

وزارت راه و شهرسازی
اداره کل مسکن و شهرسازی استان مرکزی
معاونت شهرسازی و معماری

طرح تفصیلی شهر خمین
ضوابط و مقررات

مهندسین مشاور بعدتکنیک

۱۳۹۰

کلیات ضوابط و مقررات ساختمانی و شهرسازی در شهر و مناطق خاص

شهری..... ۱

۱- تعاریف ۱

-۲

۱-۱- تراکم پایه

۱.....

۲-۱- حداکثر تراکم

۱..... مجاز

۳-۱- حق تعدیل تراکم

۱.....

۴-۱- حق تعیین کاربری

۱.....

۵-۱- عوارض ارزش افزوده ناشی از تغییر کاربری

۱.....

۶-۱- زیرزمین

۲.....

۷-۱- پیلوتی

۲.....

۸-۱- پیش آمادگی مشرف به معابر

۲.....

۹-۱- ارتفاع بنا

۲.....

۱-۱۰-۱- ارتفاع مفید

۲

۱-۱۱- اضافات

۳

۱-۱۲- بر زمین

۳

۱-۱۳- پخی

۳

۱-۱۴- تجهیزات و تاسیسات شهری

۳

۱-۱۵- تراکم خالص جمعیت

۳

۱-۱۶- تراکم ساختمانی

۳

۱-۱۷- تراکم ناخالص جمعیت

۳

۱-۱۸- تعمیر اساسی

۳

۱-۱۹- تغییر اساسی

۴

۱-۲۰- تفکیک

۴

۱-۲۱- خط ساختمان

۴

۱-۲۲- راه و خیابان

۴

۲۳-۱- راه شریانی

۴

۲۴-۱- خیابان محلی

۴

۲۵-۱- راه شریانی درجه ۱

۴

۲۶-۱- آزاد راه

۵

۲۷-۱- بزرگراه

۵

۲۸-۱- راه عبوری

۵

۲۹-۱- راه شریانی درجه

۲ ۵

۳۰-۱- دوربرگردان

۵

۳۱-۱- سطح کل زیربنا

۵

۳۲-۱- سطح مجاز احداث بنا(سطح

اشغال)..... ۶

۳۳-۱- سلسله مراتب خدمات

شهری..... ۶

۳۴-۱- تجمیع

۶

۳۵-۱- قطعه زمین

۶

۳۶-۱- کاربری

۶

۳۷-۱- کف

۶

۳۸-۱- کوچه

۶

۳۹-۱- مشاعات

۷

۴۰-۱- واحد

۷ مسکونی

۳- منطقه بندی

.....

۸ ...

۳- خصوصیات مناطق عملکردی

۹ شهر

یک - مناطق مسکونی

۹

الف: کاربریهای مجاز در منطقه مسکونی و شرایط

۹ استقرار

الف - ۱ - استقرار واحدهای مسکونی

۹

الف - ۲ - دیگر عملکردهای مجاز به استقرار در منطقه عملکردهای مسکونی

۹

الف - ۳ - استقرار عملکردهای غیرانتفاعی محله ای و ناحیه ای

۱۱

ب - کاربری غیرمجاز

۱۱

ج- تفکیک اراضی در بافت موجود

۱۱

د- ابعاد و تناسبات

۱۲

ه - نحوه دسترسی ها

۱۲

و - ضوابط عمومی دسترسی ها در بافت موجود و پیشنهادی

۱۲

حداقل فاصله بین تقاطع

۱۴

حداکثر شیب

۱۵

دوربرگردان و مقررات مربوط به آن

۱۵

ضوابط مربوط به تفکیک .

۲۰

نحوه استقرار بنا

۲۰

سه - منطقه استقرار صنوف مزاحم

۲۱

الف - در این منطقه استقرار عملکردهای زیر بلامانع است.....

۲۱

پنج - منطقه حرایم قانونی

۲۴

شش - منطقه باغات و مزارع

۲۴

هفت - منطقه حمل و نقل و انبارها

۲۴

هشت - منطقه حریم شهر

۲۴

ضوابط بلندمرتبه سازی

۲۷

مقررات شهرسازی مربوط به نماسازی

۲۹

..... ضوابط مربوط به بازشوهای ساختمانها به حیاط ها و حیاط خلوتها.....

۲۹

نحوه استفاده از کاربری تجاری

۳۰

استفاده مجاز

۳۰

استفاده مشروط

۳۱

استفاده ممنوع

۳۱

..... ضوابط احداث پاساژ برای شهر (مجتمع تجاری).....

۳۲

- سطح اشغال

۳۳

- تراکم ساختمانی

۳۳

- تعداد طبقات و ارتفاع

۳۴

- حداقل عرض قطعه زمین

۳۴

- ضوابط احداث بازار روز

۳۴

الف - ۲ عملکردهای حوزه مجتمع های بهداشتی و درمانی

۳۴

الف - ۳ عملکردهای (حوزه) مجتمع های آموزشی

۳۵

الف - استفاده های مجاز در اراضی آموزشی

۳۵

الف - ۴- حوزه اراضی مراکز فرهنگی و اجتماعی

۳۸

ضوابط پارکینگ

۳۹

الف - ۴-۱- کاربریهای مذهبی

۳۹

الف - ۵- حوزه اراضی مجتمع های ورزشی

۳۹

- موارد استفاده های مجاز

۳۹

- ضوابط مربوط به تفکیک و ساختمان اراضی ورزشی

۳۹

الف - ۶- حوزه اراضی پارک و فضاهای سبز عمومی و خدمات ورزشی و یا شهرسازی در پارک های

شهری

- موارد استفاده های مجاز

۴۰

الف -۷- تاسیسات و تجهیزات شهری

۴۰

الف -۷-۱- پمپ بنزین و گاز

۴۱

الف -۷-۲- دفاتر پست و مخابرات

۴۱

الف -۷-۳- ایستگاه آتش نشانی

۴۱

الف -۸- حوزه صنوف مزاحم

۴۱

الف -۹- حمل و نقل و انبار

۴۲

الف -۱۰- ضوابط آثار تاریخی

۴۴

ضوابط محدوده عرصه

۴۴

- ضوابط محدوده حریم

۴۵

الف -۱۱- حوزه های واقع در اراضی حریم شهر

۴۵

الف -۱۲- حوزه اداری و انتظامی

۴۵

ضوابط و مقررات نحوه ساخت و ساز در اراضی زراعی و باغ

۴۶

- ب - مقررات مشترک (مورد عمل در تمام یا بعضی مناطق) ۴۶
- ب - ۱- تغییر مرز مناطق ۴۶
- ب - ۲- قطعات و کاربریهای ناهماهنگ ۴۶
- ب - ۳- شرایط ساختمان در زمینهای واقع در تقاطع شبکه های ارتباطی ۴۷
- ب - ۴- مقررات مربوط به ارتفاع حصارها، دیوارها و ۴۷
- ب - ۵- ضوابط مربوط به فضاهای باز همگانی ۴۸
- ب - ۶- ضوابط و مقررات بازشوها بطرف معابر، پارکها و میدین عمومی و املاک مجاور ۴۸
- ب - ۷- طبقه بندی خیابانها، دسترسی ها و ارائه ضوابط ۴۸
- ب - ۸- ضوابط ایمن سازی بنا
.....
۴۹
- ب - ۹- ضوابط مربوط به پارکینگ خمین ۴۹
- ب - ۱۰- عملیات ساختمانی که نیازی به مجوز ندارد ۴۹
- پیوست ۱
.....
۵۴
- مصوبه شورای عالی شهرسازی و معماری ایران ۵۴

- کلیات ضوابط و مقررات ساختمانی و شهرسازی در شهر و مناطق خاص شهری

۴- تعاریف:

این طرح بر اساس مبانی طرحهای تفصیلی تهیه شده بنابراین نیازمند به تعاریف ویژه به شرح زیر

است:

۱-۵- تراکم پایه

تراکم پایه یا تراکم مجاز، تراکم حداقلی است که هر قطعه زمین می تواند بدون پرداخت حق

تعدیل تراکم داشته باشد. که در ضوابط مربوط به احداث ساختمان توضیح داده شده است.

۱-۶- حداکثر تراکم مجاز

حداکثر مجاز تراکمی است که هر قطعه زمین با توجه به ویژگی های خود معبر همجوار و محل

استقرار می تواند (با پرداخت حق تعدیل تراکم) بپذیرد که در ضوابط مربوط به احداث ساختمان

توضیح داده شده است.

۱-۷- حق تعدیل تراکم

ما به ازائی است که برای استفاده از تراکم حداکثر مجاز (بیشتر از تراکم پایه تا حد تراکم حداکثر

مجاز) می باید پرداخت شود. حق تعدیل تراکم و (تعیین کاربری) به وسیله شورای شهر تصویب

می شود

۱-۸- حق تعیین کاربری

عبارت از مابه ازائی است که به هنگام انتخاب کاربریهای تجاری و انتفاعی در مناطقی که مجاز

است باید پرداخت شود

۵-۱- عوارض ارزش افزوده ناشی از تغییر کاربری:

کلیه قطعاتی که در طرح جامع گذشته شهر دارای کاربری خدماتی بوده و یا در مسیر شبکه بندی معابر

طرح قرار داشته اند و در طرح جامع آزاد شده و به صورت کاربری مسکونی و یا غیرخدماتی در آمده

اند و همچنین قطعاتی که در طرح گذشته جزء مناطق مسکونی نبوده اند و در طرح فعلی به صورت توسعه مسکونی و یا هر نوع از کاربری غیرخدماتی در آمده اند ملزم به پرداخت عوارض ارزش افزوده ناشی از تغییر و تعیین کاربری به شهرداری می باشند.

- در رابطه با قطعاتی که در تعریض معابر طبق طرح تفصیلی در بر معبر اصلی قرار می گیرد و باید مطابق ضوابط اعمال شود.

۱-۶- زیرزمین:

عبارت است از زیربنائی که در قسمت تحتانی طبقه همکف ساخته می شود و حداکثر از تراز متوسط معبر مجاور و یا فضای آزاد ساختمان بیش از ۱/۲۰ متر ارتفاع نداشته باشد در صورت نورگیری این فضا بیش از ۱/۲۰ کل زیربنای آن جزء طبقه و تراکم پایه محسوب خواهد گردید.

۱-۷- پیلوتی:

عبارت است از تمام یا قسمتی از طبقه همکف که به صورت فضای سرپوشیده و باز در زیر تمامی یا قسمتی از کف طبقه اول قرار می گیرد حداکثر سطح پیلوتی معادل سطح آن قسمت از طبقه اول است که سقف پیلوتی محسوب می گردد ارتفاع پیلوتی از کف تا زیرسقف ۲/۴۰ متر می باشد. ضمناً استفاده از پیلوت جهت انباری و پارکینگ مسکونی می باشد.

۱-۸- پیش آمادگی مشرف به معابر:

عبارت از سطحی از زیربنا که در حریم معبر مجاور قرار گرفته است.

۱-۹- ارتفاع بنا:

عبارت است از فاصله قائم بالاترین حد یک ساختمان تا رقوم کف تعیین شده براساس معبر دسترسی مجاور قطعه زمین.

توضیح: ارتفاع خر پشته پله. اطاقک آسانسور، برج خنک کننده، جان پناه، دودکش، منبع آب ذخیره و آنتن و امثالهم در این محاسبه منظور نمی گردد.

۱-۱۰-۱- ارتفاع مفید:

عبارت است از فاصله کف تمام شده تا پائین ترین حد ساخت و ساز سقف همان طبقه.

۱-۱۱-۱- اضافات:

عبارت است از ساخت و سازهایی که علاوه بر ساختمان اصلی به منظور بهبود کیفی عملکرد بنا احداث می شوند.

۱-۱۲-۱- بر زمین:

عبارت است از حد نهائی عرض یک معبر (به ویژه معابر دسترسی) که لبه قطعه زمین را تعیین میکند.

۱-۱۳-۱- پخی:

پخی عبارت است از خط موربی که سطح گوشه ای از زمین را که در نبش دو معبر قرار دارد را به منظور ایجاد دید مناسب رانندگی حذف نموده و آن را جزء فضاهای شهر قرار دهد

۱-۱۴-۱- تجهیزات و تاسیسات شهری:

عبارت است از شبکه های خدمات زیربنائی از قبیل شبکه آب آشامیدنی، آبیاری، برق، گاز، تلفن و غیره و سایر مستحقات مربوطه که به منظور تامین نیازهای اولیه ساکنین احداث می شوند.

۱-۱۵-۱- تراکم خالص جمعیت:

عبارت است از نسبت جمعیت ساکن در هر محدوده به سطح اختصاص یافته، جهت کاربری مسکونی در آن محدوده به ازای واحد سطح.

۱-۱۶-۱- تراکم ساختمانی:

عبارت است از نسبت درصد سطح زیربنای کل ساختمان به سطح قطعه زمین مورد ساخت.

۱-۱۷-۱- تراکم ناخالص جمعیت:

عبارت است از نسبت به جمعیت ساکن در هر محدوده به کل سطح آن محدوده به ازای واحد سطح.

۱-۱۸-۱- تعمیر اساسی:

عبارت است از هر گونه تعمیر مربوط به ایستائی بنا که از نظر ایمنی ضرورت داشته باشد و منجر به تغییر طرح نگردد.

۱-۱۹- تغییر اساسی:

عبارت است از هر گونه تغییر در وضع داخلی و یا خارجی بنا که منجر به تغییر طرح و یا تغییر عملکرد شود.

۱-۲۰- تفکیک:

عبارت است از تقسیم قطعه زمینی با یک پلاک ثبتی به دو یا چند قطعه کوچکتر به نحوی که بتوان از نظر ثبتی هر جزء حاصله را بطور مجزا مورد تملک قرارداد.

۱-۲۱- خط ساختمان:

عبارت است از خط فرعی به فاصله مشخص از بر زمین و به موازات خیابان دسترسی که تعیین کننده محدودیت ساخت و ساز برای تمام یا بخشی از طبقات یک بنا ساختمان است.

۱-۲۲- راه و خیابان - مجموعه ای است که برای عبور وسایل نقلیه موتوری، دوچرخه و پیاده ساخته می شود. به راه، در داخل آبادانیها، خیابان نیز اطلاق می شود، مگر در مورد راههایی که عملکرد برون شهری دارند ولی از داخل این مناطق می گذرند (راههای شریانی درجه ۱) که اطلاق خیابان به آنها معمول نیست.

۱-۲۳- راه شریانی - راهی است که در طراحی و بهره برداری از آن، به نیازهای وسایل نقلیه موتوری برتری می دهند برای رعایت این برتری، عبور پیاده ها از عرض راه کنترل و تنظیم میشود.

۱-۲۴- خیابان محلی - خیابانی است که در طراحی و بهره برداری از آن نیازهای وسایل نقلیه موتوری، دوچرخه سوار و پیاده با اهمیت یکسان رعایت می شود. برای رعایت حال پیاده و دوچرخه، سرعت وسایل نقلیه موتوری در این خیابانها پائین نگه داشته میشود.

۲۵-۱-راه شریانی درجه ۱- راهی است که در طراحی و بهره برداری از آن، به جابجایی وسایل نقلیه موتوری برتری داده می شود. برای رعایت این برتری، دسترسی وسایل نقلیه موتوری و همچنین عبور پیاده ها از عرض راه تنظیم می شود. راههای شریانی درجه ۱ ارتباط با شبکه راههای برون شهری را تامین می کنند. با اعمال درجات مختلفی در کنترل دسترسی، راههای شریانی درجه ۱ به آزاد راه، بزرگراه و راه عبوری دسته بندی می شوند

۲۶-۱- آزاد راه - راهی است که در تمام طول آن ترافیک دو طرف بطور فیزیکی از یکدیگر جداست و جریان ترافیک در آن بدون وقفه (آزاد) است یعنی وسایل نقلیه موتوری جز در تصادفها و راه بندانها، ناچار به توقف نمی شوند. برای تامین چنین وضعیتی تقاطع همسطح اجازه داده نمیشود و نحوه صحیح ورود و خروج وسایل نقلیه طراحی می شود.

۲۷-۱-بزرگراه - راهی است که ترافیک دو طرف آن بطور فیزیکی از یکدیگر جداست و در طولهای قابل ملاحظه ای از آن می توان جریان ترافیک را پیوسته فرض کرد. برای تامین چنین وضعیتی، نحوه صحیح ورود و خروج وسایل نقلیه طراحی می شود. بزرگراه می تواند معدودی تقاطع همسطح داشته باشد به شرطی که فاصله تقاطعها از یکدیگر زیاد (بیش از حدود ۲/۵ کیلومتر) باشد.

۲۸-۱-راه عبوری - ادامه راههای برون شهری دو خطه دو طرفه در داخل شهرها (ی معمولاً کوچک و متوسط) یا روستاها است به شرط آن که عملکرد عبوری آنها در داخل شهر یا روستا نیز حفظ شود. برای حفظ این عملکرد، ورود و خروج وسایل نقلیه به آن کاملاً تنظیم و طراحی میشود و فاصله تقاطعهای همسطح آن از یکدیگر کمتر از حدود ۲/۵ کیلومتر نیست.

۲۹-۱-راه شریانی درجه ۲- راهی است که در طراحی و بهره برداری از آن، به جابجایی و دسترسی وسایل نقلیه موتوری برتری داده می شود. برای رعایت این برتری، حرکت پیاده ها از عرض خیابان کنترل می شود. راههای شریانی درجه ۲ دارای عملکرد درون شهری اند و شبکه اصلی راههای درون شهری را تشکیل می دهند.

۱-۳۰- دوربرگردان:

دوربرگردان به فضای باز اتلاق می گردد که در انتهای معبر بن بست قرار داشته و جهت دورزدن وسائط نقلیه پیش بینی می گردد.

۱-۳۱- سطح کل زیربنا:

عبارت است از مجموع سطح ساخته شده در کلیه طبقاتی که در یک قطعه زمین احداث می شود.

۱-۳۲- سطح مجاز احداث بنا(سطح اشغال):

عبارت است از حداکثر محدوده ای از سطح قطعه زمین که در آن احداث بنا مجاز بوده و تصویر خارجی ترین حد کلیه طبقات و یا هر گونه پیش آمدگی بر روی قطعه زمین در آن قرار گیرد.

۱-۳۳- سلسله مراتب خدمات شهری:

مقصود دسته بندی کاربریهای خدماتی (غیرمسکونی) بر حسب پوشش جمعیتی تناوب مراجعه، مقیاس عملکردی کاربری خدماتی مربوط می باشد که در قالب نظام تقسیمات شهری تثبیت مینماید.

۱-۳۴- تجمیع

عکس عمل تفکیک به منظور مالکیت و یا استفاده از مجموعه چند قطعه زمین یا ساختمان و به عبارتی ادغام چند قطعه زمین به یک قطعه زمین می باشد.

۱-۳۵- قطعه زمین:

زمینی است یکپارچه با محدوده مشخص که دارای سند ثبتی بوده و یا صدور سند ثبتی برای آن بلامانع است.

۱-۳۶- کاربری:

عبارت است از نوع استفاده و بهره برداری از اراضی که در این طرح مطابق با شرح منعکس در نقشه کاربری اراضی تقسیم بندی شده است.

۳۷-۱- کف:

عبارت است از رقوم ارتفاعی بر زمین در معبر دسترسی که بنای محاسبه ضوابط ارتفاعی یک بنا تلقی می شود.

۳۸-۱- کوچه:

عبارت است از راههای کوتاه و هم عرض که مورد استفاده عابرین پیاده می باشد.

۳۹-۱- مشاعات:

عبارت است از سطوحی از قطعه زمین و یا قسمتهائی از سطح زیربنا که به صورت مشترک توسط ساکنان دو یا چند واحد مسکونی و یا خدماتی قابلیت استفاده داشته باشد.

۴۰-۱- واحد مسکونی:

عبارت است از تمام یا قسمتی از سطح زیربنا که بطور مستقل حداقل امکانات برای اسکان یک خانوار را داشته باشد. در یک واحد مسکونی علاوه بر فضاهای عمومی (پذیرائی، نهارخوری، اتاق خواب) پیش بینی آشپزخانه و حمام و توالی الزامی است.

۲- منطقه بندی

طرح دارای کاربریهای اصلی به شرح زیر است:

- کاربری مسکونی

- کاربری صنوف مزاحم

- کاربری جهانگردی و پذیرایی
- کاربری حرایم قانونی
- کاربری باغات و مزارع
- کاربری حمل و نقل و انبار
- کاربری آموزشی
- کاربری درمانی
- کاربری اداری
- کاربری فضای سبز
- کاربری تاسیسات و تجهیزات شهری
- کاربری فرهنگی
- کاربری مذهبی

۳- خصوصیات مناطق عملکردی شهر

یک - مناطق مسکونی

الف: کاربریهای مجاز در منطقه مسکونی و شرایط استقرار

الف - ۱ - استقرار واحدهای مسکونی

در منطقه مسکونی در هر قطعه زمین استقرار یک و یا چند واحد مسکونی با تراکم پایه بلامانع است.

تراکم پایه پیشنهادی در ضوابط احداث ساختمانهای مسکونی ۸۰ درصد تعیین میگردد

چنانچه زمینی با توجه به ویژگیهای خود (مساحت و غیره) بتواند تراکم ساختمانی بیشتری را اختیار

نماید باید بخشی از اضافه ارزش بدست آمده از این طریق را برای عمران شهر در اختیار صندوق

عمران شهر قرار دهد.

الف - ۲ - دیگر عملکردهای مجاز به استقرار در منطقه عملکردهای مسکونی

در این اراضی به جز واحدهای مسکونی سایر استفاده ها به این شرح مجاز می باشد.

- احداث تأسیسات آموزشی در سطح مهد کودک، کودکستان و دبستان طبق ضوابط و مشخصات

داده شده در طرح

- احداث درمانگاه و مرکز بهداشت طبق ضوابط وزارت بهداشت و درمان .

- احداث تأسیسات رفاهی در سطح شیرخوارگاه و مرکز مشاوره و رفاه خانواده طبق ضوابط و

مشخصات داده شده در طرح.

- احداث واحدهای مربوط به مشاغل خانگی مانند مطب پزشک، آرایشگاه، دوزندگی، تدریس

خصوصی، کارگاه صنایع دستی و موارد مشابه.

- احداث زمینهای بازی و پارک کودک، مشروط بر اینکه دسترسی های آن از معابر اصلی و عبوری

نباشد.

- احداث سالنهای ورزشی و تفریحات سالم و کلوپ های ورزشی مشروط بر اینکه دسترسی های آن

از خیابانهای اصلی و عبوری نباشد.

تبصره ۱: در کلیه موارد فوق، که استفاده های مجاز، غیر از مسکن، انجام می گیرد، سطح فضای باز در هر یک از پلاکها می بایستی برابر ضوابط حوزه مسکونی یا ضوابط آن نوع استفاده مورد نظر از اراضی، هر کدام بیشتر است، رعایت گردد.

تبصره ۲: در کلیه مواردی که در حوزه اراضی مسکونی استفاده های مجاز به جز مسکن انجام می پذیرد، سطح کل طبقات در هر یک از پلاکها بایستی برابر ضوابط حوزه مسکونی یا ضوابط آن نوع استفاده مورد نظر از اراضی، هر کدام که کمتر است، رعایت گردد.

تبصره ۳: سطح زیربنای واحدهای مربوط به مشاغل خانگی حداکثر ۱۰ درصد و حداکثر معادل ۳۰ متر مربع، بدیهی است همه این واحدها مشمول پرداخت عوارض ویژه تجاری با توافق شهرداری خواهد شد.

تبصره ۴: در مواردی که واحدهای مربوط به مشاغل خانگی در حوزه اراضی مسکونی و به صورت مشترک احداث می شود، بایستی فضاهای مسکونی دارای دسترسی مستقیم به معابر باشند.

تبصره ۵: انواع کارگاههای مجاز و صنایع خانگی براساس ضوابط سازمان محیط زیست می باشد.

