



شاخص سازان  
مهندسين مشاور

## طرح تفصیلی شهر ملایر

شهرداری شهر ملایر

شماره مدرک

تعداد صفحات

شماره ویرایش

۰۳-۰۰۰-۲-۰۰۱-۰۷۲-۸۸-۰۴-۰۳

۴۸

۱

# عنوان پروژه : طرح تفصیلی شهر ملایر

# عنوان گزارش : ضوابط و مقررات

توضیحات	تاریخ	تهیه کننده	کنترل کننده	تصویب کننده
ویرایش اول	زمستان ۱۳۹۰	م- اسلامی	پ- چوبینه	الف- چوبینه



فهرست مطالب

۶	.....	۱-تعاریف و مفاهیم
۲۳	.....	۲-ضوابط و مقررات عام ساختمانی
۲۳	.....	1-2-محاسبه زیربنا
۲۳	.....	2-2- تأسیسات ساختمانی
۲۴	.....	2-3-همجواریها
۲۴	.....	۲-۴-ساخت و ساز در قطعات اصلاحی
۲۵	.....	۳-ضوابط و مقررات کاربری‌های مختلف
۲۵	.....	۳-۱- کاربری مسکونی
۲۵	.....	۱-۱-۳-استفاده‌های مجاز از اراضی در کاربری مسکونی
۲۵	.....	۲-۱-۳-محل استقرار کاربری‌های غیر مسکونی در کاربری مسکونی
۲۵	.....	۲-۳- استفاده‌های ممنوع
۲۶	.....	۳-۳-ضوابط مربوط به تفکیک زمین
۲۶	.....	۱-۳-۳-ابعاد، تناسب قطعات و نحوه دسترسی
۲۷	.....	۲-۳-۳-ضوابط مربوط به احداث ساختمان
۲۹	.....	۴- سایر ضوابط فضاهای باز
۲۹	.....	۴-۱-مقررات مربوط به فضاها و تأسیسات روی بام، پله فرار و کولر گازی و آبی
۳۰	.....	1-1-4-سایر ضوابط احداث بنا
۳۲	.....	۵-گستره کاربری‌های تجاری و خدماتی
۳۲	.....	۵-۱- موارد استفاده از زمین
۳۲	.....	۱-۱-۵-استفاده‌های مجاز
۳۲	.....	۲-۵-استفاده‌های ممنوع
۳۲	.....	۱-۲-۵-بررسی واحدهای تجاری بر اساس شعاع عملکردی
۳۳	.....	۲-۲-۵-ضوابط و مقررات احداث مراکز تجاری
۳۵	.....	۳-۲-۵-ضوابط پارکینگ در کاربری تجاری و کاربری تجاری - مسکونی-خدماتی
۳۵	.....	۴-۲-۵-ضوابط عمومی احداث اماکن تجاری
۳۵	.....	۵-۲-۵-سایر ضوابط لازم الرعایه در مناطق تجاری
۳۶	.....	۶-ضوابط مربوط به کاربری‌های آموزشی
۳۶	.....	۶-۱- موارد استفاده از زمین
۳۶	.....	۱-۱-۶-استفاده مجاز
۳۶	.....	۲-۱-۶- استفاده‌های ممنوع
۳۶	.....	۳-۱-۶-ضوابط و مقررات تفکیک اراضی و احداث بنا
۳۷	.....	۴-۱-۶-آموزش‌های عمومی
۳۸	.....	۵-۱-۶-ضوابط دسترسی واحدهای آموزشی عمومی
۳۹	.....	۶-۱-۶-ضوابط پارکینگ در فضای آموزشی
۴۰	.....	۷-ضوابط مربوط به کاربری‌های آموزش عالی و فنی و حرفه‌ای
۴۰	.....	۷-۱- نحوه استفاده از زمین
۴۰	.....	۱-۱-۷- استفاده‌های مجاز



۴۰	۷-۱-۲- استفاده‌های ممنوع
۴۰	۷-۱-۳- ضوابط و مقررات تفکیک اراضی و احداث بنا
۴۰	۷-۱-۴- پارکینگ
۴۲	۸- ضوابط و مقررات کاربری‌های مذهبی
۴۲	۸-۱- موارد استفاده از زمین
۴۲	۸-۱-۱- استفاده‌های مجاز
۴۲	۸-۱-۲- استفاده‌های ممنوع
۴۲	۸-۱-۳- ضوابط و مقررات تفکیک اراضی و احداث بنا
۴۳	۸-۱-۴- پارکینگ
۴۴	۹- ضوابط و مقررات کاربری‌های فرهنگی
۴۴	۹-۱- موارد استفاده از زمین
۴۴	۹-۱-۱- استفاده‌های مجاز
۴۴	۹-۱-۲- استفاده‌های ممنوع
۴۴	۹-۱-۳- ضوابط و مقررات تفکیک اراضی و احداث بنا
۴۵	۹-۱-۴- ضوابط احداث پارکینگ و تأمین دسترسی
۴۶	۱۰- ضوابط و مقررات ابنیه تاریخی
۴۶	۱۰-۱- نحوه استفاده از زمین
۴۶	۱۰-۱-۱- استفاده‌های مجاز
۴۶	۱۰-۱-۲- استفاده‌های ممنوع
۴۶	۱۰-۱-۳- ضوابط ساختمانی تک بناها یا مجموعه بناهای واجد ارزش تاریخی و معماری
۴۷	۱۰-۱-۴- سیاستها و ضوابط عرصه بنای واجد ارزش تاریخی و معماری
۴۸	۱۰-۱-۵- ضوابط حرائم
۵۰	۱۱- ضوابط و مقررات کاربری گردشگری و پذیرایی
۵۰	۱۱-۱- نحوه استفاده از زمین
۵۰	۱۱-۱-۱- استفاده‌های مجاز
۵۰	۱۱-۱-۲- استفاده‌های ممنوع
۵۰	۱۱-۱-۳- ضوابط و مقررات تفکیک اراضی و احداث بنا
۵۰	۱۱-۱-۴- پارکینگ و تأمین دسترسی واحدها و مراکز جهانگردی و پذیرایی
۵۱	۱۲- ضوابط و مقررات کاربری بهداشتی و درمانی
۵۱	۱۲-۱- نحوه استفاده از زمین
۵۱	۱۲-۱-۱- استفاده‌های مجاز
۵۱	۱۲-۱-۲- استفاده‌های ممنوع
۵۱	۱۲-۱-۳- ضوابط و مقررات تفکیک اراضی و احداث بنا
۵۲	۱۲-۱-۴- پارکینگ
۵۳	۱۳- ضوابط و مقررات کاربری ورزشی
۵۳	۱۳-۱- نحوه استفاده از زمین
۵۳	۱۳-۱-۱- استفاده‌های مجاز
۵۳	۱۳-۱-۲- استفاده‌های ممنوع
۵۳	۱۳-۱-۳- ضوابط و مقررات تفکیک اراضی و احداث بنا



۵۴	۱۳-۱-۴-پارکینگ
۵۵	۱۴-ضوابط و مقررات کاربری اداری - انتظامی
۵۵	۱۴-۱-نحوه استفاده از زمین
۵۵	۱۴-۱-۱- استفاده‌های مجاز
۵۵	۱۴-۱-۲- استفاده‌های ممنوع
۵۵	۱۴-۱-۳-ضوابط و مقررات تفکیک اراضی و احداث بنا
۵۶	۱۴-۱-۴-پارکینگ
۵۷	۱۵-کاربری پارک و فضاهای سبز عمومی و شهرسازی و پارکهای شهری
۵۷	۱۵-۱-ضوابط و مقررات کاربری فضای سبز و فراغت
۵۷	۱۵-۱-۱- استفاده‌های مجاز
۵۷	۱۵-۱-۲- استفاده‌های ممنوع
۵۷	۱۵-۱-۳-مقررات تفکیک و احداث بنا در پارک و فضای سبز عمومی و تفریحی
۵۷	۱۵-۱-۴-پارکینگ
۵۹	۱۶-ضوابط و مقررات کاربری باغات و اراضی کشاورزی
۶۰	۱۷-ضوابط و مقررات کاربری کارگاهی-صنعتی (صنایع غیر مزاحم)
۶۰	۱۷-۱-نحوه استفاده از زمین
۶۰	۱۷-۱-۱- استفاده‌های مجاز
۶۰	۱۷-۱-۲- استفاده‌های ممنوع
۶۰	۱۷-۱-۳-ضوابط و مقررات تفکیک اراضی و احداث بنا
۶۱	۱۷-۱-۴-پارکینگ
۶۲	۱۸-ضوابط و مقررات کاربری تأسیسات و تجهیزات شهری
۶۲	۱۸-۱-نحوه استفاده از زمین
۶۲	۱۸-۱-۱- استفاده‌های مجاز
۶۲	۱۸-۱-۲- استفاده‌های ممنوع
۶۲	۱۸-۱-۳-ضوابط و مقررات تفکیک اراضی و احداث بنا
۶۲	۱۸-۱-۴-پارکینگ
۶۳	۱۹-ضوابط و مقررات کاربری حمل و نقل و انبار
۶۳	۱۹-۱-نحوه استفاده از زمین
۶۳	۱۹-۱-۱- استفاده‌های مجاز
۶۳	۱۹-۱-۲- استفاده‌های ممنوع
۶۳	۱۹-۱-۳-ضوابط و مقررات تفکیک اراضی
۶۳	۱۹-۱-۴-پارکینگ
۶۴	۲۰-ضوابط و مقررات مربوط پارکینگ های طبقاتی
۶۵	۲۱-ضوابط و مقررات مربوط به شبکه معابر
۶۷	۲۱-۱-ضوابط اجزاء گذرهای دورن شهری
۷۱	۲۱-۲-ضوابط و مقررات تعیین عرض معبر
۷۳	۲۱-۳-ضوابط یخ (شرایط احداث ساختمان در زمین‌های واقع در تقاطع شبکه‌های ارتباطی)
۷۵	۲۱-۳-۱-مقررات مربوط به ارتفاع حصارها، دیوارها و...
۷۵	۲۱-۳-۲- ضوابط پارکینگ



۷۶.....	۲۲-دستور العمل صدور مجوز ساختمانی در املاک فاقد سند رسمی (عادی) در مناطق توانمندسازی شهر ملایر محلات شمس آباد و سرچو.....
۷۸.....	۲۲-۱-ضوابط مربوط به ارائه انشعاب توسط دستگاههای خدمات رسان .....
۷۹.....	۲۳-حرائم قانونی .....
۷۹.....	۲۳-۱-حریم امنیتی .....
۷۹.....	۲۳-۲-حریم انهار .....
۷۹.....	۲۳-۳-حریم لوله‌های آبرسانی شهری.....
۷۹.....	۲۳-۴-حریم رودخانه .....
۷۹.....	23-5-حریم خطوط فشار قوی انتقال برق .....
۸۰.....	۲۳-۶-حریم خطوط لوله گاز در خارج از محدوده شهرها.....
۸۱.....	۲۳-۷-ضوابط و مقررات خاص برای بخش‌هایی از شهر که در آنها گسل یا عوارض زمین‌شناسی وجود دارد.....
۸۱.....	۲۳-۸-حریم راه .....

## فهرست جداول

۲۸.....	جدول شماره ۱.نظام ارتفاعی .....
۳۶.....	جدول شماره ۲.حداقل زمین مورد نیاز جهت فضاهای آموزشی.....
۳۸.....	جدول شماره ۳.فضای مورد نیاز آموزشی .....
۳۹.....	جدول شماره ۴.فاصله تا واحد آموزشی.....
۳۹.....	جدول شماره ۵.ضوابط پارکینگ در فضای آموزشی.....
۶۶.....	جدول شماره ۶.مشخصات معابر مورد نیاز شهر.....
۷۴.....	جدول شماره ۷.حداقل شعاع پخی دو شیب مختلف (برآمدگی - فرورفتگی) بر مبنای سرعت طرح .....



## ۱- تعاریف و مفاهیم

### • حریم شهر

آن قسمت از مناطق خارج از محدوده شهر که در آن فعالیت‌های عمرانی، از قبیل تفکیک اراضی، احداث و تعریض معابر و ایجاد ساختمان بر توسعه شهر تأثیر می‌گذارد. این حریم بر اساس طرح‌های مصوب یا جامع شهرها تعیین می‌گردد.

