تابع ضوابط کاربری ورزشی می‌باشند.

توضیح ۲: در کاربری‌های ورزشی موجود که کوچک‌تر از حد نصاب تفکیک می‌باشند، احداث بنا بر اساس ضوابط آن کاربری بلامانع است.

جدول ۳۲ ـ نحوه احداث بنا در ورزشی

نوع	حداکثر سطح اشغال (٪)	حداکثر تراکم ساختمانی (٪)	حداکثر تعداد طبقات
مراکز ورزشی سرپوشیده	۵۰	۱۰۰	۲
مراکز ورزشی روباز	۱۰	۱۰	۱

توضیح۳: کلیه عملکردهایی که وابسته به فضاهای ورزشی شهر می‌باشند (استراحت گاه و فعالیت های خدماتی) جزء سطح اشغال و تراکم کاربری‌های ورزشی محسوب می‌گردد.

ـ تعداد پارکینگ مورد نیاز بر اساس جدول محاسبه پارکینگ ها محاسبه می گردد و رعایت آن الزامی است (پیوست شماره ۱).

۲ ـ ۱۰ ـ ٤ ـ ضوابط و مقررات مربوط به مکان یابی یا مکان گزینی

[۲]- حداکثر ۲۰ درصد فضای باز می تواند به پارکینگ اختصاص یابد.

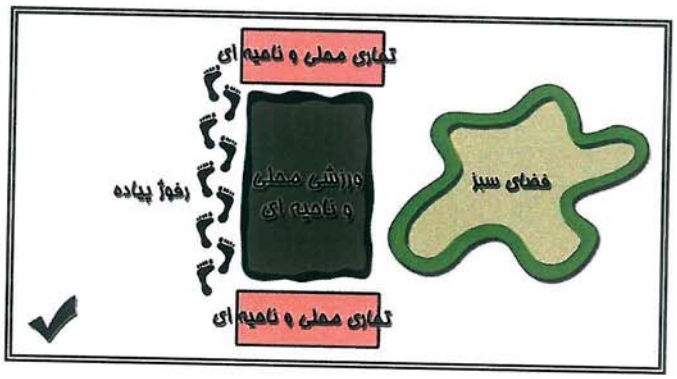
مکان گزینی کاربری‌های ورزشی در قالب تقسیمات کالبدی و با تکیه بر شعاع عملکرد آنها انجام می گیرد.

۲ ـ ۱۰ ـ ۵ ـ ضوابط و مقررات مربوط به تغییر کاربری

تغییر کاربری اراضی ورزشی مشروط به معرفی و جایگزینی زمینی به همان اندازه با موقعیت مناسب که به تأیید کمیسیون ماده پنج برسد و دلایل فنی و کافی برای این موضوع ارائه شود.

۲ ـ ۱۰ ـ ۶ ـ ضوابط و مقررات مربوط به همجواری ها

ـ همجواری کاربری ورزشی محله‌ای و ناحیه‌ای با فضاهای سبز، تجاری‌های محله‌ای و ناحیه‌ای، رفوژهای پیاده مناسب و با مراکز درمانی (درمانگاه و بیمارستان) و فضاهای صنعتی و تأسیسات نامناسب و نامطلوب است.





۲ ـ ۱۰ ـ ۷ ـ ضوابط و مقررات مربوط به دسترسی ها

دسترسی سواره و پیاده به تمام کاربری‌های ورزشی در مقیاس محله از طریق خیابان محله ای، در مقیاس ناحیه از طریق خیابان محلی اصلی و شریانی درجه ۲ فرعی و در مقیاس منطقه و شهر از طریق خیابان شریانی درجه ۲ اصلی و فرعی انجام می‌گیرد.

۲ ـ ۱۰ ـ ۸ ـ ضوابط و مقررات مربوط به سرانه ها

جدول ۳۳ـ سرانه های کاربری ورزشی

محله (مترمربع)	ناحیه (مترمربع)	منطقه و شهر (مترمربع)	جمع (مترمربع)
۱	۱	۱	۳

۲ـ۱۱ـ ضوابط و مقررات مربوط به کاربری اداری

۲ ـ ۱۱ ـ ۱ ـ نحوه استفاده از اراضی

ـ نحوه استفاده از این کاربری بر اساس جدول ۱ (صفحه ۱۰) (طبقه بندی فعالیت‌ها بر اساس مقیاس عملکردی آنها براساس مصوبه شواری عالی معماری و شهرسازی) مجاز می باشد.

۲ ـ ۱۱ ـ ۲ ـ ضوابط و مقررات مربوط به نحوه تفکیک و تجمیع

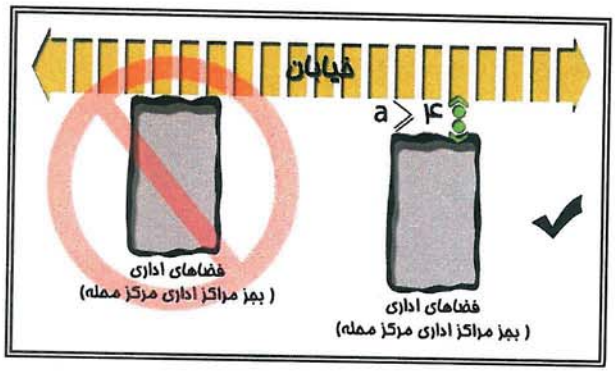
جدول ۳٤ ـ نحوه تفکیک و تجمیع اراضی اداری

رده	حداقل تفکیک (مترمر بع)
ناحیه	۷۵۰
منطقه و شهر	۲۰۰۰

حداقل مساحت مناطق شهرداری ۵۰۰ مترمربع و حداقل مساحت دفاتر راهنمائی و رانندگی ۵۰ مترمربع می تواند باشد

۲ ـ ۱۱ ـ ۳ ـ ضوابط و مقررات مربوط به نحوه احداث بنا

ـ احداث ساختمان‌های ادارات اصلی در مراکز نواحی مجاز نمی‌باشد. اما استفاده از این اراضی جهت احداث ساختمان‌های اداری تابع ادارات اصلی بر اساس نحوه استفاده از اراضی بلامانع است.



ـ احداث فضاهای اداری (بجز مراکز اداری مرکز محله) در بر خیابان‌ها مجاز نمی‌باشد و نیاز به عقب نشینی دارد. حداقل عقب نشینی معادل عقب نشینی نواری واحد های تجاری خدماتی مجاور و حداقل به میزان ۲/۵ متر الزامی است. مناسب است فاصله دیوار کاربری اداری تا خیابان به شکل جاپارک‌های حاشیه‌ای و محوطه سازی استفاده شود.

ـ دیوار حیاط فضاهای اداری حداکثر تا یک متر به صورت صلب و مابقی با نرده اجرا می‌گردد.

- در کاربری اداری امکان استفاده از طبقه همکف به عنوان پیلوت مجاز می باشد.

جدول ۳۵- ضوابط و مقررات مربوط به نحوه احداث بنا

رده	حداکثر سطح اشغال (٪)	حداکثر زیربنای مجاز (٪)	تعداد طبقه	توضیحات
ناحیه	۵۰	۱۰۰	۲	استفاده از زیرزمین جهت انباری، تأسیسات و... بلامانع است.
شهر	٤۰	۱۲۰	۳	احداث زیرزمین جهت فعالیت های جانبی بلامانع است.

- رعایت مقررات بیان شده در نشریه های شماره ٦٧ ، ٤٩ و ۱۷۸ مربوط به طراحی فضاهای اداری الزامی است.

- ارتفاع مفید هر طبقه حداقل ۳ متر و حداکثر ۳/٦ متر است.

- در ساختمان‌های منفرد، هرگاه ارتفاع فضای ورودی یا فضای مشترک اصلی از یک طبقه بیشتر باشد، سطح این فضا فقط یکبار در سطح زیربنا محاسبه می‌گردد.

- حداقل وسعت فضای باز به صورت یکپارچه نباید از ۳۰ درصد مساحت زمین کمتر باشد.

- ضروری است امکان بهره‌گیری از نور وتهویه مستقیم در اتاق‌ها و فضاهای پرتردد پیش‌بینی شود.

- به ازای هر ۲۰۰ مترمربع زیربنای اداری باید حداقل یک زوج سرویس بهداشتی (زنانه و مردانه) و سرویس بهداشتی معلولین با تهویه مناسب تأمین شود.

- رعایت موارد ایمنی و اخذ تأییدیه سازمان آتش‌نشانی برای احداث بنا لازم است.

- ساخت و ساز در حریم ساختمانهای حساس و مهم با توجه به آیین نامه ی مربوط، استعلام از مراجع ذی ربط توسط شهرداری قبل از هر اقدامی ضروری است.

- پـــارکـیـنـگ

- تعداد پارکینگ مورد نیاز بر اساس جدول محاسبه پارکینگ ها محاسبه می گردد و رعایت آن الزامی است (پیوست شماره ۱).

۲ - ۱۱ - ٤ - ضوابط و مقررات مربوط به مکان گزینی

مکان گزینی مراکز اداری در قالب تقسیمات کالبدی و بر مبنای مقیاس عملکرد آنها امکان پذیر است.

۲ ـ ۱۱ ـ ۵ ـ ضوابط و مقررات مربوط به تغییر کاربری

تغییر کاربری فضاهای اداری موجود و پیشنهادی پس از درخواست متقاضی و رعایت تمام ضوابط و مقررات منوط به اخذ مجوز از کمیسیون ماده پنج می باشد.

۲ ـ ۱۱ ـ ٦ ـ ضوابط و مقررات مربوط به همجواری ها

همجواری کاربری‌های اداری در مقیاس منطقه و شهر با اراضی کارگاهی و صنعتی، فضاهای مسکونی، تجاری‌های محله‌ای و ناحیه‌ای و مراکز آموزشی نامناسب و با کاربری‌های ورزشی، فضاهای سبز، و محورهای اصلی (شریانی درجه ۲ فرعی و اصلی) مناسب است.

۲ ـ ۱۱ ـ ۷ ـ ضوابط و مقررات مربوط به دسترسی ها

دسترسی به مراکز اداری ناحیه‌ای از طریق خیابان محلی اصلی و شریانی درجه ۲ فرعی و دسترسی به مراکز اداری شهری از طریق معابر شریانی درجه ۲ و شریانی درجه (۱ منوط به ایجاد کندرو) می‌باشد.

۲ ـ ۱۱ ـ ۸ ـ ضوابط و مقررات مربوط به سرانه ها

پیش‌بینی سطوح و سرانه های کاربردی اداری بر اساس سرانه های پیشنهادی زیر در تمام محلات، نواحی و مناطق الزامی است.

جدول ۳٦ـ سرانه های پیشنهادی طرح تفصیلی کاربری اداری

محله (مترمربع)	ناحیه (مترمربع)	منطقه و شهر (مترمربع)	جمع (مترمربع)
۰	۰/۵	۲/۵	۳

۲-۱۲- ضوابط و مقررات مربوط به کاربری انتظامی

۲ - ۱۲ - ۱ - نحوه استفاده از اراضی

- نحوه استفاده از این کاربری بر اساس جدول ۱ (طبقه بندی فعالیت‌ها بر اساس مقیاس عملکردی آنها براساس مصوبه شواری عالی معماری و شهرسازی) مجاز می باشد.

سطح اشغال، تراکم ساختمانی، طبقات و سایز ضوابط مربوطه در کاربری انتظامی مشابه با ضوابط کاربری اداری می باشد.

۲ - ۱۲ - ۲ - ضوابط و مقررات مربوط به نحوه تفکیک و تجمیع

جدول ۳۷- نحوه تفکیک و تجمیع اراضی انتظامی

رده	حداقل تفکیک (مترمربع)
ناحیه	۵۰۰
منطقه و شهر	۲۰۰۰

- پارکینگ

- تعداد پارکینگ مورد نیاز بر اساس جدول محاسبه پارکینگ ها محاسبه می گردد و رعایت آن الزامی است (پیوست شماره ۱).

۲ - ۱۲ - ۳ - ضوابط و مقررات مربوط به همجواری ها

همجواری این کاربری با کاربری‌های عمومی مانند سینماها، فرهنگسراها، استادیوم‌ها و سالن-های ورزشی، مراکز تجاری بزرگ مطلوب و با فضاهای مسکونی، تأسیسات و تجهیزات شهری و تجاری‌های محله‌ای نامناسب می‌باشد.

۲ - ۱۲ - ٤ - ضوابط و مقررات مربوط به دسترسی ها

دسترسی به مراکز انتظامی ناحیه‌ای از طریق خیابان محلی اصلی و شریانی درجه ۲ فرعی و دسترسی به مراکز اداری شهری از طریق معابر شریانی درجه ۲ و شریانی درجه (۱ منوط به ایجاد کندرو) می‌باشد.

۲ـ ۱۲ـ ۵ـ ضوابط و مقررات مربوط به سرانه ها

پیش‌بینی سطوح و سرانه های کاربری انتظامی بر اساس سرانه های پیشنهادی زیر در تمام نواحی و مناطق الزامی است.

جدول ۳۸- سرانه های پیشنهادی طرح تفصیلی کاربری انتظامی

محله (مترمربع)	ناحیه (مترمربع)	منطقه و شهر (مترمربع)	جمع (مترمربع)
۰	۰/۲	۰/۵	۰/۷

۲ـ۱۳ـ ضوابط و مقررات مربوط به کاربری صنعتی و کارگاهي

۲ ـ ۱۳ ـ ۱ ـ نحوه استفاده از اراضی

ـ نحوه استفاده از این کاربری بر اساس جدول ۱ (صفحه ۱۰) (طبقه بندی فعالیت‌ها بر اساس مقیاس عملکردی آنها براساس مصوبه شواری عالی معماری و شهرسازی) مجاز می باشد. **در مورد نوع کارگاه‌ها ضروری است که مفاد مصوبه جلسهٔ مورخ ۱۳۸۴/۵/۲هیئت وزیران در ارتباط با ضوابط و معیارهای استقرار صنایع در محدوده شهرها و حرایم آنها رعایت گردد.**

توضیح: هنگامی‌که اراضی کارگاهی بصورت مجموعه طراحی می گردند ضروری است به تناسب نیاز، سطوحی جهت خدمات تجاری، آموزشی، بهداشتی- درمانی و ورزشی به تناسب درآن منظور گردد.

توضیح۱: توصیه می‌شود از احداث کارگاه در مراکز محله خودداری شود.

۲ ـ ۱۳ ـ ۲ ـ ضوابط و مقررات مربوط به نحوه تفکیک

جدول ۳۹ـ نحوه تفکیک و تجمیع اراضی صنعتی و کارگاهي

ضوابط مربوط به تفکیک
حداقل اندازه قطعات تفکیکی برای کارگاهها ۲۰۰ متر مربع و برای مجتمع ها و گاراژها ۱۰۰۰ متر مربع مطابق ضوابط صنف مربوطه (هر کدام که بیشتر باشد) و برای صنایع و کارگاههای بزرگ طبق ضوابط ویژه مورد تأیید سازمان های ذیربط است.

۲ ـ ۱۳ ـ ۳ ـ ضوابط و مقررات مربوط به نحوه احداث بنا

جدول ٤۰ـ نحوه احداث بنا و رعایت پارکینگ در کاربری صنعتی و کارگاهی

حداکثر سطح اشغال(٪)	حداکثر تراکم مجاز (٪)	حداکثر تعداد طبقات	حداکثر ارتفاع فضاها(متر)
۶۰	۱۲۰	۲	۸

احداث پارکینگ در داخل سالن‌های کارگاهی بلامانع است مشروط به اینکه اولاً دارای ورودی مجزا باشد، ثانیاً با ضوابط احداث پارکینگ تطابق داشته باشد.

- تعداد پارکینگ مورد نیاز بر اساس جدول محاسبه پارکینگ ها محاسبه می گردد و رعایت آن الزامی است (پیوست شماره ۱).

توضیح:

احداث نیم طبقه (بالکن داخل سالن) در حد اکثر۳۰٪ از سطح اشغال جهت اداری، استراحت یا سرایداری بلامانع است و تراکم مازاد محسوب می شود.

- وسعت فضای باز به صورت یکپارچه نباید از ۳۰ درصد مساحت قطعه زمین کمتر باشد.
- حداقل ۲۰ درصد از مساحت کل زمین باید به منظور ایجاد فضای سبز و درختکاری درنظر گرفته شود.
- تأمین نور وتهویه مستقیم برای فضاهای کارگاهی و تولیدی باید رعایت شود.
- رعایت اصول همجواری فعالیتها در سایت‌های کارگاهی الزامی است.
- رعایت موارد ایمنی و اخذ تأیید سازمان آتش‌نشانی برای احداث بنا لازم است.

۲ ـ ۱۳ ـ ٤ ـ ضوابط و مقررات مربوط به همجواری ها

همجواری کارگاه‌ها و صنایع با کاربری‌های آموزشی، درمانی و مسکونی نامناسب و با کاربری‌های فضای سبز، تأسیسات و تجهیزات شهری و شبکه‌های ارتباطی اصلی مناسب می‌باشد.

توضیحات:

- واحدهای کارگاهی و صنعتی موجود گروه الف که زیر حد نصاب تفکیک هستند که در داخل محدوده شهری باقی مانده و در زمان نوسازی بر اساس موارد زیر احداث بنا می‌شود:

۱ـ تا قطعات ۵۰ مترمربع با ۱۰۰ درصد سطح اشغال و ۱۰۰ درصد تراکم

۲ـ قطعات (۵۰ ـ ۵۰۰) مترمربع با ۷۰ درصد سطح اشغال و ۷۰ درصد تراکم

۳ـ قطعات ۵۰۰ متر مربع به بالا با ۵۰ درصد سطح اشغال و ۵۰ درصد تراکم

طرح ساماندهی مشاغل و کارگاه های مزاحم شهری موجود و همچنین پیش بینی و مکان یابی شهرک های کارگاهی مزاحم شهری توسط شهرداری تهیه و به تصویب مراجع ذی ربط برسد.

۲ ـ ۱٤ـ کاربری تاسیسات شهری

۲ ـ ۱٤ ـ ۱ـ نحوه استفاده از اراضی

ـ نحوه استفاده از این کاربری بر اساس جدول ۱ (صفحه ۱۱) (طبقه بندی فعالیت‌ها بر اساس مقیاس عملکردی آنها براساس مصوبه شواری عالی معماری و شهرسازی) مجاز می باشد.

۲ ـ ۱٤ ـ ۲ـ ضوابط و مقررات مربوط به نحوه تفکیک اراضی

جدول ٤۱ـ نحوه تفکیک و تجمیع فضاهای بهداشتی

نوع	حداقل مساحت زمین (مترمربع)
توالت عمومی	۵۰
حمام های عمومی	۱۰۰

تفکیک این اراضی تابع نیازهای تاسیسات مربوطه، ضوابط و مقررات فنی سازمان ذی ربط و تصویب کمیسیون ماده ۵ می‌باشد.

۲ ـ ۱٤ ـ ۳ ـ ضوابط و مقررات مربوط به نحوه احداث بنا

جدول ٤۲ ـ نحوه احداث بنا و رعایت پارکینگ فضاهای بهداشتی

حداکثر سطح اشغال مجاز (٪)	حداکثر تراکم (٪)	توضیحات
۱۰۰	۱۰۰	حداکثر ارتفاع بناهای بهداشتی ۲/۸ متر و حداقل آن ۲/۵ متر پیشنهاد می شود.

ـ نقشه‌های معماری و تأسیساتی بناهای بهداشتی باید به تائید شهرداری رسیده و در حین اجرا نیز نظارت مستمر شهرداری ضروری است.

ـ رعایت موارد ایمنی و اخذ تأییدیه سازمان آتش‌نشانی برای احداث بنا لازم است.

با عنایت به تنوع و گوناگونی کاربری تاسیسات شهری، احداث بنا در این کاربری با استعلام از نهادهای مرتبط تعیین می شود.

احداث ساختمان‌های مربوط به تأسیسات شهری از ضوابط خاص و دستورالعملهای فنی مربوط تبعیت می‌نماید واز جنبه منظر شهری(نمای بیرونی) باید به تأیید شهرداری برسد.

ـ ابعاد، سطح اشغال و تراکم این ساختمان‌ها تابع ضوابط و مقررات سازمان مربوطه است.

ـ امکان بهره‌گیری از نور وتهویه مستقیم در اتاق و فضاهای پرتردد باید تأمین شود.

ـ به ازای هر ۲۰۰ مترمربع زیربنا باید حداقل یک زوج سرویس بهداشتی (زنانه و مردانه) و یک سرویس بهداشتی ویژه معلولین با تهویه مناسب تأمین شود.

نحوه رعایت پارکینگ:

ـ تعداد پارکینگ مورد نیاز بر اساس جدول محاسبه پارکینگ ها محاسبه می گردد و رعایت آن الزامی است (پیوست شماره ۱).



۲ ـ ۱٤ ـ ٤ ـ ضوابط و مقررات مربوط به مکان‌یابی یا مکان گزینی

فضاهای بهداشتی در مرکز نواحی، مناطق و شهر و در کنار فضاهای پرتردد همچون مجتمع‌های فرهنگی، تجاری، مذهبی، فضاهای سبز و پارک‌ها و مراکز تعاملات اجتماعی مستقر می‌شوند. همچنین احداث این کاربری‌ها در کنار شبکه‌های معابری که در امتداد شریان‌های بین شهری می‌باشند لازم و ضروری است.

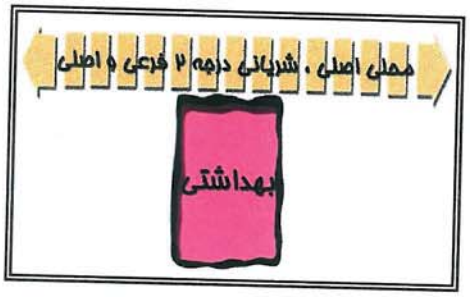
۲ ـ ۱٤ ـ ٥ ـ ضوابط و مقررات مربوط به همجواری ها

توصیه می‌شود همجواری اراضی بهداشتی با تمام فضاهای عمومی و خصوصی از طریق فیلتر فضای سبز کنترل شود. ورودی فضاهای بهداشتی باید چنان پیش‌بینی و طراحی شود که ضمن معلوم بودن برای مراجعه کنندگان مزاحمتی برای کاربری‌های همجوار ایجاد نشود.

ـ همجواری مراکز ذخیره آب با پارک‌های ناحیه‌ای و منطقه‌ای، مراکزآتش‌نشانی و مسیرهای سواره سریع مناسب و مطلوب و با کاربری‌های مسکونی، تجاری، آموزشی، مذهبی، بهداشتی، درمانی، اداری و انتظامی، فرهنگی و ورزشی، مسیرهای پیاده و سواره محله‌ای نامناسب و نامطلوب است.

ـ همجواری محدوده های انتقال نفت و گاز با مراکزآتش‌نشانی و پمپ بنزین مناسب و مطلوب و با سایر کاربری‌ها نامناسب و نامطلوب است.

ـ توضیح ۱: استعلام حرایم مربوط به تأسیسات از نهادهای مرتبط به منظور پیش بینی همجواری ها الزامی است.



۲ ـ ۱٤ ـ ٦ ـ ضوابط و مقررات مربوط به دسترسی ها

دسترسی به این فعالیت‌ها بر حسب مقیاس عملکرد آنها متفاوت است. دسترسی به فعالیت‌های محله‌ای از طریق خیابان‌های محلی فرعی، دسترسی به فعالیت‌های ناحیه‌ای از طریق خیابان محلی اصلی و شریانی درجه ۲ فرعی و دسترسی به فعالیت‌های شهری از طریق معابر شریانی درجه ۲ و شریانی درجه ۱(منوط به ایجاد کندرو) می‌باشد.

۲ ـ ۱٤ ـ ۷ ـ ضوابط و مقررات مربوط به سرانه ها

پیش‌بینی سطوح و سرانه های کاربری تأسیسات شهری بر اساس سرانه های پیشنهادی زیر در تمام محلات، نواحی و مناطق الزامی است.

جدول ٤۳ ـ سرانه پیشنهادی طرح تفصیلی برای کاربری تأسیسات

رده	محله (مترمربع)	ناحیه (مترمربع)	منطقه و شهر (مترمربع)	جمع (مترمربع)
تأسیسات شهری	۰	۰,۳	۱,۸	۲,۱

۲ ـ ۱۵ـ کاربری تجهیزات شهری

۲ ـ ۱۵ـ ۱ـ نحوه استفاده از اراضی

ـ نحوه استفاده از این کاربری بر اساس جدول ۱ (طبقه بندی فعالیت‌ها بر اساس مقیاس عملکردی آنها براساس مصوبه شواری عالی معماری و شهرسازی) مجاز می باشد.

توضیح: احداث کشتارگاه و گورستان جدید در داخل شهر ممنوع می‌باشد و گورستان‌های موجود نیز باید طبق قانون به فضای سبز تبدیل شود.

۲ ـ ۱۵ ـ ۲ ـ ضوابط تفکیک در اراضی تجهیزات شهری

به طور کلی حداقل تفکیک اراضی مربوط به مراکز مجاز به استقرار در این حوزه در جدول زیر ارایه شده است:

جدول ٤٤ـ نحوه تفکیک اراضی تجهیزات شهری

نوع	حداقل تفکیک (متر مربع)	
مراکز جمع آوری زباله	محله	۵۰
	ناحیه	۱۰۰
	منطقه و شهر	۲۰۰
پمپ بنزین و CNG	به ازای هر کدام ۱۰۰۰	
مراکز آتش نشانی	۱۰۰۰	

۲ ـ ۱۵ ـ ۳ ـ ضوابط و مقررات مربوط به احداث بنا

-با عنایت به تنوع و گوناگونی کاربری تجهیزات شهری، احداث بنا در این کاربری با استعلام از نهادهای مرتبط تعیین می شود.

- در صورت مجاورت کاربری تجهیزات شهری با واحدهای مسکونی در صورت ساخت پمپ بنزین و CNG می‌باید در محدوده زمین تجهیزات شهری حداقل به میزان ٦ متر جهت نصب تاسیسات مورد نیاز از بر مسکونی عقب نشینی صورت گیرد و نیمی از آن به فضای سبز اختصاص داده شود.

- رعایت موارد ایمنی و اخذ تأییدیه سازمان آتش‌نشانی برای احداث بنا لازم است.

- احداث ساختمان‌های مربوط به تجهیزات شهری از ضوابط خاص و دستورالعملهای فنی مربوط تبعیت می‌نماید، و از جنبه منظر شهری (نمای بیرونی) باید به تأیید شهرداری برسد.

- ابعاد، سطح اشغال و تراکم این ساختمان‌ها تابع ضوابط و مقررات سازمان مربوطه است.

- امکان بهره‌گیری از نور وتهویه مستقیم در اتاق و فضاهای پرتردد باید تأمین شود.

ـ پـــارکـینـــگ :

تعداد پارکینگ مورد نیاز بر اساس جدول محاسبه پارکینگ ها محاسبه می گردد و رعایت آن الزامی است (پیوست شماره ۱).

۲ ـ ۱۵ ـ ٤ ـ ضوابط و مقررات مربوط به مکان یابی یا مکان گزینی

مکان گزینی این کاربری ها تابع ضوابط نهاد مربوط می باشد.طرح تفصیلی ملزم می‌نماید که زندان، کشتارگاه، تصفیه‌خانه، گورستان و محل دفن زباله در خارج از محدوده و حریم شهر مستقر شود.

۲ ـ ۱۵ ـ ٥ ـ ضوابط و مقررات مربوط به تغییر کاربری

بر حسب نامه شماره ۳۸٦۲٤/۳/۳۳ مورخ ۸٦/۳/۲۹ وزارت کشور تغییر کاربری اراضی تأسیسات و تجهیزات شهری از جمله پمپ بنزین، CNG و مراکز توزیع نفت و گاز ممنوع است و در صورت اضطرار با هماهنگی و استعلام از شرکت ملی پخش فراورده های نفتی و جایگزین کردن اراضی مورد نظر انجام می‌گیرد.

۲ ـ ۱۵ ـ ٦ ـ ضوابط و مقررات مربوط به همجواری ها

ـ همجواری پمپ بنزین با مراکز آتش‌نشانی، محوطه انتقال نفت و گـاز و مسـیرهای سـواره سـریع مناسب و مطلوب و با پارک‌ها و مسکونی، تجاری، آموزشـی، مـذهبی، بهداشـتی و درمـانی، اداری و انتظامی، فرهنگی و ورزشی، مسیرهای پیاده و سواره محله‌ای کند نامناسب و نامطلوب است.

ـ همجواری مراکز آتش‌نشانی با پارک‌های ناحیه‌ای و منطقه‌ای، پایانه‌ها، فرودگاه‌ها و ترمینال‌ها، درمانگاه‌ها، بیمارستان‌ها، مراکز اداری و انتظامی، مراکز ذخیره آب، پمپ بنزین، محوطه انتقال نفت و گاز و مسیرهای سواره سریع مناسب و مطلوب و با مراکز آموزشی مقیاس محله، زمین‌های ورزشی کودکان و نوجوانان، کتابخانه‌های عمومی، پارک‌های کودک و مسیرهای سواره محله‌ای کند نامناسب و نامطلوب است.

توضیح ۱: استعلام حرایم مربوط به تجهیزات شهری از نهادهای مرتبط به منظور پیش بینی همجواری ها الزامی است.

۲ ـ ۱۵ ـ ۷ ـ ضوابط و مقررات مربوط به دسترسی ها

دسترسی به این فعالیت‌ها بر حسب مقیاس عملکرد آنها متفاوت است. دسترسی به فعالیت‌های محله‌ای از طریق خیابان‌ها ی محلی فرعی، دسترسی به فعالیت‌های ناحیه‌ای از طریق خیابان محلی اصلی و شریانی درجه ۲ فرعی و دسترسی به فعالیت‌های شهری از طریق معابر شریانی درجه ۲ و شریانی درجه ۱(منوط به ایجاد کندرو) می‌باشد.

۲ ـ ۱۵ ـ ۸ ـ ضوابط و مقررات مربوط به سرانه ها

پیش‌بینی سطوح و سرانه های کاربری تجهیزات شهری بر اساس سرانه های پیشنهادی زیر در تمام محلات، نواحی و مناطق الزامی است.

جدول ٤٥ ـ سرانه پیشنهادی طرح تفصیلی برای کاربری تأسیسات و تجهیزات شهری

رده	محله (مترمربع)	ناحیه (مترمربع)	منطقه و شهر (مترمربع)	جمع (مترمربع)
تجهیزات شهری	۰	۰/۲	۰/۷	۰/۹

۲ـ ۱۶ـ ضوابط و مقررات مربوط به کاربری حمل و نقل و انبارها

۲ ـ ۱۶ ـ ۱ـ نحوه استفاده از اراضی

ـ نحوه استفاده از این کاربری بر اساس جدول ۱ (طبقه بندی فعالیت‌ها بر اساس مقیاس عملکردی آنها براساس مصوبه شواری عالی معماری و شهرسازی) مجاز می باشد.

ـ در کاربری‌های حمل و نقل احداث عملکرد های تجاری و خدماتی به تناسب نیاز حداکثر به مساحت ۱۰ درصد کل زمین بدون راه ورودی مجزا از بیرون محوطه و بدون حق تفکیک و رعایت ضوابط عملکرد مربوطه منوط به ارائه خدمات به داخل مجموعه بلامانع است.

لازم به تأکید است که احداث انبار موادخطرناک مانند: مواد اشتعال‌زا،مواد شیمیایی و انبار سموم در داخل محدودهٔ شهر و حریم آن ممنوع است.

۲ ـ ۱۶ ـ ۲ ـ ضوابط و مقررات مربوط به نحوه تفکیک و تجمیع اراضی

جدول ٤٦ـ نحوه تفکیک اراضی حمل و نقل و انبارها

نوع	رده	حداقل مساحت قطعه(مترمربع)
—	ناحیه	۵۰۰
	منطقه و شهر	۱۰۰۰

توضیح: ایستگاه اتوبوس و مینی بوس جزء شبکه معابر محسوب شده است.

ـ تجمیع عملکردهای این کاربری در یک قطعه زمین مجاز است.

ـ حداقل عرض تفکیکی برابر ۲۰ متر تعیین می‌گردد.

ـ حداقل عرض گذر دسترسی به کاربری پارکینگ ۱۲ متر تعیین می‌گردد.

ـ حداقل عرض گذر دسترسی به مابقی عملکردهای این حوزه ۱۶ متر تعیین می‌گردد.

۲ ـ ۱۶ ـ ۳ ـ مقررات مربوط به نحوه احداث بنا

جدول ۴۷ـ نحوه احداث بنا و رعایت پارکینگ در کاربری حمل و نقل

نوع	حداکثر سطح اشغال (٪)	حداکثر تراکم مجاز (٪)
توده های ساختمانی پایانه حمل و نقل	۲۵	۵۰
انبار	۵۰	۵۰

ـ حداکثر ارتفاع مجاز ساختمان ۸ متر می‌باشد.

ـ حداقل ۲۰ درصد از فضای باز باید برای فضای سبز در نظر گرفته شود.

ـ تأمین تهویه و نور مستقیم در فضاهای فعالیتی باید پیش‌بینی شود.

ـ در کاربری حمل و نقل و انبار سطح اشغال باید حداقل ٦ متر از حدود ملک فاصله داشته باشد.

ـ طرح پایانه حمل و نقل باید به تأیید شهرداری برسد.

ـ رعایت موارد ایمنی و اخذ تأییدیه سازمان آتش‌نشانی برای احداث بنا لازم است.

ـ تعداد پارکینگ مورد نیاز بر اساس جدول محاسبه پارکینگ ها محاسبه می گردد و رعایت آن الزامی است (پیوست شماره ۱).

۲ ـ ۱۶ ـ ٤ ـ ضوابط و مقررات مربوط به مکان گزینی

مکان گزینی این فعالیت‌ها در قالب تقسیمات کالبدی امکان پذیر است. آژانس‌های مسافربری بین شهری باید در داخل ترمینال‌ها مکان گزینی شوند.

۲ ـ ۱۶ ـ ٥ـ ضوابط و مقررات مربوط به همجواری ها

ـ همجوری پایانه ترمینال با زمین‌های باز شهری، بیمارستان‌ها و مراکزآتش‌نشانی مناسب و مطلوب و با پارک‌ها، مناطق مسکونی، آموزشی و مذهبی نامناسب و نامطلوب است.

۲ ـ ۱۶ ـ ٦ ـ ضوابط و مقررات مربوط به دسترسی ها

دسترسی سواره و پیاده به تمام کاربریهای حمل و نقل و انبار ها می باید از طریق خیابان های جمع و پخش کننده (محلی اصلی) و شریانی درجه ۲ انجام گیرد.

۲ ـ ۱۶ ـ ۷ ـ ضوابط و مقررات مربوط به سرانه ها

پیش‌بینی سطوح و سرانه های کاربردی حمل و نقل و انبارها بر اساس سرانه های پیشنهادی زیر در تمام محلات، نواحی و مناطق الزامی است.

جدول ٤٨ـ سرانه های پیشنهادی طرح تفصیلی در ارتباط با کاربری حمل و نقل

محله (مترمربع)	ناحیه (مترمربع)	منطقه و شهر (مترمربع)	جمع (مترمربع)
-	-	۱	۱

۲-۱۷- ضوابط و مقررات مربوط به کاربری پارکینگ

جداول میزان رعایت پارکینگ برای هر کاربری در پیوست شماره ۱ ضوابط به تفکیک ذکر شده است.

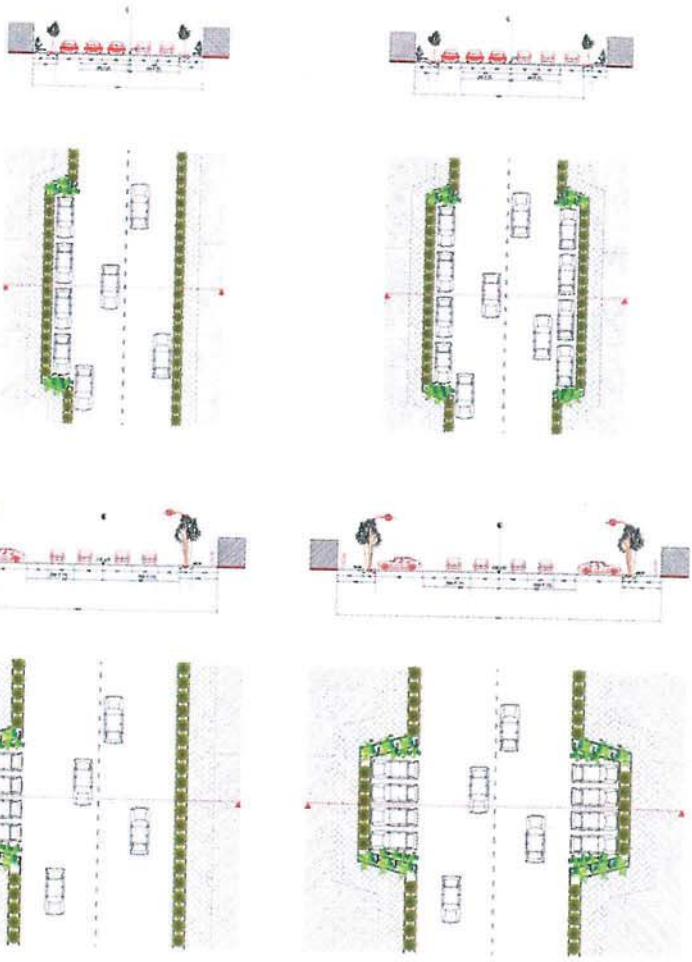
پارکینگ‌ها معمولاً به اشکال زیر در شهرها کاربرد دارند. در زیر به معرفی ضوابط و مقررات آنها می‌پردازیم:

۲ - ۱۷ - ۱ - پارکینگ های حاشیه ای (برمعبر)

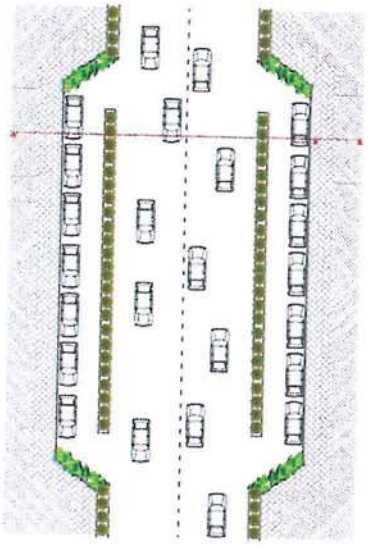
- پارکینگ هایی که جهت توقف موقت در کنار شبکه معابر شهر احداث می شوند را پارکینگ های حاشیه ای می گویند.

پیش‌بینی این پارکینگ‌ها در کنار معابر راه‌های شریانی درجه ۲ اصلی (طبق نقشه عملکرد شبکه معابر) با ایجاد تمهیدات مناسب مانند مجزا شدن از باند سواره، ایجاد باند کندرو یا پاشنه و ... به نحوی که به جریان ترافیک لطمه‌ای وارد نکند بلامانع است.