تبصره ۶: چنانچه ملکی در منطقه مسکونی قرار داشته و مساحت آن بر اثر اصلاح مسیر یا تعریض معبر، کمتر از ۵۰ متر مربع و عمق آن بیشتر از ۳ متر باشد، مشروط بر اینکه دارای سند ثبتی ششدانگ بوده و تاریخ صدور آن قبل از تصویب طرح باشد، در ازای خسارات وارده می تواند به احداث یک واحد تجاری با هماهنگی شهرداری مبادرت نماید و این واحد نیز می تواند فقط به خدمات محله ای از قبیل خواربارفروشی، سبزی فروشی، فروش لوازم التحریر، نانواپی و ... اختصاص یابد.

باقیمانده املاکی که در تعریض و یا اصلاح مسیر قرار می گیرند و در مجاورت معابر سریع یا نسبتاً سریع شهری واقع می شوند، از این ضابطه مستثنی هستند.

تبصره ۷: چنانچه ملکی در منطقه مسکونی در اجاره یکی از ادارات یا سازمانهای دولتی قرار داشته باشد پس از فسخ قرارداد و تخلیه واریه مدارک مثبت و تأیید کمیسیون ماده ۵ ملک مذکور دارای کاربری منطقه مسکونی می گردد.

تبصره ۸: اراضی که در وضع موجود در منطقه مسکونی، در آنها واحد تجاری بدون مجوز شهرداری احداث شده مشروط به پرداخت عوارض و ارزش افزوده و طی مراحل قانونی با کاربری تجاری بلامانع است. (با رعایت اصول همجواری)

الف - ۳ - استقرار عملکردهای غیرانتفاعی محله ای و ناحیه ای

چنانچه ملکی در منطقه مسکونی دارای شرایط تملک سهل تری نسبت به اراضی تعیین شده برای کاربریهای خدماتی غیرانتفاعی باشد مانند کودکانستانها و دبستانها و فضای سبز کودکان، در صورت تأمین دسترسی و پارکینگ های مورد نیاز با تصویب کمیسیون ماده پنج تغییر آن به خدمات غیرانتفاعی در سطح محله ای و ناحیه ای با رعایت ضوابط همجواری معابر به شرح زیر بلامانع است.

- در جوار معابر جمع کننده

- در جوار معابر دسترسی به واحدهای مسکونی بن باز، به شرط آن که عرض آنها ده متر یا بیشتر باشد.

- در جوار معابر بن بست دسترسی به واحدهای مسکونی تا عمق (فاصله از ابتدای معبر) ۵۰ متر برای

معابر ده متری، ۷۵ متر در جوار معابر ۱۲ متری ۱۰۰ متر در جوار معابر ۱۴ متری به بالا.

ب - کاربری غیر مجاز

- در این منطقه ایجاد عملکردهای صنایع غیرخانگی، دامداری، مرغداری و موارد مشابه و نیز

کاربریهای خدماتی شهری و سایر کاربریها به جز کاربریهای مجاز ممنوع می باشند.

ج - تفکیک اراضی در بافت موجود

پهنه یک: حداقل مساحت تفکیک هر قطعه زمین مستحدثی که در این پهنه واقع است ۱۸۰ مترمربع

می باشد

پهنه دو: حداقل مساحت تفکیک هر قطعه زمین مستحدثی که در این پهنه واقع است ۱۵۰ متر مربع می باشد.

آماده سازی: تفکیک اراضی در بخشهایی که توسط دولت آماده سازی می گردد توسط طرحهای مذکور و براساس تراکم های مصوب صورت گرفته و پس از تصویب قابل اجرا است.

باغات و مزارع: تفکیک باغات و مزارع داخل محدوده قانونی مصوب تابع قوانین، مقررات، آئین نامه ها و بخشنامه های موجود از جمله دستورالعمل ماده ۱۴ قانون زمین شهری و هماهنگی با جهاد کشاورزی استان می باشد.

تبصره ۵ - هر قطعه زمین را فقط یکبار می توان تفکیک نمود. تفکیک قطعات چه قبل و چه بعد از احداث ساختمان در کلیه محلات شهر ممنوع می باشد.

د - ابعاد و تناسبات قطعات

- طول هر یک از قطعات تفکیکی نباید از ۳ برابر عرض آن بیشتر باشد.

- فاصله ابنیه از یکدیگر:

بررسی های گوناگون نشان می دهد که فاصله مناسب بین ابنیه از حداقل یک برابر تا دو برابر ارتفاع تغییر کند که درخمین نصف مجموع دو ارتفاع در نظر گرفته شده است.

- رعایت فضای باز:

مساحت فضای باز بدون احتساب نورگیرهایی که دارای مساحت مجاز هستند و حداقل سه طرف آن بسته است. فضای باز ساختمانهای مسکونی مطابق جدول شماره ۱ است.

تبصره ۱: حیاط خلوتهای سرتاسری در شمال ساختمان جزء فضای باز محاسبه می گردد.

تبصره ۲: حیاط خلوتهای ۳ و ۴ طرف بسته جزء فضای باز محاسبه نمی گردند.

تبصره ۳: حیاط خلوتهایی که مساحت آنها بیش از ۶ متر مربع باشد، جزء فضای باز محاسبه میگردد

ه - نحوه دسترسی ها

رعایت سلسله مراتب کاربریها و شبکه معابر و هماهنگی این دو با هم از اصول اساسی دسترسی در طرح تفصیلی شهر است.

- خصوصی ترین عنصر کاربری (واحد مسکونی) می بایستی از کوی های دسترسی و یا معابر محلی تغذیه شوند.

- دسترسی کاربریهای محله از جمع کننده های محلی (دسترسی اصلی محلات) و خیابانهای شریانی فرعی تأمین خواهد شد.

- دسترسی به کاربریهای ناحیه ای از فصل مشترک (محل تلاقی) خیابانهای ناحیه (شریانی های فرعی) انجام خواهد گرفت.

- کاربری های شهری (عام ترین عنصر شهری) از طریق خیابانهای شریانی اصلی و فرعی دسترسی خواهند داشت.

- عناصری از کاربریهای شهری که نیاز به دسترسی سریع دارند مانند آتش نشانی، بیمارستانهای بزرگ و پمپ بنزین ها می توانند از طریق خیابانهای شریانی تغذیه شوند.

تبصره ۱ - هر پلاک فقط مجاز به داشتن یک دسترسی اتومبیل رو به عرض حداکثر ۳/۵ متر است. در صورتیکه تعداد پارکینگهای مورد نیاز از ۲۰ واحد بیشتر باشد احداث ۲ ورودی اتومبیل بلا مانع می باشد.

تبصره ۲ - در قطعاتی که عرض قطعه در هر معبر بیش از ۲۰ متر باشد احداث دسترسی دوم مجاز می باشد.

تبصره ۳ - دسترسی سواره از پخ ها (احداث درب پارکینگ در پخ) ممنوع است.

تبصره ۴ - احداث هر گونه رامپ، پله در محدوده پیاده رو ممنوع است.

تبصره ۵ - به هنگام بازسازی و نوسازی ممنوعیتهای فوق می بایستی رفع شوند.

تبصره ۶ - زمینهایی که دو بر دارند، می توانند از دو ورودی استفاده کنند.

و - ضوابط عمومی دسترسی ها در بافت موجود و پیشنهادی

عرض گذر معابر در بافت موجود شهر برای خیابانهایی با عملکردهای مختلف به شرح زیر می باشد:

- مادامی که خط پروژه معابر تعریضی در طرح تفصیلی تهیه و تصویب نشده باشد رعایت

حداکثر عرض برای هر دسته از شبکه معابر الزامی می باشد. مگر آنکه عرض معبر به تصویب

کمیسیون ماده ۵ رسیده باشد.

حداقل فاصله بین تقاطع:

حداقل فاصله بین تقاطع ها در شریانی درجه یک بستگی به شرایط دارد و بین ۱/۵ تا ۲ کیلومتر می باشد.

حداقل فاصله بین تقاطع در راه های شریانی درجه دو در مراکز شهری ۳۰۰ تا ۵۰۰ متر در اطراف شهر

۴۰۰ تا ۸۰۰ متر است.

خیابانهای محلی: برای محورهای محلی اصلی حداقل فاصله ۲۰۰ متر، محلی فرعی ۱۰۰ متر است و

برای خیابانهای دسترسی (سواره یا پیاده رو) در تعداد و فواصل تقاطع ها مشروط به اتصال خیابانها با

یک درجه بالاتر محدودیتی ندارد.

حداقل عرض نسبت به طول معبر:

حداقل عرض نسبت به طول معبر در راههای شریانی درجه یک دارای محدودیتی نیست.

حداقل عرض گذرهای بن بست موجود و جدید بمنظور دسترسی به نقاط مسکونی:

- تا زیر ۶۰ متر طول حداقل عرض گذر برابر با ۶ متر

- بین ۶۰ تا ۸۰ متر طول حداقل عرض گذر برابر با ۸ متر

- از ۸۰ تا ۱۵۰ متر طول حداقل عرض گذر برابر با ۱۰ متر

- حداقل عرض خیابانهای بن بستی که دسترسی به خدمات عمومی را فراهم میکنند باید ۱۲ متر باشد.
- در معابر به طول بیش از ۱۵۰ متر بن بست کردن معابر ممنوع است.
- در انتهای گذرهای بن بست باید محوطه ای (دوربرگردان) برای دور زدن وسائط نقلیه با عرض مناسب (حداقل ۱/۵ برابر عرض گذر) پیش بینی گردد.
- طول گذرهای بن بست از اولین تقاطع یا معبر بن باز محاسبه میگردد.
- حداقل عرض گذرهای بن باز موجود و جدید:
- تا ۸۰ متر طول حداقل عرض گذر برابر با ۸ متر
- ۸۰ تا ۱۲۰ متر طول حداقل عرض گذر برابر با ۱۰ متر
- بیش از ۱۲۰ متر در طرح تفصیلی معین شده است.
- هر خیابان میتواند تنها با خیابانی که یک درجه با آن اختلاف دارد تقاطع ایجاد نماید.

حداکثر شیب:

- حداکثر شیب طولی برای راههای شریانی درجه یک ۵ درصد
- حداکثر شیب طولی برای راههای شریانی درجه دو ۵ تا ۶ درصد
- حداکثر شیب طولی برای خیابانهای محلی
- محلی اصلی ۷ درصد
- محلی فرعی ۸ درصد
- خیابانهای دسترسی ۱۰ درصد

دوربرگردان و مقررات مربوط به آن :

- برای کلیه بن بستهایی که در انتهای خیابانها قرار دارند داشتن فضایی جهت دور زدن اتومبیلها الزامی است. این فضاها اگر بصورت دایره ساخته شوند باید شعاعی حداقل معادل ۹ متر داشته باشند و اگر به صورت مستطیل ایجاد شوند باید حداقل به عرض ۶ و طول ۹ متر که

- مجموع عرض پیاده روهای گذر نباید کمتر از یک سوم عرض گذر باشد.
- تا پیش از اجرای طرحهای تعریضی معابر اعمال عقب نشینی ها در زمان تعمیرات اساسی، افزایش سطح زیربنا و تجدید زیربنا ضروری می باشد. در این حالت مالک می تواند از مقدار عقب نشینی تا زمان اجرای طرح تعریضی به صورت فضای نیمه خصوصی مقابل ساختمان استفاده نماید.
- در صورت تعریض در کلیه معابر شهر، به ازای هر یک متر مربع از هر نوع کاربری (تجاری، مسکونی و ...) که در مسیر تعریض قرار می گیرد، یک متر مربع از همان نوع کاربری در باقیمانده زمین، لحاظ می گردد.
- در تقاطع کلیه گذرها می بایست پخی ایجاد شود.

جدول میزان پخ برای زاویه تقاطع $a > 110$

LA	۶	۹/۱	۱۱/۱	۱۳/۱	۱۵/۱	۱۷/۱	۱۹/۱	۲۱/۱	۲۳/۱	۲۵/۱	۳۰/۱	۳۵/۱	۴۰/۱
LB	تا	تا	تا	تا	تا	تا	تا	تا	تا	تا	تا	تا	تا
	۹-۶	۱۱-۹	۱۳-۱۱	۱۵-۱۳	۱۷-۱۵	۱۹-۱۷	۲۱-۱۹	۲۳-۲۱	۲۵-۲۳	۳۰-۲۵	۳۵-۳۰	۴۰-۳۵	۴۵-۴۰
	۱/۵۰	۲/۰۰	۲/۰۰	۲/۵۰	۳/۰۰	۳/۰۰	۳/۰۰	۳/۵۰	۴/۰۰	۴/۰۰	۴/۰۰	۵/۰۰	۵/۰۰
	۲/۰۰	۲/۵۰	۳/۰۰	۳/۰۰	۳/۵۰	۴/۰۰	۴/۰۰	۴/۰۰	۴/۵۰	۵/۰۰	۵/۰۰	۶/۰۰	۶/۰۰
	۲/۰۰	۳/۰۰	۳/۰۰	۳/۵۰	۴/۰۰	۴/۰۰	۴/۰۰	۴/۵۰	۵/۰۰	۵/۰۰	۵/۵۰	۶/۰۰	۷/۰۰
	۲/۵۰	۳/۰۰	۳/۵۰	۴/۰۰	۴/۰۰	۴/۵۰	۵/۰۰	۵/۰۰	۵/۰۰	۶/۰۰	۶/۰۰	۷/۰۰	۷/۰۰
	۳/۰۰	۳/۵۰	۴/۰۰	۴/۰۰	۴/۵۰	۵/۰۰	۵/۰۰	۵/۰۰	۶/۰۰	۶/۰۰	۶/۵۰	۷/۰۰	۸/۰۰
	۳/۰۰	۴/۰۰	۴/۰۰	۴/۵۰	۵/۰۰	۵/۰۰	۵/۰۰	۶/۰۰	۶/۰۰	۶/۵۰	۷/۰۰	۸/۰۰	۸/۰۰
	۳/۰۰	۴/۰۰	۴/۰۰	۵/۰۰	۵/۰۰	۵/۰۰	۵/۵۰	۶/۰۰	۶/۰۰	۷/۰۰	۷/۰۰	۸/۰۰	۹/۰۰
	۳/۵۰	۴/۰۰	۴/۵۰	۵/۰۰	۵/۰۰	۶/۰۰	۶/۰۰	۶/۰۰	۷/۰۰	۷/۰۰	۸/۰۰	۹/۰۰	۱۰/۰۰

۲۳/۱-۲۵	۴/۰۰	۴/۵۰	۵/۰۰	۵/۰۰	۶/۰۰	۶/۰۰	۶/۰۰	۷/۰۰	۷/۰۰	۷/۵۰	۹/۰۰	۱۰/۰۰	۱۱/۰۰
۲۵/۱-۳۰	۲/۰۰	۵/۰۰	۵/۰۰	۶/۰۰	۶/۰۰	۶/۵۰	۷/۰۰	۷/۰۰	۷/۵۰	۸/۰۰	۱۰/۰۰	۱۲/۰۰	۱۳/۰۰
۳۰/۱-۳۵	۴/۰۰	۷/۰۰	۷/۰۰	۵/۵۰	۶/۰۰	۶/۵۰	۷/۰۰	۷/۰۰	۸/۰۰	۱۰/۰۰	۱۴/۰۰	۱۵/۰۰	۱۶/۰۰
۳۵/۱-۴۰	۵/۰۰	۶/۰۰	۶/۰۰	۷/۰۰	۷/۰۰	۸/۰۰	۸/۰۰	۹/۰۰	۱۰/۰۰	۱۲/۰۰	۱۵/۰۰	۱۸/۰۰	۱۹/۰۰
۴۰/۱-۴۵	۵/۰۰	۶/۰۰	۷/۰۰	۷/۰۰	۸/۰۰	۸/۰۰	۹/۰۰	۱۰/۰۰	۱۱/۰۰	۱۳/۰۰	۱۶/۰۰	۱۹/۰۰	۲۱/۰۰

جدول میزان پخ برای زاویه تقاطع $a < 50$

LA	۶	۹/۱	۱۱/۱	۱۳/۱	۱۵/۱	۱۷/۱	۱۹/۱	۲۱/۱	۲۳/۱	۲۵/۱	۳۰/۱	۳۵/۱	۴۰/۱
LB	۹	۱۱	۱۳	۱۵	۱۷	۱۹	۲۱	۲۳	۲۵	۳۰	۳۵	۴۰	۴۵
۶-۹	۳/۰۰	۴/۰۰	۴/۵۰	۵/۰۰	۶/۰۰	۶/۰۰	۶/۵۰	۷/۰۰	۷/۵۰	۸/۰۰	۸/۵۰	۹/۰۰	۱۰/۰۰
۹/۱-۱۱	۴/۰۰	۵/۰۰	۶/۰۰	۶/۵۰	۷/۰۰	۷/۵۰	۸/۰۰	۸/۵۰	۹/۰۰	۱۰/۰۰	۱۰/۰۰	۱۱/۰۰	۱۲/۰۰
۱۱/۱-۱۳	۴/۵۰	۶/۰۰	۶/۵۰	۷/۰۰	۷/۵۰	۸/۰۰	۸/۵۰	۹/۰۰	۱۰/۰۰	۱۰/۵۰	۱۱/۰۰	۱۲/۰۰	۱۳/۰۰
۱۳/۱-۱۵	۵/۰۰	۶/۵۰	۷/۰۰	۸/۰۰	۸/۵۰	۹/۰۰	۹/۵۰	۱۰/۰۰	۱۱/۰۰	۱۲/۰۰	۱۲/۰۰	۱۳/۰۰	۱۴/۰۰

۱۵/۱-۱۷	۶/۰۰	۷/۰۰	۷/۵۰	۸/۵۰	۹/۰۰	۱۰/۰۰	۱۰/۰۰	۱۱/۰۰	۱۲/۰۰	۱۲/۰۰	۱۳/۰۰	۱۴/۰۰	۱۵/۰۰
۱۷/۱-۱۹	۶/۰۰	۷/۵۰	۸/۰۰	۹/۰۰	۱۰/۰۰	۱۰/۵۰	۱۱/۰۰	۱۲/۰۰	۱۲/۰۰	۱۳/۰۰	۱۴/۰۰	۱۵/۰۰	۱۶/۰۰
۱۹/۱-۲۱	۶/۵۰	۸/۰۰	۸/۵۰	۹/۵۰	۱۰/۰۰	۱۱/۰۰	۱۱/۰۰	۱۲/۰۰	۱۲/۵۰	۱۳/۵۰	۱۴/۰۰	۱۶/۰۰	۱۷/۰۰
۲۱/۱-۲۳	۷/۰۰	۸/۵۰	۹/۰۰	۱۰/۰۰	۱۱/۰۰	۱۲/۰۰	۱۲/۰۰	۱۳/۰۰	۱۳/۵۰	۱۴/۰۰	۱۶/۰۰	۱۹/۰۰	۲۰/۰۰
۲۳/۱-۲۵	۷/۵۰	۹/۰۰	۱۰/۰۰	۱۱/۰۰	۱۲/۰۰	۱۲/۰۰	۱۲/۵۰	۱۳/۵۰	۱۴/۰۰	۱۵/۰۰	۱۸/۰۰	۲۱/۰۰	۲۲/۰۰
۲۵/۱-۳۰	۸/۰۰	۱۰/۰۰	۱۰/۵۰	۱۲/۰۰	۱۲/۰۰	۱۳/۰۰	۱۳/۵۰	۱۴/۰۰	۱۵/۰۰	۱۶/۰۰	۲۰/۰۰	۲۳/۰۰	۲۴/۰۰
۳۰/۱-۳۵	۸/۵۰	۱۰/۰۰	۱۱/۰۰	۱۱/۰۰	۱۳/۰۰	۱۴/۰۰	۱۴/۰۰	۱۶/۰۰	۱۸/۰۰	۲۰/۰۰	۲۲/۰۰	۲۵/۰۰	۲۶/۰۰
۳۵/۱-۴۰	۹/۰۰	۱۱/۰۰	۱۲/۰۰	۱۳/۰۰	۱۴/۰۰	۱۵/۰۰	۱۶/۰۰	۱۹/۰۰	۲۱/۰۰	۲۳/۰۰	۲۵/۰۰	۲۸/۰۰	۳۰/۰۰
۴۰/۱-۴۵	۱۰/۰۰	۱۲/۰۰	۱۳/۰۰	۱۴/۰۰	۱۵/۰۰	۱۶/۰۰	۱۷/۰۰	۲۰/۰۰	۲۲/۰۰	۲۴/۰۰	۲۶/۰۰	۳۰/۰۰	۳۲/۰۰

جدول میزان پخ برای زاویه تقاطع $۸۵ < a < ۱۱۰$

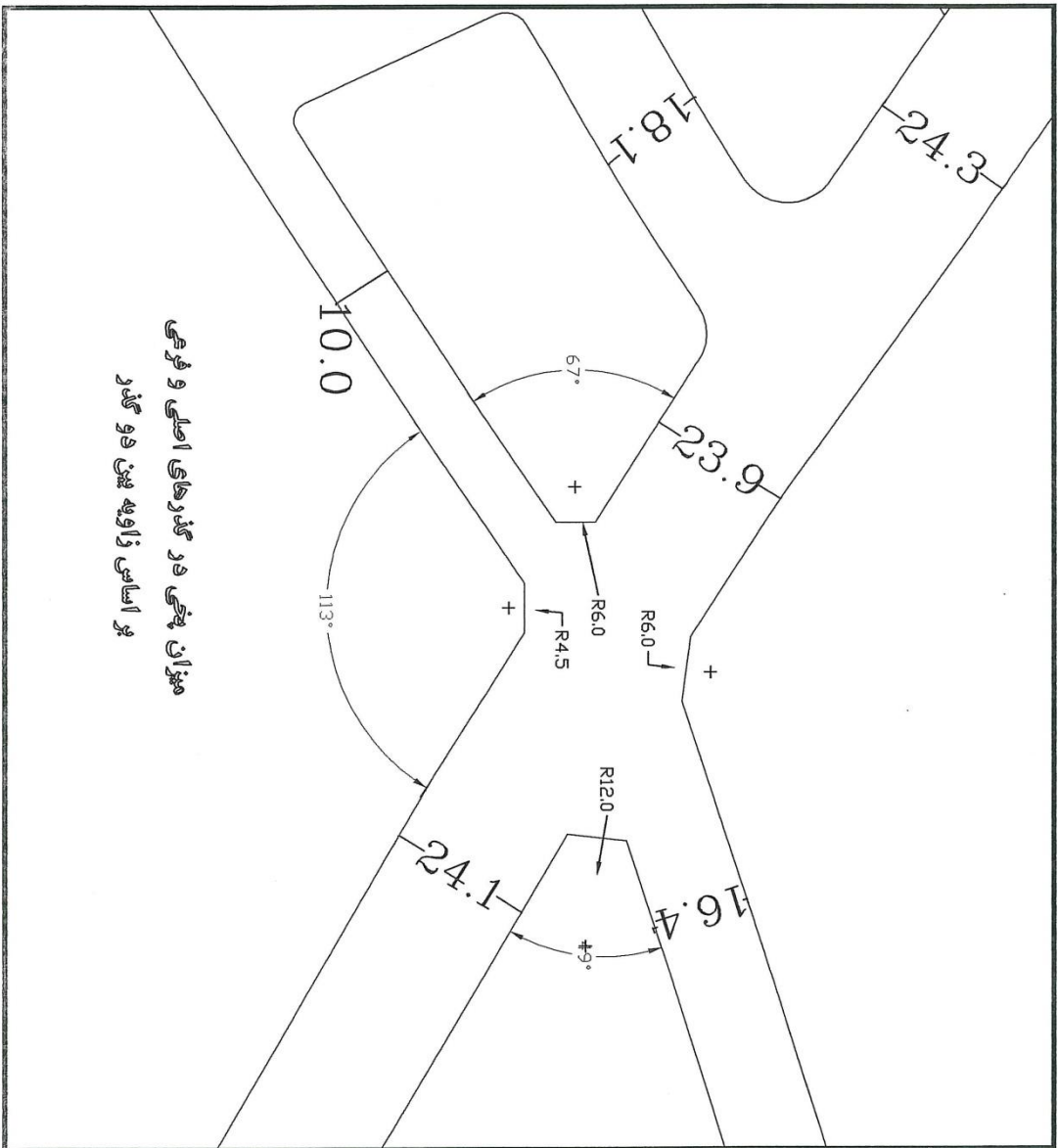
LA	۶	۹/۱	۱۱/۱	۱۳/۱	۱۵/۱	۱۷/۱	۱۹/۱	۲۱/۱	۲۳/۱	۲۵/۱	۳۰/۱	۳۵/۱	۴۰/۱
LB	تا	تا	تا	تا	تا	تا	تا	تا	تا	تا	تا	تا	تا
	۹	۱۱	۱۳	۱۵	۱۷	۱۹	۲۱	۲۳	۲۵	۳۰	۳۵	۴۰	۴۵
۶-۹	۲/۰۰	۳/۰۰	۳/۰۰	۳/۵۰	۴/۰۰	۴/۰۰	۴/۰۰	۴/۵۰	۵/۰۰	۵/۰۰	۵/۵۰	۶/۰۰	۷/۰۰
۹/۱-۱۱	۳/۳۰	۳/۵۰	۴/۰۰	۴/۰۰	۴/۵۰	۵/۰۰	۵/۰۰	۵/۵۰	۶/۰۰	۶/۵۰	۷/۰۰	۷/۰۰	۸/۰۰
۱۱/۱-۱۳	۳/۰۰	۴/۰۰	۴/۰۰	۴/۵۰	۵/۰۰	۵/۰۰	۵/۵۰	۶/۰۰	۶/۵۰	۷/۰۰	۷/۰۰	۸/۰۰	۹/۰۰