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 و حریم شهرها و قانون شهرداری‌ها مستثنی می‌باشند) به عهده شهرداری مربوطه می‌باشد. هر گونه ساخت و ساز غیرمجاز در این حریم تخلف محسوب و با متخلفین طبق مقررات رفتار خواهد شد.

### • محدوده شهر (مطابق ماده یک قانون تعاریف محدوده و حریم شهر)

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

شهرداری‌ها علاوه بر اجرای طرح‌های عمرانی از جمله احداث و توسعه معابر و تأمین خدمات شهری و تأسیسات زیربنایی در چارچوب وظایف قانونی 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.

### • ناحیه شهری

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

### • محله شهری

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

### • کوی

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

### • زیر محله

آخرین رده تقسیمات شهری که جمعیتی بالغ بر ۵۰۰ الی ۷۰۰ نفر را تحت پوشش قرار می‌دهد.

### • مرکز محله

محدوده‌ای است که خدمات محله‌ای مانند واحدهای تجاری، مسجد، دبستان، مدرسه راهنمایی، پارک، زمین بازی و... در آن وجود داشته باشد.

### • قطعه زمین

زمینی که یک پلاک ثبتی داشته و بوسیله خیابان یا کوچه مجزا نشده است

### • مساحت زمین



مساحت زمین: عبارتست از مساحت محاسبه شده از ابعاد مندرج در سند مالکیت به متر مربع.

• **مساحت باقیمانده زمین**

مساحت یک قطعه زمین بر اساس ابعاد مندرج در سند رسمی و پس از کسر سطوح واقع در معابر مساحت باقی مانده زمین نامیده می شود.

• **تفکیک**

تقسیم رسمی یک قطعه زمین به دو یا چند قطعه جهت مالکیت یا استفاده مجزا از هر قطعه زمین تفکیک نامیده می شود. هر قطعه زمین می باید دارای راه دسترسی جداگانه باشد.

• **تجمیع**

تبدیل چندقطعه زمین به یک قطعه بزرگتر (پس از حل مسائل مالکیت و سایر مسائل حقوقی) (عکس عمل تفکیک).

• **مشاعات**

مشاعات عبارت است از سطوحی از قطعه زمین و یا قسمت‌هایی از ساختمان که حسب قانون، بین دو و یا چند واحد مسکونی یا خدماتی، مشترک باشد.

• **افراز**

تعیین سهم هر یک از مالکین از یک قطعه مالکیت که به صورت مشاعی به تعدادی مالک تعلق دارد، از طریق مراجع ذیربط را افراز گویند.

• **سرانه زمین**

عبارتست از مقدار زمینی که به طور متوسط از هر یک از کاربری‌های شهری به هر نفر از جمعیت آن می‌رسد.

• **برزمین - بر ساختمان**

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

• **تعریف کاربری**

نوع استفاده و بهره‌وری مجاز از اراضی و املاک شهر ملایر که شرح آن در این ضوابط و مقررات و نقشه‌های طرح آورده شده است. کاربری نامیده می‌شود.

• **حق تعیین کاربری**

عبارت از مابه‌ازائی است که با تصویب مراجع قانونی به هنگام انتخاب کاربری‌های تجاری و انتفاعی در مناطقی که مجاز است، باید پرداخت شود.



## • ساختمان

هر بنای پوشیده برای سکونت یا فعالیت انسان و نگهداری کالاساختمان نامیده می شود.

## • طبقه اول بر سطح اشغال یا سطح زیربنا در طبقه همکف

عبارت است از تصویر (سایه) قائم روی زمین قطعه (باستثنای سطوح سایبان پنجره ها و یا بام). درصد سطح اشغال یا درصد زیربنای همکف به مساحت پلاک برابر است با: نسبت سطح زیربنای طبقه همکف به مساحت پلاک.

$$\frac{\text{سطح زیربنای طبقه همکف}}{\text{مساحت پلاک}} = \text{درصد زیربنای همکف به مساحت پلاک}$$

## • سطح زیربنا در کل طبقات

جمع کل مساحت طبقات ساختمان با احتساب دیوارهای خارجی.

## • کف تمام شده

عبارتست از تراز کف آخرین پوشش آماده مربوط به سطح زمین و با هر کدام طبقات ساختمان ساخته شده با مصالح ساختمانی و غیره.

## • واحد مسکونی

تمام یا بخش مستقلی از یک ساختمان است که برای سکونت یک خانوار منظور شده است. به تعبیر دیگر، یک یا چند اطاق (فضا) که با یکدیگر ارتباط داشته ولی از نقطه نظر ساختمانی با سایر اطاق ها و فضاهایی که در آن ساختمان قرار دارند مجزا باشند و در عین حال یک واحد مجزای مستقل برای اشغال دائمی یک خانواده با فضاها و تجهیزات لازم همچون آشپزخانه، توالی و حمام مستقل جهت زندگی ساکنان آن باشد.

## • تراکم خالص شهری

نسبت جمعیت اسکان یافته به سطح عمران شده محدوده شهری

$$\frac{\text{جمعیت ساکن}}{\text{سطح خالص عمران شده (هکتار)}} = \text{نفر در هکتار: تراکم خالص شهری}$$

## • تراکم ناخالص شهری

نسبت جمعیت اسکان یافته به مجموع سطوح سطح فضای عمران شده و غیرقابل عمران محدوده شهر برحسب هکتار

$$\frac{\text{جمعیت ساکن در شهر}}{\text{مساحت محدوده شهر (هکتار)}} = \text{تراکم ناخالص شهری}$$

## • تراکم خالص مسکونی

نسبت جمعیت ساکن در یک محدوده به سطح خالص مسکونی در محدوده فوق است و معمولاً با نفر در هکتار بیان می شود.

$$\frac{\text{جمعیت ساکن}}{\text{سطح خالص مسکونی (هکتار)}} = \text{نفر در هکتار: تراکم خالص مسکونی}$$

## • تراکم پایه

تراکم ساختمانی حداقلی است که هر زمین می تواند بدون پرداخت حق تعدیل تراکم داشته باشد.

## • حداکثر تراکم مجاز





حداکثر تراکم ساختمانی است که هر زمین با توجه به ویژگی‌های خود، و موارد مندرج در این ضوابط می‌تواند (با پرداخت حق تعدیل تراکم) داشته باشد.

## • حق تعدیل تراکم

ما به ازائی است که با تصویب مراجع قانونی برای استفاده از تراکم ساختمانی بیشتر از تراکم پایه، تا حداکثر تراکم ساختمانی می‌باید پرداخت شود.

چنانچه زمینی با توجه به ویژگی‌های خود (مساحت و غیره) بتواند تراکم ساختمانی بیشتری را اختیار نماید، با تصویب مراجع ذیربط باید بخشی از اضافه ارزش به دست آمده از این طریق را (بشرحی که خواهد آمد) برای عمران شهر در اختیار شهرداری شهر قرار دهد. اخذ این اضافه ارزش و دیگر اضافه ارزش‌هایی که بعداً به آنها اشاره می‌شود با توجه به اصلاحیه مورخ ۱۳۶۶/۲/۷ مصوبه شورایعالی شهرسازی (مصوبه ۱۳۶۴/۱۱/۱۹) صورت می‌پذیرد.

## اصلاحیه مصوبه ۶۴/۱۱/۱۹ در جلسه مورخ ۶۶/۲/۷ شورایعالی شهرسازی و معماری ایران

یک- شهرداری‌هایی که دارای طرح جامع می‌باشند، می‌توانند در قبال اضافه ارزشی که برای هر یک از قطعات اراضی شهر بر اثر ضوابط منطقه‌بندی و تعیین تراکم‌های ساختمانی و کاربری اراضی بیش از قیمت اراضی در مناطق مسکونی با تراکم کم ایجاد می‌شود با تعیین شورای شهر (مستند به بند ۱ ماده ۳۵ قانون تشکیل شوراهای اسلامی) و تأیید وزارت کشور، مستند به تبصره بند ۸ ماده ۴۵ قانون شهرداریها و تبصره آن عوارض اختصاصی به تناسب میزان اضافه ارزش حاصله وضع و وصول نموده و در حسابی جداگانه به نام درآمد حاصله از فعالیت‌های اقتصادی در ساختمان‌های شهری نگهداری کرده و صرفاً در تهیه طرح‌های توسعه و عمران شهری و اجرای آنها با نظر شورایی و عاملیت دستگاه‌های مربوطه به مصرف برسانند.

## • تراکم ساختمانی

نسبت مساحت مجموع زیربنای طبقات به مساحت پلاک، تراکم ساختمانی نامیده می‌شود.

مساحت مجموع زیربنا

تراکم ساختمانی =

مساحت پلاک

## • نمای ساختمان

نمای ساختمان عبارتست از کلیه سطوح نمایان ساختمان که مشرف به فضاهای باز، حیاط‌های اصلی، فرعی یا خلوت همان ساختمان یا مشرف به فضاهای باز مربوط به گذرگاه و خیابان عمومی می‌باشند و سطح نما بایستی از انواع سنگ، سیمان کاری سفید و غیره و آجرنما پوشانده شود. صدور پایان کار بعد از اتمام عملیات ساختمانی اعم از قسمت‌های داخلی و کلیه نماهای ساختمان امکان‌پذیر می‌باشد.

## • نمای اصلی ساختمان

عبارتست از نمایی که مشرف به خیابان یا حیاط می‌باشد.

## • نمای فرعی یا جانبی ساختمان

عبارتست از نمایی که مشرف به حیاط‌های فرعی، جانبی یا حیاط خلوت است

## • ارتفاع ساختمان

فاصله قائم تراز متوسط بام ساختمان (به استثنای خرپشته) تا تراز متوسط معبر عمومی مقابل آن تعریف می‌شود.

## • طبقه همکف



عبارتست از قسمتی از ساختمان که تراز کف آن از متوسط تراز حداکثر ۱/۲۰ متر (یک متر و بیست سانتیمتر) و تراز زیر سقف آن از متوسط تراز معبر بیش از ۱/۲۰ متر باشد.

• **طبقات فوقانی**

عبارتست از کلیه طبقات ساختمان که روی طبقه همکف ساخته شود

• **زیر زمین**

عبارت است از قسمتی از ساختمان که زیر طبقه همکف ساخته می‌شود و تراز روی سقف تمام شده آن حداکثر از تراز متوسط معبر مجاور یا فضای آزاد ساختمان حداکثر ۱/۲۰ متر ارتفاع داشته باشد.

• **پیلوت**

عبارت است از تمامی یا قسمتی از طبقه همکف که به صورت فضای سرپوشیده و اطراف باز در زیر تمامی یا قسمتی از کف طبقه اول قرار می‌گیرد. حداکثر سطح پیلوتی معادل آن قسمت از طبقه اول است که سقف پیلوت محسوب می‌گردد و ارتفاع پیلوت حداکثر ۲/۴۰ متر می‌باشد و سطوح مشرف آن به فضای باز و محوطه پلاک می‌بایستی کاملاً باز و مشرف به معبر با نرده محافظت گردد.

• **حیاط خلوت**

فضای غیرمسقف (یا سقف شفاف) که خارج از حجم بنای همان پلاک و پلاک های مجاور (شمال قطعات شمالی و یا غرب قطعات غربی) و در مجاورت قطعه زمین همجوار قرار گیرد و از آن برای نورگیری و تهویه استفاده شود

• **نورگیر**

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

• **بالکن**

سطح سرپوشیده در طبقات غیرهمکف بنا که حداقل یک طرف آن باز باشد و جز اتاق‌ها نباشد.

• **راهرو**

به بن‌بست‌هایی گفته می‌شود که مالک داشته و بوسیله درب محفوظ باشد.



## • سطح مشرف

عبارتست از سطوحی از ساختمان جنوبی که واقع در حریم اشراف ساختمان شمالی قرار گیرند

## • ایوان

عبارتست از سطح سرپوشیده‌ای در طبقه همکف که بین حیاط و ساختمان قرار گیرد و حداقل یک طرف آن آزاد باشد.