- رعایت پارکینگ حاشیه ای (بر معبر) برای کاربری های تجاری و خدماتی نواری طبق دسته بندی معابر بر اساس ضوابط پارکینگ کاربری های تجاری و خدماتی و نقشه شبکه معابر مشمول الزامی است.
- همچنین پیش‌بینی پارکینگ بر معبر در حاشیه ورودی کاربریهای عمومی و خدماتی در معابری که مشمول پارکینگ های حاشیه ای(نواری) نمی شود حداقل به عمق ۲/۵ متر الزامی است.
- ایجاد رمپ استاندارد معلولین به موازات بر پلاک در پارکینک بر معبر مجاز بوده و این مساحت جزو پارکینک محسوب می شود.







۲ ـ ۱۷ ـ ۲ـ پارکینگ میهمان

در مجتمع‌ها و قطعات مسکونی سه طبقه مستقل و بیشتر، رعایت پارکینگ مهمان در امتداد کل عرض پلاک و در بر معبر ورودی و با عمق حداقل ۲/۵ ضروری است. ایجاد هرگونه سازه ثابت بر روی پارکینگ میهمان ممنوع می باشد. احداث زیرزمین غیر مسکونی در سطح پارکینگ مهمان به نحوی که ارتفاع آن از کف معبر بیشتر نباشد به شرط پیوستگی با زیر زمین با رعایت اصول سازه ای؛ مجاز است. در خصوص مجتمع های آپارتمانی، پارکینگ مهمان باید به نحوی باشد که علاوه بر موارد فوق، حداقل معادل ۱۰٪ تعداد پارکینگ های مورد نیاز داخل نیز باشد.

بدیهی است مساحت پارکینگ میهمان جزئی از فضای باز محاسبه شده و در محاسبات تراکم و پیش روی نیز منظور می گردد.

۲ ـ ۱۷ ـ ۳ـ ضوابط و مقررات پارکینگ طبقاتی (یک طبقه و چند طبقه)

۱. شهرداری موظف است در محل‌های مشخص شده در طرح تفصیلی، پارکینگ عمومی احداث نماید.

۲. شهرداری می‌تواند علاوه بر پارکینگ‌های پیش‌بینی شده در طرح تفصیلی، نسبت به احداث پارکینگ‌های عمومی براساس ضوابط و مقررات مربوطه اقدام نماید.

۳. در پارکینگ‌های عمومی احداث بنا برای نگهبان حداکثر ٤٠ مترمربع مجاز است.

٤. احداث پارکینگ‌های چند طبقه با استفاده از تسهیلات شهرداری و یا به صورت مشارکتی یا مستقل با تائید طرح توسط شهرداری بلامانع است. توصیه می شود شهرداری تسهیلاتی شامل معافیتهای عوارض نوسازی و غیره در اختیار متقاضیان قرار دهد.

٥. در محورها و مراکز سفرساز شهری که تعداد مراجعین بیشتری دارد، پیش بینی و احداث پارکینگ‌های عمومی توسط شهرداری الزامی است. حداکثر شعاع دسترسی پارکینگ عمومی به کاربری‌های سفرساز ۳۰۰ متر است.

٦. در کاربری‌های سفرساز(جاذب ترافیک) خصوصی موجود، با پیشنهاد شهرداری و تایید شورای هماهنگی ترافیک استان، مالکان باید فضایی را به شعاع ۳۰۰ متر و مساحت تقریبی ۵۰۰ متر جهت پارکینگ مراجعان احداث نماید.

۷. حداقل مساحت پارکینگ‌های طبقاتی ۱۰۰۰ متر مربع می‌باشد.

۸. احداث خدمات عمومی سرویس ماشین (شامل کارواش، تعویض روغن و تعویض لاستیک) در حداکثر ۱۰ ٪ کل سطح زیربنا در پارکینگ های عمومی طبقاتی مشروط به رعایت ضوابط و رعایت پارکینگ آن عملکرد مجاز می باشد.

۹. تغییر کاربری از هر کاربری به کاربری پارکینگ با در نظر گرفتن شبکه ها و سایر ضوابط همجواری مجاز می باشد. این ضابطه در کل شهر قابل اعمال می باشد.

۱۰. در پارکینگ احداث سرویس بهداشتی عمومی الزامی است.

۲ ـ ۱۷ـ ٤ ـ ضوابط و مقررات پارکینگهاي مشترك عمومی کاربری های غیر مسکونی

۱. در صورت کسری پارکینگ و عدم امکان رعایت پارکینگ در داخل پلاک (حذف اجباری پارکینگ) در کاربری‌های غیر مسکونی باید پارکینگ‌های مشترک به شرح زیر در طرح رعایت و احداث شود:

۲. کلیه واحدهای استفاده‌کننده از پارکینگ مشترک عمومی باید درفاصله مناسبی از محل پارکینگ قرارداشته باشند و محل پارکینگ به کلیه اماکن مربوطه دارای دسترسی پیاده و سواره مناسب باشد.

۳. فاصله مجاز هر کاربری تا پارکینگ مشترک عمومی حداکثر ۳۰۰ متر می‌باشد. محل این پارکینگ در فاصله تعیین شده با تایید شهرداری می تواند در عمقی باشد که گذر دسترسی مناسب به خیابان محل وقوع ملک داشته باشد.

٤. مساحت پارکینگ مشترک عمومی باید به اندازه‌ای باشد که نیاز پارکینگ واحدهای مربوطه را رعایت نماید و حداقل مساحت آن ۵۰۰ متر مربع توسط مالک، مالکین (با تایید شهرداری) و یا شهرداری به نیابت از مالک با اخذ عوارض به نرخ روز و با قیمت کارشناسی اقدام گردد.

۵. انجام مقدمات جهت اطمینان از تعیین کاربری اراضی مورد نظر جهت احداث پارکینگ مشترک عمومی قبل از صدور پروانه ساختمانی برای ساختمان اصلی ضروری است.

ـ ضوابط و مقررات عمومی پارکینگها (مساحت و ویژگیهای ساختمانی)

۱. بعداز تاریخ تصویب و ابلاغ طرح تفصیلی، صدور یا تجدید پروانه برای هر نوع کاربری از طرف شهرداری مشروط به پیش‌بینی و رعایت پارکینگ براساس ضوابط و مقررات مربوطه است.

۲. ضوابط و مقررات احداث، رعایت و میزان پارکینگ برای هر نوع کاربری در جداول پارکینگ آورده شده است و رعایت آن الزامی است.

۳. مالکان و احداث کنندگان انواع ساختمان‌ها موظف هستند که طبق ضوابط و مقررات مربوط به آن نوع کاربری، تعداد پارکینگ‌های لازم را مطابق جدول در بر معبر و در ساختمان یا محوطه خود پیش‌بینی و رعایت کنند.

٤. در کاربری‌های عمومی (غیر از مسکونی) حداکثر ۲۰ درصد از مساحت فضای باز را می توان به پارکینگ اختصاص داد.

٥. احداث پارکینگ‌های عمومی (توسط شهرداری) باعث تقلیل تعداد پارکینگ‌های مورد نیاز کاربری‌ها نمی‌شود.

٦. در طرح های آماده سازی که محل مناسب پارکینگ طراحی شده است، این تعداد در محاسبه تعداد پارکینگ مورد نیاز کاربری های عمومی مجاور لحاظ خواهد شد.

۷. مساحت خالص هر واحد پارکینگ مستقل در پارکینگ‌های سرپوشیده مجتمع‌ها باید شامل فضایی با ابعاد حداقل ٥ متر در ۲/٥ متر باشد. فضای لازم برای مانور(حرکت) وسیله نقلیه نیز علاوه بر مساحت خالص پارکینگ می‌باید در نظر گرفته شود.

۸. رعایت حداقل عرض تمام شده ۳ متر برای یک واحد پارکینگ و ٥ متر برای دو واحد پارکینگ به طول ٥ متر الزامی است. این ابعاد خاص محل توقف خودرو است و شامل مسیر عبور و مرور نمی‌شود.

۹. اگر تعداد پارکینگ مورد نیاز بیش از یک واحد باشد، پشت هر محل پارک اتومبیل باید سطحی بطول حداقل ٥ متر و عرض ۲/٥ متر جهت فضای مانور (حرکت) رعایت گردد.

۱۰. مبنای محاسبه مساحت ناخالص هرواحد پارکینگ برای کلیه کاربری ها ۲٥ مترمربع می باشد.

۱۱. در پارکینگ های طبقاتی امکان تفکیک هر جای پارک و صدور سند اعیانی مجزا وامکان نقل و انتقال آن با رعایت و مقررات جاری شهرداری و شورای شهر مجاز می باشد.

۱۲. در محورها و مناطقی از شهر مانند بلوار آیت ا... طالقانی، خیابان امام، خیابان کاشانی و ... که به علت کثرت و ازدحام واحد های تجاری خدماتی، کمبود پارکینگ وجود دارد با محوریت شهرداری نسبت به تعیین تکلیف و رعایت پارکینگ واحدها بخصوص واحد های بدون مجوز به صورت پارکینگ دائم و موقت طی مدت ٤ سال اقدام گردد.

۱۳. کسری پارکینگ در هر صورت می باید با اولویت رعایت، تعیین تکلیف گردد.

۱٤. ابعاد لازم جهت توقف دو خودرو در صورتیکه کنار یکدیگر قرارگیرند (با زاویه پارک ۹۰ درجه) ۲,٥ * ٥ متر می باشد. هنگامی که خودروها در طول و پشت سر یکدیگر قرار می گیرند ابعاد مورد نیاز ۲ * ٦ متر می باشد. در توقفگاههای سرپوشیده در صورتی که فاصله محور ستونها ٥ متر و فاصله داخلی بین دو ستون حداقل ٤,٥ متر باشد دو خودرو بین دو ستون می تواند قرار بگیرد. افزایش تعداد خودرو، با افزایش فاصله محور ستون ها برای هر ۲,٥ متر به ازای هر خودرو بلامانع است.

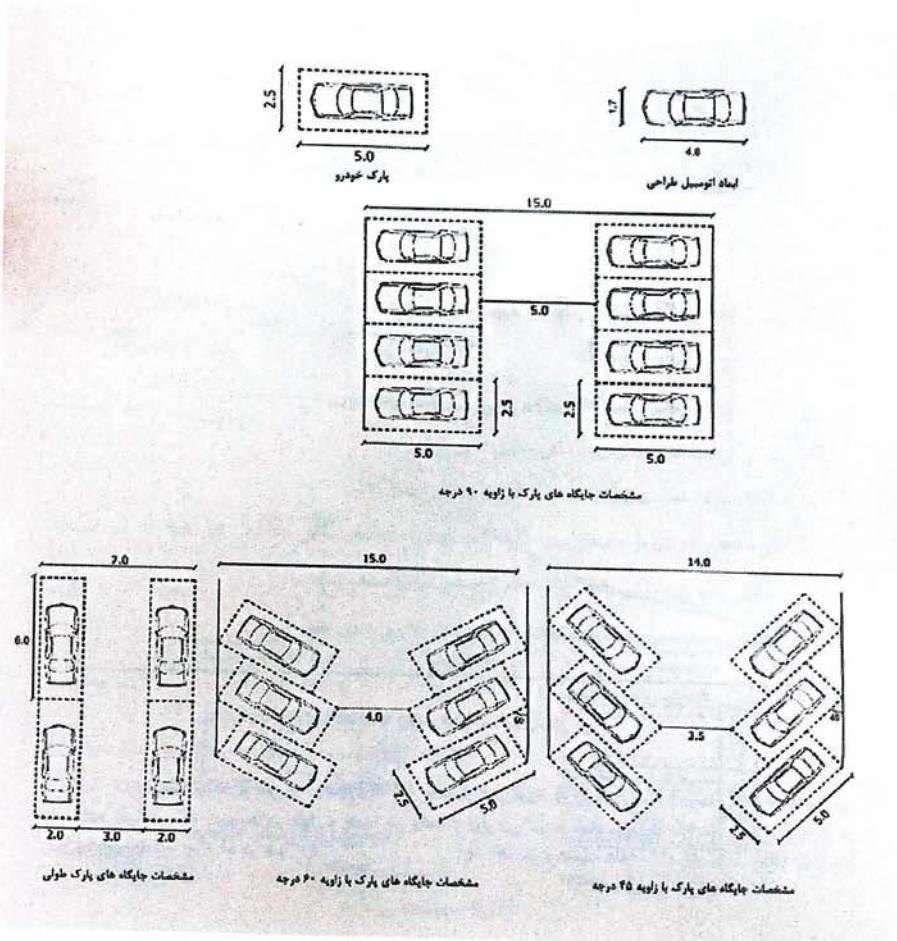
۱٥. حداقل عرض مسیر رفت و آمد (راهروها) در توقفگاه های بزرگ و متوسط نباید از ٥ متر کمتر و در محل ستونها از ٤,٥ کمتر باشد. شعاع میانی مسیر گردش خودرو در توقفگاه نیز نباید کمتر از ٥ متر در نظر گرفته شود.

۱۶. حداقل عرض پیشنهادی راهروهای پارکینگ های عمومی بر اساس زاویه قرارگیری اتومبیل از قرار جدول زیر است:

جدول ۴۹- حداقل عرض پیشنهادی راهروهای پارکینگ های عمومی بر اساس زاویه قرارگیری اتومبیل

زاویه قرار گیری اتومبیل (درجه)	حداقل عرض راهرو (متر)	جهت
۴۵	۴/۵	یک طرفه
۶۰	۴/۵	یک طرفه
۷۵	۵/۵ - ۶	یک طرفه
۹۰	۵/۵ - ۶	دو طرفه

تصویر ۲-مشخصات جایگاه های پارک با زوایای مختلف



۱۷. ـ حداقل عرض درب ورودی پارکینگ ۳ متر و حداکثر ۵ متر است. تفکیک درب ورودی پارکینگ از ورودی‌های پیاده رو در قطعات مسکونی با بیش از ٤ واحد ودر تمامی کاربریهای عمومی الزامی است.

۱۸. برای هر قطعه مسکونی یک ورودی برای پارکینگ باید در نظر گرفته شود، ولی چنانچه عرض قطعه از ۲۰ متر بیشتر باشد، ایجاد دو ورودی برای پارکینگ مجاز است.

۱۹. ـ ارتفاع مفید پارکینگ اختصاصی کاربری های غیر مسکونی در فضاهای سرپوشیده حداقل ۲/۲۰ متر از کف تا زیر سقف است.

۲۰. ـ فضاهای پارکینگ سرپوشیده باید دسترسی مستقیم به تمامی طبقات بنا داشته باشند.

۲۱. ـ درصورتی که پارکینگ در زیرزمین رعایت گردد و از رمپ استفاده شود، اولاً میزان شیب رمپ حداکثر ۱۵ درصد است. ثانیاً عرض رمپ نباید از ۳/۵ متر کمتر باشد، حداقل ارتفاع آن تا هر نقطه از سقف رمپ ۲/۱۰ متر است. در این حالت پیش‌بینی پله‌های دسترسی سریع به همکف الزامی است. اگر تعداد پارکینگ بیش از ۲۵ واحد باشد حداقل عرض رمپ ۵ متر یا یک ورودی و یک خروجی هر کدام به عرض ۳ متر می‌باشد. همچنین در فضای مانورگردش پارکینگ رعایت استاندارد و شاخص های مربوط به پارکینگ الزامی می باشد.

۲۲. ـ شروع رمپ از داخل ملک بعد از رعایت پارکینگ های حاشیه ای بر معبر، پارکینگ مهمان و پیاده رو مجاز می باشد.

۲۳. ـ اساس صدور پروانه ساختمانی برای هر نوع فعالیت (تجاری، خدماتی و....) علاوه بر رعایت تمامی ضوابط و مقررات مربوطه، منوط به رعایت و تعیین تکلیف تعداد پارکینگ مورد نیاز طبق ضوابط و مشخصات نقشه طرح و نقشه چیدمان پارکینگ داخل و مطابق جدول پارکینگ می باشد.

۲۴. ـ محل یا محل‌های مناسب پارکینگ که طبق ضوابط می‌تواند به صورت مسقف یا در فضای آزاد (حیاط) قطعه مالکیت با لحاظ سایر ضوابط شهرسازی رعایت شود، باید در نقشه‌هایی که جهت اخذ پروانه ساختمانی به شهرداری یا سایر مراجع ذیربط ارائه می‌شود، مشخص گردد.

۲۵. ـ بدیهی است که (تعداد پارکینگ‌های اعلام شده)، تعیین‌کننده پارکینگ‌های موردنیاز فعالیت‌های ذکر شده است و چنانچه سازمان‌های مرتبط با بنا دارای ضوابط خاص در مورد پارکینگ باشند، مقررات آنها نیز باید در نظر گرفته شود، در هر صورت رعایت حداقل تعداد پارکینگ قید شده در این ضوابط و مقررات الزامی است.

۲۶. ـ چنانچه مطابق با طرح تفصیلی یا مصوبات کمسیون ماده پنج در طبقات یک ساختمان فعالیت های مختلف (بجز مسکونی) طراحی شده باشد، تعداد پارکینگ ها بر مبنای هر فعالیت محاسبه شده و مجموع آنها معادل تعداد پارکینگ مورد نیاز خواهد شد.

۲۷. برای تمام مجتمع های آپارتمانی کاربری های عمومی فقط امکان گرفتن یک ورودی و یک خروجی برای پارکینگ (پارکینگ های طبقاتی زیر مجتمع) مجاز می باشد.

۲۸. محاسبه پارکینگ تمام کاربری ها بر اساس جدول پارکینگ محاسبه خواهد شد.

۲۹. اختصاص ۳ درصد از تعداد محل پارک در پارکینگ های عمومی به پارکینگ ویژه معلولین الزامی است.

۳۰. استفاده از آسانسور خودرو بر (جک) به عنوان تنها امکان دسترسی به پارکینگ مجاز نمی باشد. بدیهی است استفاده از آن به عنوان مسیر دوم در فضاهایی که دارای رمپ هستند مجاز می باشد.

ـ ضابطه پارکینگ معلولین مختص معلولین:

۱- عرض لازم جهت ایست یک واحد پارکینگ ویژه معلولین ۳/۵ متر است. برای دو واحد کنار هم عرض ٦,٥ متر و برای ۳ پارکینگ کنار هم برابر ۹,٥ متر می باشد.

۲- حداقل ارتفاع لازم جهت ایست پارکینگ معلول ۲/٤۰ متر است (به علت مانور ویلچر)

۳- در مجتمع های مسکونی بیش از ۲۰ واحد، باید ٥٪ پارکینگها به پارکینگ معلولین اختصاص یابد. در مجتمع های تجاری پیش بینی ٥ ٪ پارکینگ برای معلولین الزامی است.

٤- محل توقف اتومبیل افراد معلول می باید در نزدیکترین فاصله به درهای ورود و خروج و آسانسور پارکینگ باشد.

٥- محل توقف اتومبیل افراد معلول می باید بوسیله علائم مخصوص مشخص شود.

۲ ـ ۱۸ ـ ضوابط و مقررات مربوط به کاربری تاریخی

۲ ـ ۱۸ ـ ۱ ـ نحوه استفاده از اراضی

ـ نحوه استفاده از این کاربری بر اساس جدول ۱ (طبقه بندی فعالیت‌ها بر اساس مقیاس عملکردی آنها براساس مصوبه شواری عالی معماری و شهرسازی) مجاز می باشد.

اراضی این کاربری شامل اماکن و محوطه های تاریخی، موزه ها، بناهای یادبود، آرامگاه مشاهیر، امامزاده ها و بقاع متبرکه می گردد و همچنین دیگر اراضی که بر اساس تصویب در مراجع ذی صلاح واجد ارزش میراثی و تاریخی شناخته می شوند را نیز در بر می گیرد.

۲ ـ ۱۸ـ ۲ ـ ضوابط و مقررات مربوط به نحوه تفکیک

هیچ گونه تفکیکی در این اراضی مجاز نمی باشد.

۲ ـ ۱۸ ـ ۳ ـ ضوابط و مقررات مربوط به نحوه احداث بنا و رعایت پارکینگ

- هرگونه اقدام عمرانی در عرصه و حرایم کلیه محوطه ها و بناهای واجد ارزش تاریخی که در فهرست آثار ملی ایران به ثبت رسیده است می باید با رعایت دقیق اصول، مبانی و ارزش های معماری و شهرسازی و مسائل همجواری با اخذ نظر اداره کل میراث فرهنگی صورت گیرد.
- بناهای واجد ارزش تاریخی و معماری ثبت شده در فهرست آثار ملی ایران در صورت عدم امکان رعایت پارکینگ به دلیل ضرورت حفظ ارزش های کالبدی – تاریخی ملزم به رعایت پارکینگ مشترک یا عمومی و در فاصله حداکثر ۳۰۰ متری با همکاری و هماهنگی شهرداری و اداره کل میراث فرهنگی می باشد.

۲ ـ ۱۹ ـ ضوابط و مقررات مربوط به فضای سبز و پارک‌ها

۲ ـ ۱۹ ـ ۱ ـ نحوه استفاده از اراضی

ـ نحوه استفاده از این کاربری بر اساس جدول ۱ (طبقه بندی فعالیت‌ها بر اساس مقیاس عملکردی آنها براساس مصوبه شواری عالی معماری و شهرسازی) مجاز می باشد.

ـ احداث تأسیسات وابسته به پارکها و فضاهای سبز از قبیل تئاتر در هوای آزاد، فضاهای بازی و تفریحی کودکان، گلخانه، کتابخانه کوچک و موارد مشابه مجاز است.

ـ پیش‌بینی عملکردهای ورزشی- تفریحی روباز در زمین‌های ۵۰۰ متر مربع و بالاتر حداکثر تا ۱۵ درصد سطح زمین، توسط مجریان بلامانع است. این عملکردها روباز بوده و جزء زیربنا محسوب نمی‌شود.

ـ احداث فضاهای سبز و پارک توسط بخش خصوصی با رعایت ضوابط و مقررات مجاز است.

احداث فضاهای تجاری – خدماتی غیر قابل فروش و تفکیک در پارکها صرفا جهت سرویس دهی به مراجعین پارک و تا ۵ ٪ مساحت پارک و حداکثر تا ۵۰۰ متر مربع مجاز می باشد.

۲ ـ ۱۹ ـ ۲ ـ ضوابط و مقررات مربوط به نحوه تفکیک

جدول ۵۰ ـ نحوه تفکیک کاربری فضای سبز

رده	حداقل مساحت زمین (مترمربع)
مرکز محله	۷۵۰
مرکز ناحیه	۱۵۰۰

ـ احداث سرویس‌های بهداشتی و سکوی نماز خوانی در پارک‌ها و فضاهای سبز با وسعت ۱۵۰۰ مترمربع و بیشتر الزامی‌است.

۲ ـ ۱۹ ـ ۳ ـ ضوابط و مقررات مربوط به نحوه احداث بنا و رعایت پارکینگ

جدول ۵۱ ـ نحوه احداث بنا و رعایت پارکینگ فضاهای سبز

حداکثر سطح اشغال (٪)	حداکثر تراکم (٪)
۱۰	۲۰

ـ کلیه طراحی های فضاهای سبز می‌باید به تائید معاونت شهرسازی شهرداری برسد.

ـ احداث دیوار و حصار به دور پارک‌ها و فضاهای سبز عمومی غیرمجاز است.

ـ تعداد پارکینگ مورد نیاز بر اساس جدول محاسبه پارکینگ ها محاسبه می گردد و رعایت آن الزامی است (پیوست شماره ۱).

ـ پیش‌بینی جاپارک در کنار خیابان‌های اصلی مجاور به پارک‌ها و فضاهای سبز الزامی است.

ـ رعایت موارد ایمنی و اخذ تأییدیه سازمان آتش‌نشانی برای احداث بنا در پارک‌ها لازم است.

ـ تملک باغات موجود توسط شهرداری در جهت احداث پارک و فضای سبز و پارک های موضوعی مانند پارک بانوان و مینیاتوری و ... توصیه می گردد.

۲ ـ ۱۹ ـ ٤ ـ ضوابط و مقررات مربوط به مکان یابی یا مکان گزینی

مکان گزینی پارک‌ها در قالب تقسیمات کالبدی و بر مبنای مقیاس عملکرد آنها امکان پذیر است.

۲ ـ ۱۹ ـ ۵ ـ ضوابط و مقررات مربوط به تغییر کاربری

تغییر کاربری فضاهای سبز منوط به تعیین سطح جایگزین و اخذ مجوز از کمیسیون ماده پنج می باشد.

۲ ـ ۱۹ ـ ۶ ـ ضوابط و مقررات مربوط به همجواری ها

همجواری این کاربری با کلیه کاربری‌ها مناسب است.

۲ ـ ۱۹ ـ ۷ ـ ضوابط و مقررات مربوط به دسترسی ها

دسترسی سواره به تمام پارکها الزامی است.دسترسی به پارک‌های محله‌ای از طریق خیابان-های محلی فرعی، دسترسی به پارک‌های ناحیه‌ای از طریق خیابان‌های محلی اصلی و شریانی درجه ۲ فرعی و دسترسی به پارکهای منطقه‌ای و شهر از طریق معابر شریانی درجه ۲ و شریانی درجه ۱ منوط به ایجاد کندرو می‌باشد.

۲ ـ ۱۹ ـ ۸ ـ ضوابط و مقررات مربوط به سرانه ها

پیش بینی سطوح و سرانه های کاربری فضای سبز بر اساس سرانه های پیشنهادی زیر در تمام محلات، نواحی و مناطق الزامی است.

جدول ۵۲ ـ سرانه های پیشنهادی طرح تفصیلی در ارتباط با فضای سبز

محله (مترمربع)	ناحیه (مترمربع)	منطقه و شهر (مترمربع)	جمع (مترمربع)
۳	۲	۳	۸

۲ ـ ۲۰ ـ حرایم و ضوابط مربوطه

ـ نحوه استفاده از این کاربری بر اساس جدول ۱ (طبقه بندی فعالیت‌ها بر اساس مقیاس عملکردی آنها براساس مصوبه شواری عالی معماری و شهرسازی) مجاز می باشد.

ـ تأسیسات آبرسانی، برقرسانی، گازرسانی، تأسیسات تدافعی شهر، مراکز انتظامی، سایت‌های رادار، مراکز فنی مخابرات، مراکز فنی رادیو و تلویزیون و خطوط راه‌آهن و برخی راه‌های اصلی و همچنین رودخانه‌ها و مسیل‌ها و بویژه قنوات و ... باید دارای حرایم باشند. این حرایم بر مبنای ضوابط و مقررات موردی هر ارگان و نهاد مشخص می‌گردد.

ـ حریم انهار طبیعی یا رودخانه اعم ازاینکه آب دائمی یا فصلی داشته باشد، از ۱ تا ۲۰ متر خواهد بود که حسب مورد با توجه به وضع رودخانه یا نهر طبیعی یا مسیل ازاطراف بستر به وسیله وزارت نیرو تعیین می‌گردد.

ـ در طرح تفصیلی شهر یزد جهت رعایت حرایم، استعلامات مربوطه انجام و اطلاعات دریافت شده در نقشه کاربری اراضی مشخص شده‌است.

ـ رعایت حرایم بر اساس ضوابط و مقررات ارگانهای مربوطه الزامی می باشد و در صورت تغییرات جایگزین حرایم قبلی خواهد شد.

ـ هر گونه دخل و تصرف در حرایم باید زیر نظر نهادهای مرتبط انجام شود.

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

الف ـ حرایم چاه‌های عمیق ونیمه عمیق تأمین آب شرب به ترتیب دایره‌ای به شعاع ۵۰ و ۱۰۰ متر است.

ب ـ حرایم انهار نسبت به آبدهی آنها مطابق مصوبه شماره ٤٧٣٤٧/ ت ۱۹۳ مورخ ۱۳۷۱/۵/٦ هیأت وزیران به شرح جدول زیر است :

جدول ۵۳ ـ حرایم انهار نسبت به آبدهی آنها

میزان آبدهی انهار و شبکه آبیاری	حریم مطابق مصوبه شماره ۴۷۳۴۷/ت ۱۹۳در طرفین
بیش از ۱۵ مترمکعب در ثانیه	(۱۵ـ۱۲) متر
ما بین ۱۰ تا ۱۵ مترمکعب در ثانیه	(۱۲ـ۸) متر
ما بین ۵ تا ۱۰ مترمکعب در ثانیه	(۸ـ٦) متر
ما بین ۲ تا ۵ مترمکعب در ثانیه	(٦ـ٤) متر
ما بین ۱ تا ۲ مترمکعب در ثانیه	(٤ـ۲) متر
ما بین۱۰۰ تا۱۰۰۰ لیتر در ثانیه	۱ تا ۲ متر
کمتر از ۱۰۰ لیتر در ثانیه	۱ متر

حریم لوله های آبرسانی شهری

ـ مطابق مصوبه شماره ٤٧٣٤٧/ت ۱۹۳ مورخ ۱۳۷۱/۵/٦ هیأت وزیران حریم لوله‌های آبرسانی به شرح زیر تعیین شده است.

الف ـ حریم لوله آبرسانی با قطر ۵۰۰ میلیمتر، در کل ٦ متر (۳ متر از هر طرف نسبت به محور).

ب ـ حریم لوله آبرسانی با قطر ۵۰۰ تا ۸۰۰ میلیمتر، در کل ۸ متر (٤ متر از هر طرف نسبت به محور).

ج ـ حریم لوله آبرسانی با قطر ۸۰۰ تا ۱۲۰۰ میلیمتر، در کل ۱۰ متر (۵ متر از هر طرف نسبت به محور).

د ـ حریم لوله آبرسانی با قطر ۱۲۰۰ میلیمتر به بالا، در کل ۱۲ متر (٦ متر از هر طرف نسبت به محور).

تبصره ۱ ـ درصورتی که بخشنامه جدیدی در این خصوص ابلاغ گردد ملاک عمل واقع می گردد.

تبصره۲ـ در صورتی که لوله های آبرسانی به موازات و در حریم یکدیگر نصب شوند، حد خارجی حریم به اعتبار قطر آخرین لوله تعیین می‌شود.

تبصره ۳ـ بستر مسیل‌های پس از کانال سازی وکاهش ، کماکان در اختیار دولت بوده واشخاص حق تصرف درآن را ندارند.

حریم خطوط فشار قوی انتقال برق

حریم خطوط انتقال برق طی مصوبه ۹٤/۲/٦ از قرار زیر می باشد:

- حریم زمینی خطوط انتقال ٦۳ کیلو ولت به فاصله ۸ متر از فاز کناری خط
- حریم زمینی خطوط انتقال ۱۳۲ کیلو ولت به فاصله ۹ متر از فاز کناری خط
- حریم زمینی خطوط انتقال ۲۳۰ کیلو ولت به فاصله ۱۱/۹ متر از فاز کناری خط
- حریم زمینی خطوط انتقال ٤۰۰ کیلو ولت به فاصله ۱٤ متر از فاز کناری خط

هرگونه عملیات ساختمانی و اقدماتی نظیر ایجاد تاسیسات صنعتی، مسکونی، مخازن سوخت، انبارداری و تاسیسات دامداری یا باغ یا درختکاری در مسیر و حریم زمینی و هوایی خطوط انتقال و توزیع برق ممنوع است.

کلیه عملیات مربوط به راه سازی، کشاورزی، حفر چاه و قنوات، عبور و حمل بار و ماشین آلات مانند آن در مسیر حریم خطوط نیروی برق و در زیر آن حریم توسط اشخاص حقیقی یا حقوقی باید با رعایت اصول حفاظتی به منظور جلوگیری از بروز خطرات جانی و ورود خسارات مالی باشد و

در مورد حفر چاه و راه سازی اخذ استعلام و مجوز کتبی از شرکت برق منطقه ای یزد ضروری می باشد.

حریم خطوط انتقال گاز

-احداث مجتمع‌های مسکونی و کاربری‌های عمومی که موجب گردآمدن جمعیت در آنها می‌شود، در حریم خطوط لوله گاز غیر مجاز است.

-ورود خطوط لوله گاز با فشار بیش از ۳۰۰ پوند بر اینچ مربع به داخل شهرها غیرمجاز است. ضروری است محل احداث ایستگاه‌های تقلیل فشار در خارج از محدوده شهر پیش‌بینی گردد.

-حداقل فاصله پایه‌های خطوط هوایی انتقال نیرو از جداره لوله‌های گاز در مسیرهای موازی و در تقاطع‌ها بدین شرح می باشد:

جدول ٥٤- حداقل فاصله پایه‌هاي خطوط هوايي انتقال نيرو از جداره لوله‌هاي گاز در مسيرهاي موازي و در تقاطع‌ها

ولتاژ	حداقل فاصله به متر
۲۲۰ و ۳۸۰ ولت	۰/۵
۲۰ کیلو ولت	۲
٦۳ کیلو ولت	۷
۱۳۲ کیلو ولت	۱۰
۳۲۰ کیلو ولت	۲۰

جدول ٥٥ -حداقل فاصله كابل هاي زيرزميني برق از جداره لوله هاي گاز در مسيرهاي موازي

ولتاژ	حد فاصله به متر
۲۲۰ و ۳۸۰ ولت	۱
۲۰ کیلو ولت	۲
٦۳ کیلو ولت	۳

جدول ٥٦- حداقل فاصله های عمومی بین کابل ها و لوله های گاز در تقاطع ها

ولتاژ	حداقل فاصله
۲۲۰ و ۳۸۰ ولت	٥٠سانتی متر
۲۰ کیلو ولت	۱ متر
٦۳ کیلو ولت	۱/۵ متر

ـ حداقل حریم خطوط لوله گاز در محل تقاطع با رودخانه‌ها در ارتباط با غیرمجاز بودن برداشت مخلوط‌های رودخانه‌ای ۲۵۰ متر از طرفین لوله تعیین شده است.

ـ با توجه به وجود جاده گازی و خطوط انتقال گاز در محدوده شهر یزد، در راستای مدیریت بحران و پدافند غیرعامل توصیه می شود که در برنامه میان مدت مدیریت استان انتقال آن به خارج از محدوده پیگیری و اجرایی شود.

حرایم خطوط راه‌آهن یزد به شرح زیر است:

ـ حرایم درجه یک راه‌آهن ۱۷/۵ متر

ـ حریم درجه ۲ (حریم تأسیسات راه‌آهن) ۳۰ متر، در این حریم امکان ایجاد معابر مجاز می باشد.

ـ مجموع حرایم معادل ٤٧/٥ متر

توضیح: در حریم درجه یک هر نوع فعالیت عمرانی و ساختمان‌سازی ممنوع است .

حریم قنوات:

ـ چاه قنوات متروکه و دایر شهر با علمک در محدوده چاه توسط شرکت آب منطقه ای یزد نشانه گذاری و حفظ، که به شهرداری اعلام گردیده است درمورد قنوات متروکه نیاز به رعایت هیچ گونه حریمی نداشته و درخصوص قنوات دایر رعایت حریم به شعاع ٦ متری الزامی است.

حرایم امنیتی:

برابر ضوابط و مقررات و بخشنامه های ابلاغی حریم امنیتی مورد نیاز اماکن امنیتی و حساس بشرح زیر می باشد.

- اماکن با طبقه بندی «مهم»: حریم امنیتی اماکن «مهم» با ایجاد حداقل یک خیابان ١٦ متری در اطراف مکان و محدودیت ارتفاع در احداث بنای جدید، حداکثر دو طبقه تا فاصله ۵۰ متری و از

فاصله ۵۰ تا ۱۰۰ متری حداکثر ٤ طبقه و از فاصله ۱۰۰ تا ۲۰۰ متری حداکثر ٥ طبقه بعد از خیابان مذکور می باشد.

- اماکن با طبقه بندی «قابل حفاظت» : حریم امنیتی اماکن «قابل حفاظت»، با ایجاد یک خیابان ۸ متری در اطراف و محدودیت ارتفاع در احداث بنای جدید حداکثر ۲ طبقه در عمق ۲۰ متری به گونه‌ای که ساختمان های اطراف اشرافی بر اماکن مربوطه نداشته باشند.

۲ ـ ۲۱ـ ضوابط و مقررات مربوط به محورهای پیاده و فضاهای سبز خطی

مهمترین هدف از این ضابطه توجه به عبور پیاده می باشد.

۱ـ این اراضی می‌باید توسط شهرداری کف‌سازی و محوطه‌سازی شده و برای عبور و مرور پیاده مورد استفاده قرار گیرند

۲ـ پیش بینی فضای سبز و مبلمان شهری مناسب همانند نیمکت، نما، سطح زباله، جعبه گل، کیوسک-های تلفن و نظایر آن در طراحی و احداث محورهای پیاده و فضای سبز خطی ضروری است.

۳ـ این اراضی باید چنان طراحی شوند که در مواقع خاص امکان عبور وسیله نقلیه اضطراری مقدور باشد.

٤ـ نورپردازی این اراضی الزامی است.

٥ـ صرفا احداث ورودی پیاده ونورگیری(ایجاد پنجره) از محورها و فضاهای سبز خطی بلامانع است.

٦ ـ طراحی این محورها بگونه ای باید باشد که عبور و مرور معلولین جسمی حرکتی و افراد کهنسال به سهولت انجام شود.

۲ ـ ۲۲ ـ ضوابط و مقررات عمومي شبکه معابر

شبکه معابر استخوان‌بندی اصلی شهر را تشکیل داده و نقش دسترسی و جابجایی را بر عهده دارد. (شبکه معابر در نقشه کاربری اراضی به صورت سفید و در نقشه های عرض شبکه معابر و عملکرد شبکه معابر به طور دقیق ارائه شده است.)

در کلیه آئین‌نامه‌ها و دستورالعمل‌های مرتبط شبکه معابر شهری، اقدام به تقسیم‌بندی خیابان‌ها از منظر رده‌عملکردی یک ضرورت محسوب می‌گردد. این امر صرف نظر از ارائه طبقه‌بندی ضوابط و معیارها، متضمن نگرش سیستماتیک به سلسله مراتب عملکردی شبکه معابر شهری نیز می‌باشد. بعبارت دیگر حرکت از جزء به‌کل در شبکه بصورت دسترسی محلی، جمع و پخش کننده، شریانی درجه ۲، شریانی درجه ۱، بزرگراه، آزادراه به طراح این امر را القاء می‌نماید که باید از سطوح ارتباطی، حداکثر دسترسی‌و حداقل سرعت به سمت سطوح حداقل دسترسی‌و حداکثر سرعت حرکت نموده‌و در این فراگرد از ایجاد دسترسی‌های غیر اصولی در رده‌های شریانی و با سرعت زیاد در رده‌های محلی خودداری نماید.