۱۳/۱-۱۵	۳/۵۰	۴/۰۰	۴/۵۰	۵/۰۰	۵/۵۰	۶/۰۰	۶/۵۰	۷/۰۰	۷/۰۰	۷/۵۰	۸/۰۰	۹/۰۰	۱۰/۰۰
۱۵/۱-۱۷	۴/۰۰	۴/۵۰	۵/۰۰	۵/۵۰	۶/۰۰	۶/۵۰	۷/۰۰	۷/۰۰	۷/۵۰	۸/۰۰	۸/۵۰	۱۰/۰۰	۱۱/۰۰
۱۷/۱-۱۹	۴/۰۰	۵/۰۰	۵/۰۰	۶/۰۰	۶/۵۰	۷/۰۰	۷/۰۰	۷/۵۰	۸/۰۰	۸/۵۰	۹/۰۰	۱۱/۰۰	۱۲/۰۰
۱۹/۱-۲۱	۴/۰۰	۵/۰۰	۵/۵۰	۶/۵۰	۷/۰۰	۷/۰۰	۷/۰۰	۸/۰۰	۸/۰۰	۹/۰۰	۹/۰۰	۱۲/۰۰	۱۳/۰۰
۲۱/۱-۲۳	۴/۵۰	۵/۵۰	۶/۰۰	۷/۰۰	۷/۰۰	۷/۵۰	۸/۰۰	۸/۵۰	۹/۰۰	۹/۰۰	۱۲/۰۰	۱۵/۰۰	۱۷/۰۰
۲۳/۱-۲۵	۵/۰۰	۶/۵۰	۶/۵۰	۷/۰۰	۷/۵۰	۸/۰۰	۸/۰۰	۹/۰۰	۹/۰۰	۱۰/۰۰	۱۳/۰۰	۱۶/۰۰	۱۸/۰۰
۲۵/۱-۳۰	۵/۰۰	۶/۵۰	۷/۰۰	۷/۵۰	۸/۰۰	۸/۵۰	۹/۰۰	۹/۰۰	۱۰/۰۰	۱۰/۵۰	۱۴/۰۰	۱۸/۰۰	۲۰/۰۰
۳۰/۱-۳۵	۵/۵۰	۷/۰۰	۷/۰۰	۸/۰۰	۸/۵۰	۹/۰۰	۹/۰۰	۱۲/۰۰	۱۳/۰۰	۱۴/۰۰	۱۶/۰۰	۲۰/۰۰	۲۲/۰۰
۳۵/۱-۴۰	۶/۰۰	۷/۰۰	۸/۰۰	۹/۰۰	۱۰/۰۰	۱۱/۰۰	۱۲/۰۰	۱۵/۰۰	۱۶/۰۰	۱۸/۰۰	۲۰/۵۰	۲۳/۰۰	۲۵/۰۰
۴۰/۱-۴۵	۷/۰۰	۸/۰۰	۹/۰۰	۱۰/۰۰	۱۱/۰۰	۱۲/۰۰	۱۳/۰۰	۱۷/۰۰	۱۸/۰۰	۲۰/۰۰	۲۲/۰۰	۲۵/۰۰	۲۷/۰۰

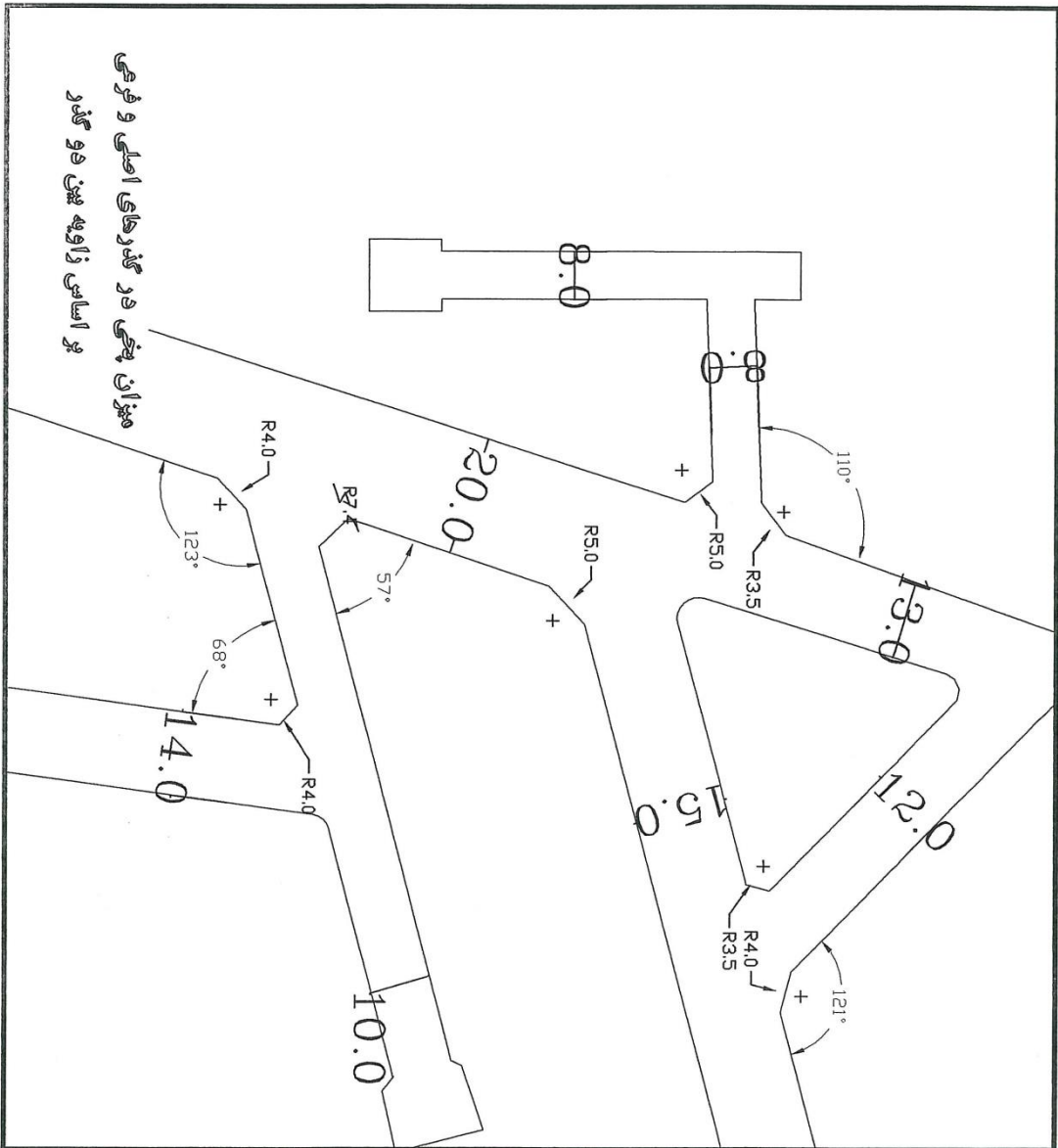
جدول میزان پخ برای زاویه تقاطع $۵۰ < a < ۸۵$

LA	۶	۹/۱	۱۱/۱	۱۳/۱	۱۵/۱	۱۷/۱	۱۹/۱	۲۱/۱	۲۳/۱	۲۵/۱	۳۰/۱	۳۵/۱	۴۰/۱
LB	۴	۴	۴	۴	۴	۴	۴	۴	۴	۴	۴	۴	۴
	۹	۱۱	۱۳	۱۵	۱۷	۱۹	۲۱	۲۳	۲۵	۳۰	۳۵	۴۰	۴۵
۶-۹	۲	۳/۵	۳/۵	۴	۵	۵	۵	۶	۶	۷	۷	۸	۹
۹/۱-۱۱	۳/۵	۴	۵	۵	۶	۶	۷	۷	۷/۵	۸	۸/۵	۹	۱۰

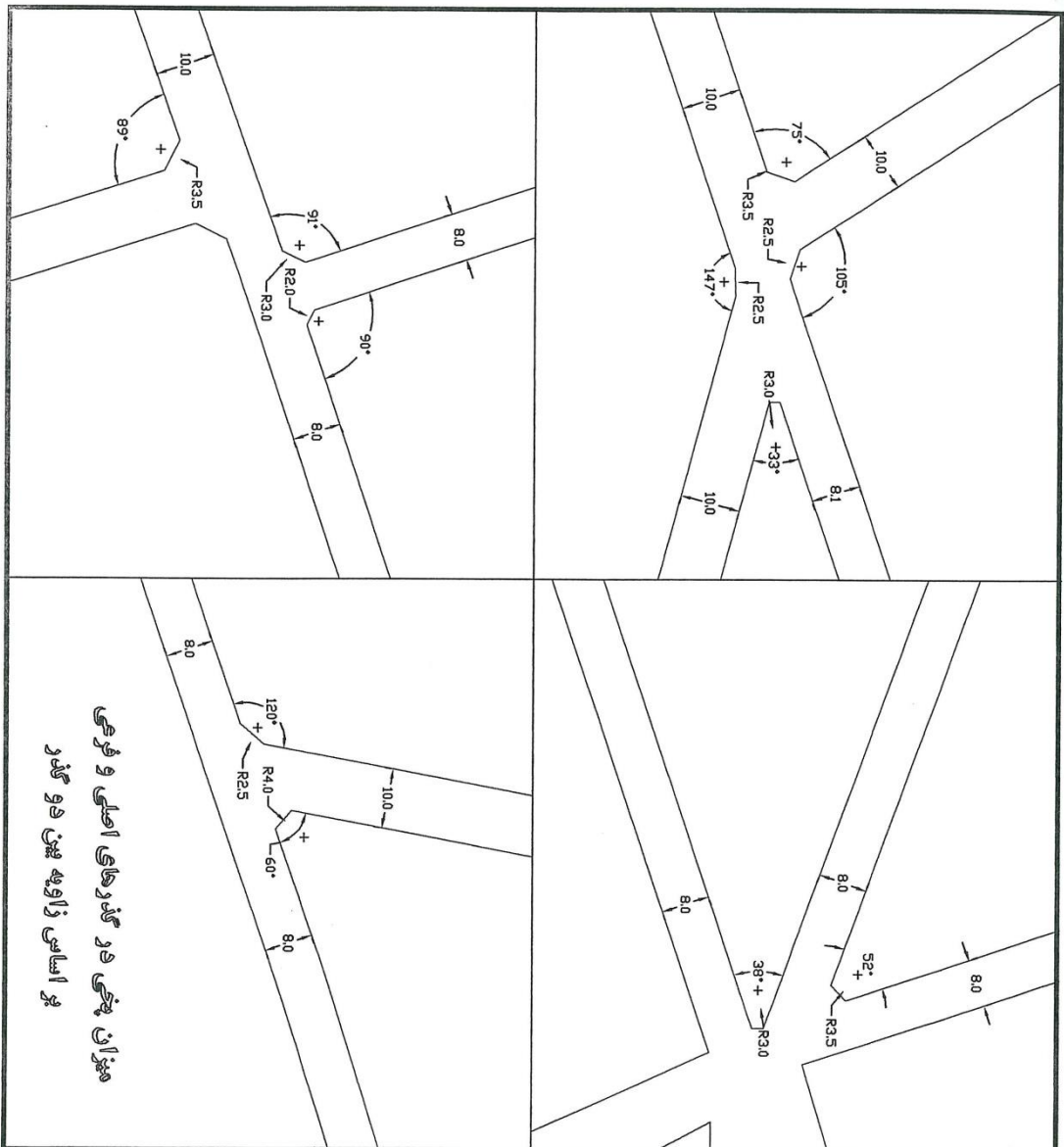
11/1-13	3/5	5	5	6	6	7	7	7/5	8	8/5	9	10	11
13/1-15	4	5	6	6/5	7	7/5	8	8/5	9	9/5	10	11	12
15/1-17	5	6	6	7	7/5	8	8/5	9	9/5	10	11	12	13
17/1-19	5	6	7	7/5	8	8	9	9/5	10	11	11	13	14
19/1-21	5	7	7	8	8/5	9	9	10	10/5	11	12	14	15
21/1-23	6	7	7/5	8/5	9	9/5	10	10/5	11	12	14	17	19
23/1-25	6	7/5	8	9	9/5	10	10/5	11	12	12/5	16	18	20
25/1-30	7	8	8/5	9/5	10	11	11	12	12/5	13	17	20	22
30/1-35	7	8/5	9	10	11	11	12	14	16	17	19	22	24
35/1-40	8	9	10	11	12	13	14	17	18	20	22	25	27
40/1-45	9	10	11	12	13	14	15	19	19	22	24	27	30



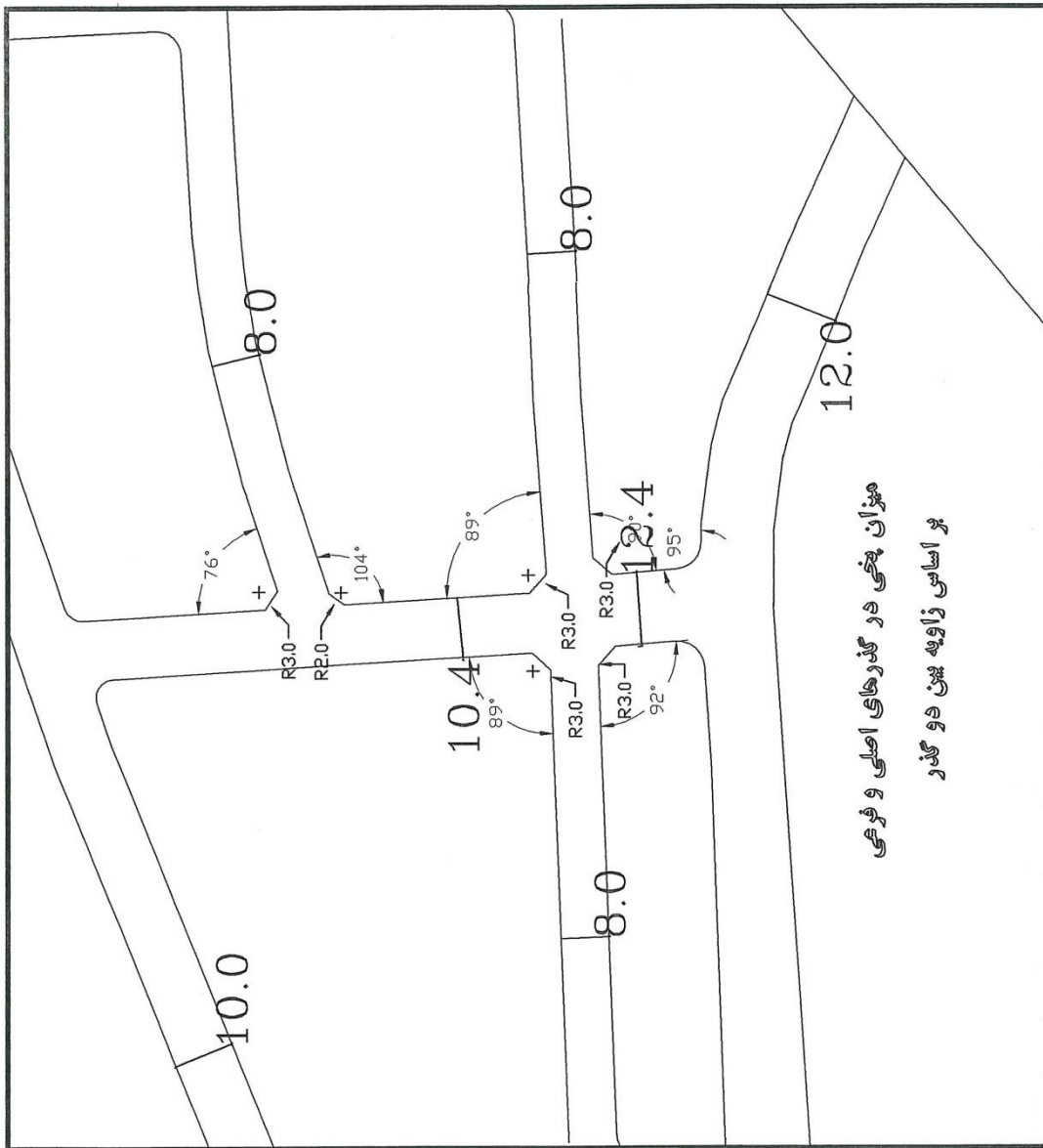
میزان پهنی در گذرهای اصلی و فرعی
 بر اساس زاویه بین دو گذر



میزان بختی در گذرهای اصلی و فرعی
بر اساس زاویه بین دو گذر

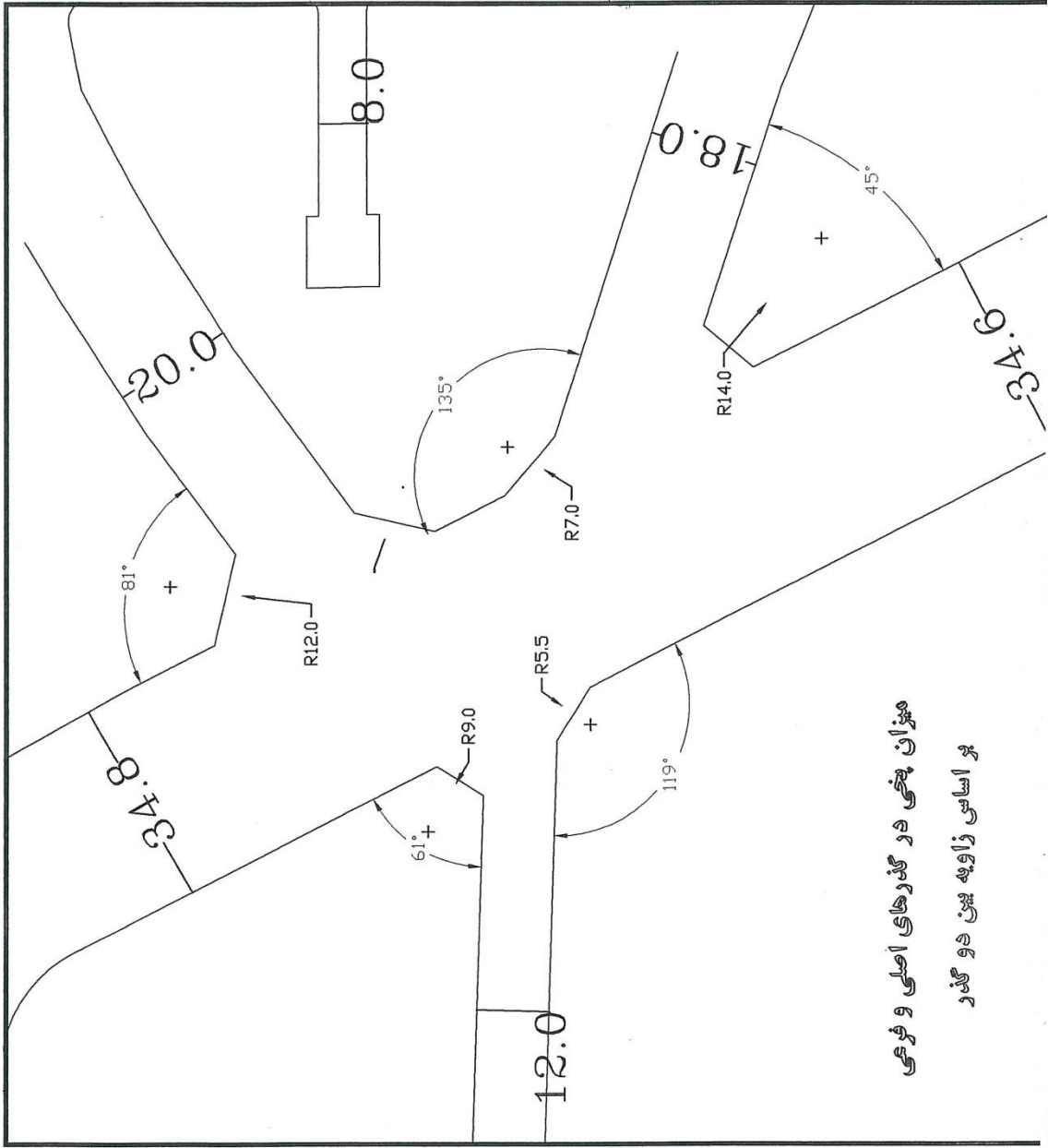


میزان بختی در گذرهای اصلی و فرعی
 بر اساس زاویه بین دو گذر



میزان پستی در گذرهای اصلی و فرعی

بر اساس زاویه بین دو گذر



میزان پهنی در گذرهای اصلی و فرعی
بر اساس زاویه بین دو گذر

ضوابط مربوط به تفکیک:

زمینهای داخل محدوده شهر می توانند با رعایت کامل نحوه استفاده از زمین که در نقشه کاربری اراضی پیشنهادی مشخص گردیده و همچنین با در نظر گرفتن کلیه ضوابط تفکیک و احداث بنا تفکیک گردند. هنگام تفکیک زمینهای فوق در کلیه گذرگاههایی که در طرح وضعیت آنها مشخص نگردیده لازم است مقررات گذر بندی شامل: عرض، طول و نوع آنها در رابطه با بن بست یا بن باز بودن آنها رعایت گردد. مالک اینگونه اراضی بهنگام تفکیک، موظف به واگذاری بلاعوض اراضی جهت تامین معابر دسترسی، به شهرداری و آماده سازی اراضی خواهد بود.

ضمناً نقشه تفکیکی اراضی از ۲۰۰۰ مترمربع تا ۵۰۰۰ متر مربع باید پس از تهیه و تأیید مهندس شهرساز دارای پروانه اشتغال به تأیید سازمان نظام مهندسی استان برسد و بیش از ۵۰۰۰ مترمربع به تأیید کمیسیون ماده ۵ برسد.

تبصره: ضمناً نقشه تفکیکی تا ۲۰۰۰ متر مربع پس از تهیه و تأیید مهندس شهرساز دارای پروانه اشتغال به تأیید سازمان نظام مهندسی شهرستان خمین برسد.