## • حریم اشراف

عبارتست از فضائی که بین سطوح فرضی با زاویه ۴۵ درجه نسبت به خط شمال و جنوب از جنوبی‌ترین نقطه منتهی‌الیه شرقی و غربی

ساختمان تصویر شود

## • عمران

اقدام به ساختمان و یا تغییر در ساختمان موجود یا سایر فعالیت‌های مشابه اعم از زیر یا روی زمین

## • تغییرات اساسی

هر نوع تغییری در وضع داخلی یا خارجی ساختمان که از لحاظ ایمنی ضروری نبوده و صرفاً بخاطر تشدید استفاده موجود یا تغییر استفاده

بعمل می‌آید (تغییرات جزئی داخلی مانند لوله‌کشی، سیم‌کشی، گچ‌بری، رنگ‌آمیزی و تجدید درب و پنجره مشمول این تعریف می‌باشد).

## • تعمیرات اساسی

هر نوع تغییری در پایه یا سقف که از نظر ایمنی ساختمان ضروری باشد

## • ضوابط و مقررات ساختمان

این مقررات برای تنظیم روابط مناسب و صحیح ساختمان‌هایی که جدیداً احداث می‌شوند و حصول و اطمینان از مطابقت این ساختمان‌ها

با هدف‌ها و مصوبات طرح‌های شهرسازی و محیط زیست، بهداشت و ایمنی آنها تدوین شده است.

## • سطح معبر

سطح معبر در برگیرنده کلیه گذرهای پیاده و سواره و فضای سبز معابر وجداول و جوی‌های دفع آبهای سطحی است و معمولاً شامل بدنه

تا بدنه پلاک می‌باشد.

## • گذر پیاده

آن قسمت از سطح معبر است که صرفاً برای استفاده عابران پیاده در نظر گرفته شده و عبور و تردد هر گونه وسایل نقلیه موتوری در آن

مجاز شمرده نمی‌شود.

## • گذر سواره

آن قسمت از سطح معبر است که صرفاً برای استفاده وسایل نقلیه موتوی در نظر گرفته شود.

## • آزاد راه

جاده‌ای است با رفوژ میانی که دارای دو خط یا بیشتر است و دسترسی به آن خطوط کاملاً کنترل شده است سرعت طرح این گونه

معابر ۱۰۰-۱۱۰ کیلومتر در ساعت می‌باشد ضمناً ضوابط هندسی درجه یک برای این سرعت طرح باید رعایت شود.

## • بزرگراه

جاده‌ای است مانند آزاد راه با تفاوت اینکه دسترسی به آن کاملاً کنترل نشده است. سرعت طرح این گونه معابر برابر ۷۰-۸۰ کیلومتر در

ساعت است. این نوع جاده‌ها می‌توانند دارای تقاطع همسطح همراه با چراغ راهنما باشند.



## • راه عبوری

ادامه راههای برون شهری دوخطه در داخل شهریهای معمولاً کوچک و متوسط و یا روستا است مشروط به آنکه عملکرد عبوری آنها در داخل شهر یا روستا نیز حفظ شود. برای این منظور باید ورود و خروج وسایل نقلیه به آن کاملاً طراحی و تنظیم شود و فاصله تقاطع‌های هم سطح آن از یکدیگر کمتر از ۲/۵ کیلومتر نباشد.

## • راه شریانی درجه ۲

### تعریف

راهی است که در طراحی و بهره‌برداری از آن، به جابجایی و دسترسی وسایل نقلیه موتوری برتری داده می‌شود. برای رعایت این برتری، حرکت پیاده‌ها از عرض خیابان کنترل می‌شود. راههای شریانی درجه ۲ دارای عملکرد درون شهری‌اند و شبکه اصلی راههای درون شهری را تشکیل می‌دهند.

### عملکرد

راههای شریانی درجه ۲ شبکه اصلی جابجایی درون شهری ترافیک موتوری را تشکیل می‌دهد.

## ۱- نقش جابجایی و دسترسی

نقش جابجایی در راههای شریانی درجه ۲ اصلی است ولی، بر خلاف راههای شریانی درجه ۱، جابجایی تنها نقش اصلی آن نیست و باید با نقش دسترسی رقابت کند. به دلیل تعارضی که بین نقشهای دسترسی و جابجایی وجود دارد، فراهم ساختن دسترسی بیشتر توان جابجایی راه را کمتر می‌کند. سرعت مجاز حرکت وسایل نقلیه در راههای شریانی درجه ۲ بین ۶۰-۴۰ کیلومتر در ساعت تعیین می‌شود. راههای شریانی درجه ۲، شبکه اصلی ارتباطی درون شهری را تشکیل می‌دهند. چنین شبکه‌ای، تا حدی که برای محدود نگهداشتن تعداد دسترسیها در این راهها لازم است، می‌تواند دارای یک ساختار سلسله مراتبی باشد. شبکه راههای شریانی درجه ۲ به راههای شریانی درجه ۱ و بین شهری، شبکه خیابانهای محلی و سایر مولدها و جاذبه‌های مهم ترافیکی متصل می‌شود.

## ۲- نقش اجتماعی

در راههای شریانی درجه ۲، برتری با ترافیک موتوری است. چون نقش اجتماعی در تعارض با نقش ترافیکی است، باید از ظهور وضعیتی که نقش اجتماعی را به خیابان تحمیل می‌کند جلوگیری شود. اگر راه شریانی دارای نقش اجتماعی شود، از انجام وظیفه اصلی‌اش باز می‌ماند. برای کنترل نقش اجتماعی در راههای شریانی درجه ۲، دو راه حل وجود دارد:

۱- کنترل نوع کاربری‌های اطراف و میزان تراکم آنها. کاربری‌هایی در اطراف خیابان‌های شریانی قرار داده شوند که سفرسازی کمتری

دارند. همچنین فعالیت‌های مربوط به کاربری‌های واقع در یک سمت خیابان با فعالیت کاربری‌های سمت دیگر ارتباط کمی داشته باشد.

۲- تنظیم عبور پیاده از عرض خیابان بوسیله خط‌کشی، تابلو چراغ راهنما، چراغ مخصوص پیاده‌ها، روگذر یا زیرگذر و نرده‌کشی استفاده

شود.

## • خیابان‌های محلی



## تعریف

راه محلی، خیابانی است که در طراحی و بهره‌برداری از آن نیازهای وسائل نقلیه موتوری، دوچرخه‌سوار و پیاده با اهمیت یکسان رعایت می‌شوند. برای رعایت حال پیاده و دوچرخه، سرعت و وسائل نقلیه موتوری در این خیابان‌ها پایین نگه داشته می‌شود.

## عملکرد

خیابان‌های محلی به خیابان‌هایی اطلاق می‌شود که در داخل هسته‌های شهری قرار دارند. حرکت و وسائل نقلیه در این گونه خیابان‌ها باید به نحوی تنظیم شود که این خیابانها به صورت عامل جداکننده‌ای در نیاید.

خیابان‌های محلی دارای سه نقش عمده در هسته شهری است:

### ۱- نقش جابجایی

سرعت حرکت و وسائل نقلیه در خیابان‌های محلی، باید کم و به اندازه‌ای باشد که خیابان بتواند به نقش اجتماعی خود عمل کند. حداکثر سرعت مجاز برای خیابان‌های محلی واقع در مناطق مسکونی و تجاری و سایر مناطق پرآمد و رفت پیاده‌ها، ۳۰ کیلومتر در ساعت تعیین می‌شود.

### ۲- نقش دسترسی

یکی از نقش‌های اصلی خیابان‌های محلی، فراهم آوردن دسترسی برای وسایل نقلیه موتوری است. اما این نقش، باید با توجه به نقش اجتماعی خیابان و نیازهای محیطی هسته شهری تنظیم شود. برای این منظور، شبکه خیابان‌های محلی باید طوری طراحی شود که وسائل نقلیه موتوری که کاری در محل ندارند، از پارکینگ حاشیه‌ای این خیابان‌ها استفاده نکنند.

### ۳- نقش اجتماعی

در خیابان‌های محلی، پیاده‌ها مجازند در هر نقطه‌ای که بخواهند از عرض خیابان عبور کنند. به منظور آسان و ایمن کردن عبور پیاده‌ها از عرض خیابان‌های محلی، عرض سواره‌رو این خیابان‌ها کم گرفته می‌شود. حداکثر ظرفیت در خیابان‌های محلی نه بر اساس راحتی عبور و وسائل نقلیه موتوری، بلکه با رعایت حال پیاده‌ها در عبور از عرض خیابان تعیین می‌شود.

در خیابان‌های محلی، دوچرخه‌ها و وسایل موتوری می‌توانند به طور مشترک از سواره‌رو استفاده کنند. اما پیاده‌روها عموماً مشخص و جدا از سواره‌رو است. در خیابان‌هایی که ترافیک موتوری، دوچرخه‌ها و پیاده‌ها از سطح مشترکی استفاده می‌کنند، حداکثر سرعت مجاز و وسائل نقلیه موتوری ۱۵ کیلومتر در ساعت تعیین می‌شود. چنین خیابان‌هایی باید با طرح متفاوت خود از سایر خیابان‌های محلی متمایز شوند.

همانطور که اشاره شد، نقش ترافیکی (جابجایی و دسترسی و وسائل نقلیه موتوری) فقط یکی از نقش‌های اصلی خیابان‌های محلی است. این خیابان‌ها عنصر تشکیل‌دهنده محیط‌های شهری‌اند، و زندگی و کار و جنب و جوش و گردش و خرید در آن جریان دارد (نقش اجتماعی). همچنین خیابان‌های محلی عنصر اصلی تشکیل‌دهنده معماری شهری‌اند، و در ایجاد جاذبه‌های بصری و فضاسازی‌های دلپذیر، و در هویت و جهت دادن به محل مؤثرند (نقش معماری شهری) به علاوه، این خیابان‌ها کانال‌های تهویه و نورگیرهای محل‌اند، و از حریم آن‌ها میتوان برای پرورش گل و گیاه و ایجاد محیط‌های کوچک شاداب استفاده کرد.

### • تراز کف معبر عمومی

تراز کف معبر عمومی برای محاسبه ارتفاع ساختمان به شرح زیر تعیین می‌شود.

الف- در مورد ساختمان‌هایی که از یک ضلع یا از اضلاع مجاور هم کنار معبر قرار می‌گیرد، تراز کف عبارتست از تراز متوسط کف، تمام شده پیاده‌رو در ابتدا و انتهای ملک.



ب- در مورد ساختمانی که از دو ضلع مقابل هم کنار معبر قرار می‌گیرد (اراضی دو کله بر)، تراز کف عبارتست از تراز متوسط کف تمام شده پیاده‌رو معبر عریض تر (معبر اصلی). در صورتیکه هر دو معبر هم‌عرض باشند ارتفاع ساختمان نسبتاً به معبر پایین تر محاسبه می‌شود.

## • پخ

برش موربی با دو زاویه مساوی است که تشکیل یک مثلث متساوی‌الساقین را می‌دهد که در نبش ساختمان‌ها در بدنه دو گذر متقاطع برای تامین دید مناسب برای رانندگان لحاظ می‌گردد.

## • دور برگردان

فضای بازی است که برای دور زدن وسایل نقلیه موتوری در انتهای معابر بن بست پیش بینی می‌گردد. که ابعاد آن معادل ۱/۵ برابر عرض خیابان بوده و این ابعاد نباید از ۱۲ متر کمتر باشد.

## • زیر گذر پیاده

معابری است که در عرض خیابانهای شریانی درجه ۲ و ۱ و به طور کلی در خیابانهایی که نقش ترابری آن بر نقش اجتماعی ارجح می‌باشد به صورت غیر همسطح و در زیر گذر سواره تعبیه می‌گردد.

## • پارکینگ عمومی

فضایی که در نقاط مختلف شهری مانند مراکز محلات و نواحی و مناطق برای استفاده عمومی افراد در نظر گرفته می‌شود تا بتوانند وسیله نقلیه خود را در آن پارک نمایند.

## • پارکینگ اختصاصی

فضایی است که برای پارک وسایل نقلیه افراد خاصی که با آن محل ارتباط دارند در نظر گرفته می‌شود.

## • پارکینگ حاشیه ای

در مجاورت خیابانهای اصلی و یا فرعی فضاهایی به موازات خیابان و به عرض حداقل ۲/۵ برای پارک موقت وسایل نقلیه موتوی پیش بینی می‌گردد که به پارکینگ حاشیه‌ای موسوم است.

