

۱- تعاریف

۱-۱ : کاربری آموزشی :

اراضی اختصاص داده شده برای این کاربریها شامل مهد کودک، دبستان ، دبیرستان ، آموزشهای فنی و حرفه‌ای و مراکز آموزش عالی است. احداث زمینهای ورزشی مربوط به آموزش و پرورش و نیز خوابگاه دانش آموزی و سایر تاسیسات آموزشی بلامانع است.

۱-۲ : کاربری بهداشتی و درمانی :

اراضی مربوط به این کاربری شامل کلینیک ، درمانگاه ، بیمارستانهای تخصصی و عمومی ، فیزیوتراپی ، توان بخشی ، مرکز رفاه خانواده ، خانه سالمندان و مراکز انتقال خون میباشد .

۱-۳ : کاربری اداری ، تجاری ، خدماتی مرکز شهر :

احداث بناهای وابسته به کاربریهای تجاری ، اداری ، خدماتی در چارچوب ضوابط خاص خواهد بود . احداث هر گونه واحد تجاری و یا خدماتی جدید در این محدوده ممنوع است .

متوسط ۲۱۵۰ سطح قطعه زمین در طبقات است .

۴-۲-۱-۳ : حداکثر تراکم ساختمانی مسکونی در منطقه مسکونی دارای تراکم

کم ۲۱۰۰ سطح قطعه زمین در طبقات است .

۴-۲-۱-۴ : حداکثر تراکم ساختمانی مسکونی در منطقه مسکونی دارای تراکم

بسیار کم (ویژه) ۲۸۰ سطح قطعه زمین در طبقات است .

۴-۲-۱-۵ : تکمیل آخرین طبقه به میزان طبقات پائین تر بشرط پرداخت

عوارض اضافه تراکم بلامانع است .

۴-۲-۱-۶ : میزان تراکم ساختمانی در مناطق تعیین شده در طرح تفصیلی

برای آپارتمانسازی صرفاً " در مناطق تعیین شده و به شرط

داشتن حداقل ۱۰۰۰ مترمربع برای هر قطعه قابل استفاده است .

نوابط مربوط به آپارتمانسازی در بند ۴-۴ آمده است .

نوابط عمومی تراکمی و احداث بنا

۴-۲-۲-۱ : مساعدت‌تید شده در سند مالکیت ، قبل از اعمال عقب‌نشینی ،

بشرط واگذاری رایگان متراژ عقب‌نشینی شده مبنای محاسبه

زیربنای مجاز در همکفو طبقات است .

۴-۲-۲ : احداث بنادر کلیه باغات موجود در سطح شهرداری قوانین ،
مقررات ، آیین نامه ها و بخشنامه های مربوطه و همچنین مصوبات
شورای عالی شهرسازی و معماری و وزارت مسکن و شهرسازی میباشد .

۴-۲-۳ : قطعات کوچکتر از ۴۰ متر مربع فاقد کاربری مسکونی میباشند .
احداث بنا در این قطعات بعنوان تجاری و خدماتی بلامانع
است که شامل مقررات تجاری یا خدماتی مربوطه خواهد بود .
استفاده تجاری از این گونه قطعات در بر خیابانهای شریانی ،
سریع و درجه یک (بالاتر از ۲۴ متر) و کمتر از ۱۰ متر
ممنوع میباشد و صرفاً " کاربری خدمات عمومی خواهند داشت .
(خدمات عمومی شامل : نانوائی ، توزیع سوخت ، پست برق و
گاز ، جمع و دفع زباله و دفتر پست میباشد) .

۴-۳ : ضوابط تفکیک زمین

۴-۳-۱ : حداقل اندازه تفکیک زمین در منطقه مسکونی تراکم بسیار کم ۳۰۰
مترمربع میباشد .

حد اقل اندازه تفکیک زمین در منطقه مسکونی تراکم کم ۲۵۰ مترمربع است .

حد اقل اندازه تفکیک زمین در منطقه مسکونی تراکم متوسط ۲۰۰ مترمربع است .

حد اقل تفکیک زمین در تراکم زیاد ۱۸۰ مترمربع است .