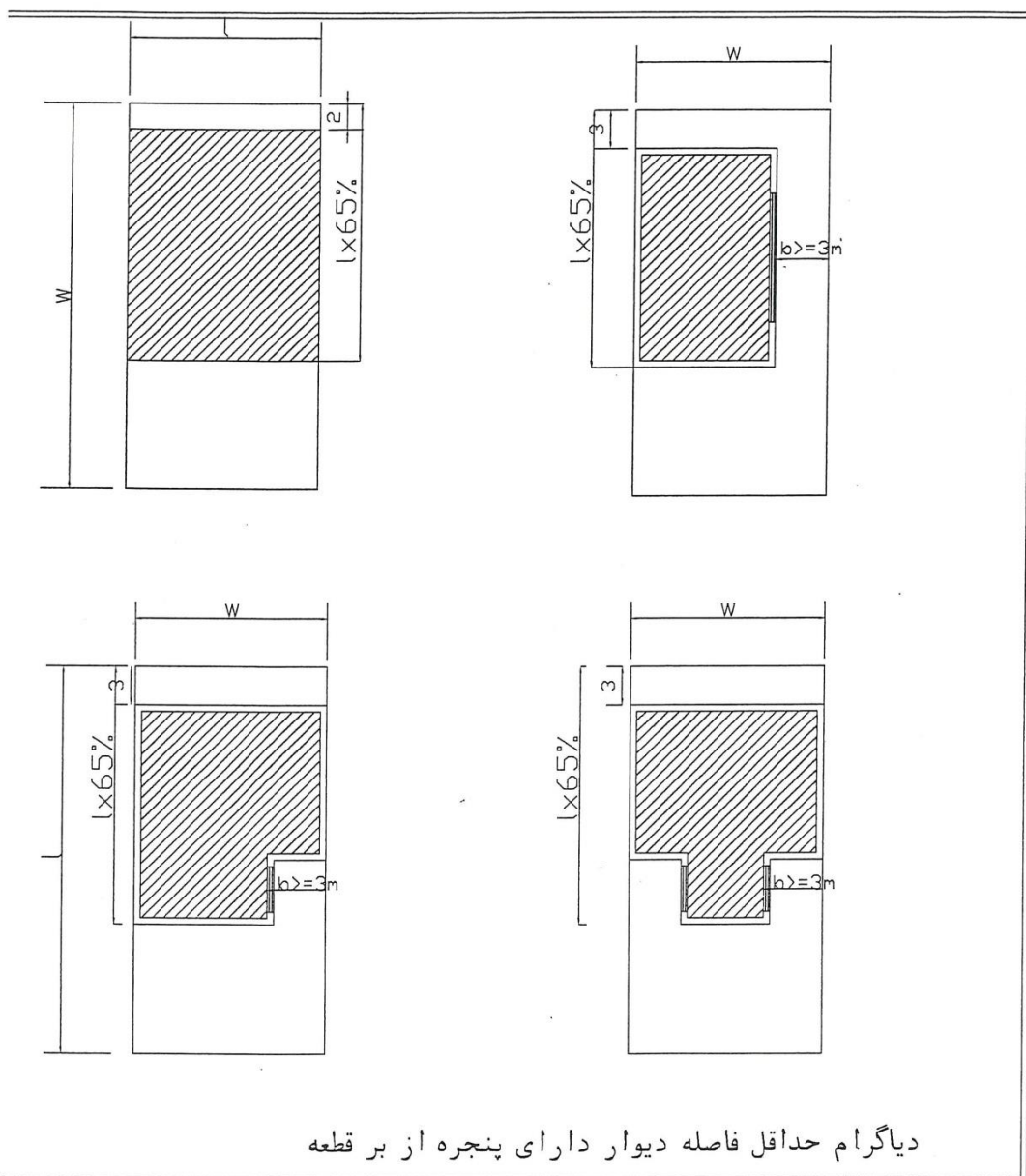
کلیه نقشه های تفکیکی با هر مساحت باید به امضای مهندس شهرساز دارای پروانه اشتغال برسد. صرفاً آن دسته از اراضی که قبل از تصویب طرح تفکیک و نقشه تفکیکی آنها مطابق ماده ۱۰۱ قانون شهرداریها به تایید کمیسیون ماده ۵ رسیده باشد، کماکان حسب کاربری مصوب معتبر می باشد. هر قطعه زمین را مطابق ضوابط طرح فقط یکبار می توان تفکیک نمود.

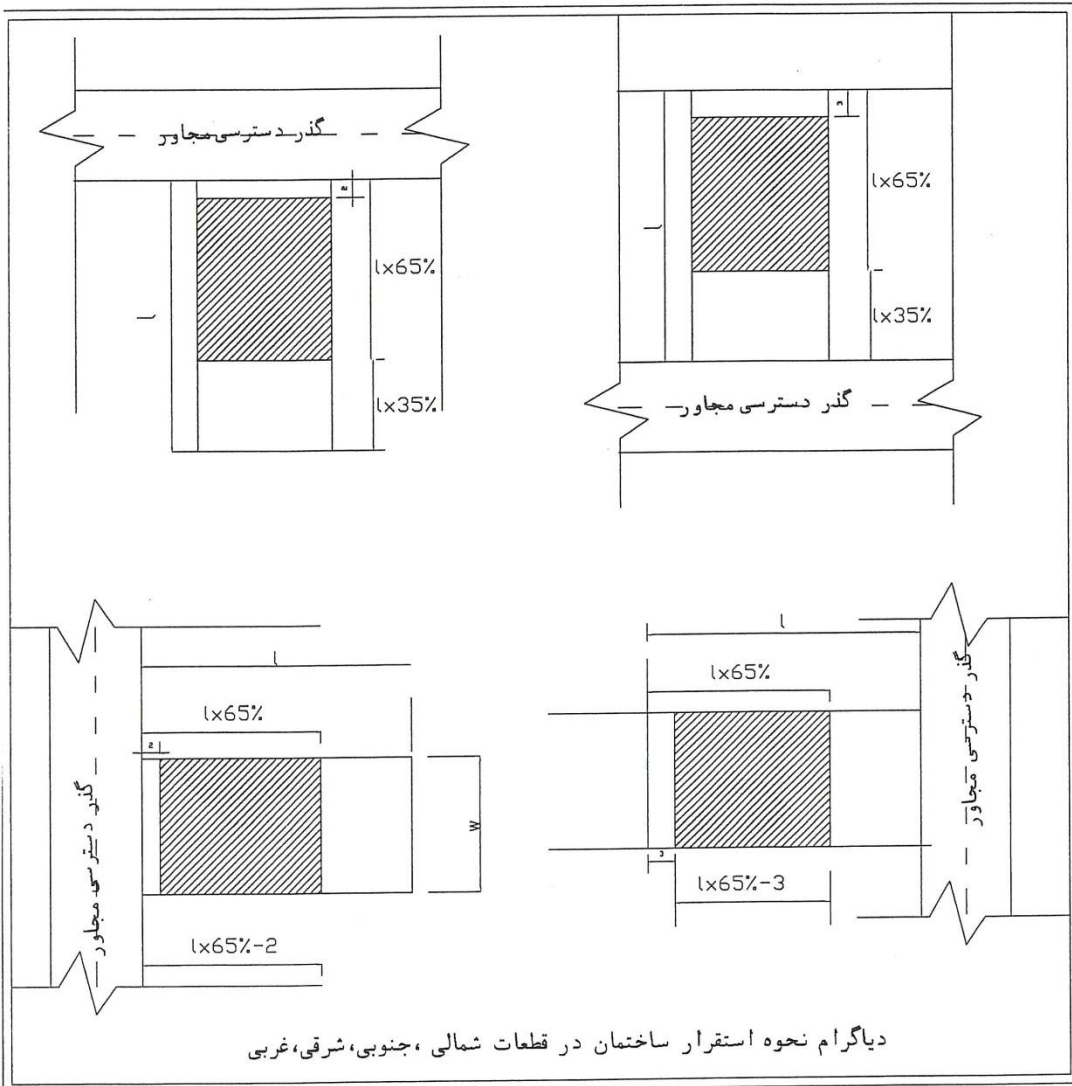
** محوطه های مشاع مجتمعهای مسکونی قابل تفکیک نمی باشد.

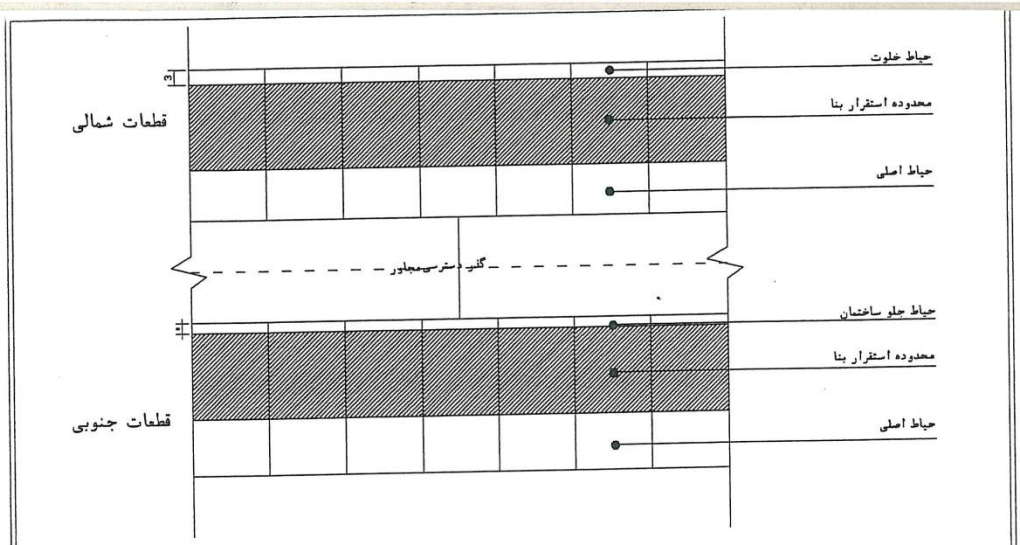
در تهیه طرحهای تفکیکی پیش بینی سهم اراضی مربوط به کاربریهای خدماتی محله و یا ناحیه و سرانه های مربوطه الزامی است.

- نحوه استقرار بنا

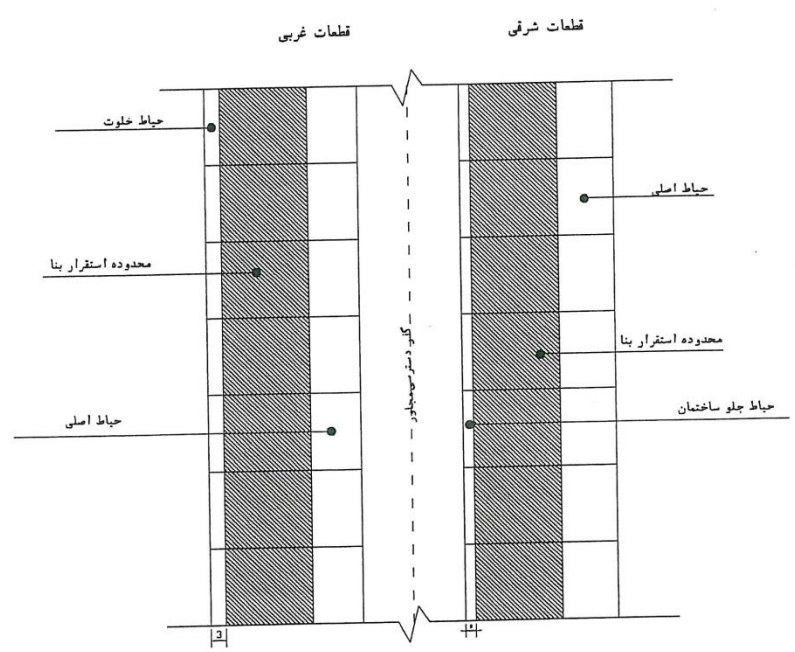
- ضوابط و معیارهای ساختمانی اراضی مسکونی در ارتباط با احداث بنا بصورت متمرکز، نورگیر بودن فضا و بهره مندی از تابش آفتاب، محل استقرار بنا، تعداد طبقات، حداکثر ارتفاع، احداث زیرزمین، سطح نورگیر و غیره بایستی مورد توجه قرار گیرد. (بافت موجود)



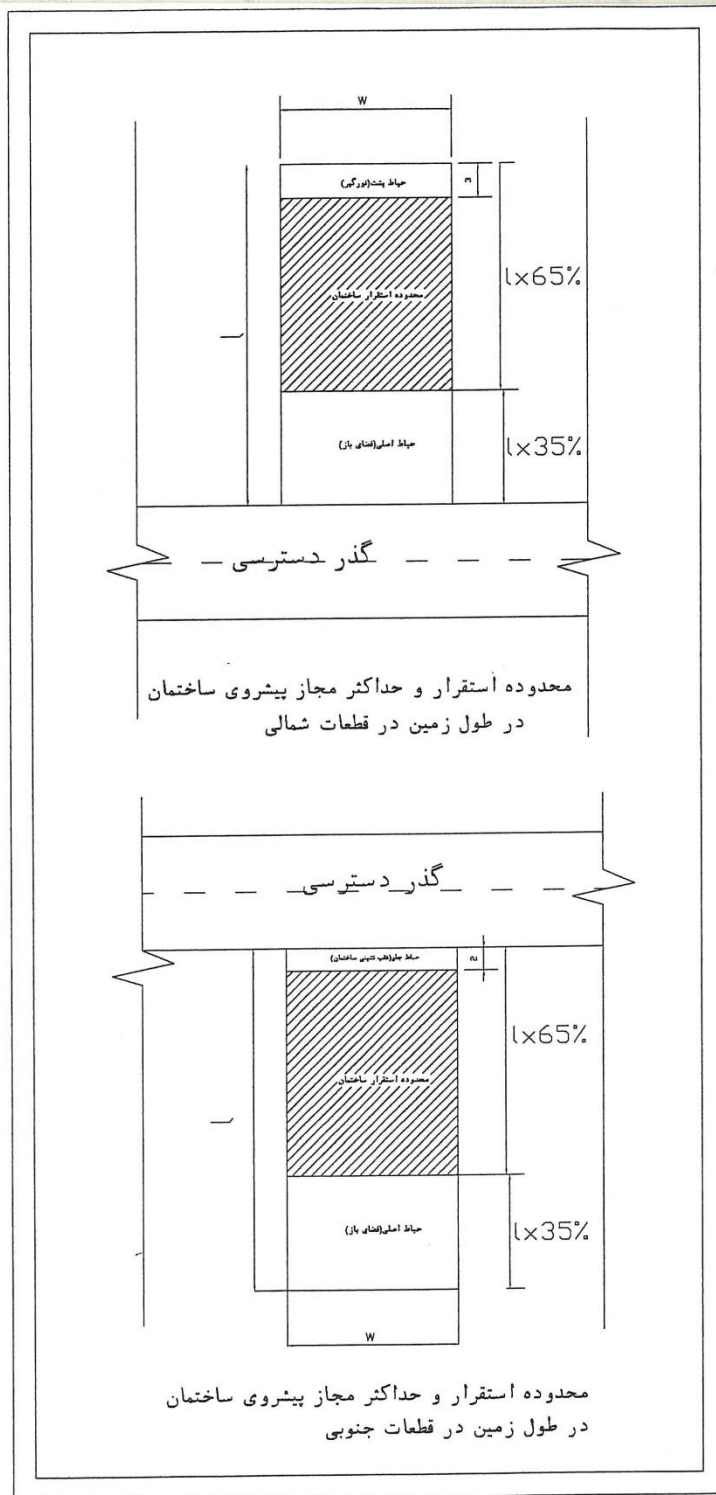




نحوه استقرار زمین در قطعات شمالی - جنوبی



نحوه استقرار ساختمان در قطعات شرقی - غربی



محدوده مجاز استقرار بنا در محدوده های توسعه جدید مطابق دستورالعمل (شکلهای پیوست) می باشد:

- احداث ساختمان در قطعات شمالی و جنوبی در محدوده شمال قطعه و در قطعات شرقی و غربی در محدوده غربی قطعه زمین با رعایت حداقل ۲ متر عقب نشینی از بر معبر (در قطعات جنوب و شرقی) و ۳ متر عقب نشینی از پلاک پشت آن در ضلع مخالف (در قطعات شمالی و غربی) مجاز می باشد. میزان پیشروی ساختمان در طول زمین حداکثر تا ۶۵٪ طول برهای جانبی آن امکان پذیر است. (پیوست)

تبصره ۱: در پلاکهایی که به علت کوچک بودن مساحت قطعه امکان عقب نشینی از پلاک پشت به اندازه ۳ متر میسر نباشد با نظر موافق شهرداری این میزان می تواند تا میزان ۲ متر تقلیل یابد.

تبصره ۲: در صورت تعبیه پنجره در نماهای جانبی، دیواری که دارای پنجره است (در طبقات بالای همکف) باید حداقل ۳ متر از بر قطعه فاصله داشته باشد. حداقل ارتفاع کف پنجره ۱/۷ متر می باشد.

تبصره ۳: در صورت احداث واحد تجاری در بر معبر، بشرط کاهش سطح اشغال ساختمان به اندازه سطح واحد تجاری، صرفاً واحد تجاری می تواند در بر معبر احداث گردد.

تبصره ۴: در ساختمانهای موجود جهت تجدید بنا رعایت حسن همجواری با نظر شهرداری لحاظ گردد.

سه - منطقه استقرار صنوف مزاحم

هرگونه صدور مجوز برای احداث واحدهای صنعتی، خدماتی و سایر کاربریهای مورد نیاز مشروط به تهیه طرح آماده سازی می باشد.

الف - در این منطقه استقرار عملکردهای زیر بلامانع است:

این منطقه که در نقشه های کاربری اراضی تثبیت شده برای استقرار عملکردهای ذیل در نظر گرفته شده است.

۱ - استقرار صنایع درب و پنجره سازی فلزی، تانکر سازی، صنایع چوب سبک و غیره با رعایت ضوابط خاص

۲ - خدمات کارگاهی خودرو شامل: تعویض روغن، تعمیرات خودرو، صافکاری، رنگ و غیره با رعایت ضوابط خاص

علاوه بر استقرار کاربریهای فوق الذکر به دلیل مجتمع بودن این مراکز استقرار کاربریهای رفاهی شامل: قهوه خانه، رستوران، محل سکونت نگهبان، مرکز اداری (مدیریت مجتمع) شعبه بانک با توجه به نیاز مجموعه بلامانع می باشد

- استقرار صنایع و خدمات کارگاهی، استقرار خدمات متمرکز بین راهی و تأسیسات مربوط به حمل و نقل و انبار و سردخانه پایانه مسافری، میادین میوه و تره بار، فضاهای نمایشگاهی، دفاتر اداری و تجاری و ...).

- عملکرد تجاری - خدماتی انتفاعی محله ای و ناحیه ای به شرط واگذاری حق تعیین کاربری برای واریز به صندوق عمران شهر.

چهار: منطقه عملکردهای مرتبط با جهانگردی

جدول ضوابط و مقررات تفکیک و چگونگی احداث بنا در اراضی با کاربری جهانگردی - پذیرایی

شرح	حداقل نصاب تفکیک	گروه بندی	حداکثر سطح اشغال (درصد)	حداکثر تراکم ساختمانی مجاز (درصد)	تعداد طبقه	حداقل عرض گذر	
مجتمع های تفریحی - توریستی	۲۰۰۰	کمتر از ۵۰۰۰ مترمربع	۵۰	۱۵۰	۳	+۱۲	
		۵۰۰۰ هزار مترمربع با یک هکتار	۴۰	۲۰۰	۵	+۱۴	
		۱ تا ۴ هکتار	۳۰	۲۱۰	۷	+۱۶	
		۲ تا ۵ هکتار	۲۵	۲۲۵	۹	+۲۰	
		بیشتر از ۵ هکتار	۲۵	۲۵۰	۱۰	+۲۴	
واحدهای رستوران و تالار پذیرایی	واحدهای پذیرایی مغازه ای	۴۰۰	۶۰	۲۴۰	۴	+۱۶	
		۵۰	۱۰۰	۱۰۰	۱	+۱۲	
واحدهای اقامتی	هتل و متل - آپارتمان	۳۰۰۰	۴۰	۴۰۰	۱۰	+۲۴	
		۲۵۰۰	۴۰	۲۴۰	۶	+۲۰	
		۲۰۰۰	۴۵	۲۲۵	۵	+۱۶	
		۱۵۰۰	۵۰	۱۵۰	۳	+۱۴	
		۱۰۰۰	۵۰	۱۵۰	۲	+۱۲	
	مسافر خانه (مهانپذیر)	۵۰۰	ممتاز	۶۰	۲۴۰	۴	+۱۶
		۴۰۰	درجه یک	۶۰	۱۸۰	۳	+۱۲
		۳۰۰	درجه دو	۶۰	۲۰۰	۳	+۱۰
		۳۰۰	درجه سه	۶۰	۲۰۰	۳	+۱۰

- بررسی و تصویب هرگونه مغایرت (تغییر کاربری - سطح اشغال - تراکم - تعداد طبقات و....) با کسب موافقت سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری استان و بررسی کارشناسی در کمیته فنی و کمیسیون ماده ۵ خواهد رسید ، مجاز خواهد بود.

پنج - منطقه حرایم قانونی:

این منطقه دربرگیرنده حرایم قانونی عبور شبکه گاز، انتقال نیروی برق، رودخانه ها، نهرها و مسیلهها بوده و هیچگونه عملکرد شهری در هیچ مقیاسی نمی تواند در این نوع از حریم مستقر گردد و رعایت حریم قانونی این منطقه برای دیگر عملکردهای شهری که در لبه این حرایم ساخته میشوند الزامی است در صورت دریافت مجوز از سازمانهای ذیربط این حریم ها می تواند به صورت فضای سبز خطی و یا استفاده برای شبکه های عبور و مرور شهری مورد استفاده قرار گیرند.

شش - منطقه باغات و مزارع:

مناطق که در نقشه کاربرد اراضی (نقشه منطقه بندی کاربریها) به عنوان منطقه باغات و مزارع اعلام گردیده عملکردهای کشاورزی (کشت و برداشت) و هر گونه ساخت و ساز به تفکیک در منطقه باغات و مزارع تابع دستورالعمل قانون ماده ۱۴ زمین شهری است.

هفت - منطقه حمل و نقل و انبارها:

این منطقه مخصوص استقرار پایانه ها و انبارها و پارکینگهای عمومی می باشد و صرفاً ایجاد ترمینال و گاراژهای مسافربری و باربری، مراکز سوختگیری وسائط نقلیه عمومی و مراکز توزیع کالاهای عمده و پارکینگ وسائط نقلیه در آنها طبق ضوابط طرح بلامانع است.

هشت - منطقه حریم شهر

در حریم شهر ضوابط طرح مصوب توسعه و عمران ناحیه خمین ملاک عمل خواهد بود.