۲ـ۲۲ـ۱ـ تعیین سلسله مراتب شبکه معابر موجود

با توجه به مشخصات فیزیکی معابر و عملکرد ترافیکی آنها در انتقال و هدایت ترافیک شهری و باتوجه به آئین‌نامه طراحی راه‌های شهری، شبکه معابر شهری بر اساس عملکرد آنها در توزیع و هدایت ترافیک به گروه‌های ذیل طبقه‌بندی می‌گردد:

در این بخش پیش از معرفی ضوابط و معیارهای شبکه معابر، ابتدا رابطه عرض سواره‌رو و سلسله مراتب عملکردی معبر تعیین می‌گردد.

جدول۵۷ـ مشخصات شبکه ارتباطی شهری و فراشهری

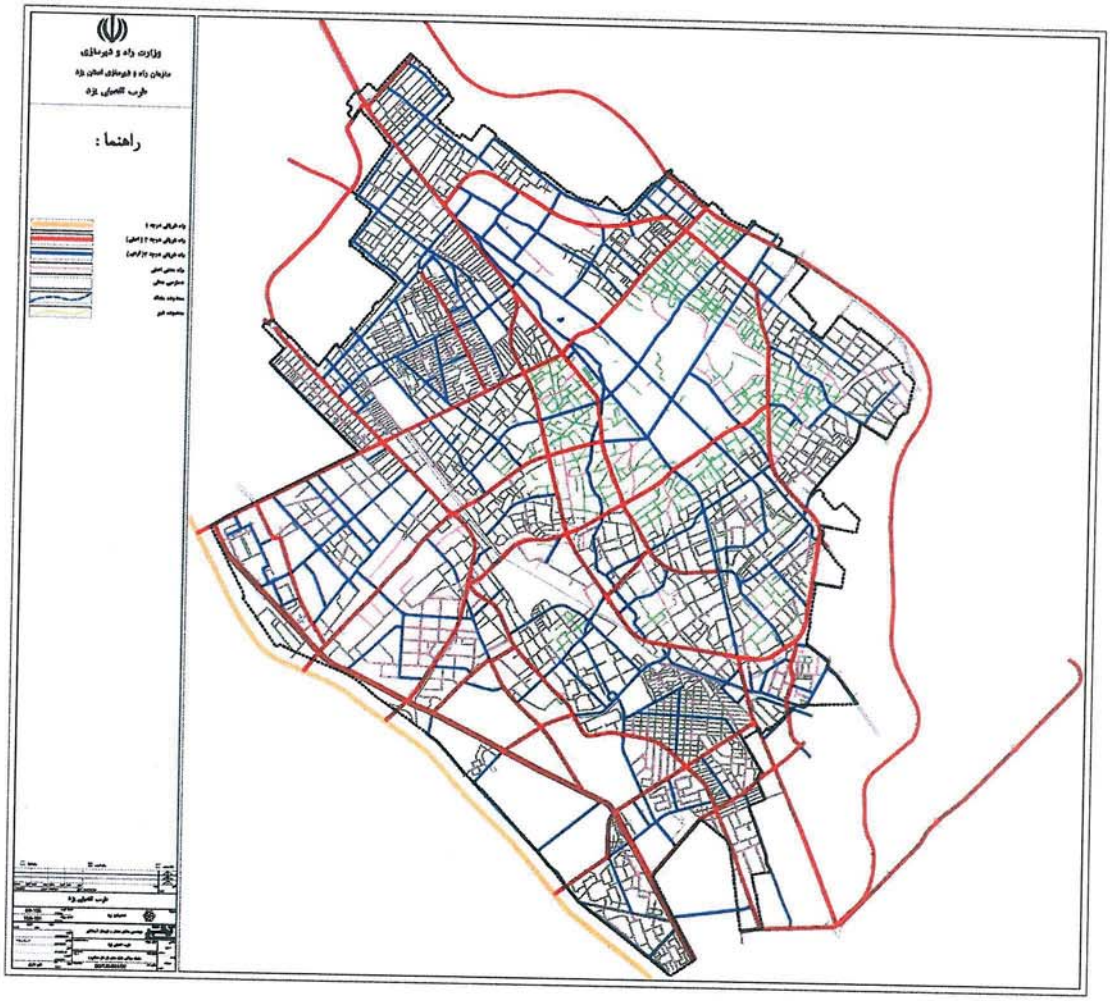
رده‌بندی	نوع عملکرد	عرض معبر (متر)	تعداد خط عبوری
محلی	کوچه ها	کمتر از ۱٤ متر	یک خط عبور
	دسترسی محلی	۱٤-۲۰	یک خط عبوری در هر سو
شریانی درجه ۲	جمع و پخش کننده	۲۰-۳۵	۲-۳ خط در هر سو
	توزیع کننده اصلی	۳۵-٤۵	۳-٤ خط در هر سو
شریانی درجه ۱	بزرگراه	٤۵ -۷٦	۳-٦ خط در هر سو
	آزادراه	٤۵ -۷٦	۳-٦ خط در هر سو

تبصره: چنانچه عرض معبر مقادیر مابین دو رده عملکردی باشد، آن معبر متعلق به طبقهٔ عملکردی بالاتر است.

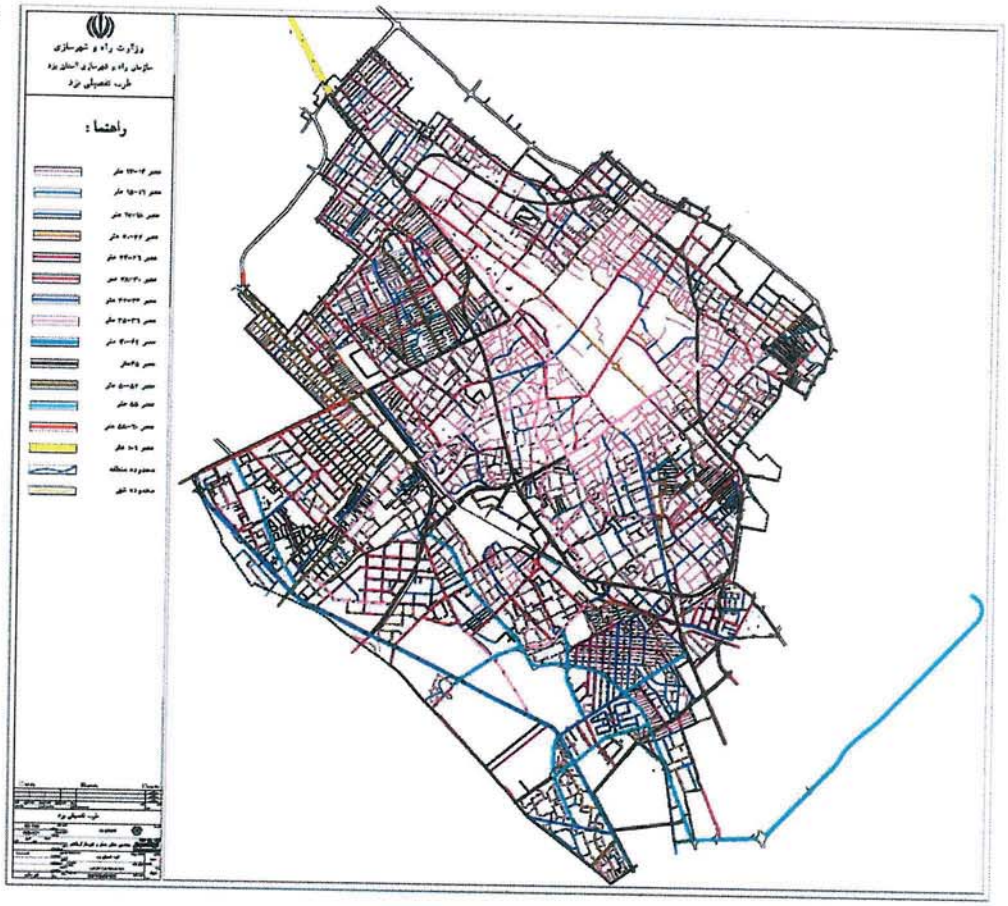
۲ـ۲۲ـ۲ـ بررسی ضوابط و مقررات اجرای شبکه معابر با تکیه بر عملکرد آنها:

در زیر نقشه سلسله مراتب عملکرد شبکه معابر و سلسله مراتب عرض شبکه معابر نشان داده شده است.

نقشه ٤ ـ سلسله مراتب عملکرد شبکه معابر شهر یزد



نقشه ۵ـ سلسله مراتب عرض شبکه معابر شهر یزد



ـ مقاطع عرضی پیشنهادی مشاور برای معابر با عرض های مختلف در پیوست ضوابط و مقررات طرح تفصیلی ارائه می شود.

الف ـ معابر شریانی درجه ۱ (بزرگراه و آزادراه)

در طراحی و بهره‌برداری از این خیابان‌ها، به نقش حرکت و جابجائی وسائل نقلیه موتوری توجه بیشتر شده و قابلیت دسترسی به این معابر، حداقل در نظر گرفته می‌شود. این معابر ارتباط با راه‌های برون شهری (محور مواصلاتی منطقه) را تأمین می‌نماید و نقش انتقال ترافیک درون شهری ـ برون شهری و همچنین بین منطقه‌ای را در سطح شهر ایفا می‌نمایند. تقاطع این محورها با سایر شبکه معابر شهری ترجیحاً به صورت غیر همسطح می‌باشد.

این معابر، خیابان‌هایی هستند که در طراحی و بهره‌برداری از آن به جابجایی وسایل نقلیه موتوری برتری داده می‌شود. برای رعایت این برتری، دسترسی وسایل نقلیه موتوری و همچنین عبور پیاده‌ها از عرض معبر کاملاً کنترل شده است. راه‌های شریانی درجه ۱ به دو گروه بزرگراه و آزادراه تقسیم می‌شوند.

ـ **آزادراه:** راهی است که در تمام طول آن ترافیک دو طرف به صورت فیزیکی از یکدیگر جدا بوده و جریان ترافیک در آن بدون وقفه آزاد است. برای تأمین چنین وضعیتی کلیه تقاطع‌ها از نوع غیر همسطح می‌باشد.

ـ **بزرگراه:** راهی است که ترافیک در طرفین آن به طور فیزیکی از یکدیگر جدا بوده و در طول‌های قابل ملاحظه‌ای جریان ترافیک پیوسته وجود دارد. برای تأمین چنین وضعیتی ورود و خروج وسایل نقلیه، کنترل شده بوده و صرفاً تعداد محدودی تقاطع همسطح وجود دارد که فاصله این تقاطع‌ها از یکدیگر حداقل ۲/۵ کیلومتر می‌باشد.

ـ عملکرد: راه‌های شریانی درجه ۱ برای ایجاد ارتباط سریع بین مناطق دور از هم در شهرهای بزرگ و همچنین اتصال شبکه معابر درون شهری به شبکه راه‌های برون شهری ساخته می‌شود.

ـ کنترل دسترسی: دسترسی وسایل نقلیه موتوری به راه‌های شریانی درجه۱ لازم است بصورت کامل کنترل شود. ضوابط کنترل به شرح ذیل می‌باشد:

۱ـ هیچ بنایی حق دسترسی مستقیم سواره به راه‌های شریانی درجه ۱ را ندارد.

۲ـ اتصال بناهای اطراف به راه‌های شریانی درجه ۱ بر پایه طراحی راه کندرو تأمین می‌شود که از نظر عملکردی یک راه شریانی درجه ۲ محسوب می‌گردد.

۳ـ آزادراه هیچ تقاطع همسطحی ندارد و فاصله تقاطع‌های همسطح در بزرگراه نباید کمتر از ۲/۵ کیلومتر باشد.

٤ـ فاصله بین ورودی‌ها و خروجی‌ها حسب تقدم و تأخر آنها، نباید از ۲۰۰ متر کمتر باشد و لازم است برای آنها خطوط افزایش و کاهش سرعت در نظر گرفته شود.

٥ـ پارک حاشیه‌ای در کنار بزرگراه‌ها و آزادراه‌ها غیرمجاز است. برای توقف اضطراری و پیاده و سوار کردن مسافر ضروری است مقاطعی را در حاشیه راه تعبیه نمایند.

ـ تعداد و عرض خطوط: حداقل تعداد خطوط در هر طرف ۳ و حداکثر ٦ خط تعیین می‌شود. تعداد خطهای اصلی نباید در فواصل کوتاه تغییر نماید. عرض خط عبوری در آزادراه ۳/٥ تا ۳/۷٥ و در بزرگراه ۳/۲٥ تا ۳/٥ متر می‌باشد.

ـ سرعت طرح: سرعت ملاک طراحی اجزاء راه،در آزادراه‌ها ۹۰ تا ۱۰۰ کیلومتر و در بزرگراه‌ها ۸۰ تا ۱۰۰ کیلومتر در ساعت است. در مواقع اتصال به راه‌های برون شهری سرعت طرح حداقل ۱۰ کیلومتر کمتر از سرعت طرح راه برون شهری می باشد.

ـ عرض پوسته : حداقل عرض به اضافه حریم ٤٥ و حداکثر ۷٦ متر است.

ب ـ معابر شریانی درجه ۲

این معابر، خیابان‌هایی هستند که در طراحی و بهره‌برداری از آن، به جابجایی و دسترسی وسایل نقلیه موتوری اولویت داده می‌شود و بدین منظور حرکت پیاده‌ها از عرض خیابان، کنترل شده می‌باشد. این محورها شبکه اصلی و استخوان‌بندی خیابان‌های درون شهری را تشکیل می‌دهند و بر حسب نوع و میزان دسترسی به دو گروه ذیل تفکیک می‌شوند:

ـ عملکرد:

۱- خیابان‌های توزیع‌کننده اصلی: در این معابر خاصیت حرکت حداکثر و قابلیت دسترسی به آنها حداقل می‌باشد. این محورها، ارتباط‌دهنده محورهای شریانی درجه ۱ با جمع و پخش کننده‌ها بوده می باشد که با رفوژ میانی اجرا می شوند.

۲ـ خیابان‌های توزیع‌کننده فرعی (جمع و پخش کننده): در این محورها خاصیت حرکت و دسترسی معابر تقریباً به یک میزان است.

ـ سرعت : سرعت مجاز وسایل نقلیه موتوری در راه‌های شریانی درجه دو، ۵۰ تا ۷۰ کیلومتر در ساعت می‌باشد.

ـ الزامات طراحی شبکه معابر درجه ۲

۱-طراحی شبکه براساس هسته‌های شهری که توسط راه‌های شریانی به یکدیگر ارتباط داده می‌شود انجام می‌گیرد.

۲-حتی‌الامکان شبکه خیابان‌های شریانی منطبق بر خطوط تمایل سفر قرار گیرد.

۳-درصورتیکه مناطق شهری وسیع بوده و مدت زمان سفر طولانی باشد، شبکه معابر شریانی درجه ۲ بایدبا معابر شریانی درجه ۱ تقویت شود.

٤-از قرار دادن تقاطع‌های پیچیده و تقاطع‌های با بیش از چهارشاخه در معابر شریانی خودداری شود.

ـ فاصله بین تقاطع‌ها: در مرکز شهر حدود فاصله محور تا محور تقاطع خیابان‌های شریانی درجه ۲ مابین ۳۰۰ تا ۵۰۰ متر و در حوزه‌های پیرامونی هسته مرکزی شهر این حدود بین ٤۰۰ تا ۸۰۰ متر توصیه می‌گردد.

ـ تقاطع با خیابان‌های محلی: تقاطع خیابان‌های محلی با خیابان‌های شریانی درجه ۲ اصلی، محدود به راست‌گرد می‌باشد که فواصل آنها نباید از ۱۰۰ متر کمتر باشد.

ـ تعداد خطوط عبور: تعداد خط‌های عبور در خیابان‌های شریانی درجه ۲ براساس حجم ترافیک ساعت طرح و ظرفیت هر خط تعیین می‌شود، بنابراین تعداد خط‌های اصلی حداقل ۲ و حداکثر ٤ عدد در هر جهت می‌باشد.

ـ عرض خط : عرض خطوط حداقل ۲/۷۵ متر و حداکثر ۳/۵۰ متر می‌باشد.

ـ رفیوژ میانی : استفاده از رفیوژ میانی در شبکه معابر شهری درجه ۲ توصیه می‌شود. عرض میانه نباید از یک متر کمتر باشد.

ـ عرض پوسته : عرض پوسته در معابر شریانی درجه ۲ (توزیع کننده اصلی) حداقل ۳۵ متر و حداکثر ٤۵ متر است.عرض پوسته در معابر شریانی درجه ۲ (جمع و پخش کننده) حداقل ۲۰ متر و حداکثر ۳۵ متر است.

ـ خیابانهای محلی (دسترسیهای محلی)

این معابر، خیابان‌هایی هستند که در طراحی و بهره‌برداری از آن نیازهای وسایل نقلیه موتوری، دوچرخه‌ها و عابرین پیاده بطور یکسان رعایت می‌شود. در این معابر جهت رعایت حال پیاده و دوچرخه، سرعت مجاز وسایل نقلیه پایین است.

ـ **سرعت و شیب طولی:** سرعت طرح در خیابان‌های محلی ۳۰ کیلومتر در ساعت است و شیب طولی عموماً ۳ تا ۷ درصد می‌باشد.

ـ **فواصل تقاطع‌ها از یکدیگر:** تقاطع خیابان‌های محلی حتی‌الامکان باید به صورت سه راه باشد و زاویه تقاطع کمتر از ٦٠ درجه نشود. حداقل فاصله تقاطع‌ها نسبت به یکدیگر در خیابان‌های محلی، ۲۰ متر می‌باشد.

ـ **اتصال به شبکه:** خیابان‌های دسترسی محلی صرفاً می‌توانند به خیابان‌های محلی اصلی (جمع و پخش کننده) اتصال یابند. حداقل فاصله دو تقاطع پیاپی خیابان‌های محلی اصلی با خیابان‌های شریانی درجه ۲ فرعی ۱۰۰متر می‌باشد. در مواردی که چاره‌ای جز اتصال خیابان‌های محلی به خیابان‌های شریانی درجه ۲ اصلی وجود ندارد، عملکرد باید صرفاً به صورت ورود و خروج بوده و فقط حرکت‌های راست‌گرد امکان پذیر باشد. در این حالت حداقل فاصله دو تقاطع پیاپی خیابان‌های محلی با شریانی درجه ۲ اصلی، ۲۰۰ متر خواهد بود.

ـ **فاصله دید:** حداقل فاصله دید در خیابان‌های محلی با سرعت ۳۰ کیلومتر در ساعت، ۳۰ متر می‌باشد. این موضع لازم است در طراحی تقاطع‌ها مورد توجه قرار گیرد.

ـ **شعاع قوس در تقاطع‌ها:** قوس‌های گوشه از نوع دایره‌ای ساده بوده و حداقل شعاع آن ۳ متر می‌باشد. در گردش به راست‌ها، حداقل شعاع ٤/٥ متر است. شعاع قوس با عرض خیابان‌های متقاطع ارتباط مستقیم دارد.

ـ **عرض پوسته:** عرض پوسته معابر محلی اصلی حداقل ١٤و حداکثر ۲۰ متر و معابر محلی فرعی حداقل ٦ متر و حداکثر ۱۲ متر می‌باشد.

ـ ضوابط اجرای عقب رفتگی در تقاطع‌ها (پخی)

در تعیین میزان عقب رفتگی بناها در تقاطع خیابان‌های شهری، ضابطه مورد عمل میزان میدان دید مورد نیاز می‌باشد. بعبارت دیگر رانندگان دو وسیله نقلیه که در امتداد عمود بر یکدیگر به تقاطع نزدیک شوند باید در فاصله مناسب جهت توقف، قادر به دیدن وسیله نقلیه یکدیگر باشند. میزان پخ (طول وتر) به عرض دو معبر و زاویه تلاقی آنها بستگی دارد. جداول زیر حداقل میزان پخ را در تقاطع‌های مختلف نشان می‌دهد.

در محل تلاقی دو معبر عمود بر هم میزان ساق پخ معادل $\frac{۱}{۱۰}$ مجموع عرض نهایی دو گذر می‌باشد. بدیهی است در بلوارها، نصف عرض بلوار ملاک عمل می باشد.

رعایت پخی در داخل مساحت پارکینگ بر معبر و پارکینگ مهمان رعایت شده محاسبه وطراحی می شود که جزء مساحت پارکینگ منظور نمی گردد.

لازم به ذکر است که در کلیه کاربری‌ها، ایجاد دسترسی سواره بر روی پخ ممنوع می‌باشد.

- جداول زیر برای طراحی هندسی و طرح اجرایی تقاطع ها، محورها و میادین مورد استفاده قرار خواهد گرفت.

جدول ۵۸ ـ حداقل پخ مورد نیاز در تقاطع‌هاي با زاویه کمتر از ۵۰ درجه (L_A و L_B عرض هاي دو خیابان متقاطع هستند)

LB / LA	6-9	9/1-11	11/1-13	13/1-15	15/1-17	17/1-19	19/1-21	21/1-23	23/1-25	25/1-30	30/1-35	35/1-40
6-9	3	4	4.5	5	6	6	6.5	7	7.5	8	8.5	9
9/1-11	4	5	6	6.5	7	7.5	8	8.5	9	10	10	11
11/1-13	4.5	6	6.5	7	7.5	8	8.5	9	10	10.5	11	12
13/1-15	5	6.5	7	8	8.5	9	9.5	10	11	12	12	13
15/1-17	6	7	7.5	8.5	9	10	10	11	12	12.5	13	14
17/1-19	6	7.5	8	9	10	10.5	11	12	12	13	14	15
19/1-21	6.5	8	8.5	9.5	10	11	11	12	12.5	13.5	15	16
21/1-23	7	8.5	9	10	11	12	12	13	13.5	14	16	19
23/1-25	7.5	9	10	11	12	12	12.5	13.5	14	15	18	21
25/1-30	8	10	10.5	12	12	13	13.5	14	15	16	20	23
30/1-35	8.5	10	11	12	13	14	14	16	18	20	22	25
35/1-40	9	11	12	13	14	15	16	19	21	23	25	28
40/1-45	10	12	13	14	15	16	17	20	22	24	26	30



جدول ۵۹ ـ حداقل پخ مورد نیاز در تقاطع‌هاي با زاويه بين ۵۰ تا ۸۵ درجه (LA و LB عرض هاي دو خيابان متقاطع هستند)

LA / LB	6-9	9/1-11	11/1-13	13/1-15	15/1-17	17/1-19	19/1-21	21/1-23	23/1-25	25/1-30	30/1-35	35/1-40
6-9	2	3.5	3.5	4	5	5	5	6	6	7	7	8
9/1-11	3.5	4	5	5	6	6	7	7	7.5	8	8.5	9
11/1-13	3.5	5	5	6	6	7	7	7.5	8	8.5	9	10
13/1-15	4	5	6	6.5	7	7.5	8	8.5	9	9.5	10	11
15/1-17	5	6	6	7	7.5	8	8.5	9	9.5	10	11	12
17/1-19	5	6	7	7.5	8	8	9	9.5	10	11	11	13
19/1-21	5	7	7	8	8.5	9	9	10	10.5	11	12	14
21/1-23	6	7	7.5	8.5	9	9.5	10	10.5	11	12	14	17
23/1-25	6	7.5	8	9	9.5	10	10.5	11	12	12.5	16	18
25/1-30	7	8	8.5	9.5	10	11	11	12	12.5	13	17	20
30/1-35	7	8.5	9	10	11	11	12	14	16	17	19	22
35/1-40	8	9	10	11	12	13	14	17	18	20	22	25
40/1-45	9	10	11	12	13	14	15	19	20	22	24	27

جدول ۶۰ ـ حداقل پخ مورد نیاز در تقاطع هاي با زاويه بين ۸۵ تا ۱۱۰درجه (LA و LB عرض هاي دو خيابان متقاطع هستند)

LA / LB	6-9	9/1-11	11/1-13	13/1-15	15/1-17	17/1-19	19/1-21	21/1-23	23/1-25	25/1-30	30/1-35	35/1-40
6-9	2	3	3	3.5	4	4	4	4.5	5	5	5.5	6
9/1-11	3	3.5	4	4	4.5	5	5	5.5	6	6.5	7	7
11/1-13	3	4	4	4.5	5	5	5.5	6	6.5	7	7	8
13/1-15	3.5	4	4.5	5	5.5	6	6.5	7	7	7.5	8	9
15/1-17	4	4.5	5	5.5	6.5	6.5	7	7	7.5	8	8.5	10
17/1-19	4	5	5	6	6.5	7	7	7.5	8	8.5	9	11
19/1-21	4	5	5.5	6.5	7	7	7	8	8	9	9	12
21/1-23	4.5	5.5	6	7	7	7.5	8	8	9	9	12	15
23/1-25	5	6	6.5	7	7.5	8	8	9	9	10	13	16
25/1-30	5	6.5	7	7.5	8	8.5	9	9	10	10.5	14	18
30/1-35	5.5	7	7	8	8.5	9	9	12	13	14	16	20
35/1-40	6	7	8	9	10	11	12	15	16	18	20	23
40/1-45	7	8	9	10	11	12	13	17	18	20	22	25



جدول ٦١ ـ حداقل پخ مورد نیاز در تقاطع هاي با زاویه بیشتر از ١١٠ درجه (LA و LB عرض هاي دو خیابان متقاطع هستند)

LA / LB	6-9	9/1-11	11/1-13	13/1-15	15/1-17	17/1-19	19/1-21	21/1-23	23/1-25	25/1-30	30/1-35	35/1-40
6-9	1.5	2	2	2.5	3	3						
9/1-11	2	2.5	3	3	3.5	4						
11/1-13	2	3	3	3.5	4	4						
13/1-15	2.5	3	3.5	4	4	4.5						
15/1-17	3	3.5	4	4	4.5	5						
17/1-19	3	4	4	4.5	5	5						
19/1-21	3	4	4	5	5	5						
21/1-23	3.5	4	4.5	5	5	6						
23/1-25	4	4.5	5	5	6	6						
25/1-30	4	5	5	6	6	6.5						
30/1-35	4	5	5.5	6	6.5	7						
35/1-40	5	6	6	7	7	8						
40/1-45	5	6	7	7	7	8						

ـ شعاع قوس گوشه در تقاطع‌های شهری

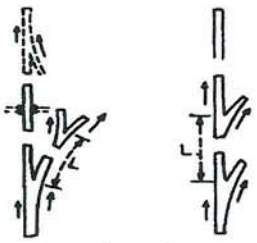
برای گرد کردن گوشه تقاطع‌های شهری می‌توان از انواع قوس‌های دایره‌ای ساده، مرکب و انتقالی استفاده نمود. قوس‌های دایره ساده برای وسایل نقلیه طرح کوچکتر و سرعت طرح کمتر مناسب هستند، در حالیکه در سرعت بیشتر و برای وسایل نقلیه بزرگتر، استفاده از قوس‌های مرکب و انتقالی دارای مزایایی از قبیل انطباق بهتر با مسیر حرکت و سطح گردش کوچکتر خواهد بود.

چنانچه در یک گوشه از تقاطع حرکات گردشی وجود نداشته باشد، قوس دایره ساده با شعاع یک متر کفایت می‌کند. در سایر موارد شعاع قوس گوشه براساس درجه‌بندی خیابان انتخاب می‌شود. شعاع انتخابی برای تقاطع‌های محلی و دسترسی باید در حدی باشد که وسایل نقلیه سواری بتوانند بدون تجاوز به خطوط مجاور، گردش خود را انجام دهند. معمولاً شعاع ٣/٠ تا ٩/٠ متر برای این منظور کفایت می‌کند. در این تقاطع‌ها گردش وسایل نقلیه سنگین با استفاده از کل عرض مسیر ورودی تقاطع قابل قبول خواهد بود. در تقاطع‌های بزرگراهی و شریانی، شعاع قوس گوشه ١٤ – ٢٥ متر بدون استفاده از جزیره مثلثی کفایت می‌کند.

در صورتیکه در تقاطع‌های شریانی و بزرگراهی از جزیره مثلثی استفاده شود، شعاع قوس (۵۰-۲۵) متر می‌تواند مورد استفاده قرار گیرد.

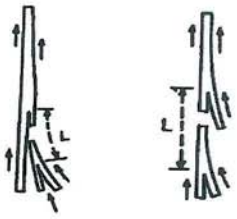
ـ حداقل فاصله بین ورودیها و خروجی ها در راه‌های شریانی درجه ۱

فاصله بین ورودی‌ها و خروجی‌ها از دماغه آنها اندازه گرفته می‌شود. این فاصله نباید از مقادیر مشخص شده در تصویر ٤ کمتر باشد.



«ب» دوخروجی پشت سرهم

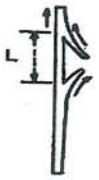
(تبصرهٔ ۳)



«الف» دو ورودی پشت سرهم



«د» خروجی بعد از ورودی (تداخل)



«ج» ورودی بعد از خروجی

تصویر ۳ـ حداقل فاصله بین ورودیها و خروجی‌ها از یکدیگر در راه‌های شریانی درجه یک

جدول ٦۲- حداقل فاصله بین ورودی‌ها و خروجی‌ها در راه‌های شریانی درجه یک

	L- حداقل فاصله بین ورودیها و خروجیها (متر)	
وضعیت	آزادراه	بزرگراه
«الف»	۳۰۰	۲۰۰
«ب»	۳۰۰	۲۰۰
«ج»	۱۵۰	۱۰۰
«د»	٤۰۰	۲۵۰

تبصره ۱: تمام فاصله‌ها از رأس دماغه (و نه نوک) تا رأس دماغه اندازه گرفته می‌شود.

تبصره ۲: در مواردی که فراهم ساختن خط تغییر سرعت یا رعایت حداقل طول لازم برای قسمت تداخلی به طولی بیش از حداقل‌های فوق نیاز داشته باشد، فاصله بین ورودی و خروجی‌ها را باید با توجه به این نیاز در نظر گرفت.

ـ ضوابط بیرون رفتگی ایستگاههای اتوبوس

- **راه‌های شریانی درجه ۱**

در راه‌های شریانی درجه یک، ایستگاه اتوبوس صرفاً به صورت بیرون رفتگی با لچکی-های ورودی و خروجی مجاز است. محل ایستگاه اتوبوس‌ها باید کاملاً از جاده اصلی خارج شوند، به نحوی که بین لبه جای ایستادن آنها و حد خارجی شانه راه حداقل ۱/۷۵ متر فاصله باشد. در این فاصله، برای تأمین ایمنی سواره و همچنین جلوگیری از دسترسی پیاده به سواره‌رو اصلی، باید نرده حافظ دوطرفه یا نرده پیاده نصب شود.

- **راه‌های شریانی درجه ۲**

در حالتی که خط پارکینگ وجود ندارد یا مواردی که از خط پارکینگ در ساعات شلوغ به عنوان خط اصلی ترافیک استفاده می‌شود، برای ایستگاه اتوبوس باید بیرون رفتگی کاملی را که طول آن برای توقف حداقل دو اتوبوس کافی است، در نظر گرفت. زیرا اگر اتوبوس‌ها در خط عبوری توقف کنند از ظرفیت، سرعت و ایمنی راه شریانی اصلی کاسته می‌شود(تصویر صفحه بعد).

در راه‌های موجود با وضعیت فوق نیز باید سعی کرد که به تدریج، با استفاده از فضاهای موجود، برای ایستگاه‌های اتوبوس بیرون‌رفتگی کامل و در صورت محدودیت جا بیرون‌رفتگی ناقص فراهم آورد. وجود یک بیرون رفتگی ناقص (با عرض کمتر از استاندارد) به ظرفیت و ایمنی و سرعت در راه‌های شریانی درجه ۲ کمک می‌کند.

در راه‌های شریانی درجه۲ (جمع و پخش کننده)در صورت محدودیت عرض سواره‌رو، ایستگاه‌های اتوبوس در سطح سواره رو (بین خطوط پارکینگ) تأمین خواهد شد و موقعیت آنها با استفاده از علائم افقی و خط کشی ایستگاه مشخص خواهد شد. ابعاد بیرون‌رفتگی ایستگاه برای راه‌های شریانی درجه ۲ اصلی (توزیع کننده‌ها) به شرح زیر تعیین می‌شود:

عرض بیرون‌رفتگی

بیرون‌رفتگی کامل : ۳/۰۰ تا ۳/۷۵ متر بیرون‌رفتگی ناقص : ۱/۵ تا ۲/۵ متر

عرض سکو

اگر عرض سکو اضافه بر عرض پیاده‌رو است: حداقل ۳/۰ متر

اگر از پیاده‌رو به عنوان سکو هم استفاده می‌شود: حداقل ٤/٥ متر

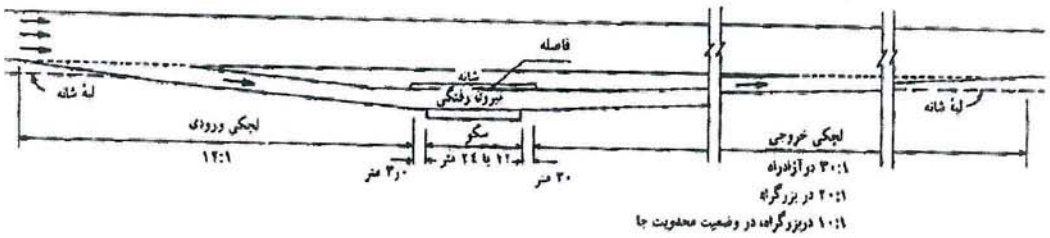
طول یک پهلوگیر

برای اتوبوس معمولی : ۱۲ متر برای اتوبوس مفصلی : ۱۸ متر

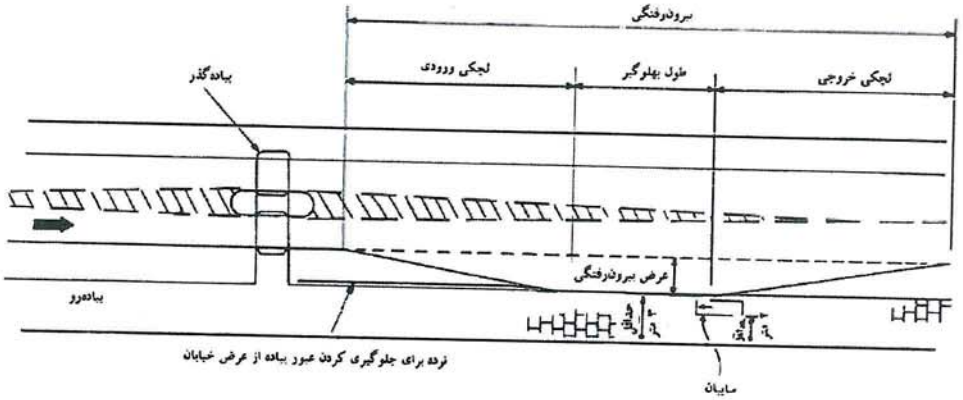
لچکی

شیب ورودی: حداقل مطلوب ۱ به ٥، حداقل مطلق ۱ به ٤

شیب خروجی: ۱ به ۳



تصویر ۴ـ نحوه استقرار ایستگاههای اتوبوس در آزادراه‌ها و بزرگراه‌ها



تصویر ۵ ـ نحوه استقرار ایستگاه‌های اتوبوس در خیابان‌های شریانی درجه ۲ (توزیع کننده اصلی)

ضوابط مناسب سازی ایستگاه های اتوبوس برای معلولین

- محل انتظار مسافر برای اتوبوس هم‌سطح با کف اتوبوس است.
- شرایط قابل دسترس بودن محل انتظار مسافر در ایستگاه‌های اتوبوس شهری، مطابق شرایط اتصال پیاده‌رو به سواره‌رو است.
- در ایستگاه اتوبوس سرپناه و حفاظ مناسب وجود دارد.
- در ایستگاه اتوبوس نیمکت و صندلی با ارتفاع ٤٥ سانتی‌متر وجود دارد.
- در ایستگاه اتوبوس دستگیره به ارتفاع ۷۰ سانتی‌متر از کف وجود دارد.

ـ معیارهای تعیین مسیر و ایستگاه اتوبوس

ایستگاه‌های اتوبوس باید در کنار راه‌های شریانی درجه ۲ در نظر گرفته شوند و از طریق مسیرهای پیاده، دوچرخه و خطوط محلی تاکسی و مینی بوس ارتباط آنها به داخل و مرکز شهر برقرار شود.

محل ایستگاه‌های اتوبوس باید با توجه به عوامل زیر انتخاب شود:

ـ تا جای ممکن به جاذبه‌های مهم مسافر نزدیکتر باشد.

ـ در نزدیکی محل تلاقی مسیرهای مهم پیاده باشد.

ـ توقف اتوبوس‌ها تداخل کمتری با جریان ترافیک ایجاد کند.

ـ به ایستگاه‌های سایر مسیرهای وسایل نقلیه همگانی و همچنین پایانه‌ها و پارکینگ‌های عمومی نزدیک باشد.

ـ فاصله ایستگاه‌ها از یکدیگر در وضعیت‌های معمولی بین ۳۰۰ تا ۶۰۰ متر توصیه می‌شود و در نواحی مسکونی خلوت تا ۱۰۰۰ متر افزایش می‌یابد.

ـ به منظور جلوگیری از کاهش ظرفیت ورودی تقاطع‌ها، بهتر است ایستگاه‌ها بعد از تقاطع قرار گیرند (حداقل فاصله ایستگاه تا تقاطع برابر ۵۰ متر رعایت گردد).

ـ در تقاطع‌هایی که محل تعویض وسیله نقلیه است باید پس از تقاطع در حاشیه سواره رو محلی مناسب برای توقف وسایل نقلیه همگانی در نظر گرفته شود.

بهتر است در شهرهایی که جمعیت آنها از یک میلیون نفر بیشتر است، خطوط ویژه تردد اتوبوس یا خیابان مخصوص اتوبوس نیز بر طبق نیاز ،طراحی شود یا تا جایی که ممکن است کریدورهایی به عنوان مسیر اتوبوس پیش‌بینی شود تا در مناطقی که تقاضای چشمگیری از حمل و نقل همگانی وجود دارد، این سیستم با کارائی حداکثر کار کند.

ـ ضوابط و معیارهای طراحی خط ویژه اتوبوس

به منظور طراحی خطوط ویژه تردد اتوبوس در طرح‌های تفصیلی، باید به موارد زیر توجه شود:

ـ حداقل تردد اتوبوس در خیابان مورد مطالعه در ساعت اوج بین ۲۰ تا ۳۰ دستگاه باشد.

ـ حداقل حجم ترافیک در خیابان مورد نظر، حدود ۵۰۰ وسیله نقلیه سواری در ساعت باشد.

ـ حداقل عرض سواره روی مورد نیاز برای خطوط ویژه اتوبوس در خیابان‌های دو طرفه ۱۰ و برای خیابان‌های یک طرفه ۷ متر است.

ـ آثار نا مطلوب بر محیط زیست نداشته باشد.