در کلیه تفکیکهای مجاز مسکونی ، آخرین قطعه مسکونی میتواند ۲۲۰ کمتر از حد نصاب قطعات تفکیکی باشد و شهرداری مجاز است با اخذ عوارض کسری یاد شده نسبت به صدور مجوز تفکیک اقدام نماید .

حد اقل تفکیک زمین در منطقه تجاری اداری و خدماتی (مراکز شهری جدید) ۵۰۰ مترمربع میباشد .

تیسره : حد اقل تفکیک زمین در منطقه تجاری اداری ، خدماتی (مراکز شهری جدید) برای ساختمانهای اداری ۱۰۰۰ مترمربع میباشد .

تفکیک باغات داخل محدوده شهر براساس دستور العمل ماده ۱۴ قانون

زمین شهری به شماره ۱/۱۹۱ مورخ ۲۲/۴/۱۹ (باید انجام گردد) .

تبصره : تفکیک و تبدیل اراضی طبق مصوبه شورای عالی شهرسازی و

معماری ایران (مورخ ۶۹/۱۰/۳) ، به تناسب ۶۰٪ سهم دولت و

۴۰٪ سهم مالک انجام میشود .

۲۷٪ از سهم دولت بابت تامین فضای سبز و شبکه معابر به

شهرداری و ۳۰٪ باقیامانده بابت تامین فضاهای خدمات عمومی

شامل آموزشی ، بهداشتی ، تفریحی فرهنگی ، ورزشی و تاسیسات

و تجهیزات شهری و ... به اداره کل مسکن و شهرسازی اختصاص

خواهد یافت .

بدیهی است اراضی اخذ شده که در اختیار شهرداری و اداره کل

مسکن و شهرسازی قرار میگیرد ، صرفاً " بعنوان کاربریهای مذکور

قابل استفاده خواهد بود و هرگونه استفاده دیگر از این اراضی

ممنوع است .

۱۳۳۳ : حداقل اندازه تفکیکی در منطقه کارگاهی ۱۰۰۰ مترمربع است .

۱۳۳۴ : حداقل اندازه تفکیک برای سایر کاربریهای عمومی مانند مراکز بهداشتی درمانی ، سالنهای ورزشی ، مراکز آموزشی و ... باید براساس استانداردهای سازمانهای مربوطه تعیین گردد .

۱۳۳۵ : در کلیه تفکیکها رعایت سلسله مراتب دسترسی الزامی است .

۱۳۳۶ : در صورتی که جمع کننده داخلی (۱۲ متری یا بالاتر) عیناً براساس طرح تفصیلی رعایت گردد ، سطح معبر مذکور جزء سطوح شبکه معابر شهری محسوب خواهد شد و شامل سطوح معابر داخلی نخواهد بود .

۴-۴ : ضوابط و مقررات بلند مرتبه سازی

میزان تراکم ساختمانی در مناطق تعیین شده در طرح تفصیلی برای مناطق آپارتمانسازی بشرح زیر خواهد بود . این ضوابط صرفاً در مناطق یاد شده قابل اجرا بوده و در سایر مناطق ضوابط عمومی طرح تفصیلی ملاک عمل خواهد بود .
هر واحد مسکونی آپارتمانی باید دارای سرویسهای بهداشتی کامل و دسترسی مستقل از سایر واحدهای مسکونی باشد .

زمینهایی که مساحت آنها بین ۱۰۰۰ تا ۱۵۰۰ مترمربع باشد ، در صورتی

که عرض زمین حداقل ۲۰ متر باشد ، در این گونه زمینها ارتفاع مجاز ساختمان ۴ طبقه علاوه بر پیلوت و زیرزمین میباشد .

۱-۴-۱ : حداکثر سطح زیربنای ساختمان ، منهای زیرزمین و پیلوت برابر ۱۸۰٪ سطح کل زمین است .