– مقررات ساختمانی مربوط به سایر حوزه های فعالیتی در شهر و منطقه توسعه

این حوزه ها عبارتند از: حوزه های تجاری، اداری، حوزه مجتمع های بهداشتی و درمانی، حوزه مجتمع های آموزش، حوزه اراضی مجتمع های فرهنگی و اجتماعی، حوزه اراضی مجتمع های ورزشی، حوزه اراضی پارک و فضای سبز عمومی، حوزه صنایع کارگاهی، حوزه پایانه ها و انبارها

– ضوابط عمومی ساختمانهای مسکونی

- موقعیت قرارگیری بنا در زمین با توجه به دسترسی های موجود تعیین می گردد.
- در صورتی که دسترسی به قطعه از شمال و یا جنوب قطعه باشد ساختمان طبق ضوابط احداث بنا امکان نورگیری از ضلع جنوبی را ایجاد نماید، ساختمان طبق ضوابط و در ضلع شمالی زمین باید احداث گردد. در غیر اینصورت ساختمان باید در ضلع غربی ایجاد گردد.
- حداکثر ارتفاع مجاز در هر طبقه بنای مسکونی ۳ متر از کف تا زیرسقف می باشد.
- ارتفاع مجاز برای زیرزمین ۲/۸ متر است و ۱/۵ متر ارتفاع نورگیر از کف معبر تا روی سقف میباشد.
- سطح پیلوتی اگر چنانچه برای پارکینگ ساخته شوند به عنوان سطح مجاز محاسبه نمیگردد. حداکثر ارتفاع مجاز برای پیلوتی از کف تا زیرسقف ۲/۴ متر است. حداکثر مساحت پیلوتی ها در هر ساختمان به میزان تعداد واحد پارکینگ همان ساختمان تعیین می شود افزایش ارتفاع بنا در سطحی که پیلوتی واقع شده است به میزان اختلاف ارتفاع مجاز بلامانع است.
- ارتفاع مجاز ساختمان مجموع ارتفاع های مجاز برای طبقات خواهد بود که در مجوز ساختمان قید خواهد شد.
- سطح بالکن رو به حیاط منازل به عنوان $\frac{1}{2}$ در سطح زیربنا محاسبه می گردد.

- احداث توالی در گوشه حیاط به مساحت حداکثر ۲/۵ مترمربع بلامانع است و مساحت آن جزء مساحت زیربنای مجاز محاسبه نمی گردد.
- برای هر واحد مسکونی ، تأمین یک واحد پارکینگ ضروری است.
- منظور از واحد پارکینگ سطح مستقل به مساحت ۲۵ مترمربع است. و در قطعات شمالی ۱۵ متر در صورت استفاده از فضای غیر مفید از حیاط استفاده می شود
- تأمین پارکینگ در قطعات جنوبی و شمالی بصورت زیرزمین و یا پیلوت در صورت توجیه فنی بلامانع است.

جدول ضوابط تراکم ساختمانهای مسکونی شهر خمین شماره (۱)

مساحت زمین						معتبر دسترسی	تراکم
۳۰۰ به بالا		۲۰۰-۳۰۰		۱۵۰-۲۰۰			
تراکم ساختمانی	سطح اشغال	تراکم ساختمانی	سطح اشغال	تراکم ساختمانی	سطح اشغال		
%۱۲۰	%۶۰	%۱۲۰	%۶۰	%۱۲۰	%۶۰	کمتر از ۸	
%۱۶۵	%۵۵	%۱۶۵	%۵۵	%۱۶۵	%۵۵	۸-۱۲	
%۲۲۰	%۵۵	%۲۲۰	%۵۵	%۱۶۵	%۵۵	۱۲-۲۴	
%۲۵۰	%۵۰	%۲۲۰	%۵۵	%۱۶۵	%۵۵	۲۴-۴۵	

تبصره ۱: در پهنه سه شهر ضوابط و مقررات ساختمانی از قبیل تراکم و سطح اشغال تابع ضوابط طرح

بافت قدیم خمین خواهد بود

تبصره ۲: قطعات موجودی که مساحت آنها زیر حدنصاب تفکیک بوده، در صورت تجمیع با قطعات

مجاور ۱۰٪ تراکم تشویقی علاوه بر ضوابط طرح تفصیلی تعلق خواهد گرفت.

تبصره ۳: حداکثر تعداد طبقات در پهنه مجاور بافت تاریخی (نقشه پیوست) ۴ طبقه روی پیلوت می باشد.

تبصره ۴: در قطعات مسکونی موجود بین ۱۲۰ تا ۱۵۰ مترمربع دارای سند شش دانگ حداکثر سطح اشغال ۶۰ درصد، دو طبقه روی پیلوت و تراکم ساختمانی ۱۲۰ درصد است. در قطعات زیر ۱۲۰ مترمربع، ۸۰ متر مربع سطح اشغال در یک طبقه روی پیلوت با رعایت ۲۰ متر مربع حداقل فضای باز و تامین پارکینگ بنا احداث گردد.

تبصره ۵: احداث بنا در اراضی کمتر از ۱۰۰ متر مربع که دارای سند شش دانگ می باشند با رعایت حداقل سطح مفید واحد مسکونی (۷۰ متر مربع) و باقی آن فضای باز ، در یک طبقه روی پیلوت واحداث بنا در اراضی کمتر از ۷۰ متر مربع ، در یک طبقه روی پیلوت در ۱۰۰ درصد سطح اشغال با رعایت تامین نور و سایر ضوابط بنا امکان پذیر می باشد.

تبصره ۶: تامین حداقل ۲۰ متر مربع فضای باز در کلیه قطعات مسکونی الزامی است .

تبصره ۷: حداقل سطح مفید واحدهای مسکونی ۷۰ متر مربع می باشد .

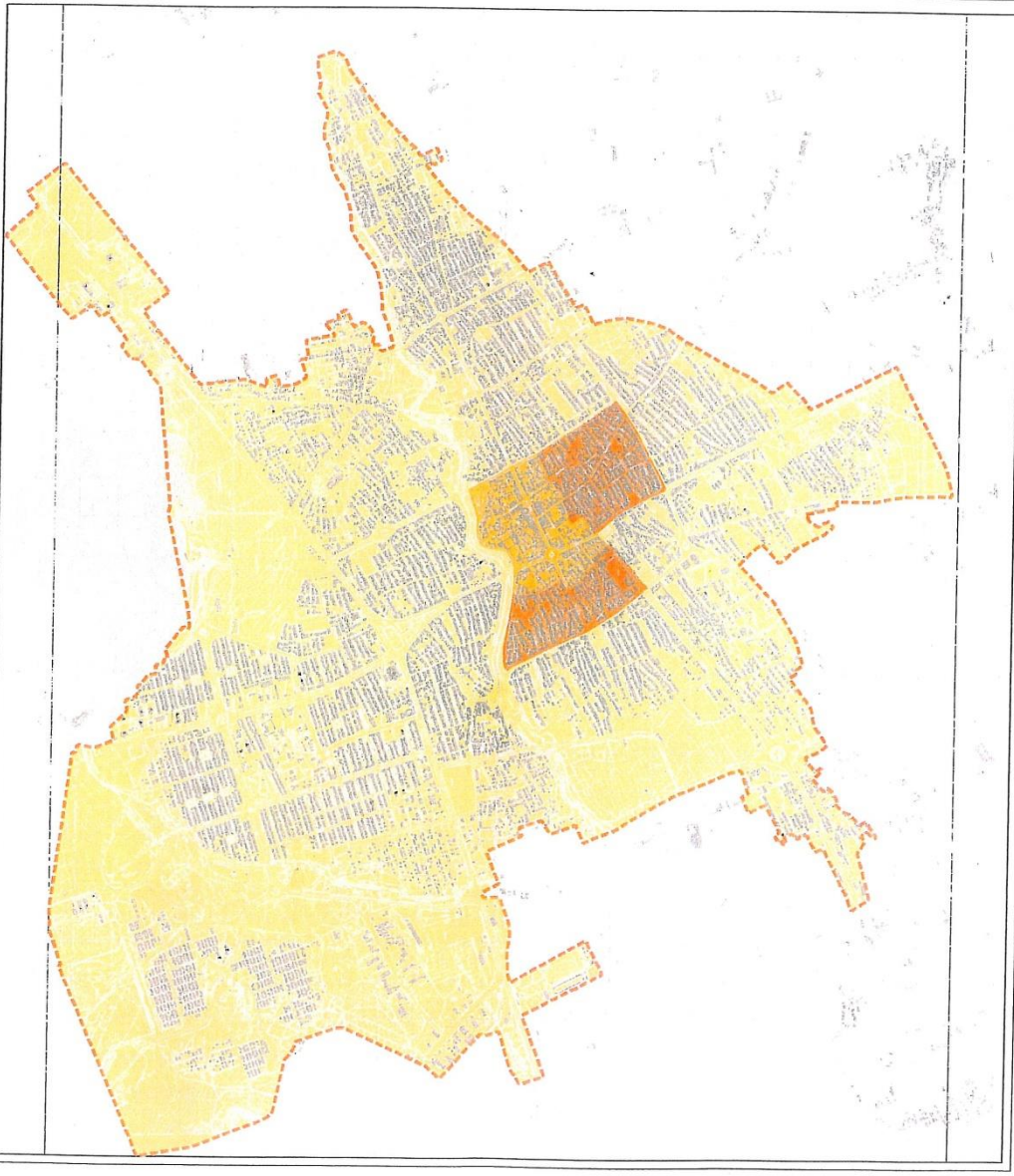
سازمان مسکن و شهرسازی استان مرکزی
مرکز تحقیقاتی شهرنشینی

موضوع: منطقه اراضی مسکونی

مقیاس: ۱:۱۰۰۰

- منطقه اراضی مسکونی
- منطقه با مساحت کمتر از ۵۰۰ متر مربع
- منطقه با مساحت از ۵۰۰ تا ۱۰۰۰ متر مربع

شماره نقشه: ۱۰۰۰
تاریخ: ۱۳۸۵
مقیاس: ۱:۱۰۰۰
سازمان مسکن و شهرسازی استان مرکزی
مرکز تحقیقاتی شهرنشینی
CONSULTING ARCHITECTS & ENGINEERS



تبصره ۸: در پهنه تفکیکی مسکونی ۲ حداقل تفکیک ۱۵۰ متر مربع و در پهنه تفکیکی سه حداقل تفکیک ۱۸۰ متر مربع است.

تبصره ۹: در قطعات با گذرهای ۸ متر و بالای ۸ متر سطح اشغال ۶۰٪ با تراکم حداکثر ۱۲۰٪ بلامانع است.

تبصره ۱۰: در مجتمع سازی فاصله ساختمان از پلاکهای مجاور زمین ۴ طبقه ۳ متر و ۵ طبقه (با هماهنگی و صلاح دید شهرداری) خواهد بود.

ضوابط بلندمرتبه سازی

- حداقل مساحت زمین جهت بلندمرتبه سازی ۱۰۰۰ متر مربع می باشد
- بلندمرتبه سازی در بر معابر با عرض حداقل ۲۰ متر به بالا مجاز می باشد
- تراکم پایه ۱۰۰٪ می باشد
- قطعات تفکیکی با حداقل عرض زمین (عرض مشرف به معبر) نبایستی کمتر از ۱۵ متر باشد
- حداکثر سطح اشغال در همکف ۴۰ درصد و ۶۰ درصد مازاد به عنوان فضای باز خواهد بود که عبور و سایط نقلیه متعلق به ساکنان مجتمع بصورت مسطح و با رامپ از فضای آزاد مجاز می باشد.
- کل سطح طبقه همکف می تواند بصورت پیلوت برای تامین پارکینگ و راههای ارتباطی (راه پله و آسانسور) و سرسرای عمومی (لابی) مورد استفاده قرار گیرد
- احداث زیرزمین به وسعت همکف (در طبقه تحتانی همکف) برای تامین پارکینگ و فضاهای عمومی شامل (موتورخانه و انباری) مجاز است
- ارتفاع پیلوت حداکثر ۲/۴۰ و ارتفاع زیرزمین حداکثر ۲/۳۰ متر تعیین می گردد.
- پیلوت و زیرزمین تواما جهت تامین پارکینگ بلامانع است.
- حداکثر نورگیر زیرزمین ۱/۲۰ متر از کف تمام شده معابر یا محوطه قطعه خواهد بود

سازمان مسکن و شهرسازی استان مرکزی
 طرح تفصیلی شهر خمین

مقیاس نقشه: ۱:۱۰۰۰۰
 پهنای باند: ۱۰۰ متر

- : محله
- : پهنه سه
- : پهنه دو
- : پهنه یکی
- : محدوده



مقیاس نقشه: ۱:۱۰۰۰۰
 پهنای باند: ۱۰۰ متر

موسسه مهندسی مشاور
م. ن. CONSULTING ARCHITECTS & ENGS

- حداکثر تعداد طبقات مسکونی در ۶ طبقه بدون احتساب زیرزمین و پیلوت جزء طبقات می باشد.
- حداقل سطح مفید واحدهای مسکونی ۷۰ متر مربع می باشد
- محل استقرار فضاهای مشاعی می بایستی به نحوی در پلان معماری طراحی گردند که کلیه ساکنان مستقیماً به آن دسترسی داشته باشند
- نصب آسانسور در ساختمانهای ۴ طبقه و بیشتر الزامی است (پیلوت جزء طبقات محسوب نمی شود)
- در مبحث آسانسور رعایت مقررات ملی ساختمان الزامی است
- زیربنای پیلوت و زیرزمین و پله فرار و پله اصلی داخلی جزء تراکم محسوب نمی گردد
- در نظر گرفتن درز انقطاع به اندازه ۲ درصد ارتفاع ساختمان (تراز روی فونداسیون تا تراز پوشش نهایی) در مجاور پلاکهای اطراف الزامی است
- به ازای هر واحد مسکونی می بایست یک پارکینگ در نظر گرفته شود.
- چنانچه تعداد واحدهای مسکونی در یک قطعه ۱۰ واحد و بیشتر باشد، احداث محل بازی بچه ها حداقل ۴۰ متر مربع، لابی حداقل ۵۰ متر مربع، نگهبانی و اطلاعات و یک اتاق هیئت مدیره حداقل ۲۵ متر مربع الزامی است. کلیه فضاهای فوق الذکر مشاعی بوده و میبایستی در همکف در نظر گرفته می شود
- کلیه سطوح فضاهای مشاعی جزء تراکم مجاز مسکونی محسوب نمی گردند ولی شامل پرداخت عوارض صدور پروانه می باشد
- حداکثر تراکم ساختمانی ۲۴۰ درصد می باشد
- راه پله فرار مطابق ضوابط مقررات ملی ساختمان (مبحث ۳) می بایست رعایت گردد.
- حداقل فاصله دو بلوک ساختمانی از هم باید $\frac{1}{2}$ مجموع ارتفاع دو بلوک ساختمانی باشد

- حداقل فاصله بلوکهای ساختمانی از مرز پلاکهای مجاور، ۶ طبقه ۵ متر و بالاتر از آن به ازای هر طبقه ۱ متر به حریم اضافه می گردد.
- ایجاد روزنه یا پنجره از لبه های زمین به سمت پلاکهای مجاور مجاز نمی باشد.
- در رابطه با مسکن مهر ضوابط مربوطه لحاظ گردد.
- قطعات تفکیکی که در طرح قبلی بعنوان انبوه سازی در نظر گرفته شده و مساحت آنها کمتر از ۱۰۰۰ متری باشد، طبق ضوابط بلندمرتبه سازی اعمال گردد.

مقررات شهرسازی مربوط به نماسازی:

- کلیه ساختمانهای شخصی و دولتی برای حفظ سیمای شهر می بایستی مطابق دستورالعمل شورای عالی معماری و شهرسازی مصوب ۱۳۸۷/۹/۲۵ نماسازی شوند و در غیر این صورت پایانکار صادر نخواهد شد. - در ساختمانهای بلند (بیش از سه طبقه) که در مجاور معابر اصلی قرار گرفته اند در صورت استفاده از سنگ پلاک در نما می بایستی برای تامین ایمنی پیاده ها نصب سنگ به صورت اسکوب و یا رول پلاک اجرا گردد تا از سقوط سنگ جلوگیری گردد.

ضوابط مربوط به بازوهای ساختمانها به حیاط ها و حیاط خلوتها:

- در ساختمانهای منفصل ایجاد روزنه و پنجره در هر چهار طرف بنا با رعایت شرایط ذیل مجاز است.
- در ساختمانهای پیوسته (ردیفی) ایجاد روزنه و پنجره در نماهای شمالی و جنوبی و اصلی مجاز و در بدنه شرقی و غربی مجاور قطعه و چسبیده به آن با رعایت زیر بلامانع است.
- روزنه، نورگیرها و پنجره باید غیر اصلی بوده و به گونه ای باشد که اگر در اثر احداث بنا در جوار قطعه مذکور کور شوند هیچگونه اثر منفی در فضای مربوطه از نظر نورگیری و دسترسی به هوا به وجود نیاید.
- پنجره های غیرباز شو (با بخش زیرین پنجره های باز شو) می توانند در هر ارتفاعی واقع شوند ولی شیشه آنها تا ارتفاع ۱/۷ متر می باید مات باشد.

- در مجتمع های مسکونی در مواردیکه اتاقهای اصلی (سالن نهارخوری و اطاق خوابها و نشیمن) دو واحد در مقابل هم قرار گیرند نباید بازشوها در فاصله ای کمتر از ۶ متر باشند.
- کلیه اتاقهای اصلی و راهروها و هالها درانبه مسکونی باید دارای نور و تهویه طبیعی باشند.
- فضای حیاط خلوت جهت استفاده نورگیری، آشپزخانه حداقل ۶ متر مربع که یک ضلع آن باید حداقل ۲ مترعرض داشته باشد.
- فضای حیاط خلوت جهت استفاده نورگیری اتاقها حداقل ۱۰ متر مربع و یک ضلع آن کمتر از ۳ متر نباشد.
- نورگیرها با تهویه حمام ها و دستشویی و توالت داخل ساختمان با رعایت تهویه حداقل ۵۰×۵۰ درنظر گرفته شود.

- مقررات مربوط به فضاها و تاسیسات روی بام، پله فرار و کولر گازی:

- تاسیسات روی بام بایستی با دیوارهای مشبک از دید مخفی باشند و به ارتفاع ۱۵ سانتیمتر بلندتر از وسائل تاسیساتی که درون آن قرار می گیرند احداث شوند ارتفاع جان پناه حداقل ۸۰ سانتیمتر تعیین می گردد.
- احداث پله فرار برای ساختمانها طبق ضوابط و مقررات ملی ساختمان ضروری است.
- نصب هر گونه هواکش و کولر گازی در ارتفاع کمتر از ۳/۵ متر از کف معبر مجاور ممنوع است.
- دسترسی به پله فرار از تمامی واحدهای مسکونی بطور مستقیم و مستقل باید در نظر گرفته شود.
- پله فرار به صورت مدور ممنوع است و می بایستی به صورت رفت و برگشت باشد.
- ضوابط آتش نشانی طبق مقررات ملی ساختمان ضروری است.
- پله فرار جزء سطح اشغال محاسبه می گردد ولی جزء تراکم و زیربنا محاسبه نمی گردد.

نحوه استفاده از کاربری تجاری

استفاده مجاز

واحدهای تجاری (عمده فروشی - خرده فروشی) دفتر خدمات فرهنگی - جهانگردی - پذیرایی - مطب پزشکان - واحدهای بهداشتی و درمانی (تزریقات و پانسمان) - پارکینگ - واحدهای بازرگانی و مبادلات مجاز میباشد.

استفاده مشروط:

احداث کارگاههای غیر مزاحم شهری مشروط به رعایت ضوابط زیست محیطی (تائید اداره کل حفاظت محیط زیست) و عدم مشکلات جانبی برای واحدهای همسایگی مجاز است.

استفاده ممنوع :

استقرار هر گونه کاربری به جز موارد فوق در منطقه مختلط ممنوع میباشد.
کاربری های تجاری به صورت سیال پیشنهاد گردیده که جریات اجرایی آن در طرح تفصیلی به شرح زیر است

ضوابط احداث واحدهای تجاری شهرخمين بشرح زیر می باشد:

عرض معبر	مساحت مجاز (مترمربع)	تعداد واحد تجاری	مساحت هر واحد تجاری
۱۰ تا ۱۴ متر	حداکثر ۱۰ درصد قطعه	حداکثر ۱ واحد	حداقل ۱۸ مترمربع
۱۴ تا ۲۰ متر	حداکثر ۱۲ درصد قطعه	حداکثر ۲ واحد	حداقل ۲۰ مترمربع
۲۰ متر به بالا	حداکثر ۱۷ درصد قطعه	حداکثر ۳ واحد	حداقل ۲۰ مترمربع

تبصره ۱: احداث واحدهای تجاری طبق جدول فوق فقط در قطعات جنوبی که بنا در مجاورت

معبراحداث می گردد، امکان پذیر می باشد.

تبصره ۲: احداث واحدهای تجاری در قطعات شمالی (که حیاط در مجاورت معبر قرار می گیرد) در صورتی که عرض معبر ۱۸ متر و بالاتر امکان پذیر خواهد بود، عرض معبر ۱۸ متر تعیین گردد.

تبصره ۳: با توجه به اینکه اکثر بناها در قطعات شمالی شکل گرفته و حیاط آنها در مجاورت معبر قرار گرفته است، لذا به جهت جلوگیری از ایجاد مشکلات اجتماعی و یکسان سازی ضوابط و عدم مغایرت با ضابطه طرح تفصیلی مصوب فعلی، احداث واحدهای تجاری موضوع تبصره ۲ در مجاورت معبر و با ارتفاع حداکثر ۳ متر و با کسر سطح اشغال مجاز بنا مقدور می باشد و ضمناً احداث یک واحد تجاری حداکثر امکان پذیر است.

تبصره ۴: رعایت حداقل ۳/۵ متر عرض برای هرواحد تجاری الزامی خواهد بود.

تبصره ۵: به ازای هرواحد تجاری احداث یک واحد پارکینگ و برای بیش از ۲۰ مترمربع زیربنا به ازای هر ۱ تا ۲۰ مترمربع زیربنای مازاد نیز یک واحد پارکینگ الزامی است. مساحت هرواحد پارکینگ ۲۵ مترمربع می باشد.

تبصره ۶: واحدهای تجاری موجود که براساس مقررات قانونی احداث شده اند از جدول فوق الذکر کسر می شود و در صورت نداشتن پارکینگ، تامین پارکینگ به ازای هرواحد مصوب الزامی است.

تبصره ۷: رعایت سایر ضوابط و مقررات جاری الزامی است.

تبصره ۸: احداث بنا در قطعاتی که قبل از تصویب طرح تفصیلی فعلی بصورت قانونی توسط شهرداری تفکیک و دارای کاربری تجاری می باشند به همان میزان مساحت با رعایت سایر ضوابط و مقررات جاری امکانپذیر است.

ضوابط احداث پاساژ برای شهر (مجتمع تجاری)

پاساژ شامل مجموعه ای تجاری با راهروی پوشیده مشترک است. مساحت زمین هر پاساژ در تفکیکی های جدید حداقل ۵۰۰ مترمربع خواهد بود.

- حداقل سطح تفکیک مفید برای هر واحد تجاری (مغازه) برابر ۱۸ مترمربع و حداقل عرض آن ۳/۵ متر باشد.
- تفکیک اراضی واحدهای تجاری به قطعات حداقل ۱۸۰ مترمربع مجاز است
- تفکیک واحدهای تجاری ساخته شده که در برداشت وضع موجود این طرح شناسائی شده باشد قابل تفکیک به اندازه مساحت وضع موجود می باشد
- در تجاری های سطح شهر حداقل سطح تفکیک براساس جدول ضوابط واحدهای تجاری تعیین می گردد
- حداقل ۳۰ درصد سطح کل زمین می بایست به رهروی عمومی اختصاص یابد.
- تامین پارکینگ مطابق با جدول ضوابط مربوط به پارکینگ خواهد بود.
- راهروهای عمومی درون پاساژ جزء سطح زیربنا محسوب می شود.
- میزان ارتفاع طبقه همکف حداقل ۳/۵ متر از سقف تا کف خواهد بود و همچنین در طبقات حداقل ۲/۸۰ و حداکثر ۳ متر می باشد.
- کف طبقه همکف می بایست حداقل ۳۰ سانتی متر از کف پیاده رو بالاتر باشد.
- هر پاساژ می بایست دارای یک ورودی و خروجی اصلی و یک خروجی اضطراری باشد.
- هر پاساژ می بایست دارای شیرآب آتش نشانی به اندازه کافی باشد (به تشخیص سازمان آتش نشانی)
- حداقل سطح نورگیر برابر ۱۰ درصد سطح زیربنای هر طبقه خواهد بود.
- سطح نورگیر (به جز راهروی عمومی) و راه پله جزء سطح زیر بنا محسوب نمی گردد.
- پیش آمدگی برای پاساژ ممنوع است.
- احداث سرویس بهداشتی در داخل مجموعه های تجاری به ازای هر ۵ واحد یک توالت و دستشویی می باشد.