- استانداردهای معمول در ایمنی عابرین پیاده را کاهش ندهد.
- دسترسی مناسب به کاربری‌های اطراف داشته باشد.
- منافع گردانندگان سیستم رافراهم کند(سیستم سود دهی داشته باشد).

توضیح ۱: دسترسی کلیه عملکردهای پرتردد از قبیل کاربری حمل و نقل و انبارها، پمپ بنزین‌ها، واحدهای صنعتی، نمایشگاه‌های فصلی، عملکردهای تفریحی و... بصورت مستقیم و بدون در نظر گرفتن تمهیدات لازم دسترسی از معابر شریانی درجه ۱ و۲ غیرمجاز است. کاربری‌های مذکور الزاماً می‌توانند از طریق مسیرهای کندرو، معبر فرعی یا اختصاصی به معابر اصلی اتصال یابند.

توضیح ۲: تأمین دسترسی مجتمع‌های مسکونی دارای یکصد و پنجاه خانوار و بیشتر، مشروط به تمرکز در یک نقطه از شبکه معابر شریانی درجه ۱ و درجه ۲، با ایجاد تمهیدات لازم بلامانع است.

۲-۲۲-۳- رابطه عرض گذر و طول گذر در بافت های پر و خالی

طول گذر بن باز عبارت است از فاصله ابتدا تا انتهای گذر موجود که به تقاطع اصلی (گذرهای با عرض نهایی ۱۰ متر و بیشتر) و یا به معابر طراحی شده طرح تفصیلی متصل می شود. در تشخیص نوع گذر (بن بست یا بن باز) و جهت اعمال عرض نهایی لازم است تا علاوه بر وضع موجود، نقشه طرح تفصیلی در خصوص بن بست یا بن باز بودن مسیر مد نظر قرار گیرد.

طول گذر بن بست از ابتدای اولین تقاطع با کوچه یا خیابان تا ابتدای دوربرگردان مد نظر قرار گیرد.

- حداقل عرض گذرهای بن بست طبق ضوابط طرح جامع در مناطق با بافت پر و نیمه پر و در تفکیک اراضی در بافت خالی (بجز در بافت های تاریخی) به شرح زیر تعیین می‌گردد:

جدول ۶۳- حداقل عرض گذرهای بن بست با توجه به طول آنها

طول گذر	مناطق بافت پر و نیمه‌پر	مناطق بافت خالی (تفکیک و آماده سازی – گذرهای فاقد ساخت و ساز و مجوز)
تا ۵۰ متر	۶ متر	۸ متر
بیش از ۵۰ تا ۱۰۰	۸ متر	۱۰ متر
بیش از ۱۰۰ تا ۱۵۰	۱۰ متر	۱۲ متر
بیش از ۱۵۰ تا ۲۰۰	۱۲ متر	۱۴ متر
بیش از ۲۰۰ متر*	۱۴ متر	-

توضیح: برای بن بست های تا ۵۰ متر در بافتهای پر و نیمه پر پیشنهاد می گردد برای زمین ها و یا ساختمانهایی که قصد بازسازی دارند، عرض گذر ۸ متر با تعریض از طرفین در نظر گرفته شود.

*طول کوچه های بن بست در بافت های خالی نبایدی بیش از ۲۰۰ متر باشد.

توضیح ۱: فضای دور برگردان برای دور زدن وسایل نقلیه با عرض مناسب با ابعاد حداقل ۱/۵ برابر عرض گذر منتهی به دور برگردان و حداکثر عرض دوربرگردان ۱۴ متر، برای معابر بن بست با طول بیش از ۵۰ متر الزامی است. همچنین طول دور برگردان نباید از ۱۵ متر کمتر باشد. در این خصوص جهت عبور پیاده و دفع آبهای سطحی و استفاده در مواقع بحران، توصیه می گردد بن بست با حداقل عرض ۴ متر و با اختلاف ارتفاع با پیاده رو به شبکه مجاور مرتبط گردد.

توضیح ۲: در بن بست های T شکل با عرض حداقل ۸ متر و طول کوچه اصلی منشعب از خیابان، کمتر از ۵۰ متر و طول بال‌های کمتر از ۵۰ متر نیاز به طراحی دوربرگردان نمی باشد. در صورتی که هر یک از بال ها بیش از ۵۰ متر باشد پیش بینی دوربرگردان در انتهای آن بال الزامی است.

توضیح ۳ : در بن بست های T شکل با طول بالهای متفاوت، طول بن بست بر اساس جمع طول کوچه اصلی و طول بال بلندتر محاسبه خواهد شد. بدیهی است در مورد بال کوچک تر و سایر بالهای منشعب نیز عرض مناسب بال بلند تر ملاک عمل می باشد.

توضیح ۴: در کوچه های بن بست با طول بیش از ۲۰۰ متر در وضع موجود، توصیه می شود طرح اجرایی توسط شهرداری حتی الامکان با دیدگاه تغییر وضعیت کوچه از حالت بن بست به بن باز تهیه گردد.

توضیح ۵: احداث دوربرگردان در معابر بن بست ۱۴ متر و بیشتر نیاز نمی باشد.

توضیح ۶: بن بست در حالاتی که منجر به احداث گذر هایی به صورت در بند های اختصاصی، خاص و یا دربند و هشتی گردیده است به صورت زیر عمل گردد:

الف – تا ۵۰ متر طول حداقل عرض ۴/۵ متر برای تامین دسترسی پلاکها از یک طرف.

ب- تا ۵۰ متر طول به میزان حداقل ٦ متر عرض برای تامین دسترسی پلاکها از هر دو طرف مشروط به رضایت محضری کلیه مالکین پلاک های طرفین گذر اولیه از نظر جهات عقب نشینی با المناصفه و با جلب نظر شهرداری.

ـ حداقل عرض گذرهای بن باز با توجه به طول آنها عبارتند از:

جدول ٦٤ـ حداقل عرض گذرهای بن باز با توجه به طول آنها

طول گذر به متر	مناطق بافت‌پر و نیمه‌پر	مناطق بافت خالی (تفکیک و آماده سازی – گذرهای فاقد ساخت و ساز و مجوز)
تا ۱۵۰	۸ متر	۱۰ متر
بیش از ۱۵۰ تا ۲۵۰	۱۰ متر	۱۲ متر
بیش از ۲۵۰ تا ۴۰۰	۱۲ متر	۱۴ متر
بیش از ۴۰۰ متر	۱۴ متر	۱۶ متر

نکات تکمیلی مربوط به عرض گذر و تعریض ها

۱. تعیین عرض گذر برای صدور کلیه مجوزها اعم از پروانه حصارکشی دائم و موقت، صدور پروانه ساختمانی، نقل و انتقالات، استعلامات بانکها، موارد ارجاعی به کمیسیون ماده ۱۰۰ و ... ضروری است.

۲. چنانچه عرض کل یا قسمتی از معبر در وضع موجود، طبق اسناد مالکیت یا مجوزات قبلی بیش از عرض مندرج در جداول فوق و نقشه طرح تفصیلی باشد، لازم است تا عرض مربوطه صرفاً در قسمت مذبور رعایت گردد.

۳. پلاک هایی که بر روی آن ها ساخت و ساز انجام شده است و می باید طبق جداول فوق عقب نشینی نمایند، در زمان بازسازی ملزم به رعایت گذربندی می باشند.

٤. کلیه تعریض ها بر اساس اسناد ثبتی، ویژگی گذر موجود مانند انهار عام ، قنوات و ... با در نظر گرفتن سوابق و استعلامات ضروری و در نظر گرفتن محور بهینه‌ی مسیر، به صورت طرفین می باشد.

۵. چنانچه عرض گذر بن بستی قبلا طبق ضابطه مصوب، مشخص و تعریض یافته باشد و ساخت و سازهایی در طول آن نیز اتفاق افتاده باشد و مجددا ملکی در انتهای آن قصد تفکیک و افزایش طول گذر را داشته باشد، رعایت عرض بر اساس طول نهایی کل گذر در قسمت تفکیکی جدید طبق جداول فوق الزامی است. در قسمت قبلی گذر که عرض آن طبق ضابطه بوده است، رعایت عرض بر اساس طول کل گذر صرفا در زمان بازسازی مجدد خواهد بود و ساخت و سازهای جدید در کل گذر براساس عرض جدید صورت می گیرد.

٦. در خصوص گذرهای واقع در حریم شهر عرض گذر به صورت یک درجه بالاتر از ضوابط معابر داخل شهر ملاک عمل می باشد.

۷. در مواردی که پلاکی در حریم شهر واقع و در دو سمت آن شبکه موجود متصل به شبکه شهری باشد و یا در دو سمت آن به فاصله پنجاه متر، دو شبکه قرار گرفته باشد، عرض کل شبکه مجاور پلاک، معادل عرض شبکه داخل محدوده شهر (جداول تعیین عرض معابر) محاسبه گردد.

۸. معابری که عرض آن ها روی نقشه های مصوب طرح تفصیلی مشخص شده می باید ضمن رعایت بند ٤ فوق دقیقا بر اساس میزان عرض معین شده تعریض و احداث شوند، همچنین در معابر و شبکه های ارتباطی و یا قسمت‌هایی از آن‌ها که عرض وضع موجود و یا طبق اسناد مالکیت آنها بیشتر از عرض تعیین شده در طرح تفصیلی می باشد؛ عرض حداکثر(وضع موجود) باید ملاک عمل قرار گیرد.

۹. صرفاً درخصوص آن دسته از شبکه های شهری که دارای پتانسیل تجاری خطی نواری می باشند مانند قسمتی از بلوار دهه ی فجر، خیابان وکیل، خیابان تیمسار فلاحی و ... که در این طرح مشمول افزایش عرض نسبت به طرح مصوب قبلی شده اند، عقب نشینی تعریض گذر به عنوان پارکینگ بر معبر نیز محسوب می گردد.

۱۰. پخ معابر و گذرهای اصلی و فرعی مشخص شده در نقشه های مصوب طرح تفصیلی شماتیک بوده و باید در زمان صدور مجوز یا تهیه طرح های اجرایی پخ بر اساس ضوابط مربوطه محاسبه شود

۱۱. در محل تقاطع های معابر فرعی و گذرهای دسترسی که در نقشه های مصوب طرح تفصیلی فاقد پخ و هم چنین خط پیاده می باشند در طرح های اجرایی رعایت و اجرای پخ بر اساس ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی و جداول مربوطه الزامی است و همچنین خط پیاده بر اساس عرض گذر بدست آمده از جداول عرض گذر و طول گذر و مقاطع عرضی مشخص شده اعمال خواهد شد.

۱۲. در گذرهای تعریضی در صورتی که بنای ثبت شده فهرست آثار ملی وجود داشته باشد، احداث گذرهای جدید به منظور تقسیم بندی و تفکیک اراضی باید پس از اخذ نظر از اداره کل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری صورت پذیرد.

۱۳. در زمان تهیه طرح اجرایی معابر طبق نقشه های طرح تفصیلی امکان جابجایی گذر معادل عرض آن گذر مجاز است. بدیهی است کاربری پلاک های خارج شده از گذر اصلاحی مطابق با کاربری های مجاور با رعایت سایر ضوابط و مقررات و حقوق شهرداری خواهد بود.

۱٤. در خصوص مجوزات و پروانه های آپارتمانی قانونی صادر شده و همچنین ساختمان های احداث شده بر اساس آن تا قبل از ابلاغ طرح تفصیلی که گذر مجاور آن مشمول افزایش عرض شده است تعریض مزبور می تواند از محل پارکینگ میهمان مجوز قبلی رعایت گردد. بدیهی است ضمن این که مساحت پارکینگ میهمان در محاسبات فضای باز منظور می گردد ضمن رعایت سایر ضوابط صرفا در این خصوص از سند مالکیت نیز خارج شده و به عنوان معبر تلقی می شود.

۱۵. در تهیه طرح اجرایی گذر ها حفظ درختان موجود توصیه می گردد.

۱۶. چنانچه در نقشه وضع موجود که مبنای تهیه طرح تفصیلی بوده است، گذری نمایش داده شده باشد؛ لیکن طبق سوابق ثبتی و طرح های قبلی و مجوزات صادره و ...، در محل گذری موجود نباشد و در این طرح تفصیلی نیز گذر احداثی برای آن پیشنهاد نشده باشد؛ (وجود خطا در نقشه پایه) کاربری قسمت مزبور همانند کاربری مجاور خواهد بود.

۱۷. چنانچه دو گذر نزدیک به هم و با طول مشابه وجود داشته باشد و در طرح تفصیلی برای یکی از آنها، عرض مشخص و طراحی شده باشد و برای گذر مجاور طبق ضابطه، عرض آن بیشتر از عرض گذر طراحی شده باشد؛ می توان ضمن بررسی سوابق، برای گذر طراحی نشده با عرض معادل گذر طراحی شده اقدام نمود.

۱۸. چنانچه طبق نقشه طرح تفصیلی قبلی و همچنین ضوابط مصوب سابق، برای اراضی واقع در گذری حقوق مکتسبه ایجاد شده باشد و در نقشه این طرح و ضابطه آن، گذر مذکور حذف و یا با عرض کمتری پیشنهاد شده باشد؛ با اخذ نظر معاونت شهرسازی و معماری شهرداری یزد، ملاک عمل عرض قبلی می باشد.

پیاده رو

ـ در طراحی و اجرای پیاده روی شبکه معابر باید معیارها و ضوابط زیر جهت استفاده معلولین جسمی ـ حرکتی قرار گیرند:

۱. حداقل عرض مفید پیاده رو معابر ۱۲۵ سانتی متر باشد.

۲. رعایت حداقل ۱۰۰ سانتی متر فاصله از دیوار برای هر نوع مانعی که به هر علت نصب آن در پیاده‌رو برنامه‌ریزی می‌گردد اجباری است.

۳. حداکثر شیب عرضی پیاده‌رو دو درصد باشد.

٤. حداکثر شیب طولی پیاده‌رو پنج درصد باشد.

۵. حداکثر شیب قسمت اتصال بین دو پیاده‌رو که نسبت به هم اختلاف سطح دارند در سر پیچ، هشت درصد باشد.

٦. محل تقاطع دو پیاده رو، با بافت و رنگ متفاوت کفسازی شود.

۷. ایجاد جدول یا اختلاف سطح بین پیاده‌رو و سواره الزامی است.

۸. نشانگرهای لمسی سطح پیاده رو مطابق شرایط فنی در تمام مسیر پیاده رو اجرا شود.

۹. برای کمک به مسیریابی به افراد با محدودیت بینایی، کف پوش های لمسی شیاردار به صورت نواری و برای اطلاع از امکانات عمومی، موانع و تغییر جهت ها و اختلاف سطوح، کفپوشهای لمسی سکه ای تعبیه شود.

۱۰. ایجاد جدول به ارتفاع حداقل ۵ سانتی‌متر بین پیاده رو، باغچه یا جوی کنار پیاده‌رو الزامی است.

۱۱. پوشش کف پیاده‌رو باید از مصالح سخت ثابت، غیر لغزنده و هموار باشد.

۱۲. هر گونه شیر فلکه و سایر اجزای تأسیسات شهری در کف معابر باید در محفظه مناسب در نظر گرفته شود.

۱۳. همسطح بودن هر گونه درپوش تاسیسات شهری با سطح گذر ها و پیاده‌روهای شبکه معابر الزامی است.

١٤. در صورت وجود اختلاف سطح بیش از ۲,۵ سانتیمتر ، ضوابط سطح شیبدار رعایت شود.

۱۵. استفاده از هر گونه عملکردی در سطح پیاده‌رو بجز آمد و شد پیاده ممنوع می باشد.

١٦. ضوابط و مقررات سازمان نظام مهندسی مبحث ملی ساختمان (فصل بیستم) در ارتباط با علائم و تابلو ها می باید رعایت شود.

۱۷. در مواقع ضروری که سطح پیاده رو به هر علتی حفاری می‌گردد نصب پل موقت با حداقل عرض ۹۰ سانتیمتر باسطح غیر لغزنده الزامی است.

۱۸. حداقل ارتفاع آزاد پیاده‌روها باید ۲۱۰ سانتی‌متر باشد.

۲ـ پل‌های ارتباطی بین پیاده رو و سواره رو

۱. پیش‌بینی پل‌های ارتباطی بین پیاده‌رو و سواره‌رو حداکثر در هر ۲۰۰ متر فاصله الزامی است.

۲. اتصال پل‌های ارتباطی و پیاده رو باید بدون اختلاف سطح باشد، در صورت وجود اختلاف سطح، رعایت ضوابط ذکر شده در فصل سطح شیبدار الزامی است.

۳. حداقل عرض پل‌های ارتباطی که در امتداد مسیر پیاده رو نصب می‌شوند، برابر عرض پیاده رو باشد. حداقل عرض پل‌های ارتباطی عمود بر مسیر پیاده رو ۱۵۰ سانتیمتر باشد.

٤. محل ارتباط پیاده رو با سواره باید دارای علایم حسی قابل تشخیص برای نابینایان باشد.

۵. تعبیه پل ارتباطی مناسب حرکت معلولان در فواصل حدود ۵۰۰ متر بین پیاده رو و سواره‌رو الزامی است.

٦. بین پیاده‌رو و خیابان در تقاطع باید پل ارتباطی وجود داشته باشد.

۷. بین پیاده‌رو و خیابان در امتداد خطکشی عابر پیاده باید پل ارتباطی وجود داشته باشد.

۸. اتصال پل ارتباطی و پیاده‌رو باید بدون اختلاف سطح باشد.

۹. سطح پل‌ها باید از مصالح سخت، ثابت، غیر لغزنده و هموار پوشیده شوند و در صورت وجود پل‌های فلزی شیاردار لازم است که فاصله شیارها پر شوند.

۱۰. در کناره‌های عرضی پل ارتباطی، می‌بایست لبه‌ی مخصوص به ارتفاع حداقل ۵ سانتی‌متر تعبیه شود.

۱۱. در طرفین عرضی پل ارتباطی بین پیاده رو و سواره‌رو، می‌بایست میله دستگرد در ارتفاع ۸۵ سانتی‌متر برای بزرگسالان و ٦۰ سانتی‌متر برای کودکان تعبیه شود.

۳ـ محل عبور عابر پیاده در سواره رو

۱. ایجاد خط کشی عابر پیاده در سواره در کلیه تقاطع‌ها و حداکثر در هر ۵۰۰ متر الزامی است.

۲. ایجاد خط کشی عابر پیاده در محل تردد معلولان و در مکان‌های خاص آنها الزامی است.

۳. ساختن پل‌های ارتباطی بین پیاده رو و سواره رو در امتداد خط کشی عابر پیاده الزامی است.

٤. در محل خط کشی عابر پیاده حذف جدول جزیره‌های وسط خیابان الزامی است.

٥. پیش‌بینی دستگاه تولید صدای خبر کننده به هنگام عبور آزاد برای عابر پیاده جهت استفاده نابینایان در تقاطع‌های پر تردد الزامی است.

٦. کفسازی محل خط کشی عابر پیاده رو باید از جنس قابل تشخیص برای هدایت نابینایان باشد.

۴ـ توقفگاه

۱. برای توقف وسیله نقلیه به منظور پیاده و سواره شدن معلولان از وسیله نقلیه در خیابان-های اصلی شهر ایجاد خلیج (پیشرفتگی سواره رو در پیاده رو) به عمق حداقل ۳/٦۰ متر و به طول حداقل ۱۲ متر با ارتباط مناسب با پیاده‌رو الزامی است.

۲. در توقفگاه‌های عمومی اختصاص۳ درصد و حداقل یک جای پارک فضای توقفگاه به معلولان جسمی ـ حرکتی الزامی است.

۳. محل توقف اتومبیل جسمی ـ حرکتی می‌باید در نزدیکترین فاصله به درهای ورودی یا خروجی آسانسور باشد.

٤. توقفگاه اختصاصی معلولان باید به وسیله، علامت مخصوص مشخص شود.

۵. به منظور پیاده شدن افراد معلول از وسیله‌ی نقلیه سواری و نیز سوار شدن آنان در خیابان‌های اصلی شهر، خلیج (پیشرفتگی سواره‌رو در پیاده‌رو) به عمق حداقل ۳۵۰ سانتی‌متر و به طول حداقل ۱۲۰۰ سانتی‌متر با ارتباط مناسب با پیاده‌رو وجود دارد.

٦. در خیابان اصلی و در محدوده‌ی ساختمان‌های عمومی، در هر ۵۰۰ متر دو پارکینگ ویژه‌ی افراد معلول با نصب علامت بین‌المللی افراد معلول اختصاص داده شده است.

۷. شیب توقفگاه افراد معلول در هر سمت حداکثر ۲ درصد است.

۵ـ محل خط کشی عابر پیاده

۱. در تمامی تقاطع‌های پیاده‌رو و سواره‌رو، می‌بایست خطکشی عابر پیاده وجود داشته باشد.

۲. حداکثر فاصله مابین خطکشی‌های عابرپیاده در سواره‌روها باید ۵۰۰ متر باشد.

۳. در مسیر خطکشی عابر پیاده، جدول و جزیره‌های وسط خیابان باید حذف شود.

٤. کف‌سازی محل خطکشی عابر پیاده، برای سهولت تشخیص افراد دارای محدودیت‌های بینایی، باید با بافت و رنگ متفاوتی اجرا شود.

۵. در تقاطع‌ها، چراغ راهنمایی باید مجهز به علائم هشداردهنده‌ی صوتی در ارتفاع ۹۰-۱۲۰ سانتی‌متر باشد.

٦. محل عبور پیاده در سواره‌ها باید اصلاح، تسطیح و به صورت خط کشی با حداقل عرض ۱۵۰ سانتیمتر و قابل دسترسی به پیاده روها شود.

۷. وجود پل‌های ارتباطی در امتداد کلیه، خط کشی‌های عابر پیاده الزامی است.

۸. جزیره وسط خیابان در محل خط کشی عابر پیاده باید قابل عبور صندلی چرخدار شود.

۶ـ رمپ جدول

۱. رمپ جدول در مسیر حرکت و توقف اتومبیل پیشروی ندارد.

۲. حداقل عرض مفید رمپ جدول ۹۰ سانتی‌متر است.

۳. در رمپ جدول‌های قطری و یا گوشه‌ای در محل تقاطع‌ها، فضای آزاد ۱۲۰ سانتی‌متر در داخل خطکشی عابر پیاده وجود دارد.

٤. در رمپ جدول‌هایی که در امتداد خطکشی عابر پیاده قرار دارند حداقل ۱۲۰ سانتی‌متر فضای آزاد در داخل خطکشی عابر پیاده وجود دارد.

ـ سایر ضوابط و مقررات شبکه معابر

پیش‌بینی مسیرهای دوچرخه در کنار معابر بالای ۳٦ متر مناسب می باشد. در طراحی مسیرهای دوچرخه، رعایت مشخصات فنی و معماری ضروری است.

دوچرخه‌ها نباید از سواره‌رو راه‌های شریانی درجه ۱ استفاده کنند.

منظور از سواره روی مشترک، سواره رویی است که دوچرخه‌ها و وسایل نقلیه موتوری به طور مشترک ازآن استفاده می‌کنند. مسیردرجه۳ دوچرخه، سواره روی مشترکی است که با علائم مخصوص به عنوان مسیر دوچرخه مشخص می‌شود و در استفاده از آن وسایل نقلیه موتوری باید اولویت حرکت را به دوچرخه‌ها بدهند، مسیر درجه۲ دوچرخه (خط ویژه دوچرخه)، قسمتی از سواره رو است که با خط کشی مشخص می‌شود و به عبور دوچرخه‌ها اختصاص دارد. مسیر درجه۱ (دوچرخه رو، راه دوچرخه)، راه مجزایی است که به حرکت دوچرخه‌ها اختصاص دارد. مسیر درجه۱ براساس ویژگی‌های فیزیکی خیابان گاهی در امتداد سواره رو و گاهی در امتدادی مستقل قرار می‌گیرد.

ـ معیارهای طراحی مسیر درجه ۱ دوچرخه

نکاتی که در طراحی مسیر دوچرخه باید مورد توجه واقع شوند عبارتند از :

جدول ٦٥ـ تعیین نوع مسیر دوچرخه با توجه به نوع راه

نوع راه	نوع مسیر دوچرخه		
	مسیر درجه ۳ (باسواره رو مشترک)	مسیر درجه ۲ (قسمتی از سواره رو)	مسیر درجه ۱ (کاملاً مجزا)
شریانی درجه ۱	ممنوع	ممنوع	مناسب
شریانی درجه ۲			
سرعت ۸۵٪ < ۵۰ (کیلومتر در ساعت)	ممنوع	ممنوع	مناسب
سرعت ۸۵٪ > ۵۰ (کیلومتر در ساعت)	ممنوع	مناسب	مناسب
محلی	مناسب	مناسب	توصیه نمی‌شود
جمع و پخش کننده	مناسب	توصیه نمی شود	توصیه نمی‌شود
دسترسی			

ـ خط عبوری دوطرفه دوچرخه باید از مسیرسواره رو با یک نوار فضای سبز مناسب جدا شود و این مسیر باید در تقاطع‌های همسطح به چراغ راهنمایی مجهز شود.

ـ حداقل عرض سواره و پیاده

ـ حداقل عرض معابر با توجه به عملکرد شبکه معابر پیش‌بینی و طراحی شود که جزئیات آنها در تیپ بندی خیابان‌ها ارائه شده است.

ـ پیش‌بینی پل‌های هوایی ارتباطی

در معابر شریانی درجه ۱ و شریانی درجه۲ اصلی پیش‌بینی پل‌های عابر پیاده در مناطق خاص که ضرورت انتقال شهروندان باشد، الزامی است.

ـ ضوابط و مقررات خاص میانه ها (رفوژها)

میانه ها (رفوژها) جزء شبکه معابر بوده و اندازه آنها تابع ضوابط و مقررات (مقاطع عرضی) شبکه معابر می‌باشد. رفوژها مناسب است توسط پوشش گیاهی بومی تزئین شوند.

بخش سوم: ضوابط عمومی طرح تفصیلی

۳-۱- ضوابط عمومی نحوه مکانیابی (نحوه توزیع کاربری) عناصر شهری

توضیح جزئیات مکانیابی در قسمت ضوابط هر کاربری به طور مشروح آمده است، لذا در اینجا تنها به موارد کلی می پردازیم.

یادآور می گردد حوزه های کاربری ها در مقیاس طرح تفصیلی بر روی نقشه ها منعکس گردیده است که با رعایت سایر ضوابط و مقررات تدوین شده می باید اقدام گردد.

الف- احداث، توسعه و ابقاء هر کاربری در حوزه های کاربری و تقسیمات کالبدی شهر تنها در صورتی مجاز خواهد بود که :

اولاً : سازگار با حوزه های کاربری مصوب باشد.

ثانیاً : سازگار با کاربری های مجاز در تقسیم بندی باشد.

- در صورت درخواست ادارات و نهادهای دولتی مبنی بر ضرورت تغییر کاربری ناسازگار مشخص شده در نقشه های طرح تفصیلی از مسکونی به خدمات عمومی و یا جابجایی کاربری های خدمات عمومی به ترتیب اولویتی که کمیسیون ماده پنج براساس عناصری که به ترتیب در ستون و ردیف های جدول سرانه های پیشنهادی طرح تفصیلی ذکر شده است، تعیین و مشروط به رعایت موارد ذیل اقدام خواهد شد.

- تغییر کاربری در جهت انطباق نیازهای محاسبه شده براساس جداول تقسیمات کالبدی طرح تفصیلی انجام خواهد شد.

- رعایت مواردی که در قسمت ضوابط مربوط به حوزه های کاربری مختلف ذکر گردیده است.

- در مورد کاربری های پیش بینی نشده در طرح تفصیلی پس از مشخص شدن مقیاس عملکردی آن در تقسیمات شهری و دریافت مدارک و گزارش های مربوطه از سوی

دستگاه ذیربط و بررسی توسط شهرداری، برای تصمیم گیری به کمیسیون ماده ۵ ارجاع خواهد شد.

- بدیهی است موارد فوق پس از تصویب کمیسیون ماده پنج قابلیت اجرائی دارد.

ب- ضوابط مربوط به کاربری های فعال مغایر با کاربری های مجاز

-انجام هر گونه تعمیر اساسی یا تغییر اساسی در ساخت و ساز کاربری های شهری تنها در صورتی مجاز خواهد بود که در جهت سازگار نمودن آن با کاربری مجاز صورت پذیرد.

- ساختمان های واقع در کاربری های ناسازگار و غیر مرتبط تا زمانی می توانند به فعالیت خود ادامه دهند که عمر ساختمانی آنها به پایان برسد و یا اینکه در جهت انطباق و اختصاص آن به کاربری تعیین شده توسط مراجع ذیربط اقدام گردد.

تبصره ۱ : مالکین این گونه ساختمان ها تا زمانی که از طرف مراجع ذیربط اقدامی نگردیده است، در حد تعمیرات غیر اساسی و حداکثر به منظور رفع مشکلات و ایمن سازی ساختمان با رعایت سایر ضوابط از جمله ضوابط سازمان محیط زیست، مجاز به انجام تعمیرات خواهند بود.

بدیهی است مفاد ماده واحده مربوط به قانون تعیین وضعیت املاک واقع در طرح های دولتی و شهرداری های مصوب ۶۷/۰۸/۲۹ مجلس شورای اسلامی و سایر قوانین مربوطه لازم الاجرا خواهد بود.

تبصره ۲ : جهت ایجاد امکانات قانونی بیشتر و تسهیل در اجرای طرح تفصیلی طبق تصمیمات شورای عالی شهرسازی و معماری در زمان تصویب طرح جامع، اراضی زراعی واقع در محدوده شهر یزد، بایر محسوب می گردد.

تبصره ۳ : کاربری کارگاهی مشخص شده در نقشه های محدوده های طرح تفصیلی در صورتی که مساحت آن طبق سند کمتر از یک هزار مترمربع باشند، در صورت تمایل مالک به تبدیل آن به کاربری مسکونی و یا انباری، با موافقت شهرداری امکان صدور مجوز تفکیک و پروانه ساختمان مسکونی با رعایت سایر ضوابط طرح تفصیلی پهنه وقوع ملک و اخذ حقوقات شهرداری مجاز خواهد بود.

در بقیه موارد موضوع پس از تصویب کمیسیون ماده پنج قابل اقدام خواهد بود.

۳-۲- ضوابط و مقررات عام تکمیلی

۱. صدور هرگونه مجوز احداث بنای مسکونی در خارج از محدوده شهر یزد و همچنین ابقای آن تحت عنوان کاربری مسکونی با هر عنوان مطلقاً ممنوع می باشد.

۲. جهت تخریب یا احداث بنای جدید یا بنای الحاقی با هر نوع کاربری و با هر نوع مالکیت (عمومی یا خصوصی) و حصارکشی و همچنین جهت تغییر عملکرد درون گروهی قطعات مالکیت (به عنوان مثال : تغییر تجاری عام به مطب پزشک یا شعبه بانک) و همچنین تغییرات و تعمیرات اساسی در کلیه ساختمان ها باید از شهرداری و جهت تغییر کاربری از کمیسیون ماده ۵ مجوز لازم اخذ شود.

۳. طراحی کلیه بناها باید با توجه به بناها و محوطه های ثبت شده در فهرست آثار ملی همجوار، شرایط موجود محلی، رعایت ضوابط پهنه و با رعایت ضوابط و مقررات ساختمانی طرح تفصیلی مصوب انجام گیرد.

۴. به منظور ارتقا کیفیت معماری شهری یزد و جلوگیری از نزول کیفیت معماری موجود شهر لازم است که تدریجا برای گذرهای اصلی بین محلات، (مانند گذر نعیم آباد)، محورهای شهری (حدفاصل تقاطع خیابان کاشانی و شهید چمران تا تقاطع تعاون در بلوار دانشجو) و همچنین مراکز و محورهای خدماتی، که در نقشه ای که مشاور تحت عنوان نقشه محدوده های طرح های

موضوعی و موضعی به شهرداری ارائه می کند، طرح ها با جزئیات شهرسازی و معماری تهیه شده و در قالب این طرح ها، بناها و محوطه های جدید احداث گشته و سایر اقدامات لازم صورت گیرد.

۵. با عنایت به اهمیت بهره مندی آزادانه و بدون خطر افراد معلول از محیط پیرامون خود اعم از اماکن عمومی، معابر، محیط شهری و ساختمان های عمومی و استفاده از تسهیلات محیطی، اجتماعی، فرهنگی و اقتصادی با حفظ استقلال فردی، کلیه ادارات، مؤسسات و شرکتهای دولتی، اماکن ورزشی، بیمارستانها، پایانه‌ها، فرودگاه ها، دانشگاه ها، مراکز تجاری، بانکها و خودپردازها، مجتمع های مسکونی، شهرداری ها (ساختمانهای متعلق به خود و بوستان‌ها، معابر عمومی) و نظایر آنها، مکلفند در اجرای ماده ۲ قانون جامع حمایت از حقوق معلولین و آئین نامه اجرایی آن موضوع مصوبه ٤٥٥١٥/ت٤٧٤٥٧ک مورخ ۱۳۹۱/۳/۸ هیأت محترم وزیران و ضوابط و مقررات شهرسازی و معماری برای عبور و مرور معلولین (مصوب۱۳۷۸/۹/۲۲) شورای عالی شهرسازی و معماری ایران، مطابق چک لیست مصوب مرکز تحقیقات راه، مسکن و شهرسازی موضوع نامه شماره ۲۵۹۲٤-٤٨-۹۵ مورخ ۱۳۹۵/۱۱/۱۷ آن مرکز که طی نامه شماره ١٦٥٣٠٦ مورخ ۱۳۹۵/۱۲/۷ توسط وزارت کشور ابلاغ گردیده است (و تغییرات احتمالی بعدی)، در طراحی و احداث ساختمان و معابر دسترسی خود به نحوی عمل نماید که امکان دسترسی و بهره مندی از آنها برای معلولان همچون افراد عادی فراهم گردد. رعایت مفاد چک لیست مذکور متناسب با نوع ساختمان در زمان صدور پروانه و سایر مجوزها از جمله پایان کار الزامی است.

٦. شیب هایی که جهت دسترسی معلولین به طبقات و یا پارکینگ، طراحی می شوند دارای شرایط و ویژگیهای متفاوتی است از جمله اینکه حداکثر درصد شیب ۸٪ و حداکثر طول آن ۸ متر و از ۸ متر به بعد شیب باید به ۵٪ تقلیل یابد و تا طول ۱۰ متر بلامانع است. حداقل

عرض ۱/۲۰ متر و در شیبهای قوسی ۱/٤۰ متر است. در طول بعد از ٥ متر باید ایستگاه استراحت داشته باشد

۷. پیش بینی دسترسی به پشت بام ساختمان ها به صورت سرپوشیده و از داخل ساختمان الزامی است.

۸. رعایت موارد ایمنی مطابق با مقررات ملی ساختمان در کلیه کاربریها الزامی است.

۳-۳- ضوابط و مقررات اجرائی

کلیه ضوابط و آئین نامه هائی که متأثر از شرایط اقلیمی و یا فن آوری (تکنولوژی) می باشند را به علت تأثر عامی که بر تمامی عناصر شهری می گذارند ضوابط و آئین نامه های اجرایی می نامیم. ضوابط مذکور به طور کلی مشخصات گونه های مجاز ساختمان را به ترتیب از نظر ریخت شناسی، فرم و جهت استقرارساختمان، استخوان بندی و تأسیسات تعیین می دارد.

۳-۳-۱- ضوابط مربوط به ریخت شناسی ساختمان

۱- نسبت گشودگی ها به سطوح بسته ساختمان که منطبق با شرایط اقلیمی باشد باید با رعایت مقررات ملی ساختمان و ضوابط این طرح، در نظر گرفته شود. این نسبت بسته به جهت گیری ساختمان و موقعیت محل احداث و استقرار بنا متفاوت خواهد بود.

۲- در قسمت هائی از ساختمان که نما در معرض تابش آفتاب قرار دارد و اتاق ها از نور مستقیم برخوردار هستند، پنجره های قرار گرفته در اینگونه نما با حداقل عقب نشینی ۱۰ سانتیمتر و نسبت سطح پنجره ها به سطح دیوار اتاق های اصلی

حداکثر ٤٠٪ که براساس جهت گیری ساختمان متغیر خواهد بود، می باید اجرا گردد. (رعایت آئین نامه ۲۸۰۰ الزامی است.)

۳- احداث سایه بان خارجی برای پنجره هائی که در معرض تابش آفتاب گرم تابستان قراردارد، مشروط به آنکه حد زیرین آن از بالاترین نقطه ی کف معبر حداقل ۳,۵ متر ارتفاع داشته باشد، با عرض حداکثر ۵۰ سانتیمتر با مصالح ساختمانی و رعایت ضوابط مربوطه، توصیه می شود که جزء زیربنا محسوب نمی گردد.

٤- استفاده از هرگونه سقف و یا پوشش شیب‌دار در سقف و نمای ساختمان کلیه کاربری ها به ویژه تجاری و مسکونی ممنوع می باشد، اما در کاربری های عمومی که الزام فنی برای احداث سقف شیب دار ضروری باشد مانند انبارهای بزرگ، ورزشی و ... می باید نمای شهری آن به نحو مناسب احداث گردد تا امکان دید سقف شیب دار مقدور نباشد.

۳-۳-۲- فرم و جهت استقرار ساختمان

۱- رعایت مبحث نوزده مقررات ملی ساختمان در احداث تمام ساختمان ها الزامی است.

۲-شکل ساختمان و نحوه استقرار آن می تواند تأثیر مهمی در هماهنگی ساختمان و اقلیم و همچنین تعدیل انتقال شرایط بحرانی هوای خارج به داخل ساختمان داشته باشد. توجه به کم بودن تعداد روزهای سرد زمستانی و برعکس تعدد روزهای گرم و خشک تابستانی، درطراحی ساختمان ها بیشتر شرایط تابستانی باید مدنظر باشد.

۳- سطح خارجی بناها تا حد امکان باید به حداقل برسد.

٤- فرم های مکعبی شکل در طراحی ساختمان ها بیشترین مقابله باشرایط نامطلوب اقلیم را دارا می باشد. توضیح اینکه خالی شدن قسمتی از مکعب و پرنمودن حفره ایجاد شده با سایه (سایه دیوار- درخت- پیچک- دار بندهای موسوم تاک) و در نتیجه هدایت هوای خنک شده بوسیله تبخیر برگ درختان و آب نماهای داخلی می تواند

نسبت به تلطیف هـوا و ایجـاد اقلـیم مطلـوب تـر اقـدام گـردد. (فـرم خانـه هـای سـنتی موجـود در منطقه)

۵- حصـــول بیشـــترین مقـــدار انـــرژی خورشـــیدی در زمســـتان و کمتـــرین آن در تابســـتان و مصـــون مانـــدن فضـــاهای طراحـــی شـــده از آفتـــاب گـــرم بعـــدازظهر تابســـتان در موقعیـــت استقرار و جهت گیری بناها باید مدنظر باشد.