## • منطقه بندی

مناطق اصلی است که براساس عملکرد غالب آنها در شهرها تقسیم می‌شود.

- منطقه مسکونی

- منطقه تجاری

- منطقه کارگاهی

- منطقه صنعتی و غیره.

## • حرائم

به فضاهایی اطلاق می‌گردد که در اطراف راهها، ساختمانها، تأسیسات، خطوط انتقال انرژی، مخابرات و بطور کلی عوامل مصنوعی و یا عوامل طبیعی مانند چاه، چشمه، قنات، رودخانه.... در نظر گرفته می‌شود ساخت و ساز در آن مجاز نمی‌باشد و یا تابع شرایط خاصی می‌باشد.

## • بناهای واجد ارزش تاریخی و معماری



بناهای واجد ارزش تاریخی و معماری بناهایی هستند که بازگوی هویت تاریخی شهر بوده و آینه تمام‌نمای هنر معماری ایرانی می‌باشند. این بناها در نقشه‌های پیوست مشخص شده و یا در آینده از سوی سازمان میراث فرهنگی و گردشگری شناسایی و معرفی خواهند شد.

## بناهای مسکونی واجد ارزش تاریخی و معماری

کلیه بناهای واجد ارزش تاریخی و معماری که به منظور سکونت احداث شده‌اند.

### عرصه بنای واجد ارزش تاریخی و معماری

شامل محوطه و کالبد بنای واجد ارزش تاریخی و معماری بوده که بر اساس وضع موجود، اسناد و شواهد تاریخی پیشینه آن تعیین می‌گردد.

این محدوده محدودده‌ای است که برای یک بنا یا یک مجموعه بنای واجد ارزش تاریخی و معماری و یا محوطه‌های تاریخی در نقشه‌های پیوست تعیین شده و یا در آینده تعیین خواهد شد و مشمول ضوابط و مقررات خاص در جهت حفاظت کالبدی- فضایی آنها می‌گردد. تعداد و وسعت محدوده‌های حفاظتی بستگی به ویژگی‌های اثر یا محوطه تاریخی داشته و با توجه به خصوصیات بنا یا مجموعه بناها و محوطه‌های واجد ارزش تاریخی و معماری تعیین و تعریف گردیده و قابل تفکیک به ۳ حریم درجه یک، درجه دو و درجه سه می‌باشند که بر اساس نیازهای شهر و پراکنش امکان تاریخی می‌تواند هر بنای واجد ارزش به هر سه حریم مجهز گردد.

#### **الف- حریم درجه یک**

محدوده‌ای است که با توجه به ویژگی‌های بنا یا محوطه واجد ارزش تاریخی و معماری از لحاظ خصوصیات تاریخی، معماری و موقعیت قرار گیری بنا (همجواری با بناهای دیگر در گذر تاریخی)، مجموعه بنا یا محوطه با هدف تامین ملاحظات حفاظتی از جهات کالبدی، بصری، ارزشی و غیره به صورت متصل به بنا یا محوطه تعیین می‌گردد.

#### **ب- حریم حفاظتی درجه دو**

محدوده‌ای است که با توجه به خصوصیات زیبا شناختی، ارزشی، کالبدی و کاربری بنا یا محوطه مربوطه به منظور حفاظت از ویژگی‌های بصری - فضایی در جهت عدم مخدوش نمودن خط آسمان بنا، مجموعه بناها یا محوطه تاریخی اغلب به صورت منفصل و باتوجه به عملکردهای کالبدی و فضایی موجود در بافت تاریخی تعیین می‌شود.

#### **پ - حریم حفاظتی درجه سه**

محدوده‌ای است که با توجه به ویژگی‌های کالبدی و عرصه بنا، مجموعه بناها یا محوطه واجد ارزش تاریخی از لحاظ خصوصیات زیبا شناختی با هدف تامین دید و منظر مناسب، از میان بافت به بنا و یا محوطه تاریخی اغلب به صورت منفصل با بنا، مجموعه بنا یا محوطه تعیین می‌گردد.

### **➤ گروه‌های اصلی کاربری‌های پیشنهادی:**

گستره‌های مذکور شامل کلیه اراضی اختصاص یافته به عملکردهای تثبیت شده و اراضی اختصاص یافته به عملکردهای پیشنهادی ارائه شده در مجموع در قالب کاربری‌های پیشنهادی تلقی می‌شوند.

- **مسکونی:** شامل ساختمان‌ها و محوطه‌های آزاد مربوطه که برای سکونت مورد استفاده قرار می‌گیرد.



- **تجاری:** شامل کلیه واحدهای خرید و فروش کالاها و مکان‌های خرد ارائه خدمات شخصی، اتومبیل، فروش اغذیه و سایر موارد مشابه؛
- **تجاری - خدماتی - مسکونی:** شامل استفاده همزمان از یک قطعه مالکیت به منظور کاربری‌های مسکونی، تجاری و خدمات دفتری می‌باشد.
- **خدمات دفتری:** شامل دفاتر مالی و مشاوره درمانی، دفاتر مختلف مهندسی، دفاتر ثبت اسناد، شعب بانکها، مؤسسات اعتباری، شرکت‌ها، دفتر بیمه و سایر موارد مشابه؛
- **گردشگری و پذیرایی:** شامل کلیه واحدهای اقامتی مورد استفاده گردشگران و مسافران و همچنین سالن‌های غذاخوری؛
- **آموزشی:** شامل انواع واحدهای آموزشی عمومی اجباری در مقاطع مختلف تحصیلی؛
- **آموزش عالی و فنی - حرفه‌ای:** شامل دانشگاه‌ها، مراکز آموزش عالی وابسته به سازمان‌ها، مراکز آموزش فنی و حرفه‌ای و مراکز تحقیقاتی و پژوهشی؛
- **فرهنگی:** شامل کتابخانه‌ها، سالن‌های مطالعه، سالن‌های سینما و تئاتر، فرهنگسراها، کانون‌های هنری و پرورش فکری کودکان و نوجوانان؛
- **مذهبی:** شامل مسجد، حسینیه و تکیه، اماکن مذهبی اقلیت‌های دینی، امامزاده و آرامگاه عناصر اصلی کاربری‌های مذهبی؛
- **درمانی:** شامل خانه‌های بهداشت، درمانگاه‌ها، کلینیک‌ها، پلی کلینیک‌ها و بیمارستان‌ها
- **بهداشتی:** شامل آبریزگاه و گرمابه‌های عمومی؛
- **ورزشی:** شامل زمین‌های و اماکن ورزشی مستقل مانند ورزشگاه‌ها، استخرهای شنا و سالن‌های بدنسازی؛
- **اداری:** شامل کلیه مراکز اداری؛
- **انتظامی:** شامل کلیه مراکز انتظامی و پایگاه‌های بسیج؛
- **خدمات و سازمان‌های اجتماعی:** شامل ندامتگاه‌ها، محل‌های آموزشی و نگهداری افراد بی‌سرپرست، معلولین جسمی و ذهنی، کهنسالان و سایر موارد مشابه؛
- **باغات و اراضی کشاورزی:** بر اساس قانون اصلاحات اراضی چاپ شهریور ۸۹ (جهاد کشاورزی و سازمان امور اراضی) زمینی است که در آن درختان مثمر یا غیر مثمر و یا پیوند شده باشد و تعداد درختان در هر هکتار از یکصد اصله کمتر نباشد.
- **پارک و فضای سبز عمومی:** شامل کلیه فضای دست کاشت سبز شهری
- **کارگاهی (صنایع غیر مزاحم و سبک شهری):** شامل کارگاه‌ها و تعمیرگاه‌های خدماتی؛
- **تأسیسات شهری:** مراکز استقرار تأسیسات زیر بنایی
- **تجهیزات شهری:** شامل محوطه‌های جداسازی و دفن زباله و تولید کمپوست، ایستگاه آتش نشانی، پمپ بنزین، گورستان، کشتارگاه و فرودگاه
- **حمل و نقل و انبار:** شامل محوطه‌های و بناهای مربوط به پایانه‌های مسافربری درون و بیرون شهری، پایانه‌های بارگیری و حمل کالا و شامل محوطه‌ها یا ساختمان‌های مجهز به امکانات مورد نیاز نگهداری و ذخیره کالاها؛ و پارکینگ‌های عمومی و موقت؛
- **معابر:** شامل کلیه مسیرهای تردد سواره و پیاده اصلی و فرعی؛
- **مجاری آبی:** کلیه مجراها و حریم مسیر انتقال دهنده آب شامل رودخانه، کانال، چشمه، مادی و قنات؛





- ارتفاعات، اراضی آزاد و بدون ساخت: شامل محوطه‌های دارای عوارض توپوگرافیک و فاقد پوشش گیاهی قابل ملاحظه؛



## ➤ گروه‌های فرعی کاربری‌ها

در طرح توسعه و عمران و تفصیلی ملایر به منظور دسته بندی تفصیلی گروه‌های اصلی کاربری‌ها، هر یک به زیر گروه‌های فرعی تقسیم شده اند. این تقسیمات نشان از وجود چند کاربری متعدد، با عملکردهای غالب دسته بندی گروه‌های اصلی کاربری‌ها می باشد:

### ▪ مسکونی:

- **تک خانواری:** آن گروه از کاربری‌های مسکونی که کمتر از ۱۰ واحد مسکونی را در خود جای داده و هر واحد مسکونی توسط یک خانوار مورد استفاده قرار می‌گیرد.
- **چند خانواری:** آن گروه از کاربری‌های مسکونی که محل استقرار بیش از یک خانوار بوده و دارای عرصه اختصاصی یا عمومی است.
- **مجتمع مسکونی:** آن گروه از کاربری‌های مسکونی واجد عرصه عمومی یا اختصاصی که بناهای پنج طبقه و بیشتر، شامل ۱۰ واحد مسکونی یا بیشتر را در خود جای می‌دهد.
- **خوابگاه دانشجویی:** شامل محوطه و ابنیه محل استقرار دانشجویان به همراه مراکز خدماتی وابسته و شبکه معابر؛
- **خانه سازمانی:** شامل محوطه‌هایی که مالکیت آن در انحصار ارگان ویژه‌ای بوده و به محل سکونت کارکنان همان ارگان اختصاص داده شده است.
- **مسکن اجتماعی:** آن گروه از واحدهای مسکونی که توسط سازمان‌ها و نهادهای خیریه تهیه شده و در اختیار گروه‌های خاص شهروندان قرار می‌گیرد.

### ▪ تجاری:

- **عمده فروشی:** محوطه‌ها و ساختمان‌های خرید و فروش عمده کالا؛
- **بازار روز:** شامل محوطه‌هایی دائمی یا موقتی در اختیار فروشندگان کالاهای مختلف که معمولاً در فضاهای باز و فاقد ابنیه ساختمانی مستقر می‌باشد.
- **تجاری خرد:** شامل اماکن خرید و فروش خرد کالا، واحدهای کوچک اغذیه فروشی، تاسیسات ساختمانی، نمایشگاه‌های اتومبیل با مساحت کمتر از ۱۰۰ متر مربع، داروخانه، دفتر فنی تکثیر، خدمات فروش بلیط و واحدهای ارایه دهنده خدمات شخصی همچون آرایشگاه، عکاسی و سایر موارد مشابه و نیز کارگاه‌های خرد شامل نانوایی، نجاری، درب و پنجره سازی، عکاسی و خدمات و تعمیرگاه وسایل خانگی؛
- **مجتمع تجاری:** شامل مجموعه تجاری با ۱۰ واحد تجاری یا بیشتر و دارای ورودی و فضاهای عمومی مشترک؛
- **بازار:** شامل مجموعه‌ای از واحدهای تجاری که به صورت خطی در کنار یکدیگر قرار گرفته‌اند.

### ▪ خدمات دفتری:

- **خدمات مالی:** شامل شعب بانک‌ها، قرض الحسنه، مؤسسات اعتباری، شرکت‌ها و دفاتر بیمه؛
- **خدمات دفتری:** شامل مطب پزشکان، دفاتر خدماتی مختلف، دفاتر مهندسی و دفاتر ثبت اسناد؛
- **دفتر پست و مخابرات؛**



### ▪ تجاری - خدماتی - مسکونی:

- شامل استفاده همزمان از یک قطعه مالکیت به منظور کاربری‌های مسکونی خدمات دفتری و تجاری میباشد. دسته‌های فرعی کاربری مذکور به تفصیل در بالا قید شده است.