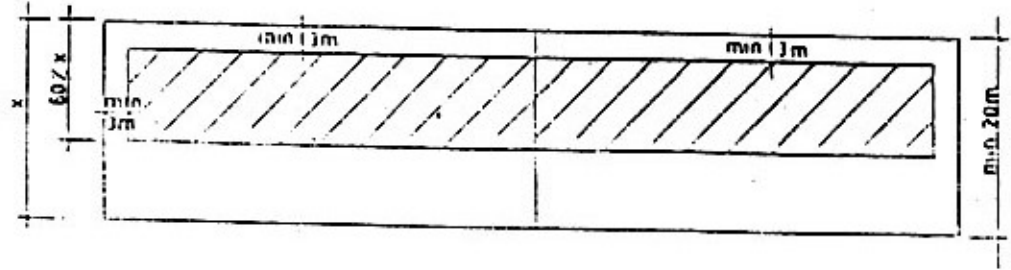
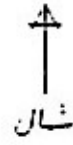
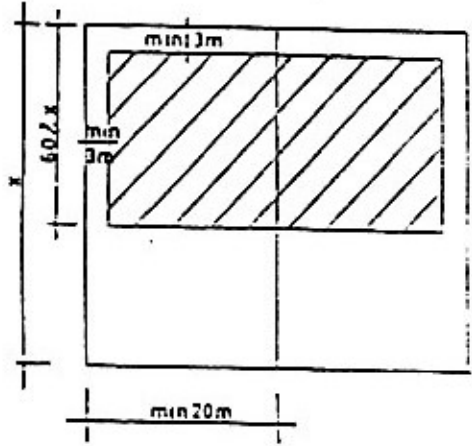
۱-۴-۲ : حداکثر سطح اشغال زمین ۴۵٪ مساحت کل زمین است .

۱-۴-۳ : حداکثر پیش آمدگی بنا ، نباید از ۶۰٪ طول قطعه تجاوز نماید .

۱-۴-۴ : حداقل فاصله بنا از ضلع شمالی زمین ۳ متر و از یکی از اضلاع جانبی نیز باید حداقل ۳ متر باشد .

۱-۴-۵ : بنا میتواند فقط به یکی از اضلاع زمین (غیر از هر زمین به شارع یا شوارع) منطبق باشد ، در هر صورت بنا نمیتواند بر ضلع شمالی زمین منطبق گردد .

۱-۴-۶ : صرف نظر از اینکه دسترسی به قطعه از سمت شمال ، جنوب ، شرق یا غرب باشد و اینکه طول قطعه در جهت شمالی جنوبی یا شرقی غربی قرار گرفته باشد ، ضوابط مربوط به پیش آمدگی بنا از ضلع شمالی و نواصل بنا از ضلع شمالی و اضلاع جانبی لازم الاجرا میباشد .



زمینهایی که مساحت آنها بین ۱۵۰۰ تا ۲۰۰۰ مترمربع باشد ، در صورتی
که حداقل عرض زمین ۲۵ متر باشد ، ارتفاع مجاز ساختمان ۶ طبقه علاوه
بر پیلتوت و زیرزمین میباشد .
۴-۴-۲-۱ : حداکثر سطح زیربنای ساختمان ، منهای زیرزمین و پیلتوت
برابر ۲۰۰۰ مترمربع سطح کل زمین است .

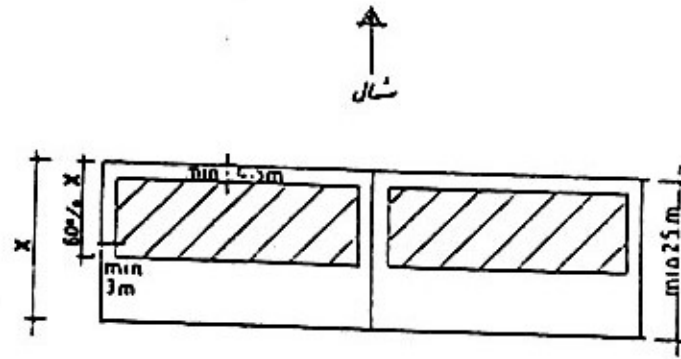
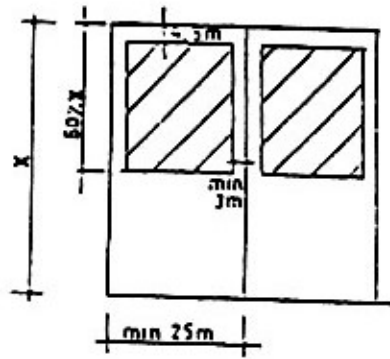
۴-۴-۲-۲ : حداکثر سطح اشغال زمین ۷۴۰ مساحت کل زمین است .