٦- بـا توجـه بـه بررسـی هـای انجـام شـده، جهـت مناسـب اسـتقرار بنـا رو بـه جنـوب و بخصوص جنوب شرقی با زاویـه ۲۳ درجـه مـی باشـد. بـه دلیـل امکـان کنتـرل بیشـتر انـرژی آفتاب، در جهت گیری گشودگی نماها، ایجاد پنجره توصیه می گردد.

۳-۳-۳- ضوابط مربوط به سازه (ایستائی و استخوان بندی) ساختمان (پی، دیوار باربر، سقف)

۱- رعایت آیین نامه ۲۸۰۰ ساختمان در احداث کلیه بناهای ساختمانی الزامی است.

۲- استفاده از پی هـای شـفته و آهـک، سـنگ و بـتن در صـورتی کـه جوابگـوی ویژگـی هـای بنا باشد با رعایت ضوابط و مقررات، مجاز محسوب می گردد.

۳- استفاده از دیوارهای باربر (آجری، بلوک سیمانی) توصیه نمی گردد.

٤- اسـتفاده از طـاق هـای ضـربی، گهـواره ای، تیرچـه بلـوک، بتـونی و کلیـه سـازه هـای نوین، مشروط به رعایت ضوابط مربوطه مجاز می باشد.

۳-٤- ضوابط و مقررات عمومی احداث بنا (کل شهر)

۳-٤-۱- استقرار ساختمان در زمین وچگونگی رعایت حسن همجواری و عدم اشرافیت

۱- رعایت ضوابط مربوط به حریم اشراف بناها و مسائل عـدم اشـرافیت، در مـورد بناهـایی کـه در مجاورت قطعه مالکیت دیگر در دو طبقه و بیشتر روی زیر زمین یا یـک طبقـه و بیشـتر روی پیلـوت احداث می‌شود، الزامی است.

۲ـ در تمام قطعات مسکونی سطح ویژه حداکثر پیشروی مجاز ۷۰ ٪ طول باقیمانده قطعه و در سایر سطوح تراکمی حداکثر پیش روی مجاز ٦۰ ٪ طول باقیمانده قطعه ضمن رعایت سطح اشغال مجاز می باشد.

تبصره: درخصوص اراضی که ساخت و ساز مجاور آن بیش از پیشروی و سطح اشغال پهنه وقوع باشد و وضع موجود توسط ماده صد ابقا شده باشد صدور مجوز در سطح ویژه حداکثر تا ٥٪ و در سایر سطوح حداکثر تا ۱۰٪ بیش از سطح اشغال مجاز پهنه مربوطه، مشروط به اینکه از پیشروی ملک مجاور بیشتر نباشد، با رعایت حسن همجواری بلامانع است. تراکم مجاز نیز به تناسب افزایش سطح اشغال در طبقات اضافه می گردد. بدیهی است سطح اشغال در هیچ شرایطی اعم از: احداث کنسول، پیش روی در قطعات با طول نامساوی، محاسبه سطح اشغال براساس مساحت اولیه و ... نباید از سطح اشغال مجاز این بند بیشتر باشد.

۳ـ در قطعات آپارتمانی ۳ طبقه و بیشتر شمالی رعایت حداقل ۲ متر عقب نشینی در انتهای قطعه (به عنوان حیاط خلوت) جهت کاهش سایه اندازی بر روی قطعات پشتی و نورگیری و رعایت حسن همجواری و عدم اشرافیت الزامی است. در این خصوص در صورت رعایت بند ۳-٤-۳- مساحت حیاط خلوت به عنوان زیربنا محاسبه نمی گردد.

٤ـ در صورتیکه کشیدگی قطعات شرقی ـ غربی باشد، لازم است سطح اشغال در قسمت غرب زمین باشد

٥ – در صورت رعایت عدم اشرافیت و عدم سایه اندازی و رعایت سطح اشغال مجاز و حفظ خط بدنه و سایر ضوابط و مقررات استقرار بنا، احداث ساختمان می تواند با استفاده از حیاط محصور (به صورت حیاط مرکزی و گودال باغچه) انجام پذیرد.

تبصره: در قطعات جنوبی قرار دادن تراز کف حیاط در تراز کف زیرزمین بلامانع می باشد.

٦ ـ محل استقرار بنا طبق سطح اشغال مجاز پهنه محل وقوع ملک به اضافه حداکثر ۱,۵ متر پیش روی در طبقات بالای همکف یا روی پیلوت با پخ زاویه ٤٥ درجه و یا با شکست با زاویه ۹۰ درجه ۱,۵ متر فاصله از دیوار مجاور در قطعه مالکیت و با رعایت سایر ضوابط مجاز می باشد. بدیهی است زیربنای اضافه شده در طبقات به تراکم مجاز اضافه می گردد و در صورتیکه قطعات مجاور دارای طول یا مساحت یکسان نباشند، رعایت سطح اشغال آن پهنه ضوابطی در طبقه همکف مجاز و در سایر طبقات با رعایت همجواری و مقررات ملی ساختمان به علاوه پیش روی با پخ ٤٥ درجه یا شکستگی با زاویه ۹۰ درجه در حداکثر ۱,۵ متر پس از سطح اشغال قطعه مجاور است. ضمن رعایت حداکثرهای تعیین شده در تبصره بند دو فوق بدیهی است در قسمت پیش روی انجام شده ایجاد هرگونه بازشو و پنجره رو به ملک مجاور ممنوع می باشد.

تبصره یک: ملاک پیش روی املاک واقع شده در دوربرگردان، پیش روی مجاز قطعات واقع شده در طول گذر اصلی می باشد.

تبصره دو: کاربری‌های همجوار با فضاهای سبز می‌توانند در ارتفاع بالاتر از طبقه همکف یا روی پیلوت مشروط به نما سازی مناسب با اخذ مجوز از شهرداری صرفا پنجره نصب نمایند. بدیهی است احداث کنسول و هرگونه دسترسی به فضای سبز ممنوع می باشد.

۷ـ در هیچ یک از سطوح خارجی بنا نمیتوان پنجره یا هواگیر مشرف به قطعه مالکیت مجاور احداث نمود.

۸ ـ در طبقات بالای هم کف رعایت عدم اشرافیت به ارتفاع ۱/۷۰ متر در کلیه بازشوها و دست انداز بالکن ها الزامی است. در این خصوص پنجره‌ها و بالکن می باید از ارتفاع ۱ متر تا ۱/۷۰ به صورت غیر بازشو و از شیشه ثابت و مشجر(مات) استفاده شود. در جبهه مشرف به حیاط اصلی ملک الزامی بر رعایت موارد فوق برای پنجره ها و بالکن های یک طرف باز رو به حیاط ملک نمی باشد.

۹ـ در بافت ها و اراضی که دارای طرح مصوب آماده سازی و تفکیک از کمیسیون ماده پنج باشند جهت استقرار بنا منطبق بر طرح و ضوابط و مقررات مصوب طرح مربوطه خواهد بود.

۱۰ـ چنانچه در یک بلوک شهری (مجموعه ای از ساختمان و اراضی که دور تا دور آن به یک گذر ختم شود) اکثر ساخت و سازها و یا شکل گیری پلاکها در جهت طول قبله باشد، صدور مجوز در طول قبله بلامانع است.

۱۱ـ جهت رعایت حسن همجواری و عدم اشرافیت و ... چنانچه جهت یک قطعه خلاف جهت استقرار سایر قطعات مجاور باشد فارغ از هر پهنه تراکمی و مشروط به حداقل مساحت قطعه (۱۵۰ متر مربع) حداکثر ارتفاع مجاز ساخت و ساز برابر ۹ متر و حداکثر در ۲ طبقه با سایر ضوابط و مقررات می باشد. در اینگونه موارد رعایت عدم اشرافیت در کلیه پنجره ها و بالکنهای مشرف به حیاط یا ساختمان مجاورین به میزان ۱/۷۰ متر الزامی است.

۱۲ـ در تفکیکی قطعه مالکیت به چند قطعه با رعایت حدنصاب باید عدم اشرافیت دید و رعایت کلیه ضوابط و شهرسازی و معماری در نظر گرفته شود. تفکیک و ایجاد قطعات مالکیتی که بنای آنها دارای اشرافیت دید به فضای آزاد قطعات مالکیت مجاور باشد ممنوع است.

۱۳ـ در صورت تجمیع چند پلاک جهت احداث بنا باید طراحی به صورتی انجام گیرد که عدم اشرافیت نسبت به پلاک های مجاور رعایت گردد.

۱٤ـ ارتفاع کف پنجره برای فضاهای سرویس (دستشویی، حمام و ...)حداقل ۱/۵ متر از کف‌آن‌طبقه می‌باشد.

۱۵ـ فضای آزاد (حیاط) بناهای عمومی‌باید با استفاده از نرده، گیاه و... به نحوی محصور گردد که از گذرهای مجاور فضاهای مزبور قابل رؤیت باشد.

۱٦ـ توجه به حذف جنبه های بصری ناپسند اتاقک پله (خرپشته) ها و اتاقک آسانسور از معابر عمومی الزامی است.

۱۷- در طراحی ساختمان‌های بلند مرتبه (بیش از ۶ طبقه) رعایت آیین نامه اجرایی مصوب مورخ ۷۷/۱۱/۵ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران (اصلاح شده در سال ۱۳۷۹) الزامی است.

۳-۴-۲- ضوابط و مقررات پیش آمدگی ها

۱-در ساخت کلیه پیش آمدگی ها رعایت مقررات ملی ساختمان الزامی می باشد.

۲-پیش آمدگی طبقات فوقانی در بناهای واقع بر میادین و فضاهای اصلی شهر و همچنین در گذرهای کمتر از ۱۲ متر و درگذرهای بدون پیاده رو ممنوع است.

تبصره: اجرای پیش آمدگی در دوربرگردان های با عرض ۱۲ متر و بیشتر و دارای پیاده رو و با رعایت همجواری مجاز می باشد. در دوربرگردان ها یا قطعات با طول نامساوی لازم است پیش آمدگی به اندازه حداقل یک متر از انتهای ساخت بنای مجاور (خط مالکیت) فاصله داشته باشد.

۳-احداث پیش آمدگی کاربری مسکونی بر روی پارکینگ مهمان به عمق حداکثر ۱.۵ متر و ارتفاع ۳ متر از کد کف معبر و همچنین در معابر ۱۲ متر و بیشتر دارای پیاده رو حداکثر به عمق ۱ متر، با ارتفاع مفید ۴ متر از کد کف معبر به بالا با رعایت سایر ضوابط از جمله آیین نامه ۲۸۰۰، بلامانع است.

۴-احداث پیش آمدگی کاربری تجاری بر روی پارکینگ بر معبر به عمق حداکثر ۱.۵ متر و همچنین در معابر ۱۲ متر و بیشتر دارای پیاده رو حداکثر به عمق ۱ متر، از ارتفاع ۴ متر به بالا بلامانع است.

تبصره: بدیهی است زیربنای اضافه شده در طبقات براساس بندهای سه و چهار فوق به تراکم مجاز اضافه می گردد.

۵- رعایت حداکثر مجاز پیش آمدگی در گذرهای معابر ۱۲ متر و بیشتر دارای پیاده رو مشروط به از بین نرفتن اشجار گذر، و حتی الامکان عدم آسیب به تاج درختان، رعایت حریم شبکه برق، چراغ روشنایی و مبلمان شهری و ... حتی المقدور در قالب طرح های بدنه سازی می باشد.

۶- احداث پیش آمدگی بر روی پخ گذرهایی که یکی یا هردو دارای عرض کمتر از ۱۲ متر بوده و یا یکی یا هر دو فاقد پیاده رو باشند ممنوع است در صورت پیش آمدگی مجاز در گذر باید با فاصله ای معادل پیش آمدگی مجاز از شروع پخ خاتمه یابد.

۷- پیش آمدگی روی پخ دو گذر با عرض بیش از ۱۲ متر و دارای پیاده رو منوط به رعایت حداقل ارتفاع مجاز از کد کف گذر در قسمت مربوط بلامانع است.

۸- پیش آمدگی درعرصه و حرائم محوطه ها و بناهای واجد ارزش تاریخی و معماری و محورها و گذرهای تاریخی به هیچ وجه مجاز نمی باشد.

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

۱۰-تجاوز مسیر دسترسی و سواره و پیاده (پله، رمپ، بالابر معلول) و همچنین بازشوی درها به خارج از ملک و به سمت گذر ممنوع می باشد.

۱۱- درگاهی و لبه ی کف پنجره، نیم ستون چسبیده به دیوار، قرنیزها، لوله های آب باران، و دیگر عناصر ساختمانی که در ارتفاع کمتر از ۳,۵ متر از کف معبر مجاور باشند نباید بیش از ۱۰ سانتی متر در معبر عمومی پیش آمدگی داشته باشند.

۳-٤-۳- ضوابط و مقررات فضاهای نورگیر، بازشوها و تهویه

۱- حداقل مساحت حیاط خلوت جهت نورگیری اتاق‌ها و فضاهای اصلی در کلیه کاربری ها یک طبقه ٦ مترمربع و حداقل عرض آن ۱/۵ متر است.برای هر طبقه اضافه ۰/۵ متر به حداقل عرض مفید آن اضافه می‌شود.

جدول ٦٦- حداقل عرض حیاطخلوت با تکیه بر تعداد طبقات

تعداد طبقات روی زیر زمین یا پیلوت	حداقل عرض مفید (متر)	مساحت (مترمربع)
۱	۱/۵×۴	۶
۲	۲×۴	۸
۳	۲/۵×۴	۱۰
۴ به بالا	۳×۴	۱۲

۲- در یک مجتمع مسکونی در مواردی که اتاق‌های دو واحد مسکونی مستقل از یک حیاط خلوت یا پاسیو نور می‌گیرند، فاصله پنجره‌های مقابل یکدیگر نباید کمتر از ۳ متر باشد. در این رابطه لازم است از ارتفاع ۱ تا ۱/۷ متری از کف بصورت غیر بازشو و مات بوده و تمهیدات لازم برای عدم اشرافیت لحاظ شود.

۳- حداقل ابعاد پنجره تهویه برای سرویس‌های بهداشتی در ساختمان‌ها برابر ۳۰ در ۵۰ سانتی متر می‌باشد.

٤- تبصره: پیش بینی و احداث لوله تهویه (vent) جهت سرویس های بهداشتی، مستقلا در داخل داکتها الزامی است.

۵- راهروها، ورودی و پله های ارتباطی برای ارتباط واحدها باید دارای تهویه مناسب باشند.

٦- جداره های شفاف مانند جداره حیاط خلوت، گلخانه ، پاسیو و ... باید از جنس ایمن و ثابت باشند.

۷- کف تمامی فضاهای باز داخلی (حیاط خلوت، نورگیرها و ...) باید دارای شیب بندی مناسب، سیستم دفع آب های سطحی و دسترسی مناسب جهت نظافت باشند.

۸- درصورتی که طبقات زیرین ساختمان (زیر همکف) به پارکینگ اختصاص داده شود، فضاهای باز داخلی (حیاط خلوت، نورگیر و ...) که برای تامین نور و تهویه سطح ساخته شده پیش بینی شده اند، توصیه می گردد تا فضای پارکینگ ادامه نیابد. ولی قرار گیری نورگیر سقفی فاقد بازشو در حد فاصل پارکینگ و حیاط محصور، به شرط استفاده از مصالح مقاوم در برابر ضربه و حرارت بلامانع است.

۹- تهویه پارکینگ های سه طرف بسته باید از طریق تهویه طبیعی و یا مصنوعی (به وسیله هواکش های مناسب) انجام پذیرد.

۱۰- احداث هر نوع نورگیر (به استثناء حیاط خلوت با توجه به ضوابط) در داخل ساختمان بدون سقف یا با سقف شفاف با مساحت حداقل ۲۰ مترمربع جزء زیربنا و تراکم محسوب نمی شود.

۳-٤-٤- ضوابط و مقررات مربوط به احداث تأسیسات در ساختماني

۱- به کارگیری کلیه سیستم های سرمایشی و گرمایشی نوین در ساختمان ها مجاز می باشد.

۲- جهت سیستم فاضلاب در ساختمان ها می تواند چاه های جاذب در نظر گرفته شود. در مکانهایی که لوله کشی فاضلاب شهری ایجاد شده است الزاما می باید متصل به فاضلاب شهری باشد.

۳- در سیستم های حرارتی نظیر آبگرمکن، بخاری و غیره استفاده از گاز و نفت سفید به عنوان سوخت مجاز می باشد. و استفاده از نفت کوره و ذغال سنگ "مطلقاً" ممنوع می باشد.

٤- تولید دود قابل رؤیت از سیستم های حرارتی مطلقاً ممنوع است.

٥- با توجه به ضرورت صرفه جویی در انرژی ، احداث شومینه، جهت گرمایش ممنوع می باشد.

۶- به کارگیری تاسیسات لازم جهت استفاده از انرژی خورشیدی در ساختمان توصیه می گردد.

۷- عبور کلیه تأسیسات برقی و مکانیکی از قبیل کولرها (اسپیلت‌ها)، کانال‌های کولر، ناودان‌ها، سیم‌ها و کابل‌های برق و تلفن، دودکش بخاری، لوله‌های تأسیساتی و نظایر آن از روی بدنه نما و بر روی سطوح قابل رؤیت از معابر عمومی ممنوع بوده و الزاماً می‌باید در محدوده مالکیت و در محل مناسب و غیرقابل رؤیت و مشاهده از نما و معابر و فضاهای عمومی و مالکیت‌های همجوار، جانمایی و احداث گردد.

۸- به‌منظور استتار کامل تأسیسات و تجهیزات، چنانچه امکان انتقال عناصر تأسیساتی و تجهیزاتی به بخش های غیرقابل رؤیت میسر نباشد، طرح پوشش هماهنگ با نمای اصلی انجام گردد.

۹- نصب تأسیسات برروی بامها می‌باید به نحوی باشدکه از معبر عمومی قابل رؤیت نباشد.

۱۰- هدایت هرنوع فاضلاب به گذرهای عمومی غیرمجاز است. هدایت آب ناودانها و آبهای سطحی و دفع آن به جویها و کانیوهای موجود شهری بلامانع است.

۱۱- دفع آب باران صرفاً باید از طریق ناودانهای نصب شده درون دیوار بنا و حتی المقدور به صورت مستقیم به مجاری مناسب و آب های زیر زمینی هدایت شود.

۱۲- نصب کولر در بالکن ها مشروط به پنهان نمودن آن از دید عموم با استفاده از مصالح ساختمانی مناسب در نما مجاز می باشد.

۱۳- احداث پستهای جدید برق و ایستگاههای گاز در مجاورت انبارومحل نگهداری مواد قابل اشتعال و مواد نفتی غیرمجاز است.در این رابطه رعایت ضوابط ایمنی از لحاظ آتش سوزی که توسط مراجع ذیصلاح ارائه می‌شود، الزامی است.

۱٤- موازین ایمنی تأسیسات شهری باید با رعایت مقررات ملی ساختمان و با نظر سازمان آتش‌نشانی و خدمات ایمنی شهرداری صورت پذیرد.

۱۵- نصب سلول های خورشیدی در پشت بام ساختمان ها به شکلی که از معابر و حیاط های مجاور دید نداشته باشد بلامانع می باشد.

۳-٤-٥- ضوابط و مقررات شهر سازی نما

۱-رعایت مبانی و اصول معماری اصیل و بومی یزد به‌عنوان اساس و پایه در طراحی و اجرای نمای ساختمان‌ها الزامی است و استفاده از سبک‌ها و فرم‌های نامتعارف با معماری اصیل یزد در نمای ساختمان و در طراحی و احداث بنا ممنوع و غیرمجاز است. در این خصوص دستورالعمل مربوطه تهیه وبه تصویب کمیته سیما و منظر شهری برسد.

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

۳-نمای ساختمان‌های مجاور و در حریم بناهای تاریخی، تابع ضوابط و مقررات مصوب ذی‌ربط خواهد بود.

٤-استفاده از عناصر غیرمتعارف نظیر مجسمه، تزئینات رومی و رنگ‌های نامتجانس در نما ممنوع است.

۵- به‌کارگیری هرگونه تزئینات، ارکان و عناصر سبک‌های معماری غیر ایرانی (سنتوری، سرستون‌های دوریک و یونیک و ...) که موجب خدشه‌دار گردیدن هویت ایرانی بافت شهری می‌گردند، ممنوع می باشد.

۶-از چیدمان تصادفی مصالح و فرم‌ها در کنار یکدیگر و شکل‌گیری علائم گرافیکی، حروف و فرم های نامتعارف به‌صورت گسترده در سطح نما پرهیز گردد.

۷-در مرمت و یا بازسازی نمای ساختمان‌ها در بافت تاریخی، رنگ و بافت و مصالح نما با بافت تاریخی همخوانی داشته و ترجیحاً از مصالح بوم‌آورد (محلی) انتخاب شوند.

۸-استفاده از نور، رنگ و سایه‌روشن در سطح نما، به‌نحوی‌که بر جذابیت بصری تأکید گردد، پیشنهاد می‌شود.

۹-ایجاد تأکید و تمایز در حوزه‌های خاص طراحی همچون ورودی و خط آسمان نباید منجر به چندپاره شدن و از میان رفتن انسجام بصری و وحدت کلی طرح گردد.

۱۰- رنگ و مصالح نمای ابنیه عمومی، دولتی، اداری، خدماتی، درمانی، فرهنگی، آموزشی و یا تجاری می‌باید به‌گونه‌ای طراحی گردد که معرف میزان اهمیت عملکردی بنا (محلی، منطقه‌ای و فرامنطقه‌ای شهری) و سایر ویژگی‌های عملکردی بنا با هدف تأمین کیفیت سازگاری بصری باشد.

۱۱- نمای یک ساختمان مسکونی می‌باید به‌صورتی طراحی گردد که هماهنگی بصری مناسبی با عملکرد سکونت داشته و تداعی‌کننده سایر کاربری‌ها نباشد.

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

۱۳- طراحی خط آسمان بنا می‌باید با استفاده از تمهیدات طراحانه در تداوم ریتم‌های نما و در راستای تأکید بر حوزه‌های خاص نما (کنج، ورودی و...) صورت پذیرد.

۱۴- اتاقک پله (خرپشته) ساختمان در صورت قرارگیری در لبه نما، می‌باید به‌عنوان بخشی از نما و با توجه به فرم خط آسمان، رنگ و مصالح نما طراحی و اجرا گردد.

۱۵- استفاده از علائم و نمادهایی که اشاعه دهنده تفکرات ضد دینی و ضد فرهنگی باشد ممنوع می باشد.

۱۶- طرح و جزئیات نمای مجتمع های تجاری- خدماتی مقیاس شهری (مساحت خالص عرصه بالای ۱۰۰۰ متر مربع) و سایر ساختمان های گروه ج و د (بر اساس تبصره یک ماده دوازده آیین نامه اجرایی قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان مصوب ۱۱/۱۷ ۷۵) باید به تایید کمیته سیما و منظر برسد.

۱۷- در صورتی که بنا نسبت به بنای ساخته شده همجوارش عقب نشینی داشته باشد، دیوارهای دارای دید بنای مجاور بایدی مشابه بنای در دست احداث و یا بنای ساخته شده قبلی توسط مالک بنای در دست احداث با رعایت اصول فنی نماسازی شود.

۱۸- در زمینه نماسازی ساختمان ها استفاده از آجر، انواع ترکیبات سیمان و موارد مشابه به طور کلی توصیه می‌گردد. در هر صورت مصالح انتخاب شده در نما می‌باید متجانس با نماهای واحدهای همجوار دیگر بوده و در تضاد با معماری سنتی و بومی نباشد. در ضمن رعایت مفاد مصوبه مورخ ۸/۲۸/ ۱۳۶۹ شورای عالی شهرسازی و معماری در نماسازی ساختمان‌ها الزامی است.

۱۹- به‌طورکلی در شهر یزد با اقلیم گرم که تابش خورشید در آن نسبتاً زیاد است، استفاده از رنگ‌های با درجه انعکاس پایین توصیه می‌شود.

۲۰- رنگ زمینه و غالب شهر یزد برای بدنه و نمای ساختمان‌ها، رنگ "کِرم و بِژ" است (رنگ آجر سنتی).

۲۱- استفاده از رنگ‌های روشن شامل قهوه‌ای روشن، آبی فیروزه‌ای، لاجوردی، اخرایی و گل‌بهی با مصالح بوم آورد و مناسب که در معماری اصیل یزد، دارای سابقه و کاربرد بوده، به عنوان رنگ مکمل و برای تنوع در نما و بدنه ساختمان‌ها، مجاز و بلامانع است.

۲۲- استفاده از رنگ‌های تیره و سیاه و نامتعارف و تند و با هر نوع مصالح (آجر، سنگ و ...) ، ممنوع و غیرمجاز است. (صرفا استفاده از رنگ‌های تیره ، حداکثر تا پنج درصد سطح نمای ساختمان و با موافقت شهرداری ، مجاز است).

۲۳- استفاده از رنگ‌های نامتعارف (نارنجی، بنفش، ...) در سطح نما مجاز نمی‌باشد.

۲٤- استفاده از هرگونه سطوح براق و انعکاسی و همچنین ایزوگام در نما ممنوع می باشد.

۲۵- توصیه می‌شود در نماهایی که دارای جزییات زیاد هستند، از رنگ‌های هم‌خانواده استفاده شود.

۲٦- درصورتی‌که بنا دارای بیش از یک جبهه ساختمانی باشد، می‌باید رنگ و مصالح کلیه نماها در ارتباط و هماهنگی مناسبی با یکدیگر طراحی شوند، به‌گونه‌ای که انسجام کلی طرح حفظ گردد.

۲۷- در نظر گرفتن رنگ‌های هم‌خانواده برای سایبان‌ها و کرکره مغازه‌ها، در هر فضای شهری توصیه می‌شود.

۲۸- با توجه به شرایط اقلیمی شهر یزد و برای یکسان سازی نمای ساختمانها توصیه می گردد حداقل ۳۰ ٪ سطح نماهای کلیه ساختمانها (بدون احتساب بازشوها) از آجر به عنوان مصالح غالب استفاده گردد.

۲۹- استفاده از ترکیب آجر- بتن، آجر – کاهگل(در بافت تاریخی) و آجر– سیمان کاری و ترکیبات پیشرفته چوب در نمای ساختمان ها مجاز می باشد.

۳۰- تنوع مصالح می‌باید به‌گونه‌ای طراحی گردد که آجر و یا کاه گل به‌عنوان زمینه و تم غالب قابل تشخیص باشد.

۳۱- استفاده از مصالح شیشه ای (به استثنا نورگیر و بازشو)، فلزی، کامپوزیت، کاشی، سرامیک و سایر مصالح که دارای انعکاس و تبادل حرارتی زیاد می باشند به طور کل در نمای ساختمانی ممنوع می باشد.

۳۲- استفاده از سنگ های ساختمانی با رنگ همخوان با اقلیم و مصالح اصلی نما مانند تراورتن مشروط به رعایت شرایط ایمنی و اسکوپ نمودن آن در زمان نصب و حداکثر تا ارتفاع ۱۰,۳ متر در نمای ساختمان ها مجاز می باشد. در این خصوص استفاده ازمصالح سنگ در نمای بیش از ارتفاع ۱۰,۳ به بالا ممنوع است.

۳۳- اجرای تهویه مستقیم در نمای اصلی ساختمان و قابل دید از معابر و فضاهای شهری برای سرویس بهداشتی و حمام ممنوع می باشد.

۳٤- استفاده از ورق آزبستی (ایرانیت) و حلب و مصالح مشابه در پوشش هرنوع سقف ساختمان ممنوع می باشد.

۳۵- اجرای بام سبز در پشت بام آخرین طبقه با ارائه جزئیات لازم و کامل به منظور عایق بندی و تخلیه آب توصیه می گردد.

۳٦- نماهای جانبی ساختمان که دارای دید از خیابان و فضای شهری می باشد می تواند با انجام زیرسازی های مناسب و با تائید شهرداری (عدم مغایرت با ضوابط شهرسازی و معماری و فرهنگ شهری و اجتماعی شهر یزد) به صورت نقاشی شهری باشد.

۳۷- مصالح به کار رفته در بالکن می باید هماهنگ با مصالح اصلی ساختمان باشد . ضمن اینکه بالکن باید دارای ضوابط عام عدم اشرافیت به املاک و اراضی مجاور باشد؛ فضای داخل بالکن نباید از معابر و عرصه های عمومی قابل رویت باشد.

۳۸- به منظور تامین مطلوبیت بصری در بافت های شهری، استفاده از گل جای (flower Box) در لبه بالکن ویا در پای پنجره ها مشروط به اتصال ثابت و ایمن به سطح نما، عایق بندی و در نظر گرفتن خروجی آب و هماهنگ با ساختمانهای مجاور، مجاز هست.

۳۹- پوشش درز انقطاع ساختمان از سمت نما با مصالح مناسب که از لحاظ سازه ای به عملکرد درز انقطاع آسیبی نزند الزامی است.

٤٠- توصیه می گردد کلیه ساختمانهای گروه ج و د، قبل از اخذ مجوز پایان کار، نسبت به انجام نورپردازی و به صورت مخفی در جداره های کاذب نما اقدام نمایند. تجهیزات مزبور نباید قابل رویت باشد.

٤١- طراحی نورپردازی می‌باید با تأکید بر ویژگی‌های خاص بنا، حوزه‌های مختلف مانند ورودی بنا، خط آسمان بنا و...، عناصر مختلف معماری مانند خطوط تراز، ریتم‌های افقی و عمودی، عناصر تزیینی، ستون‌ها، بازشوها، بالکن‌ها و یا دیگر عناصر حجمی صورت پذیرد.

٤٢- استفاده از مصالح نوین پس از تائید شورای فنی استان و کمیسیون ماده پنج مجاز می باشد.

٤٣- رعایت مبحث بیستم مقررات ملی ساختمان در ارتباط با تابلوها و علائم شهری الزامی است.

٤٤- نصب هر گونه تابلو و علائم در پشت بام و یا داخل محوطه املاک که دارای دید از معابر و فضاهای شهری می باشد ممنوع است.

٤٥- تابلوهای مجاز روی نمای اصلی ساختمان باید به‌گونه‌ای قرار گیرند که در دید عمومی بر نمای ساختمان، هیچ بخشی از تابلو از لبه‌های محیطی نمای ساختمان خارج نگردد.

٤٦- در ساختمانهای غیرمسکونی که نیاز به نصب تابلو دارد؛ محل تابلو و ابعاد و طرح و رنگ آن باید در نقشه های طراحی نما ارائه گردد. در این خصوص ارتفاع تابلوی معرف حداکثر ۱،٥ متر می باشد.

۴۷- محل نصب تابلوها بر ساختمان باید به‌صورتی انتخاب شود که هماهنگ با خطوط و سطوح اصلی معماری و نمای ساختمان بوده و به انسجام و کلیات طرح معماری و نمای ساختمان لطمه‌ای وارد نیاورد. تابلوها نباید نمای دومی برای ساختمان پدید آورند، بلکه باید به‌گونه‌ای طراحی و نصب شوند که جزئی از نمای ساختمان به چشم آیند.

۴۸- تعدد تابلوهای معرف کاربری در یک منظر شهری ممنوع می‌باشد.

۴۹- نصب تابلوهای تبلیغاتی در نمای ساختمان‌ها ممنوع است (منظور از تابلوهای تبلیغاتی تابلوهای مغایر با نوع فعالیت دارای مجوز در استقرار ساختمان می‌باشد).

۵۰- تابلوها و سایبان‌های هر بنا می‌باید ضمن هماهنگی با رنگ نمای ساختمان، با تابلوها و سایبان‌های ابنیه هم‌جوار به لحاظ تراز ارتفاعی، ابعاد، رنگ و مصالح، هماهنگ باشند

۵۱- استفاده از نورهای لیزری (که رد نور آن در فضای بیرونی باقی می ماند) و فونت های متحرک در تابلوهای شهری ممنوع می باشد.

۵۲- کلیه واحدهای اداری و عملکردهایی که در طبقات ساختمان واقع شده‌اند می‌توانند تابلوهای خود را تنها در پیشانی ورودی ساختمان به‌صورت تابلوهای یکسان و هم‌اندازه نصب نمایند.

۵۳- در نقشه‌های ارائه شده جهت اخذ پروانه، طراحی و مشخص نمودن ابعاد، رنگ، مصالح و محل تابلو در طراحی نمای ساختمان‌ها الزامی می‌باشد.

۵۴- طرح مطالعاتی ساماندهی تابلو ها و علائم شهری و تبلیغات محیطی توسط شهرداری تهیه و به تصویب کمیسیون ماده پنج برسد.

۳-۴-۶- مقررات مربوط به ارتفاع حصارها ، دیوارها و ...

۱- ارتفاع دیوار حیاط ساختمان‌های مسکونی به ارتفاع حداقل ۲,۵ متر و حداکثر ۳,۵ متر الزامی است وصرفا در موارد خاص جهت رعایت حسن همجواری، با نظر شهرداری تا پنج متر مشروط به ایستایی و رعایت نکات فنی و آیین نامه ۲۸۰۰ مجاز است.

۲- ارتفاع دیوار بین دو پلاک پشت هم حداقل به میزان ۳ و حداکثر ۵ متر با رعایت مسائل ایستایی بلامانع می باشد.

۳- در زمینه ایجاد سقف بر روی بخشی از فضاهای آزاد (حیاط) قطعات مالکیت در جهت استفاده پیش فضای ورودی در واحدهای شمالی، حداکثر به مساحت ۸ متر مربع با حداکثر ارتفاع ۳ متر از کف معبر مجاور مجاز می باشد.

۳-۵- ضوابط و مقررات مناسب سازی فضاهای شهری برای معلولین جسمی – حرکتی

با توجه به بندهای ۵ و ٦ ضوابط و مقررات عام تکمیلی (صفحه ۱۵۳) موارد زیر ضروری است.

مبلمان و تجهیزات شهری

- مبلمان و تجهیزات شهری (تلفن عمومی، صندوق پست، خودپرداز و مانند آن) قابل دسترس و قابل استفاده برای افراد معلول است.
- حداقل ابعاد فضای آزاد به صورت هم سطح یا با شیب مناسب برای دسترسی به تجهیزات و مبلمان شهری ۷۵×۱۲۰ سانتی‌متر است.
- حداکثر ارتفاع صفحه کلید و محل شکاف برای وارد کردن سکه یا کارت، ۱۰۰ سانتی‌متر از کف است.
- ارتفاع فواره آبخوری از کف تمام شده حداکثر ۹۰ سانتی‌متر است.

سرویس‌های بهداشتی عمومی

- در سرویس‌های بهداشتی عمومی حداقل یک سرویس بهداشتی مخصوص افراد معلول وجود دارد.
- در سرویس‌های بهداشتی بزرگ به ازای هر ده واحد سرویس بهداشتی معمولی، یک واحد سرویس بهداشتی مخصوص افراد معلول وجود دارد.
- حداقل ابعاد فضای آزاد سرویس بهداشتی ۱۷۰×۱۵۰ سانتی‌متر است.
- در سرویس بهداشتی به بیرون باز می‌شود.

- کاسه‌ی سرویس فرنگی به ارتفاع ٤٥ سانتی‌متر از کف و با فاصله‌ی ٣٠ سانتی‌متر از دیوار مجاور نصب شده است.
- میله‌های دستگرد در طرفین کاسه‌ی سرویس بهداشتی به ارتفاع ٧٠ سانتی‌متر از کف و ٢٠ سانتی‌متر جلوتر از لبه‌ی جلویی کاسه نصب شده است.
- کاسه‌ی روشویی در فضایی به ابعاد حداقل ٧٥×١٢٠ سانتی‌متر قرار دارد.
- فضای آزاد، به ارتفاع حداکثر ٧٥ سانتی‌متر از کف تا پایین لبه‌ی دستشویی وجود دارد.
- عمق فضای آزاد جلوی روشویی برای زانو باید ٢٠ سانتی‌متر، و برای نوک پا ٤٥ سانتی‌متر است.

ورودی

- ورودی اصلی برای همگان قابل دسترس است. در صورت وجود اختلاف سطح بیش از ٢,٥ سانتی‌متر سطح شیبدار یا بالابر وجود دارد.
- حداقل عمق پیش فضای ورودی ١٤٠ سانتی‌متر است.
- حداقل عرض مفید در ورودی ساختمان ١٠٠ سانتی‌متر است.

راهرو

- حداقل عرض مفید راهرو ١٤٠ سانتی‌متر است.
- در راهرو میله دستگرد وجود دارد.

بازشوها

- حداقل عرض مفید هر لنگه در داخلی برای عبور صندلی چرخدار ٨٠ سانتی‌متر است.
- حداقل فاصله بین دو در متوالی چنانچه هر دو در، در یک جهت باز شوند ٢٠٠ سانتی‌متر است.
- حداقل فاصله بین دو در متوالی چنانچه هر دو در به داخل باز شوند ٢٨٠ سانتی‌متر است.
- زاویه‌ی بازشوی در حداقل ٩٠ درجه است.
- در صورت استفاده از درهای چرخان، در مجزا به عرض حداقل ٨٠ سانتی‌متر وجود دارد.
- حداکثر ارتفاع دید از کف تمام شده ١٠٠ سانتی‌متر است.

راه‌پله

- در کف، قبل از ورود به قفسه پله و در پاگردها علائم حسی برای هشدار به نابینایان و کم‌بینایان وجود دارد.
- عرض (عمق) کف پله ۳۰ سانتی‌متر است.
- حداکثر ارتفاع پله ۱۷ سانتی‌متر است.
- حداقل عرض پله ۱۲۰ سانتی‌متر است.
- حداقل ابعاد پاگرد پله ۱۲۰×۱۲۰ سانتی‌متر است.
- میله دستگرد در طرفین پله در نظر گرفته شده است.
- حداکثر تعداد پله بین دو پاگرد ۱۲ پله است.
- پله از جنس سخت و غیرلغزنده است.
- پیش‌آمدگی پله از پاخور کمتر از ۳ سانتی‌متر و پاخور پله بسته است.

سطح شیبدار

- کف سطح شیبدار غیر لغزنده، ثابت، سخت و هموار است.
- حداقل عرض سطح شیبدار ۱۲۰ سانتی‌متر است.
- برای سطوح شیبدار تا ۳ متر طول، حداکثر شیب ۸ درصد با عرض حداقل ۱۲۰ سانتی‌متر است.
- در سطوح شیبدار بیش از ۳ متر طول (تا حد مجاز ۹ متر) به ازای هر متر افزایش طول ۵ سانتی‌متر به عرض مفید آن اضافه و ۰٫۵ درصد از شیب آن کاسته شده است.
- حداقل ابعاد پاگرد سطح شیبدار ۱۵۰×۱۵۰ سانتی‌متر است.
- در کناره‌های عرضی سطح شیبدار لبه‌ی محافظ به ارتفاع حداقل ۵ سانتی‌متر وجود دارد.
- میله دستگرد در طرفین سطح شیبدار در نظر گرفته شده است.