### ▪ گردشگری و پذیرایی

- آثار تاریخی که برای بازدید گردشگران مورد استفاده قرار می‌گیرد.
- مهمانپذیر؛
- هتل - آپارتمان؛
- سالن‌های غذاخوری (واحدهای کوچک اغذیه فروشی را شامل نمی‌شود).

### ▪ آموزشی:

- کودکانستان و آمادگی
- دبستان
- راهنمایی
- دبیرستان
- پیش دانشگاهی
- هنرستان
- واحدهای آموزشی - مذهبی

### ▪ آموزش عالی و فنی - حرفه ای

- دانشگاه‌ها و مراکز تربیت معلم
- مراکز آموزش فنی - حرفه‌ای و مراکز آموزش عالی وابسته به ارگان‌های خاص
- مراکز پژوهشی و تحقیقاتی

### ▪ فرهنگی

- کتابخانه و سالن مطالعه
- سالن‌های سینما و تئاتر
- فرهنگسرا و خانه فرهنگ
- کانون‌های هنری و پرورش فکری کودکان و نوجوانان

### ▪ مذهبی

- مسجد
- حسینیه و تکیه
- امامزاده و آرامگاه
- اماکن مذهبی اقلیت‌ها



## ▪ درمانی:

- درمانگاه و خانه بهداشت: که در آن خدمات اولیه درمانی و در مواردی عمل‌های سرپایی به انجام می‌رسد.
- بیمارستان: آن گروه از کاربری‌های درمانی با حداقل ۱۵ تخت و تجهیزات و تسهیلات و خدمات پزشکی مربوطه و حداقل دارای دو بخش داخلی و جراحی همراه با گروه پزشکان متخصص مورد نیاز؛
- کلینیک
- مجتمع و خدمات پزشکی: شامل مطب پزشکان، رادیولوژی، آزمایشگاه طبی، سی تی اسکن و غیره؛

## ▪ بهداشتی:

- بهداشتی
- گرمابه عمومی
- آبریزگاه و رختشویخانه

## ▪ اداری:

- اداری: شامل کلیه ادارات با ساختمان‌ها و محوطه‌های بلافصل وابسته به آن؛

## ▪ انتظامی:

- انتظامی: شامل کلانتری‌ها و پایگاه‌های بسیج مستقر در سطح شهر؛

## ▪ ورزشی:

- ورزشگاه: شامل مجموعه‌ای از فضاهای ورزشی سرپوشیده و غیر سرپوشیده؛
- فضاهای ورزشی سرپوشیده: شامل سالن‌های ورزشی کوچک و متوسط؛
- فضاهای ورزشی سرباز: شامل کلیه فضاهای باز واجد محدوده تعریف شده و مستقل که در آن فعالیت ورزشی انجام می‌گیرد.

## ▪ پارک و فضای سبز عمومی:

- کلیه فضاهای سبز عمومی که به صورت مصنوعی و دست کاشت ایجاد شده اند .
- میانه و حاشیه و حریم سبز معابرو میادین شهری

## ▪ باغات و اراضی کشاورزی:

- شامل فضاهای دارای پوشش گیاهی طبیعی و عملکرد اجتماعی؛
- باغات
- اراضی کشاورزی



### ▪ خدمات و سازمان‌های اجتماعی:

- شیرخوارگاه
- پرورشگاه و کانون‌های اصلاح و تربیت
- مراکز نگهداری کودکان استثنایی
- آسایشگاه سالمندان
- ندامتگاه (زندان)
- سایر اماکن اجتماعی مانند مؤسسات خیریه، انجمن‌ها و غیره

### ▪ کارگاهی (صنایع غیر مزاحم و سبک شهری):

- کارگاه‌های تولیدی کوچک (با کمتر از ۱۰ نفر کارکن).
- تعمیرگاه و مجتمع تعمیرگاهی مرتبط با تعمیر و نگهداری خودرو، کلیه خدمات مرتبط با آن
- خدمات کارگاهی جهت رفع نیازهای روزمره شهری

### ▪ تأسیسات شهری:

- تأسیسات آب
- تأسیسات فاضلاب
- تأسیسات برق
- تأسیسات گاز
- مرکز مخابرات
- صدا و سیما

### ▪ تجهیزات شهری

- آتش نشانی
- پمپ بنزین
- مراکز جمع آوری و تفکیک زباله
- گورستان شامل محوطه دفن اموات و تجهیزات مربوطه
- کشتارگاه

### ▪ حمل و نقل و انبار:

- انبار: شامل انبارهای بزرگ یا محوطه‌های آزاد و سرپوشیده با مساحت بیش از ۲۰۰ مترمربع و انبارهای کوچک یا محوطه‌های آزاد و سرپوشیده با مساحت ۲۰۰ متر مربع یا کمتر؛
- حمل و نقل
- پایانه مسافربری درون شهری و برون شهری
- پایانه باربری و باسکول
- پارکینگ
- پارکینگ موقت - محوطه توقف موقت وسایل نقلیه



▪ معابر

- معابر اصلی و فرعی

▪ مجاری آبی

- مسیل
- کانال آب
- چشمه نهر یا جوی
- چاه و قنات

▪ ارتفاعات، اراضی آزاد و بدون ساخت

- اراضی دارای عوارض توپوگرافیک و ارتفاعات
- اراضی آزاد و بدون پوشش گیاهی و بدون ساخت
- عوارض طبیعی و دارای سطوح ارتفاعی



## ۲- ضوابط و مقررات عام ساختمانی

- ارائه طرح ساختمانی و تمامی نقشه‌های معماری و سازه و تأسیسات به منظور بررسی و تصویب به شهرداری الزامی است.
- طراحی کلیه بناها باید با توجه به هماهنگی با بناهای همجوار، شرایط موجود محلی و با رعایت ضوابط و مقررات ساختمانی انجام گیرد.
- در تهیه طرح‌های شهرداری برای تمامی مجتمع‌ها، رعایت مفاد ضوابط و مقررات شهرسازی و معماری برای معلولین جسمی- حرکتی، مصوب شورایی عالی، شهرسازی و معماری ایران مورخ ۸۲/۰۳/۰۸ الزامی است.
- رعایت تمامی مفاد مقررات ملی ساختمان ایران الزامی است، در این خصوص رعایت دقیق آئین‌نامه ۲۸۰۰ و عنداللزوم موارد تکمیلی ضروری است.
- رعایت موارد ایمنی و اخذ تأییدیه سازمان آتش‌نشانی و خدمات ایمنی برای احداث مجتمع‌های ساختمانی الزامی است.
- رعایت معماری بومی و بهره‌گیری از مصالح محلی در ساخت ابنیه الزامی است.
- تأمین تهویه و نور مستقیم در کلیه فضاهای ساختمانی الزامی است.
- رعایت قوانین زیست محیطی و حفظ کیفیت محیط زیست در ساخت و سازها الزامی است.
- رعایت مقررات ملی ساختمان در خصوص صرفه‌جویی انرژی الزامی است.
- به منظور افزایش کمیت و کیفیت فضای سبز خصوصی، حداقل ۴۰ درصد فضای باز هر قطعه مسکونی (حیاط) برای فضای سبز و درختکاری در نظر گرفته شود.
- 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 ۴ متر باشد و باید تا ارتفاع یک متری از کف به صورت غیر بازشو و غیرشفاف باشد.

### ۲-۱- محاسبه زیربنا

- سطح بالکن‌های، سه طرف بسته  $\frac{2}{3}$  سطح زیربنا و دو طرف بسته  $\frac{1}{4}$  سطح زیربنا و یک طرف بسته  $\frac{1}{3}$  سطح زیربنا محاسبه می‌گردد.
- کل سطح بالکنی به وسیله شیشه یا مصالح دیگر محصور شده است جزء سطح زیربنای تراکمی محسوب می‌شود.
- پیش آمدگی آخرین سقف ساختمان به عنوان باران گیر و آب پره جزء زیربنا محسوب نمی‌شود.

### ۲-۲- تأسیسات ساختمانی

- کانال کشی و احداث کولردر سطوح قابل رویت از معابر غیر مجاز است.
- احداث انبار موقت و دائم و انبار کردن وسایل بر روی پشت بام و بالکن‌ها غیر مجاز است.
- هدایت هر نوع فاضلاب به گذرهای عمومی غیر مجاز است.
- دفع آب باران صرفاً باید از طریق ناودان نصب شده درون دیوار بنا و حتی‌المقدور به صورت مستقیم به مجاری مناسب انجام پذیرد.



## ۲-۳- همجواریها

- همجواری واحدهای آموزشی با بیمارستانها و مراکز درمانی که دارای بخشهای بستری میباشند با پمپ بنزین و ایستگاه جمع آوری زباله غیر مجاز است.
  - همجواری کارگاههای صنعتی کوچک مانند آهنگری، نجاری، درب و پنجره سازی و دیگر کارگاههای کوچک تولید کننده صدا با واحدهای آموزشی، بیمارستانها و مراکز درمانی که دارای بخشهای بستری میباشند غیر مجاز است.
  - همجواری واحدهای مسکونی با بیمارستانها و مراکز درمانی که دارای بخشهای بستری میباشند و همچنین واحدهای رادیولوژی و پرتونگاری هسته ای غیر مجاز است.
  - در همجواری واحدهای مسکونی با ساختمانهای اداری و تجاری، به صورت واحدهای مختلط، تامین دسترسی مستقل برای واحدهای مسکونی و تفکیک پارکینگهای مربوط به واحدهای مسکونی از پارکینگهای عمومی الزامی است.
  - احداث ساختمان پست ترانسفورماتور برق در تمامی کاربریهای اراضی منوط به تصویب کمیسیون ماده پنج و عدم ایجاد خطر برای سلامتی ساکنین واحدهای همجوار مجاز است.
  - احداث پستهای جدید برق و ایستگاههای گاز در مجاورت انبار و محل نگهداری مواد سریع الاشتعال و مواد نفتی غیر مجاز است و رعایت ضوابط ایمنی از لحاظ آتش نشانی و خدمات ایمنی شهرداری الزامی است.
- تبصره ۱:** کلیه کاربریها باید دسترسی مستقیم به معابر داشته باشند، اختلاط دسترسیها از فضاهای اختصاصی کاربریهای دیگر غیر مجاز است.

**تبصره ۲:** اختلاط دسترسیهای کاربریهای مختلط منوط به اینکه فضای عمومی غیر قابل تفکیک داشته باشد از داخل فضای عمومی مجاز است.

## ۲-۴- ساخت و ساز در قطعات اصلاحی

- احداث ساختمان در قطعات تفکیکی مسکونی موجود که به دلیل اجرای طرح تعریض معبر مساحتی کمتر از ۸۰ مترمربع و با عمق کمتر از ۳ متر پیدا کند، به صورت مستقل غیر مجاز است و کاربری مجاز آنها با هماهنگی شهردار و تصویب کمیسیون ماده ۵ می تواند با حفظ کاربری و یا در صورت تجاری نسبت به ساخت اقدام نماید.
- لکن شهرداری می تواند پس از خرید، آنها را تجمیع نموده و یا به مالکان قطعات مجاور واگذار کند. در این صورت کاربری این قطعات همان کاربری قطعه زمین مجاور و تجمیع شده خواهد بود. (با رعایت بند فوق)
- چنانچه قسمتی از یک پلاک در حاشیه یک معبر تعریضی تجاری قانونی موجود باشد، پس از تعریض مالک پلاک می تواند ضمن انجام عقب نشینی لازم نسبت به احداث واحد تجاری به همان مساحت وضع موجود طبق ضوابط اقدام نماید.
- در مورد پلاکهایی که در مسیر تعریض قرار دارند و در صورت واگذاری رایگان میزان عقب نشینی تراکم پایه برای محاسبه اضافه تراکم نسبت به مساحت کل از عقب نشینی منظور گردد. لکن تراکم ساختمانی سطح اشغال و فضای باز براساس مساحت بعد از عقب نشینی عمل گردد.
- کلیه فضاهای خدماتی از قبیل آموزشی، ورزشی، درمانی و... به هنگام بازسازی مجدد و احداث بنا بایستی حداقل به عمق ۳ متر و به عرض پلاک جهت تجمع مراجعین خود عقب نشینی نمایند، بدیهی است چنانچه پلاک از دو معبر دسترسی داشته باشد باید عقب نشینی از معبر اصلی انجام شود.