۴-۴-۲-۳ : حداکثر پیش آمدگی بنا ، نباید از ۶۰٪ طول قطعه تجاوز نماید .

۴-۴-۲-۴ : حداقل فاصله بنا از ضلع شمالی زمین ۴/۵ متر و از اضلاع
جانبی ۳ متر باید باشد .

۴-۴-۲-۵ : بنا ، نباید بر هیچیک از اضلاع زمین منطبق گردد .

۴-۴-۲-۶ : صرف نظر از اینکه دسترسی به قطعه از سمت شمال ، جنوب ، شرق یا
غرب باشد و اینکه طول قطعه در جهت شمالی جنوبی یا شرقی غربی
قرار گرفته باشد ، ضوابط مربوط به پیش آمدگی بنا از ضلع شمالی و
فواصل بنا از ضلع شمالی و اضلاع جانبی لازم الاجرا میباشد .



زمینهایی که مساحت آنها بین ۲۰۰۰ تا ۳۰۰۰ مترمربع باشد، در صورتی که

حداقل عرض زمین ۳۰ متر باشد، ارتفاع مجاز ساختمان هشت طبقه علاوه بر
پیلوت و زیرزمین خواهد بود.

۴-۴-۳-۱ : حداکثر سطح زیربنای ساختمان، منهای زیرزمین و پیلوت
برابر ۲۲۱۰ سطح کل زمین است.

۴-۴-۳-۲ : حداکثر سطح اشغال زمین ۲۳۵ مساحت کل زمین است.

۴-۴-۳-۳ : حداکثر پیش آمدگی بنا از ضلع شمالی زمین نباید از ۲۵۰ طول
قطعه تجاوز نماید.

۴-۴-۳-۴ : حداقل فاصله از ضلع شمالی زمین ۶/۵ متر و از اضلاع جانبی ۳ متر
باید باشد.

۴-۴-۳-۵ : بنا، نباید بر هیچیک از اضلاع قطعه منطبق گردد.

۴-۴-۳-۶ : صرف نظر از اینکه طول قطعه در جهت شمالی جنوبی یا شرقی غربی باشد
و دسترسی به آن از سمت شمال، جنوب، شرق یا غرب باشد، ضوابط
مربوط به پیش آمدگی بنا از ضلع شمالی و فواصل بنا از ضلع شمالی
و اضلاع جانبی لازم الاجرا میباشد.

۱-۱ : کاربري آموزشي :

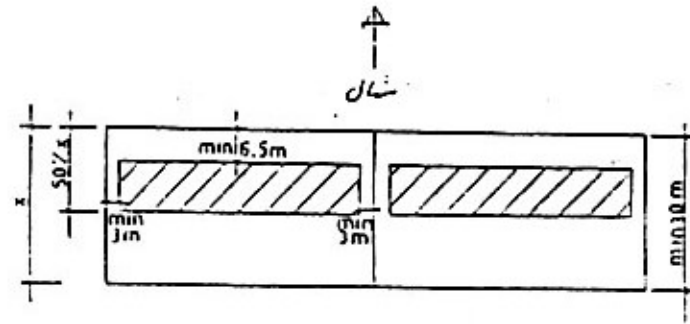
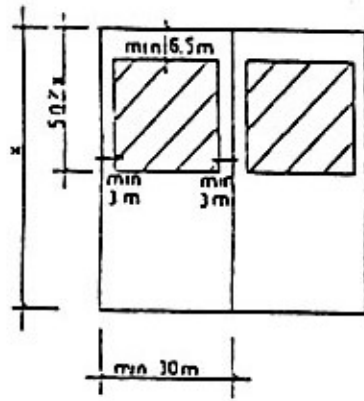
اراضي اختصاص داده شده براي اين کاربريها شامل مهد کودک ، دبستان ، دبیرستان ، آموزشهاي فني و حرفه‌اي و مراکز آموزش عالي است. احداث زمينهاي ورزشي مربوط به آموزش و پرورش و نيز خوابگاه دانش آموزي و ساير تاسيسات آموزشي بلامانع است.