میله دستگرد

- قطر یا عرض میله دستگرد بین ۳٫۵ تا ٤ سانتی‌متر است.
- فاصله‌ی بین میله دستگرد و دیوار حداقل ٤ سانتی‌متر است.
- ارتفاع میله دستگرد ازکف راهرو، سطح شیبدار یا پله، برای بزرگسالان ۸۵ سانتی‌متر و برای کودکان ٦۰ سانتی‌متر است.

آسانسور

- در ساختمان‌های عمومی که برای قابل دسترس بودن طبقات از آسانسور استفاده می‌شود، حداقل یک آسانسور قابل استفاده برای افراد معلول وجود دارد.
- عرض مفید در آسانسور حداقل ۸۰ سانتی‌متر است.
- حداقل ابعاد مفید اتاقک آسانسور ۱۴۰×۱۱۰ سانتی‌متر است.
- پوشش کف آسانسور محکم، ثابت و غیرلغزنده است.
- اتاقک آسانسور مجهز به دستگیره‌های کمکی در دیواره‌ها در ارتفاع ۸۵ سانتی‌متر است.
- ارتفاع دکمه‌های کنترل کننده در داخل و خارج از اتاقک آسانسور ۱۰۰ تا ۱۲۰ سانتی‌متر، فاصله‌ی آن‌ها از گوشه اتاقک آسانسور ۴۰ سانتی‌متر بوده، حداقل برجستگی آن ۱,۵ سانتی‌متر، حداقل قطر آن ۳ سانتی‌متر است. دکمه‌های آسانسور با خط بریل نیز مشخص شده اند.
- آسانسور هم‌سطح ورودی و یا در دسترس بلامانع صندلی چرخدار است.
- ابعاد فضای انتظار جلوی آسانسور حداقل ۱۵۰×۱۵۰ سانتی‌متر است.
- توقف آسانسور با علائم صوتی و بصری مشخص می‌شود.

فضاهای بهداشتی

- در هر طبقه از ساختمان عمومی سرویس بهداشتی مخصوص افراد معلول الزامی است.
- حداقل ابعاد فضای آزاد سرویس بهداشتی ۱۷۰×۱۵۰ سانتی‌متر است.
- در سرویس بهداشتی به بیرون باز می‌شود.
- کاسه‌ی سرویس فرنگی به ارتفاع ۴۵ سانتی‌متر از کف و با فاصله‌ی ۳۰ سانتی‌متر از دیوار مجاور نصب شده است.
- میله‌های دستگرد در طرفین کاسه‌ی سرویس بهداشتی به ارتفاع ۷۰ سانتی‌متر از کف و ۲۰ سانتی‌متر جلوتر از لبه‌ی جلویی کاسه نصب شده است.
- کاسه‌ی روشویی در فضایی به ابعاد حداقل ۷۵×۱۲۰ سانتی‌متر قرار دارد.
- فضای آزاد، به ارتفاع حداکثر ۷۵ سانتی‌متر از کف تا پایین لبه‌ی دستشویی وجود دارد.
- عمق فضای آزاد جلوی روشویی برای زانو باید ۲۰ سانتی‌متر، و برای نوک پا ۴۵ سانتی‌متر است.

علائم

- تمام اماکن و قسمت‌هایی از ساختمان که برای استفاده ویژه‌ی افراد معلول طراحی و تجهیز گردیده‌اند به وسیله‌ی علائم بین المللی ویژه‌ی افراد معلول مشخص شده‌اند.

کنترل‌های الکتریکی و مکانیکی

- کنترل‌های الکتریکی و مکانیکی در فاصله‌ی ٤٠ تا ١٢٠ سانتی‌متر از کف قرار دارند.
- فضای آزاد کف به ابعاد حداقل ١٢٠×٧٥ سانتی‌متر در مجاور کنترل‌های الکتریکی پیش‌بینی شده است تا از روبه‌رو به طور موازی برای شخص روی صندلی چرخدار قابل دسترس باشد.
- در کلیه فضاهای بهداشتی زنگ خطر در ارتفاع ١٢٠ سانتی‌متر نصب شده است.

اعلام خطر

- سیستم‌های هشدار دهنده‌ی شنیداری و دیداری در ساختمان نصب شده است.
- هشداردهنده‌های لمسی در محدوده‌ی ساختمان یکنواخت و مشخص هستند.
- درهایی که به فضاهای خطرناک برای اشخاص نیمه‌بینا و نابینا باز می‌شوند (مانند درهای بارانداز، اتاق‌های تأسیسات حرارتی، انبارها و مشابه آن‌ها) با اختلاف رنگ و نیز علائم حسی لامسه‌ای مشخص شده‌اند.

٣- ٦- پدافند غیرعامل

پدافند غیر عامل مجموعه تصمیماتی، فعالیت ها و اقدامات بازدارنده ای است، که در مقابله با سوانح طبیعی و مصنوع اتخاذ می شود تا میزان آثار خطرات ناشی از وقوع سوانح یاد شده را به حداقل ممکن برساند. در شهرها به لحاظ تمرکز جمعیت، زیرساخت ها و خدمات این مقوله حساسیت بیشتری به خود می گیرد.در پدافند غیرعامل هیچ گونه جنگ افزار بکار برده نمی‌شود، به همین دلیل ویژگی منطقه‌ای که شهر در آن جای گرفته و زمین پیرامون آن، مهم‌ترین تأثیر را بر کیفیت پدافند غیر عامل خواهد داشت. با استفاده از این ویژگی می‌توان موانع طبیعی را با موانع مصنوعی تکمیل کرد و ویژگی پدافندی منطقه را بهبود بخشید.

مقررات مربوط به ایمن سازی و احداث پناهگاه در ساختمان های مسکونی و عمومی شهری

بر اساس مصوبه مورخ مصوب ۱۳٦٦/٥/٥ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران به منظور حفاظت جان ساکنین و استفاده کنندگان از کلیه ساختمانهای مسکونی و عمومی شهری در مقابل اثرات بمبهای انفجاری معمولی، ایمن سازی ساختمانها و یا احداث پناهگاه در ساختمانهای مسکونی و عمومی شهری بر اساس قوانین و ضوابط موجود الزامی است.

- احداث منبع ذخیره آب برای مجتمع های آپارتمانی الزامی است.

بی توجهی به این امر سبب افزایش تلفات انسانی و غیر انسانی می شود. در این زمینه اقدامات گوناگونی قابل انجام می باشد که مهمترین آنها بحث آموزش و اعمال ضوابط و مقررات پدافند غیرعامل است.

آموزش: اصلی ترین و مبنایی ترین اقدامات در رابطه با کاهش خطرات ناشی از سوانح آموزش است. باید پذیرفت که آموزش امری دائمی و همیشگی است. امر آموزش نیازمند توجه ویژه است. از این رو باید به حالت های رسمی و غیر رسمی آن توجه خاص نمود و آن را در قالب آموزش های کلاسیک مشخصاًبرنامه های درسی مقاطع گوناگون و آموزش های غیر کلاسیک دنبال کرد. این امر می باید متوجه تمامی ابعاد سوانح و راه های مقابله با آن می باید باشد.

اقدامات عملی قابل انجام در شهر(ضوابط عمومی مربوط به پدافند غیر عامل):

۱. کلیه مقررات ملی ساختمان باید در احداث تمامی بناها رعایت شوند.
۲. تأسیسات با ارزش باید در قسمت‌های گوناگون شهر به صورت پراکنده ساخته شود.
۳. تأسیسات و تجهیزات مهم شهری می باید تا حد امکان ایمن سازی شوند. و چنان چه وضع زمینی که تأسیسات با ارزش در آن قرار دارد، اجازه دهد، آنها را در زیرزمین تعبیه شوند.
٤. استتار وسایل و تأسیسات از دید هوایی و زمینی دشمن، با بکار بردن رنگ و بافت بدلی و دگرگون کردن نمای بیرونی است تا سوژه مورد نظر با زمینه طبیعی همرنگ شود.

۵. مکان گزینی مناسب برای ایستگاه‌های آتش‌نشانی که همه بخش‌های شهر را زیر پوشش قرار دهند.برای ایمنی تأسیسات مهم باید سیستم آتش‌نشانی جداگانه پیش‌بینی گردد.

٦. دور کردن مراکز مسکونی از تأسیساتی که هدف اصلی بمباران هوایی یا زمینی دشمن قرار می‌گیرند. مانند مراکز مخابراتی و فرستنده‌های رادیو و تلویزیون، مراکز صنعتی و تأسیسات نظامی از جمله این تأسیسات هستند.

۷. دور بودن بخش‌های مسکونی از انبارهای آب و سوخت؛

۸. برای حفاظت شهروندان در برابر ترکش و گرمای پدید آمده از انفجار، تکه‌های بمب و گلوله و ریزش خاکستر و... باید پناهگاه‌های مناسبی احداث گردد.

۹. در بخش‌های مسکونی با تراکم زیاد (ساختمان‌های بلند)، پناهگاه‌ها در زیر ساختمان پیش‌بینی گردد که در مواقع عادی بجای انبار و پارکینگ از آنها استفاده شود. در مناطق مسکونی با تراکم متوسط و کم، جا برای پناهگاه در محل پیش‌بینی گردد و سپس با همکاری مردم ساخته شود.

۱۰. پیش‌بینی پلکان فرار برای ساختمان‌های شش طبقه به بالا الزامی است.

۱۱. پیش‌بینی تدابیری برای قطع سریع جریان برق، آب و گاز شهری در سراسر ساختمان‌های مسکونی بزرگ تا به هنگام بمباران هوایی و توپخانه یا آتش‌سوزی، ایمنی بیشتری فراهم گردد.

۱۲. توزیع مناسب درمانگاه‌ها و بیمارستان‌ها در سطح شهر.

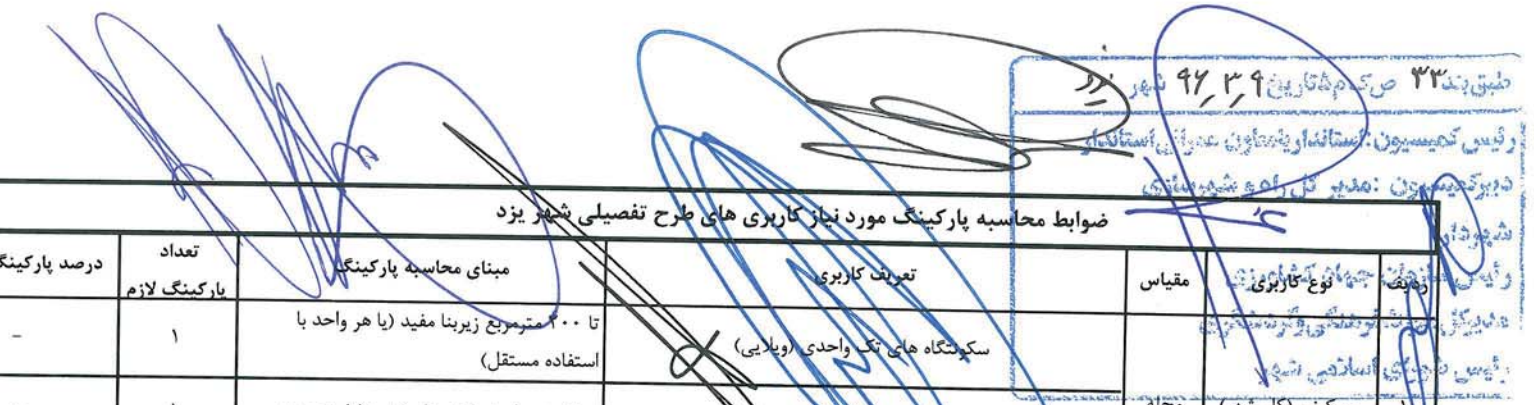
۱۳. پیش‌بینی امکان فرود هلی‌کوپتر در بیمارستان.

۱٤. پیش‌بینی فضای باز در محدوده شهر جهت ایجاد واحدهای مدیریت بحران و امداد رسانی.

۱۵. باید در معابر از چهار راه ها کاست و تقاطع ها تا حد امکان به صورت سه راه طراحی شوند.

۱٦. تمام بلوک های مسکونی می باید از دو راه امکان دسترسی داشته باشند تا درصورت مسدود شدن یکی، امکان امداد رسانی به آنها وجود داشته باشد.

۱۷. رعایت محدوده کلیه حرایم معابر، خطوط راه آهن، مسیل ها و همچنین تمام تاسیسات و تجهیزاتی که سازمان های مربوطه برای آنها حریم پیش بینی کرده است الزامی است.



ضوابط محاسبه پارکینگ مورد نیاز کاربری های طرح تفصیلی شهر یزد

ردیف	نوع کاربری	مقیاس	تعریف کاربری	مبنای محاسبه پارکینگ	تعداد پارکینگ لازم	درصد پارکینگ برمعبر	توضیحات
۱	مسکونی (کل شهر)	محله	سکونتگاه های تک واحدی (ویلایی)	تا ۲۰۰ مترمربع زیربنا مفید (یا هر واحد با استفاده مستقل)	۱	-	مازاد بر ۲۰۰ مترمربع به ازاء هر ۲۰۰ مترمربع زیربنا مفید یک واحد پارکینگ (حداکثر ۳ واحد)
			مجتمع و آپارتمان	به ازاء هر واحد تا زیربنا مفید ۱۵۰ مترمربع	۱	-	به ازاء افزایش هر ۱۵۰ مترمربع مازاد هر واحد مستقل یک واحد پارکینگ (حداکثر ۳ واحد)
			خوابگاه دانشجویی خارج از دانشگاه	به ازاء هر ۴۰ متر مربع زیربنا کل	۱	-	رعایت پارکینگ مهمان با عمق حداقل ۲/۵ متر
۲	آموزشی، تحقیقات، فن آوری	شهر	مدارس عالی، دانشگاهها، دانشکده ها، دانشسراها، حوزه های علمیه	به ازاء هر ۱۵ دانشجو یا هر ۱۵۰ مترمربع زیربنا کل	۲	۲۵	هرکدام از معیارها که بیشتر باشد
			مراکز تحقیقاتی و پژوهشی و علمی کاربردی و پارک فناوری	به ازاء هر ۱۰۰ مترمربع زیربنا کل	۱	۲۵	-
۳	آموزشی	محله	مهد کودک و آمادگی	به ازاء هر ۱۵ کودک یا ۵۰ مترمربع زیربنا کل	۱	۵۰	هرکدام از معیارها که بیشتر باشد
			دبستان	به ازاء هر کلاس	۲	۵۰	-
		ناحیه	کلاسهای سواد آموزی، راهنمایی و دبیرستان	به ازاء هر کلاس	۳	۵۰	-
		منطقه	هنرستانهای (اموزش و پرورش، فنی حرفه ای، کار وابسته امور اجتماعی)	به ازاء هر ۳۰ هنرجو یا هر ۶۰۰ مترمربع زیربنا کل	۴	۵۰	هرکدام از معیارها که بیشتر باشد
		شهر	مدارس اسلامی	به ازاء هر کلاس یا ۷۵ مترمربع زیربنای کل	۲	۲۵	
			مراکز پرورش استعدادهای درخشان، مدارس شاهد و مدارس اتباع خارجی ،	رعایت پارکینگ مطابق سطح عملکردی (دبستان - راهنمایی - دبیرستان) در گروه کاربری مربوطه			
			مدارس کودکان استثنایی	به ازاء هر ۲۵ شاگرد یا یک کلاس	۱.۵	۵۰	

توضیح ۱- رعایت کسری پارکینگ طبق ضوابط طرح تفصیلی ضروری است.

توضیح ۲- ما به التفاوت درصد پارکینگ بر معبر تا سقف ۱۰۰ درصد کل پارکینگ مورد نیاز به عنوان پارکینگ داخل می باشد که باید در داخل ملک رعایت شود.

توضیح ۳- در کاربری های عمومیِ خارج از محورهایِ پتانسیل دارِ تجاری خدماتیِ مشخص شده در نقشه طرح تفصیلی نیز رعایت حداقل ۲/۵ متر عقب نشینی در عرض کل پلاک جهت پارکینگ بر معبر الزامی است.

توضیح ۴- رعایت مصوبه مورخ ۱۳۹۱/۰۳/۰۶ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران درخصوص ضوابط مربوط به «احداث نمازخانه در اماکن تجاری، اداری، خدماتی» در اماکن تعریف شده در بندهای ۲، ۳، ۴، ۵، ۶، ۷، ۸، ۱۱، ۱۳ و ۱۹ جدول فوق توسط دستگاههای ذیربط الزامی است.

توضیح ۵- رعایت پارکینگ میهمان طبق ضوابط مندرج در گزارش الزامی است.

توضیح ۶- در ستون مبنای محاسبه پارکینگ، منظور از زیربنا، (به جزء در موارد مشخص شده با زیربنای کل) زیربنای مفید می باشد.

توضیح ۷- در ستون مبنای محاسبه پارکینگ، منظور از زیربنای کل، مجموع زیربنای احدائی به استثناء زیربنای پارکینگ مسقف می باشد.

توضیح ۸- در پارکینگ های بر معبر(حاشیه ای) هرگونه اقدام در راستای ایجاد محصوریت و یا احداث بنا در زیر و روی آن (به جزء ضابطه کنسول) ممنوع می باشد.

توضیح ۹- در محاسبات تعداد پارکینگ مورد نیاز طبق ستون مبنای محاسبه پارکینگ، برای مساحت مازاد بر سطح معیار مشخص شده، رعایت ۱/۱۰ (یک دهم) پارکینگ به ازاء افزایش زیربنا تا ۱۰ درصد مساحت مشخص شده در هر کاربری (بجز مواردی که در جدول ضابطه برای آنها مشخص شده) الزامیست.

توضیح ۱۰- چنانچه در داخل یک پلاک چند عملکرد مختلف وجود داشته باشد محاسبه پارکینگ بر اساس مساحت و زیربنای هر عملکرد به صورت جداگانه محاسبه خواهد شد.

ضوابط محاسبه پارکینگ مورد نیاز کاربری های طرح تفصیلی شهر یزد

ردیف	نوع کاربری		مقیاس	تعریف کاربری	مبنای محاسبه پارکینگ	تعداد پارکینگ لازم	درصد پارکینگ برمعبر	توضیحات
۴	اداری و انتظامی		ناحیه	شهرداری نواحی و شوراهای حل اختلاف	به ازاء هر ۵۰ مترمربع زیربنای کل	۱	۷۵	-
			منطقه	مجتمع قضایی، ثبت اسناد، ثبت احوال	به ازاء هر ۳۰ مترمربع زیربنای کل	۱	۷۵	-
				اداره اصلی پست و یا شعب	به ازاء هر ۴۰ مترمربع زیربنای کل	۱	۷۵	-
				کلانتری ، امور اقتصادی و مالیاتی	به ازاء هر ۲۰ مترمربع زیربنای کل	۱	۵۰	-
				ادارات آب، برق، گاز، مخابرات، آموزش و پرورش، راهنمایی و رانندگی، تأمین اجتماعی، پایگاههای بسیج و آگاهی	به ازاء هر ۴۵ مترمربع زیربنای کل	۱	۵۰	-
			شهر	ادارات و سازمان های مستقل دولتی، نهادهای عمومی غیر دولتی	به ازاء هر ۴۵ مترمربع زیربنای کل	۱	۵۰	-
				دادگستری، شهرداری، شورای شهر	به ازاء هر ۳۰ مترمربع زیربنای کل	۱	۵۰	-
				ستاد نیروهای انتظامی، نظامی و سایر مراکز انتظامی، کنسولگریها و سازمانهای بین المللی، سرپرستی بانک ها	به ازاء هر ۲۰ مترمربع زیربنای کل	۱	۵۰	-
				مراکز بازپروری، کانون اصلاح و تربیت و زندان های موجود	به ازاء هر ۷۵ مترمربع زیربنای کل	۱	۷۵	-
			خارج از محدوده	زندان	به ازاء هر ۳۵ مترمربع زیربنای کل	۱	۷۵	-
۵	تجاری	تجاری خدماتی (انتفاعی - غیر انتفاعی)	محله	واحدهای خرید روزانه (خودرو بازار، میوه و سبزی، نانوایی، لبنیاتی و قصابی و امثالهم واحد های خرید هفتگی (قنادی، آجیل فروشی، کتابفروشی، بنگاه معاملات املاک ، کالای پزشکی، فروشگاههای منسوجات، پلاستیک، لوازم خانگی، لوازم صوتی و تصویری، عرضه صنایع دستی، تعمیرگاه لوازم خانگی، ارائه خدمات اینترنت، رسانه های دیجیتال انتفاعی، دفاتر حسابرسی، مراکز کاریابی و ...	تا ۵۰ مترمربع زیربنا مفید یا هر واحد	۱	۵۰	در صورت همجوار با انبار، پارکینگ کاربری انبار جداگانه محاسبه میشود.
					به ازاء افزایش هر مساحتی تا ۱۰ متر مربع زیربنا	یک دهم		
			ناحیه	بانکها، صندوق قرض الحسنه، مؤسسات مالی و اعتباری، شرکت های بیمه	به ازاء هر ۴۰ مترمربع زیربنای کل	۱	۷۵	-
				داروخانه	به ازاء هر ۲۵ مترمربع زیربنای کل	۲	۷۵	-
				رستوران	به ازاء هر ۳۰ مترمربع زیربنای کل	۱	۵۰	-

ضوابط محاسبه پارکینگ مورد نیاز کاربری های طرح تفصیلی شهر یزد

ردیف	نوع کاربری		مقیاس	تعریف کاربری		مبنای محاسبه پارکینگ	تعداد پارکینگ لازم	درصد پارکینگ برمعبر	توضیحات
۵	تجاری، خدماتی (انتفاعی- غیر انتفاعی)	تجاری	شهر	عمده فروشی ها، راسته های صنوف و بورسها، شرکت ها و دفاتر بازرگانی و تجاری، مبل فروشی ها، پوشاک، مؤسسات تجاری واردات و صادرات کالا، نمایندگی مؤسسات تجاری خارجی		به ازاء هر ۵۰ مترمربع زیربنا مفید	۱	۵۰	-
				فروشگاه های بزرگ (مانند رفاه، شهروند و ...) و بازارچه		به ازاء هر ۴۰مترمربع زیربنا کل	۱	۷۵	-
				شعب مرکزی بانکها و مؤسسات مالی و اعتباری		به ازاء هر ۴۵ مترمربع زیربنای کل	۱	۷۵	-
				نمایندگی فروش و عرضه وسایل نقلیه، فروشگاه و نمایشگاه وسایل نقلیه		به ازاء هر ۵۰ مترمربع زیربنای کل	۱/۵	۷۵	-
				تعمیرگاه خودرو	سطح اشغال کمتر از ۵۰٪	به ازاء هر ۵۰ مترمربع زیربنا مفید	۲	۵۰	
					سطح اشغال ۵۰٪ و بیشتر	به ازاء هر ۳۰ مترمربع زیربنا مفید	۲	۵۰	-
				تالار پذیرایی		به ازاء هر ۳۰ متر مربع زیربنای کل	۲	۲۵	-
			محله	مطب پزشکان		به ازاء هر ۵۰ مترمربع زیربنا مفید و یا هر مطب	۵	۵۰	هر کدام از معیارها که بیشتر باشد.
			ناحیه	پلیس ۱۰+ ، دفاتر (ثبت اسناد، ازدواج، طلاق)		به ازاء هر ۴۵ مترمربع زیربنا کل	۱	۵۰	-
				آموزشگاه های خصوصی		به ازاء هر ۳۰ مترمربع زیربنا کل	۱	۷۵	-
				دفاتر (وکالت، مهندسی و نقشه برداری)، مرکز مشاوره درمانی، شرکت های پیمانکاری و مشاوره خدمات ، دفاتر احزاب، تشکل های مردم نهاد، مؤسسات خیریه، اتحادیه، مجامع، انجمن ها، تعاونی ها، رسانه های دیجیتال خبری، هیأت های ورزشی، آموزشگاه های مذهبی (پس از حوزه های علمیه		به ازاء هر ۴۵ مترمربع زیربنا کل	۱/۵	۵۰	-
				آزمایشگه های طبی و تخصصی		به ازاء هر ۳۰ مترمربع زیربنا کل	۱	۷۵	-
				مراکز رادیولوژی، مرکز ام. آر.آی، سی تی اسکن، سونوگرافی و درمان اعتیاد، فیزیوتراپی و امثالهم		به ازاء هر ۱۵۰ مترمربع زیربنا کل یا هر واحد	۵	۷۵	هر کدام از معیارها که بیشتر باشد.
				آژانس کرایه اتومبیل و آموزشگاه رانندگی		به ازای هر ۲ دستگاه خودرو ثبت شده	۱	۵۰	با احتساب پارکینگ پرسنل حداقل ۱۵۰مترمربع پارکینگ که نیمی از آن داخل باشد

ضوابط محاسبه پارکینگ مورد نیاز کاربری های طرح تفصیلی شهر یزد

ردیف	نوع کاربری	مقیاس	تعریف کاربری		مبنای محاسبه پارکینگ	تعداد پارکینگ لازم	درصد پارکینگ برمعبر	توضیحات
مرکز معاینه فنی خودرو، آمبولانس خصوصی و مطب دامپزشکی					به ازاء هر ۴۰ مترمربع زیربنای کل	۱	۲۵	
سایر عملکردهای تجاری - خدماتی که در این جدول نیامده است.					تا ۵۰ مترمربع زیربنای مفید یا هر واحد	۱	۵۰	-
					به ازاء افزایش هر مساحتی تا ۱۰ متر مربع زیربنا	یک دهم		
۶	ورزشی	محله	زمین های بازی کوچک		هر ۵۰ مترمربع زمین	۱	-	-
		ناحیه	زمین های ورزشی بزرگ و سالن های کوچک ورزشی		هر ۴۰ مترمربع سالن و یا ۱۰۰ مترمربع زمین	۱/۵	۵۰	هر کدام از معیارها که بیشتر باشد.
			استخرها	روباز	به ازاء هر ۲۵ مترمربع استخر	۱	۵۰	-
				سرپوشیده	به ازاء هر ۳۰ متر مربع زیربنای کل	۱	۵۰	-
		شهر	ورزشگاهها ، مجتمع های ورزشی		به ازاء هر ۱۰۰ مترمربع زمین	۱	۷۵	-
			مجموعه های آبی ورزشی		به ازاء هر ۱۰۰ مترمربع زیربنای کل	۱	۷۵	-
			زورخانه		به ازاء هر ۱۰۰ مترمربع زیربنا کل	۱	۲۵	-
۷	درمانی	محله	مراکز بهداشت و تنظیم خانواده		به ازاء هر ۷۵ مترمربع زیربنای کل	۱	۵۰	-
			درمانگاهها		به ازاء هر ۵۰ مترمربع زیربنای کل	۱	۵۰	-
		ناحیه	پلی کلینیک ها		به ازاء هر ۳۰ مترمربع زیربنای کل	۱	۷۵	-
		منطقه	بیمارستان کوچک (کمتر از ۶۴ تخت)		به ازاء هر ۲۰۰ متر مربع زیربنای کل	۱	۵۰	-
			مراکز انتقال خون		به ازاء هر ۶۰ مترمربع زیربنای کل	۱	۵۰	-
			مراکز اورژانس		به ازاء هر ۵۰ متر مربع زیربنای کل	۱	۵۰	-

ضوابط محاسبه پارکینگ مورد نیاز کاربری های طرح تفصیلی شهر یزد						صفحه ۱۸۵
ردیف	نوع کاربری	مقیاس	تعریف کاربری	مبنای محاسبه پارکینگ	تعداد پارکینگ لازم	درصد پارکینگ برمعبر	توضیحات
۷	درمانی	شهر	مرکز نگهداری کودکان بی سرپرست، خانه سالمندان، معلولین، جانبازان، توانبخشی	به ازاء هر ۱۰ تخت	۱	۵۰	-
			بیمارستان	به ازاء هر ۱۰۰ مترمربع زیربنای کل	۱	۲۵	
			مرکز توانبخشی، درمانگاههای دامپزشکی ،زایشگاهها	به ازاء هر ۵۰ مترمربع زیربنای کل	۱	۵۰	-
۸	فرهنگی هنری	ناحیه	کتابخانه ها، کانون پرورش فکری کودکان و نوجوانان	به ازاء هر ۱۰۰ مترمربع زیربنای کل	۱	۲۵	-
			سینما و سالن های کوچک اجتماعات سالن اجتماعات ، تئاتر ، کنسرت	به ازاء هر ۳۰ متر مربع زیربنای کل	۱	۲۵	-
		شهر	کتابخانه مرکزی و تخصصی ، فرهنگسرا و مجتمع های فرهنگی	به ازاء هر ۵۰ مترمربع زیربنای کل	۱	۲۵	-
			نگارخانه ، دفاتر مرکزی روزنامه و مجله	به ازاء هر ۶۰ مترمربع زیربنای کل	۱	۲۵	-
۹	پارک	محله و ناحیه	بوستان (پارک) محله ای بوستان (پارک) ناحیه ای	به ازاء هر ۳۰۰ مترمربع زمین	۱	۱۰۰	-
		شهر	بوستان (پارک) اصلی شهر	به ازاء هر ۱۰۰۰ مترمربع زمین	۵	۱۰۰	-
۱۰	مذهبی	ناحیه / محله	مسجد ، حسینیه ها ، فاطمیه ها و امام زاده، آتشکده ها و امثالهم	به ازاء هر ۵۰ مترمربع مساحت عرصه یا زیربنای کل	۱	۱۰۰	هر کدام از معیارها که بیشتر باشد.
		شهر	مصلی	به ازاء هر ۲۰۰ مترمربع مساحت عرصه یا زیربنای کل	۱	۱۰۰	
			مسجد جامع ، مساجد بزرگ و مهدیه	به ازاء هر ۳۰ مترمربع مساحت کاربری یا زیربنای کل	۱	۱۰۰	
۱۱	تجهیزات شهری	محله	ایستگاههای جمع آوری زباله	-	۱	-	به صورت پارکینگ حاشیه ای به عمق حداقل ۵ متر
			مکانهای جمع آوری زباله در مجتمع های آپارتمانی و خوابگاهها	به ازاء هر مجتمع ساختمانی	۱	-	

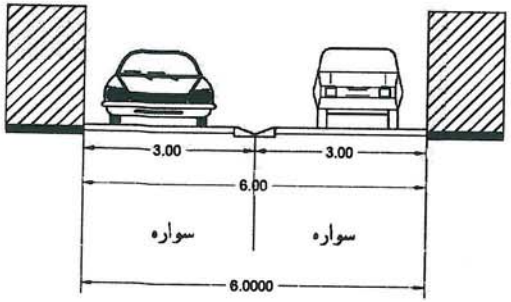
ضوابط محاسبه پارکینگ مورد نیاز کاربری های طرح تفصیلی شهر یزد						صفحه ۱۸۶
ردیف	نوع کاربری	مقیاس	تعریف کاربری	مبنای محاسبه پارکینگ	تعداد پارکینگ لازم	درصد پارکینگ برمعبر	توضیحات
۱۱	تجهیزات شهری	ناحیه	ایستگاههای جمع آوری زباله	-	۱/۵	۱۰۰	به صورت پارکینگ حاشیه ای به عمق حداقل ۵ متر
			جایگاه سوخت	به ازاء هر ۲ تلمبه سوخت	۱	-	رعایت نوار ایمنی حاشیه ای به عمق حداقل یک متر در ضلع دسترسی اصلی به پمپ بنزین - محاسبه پارکینگ سایر کاربری های واقع در پمپ بنزین بر اساس مساحت و ضابطه کاربری مربوطه می باشد
			اورژانس ۱۱۵	به ازاء هر آمبولانس	۱	-	-
			میادین میوه و تره بار	به ازاء هر ۱۵۰ مترمربع زمین	۴	۲۵	-
			ایستگاههای آتش نشانی	به ازاء هر ۵۰ مترمربع زمین	۱	-	-
		شهر	گورستانهای موجود	به ازاء هر ۳۰۰ مترمربع زمین	۱	-	-
			مراکز امداد و نجات و هلال احمر	به ازاء هر ۵۰ مترمربع زیربنای کل	۱	۲۵	-
			نمایشگاههای دائمی	به ازاء هر ۱۰۰ مترمربع زمین	۱	۵۰	-
		خارج از محدوده	انتقال گورستانها ، ... مرکز دفن بهداشتی زباله ، حمل و نقل بار ، میدان مرکزی میوه و تره بار	بر اساس طرح مطالعاتی مصوب	-	-	-
	تاسیسات شهری	محله	سرویس های عمومی بهداشتی	به ازاء هر دو واحد یا ۱۰ مترمربع زیربنای کل	۱	۱۰۰	هر کدام از معیارها که بیشتر باشد.
		منطقه	پست ایستگاههای تنظیم فشار گاز و پست برق و کافو نوری	به ازاء هر ایستگاه	۱	۱۰۰	-
			تصفیه خانه های آب و فاضلاب	به ازاء هر ۵۰۰ مترمربع زمین	۱	-	
			مخازن آب زمینی و هوایی	به ازاء هر ۵۰ مترمربع زمین	۱	-	-
۱۳	حمل و نقل و انبار	ناحیه	پارکینگ اتوبوسرانی شهری	به ازاء هر دستگاه اتوبوس	۳	-	-
			پایانه های مسافربری درون شهری	به ازاء هر ۱۵۰ متر مربع زمین	۲	-	-

ضوابط محاسبه پارکینگ مورد نیاز کاربری های طرح تفصیلی شهر یزد

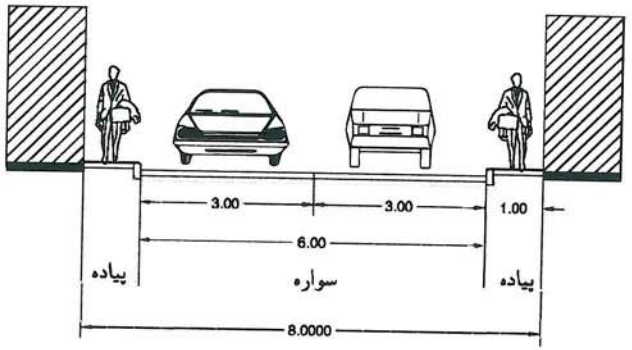
ردیف	نوع کاربری	مقیاس	تعریف کاربری	مبنای محاسبه پارکینگ	تعداد پارکینگ لازم	درصد پارکینگ برمعبر	توضیحات
۱۳	حمل و نقل و انبار	شهر	پایانه های مسافربری برون شهری و بین شهری	به ازای هر ۱۰۰ متر مربع زمین	۲	۱۰	-
			فرودگاه موجود (خارج از محدوده)	به ازاء هر ۳۰ مترمربع زیربنای کل	۱	-	-
			سردخانه	به ازاء هر۵۰ مترمربع زیربنای کل	۲	-	-
			تأسیسات مرکزی BRT	به ازاء هر وسیله نقلیه جابه جایی	۲	-	پارکینگ حاشیه ای
			انبارها ، سیلو	به ازاء هر ۱۵۰ مترمربع زیربنای کل	۲	۲۵	-
۱۴	نظامی	شهر	پادگانها و آمادگاههای موجود نیروی انتظامی	به ازاء هر ۱۵۰ مترمربع زمین	۲	۱۰	-
۱۵	تاریخی	شهر	موزه ، محوطه های تاریخی، بناهای یادبود، آرامگاه مشاهیر ، اماکن متبرکه و حریم های تملک شده آنان	به ازاء هر ۵۰ متر مربع زمین	۲	۲۵	پارکینگ حاشیه ای با هماهنگی اداره کل میراث فرهنگی
۱۶	طبیعی	شهر	گلخانه ها	به ازاء هر ۷۵ مترمربع زمین	۲	۱۰	پارکینگ حاشیه ای
۱۷	حریم	شهر	حریم قانونی عوارض و مستحدثات طبیعی و غیر طبیعی	بر اساس ضوابط دستگاههای ذیربط هر عملکرد	-	-	-
۱۸	تفریحی -گردشگری	شهر	هتل	به ازاء هر ۴۰ مترمربع زیربنای کل	۱	۲۵	
			مهمانپذیر ، مهمانسرا ، متل ، هتل آپارتمان	به ازاء هر ۳۰ مترمربع زیربنای کل	۱	۲۵	
			شهربازی و اردوگاههای جهانگردی	به ازاء هر ۵۰۰ مترمربع زمین	۱/۵	۲۵	-
		خارج از محدوده	باغ وحش	به ازاء هر۸۵۰ مترمربع زمین	۲	۲۵	-
۱۹	صنعتی و کارگاهی		واحدهای تولیدی ، بسته بندی ، مونتاژ ، طراحی ، پرورشی و ماشین سازی و ... (گروههای الف مصوبه شماره ۶۴۶۷۷ مورخ ۷۸/۱۲/۲۶ هیأت وزیران با اصلاحات بعدی)	به ازاء هر ۵۰ مترمربع زمین	۱/۵	۲۵	-

تبصره : نظر به لزوم توجه به مسأله پدافند غیرعامل در طرح ها ، کاربریهایی که می تواند در زمان بحران مورد استفاده قرار گیرند (مثل پارک ها ، زمین های ورزشی ، پادگان ها ، فضاهای باز محصور و غیر محصور) در نقشه ای جداگانه ارائه می شود ؛ ضمن اینکه در گزارش ضوابط و مقررات ، نکات ایمنی در طراحی فضاها و اماکن ارائه شده است .