- سطح اشغال

- حداکثر سطح اشغال بناهای تجاری بصورت پاساژ یا مجتمع تجاری ۷۰٪ سطح زمین

- تراکم ساختمانی

- حداکثر تراکم ساختمان تجاری، پاساژ، مجتمع های تجاری برابر تراکم ساختمان مسکونی مجاور
- مجتمع های تجاری و پاساژها می بایستی حداقل به میزان عرض پیاده رو (که حداقل از دو متر کمتر نباشد) از معبر مجاور عقب نشینی کنند. بدیهی است ملاک محاسبه تراکم مساحت زمین قبل از کسر عقب نشینی است.
- طرح معماری اینگونه مجتمع های تجاری و پاساژها که در چارچوب ضوابط و مقررات طرح تهیه شده است، پس از تصویب کمیسیون ماده پنج استان ملاک عمل شهرداری می باشد.
- احداث مجتمع های تجاری در مجاورت خیابانهای با عرض بیش از ۲۴ متر به شرط کسب نظر موافق شهرداری و تامین پارکینگ مورد نیاز بلامانع است.

- تعداد طبقات و ارتفاع

- حداکثر تعداد طبقات و ارتفاع مجتمع های تجاری و پاساژ مشابه ضوابط مربوط به قطعات مسکونی در حوزه تراکمی مجاور آن می باشد.
- حداقل ارتفاع هر واحد تجاری بدون احداث نیم طبقه حداقل ۳/۵ متر
- احداث نیم طبقه بالکن در واحدهای تجاری تا حد ۵۰٪ مساحت واحد تجاری با ارتفاع ۵ متر بلامانع است.
- احداث نیم طبقه در واحدهای تجاری که کمتر از ۵ متر ارتفاع داشته باشد، مجاز نمی باشد.

- حداقل عرض قطعه زمین

- حداقل عرض زمین در قطعات تجاری که بصورت مجموعه های تجاری ساخته می شوند، ۱۵ متر است.

تبصره : تجدید بنای واحدهای تجاری در وضعیت تجاری موجود (سطح اشغال و تراکم) در صورت پرداخت عوارض به شهرداری و رعایت سایر ضوابط تجاری بلامانع است.

- ضوابط احداث بازار روز

احداث بازارهای روز و اداره آنها بعهده اتحادیه امور صنفی می باشد. علاوه بر ضوابط و رعایت مسائل زیست محیطی و انتخاب مکان مناسب ضوابط زیر باید رعایت گردد:

- حداقل اندازه قطعه ۲۰۰ مترمربع

- حداکثر سطح اشغال ۵۰٪ سطح کل زمین

- حداکثر تراکم ساختمانی ۵۰٪ سطح کل زمین

- حداکثر تعداد طبقات ۱ طبقه روی زمین

الف - ۲ عملکردهای حوزه مجتمع های بهداشتی و درمانی:

- فعالیتهای عملکردهای حوزه بهداشتی و درمانی دربرگیرنده کلیه تاسیساتی است که در رابطه با تامین بهداشت و خدمات درمانی عمل می کنند که به طور کلی عبارتند از: مراکز بهداشت، درمانگاه، بیمارستان و کلیه سازمانهای وابسته به بهداشت درمان و کلینیک های خصوصی.

جدول ضوابط و مقررات تفکیک و چگونگی احداث بنا در اراضی کاربری بهداشتی - درمانی

شرح	حداقل نصاب تفکیک	حداکثر سطح اشغال (درصد)	حداکثر تراکم ساختمانی (درصد)	حداکثر طبقه	حداقل عرض گذر	شعاع عملکرد
درمانگاه	۳۰۰۰	۴۰	۸۰	۲	۱۰	محلی
مرکز بهداشت	۸۰۰۰	۴۰	۸۰	۲	۲۰	ناحیه ای
بیمارستان	۲۰۰۰۰	۳۰	۱۲۰	۴	۳۰	شهری - فراشهری

- حداقل تعداد پارکینگ مطابق ضوابط عمومی پارکینگ ها است..
- محل استقرار ساختمان در ۵۰ درصد شمال زمین بوده و حداقل ۵ متر از بر معبر و ۵ متر قطعات مجاور و ۱۰ متر از بر معبر مجاور می بایستی فاصله داشته باشد در فضاهای فوق تامین پارکینگ بلامانع است.

الف - ۳ عملکردهای (حوزه) مجتمع های آموزشی:

مراکز و عملکردهای مجتمع های آموزشی در برگیرنده کلیه مراکز آموزشی شامل: مهد کودک، کودکستان، دبستان، راهنمایی، متوسطه، پیش دانشگاهی، آموزش فنی و حرفه ای، تربیت معلم بوده و بطور کلی تاسیساتی که به امر آموزش اشتغال دارند.

الف - استفاده های مجاز در اراضی آموزشی

- احداث واحدهای آموزشی به صورت مستقل برای هر نوع از عملکردهای فوق الذکر و یا به صورت مجتمع های آموزشی در اراضی که اختصاص به مراکز آموزشی دارد.
- احداث سایر تاسیسات آموزشی مرتبط به امر آموزش نظیر آزمایشگاه، سالن سمینار و سالن نمایش و غیره

- احداث خوابگاه برای مدارس شبانه روزی (دانش آموزان حوزه نفوذ و یا منطقه)
- رعایت آئین نامه های ساختمانی موضوع ماده ۱۳ قانون نظام معماری و ساختمانی الزامی است.

- ضوابط ساخت و ساز جدید در کاربریهای آموزشی:

جدول ضوابط و مقررات تفکیک و چگونگی احداث بنا در اراضی کاربری آموزشی

شرح	حداقل نصاب تفکیک	حداکثر سطح اشغال (درصد)	حداکثر تراکم ساختمانی (درصد)	تعداد طبقات	شعاع عملکرد
مهد کودک	۵۰۰	۴۰	۴۰	۱	محلی
دبستان	۲۵۰۰	۵۰	۱۰۰	۲	محلی

ناحیه ای	۲	۱۰۰	۵۰	۳۰۰۰	راهنمایی
ناحیه ای	۳	۱۲۰	۴۰	۳۵۰۰	دیرستان
شهری	۳	۱۲۰	۴۰	۱۰۰۰۰	هنرستان

- احداث زیرزمین به مساحت طبقه همکف مشروط بر آنکه فضای آموزشی نباشد مجاز است

- ساختمان محل سکونت سرایدار در صورتیکه مساحت آن کمتر از ۸۵ مترمربع تجاوز ننماید جزء مساحت زیربنا محسوب نمی گردد

- مساحت توالی، دستشویی و آبخوری در صورتیکه دسترسی به آنها از داخل ساختمان نباشد جزء زیربنای مجاز محسوب نمی گردد.

- در صورت مغایرت کلیه ضوابط و مصوبات وزارت آموزش و پرورش حاکم بر ضوابط فوق می باشد. محل استقرار ساختمان در سطح محدوده زمین آزاده بوده مشروط بر اینکه حداقل ۵ متر از برهای قطعه فاصله داشته باشد.

- در محل احداث و استقرار ساختمان حداقل می بایستی ۵ متر از بر معبر فاصله داشته باشد.

- معرفی مهندس ناظر به شهرداری به هنگام درخواست صدور مجوز یا قبل از شروع عملیات ساختمانی الزامی است. نسبت به معرفی مهندس ناظر نیازی به اخذ برگ نظارت و سایر تشریفات نمی باشد و صرفاً نام و مشخصات مهندس ناظر در سوابق ساختمانی و اجازه نامه مربوطه ثبت می گردد.

- نقشه های معماری، سازه و تاسیسات قبل از صدور پروانه ساختمانی می بایستی به تائید سازمان نوسازی مدارس رسیده باشد.

- ضوابط و مقررات سازمان نوسازی مدارس در طراحی و محاسبات و تهیه نقشه های اجرایی میبایستی اعمال گردد و مورد تائید سازمان باشد.

- پاسخگویی به هر گونه اعتراض و دعاوی حقوقی متصوره نسبت به زمین ساختمان مورد تقاضا به عهده موسسه آموزشی درخواست کننده است و شهرداری در این زمینه هیچ گونه مسئولیتی ندارد.

- مقررات ساختمانی اراضی آموزشی واقع در حوزه مجتمع های آموزشی در سطوح مختلف و با توجه به تعداد دانش آموزان و سطح سرانه برای هر گروه طبق ضوابط سازمان تجهیز و نوسازی مدارس به شرح جداول زیر خواهد بود.

جدول سرانه فضای آموزشی برای هر دانش آموز در مقطع ابتدائی

سرانه زمین		سرانه محوطه (فضای باز)	سرانه زیربنا	تعداد کلاس
در مدارس دو طبقه	در مدارس یک طبقه			
-	۵/۸۵	۵/۶۰	۳/۲۵	۲ کلاس روستائی
-	۷/۶۱	۴/۴۱	۳/۲۰	۳ کلاس روستائی
-	۶/۳۷	۳/۵۸	۲/۷۹	۵ کلاس روستائی
۵/۲۶	۶/۹۴	۳/۵۸	۳/۳۶	۵ کلاس روستائی
۴/۶۸	۶/۱۳	۳/۲۳	۲/۹۰	۱۰ کلاس شهری
۴/۶۱	-	۳/۳۱	۲/۶۰	۱۵ کلاس شهری
۴/۴۰	-	۳/۱۱	۲/۵۸	۲۰ کلاس شهری

جدول سرانه فضای آموزشی برای هر دانش آموز در مقطع راهنمائی

سرانه زمین		سرانه محوطه (فضای باز)	سرانه زیربنا	تعداد کلاس
در مدارس دو طبقه	در مدارس یک طبقه			
-	۱۰/۲۲	۵/۳۶	۴/۸۶	۳ کلاس
۵/۸۷	۷/۸۳	۳/۹۰	۳/۹۳	۶ کلاس
۵/۶۶	۷/۳۲	۳/۹۹	۳/۳۳	۹ کلاس
۵/۳۱	۷/۰۲	۳/۶۰	۳/۴۲	۱۲ کلاس
۵/۰۱	-	۳/۳۹	۳/۲۴	۱۵ کلاس
۵/۰۶	-	۳/۵۱	۳/۱۰	۱۸ کلاس
۴/۹۳	-	۳/۳۶	۳/۱۴	۲۱ کلاس
۴/۶۵	-	۳/۲۵	۲/۸۰	۲۴ کلاس

جدول سرانه فضای آموزشی برای هر دانش آموز در مقطع متوسطه

سرانه زمین		سرانه محوطه (فضای باز)	سرانه زیربنا	تعداد کلاس
در مدارس دو طبقه	در مدارس یک طبقه			
-	۹/۵۶	۴/۸۲	۴/۷۴	۴ کلاس
۵/۶۷	۷/۵۷	۳/۷۷	۳/۸۰	۸ کلاس
۵/۶۲	۷/۴۲	۳/۸۲	۳/۶۰	۱۲ کلاس
۵/۲۲	-	۳/۵۷	۳/۳۱	۱۶ کلاس
۵/۲۰	-	۳/۱۶	۳/۱۹	۲۰ کلاس
۵/۱۹	-	۳/۶۲	۳/۱۴	۲۴ کلاس

الف - ۴ - حوزه اراضی مراکز فرهنگی و اجتماعی:

این حوزه در برگیرنده عملکردهای فرهنگی و اجتماعی شامل: کتابخانه، حوزه فرهنگسرای جوان، سینما، تئاتر، آمفی تئاتر روباز، سالنهای اجتماعات، تالارهای مختلف فرهنگی و هنری، نمایشگاهها و آثار و محوطه های تاریخی و موارد مشابه می باشد.

جدول ضوابط و مقررات تفکیک و چگونگی احداث بنا در اراضی کاربری فرهنگی

شرح	حداقل نصاب تفکیک	حداکثر سطح اشغال (درصد)	حداکثر تراکم ساختمانی (درصد)	حداکثر طبقات	حداقل عرض گذر عملکرد	شعاع محل
کتابخانه محلی	۵۰۰	۵۰	۵۰	۱	۱۰	محلی
کتابخانه عمومی و سالنهای چند منظوره	۱۰۰۰	۵۰	۵۰	۱	۱۸	ناحیه ای
کتابخانه تخصصی و عمومی - سالنهای	۲۵۰۰	۴۰	۸۰	۲	۲۴	شهری

توضیح یک: تفکیک این نوع از اراضی تا اتمام طرح تفصیلی مجاز نمی باشد.

توضیح دو: در صورت فوریت داشتن تفکیک این نوع از اراضی در دوره تهیه طرح تفصیلی. نقشه

های تفکیکی می بایستی به تائید مشاور تهیه کننده طرح و وزارت فرهنگ و ارشاد و کمیسیون فنی

ماده ۵ قرار گیرد.

- ضوابط پارکینگ:

تامین پارکینگ طبق جدول تامین پارکینگ خواهد بود.

الف - ۴-۱- کاربریهای مذهبی

ضوابط و مقررات تفکیک و چگونگی احداث بنا در اراضی مذهبی شامل مسجد- حسینیه - مصلی و

تکایا است.

تغییر کاربری از مسکونی یا تجاری به مذهبی با حفظ ۵۰٪ سطح اشغال مجاز است مشروط به آنکه

رعایت ۴ متر عقب نشینی از معابر همجوار جهت تجمع افراد منظور گردد.

الف - ۵- حوزه اراضی مجتمع های ورزشی

- موارد استفاده های مجاز

- استفاده از احداث زمین روباز، بسکتبال، والیبال، فوتبال و غیره در مقیاس محله

- احداث زمین روباز و سالن سرپوشیده بسکتبال، والیبال، تنیس، ژیمناستیک، بدمینتون و

ورزشهای رزمی در مقیاس ناحیه

- احداث مجتمع های سرپوشیده و روباز جهت کلیه رشته های ورزشی در مقیاس شهر

- ضوابط مربوط به تفکیک و ساختمان اراضی ورزشی

ورزشی: انواع این کاربری برحسب سلسله مراتب خدمات شهری به شرح ذیل می باشد.

شرح	حداقل نصاب تفکیک (درصد)	حداقل عرض گذر	شعاع عملکرد
زمین های بازی کوچک	۵۰۰	۱۲	محلی
زمینهای ورزشی و سالنهای کوچک	۲۰۰۰	۲۰ به بالا	ناحیه ای
زمینهای ورزشی، سالنهای متوسط ، سالنهای استخر سرپوشیده و استادیوم ها	۲۰۰۰۰	۲۰ به بالا	شهری و فرا شهری

- حداقل ارتفاع فضاهای ورزشی ۵ متر است

- احداث یک واحد مسکونی سرایداری در اراضی بزرگتر از ۱۰۰۰ مترمربع بلامانع است

- ضوابط مربوط به پارکینگ طبق جدول تامین پارکینگ خواهد بود.

الف - ۶- حوزه اراضی پارک و فضاهای سبز عمومی و خدمات ورزشی و یا شهرسازی

در پارک های شهری

- موارد استفاده های مجاز

- استفاده از زمین بعنوان فضای گلکاری و درختکاری شده جهت گذران اوقات فراغت

- احداث مکانهایی جهت فعالیتهای فرهنگی مانند فرهنگسرا

- احداث فضاهایی جهت بازی کودکان

- تاسیسات ورزشی در فضای آزاد

- تاسیساتی که به نحوی تامین نیازهای تفریحی را خواهد کرد

شرح	حداقل نصاب تفکیک	حداکثر سطح اشغال (درصد)	حداقل عرض گذر	شعاع عملکرد
پارک محله ای	۱۰۰۰	۱۰	۸	محلی
ناحیه ای	۱۰۰۰۰	۵	۱۶	ناحیه ای
شهری و فراشهری	۵۰۰۰۰	۵	۲۴	شهری - فراشهری

تبصره: در طرح تفصیلی به طور کلی سطح مورد نیاز برای احداث پارک و فضای سبز مشخص شده است. در باغهای خصوصی به خاطر تشویق مردم جهت حفظ باغات ایجاد رستوران و جهانگردی پذیرایی با سطح اشغال حداکثر ۱۵٪ و تراکم مجاز قطعه بلامانع است.

الف - ۷- تاسیسات و تجهیزات شهری

استفاده های مجاز شامل تاسیسات زیربنایی (آب - برق - گاز - مخابرات و فاضلاب) میدانچه های میوه و تره بار - دفاتر پست و مخابرات - پمپ بنزین و گاز - ایستگاه آتش نشانی و سایر تاسیسات عمومی است.

الف - ۷- ۱- پمپ بنزین و گاز

- حداقل تفکیک زمین ۱۰۰۰ مترمربع است
- حداکثر سطح اشغال ۱۰٪
- حداقل عرض دسترسی سواره ۲۰ متر می باشد
- حداقل فاصله پمپ بنزین ها از تقاطع های اصلی ۱۵۰ متر است
- رعایت ضوابط و مقررات شرکت ملی پخش فرآورده های نفتی الزامی است

الف - ۷- ۲- دفاتر پست و مخابرات

- حداقل تفکیک زمین ۵۰۰ مترمربع است
- حداکثر سطح اشغال ۵۰٪ کل زمین
- به ازاء هر ۱۰۰ متر مربع احداث ۳ واحد پارکینگ الزامی است

الف - ۷- ۳- ایستگاه آتش نشانی

- حداقل تفکیک زمین ۱۰۰۰ مترمربع است

- حداکثر سطح اشغال ۲۵٪ کل مساحت در دو طبقه

- حداقل عرض دسترسی سواره ۲۰ متر می باشد

الف -۸- حوزه صنوف مزاحم

الف -۸-۱- در اراضی مشخص شده در این حوزه کاربریهای تعریف شده در صنوف مزاحم مجاز می باشد.

الف -۸-۲- تفکیک اراضی

حداقل مساحت لازم جهت اینگونه استفاده ها ۱۰۰ مترمربع است.

توضیح ۱: در تفکیک اراضی فوق بایستی ضوابط مربوط به عرض معابر رعایت گردد.

توضیح ۲: رعایت پخ در املاک دارای دو نبش و بیشتر ضروری است.

الف -۸-۳- مقررات ساختمانی

- حداکثر سطح اشغال ۷۰٪ از کل زمین می باشد.

- تامین پارکینگ در فضای باز بلامانع است و به ازای هر واحد صنفی یک پارکینگ و به ازای

هر ۷۰ مترمربع اضافه زیربنا یک واحد دیگر پارکینگ الزامی است.

توضیح: سطح زیربنا در همکف و بطور کلی فضاهای داخلی این نوع تأسیسات بایستی به نحوی تنظیم

گردد که مانور وسایل نقلیه به راحتی میسر باشد.

الف -۹- حمل و نقل و انبار

- استفاده های مجاز

الف -۹-۱- موارد استفاده از زمین شامل پایانه باربری، انبار، مسافری، پارکینگ عمومی،

گاراژهای مسافری، انبار و توزیع کالاهای عمده و محل پارکینگ وسایل نقلیه سنگین، میدین تمرین

و آزمایش رانندگی و غیره نقلیه با توجه به

- پایانه مسافری درون شهری و برون شهری

- حداقل تفکیک زمین ۱۰۰۰۰۰۰ مترمربع
 - حداکثر سطح اشغال ۲۵٪ است
 - حداقل عرض دسترسی سواره شبکه خدماتی (درجه دو) با عرض ۳۵ متر است
- تبصره: در محوطه پایانه های مسافری رعایت کلیه شرایط لازم برای امکان تردد معلولان الزامی است

- پایانه باربری

- حداقل تفکیک زمین ۵۰۰۰۰۰ مترمربع
- حداکثر سطح اشغال ۲۵٪ است
- حداقل عرض دسترسی سواره بزرگراه ها و آزاد راه ها و ورودیهای شهر است

- میدان میوه و تره بار

- حداقل تفکیک زمین ۵۰۰۰۰۰ مترمربع
- حداکثر سطح اشغال ۲۵٪ در همکف
- حداقل عرض دسترسی سواره شبکه شریانی درجه یک شهری است .

- کاربری انبارها

- شامل احداث ساختمان بعنوان انبار، واحدهای خدماتی و رفاهی روزانه مورد نیاز کارکنان انبارها و احداث پایانه های باری
- حداقل تفکیک ۱۰۰۰۰ مترمربع است.
 - نسبت طول قطعه به عرض آن در این منطقه نباید از دو برابر تجاوز نماید
 - تراکم ساختمانی انبار حداکثر ۵۰٪ قطعه زمین است
 - حداقل فاصله بنا از مرز مالکیت های مجاور ۴ متر است
 - این قبیل بناها بهتر است از نور و تهویه طبیعی برخوردار باشند

- نصب تاسیسات بر روی بامها بهتر است حداقل ۲ متر فاصله از لبه بام داشته باشد
- احداث انبار موقت و دائم و انبار کردن وسایل روی پشت بام اکیدا ممنوع است

الف - ۹-۲- مقررات عمومی حمل و نقل و انبار

- در تفکیک اراضی فوق، بایستی ضوابط مربوط به عرض معابر رعایت گردد.
- رعایت پخ در املاک و تاسیسات دو نبش و بیشتر ضروری است.
- تامین پارکینگ مراجعین، برای کارکنان تمام تاسیسات یاد شده مشابه تامین پارکینگ اداری می باشد.
- حداکثر کل سطح زیربنا در طبقات برای تاسیساتی از قبیل انبار و مراکز توزیع کالاهای عمده
- حداکثر کل سطح زیربنا در طبقات و همچنین حداقل سطح فضای باز مربوط به تاسیسات سوختگیری با توجه به مشخصات ارائه شده توسط وزارت نفت پس از تصویب سازمان مجری طرح قابل اجرا است.

توضیح ۱: سطح زیربنا در همکف و به طور کلی فضاهای داخلی این نوع تاسیسات بایستی به نحوی تنظیم گردد که امکان مانور و ساینده نقلیه به راحتی میسر باشد.

توضیح ۲: محل باراندازی و بارگیری می باید متناسب با نوع فعالیت در نظر گرفته شود.

توضیح ۳: در احداث بناهای مربوط به تاسیسات حمل و نقل باید معیارهای مربوط به پیش بینی سطح مورد نیاز برای پارکینگ، رعایت شود.

توضیح ۴: گاراژهای مسافربری که در حال حاضر داخل شهر هستند پس از احداث پایانه های مرکزی شهر تخلیه گردند.

توضیح ۵: پایانه در نظر گرفته شده باید بصورت متمرکز عمل نماید کلیه فضاهای خدماتی برای مسافر داخل محوطه ساختمان پیش بینی گردد.

توضیح ۶: حداکثر تراکم ساختمانی ۶۰٪ و در سه طبقه مجاز است

الف - ۱۰- ضوابط آثار تاریخی

- هرگونه تغییر در بافت تاریخی شهر منوط به رعایت کاربری اراضی مصوب بافت تاریخی و ضوابط و مقررات آن است.

- ضوابط محدوده عرصه، اعیان و حریم قلعه سالار محتشم و حاج جلال لشگر

ضوابط محدوده عرصه

- ۱- هرگونه اقدامی که منجر به آسیب و یا تخریب عرصه و اعیان آثار تاریخی گردد ممنوع است.
- ۲- هرگونه فعالیت عمرانی و ساماندهی به منظور حفظ و احیاء ارزشهای فرهنگی و یا تاریخی مجموعه اعم از مرمت، باززنده سازی توسعه ایجاد فضای سبز و تغییر کاربری در تمام یا بخشی از اثر پس از تهیه و ارائه طرح به سازمان میراث فرهنگی و گردشگری و تصویب نهایی طرح از سوی سازمان مذکور معتبر و قابل اجرا می باشد.
- ۳- حفر چاه و احداث زیرزمین در محدوده طرح ممنوع است.
- ۴- محدوده ای که با هاشور بر روی نقشه مشخص شده لازم است توسط سازمان میراث فرهنگی و گردشگری تملک و به عرصه قلعه اضافه شود مادام اینکه توسط سازمان مذکور تملک صورت نگرفته ساخت و ساز در وضع موجود تثبیت می گردد و انجام عملیات تعمیرات و نگهداری مستحدثات بلامانع می باشد.