۱-۲ : کاربري بهداشتي و درماني :

اراضي مربوط به اين کاربري شامل کلينيك ، درمانگاه ، بیمارستانهاي تخصصي و عمومي ، فيزيوتراپي ، توان بخشي ، مرکز رفاه خانواده ، خانه سالمندان و مراکز انتقال خون ميباشد .

۱-۳ : کاربري اداري ، تجاري ، خدماتي مرکز شهر :

احداث بناهاي وابسته به کاربريهاي تجاري ، اداري ، خدماتي در چارچوب ضوابط خاص خواهد بود . احداث هر گونه واحد تجاري و يا خدماتي جديد در اين محدوده ممنوع است .



۴-۱-۱ : زمینهایی که مساحت آنها بین ۳۰۰ تا ۵۰۰ مترمربع باشد ، در صورتی که عرض زمین حداقل ۴۰ متر باشد ، ارتفاع مجاز ساختمان ده طبقه علاوه بر پیلوت و زیرزمین میباشد .

۴-۱-۲ : حداکثر سطح زیربنای ساختمان ، منهای زیرزمین و پیلوت ۲۴۰ سطح کل زمین است .

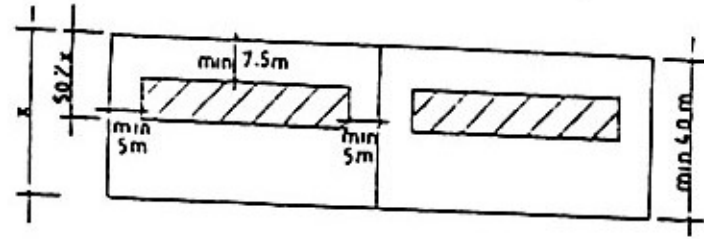
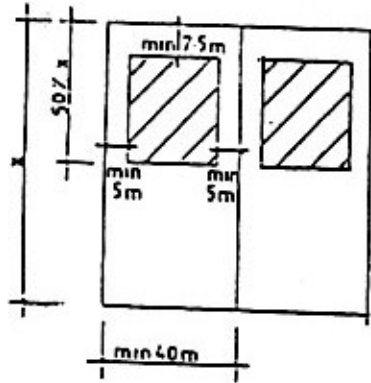
۴-۱-۳ : حداکثر سطح اشغال زمین ۳۰ مساحت کل زمین است .

۴-۱-۴ : حداکثر پیش آمدگی بنا از ضلع شمالی زمین نباید از ۲۵۰ طول قطعه تجاوز نماید .

۴-۱-۵ : حداقل فاصله از ضلع شمالی زمین ۷/۵ متر و از اضلاع جانبی ۵ متر باید باشد .

۴-۱-۶ : بنا ، نباید بر هیچیک از اضلاع قطعه منطبق گردد .

۴-۱-۷ : در فاصله از اینک دسترسی به قطعه از شمال، جنوب، شرق یا غرب باشد و اینک بتول قطعه در جهت شمالی جنوبی یا شرقی غربی قرار گرفته باشد ، فواصل مربوطه به پیش آمدگی بنا از ضلع شمالی و فواصل بنا از ضلع شمالی و اضلاع جانبی لازم الاجرا میباشد .



ساخت و ساز در زمینهایی که بیش از ۵۰۰ مترمربع مساحت دارند
نیاز به موضوعه‌سازی خواهد بود. در برخی اینگونه مجموعه‌ها برای مسائل
اشرف و سایه‌اندازی‌ها باید راه حل مشخصی ارائه گردد.

رعایت تراکم محار موضوع بندهای ۱-۱ تا ۱-۴ الزامی است و در صورت
درخواست استناد از طبقات بیشتر، سطح تحت‌اشغال زمین باید کاهش
یابد تا در مجموع تراکم حاصله بالاتر از تراکم مجاز نباشد.

تأمین پارکینگ به میزان یک واحد به ازای هر واحد مسکونی الزامی
است. تأمین پارکینگ فقط در طبقه پیلوت و زیرزمین مجاز میباشد.

برای احداث ساختمان با ارتفاع بیش از ۴ طبقه، احداث آسانسور، و
پله فرار از خطر ضروری است.

تهیه نقشه‌های سازه، برق و تاسیسات براساس استانداردها و
بخشنامه‌های مصوب و ابلاغ شده الزامی است.