### ۳- ضوابط و مقررات کاربری‌های مختلف

#### ۳-۱- کاربری مسکونی

در گستره‌های مذکور و معیارهای مکان‌گزینی پیشنهادی و تثبیت کاربری مسکونی جهت استقرار در پهنه‌های اراضی شهری برگرفته از اهداف سازگاری، کارایی، مطلوبیت، سلامتی و ایمنی و در راستای نیل به اهدافی چون برطرف نمودن نیازهای روز مردمی اختصاص یافته است.

#### ۳-۱-۱- استفاده‌های مجاز از اراضی در کاربری مسکونی

در این اراضی علاوه بر واحدهای مسکونی، استقرار کاربری‌های دیگر با رعایت ضوابط اعمال شده (منطبق بر سازمان فضایی طرح تفصیلی و تصویب کمیته فنی) برای هر کدام مجاز می‌باشد:

- احداث درمانگاه‌ها با رعایت ضوابط مندرج در بحث درمانی و مراکز بهداشت.
- احداث تأسیسات رفاهی محله ای
- احداث تأسیسات مذکور مانند شیر خوارگاه، مراکز مشاوره و رفاه خانواده، مراکز ورزشی در شعاع عملکرد محله‌ای، بناهای مذهبی و فرهنگی، کانون‌های پرورش فکری کودکان و نوجوانان، فضاهای سبز تفریحی و مراکز بهداشتی کوچک مجاز می‌باشد.
- احداث مراکز تجاری خردو محله ای جهت برطرف نمودن نیازهای متناوب و روزانه.
- احداث زمین‌های بازی و پارک کودک مشروط به آنکه دسترسی‌های آن از معابر اصلی و عبوری نباشد.
- احداث مراکز ورزشی محله ای و تفریحات سالم مشروط بر غیرمزاحم بودن.
- احداث فضای سبز به صورت پارکهای محله‌ای و گذر سبز عمومی و زمین بازی کودکان
- احداث تأسیسات و تجهیزات شهری، مانند باجه‌های پست، منبع آب و ترانسفورماتورها با رعایت ضوابط مرتبط
- احداث پارکینگ‌های عمومی
- در صورت احداث ساختمان با سطح اشغال کمتر از حد مجاز استفاده از مابه‌التفاوت سطح اشغال تا حد مجاز آن به صورت پارکینگ روباز ضمن طراحی می‌تواند مورد استفاده قرار گیرد.

#### ۳-۱-۲- محل استقرار کاربری‌های غیر مسکونی در کاربری مسکونی

- در جوار معابر جمع‌کننده و منطبق بر نقش سلسله مراتب شبکه معابر .
- در جوار معابر بن‌باز دسترسی به واحدهای مسکونی با عرض گذر ۱۰ متر و بالاتر.
- در جوار معابر بن‌بست دسترسی به واحدهای مسکونی تا فاصله ۵۰ متر برای معابر ده‌متری، تا فاصله ۷۵ متر در جوار معابر ۱۲ متری و تا فاصله ۱۰۰ متر در جوار معابر ۱۵ متری.
- در طراحی معابر دسترسی، عرض این معابر، برای طول کمتر از ۶۰ متر معادل ۸ متر و برای طول بیشتر از ۶۰ متر معادل ۱۰ متر اختیار گردد با توجه به مقاطع عرضی استاندارد شبکه‌های تداخل شده حداقل معادل ۳۰ درصد از عرض معبر به عناصر پیاده و باغچه اختصاص یابد.
- در انتهای گذرهای بن‌بست، با بیش از ۶۰ متر طول، می‌باید دوربرگردانی با ابعاد حداقل ۱۲ متر احداث گردد.

#### ۳-۲- استفاده‌های ممنوع

هر گونه استفاده از گستره‌های مسکونی غیر از استفاده‌های مجاز مذکور ممنوع می‌باشد.



### ۳-۳- ضوابط مربوط به تفکیک زمین

- حداقل مساحت تفکیکی‌ها در گستره‌های با تراکم کم معادل ۲۰۰ متر مربع می باشد.
- حداقل مساحت تفکیکی‌ها در گستره‌های با تراکم متوسط معادل ۲۵۰ متر مربع می باشد.
- حداقل مساحت تفکیکی‌ها در گستره‌های با تراکم زیاد معادل ۳۰۰ متر مربع می باشد.
- چنانچه در چند قطعه تفکیکی قصد احداث یک ساختمان باشد. قطعات تفکیکی قبل از صدور پروانه می‌بایست تجمیع گردند.
- شکل و اندازه قطعات می‌بایست طوری باشد که احداث ساختمان در آنها مانع استفاده صحیح از قطعات مجاور نگردد.
- در زمان تفکیک اراضی، رعایت ضوابط و مقررات مربوط به معابر در مورد عقب‌نشینی الزامی است.
- در کلیه تفکیک‌های مجاز مسکونی، آخرین قطعه مسکونی می‌تواند ۲۰ درصد کمتر از حدنصاب قطعات تفکیکی باشد و شهرداری مجاز است با اخذ عوارض کسری یادشده نسبت به صدور مجوز تفکیک اقدام نماید.
- در کلیه تفکیک‌ها رعایت سلسله مراتب دسترسی الزامی است.
- برای تفکیک قطعات مساحت بعد از عقب‌نشینی ملاک عمل خواهد بود.
- مساحت پخ در حداقل مساحت تفکیکی لحاظ نمی‌گردد.

### ۳-۳-۱- ابعاد، تناسب قطعات و نحوه دسترسی

- طول قطعات نباید از سه برابر عرض آن بیشتر باشد.
- حداقل عرض هر قطعه مسکونی ۱۰ متر است.
- در تفکیک اراضی باید ضوابط و معیارهای شهرسازی و تأمین عرض مناسب گذرها، دوربرگردان‌ها و رعایت کاربری‌ها مطابق نقشه‌های تعیین کاربری انجام گیرد.
- تفکیک اراضی باید به ترتیبی انجام پذیرد که موجب از بین رفتن درختان نگردد.
- به منظور ایجاد قطعات بزرگ و احداث مجموعه‌های مسکونی، تجمیع قطعات بلامانع است. با رعایت ضوابط معیارهای شهرسازی (سایه اندازی-محرمیت و مشرفیت و غیره...)
- دسترسی قطعات مسکونی جدید می‌بایست از طریق خیابان‌های جمع و پخش‌کننده محله‌ای و معابر دسترسی قطعات مسکونی انجام گیرد
- با توجه به ملاک عمل مساحت تراکم ساختمانی وزیر بنای طبقات ساختمان بعد از رعایت میزان گذر بندی و تعریض خواهد بود.



## ۲-۳-۳- ضوابط مربوط به احداث ساختمان

### الف- تراکم ساختمانی

در طرح توسعه و عمران و تفصیلی ملایر شش نوع تراکم ساختمانی در نظر گرفته شده است. بر این اساس تراکم‌های مجاز عبارتند از:

الف) معادل حداکثر ۶۰ درصد مساحت قطعه زمین در یک طبقه و پیلوت (تراکم کل ۶۰ درصد)

ب) معادل حداکثر ۶۰ درصد مساحت قطعه زمین در دو طبقه و پیلوت (تراکم کل ۱۲۰ درصد)

پ) معادل حداکثر ۶۰ درصد مساحت قطعه زمین در سه طبقه و پیلوت (تراکم کل ۱۸۰ درصد)

ث) معادل حداکثر ۶۰ درصد مساحت قطعه زمین در چهار طبقه و پیلوت (تراکم کل ۲۴۰ درصد)

ج) معادل حداکثر ۶۰ درصد مساحت قطعه زمین در پنج طبقه و پیلوت (تراکم کل ۳۰۰ درصد)

چ) معادل حداکثر ۶۰ درصد مساحت قطعه زمین در شش طبقه و پیلوت (تراکم کل ۳۶۰ درصد)

ح) تراکم ویژه: برای کاربری‌های خاص با هماهنگی شهرداری و مراجع ذیربط تعیین می‌شود.

**تبصره:** تراکم پایه شهر ملایر، تراکم متوسط (۱۲۰ درصد و دوطبقه) می‌باشد که با توجه به محدوده‌های تعیین شده می‌تواند افزایش

یا کاهش یابد.

**تبصره:** در اراضی مسکونی با تراکم کم، که مربوط به بافت قدیم شهر ملایر می‌باشد و همچنین اراضی که زیر حد نصاب تفکیک واقع

شده‌اند یا قبلاً تفکیک شده‌اند از طریق هماهنگی فی مابین شهرداری و سازمان میراث فرهنگی (در محدوده بافت قدیم) و براساس ضوابط تراکم، ساخت و ساز بلامانع است.

**تبصره:** در موارد خاص که همجواری‌ها و خط آسمان با معیارهای شهرسازی مطابقت نداشته باشد با نظر شهرداری و کمیته فنی

تصمیم‌گیری خواهد شد.

احداث بنا در کلیه باغات و اراضی کشاورزی که در داخل محدوده شهر در طرح تفصیلی قرار گرفته و از مزایای ورود به محدوده استفاده

می‌کنند، تابع قوانین، مقررات و آئین‌نامه‌ها و بخشنامه‌ها و ضوابط مربوطه و همچنین مصوبات شورای عالی شهرسازی و معماری ایران و وزارت مسکن و شهرسازی که تا حال حاضر صادر شده و یا در آینده در دوران اجرای طرح تفصیلی صادر می‌شود، خواهد بود.

### ب- حداکثر سطح اشغال ساختمان

• حداکثر مساحت زیر بنای طبقه همکف ۶۰ درصد مساحت قطعه زمین می‌باشد.

• در تمامی قطعات شمالی - جنوبی، محل سطح اشغال جهت بنای ساختمان باید در شمال زمین باشد.

• در صورتی که تفکیک زمین از قبل به صورت شرقی - غربی باشد ترجیحاً ساختمان باید در سمت غربی زمین احداث گردد.

• در زمین‌هایی با شیب بیش از ۱۵ درصد (که شیب طبیعی حفظ می‌شود) سقف بخش‌هایی از بنا که (از نظر مقررات معمول احداث بنا)

زیرزمین محسوب می‌شوند، می‌توانند حداکثر تا ۵۰ درصد در سطح فضای باز محاسبه شوند.



## ج- حداکثر ارتفاع ساختمان

جدول شماره ۱. نظام ارتفاعی

عرض معبر	تعداد طبقات مجاز روی پیلوت	میزان ارتفاع
معبر ۶ متری	۲	۹/۹۰
معبر ۸ متری	۳	۱۳/۳۰
۱۰ تا ۱۴ متر	۴	۱۶/۷۰
۱۶ تا کمتر از ۲۴ متر	۵	۲۰/۱۰
معابر ۲۴ متر و بیشتر	۶	۲۳/۵۰

- در مورد تقاضای بالاتر از ۶ طبقه بارائه طرح توجیهی به صورت موردی در کمیسیون ماده ۵ مطرح می‌گردد.
- حداقل مساحت خالص هر واحد مسکونی ۵۵ متر مربع ضمن تأمین کامل پارکینگ برای هر واحد می باشد.
- تأمین صد در صد پارکینگ و انباری واحدهای مسکونی و تجاری و مختلط ابتدا در پیلوت و کسری آن در زیرزمین می باشد.
- ارتفاع پیلوت ۳/۱۰ متر و ارتفاع هر طبقه ۳/۴۰ متر می باشد.
- مطابق با کاربری های طرح تفصیلی کاربری تجاری که به صورت نواری در جداره معابر واقع گردیده اند ۱/۹ متر به ارتفاع اضافه می گردد.
- برای کلیه املاک میزان سطح اشغال شصت درصد شامل (نورگیر، آسانسور، راه پله و واحد مسکونی) و الباقی چهل درصد به طور خالص فضای باز می باشد.
- املاکی که بعد از تعریض زیر ۱۰۰ مترمربع مساحت دارند به شرط رعایت حقوق همسایگی و با انجام کارشناسی شهرداری می‌توانند ۱۰۰ درصد سطح اشغال احداث نمایند.
- املاکی که بین ۱۰۰ تا ۱۶۰ مترمربع مساحت دارند به شرط رعایت حقوق همسایگی و با انجام کار کارشناسی شهرداری می‌توانند ۱۰۰ مترمربع سطح اشغال احداث نمایند.
- برای املاکی که در تعریض قرار می گیرند میزان سطح اشغال ۶۰ درصد بعلاوه ۲۰ متر راه پله و آسانسور و حداکثر پیشروی ۲ متر می باشد. (با رعایت پخ ۴۵ درجه از طرفین).
- در معابری که دارای عرض متفاوت می باشند ارتفاع پلاک ها با توجه به عرض قسمتی از معابر محاسبه می گردد که دارای بیشترین طول در آن معبر است. تبصره (۱): ارتفاع در بلوار پارک حداکثر ۴/۵ طبقه (مطابق با محدوده مشخص شده بر روی نقشه نظام ارتفاعات است.) تبصره (۲): ارتفاع در ضلع جنوبی جاده سلامت حداکثر ۴/۵ طبقه (مطابق با محدوده مشخص شده بر روی نقشه نظام ارتفاعات است.) تبصره (۳): موارد ویژه بارائه طرح توجیهی در کمیسیون ماده ۵ مطرح می‌گردد.