سازمان مسکن و شهرسازی استان مرکزی
 طرح تفصیلی شهر خمینی

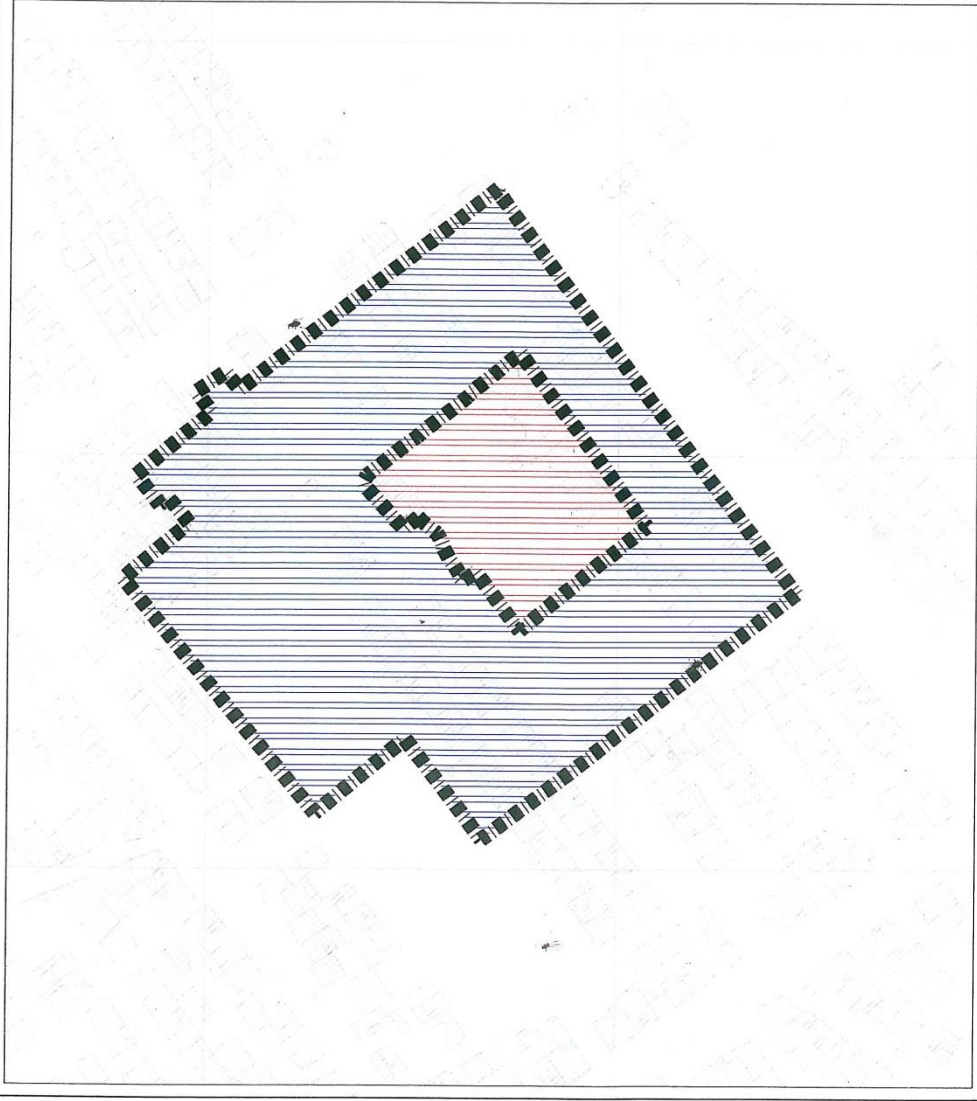
شماره نقشه:
 مسکونود ۳۰۳۰ و ۳۰۳۱
 قلمه سالار مختار و صالح جمال اشتر

- کالام:
- مسکونود ۳۰۳۰
 - مسکونود ۳۰۳۱
 - مسکونود ۳۰۳۲

مراکز مسکونود مورد بررسی: کلیه مراکز مسکونود واقع در محله سالار مختار و صالح جمال اشتر- استان مرکزی

مراکز مسکونود مورد بررسی

- ۱- مرکز مسکونود: مسکن و شهرسازی در محل واقع در محله سالار مختار و صالح جمال اشتر
- ۲- مرکز مسکونود: مسکن و شهرسازی در محل واقع در محله سالار مختار و صالح جمال اشتر
- ۳- مرکز مسکونود: مسکن و شهرسازی در محل واقع در محله سالار مختار و صالح جمال اشتر
- ۴- مرکز مسکونود: مسکن و شهرسازی در محل واقع در محله سالار مختار و صالح جمال اشتر
- ۵- مرکز مسکونود: مسکن و شهرسازی در محل واقع در محله سالار مختار و صالح جمال اشتر
- ۶- مرکز مسکونود: مسکن و شهرسازی در محل واقع در محله سالار مختار و صالح جمال اشتر
- ۷- مرکز مسکونود: مسکن و شهرسازی در محل واقع در محله سالار مختار و صالح جمال اشتر
- ۸- مرکز مسکونود: مسکن و شهرسازی در محل واقع در محله سالار مختار و صالح جمال اشتر
- ۹- مرکز مسکونود: مسکن و شهرسازی در محل واقع در محله سالار مختار و صالح جمال اشتر
- ۱۰- مرکز مسکونود: مسکن و شهرسازی در محل واقع در محله سالار مختار و صالح جمال اشتر



- ضوابط محدوده حریم

- ۱- هر نوع اقدام و فعالیت عمرانی اعم از بهسازی، نوسازی، احداث بنا و تعریض معابر در این محدوده پس از تهیه طرح و تصویب آن از سوی سازمان میراث فرهنگی و گردشگری معتبر خواهد بود.
- ۲- طرح معماری، مصالح و نمای واحدهای مسکونی مشرف به اثر باید متناسب و هماهنگ با اثر تاریخی باشد.
- ۳- احداث زیرزمین و گودبرداری خارج از ۱۰ متری عرصه با طرح مصوب سازمان میراث فرهنگی و گردشگری بلامانع است.
- ۴- به منظور حفظ جاذبه های طبیعی منطقه کاربریها در وضع موجود تثبیت شده و در صورت ضرورت تغییر کاربری با هدف تامین نیازهای فرهنگی مجموعه پس از پایان عمر مفید به حداکثر ۲ طبقه روی پیلوت (۸/۵) متر تقلیل یابد.
- ۵- هرگونه پروانه ساختمانی و پایان کار باید به تائید سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری برسد
- ۶- محدوده خط چین به فاصله ۶ متر از عرصه و بعنوان معبر عمومی بوده و هرگونه ساخت و ساز در آن ممنوع است.

الف - ۱۱- حوزه های واقع در اراضی حریم شهر

براساس ضوابط و مقررات طرح جامع خمین عمل شود

الف - ۱۲- حوزه اداری و انتظامی

- درحوزه اداری تفکیک به کمتر از ۵۰۰ مترمربع مجاز نیست.
- دیوار فضای باز این ابنیه باید حداکثر ۸۰ سانتیمتر بوده و باقی به شکل نرده و یا مشبک باشد
- واحدهای تجاری - اداری یا دفاتر خصوصی می توانند در طبقات ابنیه تجاری هم واقع شوند

- مقدار سطح اشغال این واحدها در طبقه همکف حداکثر ۵۰٪ مساحت کل زمین می باشد
- طبقات مجاز مراکز اداری - انتظامی تابع تراکمهای همجوار می باشد ولی از ۴ طبقه تجاوز نمی کند.

- اختصاص حداقل ۲۵٪ از کل زمین به فضای سبز ضروری است
- تاسیسات داخل مراکز اداری - انتظامی بجز پارکینگ و غیره تابع ضوابط خاص این مراکز می باشند ولی در هر صورت نحوه احداث بنا در داخل مراکز اداری - انتظامی شهر بگونه ای می باشد که ضمن رعایت کلیه ضوابط ایمنی نباید ایجاد گره ترافیکی برای شهر کند
- تامین پارکینگ حوزه اداری براساس جدول ضوابط مربوط به پارکینگ می باشد.

ضوابط و مقررات نحوه ساخت و ساز در اراضی زراعی و باغ:

- ضوابط و مقررات نحوه ساخت و ساز در اراضی که باغ می باشد هرگونه ساخت و ساز و تفکیک طبق دستورالعمل ماده ۱۴ زمین شهری خواهد بود.

- حداکثر سطح اشغال ساختمان در زمین:

حداکثر سطح اشغال در زمین طبق مقررات و ضوابط داده شده در هر بخش مجاز خواهد بود

ب - مقررات مشترک (مورد عمل در تمام یا بعضی مناطق)

ب-۱- تغییر مرز مناطق

تغییر مرز مناطق در طرح تفصیلی و یا به صورت موردی در کمیسیون ماده ۵ بلامانع است.

ب-۲- قطعات و کاربریهای ناهماهنگ

کاربریهایی که به موجب مقررات قبلی بوده ولی با این مجموعه ضوابط هماهنگی ندارد.

ب-۱-۲- قطعات تفکیک شده و به ثبت رسیده قبلی و نحوه ساختمان در آنها

قطعات تفکیک شده و به ثبت رسیده قبلی موجود تلقی شده و وضعیت پس از تفکیک براساس مجموعه ضوابط و مقررات طرح جامع قابلیت پذیرش ساخت و سازهای مجاز را دارند.

ب - ۲-۲- ساختمانهایی که از قبل آغاز شده اند

ساختمانهایی که از قبل آغاز شده اند به صورت وضع موجود تلقی شده و با رعایت ضوابطی که با آن پروانه ساختمانی دریافت نموده اند، بایستی تکمیل شوند ولی در صورت تمایل صاحب پلاک، کاربری آنها می تواند، با رعایت ضوابط و مقررات طرح تفصیلی و همساز با منطقه ای که در آن قرار گرفته اند و پس از پرداخت ارزش افزوده به شهرداری به کاربری جدید پیشنهادی طرح تفصیلی تبدیل شود.

ب - ۲-۳- شرایط ادامه کار کاربریهای ناهماهنگ و محدودیتهای مربوط به آن

کاربریهای فعلی مستقر در شهر در صورتی که از طرف صنف مربوطه و سازمان حفاظت محیط زیست استان بلامانع باشد، می تواند استمرار فعالیت داشته باشد. ولی در صورتی که شاکی خصوصی داشته باشد (همسایگان یا عابران با سایر افراد ذی نفع) شهرداری خمین مکلف است که پس از استعلام از سازمان حفاظت محیط زیست و در صورتی که کاربری یاد شده دارای صدا، ارتعاش، لرزش، دود، بو و یا ضایعات جامد و مایع و یا روشنایی زننده نباشد و سد معبر نیز ننماید، ادامه فعالیتش را در محل بلامانع اعلام می نماید. در غیر اینصورت چنین کاربری مجاز به ادامه فعالیت نخواهد بود.

ب - ۳- شرایط ساختمان در زمینهای واقع در تقاطع شبکه های ارتباطی

مقررات ساختمانی، شرایط این نوع ابنیه را تعیین می نماید.

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

ارتفاع حصار نمی تواند از ۲/۵۰ متر بیشتر باشد (مگر در طرحهای ویژه که به تصویب کمیسیون ماده پنج برسد).

حداقل ارتفاع دیوار و حصار در ساختمانهای عمومی و مجموعه های مسکونی بیش از ۲۰ واحد حداکثر ۱/۲۰ و بقیه بصورت نرده می باشند.

ب-۵- ضوابط مربوط به فضاهای باز همگانی

ب-۵-۱- استفاده های مجاز

این استفاده عبارتند از: فضای سبز، احداث باغچه و آب نما، نصب نیمکت و احداث گلخانه (در صورتی که مانع عبور تابش خورشید نشود)، بازی بچه ها و قرار دادن وسایل آن از قبیل تاب، سرسره و ... ، عبور سواره و پیاده برای دسترسی به واحدهای مسکونی و پارکینگ.

ب-۵-۲- میزان محدودیت احداث ساختمان

تابع ضوابط احداث بنا می باشد.

ب-۵-۳- ضوابط مربوط به سازه های موقت

احداث هرگونه سازه موقت در خارج از سطح اشغال بنا مجاز نیست.

ب-۵-۴- مقررات مربوط به ساختمانهای مجاور نسبت به فضای باز همگانی

نمای ساختمانهای مشرف به فضای باز همگانی باید مشابه نماهای اصلی ساختمان نماسازی شوند و احداث پنجره و نورگیر در آن مجاز است.

ب-۶- ضوابط و مقررات بازشوها بطرف معابر، پارکها و میادین عمومی و املاک

مجاور

در این مورد برای هر منطقه حساس به طراحی باید به صورت موردی طراحی شهری خاص صورت گیرد.

ب-۷- طبقه بندی خیابانها، دسترسی ها و ارائه ضوابط زیر برای هر یک از معابر طبقه

بندی شده فوق

ب -۱-۲- نوع تقاطع

تقاطع های معابر شریانی با توجه به حجم آمد و شد نیاز غیر همسطح شدن ندارند، به جز موارد مشخص شده در نقشه.

ب -۲-۲- تعداد خطوط عبور

- کنارگذر: دو تا سه خط عبوری برای هر جهت حرکت (شامل خطوط تندرو و کندرو)

- خیابان های شریانی درجه یک: سه خط عبوری برای هر جهت حرکت

- خیابانهای شریانی درجه دو: یک یا دو خط عبوری برای هر جهت حرکت

- خیابانهای جمع کننده و توزیع کننده: یک تا دو خط عبوری در هر جهت حرکت

- خیابانهای محلی: یک خط عبوری در هر جهت حرکت

ب -۸- ضوابط ایمن سازی بنا

تمام ساختمانهای شهر که بالاتر از سه طبقه باشند نیاز به آزمایشات مکانیک خاک خواهند داشت.

میزان بارگذاری بنا می بایست براساس آزمایشات مذکور باشد.

رعایت آئین نامه ۲۸۰۰ مرکز تحقیقات ساختمان مسکن در تمام ساختمانهای شهر برای مقاومت در

مقابل زلزله الزامی است.

ب -۹- ضوابط مربوط به پارکینگ خمین

- تامین پارکینگ در مازاد فضای باز جزء زیربنا محسوب نمی گردد و به شرط آنکه مانور اتومبیل

تامین باشد در مازاد فضای باز به ازای هر پانزده متر مربع یک واحد پارکینگ قابل تامین است.

- رامپ پارکینگ در فضای باز ساختمان جزء زیربنا محسوب نمی گردد

- از هر خیابان فقط یک راه ورودی پارکینگ مجاز خواهد بود، مگر اینکه طول بر زمین ۲۰ متر و

بیشتر باشد که در این صورت می توان از دو درب ورودی پارکینگ استفاده نمود.

- حداکثر ارتفاع تمام شده پیلوت تا ۲/۴۰ متر به شرط استفاده جهت پارکینگ بلامانع است.

- فاصله داخل به داخل ستونها جهت پارک دو اتومبیل حداقل ۴/۵ متر با مانور اصلی ۵ متر (محور تا محور ستون) بلامانع است.

- پیش بینی راه ورودی پارکینگ رامپ از قسمت فضای آزاد ساختمانی بلامانع بوده و لیکن در هر حال راه ورودی جزء فضای پارکینگ ساختمان نخواهد بود.

- اجرای شیب مثبت جهت رامپ پارکینگ با رعایت ضوابط نورگیری زیرزمین و سایر مقررات بلامانع است.

- پارکینگ های مورد نیاز ساختمانها فقط در پیلوت، زیرزمین و مازاد فضای باز قابل تامین بوده و استفاده از فضای باز غیر مازاد جهت این منظور ممنوع می باشد.

- احداث پارکینگ بصورت تونلی بدون احتساب گردش خودرو با هر مساحتی یک واحد محسوب می گردد.

- تغییر نوع استفاده پارکینگ ساختمانهای مسکونی و غیرمسکونی مقدور نمی باشد

جدول پارکینگهای مورد نیاز برای کاربریهای مختلف

کاربری	توضیح	پارکینگ مورد نیاز (واحد)	
مسکونی	کمتر یا مساوی ۱۲۵ مترمربع زیربنا برای هر واحد	۱	
	بیش از ۱۲۵ مترمربع زیربنا	۲	
تجاری	تا ۱۸ مترمربع زیربنای تجاری بدون احتساب نیم طبقه	۱	
	بیش از ۱۸ مترمربع زیربنا به ازای هر یک تا ۲۵ مترمربع زیربنای مازاد	۱	
	واحدهای آپارتمانی به ازای هر واحد مسکونی	۱	
	واحدهای آپارتمانی - تجاری برای هر یک واحد مسکونی و هر واحد تجاری	۱	
	پاساژها ، به ازای هر واحد مغازه ای	۱	
	پاساژها ، مغازه های بیش از ۲۰ مترمربع به ازای هر یک تا ۲۰ مترمربع	۱	
	پاساژها ، به ازای هر ۵ مغازه یک واحد پارکینگ اضافی برای مراجعین	۱	
	به ازای هر ۵۰ مترمربع زیربنای کل	۱	
بهداشتی و درمانی	مراکز بهداشت به ازای هر ۷۰ متر مربع زیربنای کل	۱	
	کلینیک ها به ازای هر ۴۰ مترمربع زیربنای کل	۱	
	مطب اطباء به ازای هر مطب	۲	
	گرما به	به ازای هر ۴ نمره خصوصی	۱
		به ازای هر ۳۰ مترمربع زیربنای گرما به عمومی	۱
	بیمارستانها	به ازای هر اتاق یک تختی	۱
		به ازای هر اتاق دو تختی	۱/۵
		اتاق عمومی	۰/۵
آموزشی	مهد کودک و کودکان برای هر ۱۰ کودک	۱	
	دبستان و راهنمایی به ازای هر کلاس	۱/۵	

۲	هنرستانها و مراکز پیش دانشگاهی به ازای هر کلاس	
۱	مراکز آموزش عالی، استیوتوها و دانشکده ها به ازای هر ۵۰ مترمربع زیربنای کل	
۱	باشگاه برای هر ۵۰ مترمربع زیربنای کل	ورزشی
۱	سالن ورزشی بدون تماشاچی برای هر ۸۰ مترمربع سطح سالن	
۱	سالن ورزشی با تماشاچی علاوه بر سطر قبلی برای هر ۱۵ صندلی تماشاچی	
۱	استخر، برای هر ۳ رختکن	
۱	استادیوم ورزشی با تماشاچی برای هر ۲۵۰ مترمربع سطح ورزشگاه	
۱	رستوران ها برای هر ۳۰ مترمربع زیربنای کل	رفاهی - پذیرایی و جهانگردی
۱	هتل دو و سه ستاره برای هر سه اتاق	
۱	هتل چهار و پنج ستاره برای هر دو اتاق	
۱	خوابگاههای دانشجویی هر سه اتاق	
۱	به ازای هر یک واحد سوئیت	
۱	پارک محله ای برای هر ۶۰۰ مترمربع زمین	پارک تجهیز شده
۱	پارک ناحیه ای برای هر ۳۰۰ مترمربع زمین	
۱	پارک شهری برای هر ۲۵۰ مترمربع زمین	
۱	شهربازی برای هر ۱۵۰ مترمربع زمین	
۱	کتابخانه، موزه برای هر ۷۰ مترمربع زیربنای کل	فرهنگی
۱	سینما برای هر ۸ صندلی	
۱	تالار اجتماعات برای هر ۸۰ مترمربع کل زیربنای کل	
۱	باشگاههای اجتماعی برای هر ۵۰ مترمربع کل زیربنای کل	مذهبی
۱	مسجد، حسینیه، امامزاده برای هر ۵۰ مترمربع زیربنای کل	
۱	مصلی برای هر ۳۰۰ متر مربع زیربنای کل	

ب - ۹-۱- ضوابط پارکینگ طبقاتی

- حداقل تفکیک در پارکینگهای طبقاتی ۱۰۰۰ مترمربع می باشد.
- سطح اشغال مجاز جهت احداث پارکینگ طبقاتی ۱۰۰٪ می باشد
- تعداد طبقات حداکثر ۴ طبقه می باشد
- حداقل عرض دسترسی سواره جهت پارکینگهای طبقاتی ۱۶ متر است
- عرض راه عبوری حداقل ۳ متر پیش بینی گردد
- ارتفاع پارکینگ های بیش از ۱۰۰۰ متر مربع یا بیش از ۲۵ واحد می تواند تا ۳ متر پیش بینی شود
- حداکثر شیب رامپ ۱۵٪ خواهد بود

- زیرزمین پارکینگ باید دارای دسترسی مستقیم به طبقات باشد (پله - آسانسور)

- شعاع گردش رامپ ۶/۵ متر می باشد (شعاع قوس از آکس رامپ)

- چنانچه مساحت سطح پارکینگ بیش از ۱۰۰۰ مترمربع باشد، رامپ ورودی رفت و برگشت

جداگانه مورد نیاز است و یا عرض رامپ باید حداقل ۵ متر باشد.

- حداقل عرض مفید برای یک واحد پارکینگ ۲/۵۰ متر و برای دو واحد پارکینگ ۴/۵ متر بطور

مفید قابل قبول می باشد و برای مانور اتومبیل آکس به آکس ستونها حداقل ۵ متر با عرض مفید ۴/۵

متر لازم است.

- برای پارکینگ معلولین حداقل عرض مفید ۳/۵ متر مورد نیاز است

- برای کلیه موارد فوق طول ایست اتومبیل ۵ متر قابل قبول است

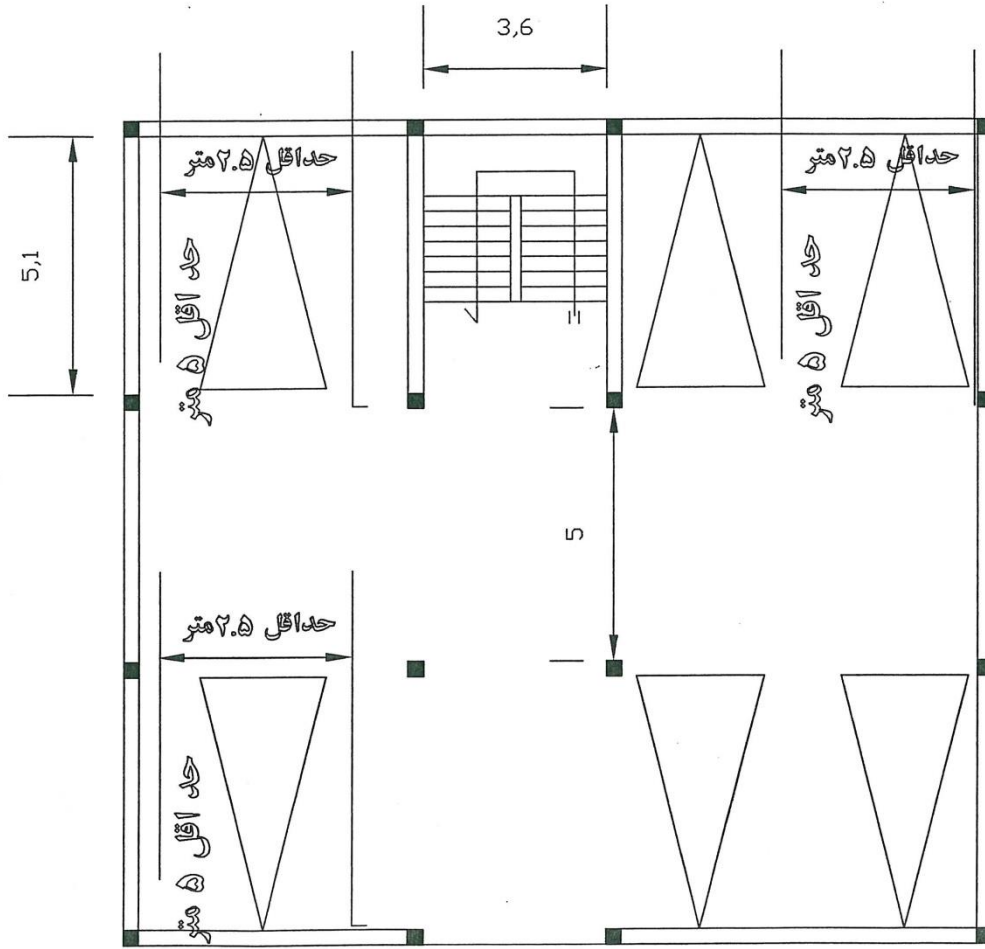
- ضوابط عرض خالص رامپ دسترسی اتومبیل به طبقات پارکینگ، برحسب اینکه تعداد اتومبیل

استفاده کننده، کمتر از ۲۵ واحد باشد ۳/۵ متر و بیشتر از ۲۵ واحد، حداقل ۵ متر لازم می باشد، مگر

دو راه ورود و خروج هریک به عرض ۳/۵ متر پیش بینی شود

تبصره: ۱- گروههای مسکونی و یا تجاری و یا موسسات مختلف می توانند احتیاجات پارکینگ خود

را از طریق احداث پارکینگ عمومی حداکثر با شعاع ۲۰۰ متر تامین کنند.