در تهیه نقشه‌های معماری، ورودیها، راه پله‌ها، راهروها و سایر
قسمتهای عمومی باید دارای نورگیری و ابعاد مناسب باشند.

در صورتی که در احداث آپارتمان کلیه ضوابط و مقررات بلند مرتبه سازی رعایت شده باشد ، تفکیک آپارتمانی (بصورت عمودی و افقی) براساس ضوابط و پس از پایان کار ساختمان بلامانع است .
تبصره : در زمان تفکیک آپارتمانها هیچگونه خدماتی دریافت نخواهد شد .

مساحت قطعه تفکیکی m ²	حد اقل عرض قطعه m	تراکم مجاز	تعداد طبقات مجاز	حد اکثر سطح تحت اشغال	حد اکثر بیش از مدگی بنا از ضلع شمالی
۱۵۰۰ - ۱۰۰۰	۲۰	۲۱۸۰	۴	۲۴۵	۲۶۰
۲۰۰۰ - ۱۵۰۰	۲۵	۲۲۰۰	۶	۲۴۰	۲۶۰
۳۰۰۰ - ۲۰۰۰	۳۰	۲۳۱۰	۸	۲۳۵	۲۵۰
۵۰۰۰ - ۳۰۰۰	۴۰	۲۴۴۰	۱۰	۲۳۰	۲۵۰

جدول تفکیک قطعات و ساخت و ساز در مناطق آپارتمانسازی

۴-۵ : ابعاد و تناسبات قطعات تفکیکی

طول هر قطعه تفکیکی نباید از حداقل $1/5$ برابر و حداکثر از ۳ برابر عرض آن بیشتر باشد. عرض متوسط به هر حال نبایستی کمتر از ۲ متر باشد.

۴-۶ : تفکیک اراضی به هیچ نحو نباید موجب قطع درختان گردد.

۴-۷ : در زمان تفکیک اراضی بایر و سزرونی، بنا به ضرورت مشارکت مالک در ارائه خدمات شهری، مالک موظف است بخشی از زمین را به میزانهای ذکر شده ذیل در ازاء استفاده از خدمات عمومی شهری به این منظور به شهرداری واگذار نماید.

۴-۸ : اراضی تا ۵۰۰ مترمربع، ۲۵ مساحت کل زمین.

۴-۹ : اراضی ۵۰۱ مترمربع تا ۱۰۰۰ مترمربع، ۲۱ مساحت کل زمین.

۴-۱۰ : اراضی ۱۰۰۱ مترمربع تا ۲۰۰۰ مترمربع، ۲۲ مساحت کل زمین.

۴-۱۱ : اراضی ۲۰۰۱ مترمربع تا ۳۰۰۰ مترمربع، ۲۳ مساحت کل زمین.

۴-۱۲ : اراضی ۳۰۰۱ مترمربع تا ۴۰۰۰ مترمربع، ۲۳۵ مساحت کل زمین.

۴-۱۳ : اراضی ۴۰۰۱ مترمربع تا ۵۰۰۰ مترمربع، ۲۴۵ مساحت کل زمین.

تصمیمات : اراضی بیش از ۵۰۰۰ مترمربع ، ۲۶۰ مساحت کل زمین .

تبصره ۱ : درصدهای فوق شامل سطوح مربوط به شبکه عبور و مرور مسکونی

(دسترسی های داخل مجموعه) نمی گردد .

تبصره ۲ : در صورتی که سهم خدمات از تفکیک کمتر از مساحت کوچکترین

قطعه تفکیکی از همان ملک باشد ، شهرداری میتواند بجای

زمین ارزش ریالی کارشناسی آنرا وصول نماید .

تبصره ۳ : در زمان تفکیک اگر مالک با رعایت ضوابط تفکیک

آپارتمانی ، تفکیک نماید در اخذ خدمات موضوع بند ۴-۷ ،

۱۰٪ تخفیف داده خواهد شد .