## د- نحوه موقعیت استقرار ساختمان های خاص:

- با توجه به موقعیت ساختمان و در نظر گرفتن خط آسمان، عدم سایه اندازی، محرمیت و مشرفیت و سایر ضوابط مربوط به نحوه استقرار ساختمان در زمین و تشخیص کمیته کارشناسی با حضور نماینده شهرداری، شورای شهر، واحد شهرسازی شهرداری و کمیته فنی در خصوص نحوه استقرار مشخص می گردد.
- در خصوص کنسول و پیش آمدگی بناها با توجه به مصوبات سیما و منظر شهری برابر مصوبات شورای عالی معماری و شهرسازی اقدام گردد.
- به منظور بهره گیری مناسب از نور آفتاب و هوا در نظر گرفتن مسایل اشراف ساختمان می بایست در قسمت شمال قطعه و در حداکثر ۶۰ درصد طول قطعه استقرار یابد.



## و- فضاهای باز

### ۱- پاسیوها و نورگیرها

عرض نورگیرهای فضاهای اصلی (پذیرایی، ناهارخوری، نشیمن و اتاق خوابها) حداقل ۲ متر و مساحت نورگیرها برای ساختمان های یک طبقه ۴ متر مربع، ساختمان های دو طبقه ۹ متر مربع و ساختمان های سه طبقه ۱۲ متر مربع و پنج طبقه ۱۶ متر مربع (پیلوت جز طبقات محسوب نمی شود) می باشد.

### ۲- مقررات مربوط به نورگیری و تهویه طبیعی

تمام سرویسها باید دارای تهویه طبیعی یا داکتهای حداقل به ابعاد ۶۰ در ۴۰ سانتیمتر باشند. راهرو، ورودی و پله‌های ارتباطی، برای ارتباط ده واحد به بالا، باید دارای نورگیری و تهویه طبیعی باشد.

### ۳- ضوابط مربوط به بازشوهای ساختمانیها به حیاطها و حیات خلوتها

در ساختمانیهای منفصل ایجاد روزنه و پنجره در هر چهار طرف بنا با رعایت شرایط ذیل مجاز می باشد و پنجره اتاقهای و فضاهایی که در بدنه‌های شرقی- غربی و شمالی مجاور قطعه نیز با رعایت ضوابط زیر بلامانع است.

- پنجره‌های غیر بازشو در شرایطی که حداقل ۵ متر از لبه شرقی یا غربی و شمالی قطعه فاصله داشته باشد باید در ارتفاع بیش از ۱۸۰ سانتی متری قرار گیرند.
- در مجتمع‌های مسکونی در مواردیکه اتاقهای اصلی دو واحد در مقابل هم قرار می گیرند، نباید در فاصله‌ای کمتر از ۶ متر باشند، مگر با رعایت شرایط فوق.
- ایجاد حیات خلوت در شمال قطعات شمالی و در غرب قطعات غربی با رعایت ضوابط بند ۳- بلامانع است.

## ۴- سایر ضوابط فضاهای باز

### ۱-۴- مقررات مربوط به فضاها و تأسیسات روی بام، پله فرار و کولر گازی و آبی

تأسیسات روی بام بایستی با دیواره‌های مشبک از دید مخفی شوند و به ارتفاع حداقل ۱۵ سانتیمتر بلندتر از وسایل و تأسیساتی که درون آن قرار می گیرند، احداث شوند، ارتفاع جان پناه حداقل ۹۰ سانتی متر تعیین می‌گردد.

- احداث پله فرار با رعایت مبحث سوم مقررات ملی ساختمان ضروری است و در تراکم و سطح اشغال محاسبه نمی شود.
- بحث احداث پله فرار مطابق با ضوابط آتش نشانی و ضوابط مربوط به حوادث غیرمترقبه، پدافند غیر عامل و برنامه های تدوین شده توسط ستاد مدیریت بحران به صورت کلی در نظر گرفته شود.
- در ساختمان های با عرض بیش از ۲۵ متر و ارتفاع ساختمان بستگی به ویژگی کاربری آن باید لحاظ گردد.
- دسترسی به پله فرار باید در کوتاه ترین فاصله ممکن و به طریقی تعبیه گردد که عرض و محل خروج آن متناسب با تعداد ساکنین و یا حاضرین در ساختمان باشد.
- سازه پله فرار باید به گونه ای طراحی گردد که در برابر بلایایی همچون آتش سوزی، زلزله و یا حوادثی که به نحوی باعث تخریب می گردد از مقاومت بالایی برخوردار باشد.
- مصالح به کار رفته در پله فرار از نوعی انتخاب گردد که در مجاورت رطوبت و سرما و گرما از مقاومت مطلوبی برخوردار باشد.
- نصب هر گونه هواکش و کولر گازی در ارتفاع کمتر از ۲/۵ متر از کف معبر پیاده ممنوع می باشد.
- راه پله پشت بام، اتاقک آسانسور و جایگاه تأسیسات، از مقررات ارتفاع مستثنی می باشند، و در تراکم محاسبه نمی‌شود.



• مکان کولر و کانالهای آن باید از منظر پنهان باشند.

#### ۱-۱-۴- سایر ضوابط احداث بنا

##### الف- نماسازی

در نما سازی رعایت ضوابط و مقررات نمای شهری، مصوب ۱۳۶۹/۸/۲۸ شورای عالی ضرورت دارد. هماهنگی نما و ابنیه همجوار از نظر دید و منظر به هماهنگی موزون در سیمای شهری کمک می‌کند. در بافت‌های تاریخی رعایت این موضوع امری ضروری و لازم‌الاجرا است.

##### ب- مشخصات نما در جوار میداین

- یک- استفاده از حداکثر سه نوع مصالح در بدنه میداین ممکن است و می‌باید هر بنا حداقل از ۲۰٪ (از هر دو نوع) مصالحی که ابنیه قبلی (مجاور بنا) مصرف کرده‌اند، استفاده نماید.
- دو- خطوط افقی لبه‌های ویتترین‌ها، پنجره‌ها و پله‌ها می‌باید در امتداد یکدیگر طراحی شود.
- سه- توصیه می‌شود احداث ابنیه از یک سبک و یا از سبک‌های همگون با ساختمان‌های مجاور پیروی نماید.
- تبصره- توصیه می‌شود برای میداین مهم طرح‌های ویژه تهیه و جایگزین مقررات فوق گردد. بعلاوه ضرورت دارد از الگوهای ارائه شده در طرح تفصیلی تا قبل از تهیه طرح‌های ویژه، تبعیت شود.
- تبصره- در صورت استفاده از سطح مفید ساختمان نماسازی باید به گونه ای باشد که هیچگونه بیرون زدگی در معبر مجاور نداشته باشد.
- نصب تابلو اعلانات و نقاشی‌های تبلیغاتی در بدنه‌های جانبی بناها مجاز نمی‌باشد.

##### پ- اضافه اشکوب و یا اضافه تراکم نسبت به وضع موجود بنا

برای اضافه اشکوب و یا افزایش تراکم بنای موجود، علاوه بر رعایت مقررات مربوط به ایستائی و مقاومت بنا، ضرورت دارد که اولاً در احداث ساختمان فعلی، ضوابط طرح مصوب قبلی رعایت شده باشد و تخلفی از آن صورت نگرفته باشد، ثانیاً بنای موجود و آتی مجموعاً در چهارچوب این ضوابط قرار گیرند و از آن تجاوز ننمایند. یعنی اگر ساختمان موجود مطابق ضوابط احداث نشده باشد، تا انطباق با ضوابط، افزایش یا تراکم مجاز نخواهد بود.

##### ت- ضوابط ساختمانهای ۷ طبقه و بیشتر

برای احداث آپارتمانها از ۷ طبقه بالاتر باید مطابق با ضوابط و مقررات خاص اینگونه بناها و با تأیید کمسیونها و کمیته‌های فنی اقدام گردد.

##### ث- پیش‌آمدگی، بالکن‌ها و نورگیرها

- احداث پیش‌آمدگی و بالکن در گذرهای با عرض کمتر از ۱۲ متر ممنوع است.
- احداث پیش‌آمدگی و بالکن در گذرها و از ارتفاع ۳/۵ متر به بالا با رعایت ضوابط و پس از کسب موافقت از شرکت برق مجاز است.
- پیش‌آمدگی روی پخ دو گذر به شرط رعایت ۳/۵ متر ارتفاع از کف پیاده‌رو (بالاترین سطح پیاده‌روهای مرتبط) حداکثر به میزان ۸۰ سانتیمتر مجاز است.



توضیح: بالکن‌ها و تراس‌های مسقف تا عمق ۳ متر چنانچه سه طرف آن باز باشد  $\frac{1}{3}$ ، دو طرف باز  $\frac{1}{4}$ ، و سه طرف بسته  $\frac{2}{3}$  مساحت آن جزء زیربنا محسوب می‌گردد. بدیهی است مازاد بر عمق ۳ متر تماماً زیربنا محسوب می‌گردد. کل مساحت بالکنی که بوسیله شیشه محصور می‌گردد جز سطح زیر بنا محسوب می‌گردد.

- عرض رمپ حداقل ۳ متر باید باشد.
- میزان تراکم و ارتفاع برای پلاک‌هایی که از دو معبر دسترسی دارند به نسبت عرض مجاور معبر باید حداقل ۳ متر عرض داشته باشد تا بتواند از تراکم معبر استفاده کند.



## ۵- گستره کاربری‌های تجاری و خدماتی

### ۵-۱- موارد استفاده از زمین

#### ۵-۱-۱- استفاده‌های مجاز

- احداث مراکز و محورهای تجاری عمده فروشی و خرده فروشی و مراکز خرید، فروشگاه‌های زنجیره‌ای، دفاتر مهندسی، شعب بانک‌ها، آزمایشگاه پزشکی، دوزندگی، تعمیرگاه‌های لوازم منزل، تأسیسات الکتریکی
- احداث مراکز فرهنگی و مذهبی در حد مسجد، کتابخانه نمایشگاه، تئاتر، سینما و سالن اجتماعات
- احداث مراکز بهداشتی- درمانی مانند کلینیک، درمانگاه و...
- احداث مراکز جهانگردی و پذیرایی مانند هتل، رستوران و...
- ایجاد فضاهای سبز عمومی به صورت پارک‌های ناحیه‌ای و منطقه‌ای، گذرهای سبز، پارک‌های بازی کودکان
- احداث تأسیسات حمل و نقل در حد پارکینگ
- احداث تأسیسات و تجهیزات شهری، در حد مراکز آتش نشانی، پمپ بنزین و پست‌های تأسیسات مجاز است.

### ۵-۲- استفاده‌های ممنوع

- به جز موارد ذکر شده سایر موارد ممنوع است.