ب- ۱۰- عملیات ساختمانی که نیازی به مجوز ندارد:

۱- مرمت پشت بام از قبیل تعویض قیرگونی، پوشش آسفالت، نصب موزائیک، اندود کاهگل، تعویض یا تعمیر شیروانی.

۲- تعویض پوشش کف اطاقها و راه پله

۳- تجدید سفیدکاری، نقاشی و نصب کاشی

۴- تجدید و محوطه سازی در منازل و مجتمع های مسکونی اعم از احداث حوض یا استخر و هر نوع

تعویض کف سازی و باغچه بندی مشروط به عدم حذف پارکینگ

۵- نصب، تعمیر یا تعویض سرویسهای بهداشتی

۶- تعویض درب یا پنجره مشروط به عدم تغییر از نظام فنی و معماری و کاربری ساختمان

۷- لوله کشی آب، فاضلاب، گاز، نصب شوفاژ مشروط به اینکه محل موتورخانه نیاز به احداث

ساختمان جدیدی نداشته باشد.

۸- حفر چاه فاضلاب و تخلیه آن

۹- احداث سرویس (توالت و دستشوئی) مجزا از ساختمان به مساحت حداکثر ۲ مترمربع

۱۰- تعویض یا ترمیم دیواری که بر اصلاحی نداشته باشد.

پیوست ۱

مصوبه شورای عالی شهرسازی و معماری ایران در خصوص ضوابط و مقررات ارتقاء کیفی سیما و منظر شهری (پاکسازی و بهسازی نماها و جداره ها، مناسب سازی معابر پیاده راهی و پیاده روها، ساماندهی به

منظر شهری)

ضوابط محدوده عرصه، اعیان و حریم قلعه سالار محتشم و حاج جلال لشکر - خمین -

آستان مرکزی

ضوابط محدوده عرصه

۱- هرگونه اقدامی که منجر به آسیب و یا تخریب عرصه و اعیان آثار تاریخی گردد ممنوع

است

۲- هرگونه فعالیت عمرانی و ساماندهی به منظور حفظ و احیاء ارزشهای فرهنگی و یا

تاریخی مجموعه اعم از مرمت، بارزنده سازی توسعه ایجاد فضای سبز و تغییر کاربری

در تمام یا بخشی از اثر پس از تهیه و ارائه طرح به سازمان میراث فرهنگی و گردشگری

و تصویب نهایی طرح از سوی سازمان مذکور معتبر و قابل اجرا می باشد

۳- حفر چاه و احداث زیرزمین در محدود طرح ممنوع است

۴- محدوده ای که با هاشور بر روی نقشه مشخص شده لازم است توسط سازمان میراث

فرهنگی و گردشگری تملک و به عرصه قلعه اضافه شود مادام اینکه توسط سازمان

مذکور تملک صورت نگرفته ساخت و ساز دروضع موجود تثبیت می گردد و انجام

عملیات تعمیرات و نگهداری مستحذات بلامانع می باشد

ضوابط محدوده حریم

۱- هر نوع اقدام و فعالیت عمرانی اعم از بهسازی، نوسازی، احداث بنا و تعریض معابر در این محدوده پس از تهیه طرح و تصویب آن از سوی سازمان میراث فرهنگی و گردشگری معتبر خواهد بود

۲- طرح معماری، مصالح و نمای واحدهای مسکونی مشرف به اثر باید متناسب و هماهنگ با اثر تاریخی باشد

۳- احداث زیرزمین و گودبرداری خارج از ۱۰ متری عرصه با طرح مصوب سازمان میراث فرهنگی و گردشگری بلامانع می باشد

۴- به منظور حفظ جاذبه های طبیعی منطقه کاربریها در وضع موجود تثبیت شده و در صورت ضرورت تغییر کاربری با هدف تامین نیازهای فرهنگی مجموعه پس از پایان عمر مفید به حداکثر ۲ طبقه روی پیلوت (۸/۵) متر تقلیل یابد

۵- هر گونه پروانه ساختمانی و پایان کار باید به تائید سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری برسد

۶- محدوده خط چین به فاصله ۶ متر از عرصه و بعنوان معبر عمومی بوده و هر گونه ساخت و ساز در آن ممنوع است

ضوابط و مقررات شهرسازی

شورای عالی شهرسازی و معماری ایران در جلسه مورخ ۱۳۸۷/۹/۲۵ خود، ضمن تأیید کلیات طرح های پیشنهادی « ضوابط و مقررات پاکسازی و بهسازی نماها و جداره های شهری»، « مناسب سازی پیاده راهها در معابر شهری» و « ضوابط و مقررات ساماندهی به منظر شهری» (پیشنهادی وزارت مسکن و شهرسازی) مقرر نمود که موضوع با رویکردهای مورد نظر شورا در کمیته ای متشکل از نمایندگان وزارت مسکن و شهرسازی - وزارت کشور - وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی و سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری و با دعوت از صاحب نظران این موضوع، مورد بررسی قرار

گرفته و نتیجه مصوبه شورای عالی تلقی می‌گردد. لذا با توجه به تشکیل جلسات کمیته موردنظر و اتخاذ تصمیم نهایی نمایندگان موردنظر شورا، متن مصوبه نهایی به شرح زیر جهت استحضار و صدور دستور انعکاس به مراجع ذیربط جهت اقدام ابلاغ می‌شود:

مصوبه شورای عالی شهرسازی و معماری ایران در خصوص ضوابط و مقررات ارتقاء کیفی سیما و منظر شهری (پاکسازی و بهسازی نماها و جداره‌ها، مناسب‌سازی معابر پیاده راهی و پیاده‌روها، ساماندهی به منظر شهری)

۱- کلیات

در راستای وظایف محوله براساس ماده ۳۰ قانون برنامه چهارم توسعه، تکمیل مصوبه مورخ ۱۳۶۹/۸/۲۸، شورای عالی شهرسازی و معماری ایران تحت عنوان ضوابط و مقررات نمای شهری و به منظور ارتقاء کیفی بصری و ادراکی سیما و منظر شهری، شورای عالی شهرسازی و معماری ایران در جلسه مورخ ۱۳۸۷/۹/۲۵ ضوابط و مقررات ارتقاء کیفی سیما و منظر شهری را به شرح زیر تصویب نمود:

۱-۱- دامنه کاربرد

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

۲-۱- حوزه شمول

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

۳-۱- هدف

هدف از اجرای این مصوبه:

- الف - تلاش در جهت استفاده بهینه از منابع و تأمین سلامت و رفاه ساکنین.
- ب - ساماندهی به سیما و منظر شهری در شهرها، روستاها و سایر مجتمع‌های زیستی در کشور و تلاش در جهت ایجاد شرایط مناسب زندگی در آنها،
- ج - احیای فرهنگ معماری و شهرسازی غنی گذشته کشور،
- د - جلوگیری از بروز ناهماهنگی‌های بصری و کارکردی در فضاها و فعالیت‌های شهری.
- هـ - افزایش تعاملات اجتماعی و کوشش در جهت تنظیم جریان حیات مدنی.

۲- تعاریف

۱-۲- منظر شهری: در این مصوبه منظور از منظر شهری کلیه عناصر طبیعی و مصنوع

(ساختمانها و الحاقات آنها، مبلمان شهری، پوشش گیاهی و....) قابل مشاهده از عرصه‌های عمومی شهر شامل خیابانها، میدین، گره‌ها و پهنه‌های عمومی است.

۲-۲- نما: منظور از نما در این مصوبه، نمای شهری و در انطباق با تعریف ارائه شده در بند

۱ مصوبه ۱۳۶۹/۸/۲۸ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران (کلیه سطوح نمایان ساختمانهای واقع در محدوده و حریم شهرها و شهرکها که از داخل معابر قابل مشاهده است اعم از نمای اصلی یا نماهای جانبی) می‌باشد.

۳-۲- جداره: منظور از جداره، سطوح مربوط به دیوارهای محوطه‌هایی است که هیچ

ساختمانی به صورت بلافاصله به آن ملحق نیست نظیر دیوار باغات و نظایر آن.

۴-۲- پیاده راه: منظور از پیاده راه، خیابانها و گذرهایی است که منحصرأ برای عبور پیاده

مورد استفاده قرار می‌گیرد.

۵-۲ - کمیته‌های ارتقاء کیفی سیما و منظر شهری: این کمیته نهادی پیشنهادی

است که به منظور ایجاد هماهنگی میان کلیه سازمانها، نهادها، دستگاهها، شرکتها و مؤسسات ذیربط در امر ارتقاء کیفی سیما و منظر، در شهرها تشکیل می‌گردد. نهادهای مذکور در این مصوبه از این پس به اختصار «کمیته» نامیده می‌شود.

۳- ضوابط کلی

۱-۳- ضوابط مربوط به سیما و منظر

۳-۱-۱- طرح و اجرای بناهای واقع در مناطق تاریخی شهر باید دارای مقیاس انسانی بوده و دانه‌بندی و ریخت‌شناسی مشابه بافت تاریخی شهر داشته باشد. در طراحی معماری بناهای کلان مقیاس، تقسیم بنا به احجام متناسب با دانه‌بندی بخش تاریخی شهر الزامی است.

۳-۱-۲- در احداث ابنیه، انتخاب مصالح نماهای ساختمانی باید به گونه‌ای باشد که علاوه بر رعایت ضوابط و مقررات طرحهای جامع و تفصیلی و سایر مصوبات شورای عالی شهرسازی و معماری ایران، موجب آلودگی محیط زیست نشود و قابل بازیافت و پاکسازی باشد. به شهرداری‌ها امکان داده می‌شود تا طی برنامه‌ای ۵ ساله نسبت به بهسازی مصالح نمای ساختمانهای موجود در شهرها اقدام نمایند.

۳-۱-۳- در پاکسازی مصالح ساختمانی، رنگ و بافت و مصالح نما در بخش‌های تاریخی شهر همخوانی داشته و ترجیحاً از مصالح بوم‌آورد (محلی) انتخاب شوند.

۳-۱-۴- کلیه تابلوهای مربوط به فعالیتهای شهری اعم از تجاری، درمانی، خدماتی، اداری و... در سطح شهرها باید در انطباق با مبحث بیستم مقررات ملی ساختمان، به صورت هماهنگ برای صنوف مختلف تهیه شود. ابعاد، فرم، طرح و محل نصب تابلوها باید توسط « کمیته » تعیین و مالکین و بهره‌برداران ملزم به رعایت این مقررات می‌باشند.

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

۳-۱-۶ - به منظور ساماندهی و ایجاد هماهنگی میان تابلوهای تبلیغاتی در مقیاس شهری، به شهرداری‌ها اختیار داده می‌شود تا نسبت به تهیه ضوابط و مقررات مربوط به محل و نحوه استقرار تابلوهای شهری (بیلبوردها) نقاشی‌ها، جداره‌ها، استفاده از نمایشگرهای بزرگ شهری، تابلوهای

تبلیغاتی، تابلوهای راهنمای شهری (نام خیابانها و میادین و...) اقدام نماید و به تصویب « کمیته » برساند. رعایت تصمیمات « کمیته » در این زمینه برای دستگاهها، سازمانها، نهادها و مؤسسات دولتی و عمومی در اولویت قرار دارد.

۷-۱-۳- پیش آمدگی بدنه ساختمانها (نظیر بالکن، تراس و ...) در فضاهای شهری ممنوع بوده و احداث فضاهای نیمه باز با عقب نشینی دیوارهای خارجی از حد زمین تأمین خواهد شد. این فضاهای نیمه باز جهت تقویت چشم اندازهای مناسب شهری، کاهش اثر تابش شدید خورشید، نگهداری گل و گیاه و موارد مشابه بوده و بهره برداری از این فضاها به عنوان انباری (محل نگهداری مواد غذایی، سوخت و ...) و خشک نمودن البسه ممنوع است.

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

۹-۱-۳- تمامی پیش آمدگی های موجود بدنه ساختمانها از حد زمین در هنگام تخریب و نوسازی ابنیه از نما یا جداره ساختمان حذف می شوند.

۱۰-۱-۳- از تاریخ ابلاغ این مصوبه تا سقف ۱۵٪ مساحت زیربنای هر یک از واحدهای مسکونی به فضاهای نیمه باز و پیش فضای ورودی اختصاص خواهد داشت این بخش جزء زیربنا محسوب نمی شود و مسدود نمودن و الحاق نمودن آنها به فضاهای محدود ساختمانها به هر نحو ممنوع می باشد.

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

۱۲-۱-۳- با توجه به اهمیت معماری نبش، کنج، دروازه‌ها، طرح و نمای ساختمانهای واقع در

این نقاط باید به تأیید « کمیته » برسد.

۱۳-۱-۳- در شهرهایی که پوشش نهایی غالب آنها از انواع پوششهای شیبدار می‌باشد «

کمیته » رنگ‌ها، جنس و حدود شیب مجاز آن را به گونه‌ای معین می‌نماید که هماهنگی در سیما و منظر شهری فراهم آید.

۱۴-۱-۳- استفاده از پوشش‌های شیبدار، در شهرهایی که استفاده از آن در سنت معماری محل

نباشد، ممنوع خواهد بود.

۱۵-۱-۳- استفاده از فرمهای نامتعارف (نظیر کشتی، میوه‌ها و ...) در طراحی و احداث بناها،

به تشخیص کمیته ممنوع می‌باشد رعایت این مصوبه برای دستگاهها، نهادها و سازمانهای دولتی در اولویت قرار دارد.

۱۶-۱-۳- استفاده از نماهای پرده‌ای (نماهای آلومینیمی، شیشه‌ای، کامپوزیت، شیشه‌های

جیوه‌ای و ...) در جداره‌های بیرونی و قابل مشاهده از عرصه‌های عمومی، ضمن رعایت مبحث چهارم مقررات ملی ساختمان، برای کلیه بناهای دولتی و عمومی ممنوع بوده و استفاده از این مصالح صرفاً درون بناها مجاز است. به مالکین ابنیه موجود فرصت داده می‌شود تا ظرف مدت ۳ سال، با اولویت بناهای دولتی و عمومی به اصلاح نمای این ابنیه با مصالح جایگزینی که توسط کمیته تعیین می‌شود، بازسازی نمایند.

۱۷-۱-۳- در طراحی و اجرای ابنیه احداث تاسیسات (نظیر چیلر، کولر و ...) بصورت نمایان

در منظر شهری ممنوع است و تاسیسات باید با تمهیدات مناسب از معرض دید عمومی حذف شوند در ابنیه موجود به مالکان فرصت داده می‌شود تا مطابق برنامه‌ای که از سوی « کمیته » مشخص می‌شود ظرف مدت ۳ سال به اصلاح نما اقدام نمایند.

۱-۱۸-۳- از این پس احداث ابنیه‌ای که به دلیل ارتفاع زیاد و یا درشت دانگی و ... حقوق همسایگان را در استفاده از نور، مناظر و مواهب طبیعی سلب نماید ممنوع می‌باشد. « کمیته » سنجه‌های مورد نیاز در این خصوص (نظیر حداقل فواصل و ارتفاع بناها در همسایگی واحدها تعیین خواهد نمود).

۱-۱۹-۳- استفاده از بامهای سبز در محل‌هایی که « کمیته » تصویب نماید مجاز خواهد بود.

۲-۳- ضوابط مربوط به ساماندهی کالبدی فضاهای شهری

۱-۲-۳- به مالکین ابنیه فرصت داده می‌شود تا ظرف ۵ سال از تاریخ ابلاغ این مصوبه، کلیه کانالهای تاسیساتی نمایان در نماها و در جداره‌های شهری شامل کولرها (اسپلت‌ها) کانالهای کولر، ناودانها، سیمها و کابل‌های برق و تلفن، دودکش بخاری، لوله‌های تاسیساتی (به استثناء لوله‌های گاز شهری) و نظایر آن به تدریج از نماهای شهری حذف و یا به گونه‌ای ساماندهی شوند که در نما یا جداره شهری قابل مشاهده نباشد. لوله‌های گاز شهری نیز بایستی متناسب با رنگ نمای ساختمانها رنگ آمیزی شود.

۲-۲-۳- نصب تابلوهایی که در معابر موجب اختلال در حرکت عابرین شود، مطابق مبحث بیستم مقررات ملی ساختمان ممنوع است.

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

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

۲-۳-۵ - ایجاد هرگونه اختلاف سطح (لبه، پله، سکو و ...) در مسیر عبور در معابر پیاده

ممنوع است و تغییرات سطوح بایستی بوسیله شیب راهه و رمپ انجام شود.

۲-۳-۶ - کفسازی معابر پیاده بایستی به گونه‌ای انتخاب شود که امکان سُرخوردن عابرین به

حداقل کاهش یافته، امکان پاکسازی داشته و از مصالح بوم‌آورد انتخاب شده باشد.

۲-۳-۷ - کفسازی معابر باید با همکاری و مشارکت عمومی مالکین بناهای حاشیه معبر و

شهرداری، نگهداری و مرمت شود.

۲-۳-۸ - ائانه شهری بکار رفته در فضاهای شهری از نظر فرم، اندازه، رنگ و مصالح بایستی

مطابق با طرح ائانه شهری و متناسب با بافت و احجام معماری اطراف این فضاها طراحی و

اجرا شوند.

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

گیرد. « کمیته » گونه‌های گیاهی بومی را متناسب با ویژگیهای طبیعی، تاریخی و فرهنگی هر

شهر مشخص نموده و اعلام می‌نماید.

۳-۳- ضوابط مربوط به ساماندهی زیرساخت‌های شهری

۳-۳-۱ - تعبیه تاسیسات گرمایشی و سرمایشی و کانالهای مورد نیاز در فضاهای داخلی

ساختمان الزامی است.

۳-۳-۲ - کلیه مسیرها و کانال‌های تاسیساتی موجود در معابر (پیاده‌روها و پیاده‌راهها) باید

بوسیله کفسازی مشخص شود. کانال‌ها باید به گونه‌ای احداث شوند که دسترسی به آنها برای تعمیر به

سهولت فراهم آید.

۳-۳-۳ - کمیته موظف است تا زمینه شکل‌گیری ایجاد کانال مشترک انرژی در معابر را با

همکاری شهرداری، وزارت کشور و سازمانها و دستگاههای ذیربط پیگیری نماید.

۳-۴- ضوابط مربوط به ساماندهی کارکردی فضاهای شهری

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

۳-۵- ضوابط مربوط به نظارت بر اجرای مقررات

۳-۵-۱- تحویل نقشه حجمی ابنیه و راندوی مصالح بکار گرفته شده در طراحی ابنیه جدید و ابنیه مجاور (همسایگی) برای اخذ پروانه ساختمانی به مراکز بررسی و کنترل نقشه و مراجع صدور پروانه ساختمانی از سوی متقاضیان الزامی است.

در این نقشه‌ها ایجاد هماهنگی میان احجام از نظر فرم، جنس و رنگ مصالح، دانه‌بندی و ریخت در واحدهای همسایگی الزامی است. دستورالعملها و راهنماهای مورد نیاز در این خصوص از سوی کمیته تدوین و ابلاغ خواهد شد.

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

۴- سازمان اجرای مقررات

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

۲-۴- کمیته‌های ارتقاء کیفی سیما و منظر شهری

۱-۲-۴- این کمیته نهادی تخصصی غیربخشی، غیرانتفاعی است (براساس مفاد تبصره بند ۳ از ماده ۳ آیین نامه نحوه بررسی و تصویب طرحهای توسعه و عمران محلی، ناحیه‌ای و منطقه‌ای و ملی و مقررات شهرسازی و معماری کشور مصوب ۱۳۷۸/۱۰/۱۲ هیأت محترم وزیران تشکیل می‌شود) که به منظور ایجاد هماهنگی میان کلیه سازمانها، نهادها، دستگاهها، شرکتهای و مؤسسات ذیربط در امر ارتقاء کیفی سیما و منظر شهری و با عضویت نمایندگان شهرداری، مهندسین مشاور تهیه کننده طرح توسعه شهری، سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری استان، سازمان نظام مهندسی استان، اداره کل فرهنگ و ارشاد اسلامی استان، دو نفر از اعضای هیئت علمی دانشکده‌های معماری و شهرسازی استان، و سازمان مسکن و شهرسازی استان تشکیل می‌گردد.

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

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

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

بود.

۴-۲-۵ - اعضاء كمیته توسط بالاترین مقام سازمان، نهاد یا دستگاه ذیربط در استان تعیین و احكام آنان توسط رئیس سازمان مسكن و شهرسازی استان صادر و ابلاغ خواهد شد.

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

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

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

۴-۲-۹ - وظایف کمیته عبارت است از:

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

ب - منطقه بندی شهرها جهت انجام اقدامات بهسازی و ارتقاء کیفی سیما و منظر شهری.

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

ت - تعیین مصالح مناسب برای استفاده در نماها و جداره های شهری، کفسازی بستر معابر پیاده راهی و پیاده روها با عنایت به موارد اقلیمی، فرهنگی و سایر ویژگیهای تاریخی و بومی و ایجاد هماهنگی میان مصالح نماها و جداره ها و کفسازی معابر پیاده راهی یا پیاده راهها با اولویت بکارگیری مصالح بومی.

ث - تعیین میزان نور مورد نیاز فضاهای شهری (معابر، میداين، پهنه ها و بناهای مهم بر حسب لوکس) و نحوه نورپردازی به آنها (به گونه ای که باعث افزایش زمان حضور شهروندان در فضاهای شهری شده و در عین حال مانع از مشاهده ستارگان نشود)

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

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

ح - تدوین ضوابط و مقررات مناسب جهت نگهداری، بهسازی، مرمت، بازسازی و نوسازی

نماها، جداره‌ها و کفسازی معابر.

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

مقتضیات محلی و بومی.

د - تدوین ضوابط، مقررات و دستورالعملهای مورد نیاز درخصوص نحوه مکانیابی، نحوه

استقرار، جنس، رنگ، فرم تابلوهای شهری و محلی.

ذ - اولویت بندی فضاهای شهری جهت انجام مطالعه، طراحی و اقدامات بهسازی سیما و

منظر شهری.

۱۰-۲-۴- هرگاه براساس تصمیمات و مصوبات این کمیته ضوابط و مقررات ساختمانی

مندرج در طرحهای توسعه شهری دچار تغییراتی شود این تغییرات بایستی به تصویب کمیسیون ماده ۵

استان برسد.

۱۱-۲-۴- نحوه مدیریت و تشکیل جلسات و تصمیم‌گیری‌ها براساس آئین‌نامه داخلی

کمیته‌ها انجام خواهد شد.