بعنوان مثال اگر زمین مالک ۲۷۰۰ مترمربع باشد و زمین

مورد نظر در طرح تفصیلی دارای تراکم متوسط باشد ، مالک

میتواند براساس ضوابط تراکم مربوطه زمین را به قطعات

حداقل ۲۰۰ متری تفکیک نماید . که در این صورت ۳۰٪ سطح

زمین به عنوان خدمات باید به شهرداری واگذار گردد . به

این ترتیب باقی مانده زمین بصورت ۹ قطعه ۲۱۰ متری

تفکیک خواهد گردید .

در صورتی که مالک فوق الذکر زمین خود را به قطعات حداقل

۱۰۰۰ متری تقسیم نماید ، میتواند از ۲۱۰ تخفیف استفاده
شده و بجای ۲۳۰ مذکور ، ۲۲۰ زمین را به عنوان خدمات به
شهرداری واگذار نماید . به این ترتیب ۵۴۰ مترمربع به
عنوان خدمات واگذار و باقی مانده بصورت دو قطعه ۱۰۸۰
متری قابل تفکیک خواهد بود . لازم به یادآوری است که
تفکیک مجدد ممنوع است .

۴-۱ : گذر بندی

عرض معابری که در طرح تفصیلی مشخص نگردیده به شرح زیر خواهد بود .

اصولاً : عرض بین بستها در سطوح موجود (بافت قدیم)

۴-۱-۱-۱ : عرض بین بستهایی که طول آنها تا ۵۰ متر باشد ، ۴ متر است .

۴-۱-۱-۲ : عرض بین بستهایی که طول آنها ۵۱ متر تا ۱۰۰ باشد ، ۶ متر است .

۴-۱-۱-۳ : عرض بین بستهایی که طول آنها بیش از ۱۰۰ متر باشد ۸ متر است .

اصولاً : عرض بین بستها در سطوح توسعه (بافت جدید)

۴-۱-۲-۱ : عرض بین بستهایی که طول آنها تا ۵۰ متر باشد ، ۶ متر است .

۴-۱-۲-۲ : عرض بین بستهایی که طول آنها ۵۱ تا ۱۰۰ متر باشد ، ۸ متر است .

۴-۱-۳-۳ : بین بستهایی که طول آنها ۱.۱ تا ۱۵.۰ متر باشد، ۱۰ متر است.

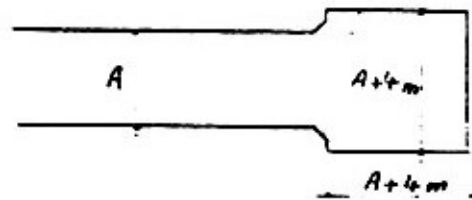
۴-۱-۳-۴ : حداکثر طول بین بستها در سطوح توسعه ۱۵.۰ متر است.

ایجاد دور برگردان در انتهای بین بستهای بیش از ۵.۰ متر در سطوح بافت قدیم و توسعه (بافت جدید) الزامی است.

تبصره : در بین بست ها با طول ۵.۰ متر نیز (در بافت جدید) دوربرگردان الزامی است.

۴-۱-۳-۱ : دوربرگردان مربعی است که میزان عقب نشینی از هر طرف پس

از عرض شارع حداقل ۲ متر باشد .



عرض معابر بین باز در سطوح توسعه و بافت موجود .

۴-۸-۱ : عرض معابر بین باز که طول آنها تا ۲۵۰ متر باشد ، در سطوح

توسعه ۱۰ متر و در بافت موجود ۸ متر میباشد .

۴-۸-۲ : عرض معابر بین باز که طول آنها ۲۵۰ تا ۴۰۰ متر باشد ، در

سطوح توسعه ۱۲ متر و در بافت موجود ۱۰ متر میباشد .

۴-۸-۳ : عرض معابر بین باز که طول آنها ۴۰۰ تا ۶۰۰ متر باشد ، در

سطوح توسعه ۱۴ متر و در بافت موجود ۱۲ متر میباشد .

۴-۸-۴ : عرض معابر بین باز که طول آنها بیش از ۶۰۰ متر باشد ، در

سطوح توسعه ۱۶ متر و در بافت موجود ۱۴ متر میباشد .

۴-۸-۵ : در تقاطع گذرهای ۶ متر و یا بیشتر با یکدیگر میبایست قوس ایجاد

شود . مبنای تعیین شعاع قوس جدول ضمیمه خواهد بود زمان اجرای قوس

تفکیک زمین یا نوسازی بنا میباشد .