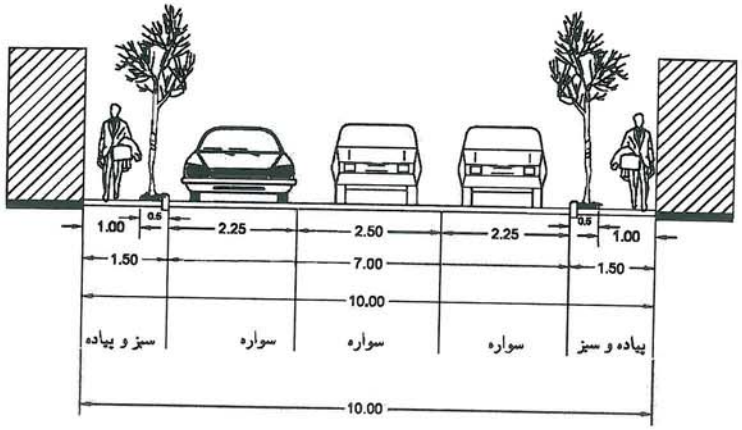
TYPE -6m



TYPE -8m

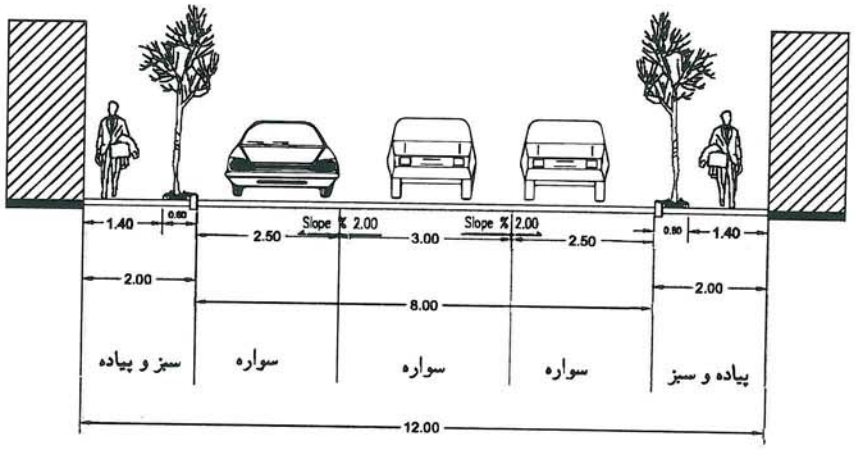


TYPE -10m

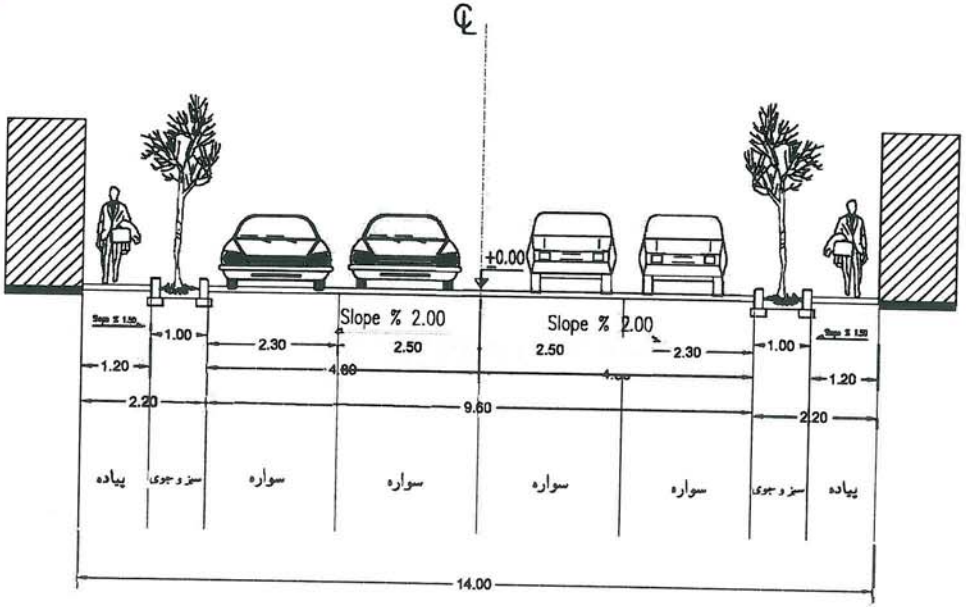


کارفرما :	شهرداری یزد
	مهندسین مشاور معمار و شهرساز آرمانشهر
عنوان پروژه	طرب تفصیلی یزد
عنوان نقشه	مقطع عرضی خیابان
شماره نقشه	00/U/0-001/00

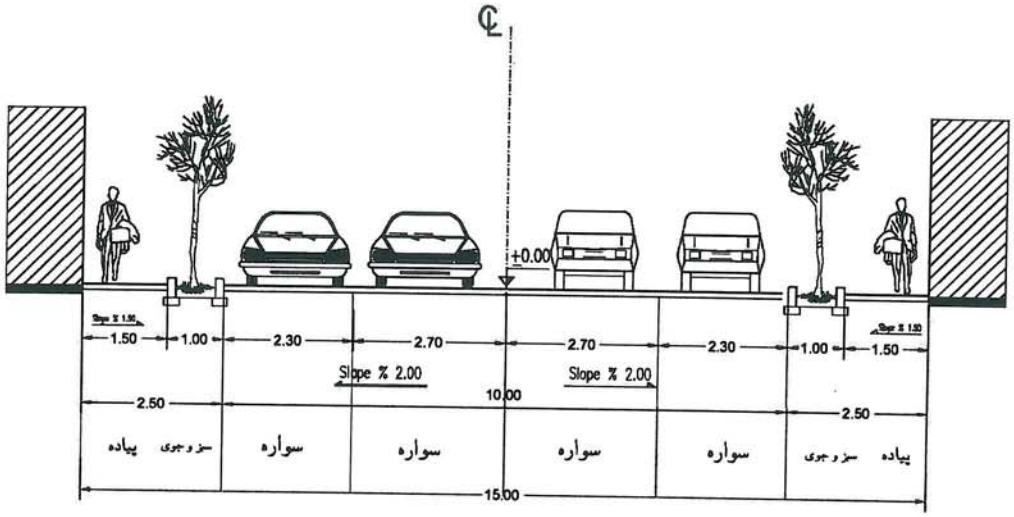
TYPE -12m



TYPE -14m

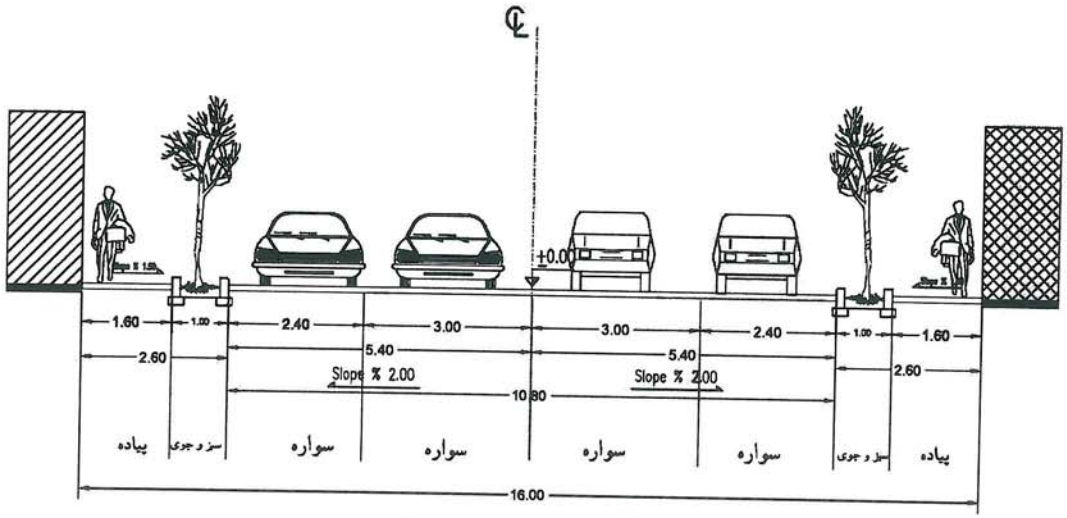


کارفرما :	شهرداری یزد
	مهندسین مشاور معمار و شهرساز آرمانشهر
عنوان پروژه	طرب تفصیلی یزد
عنوان نقشه	مقطع عرضی خیابان
شماره نقشه	00/U/0-002/00

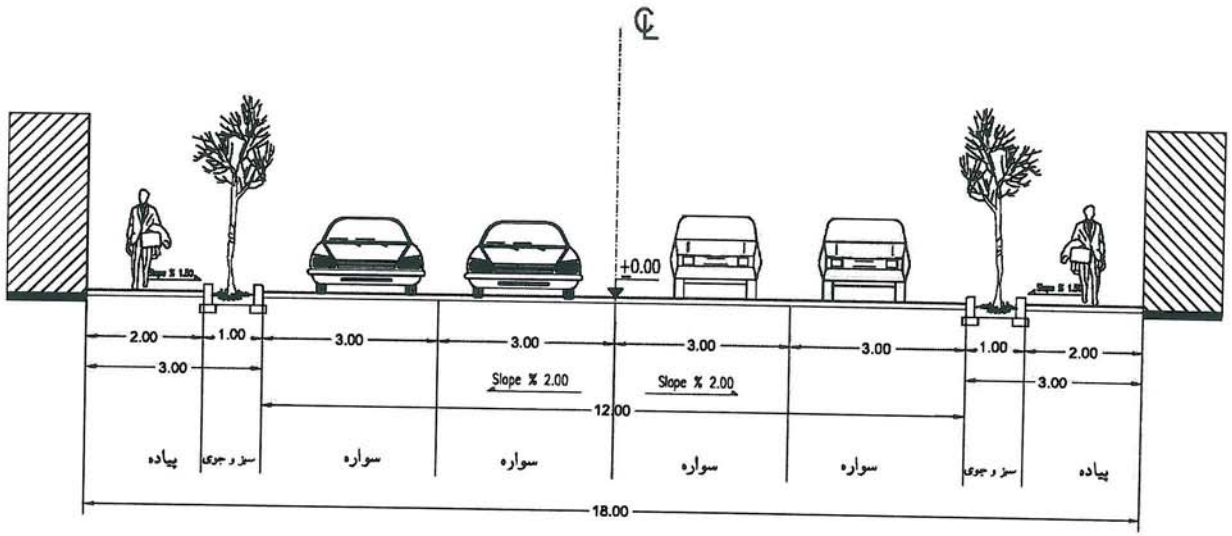


TYPE -15m

TYPE -16m

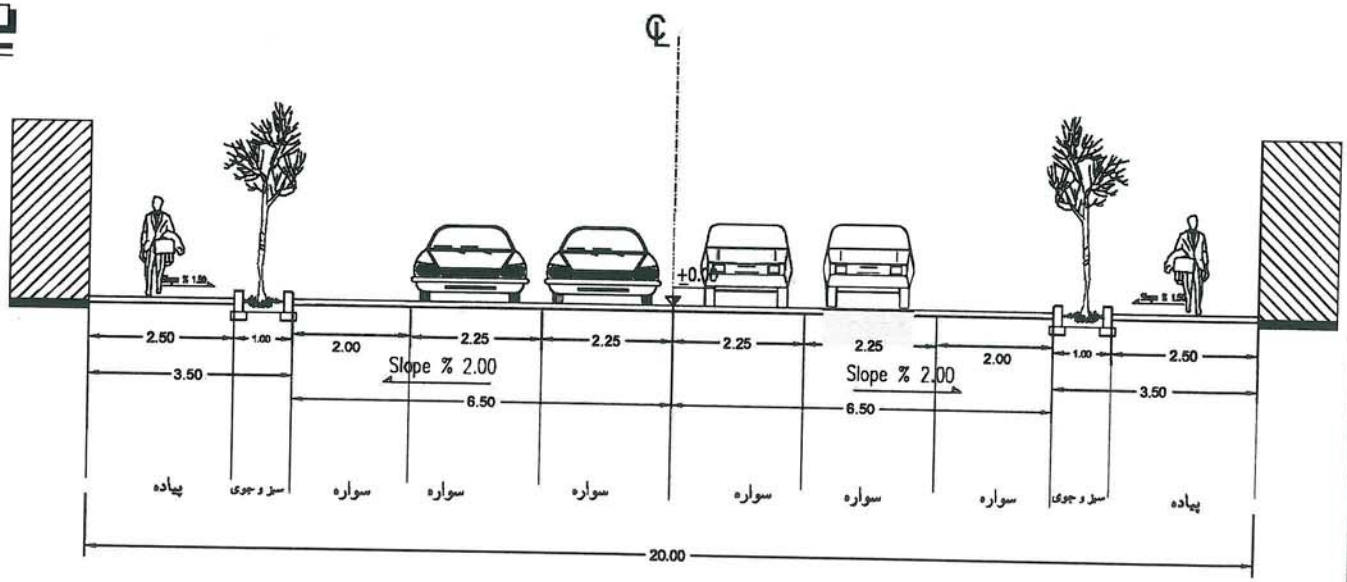


کارفرما :	شهرداری یزد
	مهندسین مشاور معمار و شهرساز آرمانشهر
عنوان پروژه	طرب تفصیلی یزد
عنوان نقشه	مقطع عرضی خیابان
شماره نقشه	00/U/0-003/00

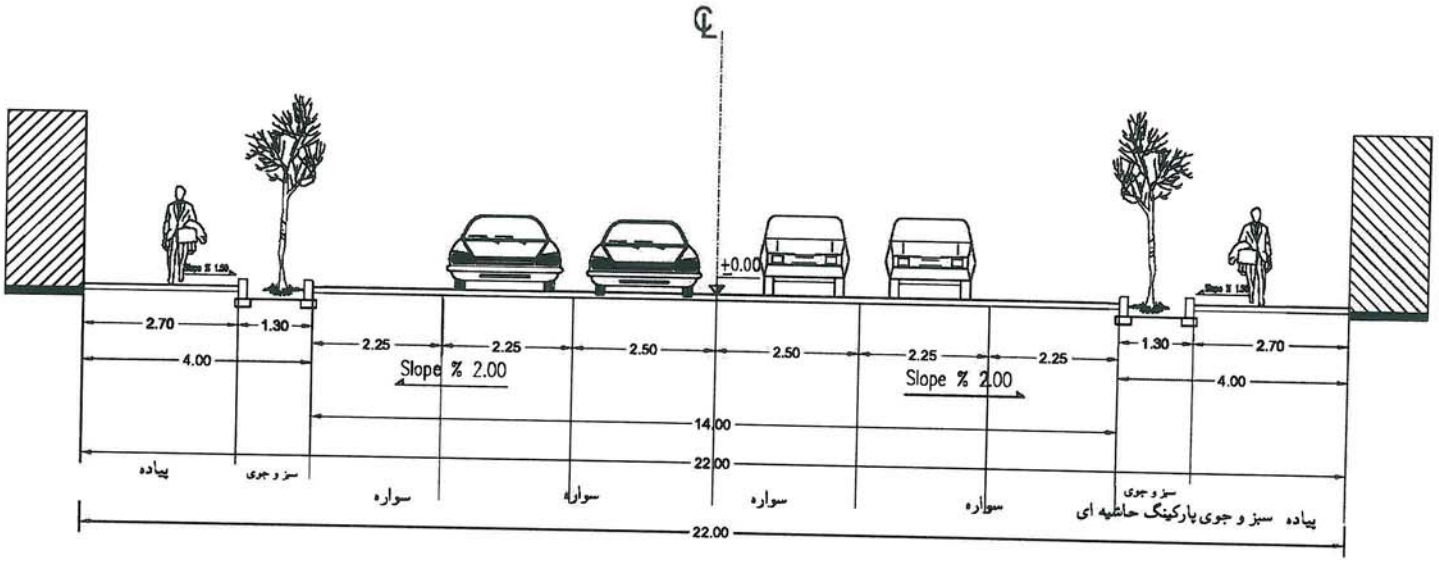


TYPE -18m

TYPE -20m

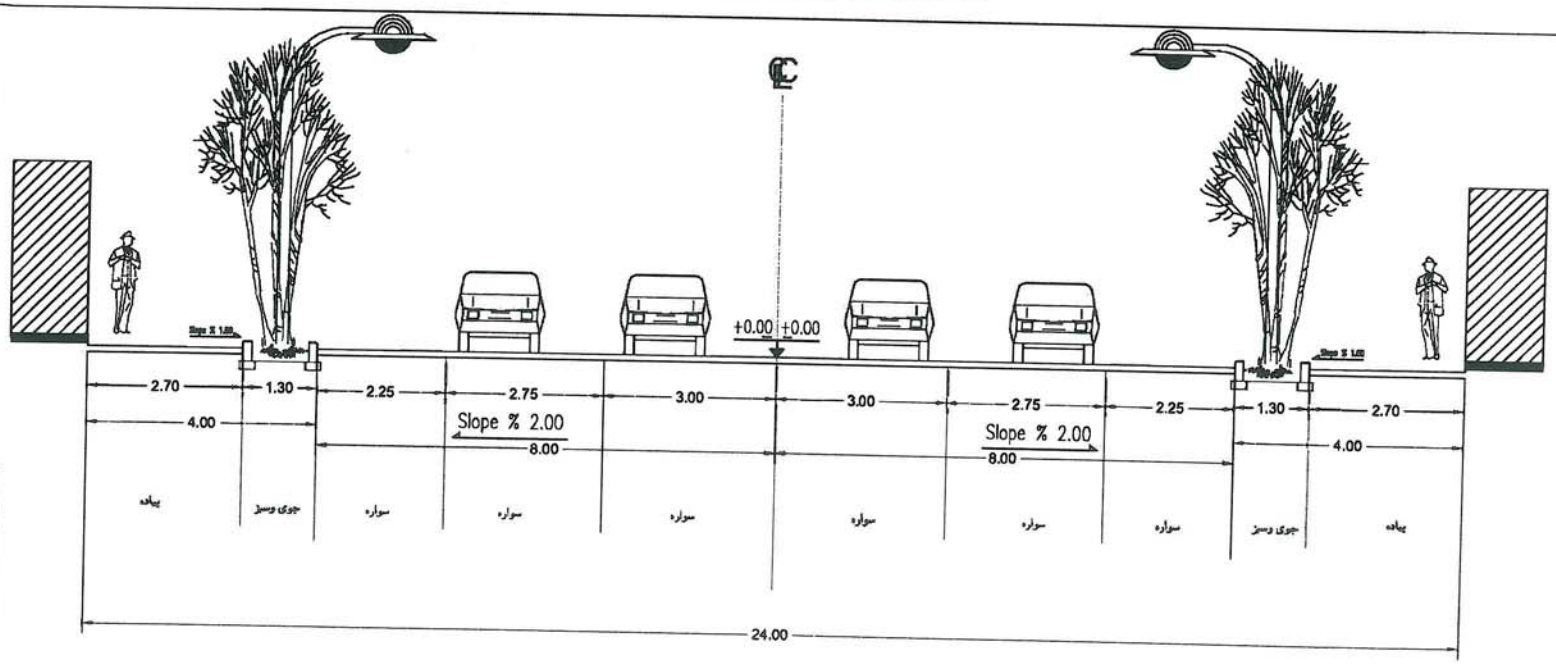


کارفرما :	شهرداری یزد
مهندسین مشاور معمار و شهرساز آرمانشهر	
عنوان پروژه	طرب تفصیلی یزد
عنوان نقشه	مقطع عرضی خیابان
شماره نقشه	00/U/0-004/00

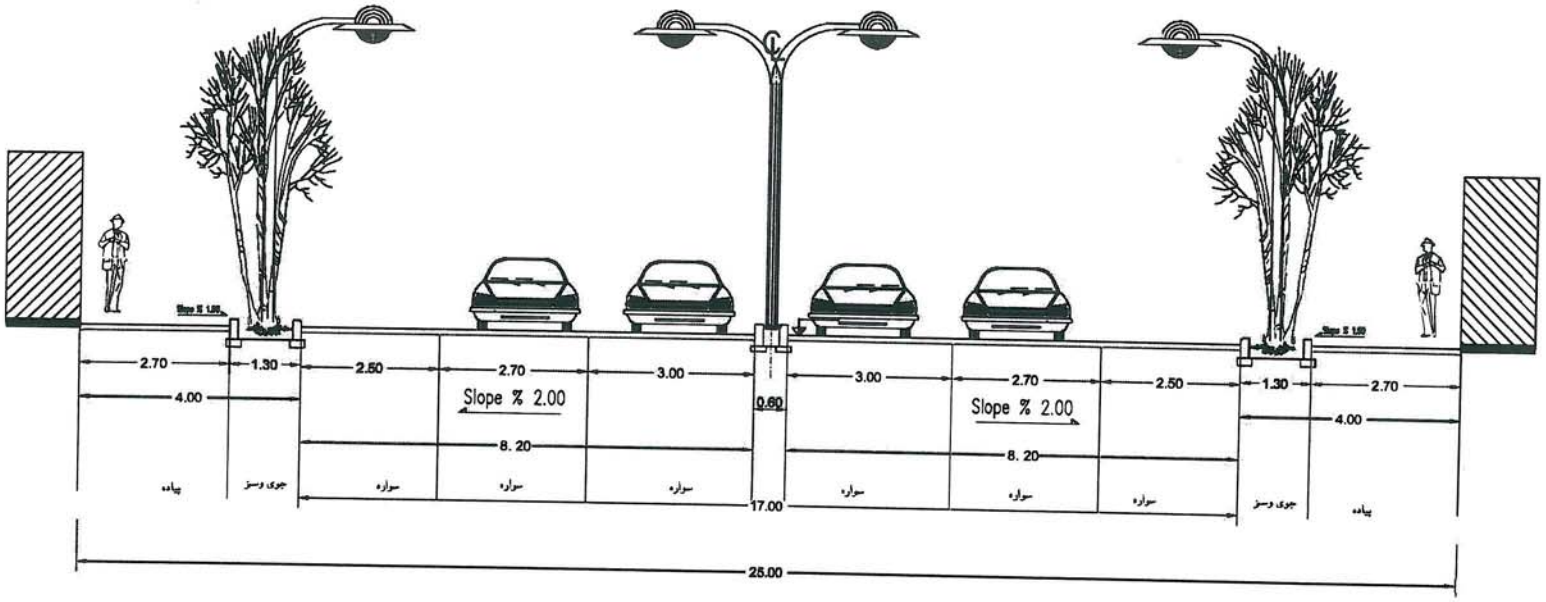


TYPE -22m

TYPE -24m

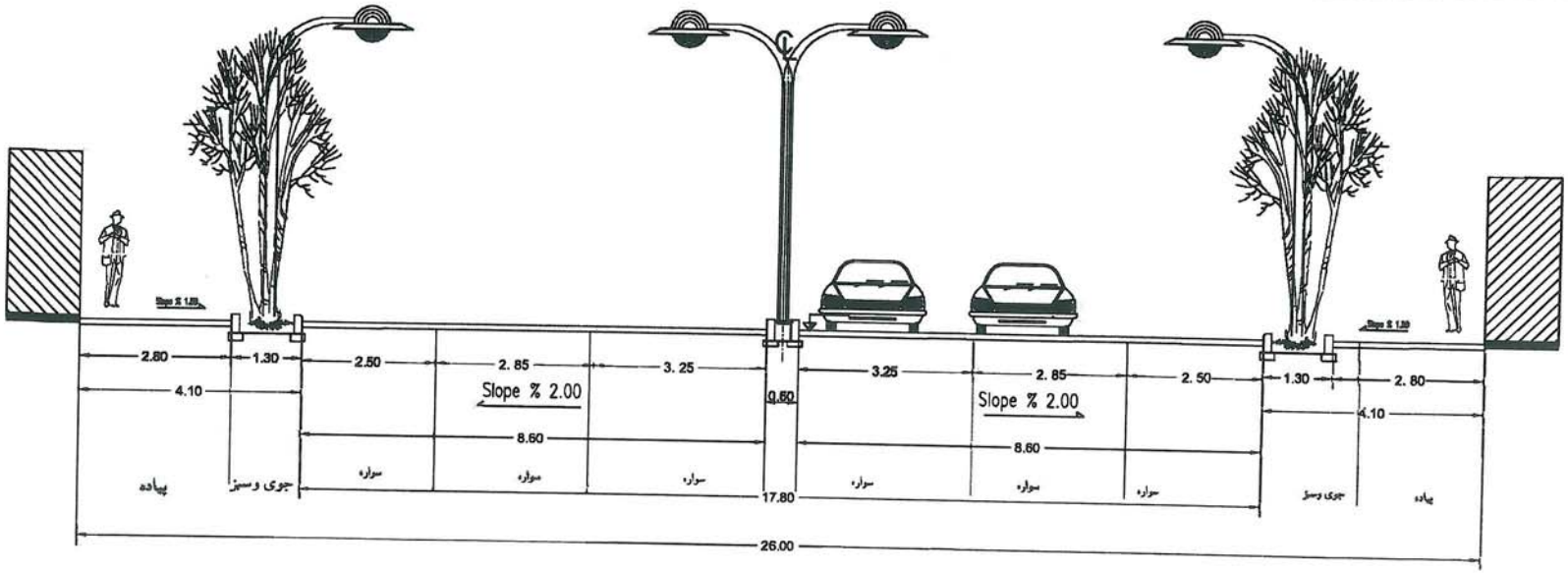


کارفرما :	شهرداری یزد
	مهندسین مشاور معمار و شهرساز آرمانشهر
عنوان پروژه	طرب تفصیلی یزد
عنوان نقشه	مقطع عرضی خیابان
شماره نقشه	00/U/0-005/00

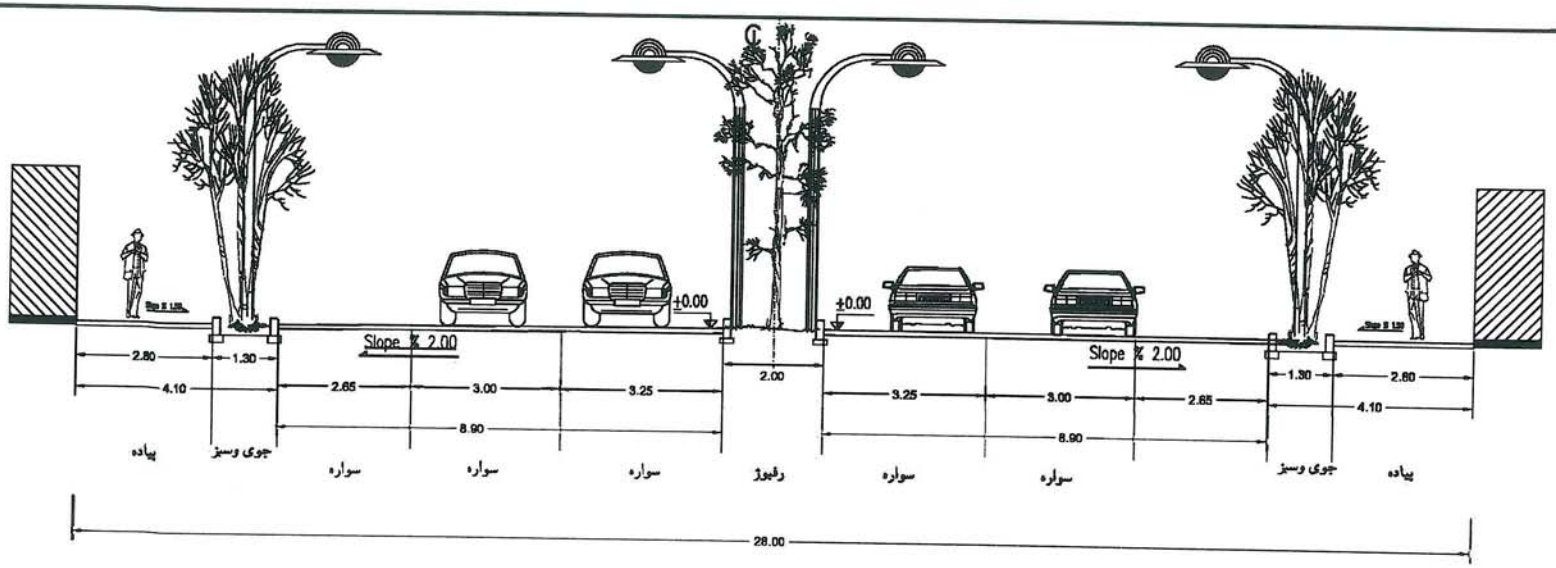


TYPE -25m

TYPE -26m

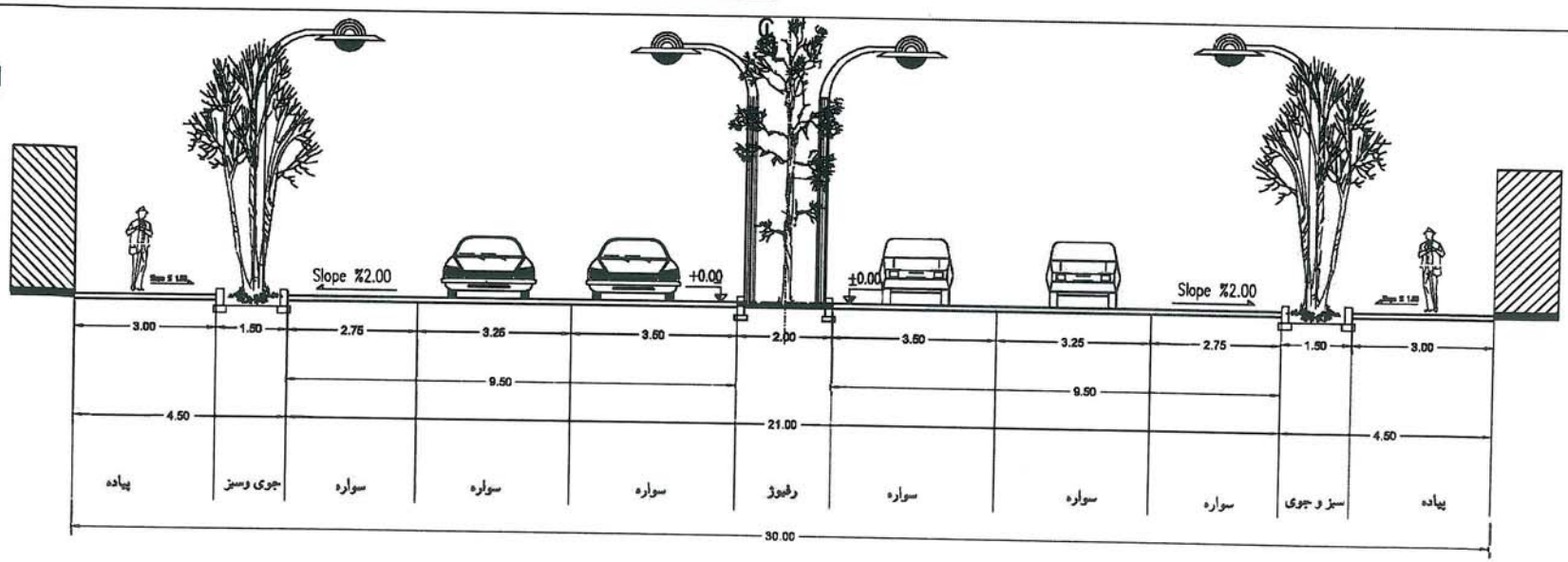


کارفرما :	شهرداری یزد
	مهندسین مشاور معمار و شهرساز آرمانشهر
عنوان پروژه	طرح تفصیلی یزد
عنوان نقشه	مقطع عرضی خیابان
شماره نقشه	00/U/0-006/00

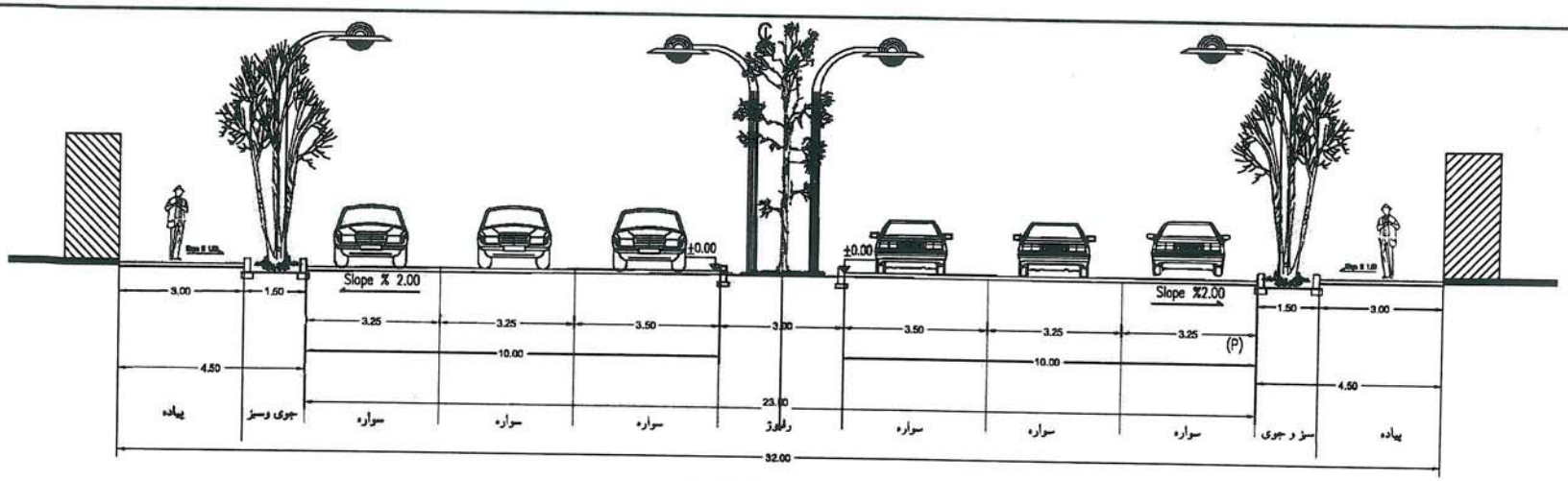


TYPE -28m

TYPE -30m

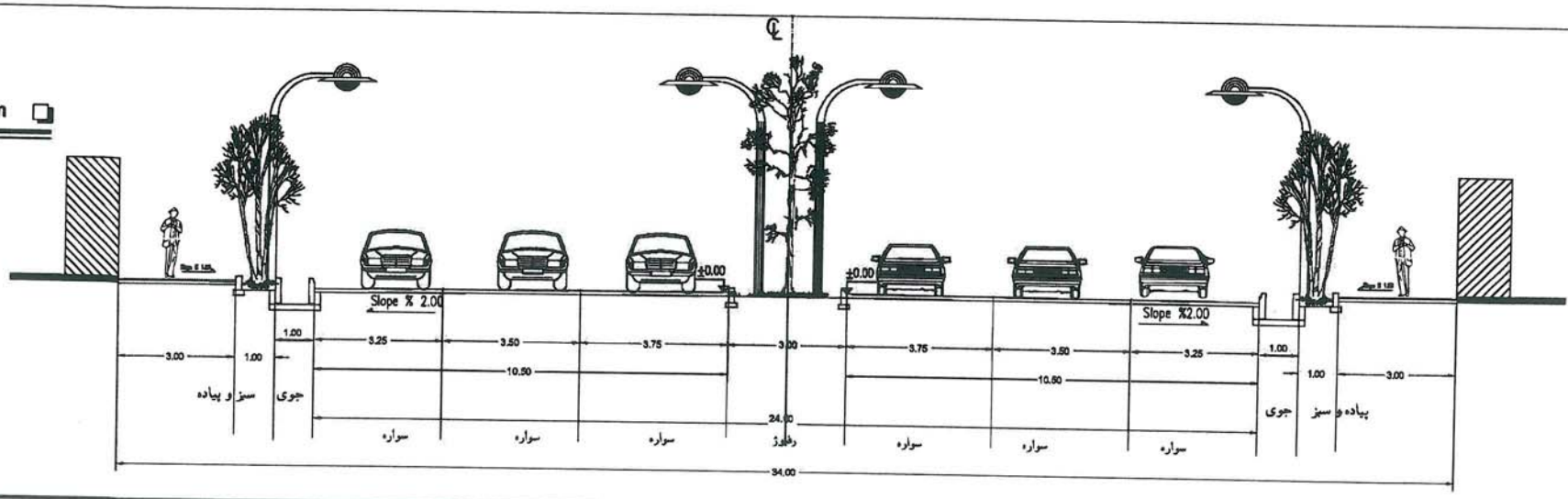


کارفرما :	شهرداری یزد
	مهندسین مشاور معمار و شهرساز آرمانشهر
عنوان پروژه	طرح تفصیلی یزد
عنوان نقشه	مقطع عرضی خیابان
شماره نقشه	00/U/0-007/00

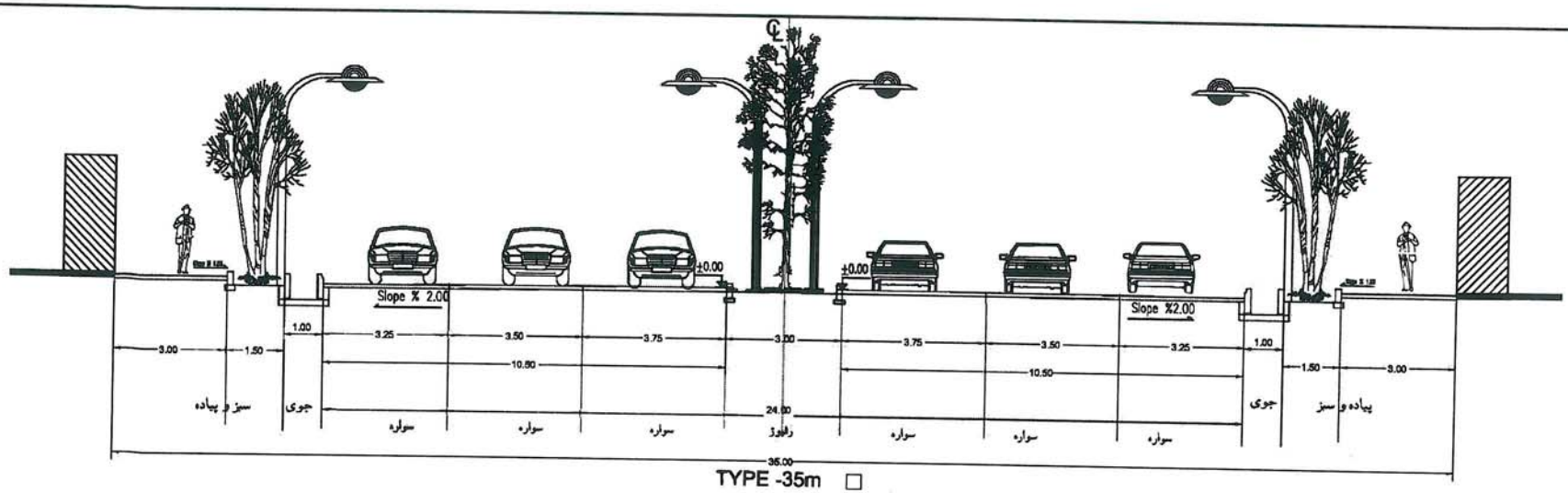


TYPE -32m

TYPE -34m

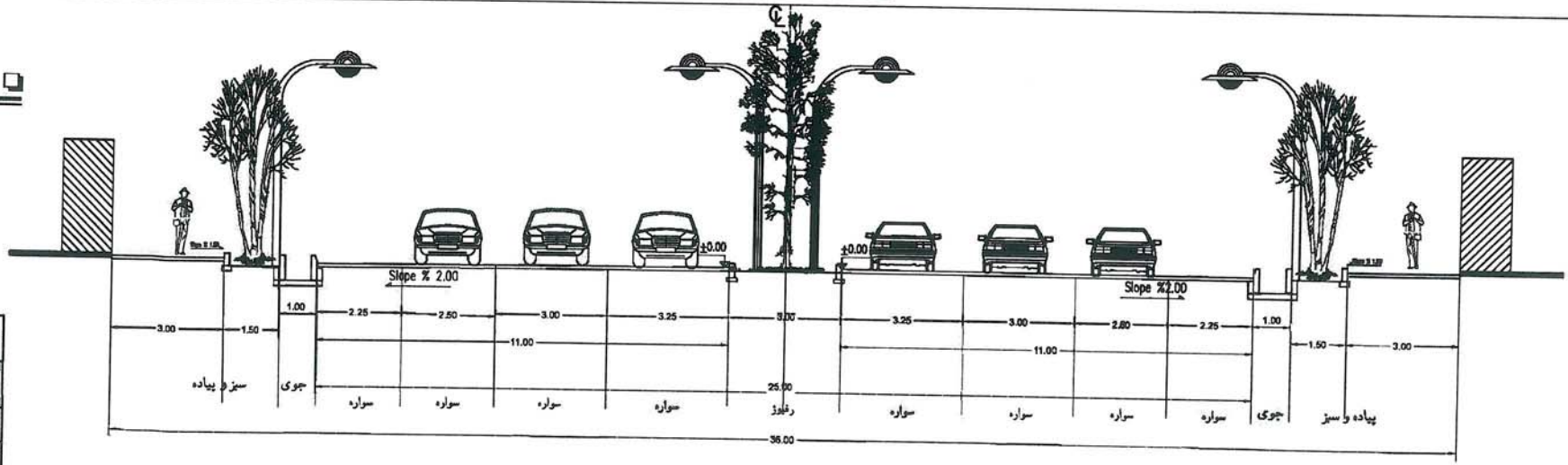


کارفرما :	شهرداری یزد
	مهندسین مشاور معمار و شهرساز آرمانشهر
عنوان نقشه	طرح تفصیلی یزد
	مقطع عرضی خیابان
شماره نقشه	00/U/0-008/00