#### ۵-۲-۱- بررسی واحدهای تجاری بر اساس شعاع عملکردی

##### الف- واحدهای تجاری محله‌ای

این واحدها شامل مغازه‌های مایحتاج عمومی نظیر قصابی، مرغ‌فروشی، سبزی و میوه‌فروشی، خواروبارفروشی، تعمیرات کفش و سایر احتیاجات روزمره می‌گردد. حداقل مساحت هر واحد تجاری با عملکرد محله‌ای ۱۲ مترمربع و حداقل عرض آن ۳ متر است.

##### ب- واحدهای تجاری پهنه‌های شهری

این واحدها شامل آن دسته از مغازه‌ها، فروشگاه‌ها، راسته‌های تجاری و اماکن گوناگونی می‌گردد که به صورت عمده‌فروشی عمل نموده و مایحتاج شهروندان را در ماه‌ها و فصول مختلف سال تأمین نموده علاوه بر آنها شامل مراکز تجمیع و توزیع کالاهای وارداتی به شهر و صادراتی از شهر نیز می‌گردد. این نوع واحدها علاوه بر رفع نیاز شهروندان مورد استفاده سکنه حوزه نفوذ نیز قرار می‌گیرد





## ۲-۲-۵- ضوابط و مقررات احداث مراکز تجاری

### الف- ضوابط و مقررات احداث مراکز تجاری محله ای

۱- حداقل مساحت اعیانی محله ای ۱۲ متر مربع تعیین می گردد و نباید عرض آن از ۳ متر کمتر باشد.

**تبصره:** در صورتی که مالک ملکی که در طرح تفصیلی برای ملک وی کاربری تجاری پیش بینی شده است علاقه مند به ایجاد واحد تجاری در ملک خود نباشد، می تواند با رعایت ضوابط و مقررات مربوط به تراکم مسکونی در نظر گرفته شده برای اراضی همجوار آن ملک نسبت به احداث ساختمان مسکونی اقدام نماید.

۲- تفکیک تجاری در مقیاس محله ای ۱۲ متر مربع تعیین می شود.

**تبصره-** تفکیک اعیانی واحدهای تجاری در داخل هر قطعه تجاری، برای صدور سند ثانی مالکیت مستقل در صورتی که با ضوابط ثبت اسناد و املاک کشور مغایرتی نداشته باشد بلامانع است. بدیهی است فضاهای باز هر قطعه و تأسیسات عمومی جزء مشاعات بوده و غیرقابل تفکیک است.

۳- حداقل عمق واحدهای تجاری محله ای ۴ متر می باشد.

۴- تجاری های محله ای فقط در محل های پیش بینی شده در طرح تفصیلی می توانند احداث گردند .

۵- واحد های تجاری قانونی موجود می توانند کماکان به فعالیت خود ادامه دهند.

۶- تفکیک عرصه واحدهای تجاری قانونی مختلط با کاربری مسکونی از پلاک مسکونی مربوط ممنوع می باشد.

۷- تعبیه و احداث تأسیسات ایمنی و بهداشتی و اطفاء حریق و نورگیری کافی برای واحدهای تجاری ضروری است.

۸- کلیه ضوابط و مقررات مربوط به معلولین در مراکز تجاری الزامی است.

### ب - ضوابط و مقررات احداث ساختمان های تجاری با عملکرد شهری ناحیه ای

این مقررات شامل بازار، مراکز تخلیه و توزیع کالاهای تجاری و مراکز تجاری برطرف کننده نیاز هفتگی و ماهیانه مردم می باشد.

۱- دسترسی این قطعات در راسته های تجاری می بایستی از دو طریق مجزای سواره و پیاده تنظیم شود .

۲- حداقل اندازه عرصه قطعات برای مصارف تجاری شهری ۲۰۰ متر مربع در مرکز شهر می باشد .

۳- تفکیک تجاری در مقیاس شهری حداقل ۳۰ متر مربع می باشد.

**تبصره-** تفکیک اعیانی واحدهای تجاری در داخل هر قطعه تجاری، برای صدور سند ثانی مالکیت مستقل در صورتی که با ضوابط ثبت اسناد و املاک کشور مغایرتی نداشته باشد بلامانع است. بدیهی است فضاهای باز هر قطعه و تأسیسات عمومی جزء مشاعات بوده و غیرقابل تفکیک است.

۴- حداکثر تراکم ساختمانی در این کاربری در مقیاس شهری ۲۰۰ درصد تعیین می شود.

۵- سطح اشغال در طبقات همکف ۱۰۰ درصد مساحت زمین است.

۶- حداکثر تعداد طبقات واحدهای تجاری در مقیاس شهری ۳ طبقه به اضافه زیر زمین است.

۷- حداقل عمق واحدهای تجاری شهری ۶ متر می باشد.

۸- برای هر واحد تجاری و به ازای هر ۲۵ متر یک پارکینگ الزامی می باشد.



## ج- ضوابط و مقررات احداث ساختمان‌های مختلط تجاری- خدماتی- مسکونی

برای احداث ساختمان‌های مختلط تجاری و مسکونی رعایت ضوابط ذیل الزامی است:

- ۱- حداقل تفکیک زمین‌های تجاری- مسکونی ۲۰۰ متر مربع تعیین می‌گردد.
- ۲- دسترسی اماکن مسکونی- تجاری الزاماً از طریق دسترسی سواره تأمین گردد.
- ۳- کلیه ضوابط و مقررات حاکم بر احداث ساختمان‌های مسکونی - تجاری- خدماتی از نظر ساخت زیربنا، ارتفاع مجاز، تعداد طبقات ضوابط مربوط به تراکم کم و متوسط، درصد سطح اشغال در طبقات تابع ضوابط و مقررات ساختمان‌های مسکونی خواهد بود.
- ۴- در طراحی ساختمان‌های تجاری، مسکونی، در قطعات جنوبی، استقرار واحدهای تجاری در طبقات همکف و در قطعات شمالی به صورت مجزا از مسکونی در یک طبقه در بر جنوبی زمین با دسترسی مجزا باشد.
- ۵- مجموع سطح اشغال در طبقه همکف تجاری و مسکونی نباید از سطح اشغال مجاز تجاوز نماید.
- ۶- حداقل عرض زمین در خصوص تجاری مسکونی ۱۰ متر تعیین می‌گردد و حداقل عرض مغازه ۳ متر مشروط بر اینکه (حداقل ورودی مسکونی از ۳ متر کمتر نشود. حداقل مساحت هر واحد تجاری (تابع بند ب از شماره ۱ تا ۸) تعیین می‌گردد.
- ۷- احداث واحد مسکونی بر روی واحدهای تجاری در پلاک‌های تجاری- مسکونی با رعایت تراکم مربوطه بلامانع است.
- ۸- همجواری واحدهای تجاری با واحدهای مسکونی در طبقه اول مجاز نمی‌باشد.
- ۹- در پلاک‌هایی که دسترسی مستقیم به معابر اصلی ندارند و کاربری آن‌ها مختلط (تجاری - مسکونی - خدماتی) می‌باشند احداث بنای با کاربری مختلط مشروط به تجمیع پلاک‌های دارای دسترسی مستقیم با معابر اصلی می‌باشد در غیر این صورت کاربری آن‌ها صرفاً مسکونی می‌باشد.

## د- ضوابط احداث پاساژها

- احداث پاساژ در مناطق با کاربری تجاری که بر خیابان‌ها و معابر با عرض ۱۶ متر به بالا واقع شده اند با در نظر گرفتن مشخصات آرایه شده در نقشه‌های سلسله مراتب عملکردی معابر شهری و سازمان فضایی بلامانع است .
- ۱- حداقل مساحت زمین برای ساخت پاساژ در دامنه ۵۰۰ متر مربع تعیین می‌گردد.
  - ۲- دسترسی پاساژهای شهری می‌بایستی از دو طریق به شبکه عبور و مرور وسایل نقلیه و گذر عابر پیاده تنظیم گردد.
  - ۳- هیچ یک از مغازه‌های داخل پاساژ نباید کمتر از ۴ متر عرض و ۴/۵ متر طول داشته باشند.
  - ۴- حداقل ۳۰ درصد زیربنا باید به فضای آمد و شد عمومی شامل راهروها و سرویس‌های بهداشتی و نورگیر و... اختصاص یابد.
  - ۵- وجود دو فضای باز متقابل برای امکان‌پذیری جریان هوا در طراحی پاساژ باید لحاظ گردد.
  - ۶- عرض پله‌های عبور و مرور نباید از ۱۵۰ سانتی‌متر کمتر باشد.
  - ۷- حداکثر ارتفاع بنا از کف تا سقف در طبقه همکف ۵ متر و در طبقات دیگر ۳ متر تعیین می‌گردد. چنانچه در طبقه همکف ارتفاع مکان تجاری از کف تا زیر سقف داخل مغازه‌ها بالکن (نیم طبقه) احداث شود، مساحت بالکن جز زیر بنا محسوب می‌شود.
  - ۸- سطح کل زیربنا در پاساژهای شهری در کل طبقات (حداکثر سه طبقه با احتساب همکف) حداکثر معادل ۳۰۰ درصد مساحت پلاک تعیین می‌گردد.
  - ۹- به ازای هر ۱۰ مغازه در پاساژ احداث ۲ سرویس بهداشتی زنانه و مردانه برای استفاده کسبه و مراجعین الزامی است.

## ه- تجدید بنای تجاری‌های موجود در معابر مورد تعریض



چنانچه در حاشیه خیابان‌های در معرض تعریض، مطابق با طرح تفصیلی واحدهای تجاری قانونی و با کسب جواز وجود داشته باشد، احداث واحدهای تجاری جایگزین در حد مساحت قبلی بلامانع است. محل نصب تابلوهای کلیه اماکن تجاری - خدماتی بایستی در طرح معماری پیش بینی گردد و پس از احداث بنا نصب تابلوها فقط در محل های پیش بینی شده در طرح معماری که به تأیید شهرداری رسیده است مجاز است.

### ۳-۲-۵ - ضوابط پارکینگ در کاربری تجاری و کاربری تجاری - مسکونی-خدماتی

۱- به ازای هر واحد تجاری و هر ۲۵ متر مربع، یک واحد پارکینگ در نظر گرفته شود.  
۲- در تجدید بنای واحدهای تجاری قانونی و تجدید پروانه ساختمانی در صورت عدم امکان تامین پارکینگ، عوارض حذف پارکینگ بر اساس تعرفه مربوطه و برای هر واحد پارکینگ به میزان ۲۵ مترمربع محاسبه و دریافت می‌گردد، شهرداری بایستی به ازاء دریافت عوارض مذکور، نسبت به احداث پارکینگ عمومی در مناطق تجاری اقدام نماید.

### ۴-۲-۵ - ضوابط عمومی احداث اماکن تجاری

احداث واحدهای تجاری در حاشیه معابر سریع شریانی با عرض‌های بیش از ۴۵ متر به هر صورت ممنوع است.  
تبصره - کلیه واحدهای تجاری که در سایر نقاط شهر احداث می‌گردند می‌باید برای هر واحد حداقل، یک واحد پارکینگ تأمین نماید.  
۲- احداث واحدهای تجاری در حاشیه شریانی‌های شهری ممنوع است مگر در صورت ایجاد کنار گذر در بافت تجاری - خدماتی .

### ۵-۲-۵ - سایر ضوابط لازم الرعایه در مناطق تجاری

۱- کلیه تجاری های قانونی در وضع موجود که به علت پراکندگی احتمالاً در طرح تفصیلی نشان داده نشده است کماکان به صورت تجاری به قوت خود باقی خواهند ماند.  
۲- کلیه واحدهای تجاری قانونی موجود که مساحت آنها کمتر از حد نصاب تفکیک‌های مقرر در این مجموعه می‌باشد. در موقع تقاضای تجدید بنا از مقررات مربوط به حداقل‌های مساحت تعیین شده برای تجاری‌های محله‌ای (۱۵ متر مربع) مستثنی می‌باشد و می‌توانند به همان میزان مساحت قبل از تخریب بنا، مغازه احداث نمایند ولی چنانچه واحدهای تجاری قانونی کوچک‌تر از ۱۵ مترمربع زیربنا در نظر داشته باشند بر اساس این مقررات واحد تجاری خود را تا سقف ۱۵ مترمربع توسعه دهند صدور پروانه احداث بنا بلامانع است . بدیهی است مابه التفاوت عوارض مربوطه به شهرداری پرداخت می‌گردد.