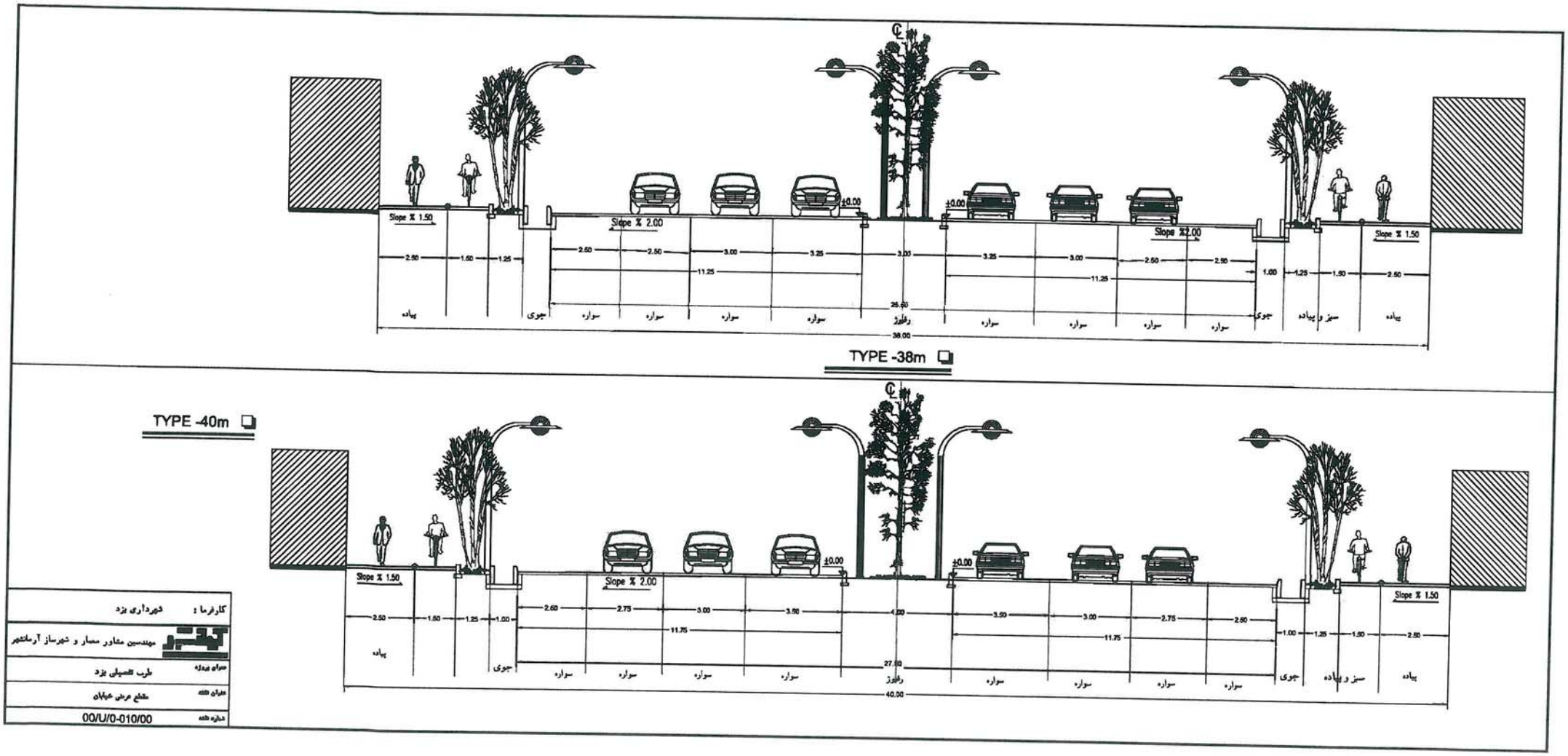


TYPE -35m

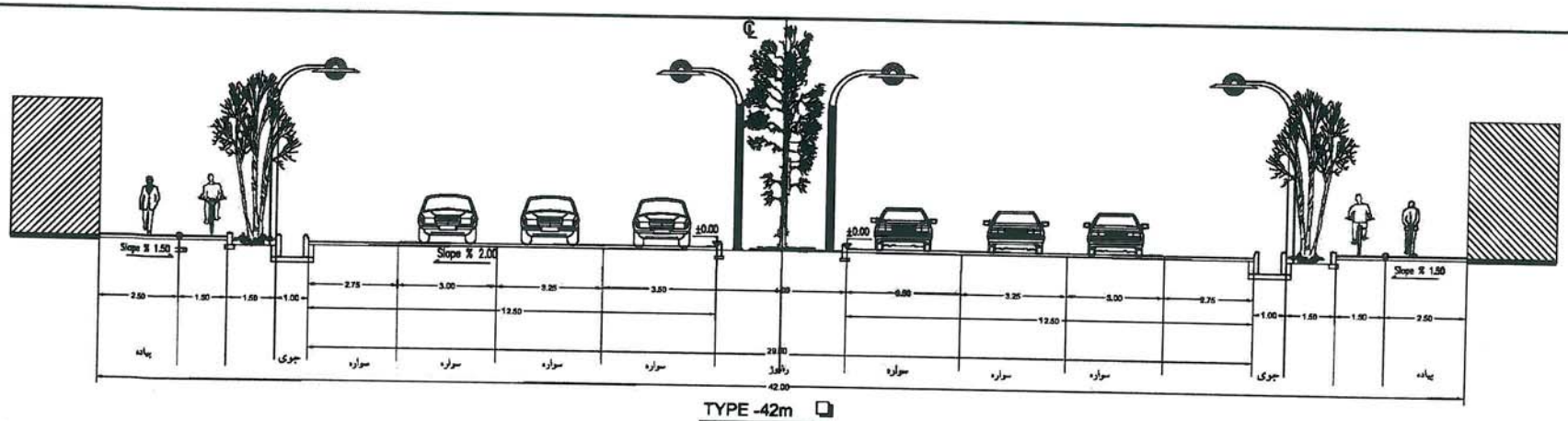
TYPE -36m



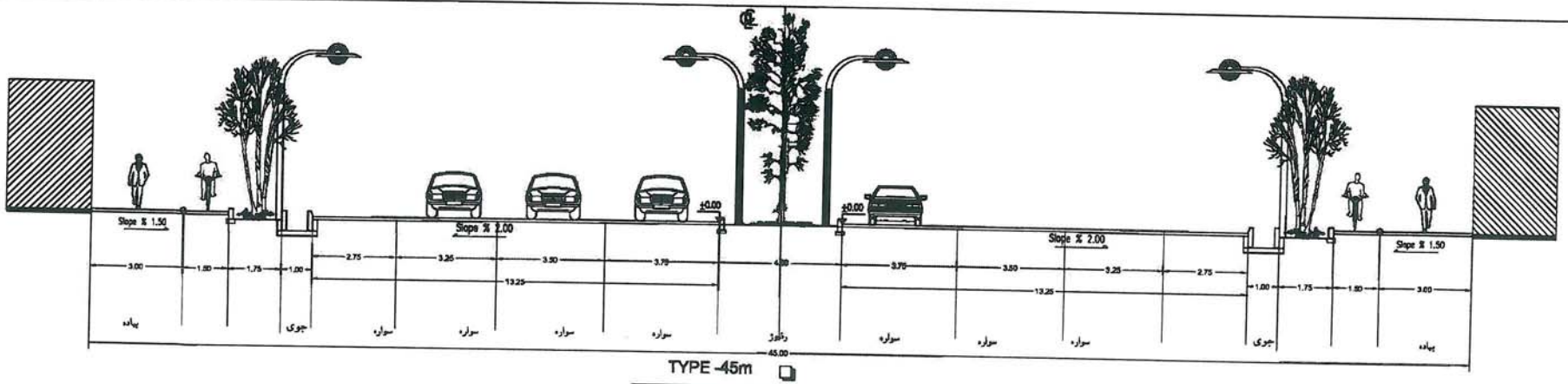
کارفرما :	شهرداری یزد
	مهندسین مشاور معمار و شهرساز آرمانشهر
عنوان پروژه	طرح تفصیلی یزد
عنوان نقشه	مقطع عرضی خیابان
شماره نقشه	00/U/0-009/00



کارفرما :	شهرداری یزد
	مهندسین مشاور معمار و شهرساز آرمانشهر
عنوان نقشه	طرح تفصیلی یزد
عنوان طرح	مقطع عرضی خیابان
شماره نقشه	00/U/0-010/00



TYPE -42m



TYPE -45m

کارفرما :	شهرداری یزد
	مهندسین مشاور معمار و شهرساز آرمانشهر
عنوان نقشه:	طرح تفصیلی یزد
عنوان نقشه:	مقطع عرضی خیابان
شماره نقشه:	00/U/0-011/00

فهرست مطالب

عنوان	صفحه
مقدمه	۱
ـ کاربری اراضی:	۳
ـ ساختار پهنه بندی ضوابطی :	٤
بخش اول: تعاریف	۱۲
۱ـ۱ـ تعاریف کاربری‌های مختلف شهری نشان داده شده در روی نقشه کاربری اراضی	۱۲
۱ـ۲ـ تعاریف اصطلاحات به کار رفته درمتن گزارش ضوابط و مقررات	۱٤
بخش دوم: ضوابط و مقرررات معماری و شهرسازی درکاربریها:	۲۲
۲ ـ ۱ـ ضوابط و مقررات کاربری مسکونی	۲۳
۲ ـ۱ـ ۱ـ نحوه استفاده از اراضی	۲۳
۲ ـ ۱ـ ۲ ـ ضوابط و مقررات تفکیک در اراضی مسکونی	۲٦
۲ ـ ۱ـ ۳ـ ضوابط تجمیع	۳۰
۲ ـ ۱ـ ٤ ـ ضوابط و مقررات مربوط به احداث بنا و رعایت پارکینگ	۳۰
۲ـ ۱ـ ٥ ـ ضوابط و مقررات مربوط به همجواری ها	۳۲
۲ ـ ۱ـ ٦ ـ ضوابط و مقررات مربوط به دسترسی ها	۳۲
۲ـ ۱ـ ۷ ـ ضوابط و مقررات تکمیلی فضاهای باز	۳۲
۲ ـ ۱ـ ۸ ـ ضوابط احداث بناء در اراضی مسکونی	۳۳
۲ـ۲ـ ضوابط و مقررات مربوط به کاربری باغات	۳۸
۲ـ۲ـ۱ ـ ضوابط و مقررات مربوط به احداث بنا و رعایت پارکینگ	۳۸
توضیحات تکمیلی:	٤۲
۲ـ ۳ ـ ضوابط و مقررات مربوط به کاربریهای تجاری – خدماتی	٤٤
۲ـ ۳ ـ ۱ ـ نحوه استفاده از اراضی	٤٤

۲ ـ ۳ ـ ۲ـ ضوابط تفکیک کاربری تجاری ٤٥

۲ ـ ۳ ـ ۳ ـ ضوابط و مقررات مربوط به نحوه احداث ساختمان و رعایت پارکینگ در اراضی تجاری خطی. ٤٦

۲ ـ ۳ ـ ٤ ـ ضوابط و مقررات احداث بنا در مجتمع های تجاری ٤٧

۲ ـ ۳ ـ ٥ ـ ضوابط و مقررات مربوط به مکانیابی یا مکان گزینی ٥٤

۲ ـ ۳ ـ ٦ ـ ضوابط و مقررات مربوط به دسترسی ها در کاربریهای تجاری – خدماتی ٥٤

۲ ـ ٤ ـ ضوابط و مقررات مربوط به کاربری آموزشی ٥٥

۲ ـ ٤ ـ ۱ـ نحوه استفاده از اراضی ٥٥

۲ ـ ٤ ـ ۲ ـ ضوابط و مقررات مربوط به نحوه تفکیک و تجمیع اراضی ٥٥

۲ ـ ٤ ـ ۳ ـ ضوابط و مقررات مربوط به احداث بنا ٥٦

۲ ـ ٤ ـ ٤ ـ ضوابط و مقررات مربوط به مکان یابی یا مکان گزینی ٥٨

۲ ـ ٤ ـ ٥ ـ ضوابط و مقررات مربوط به تغییر کاربری ٥٩

۲ ـ ٤ ـ ٦ ـ ضوابط و مقررات مربوط به همجواری ها ٥٩

۲ ـ ٤ ـ ۷ ـ ضوابط و مقررات مربوط به دسترسی ها ٦٠

۲ ـ ٤ـ ۸ ـ ضوابط و مقررات مربوط به سرانه ها ٦١

۲ـ٥ـ ضوابط و مقررات مربوط به کاربری آموزش عالی ٦٣

۲ ـ٥ـ ۱ـ نحوه استفاده از اراضی ٦٣

۲ ـ ٥ ـ ۲ ـ ضوابط و مقررات مربوط به نحوه تفکیک ٦٣

۲ ـ ٥ـ ۳ ـ ضوابط و مقررات احداث بنا و رعایت پارکینگ ٦٣

۲ ـ ٥ ـ ٤ ـ ضوابط و مقررات مربوط به مکانیابی یا مکان گزینی ٦٤

۲ ـ ٥ ـ ٥ ـ ضوابط و مقررات مربوط به تغییر کاربری ٦٥

۲ ـ ٥ ـ ٦ ـ ضوابط و مقررات مربوط به همجواری ها ٦٥

۲ ـ ٥ ـ ۷ ـ ضوابط و مقررات مربوط به دسترسی ها ٦٥

۲ ـ ٥ ـ ۸ ـ ضوابط و مقررات مربوط به سرانه ها ٦٥

۲ـ۶ ـ ضوابط و مقررات مربوط به کاربری مذهبی ۶۶
۲ ـ ۶ ـ ۱ ـ نحوه استفاده از اراضی ۶۶
۲ ـ ۶ ـ ۲ ـ ضوابط و مقررات مربوط به حد نصاب اراضی مذهبی ۶۶
۲ ـ ۶ ـ ۳ ـ ضوابط و مقررات مربوط به نحوه احداث بنا ۶۷
۲ ـ ۶ ـ ٤ ـ ضوابط و مقررات مربوط به مکان یابی یا مکان گزینی ۶۸
۲ ـ ۶ ـ ٥ ـ ضوابط و مقررات مربوط به تغییر کاربری ۶۸
۲ ـ ۶ ـ ۶ ـ ضوابط و مقررات مربوط به همجواری ها ۶۹
۲ ـ ۶ ـ ۷ ـ ضوابط و مقررات مربوط به دسترسی ها ۷۰
۲ ـ ۶ ـ ۸ ـ ضوابط و مقررات مربوط به سرانه ها ۷۰
۲ـ۷ ـ ضوابط و مقررات مربوط به کاربری فرهنگی - هنری ۷۱
۲ ـ ۷ ـ ۱ ـ نحوه استفاده از اراضی ۷۱
۲ ـ ۷ ـ ۲ ـ ضوابط و مقررات مربوط به نحوه تفکیک و تجمیع اراضی ۷۱
۲ ـ ۷ ـ ۳ ـ ضوابط و مقررات مربوط به نحوه احداث بنا ۷۱
۲ ـ ۷ ـ ٤ ـ ضوابط و مقررات مربوط به مکانیابی یا مکان گزینی ۷۲
۲ ـ ۷ ـ ٥ ـ ضوابط و مقررات مربوط به تغییر کاربری ۷۲
۲ ـ ۷ ـ ۶ ـ ضوابط و مقررات مربوط به دسترسی ها ۷۳
۲ ـ ۷ ـ ۷ ـ ضوابط و مقررات مربوط به سرانه ها ۷۳
۲ـ۸ـ ضوابط و مقررات مربوط به کاربری تفریحی و گردشگری ۷٤
۲ ـ ۸ ـ ۱ ـ نحوه استفاده از اراضی ۷٤
۲ ـ ۸ ـ ۲ ـ ضوابط و مقررات مربوط به نحوه تفکیک اراضی ۷٤
۲ ـ ۸ ـ ۳ ـ ضوابط و مقررات مربوط به احداث بنا و رعایت پارکینگ ۷٤
۲ ـ ۸ ـ ٤ ـ ضوابط و مقررات مربوط به مکان یابی یا مکان گزینی ۷۶
۲ ـ ۸ ـ ٥ ـ ضوابط و مقررات مربوط به تغییر کاربری ۷۶

۲ ـ ۸ ـ ٦ ـ ضوابط و مقررات مربوط به همجواری ها ۷٦

۲ ـ ۸ ـ ۷ ـ ضوابط و مقررات مربوط به دسترسی ها ۷٦

۲ ـ ۸ ـ ۸ ـ ضوابط و مقررات مربوط به سرانه ها ۷۷

۲ـ۹ ـ ضوابط و مقررات مربوط به کاربری درمانی ۷۸

۲ ـ ۹ ـ ۱ ـ نحوه استفاده از اراضی ۷۸

۲ ـ ۹ ـ ۲ ـ ضوابط و مقررات مربوط به نحوه تفکیک و تجمیع اراضی ۷۸

۲ ـ ۹ ـ ۳ ـ ضوابط و مقررات مربوط به نحوه احداث بنا ۷۹

۲ ـ ۹ ـ ٤ ـ ضوابط و مقررات مربوط به مکان یابی یا مکان گزینی ۷۹

۲ ـ ۹ ـ ٥ ـ ضوابط و مقررات مربوط به تغییر کاربری ۸۰

۲ ـ ۹ ـ ٦ ـ ضوابط و مقررات مربوط به همجواری ها ۸۰

۲ ـ ۹ ـ ۷ ـ ضوابط و مقررات مربوط به دسترسی ها ۸۰

۲ ـ ۹ ـ ۸ ـ ضوابط و مقررات مربوط به سرانه ها ۸۰

۲ـ۱۰ـ ضوابط و مقررات مربوط به کاربری ورزشی ۸۱

۲ ـ ۱۰ ـ ۱ ـ نحوه استفاده از اراضی ۸۱

۲ ـ ۱۰ ـ ۲ ـ ضوابط و مقررات مربوط به نحوه تفکیک ۸۱

۲ ـ ۱۰ ـ ۳ ـ ضوابط و مقررات مربوط به نحوه احداث بنا و رعایت پارکینگ ۸۱

۲ ـ ۱۰ـ ٤ ـ ضوابط و مقررات مربوط به مکان یابی یا مکان گزینی ۸۲

۲ ـ ۱۰ ـ ٥ ـ ضوابط و مقررات مربوط به تغییر کاربری ۸۳

۲ ـ ۱۰ ـ ٦ ـ ضوابط و مقررات مربوط به همجواری ها ۸۳

۲ ـ ۱۰ ـ ۷ ـ ضوابط و مقررات مربوط به دسترسی ها ۸٤

۲ ـ ۱۰ـ ۸ ـ ضوابط و مقررات مربوط به سرانه ها ۸٤

۲ـ۱۱ـ ضوابط و مقررات مربوط به کاربری اداری ۸٥

۲ ـ ۱۱ ـ ۱ ـ نحوه استفاده از اراضی ۸٥

۲ ـ ۱۱ ـ ۲ ـ ضوابط و مقررات مربوط به نحوه تفکیک و تجمیع ۸۵

۲ ـ ۱۱ ـ ۳ ـ ضوابط و مقررات مربوط به نحوه احداث بنا ۸۵

۲ ـ ۱۱ ـ ٤ ـ ضوابط و مقررات مربوط به مکان گزینی ۸٦

۲ ـ ۱۱ ـ ٥ ـ ضوابط و مقررات مربوط به تغییر کاربری ۸۷

۲ ـ ۱۱ ـ ٦ ـ ضوابط و مقررات مربوط به همجواری ها ۸۷

۲ ـ ۱۱ ـ ۷ ـ ضوابط و مقررات مربوط به دسترسی ها ۸۷

۲ ـ ۱۱ ـ ۸ ـ ضوابط و مقررات مربوط به سرانه ها ۸۷

۲ـ۱۲ـ ضوابط و مقررات مربوط به کاربری انتظامی ۸۸

۲ ـ ۱۲ ـ ۱ ـ نحوه استفاده از اراضی ۸۸

۲ ـ ۱۲ ـ ۲ ـ ضوابط و مقررات مربوط به نحوه تفکیک و تجمیع ۸۸

۲ ـ ۱۲ ـ ۳ ـ ضوابط و مقررات مربوط به همجواری ها ۸۸

۲ ـ ۱۲ ـ ٤ ـ ضوابط و مقررات مربوط به دسترسی ها ۸۸

۲ ـ ۱۲ ـ ٥ ـ ضوابط و مقررات مربوط به سرانه ها ۸۹

۲ـ۱۳ـ ضوابط و مقررات مربوط به کاربری صنعتی و کارگاهی ۹۰

۲ ـ ۱۳ ـ ۱ ـ نحوه استفاده از اراضی ۹۰

۲ ـ ۱۳ ـ ۲ ـ ضوابط و مقررات مربوط به نحوه تفکیک ۹۰

۲ ـ ۱۳ ـ ۳ ـ ضوابط و مقررات مربوط به نحوه احداث بنا ۹۰

۲ ـ ۱۳ ـ ٤ ـ ضوابط و مقررات مربوط به همجواری ها ۹۱

۲ ـ ۱٤ـ کاربری تاسیسات شهری ۹۲

۲ ـ ۱٤ـ ۱ـ نحوه استفاده از اراضی ۹۲

۲ ـ ۱٤ ـ ۲ـ ضوابط و مقررات مربوط به نحوه تفکیک اراضی ۹۲

۲ ـ ۱٤ ـ ۳ ـ ضوابط و مقررات مربوط به نحوه احداث بنا ۹۲

۲ ـ ۱٤ ـ ٤ ـ ضوابط و مقررات مربوط به مکانیابی یا مکان گزینی ۹۳

۲ ـ ۱٤ ـ ٥ ـ ضوابط و مقررات مربوط به همجواری ها ۹۳

۲ ـ ۱٤ ـ ٦ ـ ضوابط و مقررات مربوط به دسترسی ها ۹٤

۲ ـ ۱٤ ـ ۷ ـ ضوابط و مقررات مربوط به سرانه ها ۹٤

۲ ـ ۱٥ ـ کاربری تجهیزات شهری ۹٥

۲ ـ ۱٥ ـ ۱ ـ نحوه استفاده از اراضی ۹٥

۲ ـ ۱٥ ـ ۲ ـ ضوابط تفکیک در اراضی تجهیزات شهری ۹٥

۲ ـ ۱٥ ـ ۳ ـ ضوابط و مقررات مربوط به احداث بنا ۹٥

۲ ـ ۱٥ ـ ٤ ـ ضوابط و مقررات مربوط به مکان یابی یا مکان گزینی ۹٦

۲ ـ ۱٥ ـ ٥ ـ ضوابط و مقررات مربوط به تغییر کاربری ۹٦

۲ ـ ۱٥ ـ ٦ ـ ضوابط و مقررات مربوط به همجواری ها ۹٦

۲ ـ ۱٥ ـ ۷ ـ ضوابط و مقررات مربوط به دسترسی ها ۹۷

۲ ـ ۱٥ ـ ۸ ـ ضوابط و مقررات مربوط به سرانه ها ۹۷

۲ ـ ۱٦ ـ ضوابط و مقررات مربوط به کاربری حمل و نقل و انبارها ۹۸

۲ ـ ۱٦ ـ ۱ ـ نحوه استفاده از اراضی ۹۸

۲ ـ ۱٦ ـ ۲ ـ ضوابط و مقررات مربوط به نحوه تفکیک و تجمیع اراضی ۹۸

۲ ـ ۱٦ ـ ۳ ـ مقررات مربوط به نحوه احداث بنا ۹۹

۲ ـ ۱٦ ـ ٤ ـ ضوابط و مقررات مربوط به مکان گزینی ۹۹

۲ ـ ۱٦ ـ ٥ ـ ضوابط و مقررات مربوط به همجواری ها ۹۹

۲ ـ ۱٦ ـ ٦ ـ ضوابط و مقررات مربوط به دسترسی ها ۹۹

۲ ـ ۱٦ ـ ۷ ـ ضوابط و مقررات مربوط به سرانه ها ۱۰۰

۲ـ۱۷ـ ضوابط و مقررات مربوط به کاربری پارکینگ ۱۰۱

۲ ـ ۱۷ ـ ۱ ـ پارکینگ های حاشیه ای (برمعبر) ۱۰۱

۲ ـ ۱۷ ـ ۲ ـ پارکینگ میهمان ۱۰۳

۲ ـ ۱۷ ـ ۳ـ ضوابط و مقررات پارکینگ طبقاتی (یک طبقه و چند طبقه) ۱۰٤

۲ ـ ۱۷ـ ٤ ـ ضوابط و مقررات پارکینگهای مشترک عمومی کاربری های غیر مسکونی ۱۰۵

۲ ـ ۱۸ ـ ضوابط و مقررات مربوط به کاربری تاریخی ۱۱۲

۲ ـ ۱۸ ـ ۱ ـ نحوه استفاده از اراضی ۱۱۲

۲ ـ ۱۸ـ ۲ ـ ضوابط و مقررات مربوط به نحوه تفکیک ۱۱۲

۲ ـ ۱۸ ـ ۳ ـ ضوابط و مقررات مربوط به نحوه احداث بنا و رعایت پارکینگ ۱۱۲

۲ ـ ۱۹ ـ ضوابط و مقررات مربوط به فضای سبز و پارکها ۱۱۳

۲ ـ ۱۹ ـ ۱ ـ نحوه استفاده از اراضی ۱۱۳

۲ ـ ۱۹ـ ۲ ـ ضوابط و مقررات مربوط به نحوه تفکیک ۱۱۳

۲ ـ ۱۹ ـ ۳ ـ ضوابط و مقررات مربوط به نحوه احداث بنا و رعایت پارکینگ ۱۱۳

۲ ـ ۱۹ ـ ٤ ـ ضوابط و مقررات مربوط به مکان یابی یا مکان گزینی ۱۱٤

۲ ـ ۲۰ ـ حرایم و ضوابط مربوطه ۱۱۵

۲ ـ ۲۱ـ ضوابط و مقررات مربوط به محورهای پیاده و فضاهای سبز خطی ۱۲۰

۲ ـ ۲۲ ـ ضوابط و مقررات عمومی شبکه معابر ۱۲۱

۲ـ۲۲ـ۱ـ تعیین سلسله مراتب شبکه معابر موجود ۱۲۱

۲ـ۲۲ـ۲ـ بررسی ضوابط و مقررات اجرای شبکه معابر با تکیه بر عملکرد آنها: ۱۲۲

۲ـ۲۲ـ۳ـ رابطه عرض گذر و طول گذر در بافت های پر و خالی ۱۳۸

بخش سوم: ضوابط عمومی طرح تفصیلی ۱۵۰

۳-۱- ضوابط عمومی نحوه مکانیابی (نحوه توزیع کاربری) عناصر شهری ۱۵۰

۳-۲- ضوابط و مقررات عام تکمیلی ۱۵۲

۳-۳- ضوابط و مقررات اجرائی ۱۵٤

۳-۳-۱- ضوابط مربوط به ریخت شناسی ساختمان ۱۵٤

۳-۳-۲- فرم و جهت استقرار ساختمان ۱۵۵

۳-۳-۳- ضوابط مربوط به سازه (ایستائی و استخوان بندی) ساختمان (پی، دیوار باربر، سقف) ۱۵۶

۳-٤- ضوابط و مقررات عمومی احداث بنا (کل شهر) ۱۵۶

۳-٤-۱- استقرار ساختمان در زمین وچگونگی رعایت حسن همجواری و عدم اشرافیت ۱۵۶

۳-٤-۲- ضوابط و مقررات پیش آمدگی ها ۱۶۰

۳-٤-۳- ضوابط و مقررات فضاهای نورگیر، بازشوها و تهویه ۱۶۲

۳-٤-٤- ضوابط و مقررات مربوط به احداث تأسیسات در ساختمانی ۱۶۳

۳-٤-۵- ضوابط و مقررات شهر سازی نما ۱۶۵

۳-٤-٦- مقررات مربوط به ارتفاع حصارها ، دیوارها و ۱۷۱

۳-۵- ضوابط و مقررات مناسب سازی فضاهای شهری برای معلولین جسمی – حرکتی ۱۷۲

۳- ٦- پدافند غیرعامل ۱۷۶

پیوست: مقاطع عرضی ۱۸۱

فهرست جداول

عنوان — صفحه

جدول ۱- طبقه بندی فعالیتها بر اساس مقیاس عملکردی آنها براساس مصوبه شواری عالی معماری و شهرسازی ۹

جدول ۲ ـ جدول سرانه های ملاک عمل در سطوح کالبدی طرح تفصیلی ۲۹

جدول ۳ـ ضابطه رعایت پارکینگ در کاربری مسکونی (آپارتمانی) ۳۱

جدول ٤- موقعیت و شرایط احداث فضاهای خدماتی در ساختمان ۳۷

جدول ٥- ضوابط و مقررات احداث بنا در کاربری مسکونی ٤۱

جدول ٦- طبقه بندی کاربری تجاری - خدماتی بر اساس مقیاس عملکردی آنها ٤٤

جدول ۷- نحوه تفکیک زمین تجاری- خدماتی ٤٥

جدول ۸- نحوه ساخت و ساز کاربری تجاری – خدماتی خطی پتانسیل دار ٤٦

جدول۹- حداکثر سطح زیربنا در مجتمع سازی های تجاری در مقیاس شهر و منطقه ٤۸

جدول ۱۰- حداقل قطعات تفکیکی اراضی آموزشی ٥٦

جدول ۱۱- نحوه احداث بنا در کاربری آموزشی ٥٦

جدول ۱۲- ضوابط و مقررات مربوط به دسترسی ها در کاربری آموزشی ٦۰

جدول ۱۳- فواصل بین ورودی مدرسه و نزدیک ترین تقاطع ٦۰

جدول ١٤- سرانه پیشنهادی کاربری آموزشی و فنی حرفه ای ٦۱

جدول ۱٥- سرانه فضای آموزشی برای هر دانش آموز در مقطع دبستان (به تفکیک کلاس) ٦۱

جدول ١٦- سرانه فضای آموزشی برای هر دانش آموز در مقطع راهنمائی (به تفکیک کلاس) ٦۲

جدول ۱۷- سرانه فضای آموزشی برای هر دانش آموز در مقطع متوسطه (به تفکیک کلاس) ٦۲

جدول ۱۸ ـ نحوه احداث بنا کاربری آموزش عالی ٦٤

جدول ۱۹- نحوه تفکیک اراضی مذهبی ٦٦

جدول ۲۰- سرانه پیشنهادی کاربری مذهبی ۷۰
جدول ۲۱- نحوه تفکیک و تجمیع اراضی فرهنگی ۷۱
جدول ۲۲- نحوه احداث بنا و رعایت پارکینگ در کاربری فرهنگی* ۷۱
جدول ۲۳- سرانه پیشنهادی کاربری فرهنگی ۷۳
جدول ۲٤- نحوه تفکیک اراضی خدمات تفریحی و گردشگری ۷٤
جدول ۲۵- نحوه احداث بنا در کاربری خدمات تفریحی و گردشگری (به جز خدمات تفریحی و گردشگری محله) ۷٤
جدول ۲٦- سرانه های پیشنهادی طرح تفصیلی در ارتباط با کاربری خدمات تفریحی و گردشگری ۷۷
جدول ۲۷- نحوه تفکیک و تجمیع اراضی درمانی ۷۸
جدول ۲۸- ـ نحوه احداث بنا در کاربری درمانی ۷۹
جدول ۲۹- حداقل مساحت زیربنا در کاربری درمانی ۷۹
جدول ۳۰- سرانه های پیشنهادی کاربری درمانی ۸۰
جدول ۳۱ ـ نحوه تفکیک اراضی ورزشی ۸۱
جدول ۳۲ ـ نحوه احداث بنا در ورزشی ۸۲
جدول ۳۳- سرانه های کاربری ورزشی ۸٤
جدول ۳٤ ـ نحوه تفکیک و تجمیع اراضی اداری ۸۵
جدول ۳۵- ضوابط و مقررات مربوط به نحوه احداث بنا ۸٦
جدول ۳٦- سرانه های پیشنهادی طرح تفصیلی کاربری اداری ۸۷
جدول ۳۷- نحوه تفکیک و تجمیع اراضی انتظامی ۸۸
جدول ۳۸- سرانه های پیشنهادی طرح تفصیلی کاربری انتظامی ۸۹
جدول ۳۹- نحوه تفکیک و تجمیع اراضی صنعتی و کارگاهی ۹۰
جدول ٤۰- نحوه احداث بنا و رعایت پارکینگ در کاربری صنعتی و کارگاهی ۹۰
جدول ٤۱- نحوه تفکیک و تجمیع فضاهای بهداشتی ۹۲

جدول ٤٢ ـ نحوه احداث بنا و رعایت پارکینگ فضاهای بهداشتی ۹۲
جدول ٤٣- سرانه پیشنهادی طرح تفصیلی برای کاربری تأسیسات ۹٤
جدول ٤٤- نحوه تفکیک اراضی تجهیزات شهری ۹٥
جدول ٤٥- سرانه پیشنهادی طرح تفصیلی برای کاربری تأسیسات و تجهیزات شهری ۹۷
جدول ٤٦- نحوه تفکیک اراضی حمل و نقل و انبارها ۹۸
جدول ٤۷- نحوه احداث بنا و رعایت پارکینگ در کاربری حمل و نقل ۹۹
جدول ٤۸- سرانه های پیشنهادی طرح تفصیلی در ارتباط با کاربری حمل و نقل ۱۰۰
جدول ٤۹- حداقل عرض پیشنهادی راهروهای پارکینگ های عمومی بر اساس زاویه قرارگیری اتومبیل. ۱۰۸
جدول ٥۰ ـ نحوه تفکیک کاربری فضای سبز ۱۱۳
جدول ٥۱ ـ نحوه احداث بنا و رعایت پارکینگ فضاهای سبز ۱۱۳
جدول ٥۲ ـ سرانه های پیشنهادی طرح تفصیلی در ارتباط با فضای سبز ۱۱٥
جدول ٥۳ ـ حرایم انهار نسبت به آبدهی آنها ۱۱٦
جدول ٥٤- حداقل فاصله پایه‌های خطوط هوایی انتقال نیرو از جداره لوله‌های گاز در مسیرهای موازی و در تقاطع‌ها ۱۱۸
جدول ٥٥ ـحداقل فاصله کابل های زیرزمینی برق از جداره لوله های گاز در مسیرهای موازی ۱۱۸
جدول ٥٦- حداقل فاصله های عمومی بین کابل ها و لوله های گاز در تقاطع ها ۱۱۸
جدول٥۷ـ مشخصات شبکه ارتباطی شهری و فراشهری ۱۲۲
جدول ٥۸ ـ حداقل پخ مورد نیاز در تقاطع‌های با زاویه کمتر از ٥۰ درجه (L_A و L_B عرض های دو خیابان متقاطع هستند) ۱۳۰
جدول ٥۹ ـ حداقل پخ مورد نیاز در تقاطع‌های با زاویه بین ٥۰ تا ۸٥ درجه (LA و LB عرض های دو خیابان متقاطع هستند) ۱۳۱
جدول ٦۰ ـ حداقل پخ مورد نیاز در تقاطع های با زاویه بین ۸٥ تا ۱۱۰درجه (LA و LB عرض های دو خیابان متقاطع هستند) ۱۳۱

جدول ٦١ ـ حداقل پخ مورد نیاز در تقاطع های با زاویه بیشتر از ۱۱۰ درجه (LA و LB عرض های دو خیابان متقاطع هستند)..... ۱۳۲

جدول ٦٢- حداقل فاصله بین ورودی ها و خروجی ها در راههای شریانی درجه یک..... ۱۳۳

جدول ٦٣- حداقل عرض گذرهای بن بست با توجه به طول آنها..... ۱۳۸

جدول ٦٤- حداقل عرض گذرهای بن باز با توجه به طول آنها..... ۱٤۰

جدول ٦٥- تعیین نوع مسیر دوچرخه با توجه به نوع راه..... ۱٤۹

جدول ٦٦- حداقل عرض حیاط خلوت با تکیه بر تعداد طبقات..... ۱٦۲

فهرست نقشه‌ها

عنوان	صفحه
نقشه ۱ـ نقشه منطقه‌بندی ضوابطی (مناطق اصلی)	۵
نقشه ۲ـ نقشه پهنه بندی تراکم مسکونی طرح تفصیلی شهر یزد	٦
نقشه ۳ ـ نقشه تقسیمات کالبدی شهر یزد	۸
نقشه ٤ ـ سلسله مراتب عملکرد شبکه معابر شهر یزد	۱۲۳
نقشه ٥ـ سلسله مراتب عرض شبکه معابر شهر یزد	۱۲٤

فهرست تصاویر

عنوان	صفحه
تصویر ۱ - حریم سایه اندازی	۲۰
تصویر ۲ـ مشخصات جایگاه های پارک با زوایای مختلف	۱۰۸
تصویر ۳ـ حداقل فاصله بین ورودیها و خروجیها از یکدیگر در راه‌های شریانی درجه یک	۱۳۳
تصویر ٤ـ نحوه استقرار ایستگاههای اتوبوس در آزادراه‌ها و بزرگراه‌ها	۱۳٥
تصویر ٥ ـ نحوه استقرار ایستگاههای اتوبوس در خیابانهای شریانی درجه ۲ (توزیع کننده اصلی)	۱۳٦