۴-۸-۵-۱ : میزان قوس در تقاطعهایی با عرض کم که در جدول پیش بینی

نشده بر اساس قوس مماس بر پخ (که بر اساس یک دهم

۱-۴ : کاربری فضای سبز :

اراضی مربوط به این کاربری شامل پارکهای محله‌ای ، ناحیه‌ای ، شهری و شهربازی است .

۱-۵ : کاربری ورزشی :

اراضی مربوط به این کاربری درحد شامین ورزشگاههای منطقه‌ای در نظر گرفته شده و سطوح ورزشی درحد ناحیه و محله در سطوح کاربری نسل سبز امکان پذیر خواهد بود .

۱-۶ : کاربری تفریحی ، فرهنگی و مذهبی :

احداث سینما ، تئاتر ، کتابخانه ، موزه ، نمایشگاههای دائمی و فضاهای مذهبی در اراضی مربوط به این کاربری امکانپذیر است .

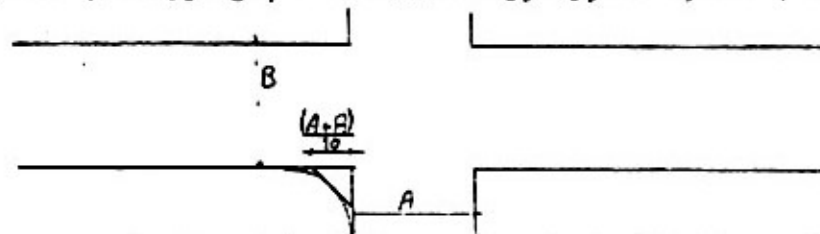
۱-۷ : کاربری جهانگردی و پذیرائی :

شامل استادهای هتل ، مسافرخانه و رستوران خواهد بود .

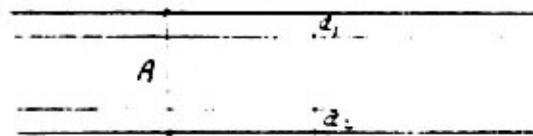
۱-۸ : کاربری کارگاهی :

شامل کارگاههای بزرگ و کوچک که از نظر آلودگی خاک ، هوا و صدا با وسایل ساده قابل کنترل باشند .

مجموع عرض شوارع از هر ضلع تعیین می‌گردد (اجرا خواهد شد . اندازه مذکور طول ساقهای مثلث پخی مورد نظر است .



مجموع عرض پیاده‌روهای گذرهای ۱۲ متری و بالاتر نباید از یک‌سوم عرض گذر کمتر باشد .



تبصره : تعریف معابری که در طرح تفصیلی دارای خط پروژه نیستند ، براساس ضوابط گذر بندی و بر مبنای تعریفی از طرفین محور انجام خواهد شد .

۴-۹ : سطح نداشت اشغال بنا

حداکثر سطح قابل احداث در محدوده مناطق با تراکم بسیار کم (ویژه) ، تراکم کم ، تراکم متوسط و تراکم زیاد ، ۶۰٪ طول زمین از حد نفعه است .

تبصره : سطح قابل احداث قطعاتی که شش دانگ سند مالکیت آنها کمتر از ۶۰ مترمربع باشد به میزان ۱۰۰٪ سطح و قطعات بین ۶۰

تا یکصد متر مربع - ۶۰ متر مربع نایل احداث میباید .

۱-۴ : حداکثر ارتفاع بنا

ارتفاع بنا محدودیتی ندارد مشروط بر اینکه مجموع سطح زیربنا درحد مجاز تراکم باشد .

حداکثر ارتفاع بنا در مناطق آپارتمانسازی براساس ضوابط خاص آپارتمانسازی است .

ارتفاع مجاز هر طبقه مسکونی حداکثر ۳ متر از کف تا زیر سقف است و حداقل ، از ۲/۶۰ متر نباید کمتر باشد .

حداکثر ارتفاع زیرزمین و پیلوتی ۲/۴ متر از کف تا زیر سقف میباید .

کف پیلوتی هم سطح کف معبر است .

ارتفاع نورگیر زیرزمین از کف معبر تا زیرسقف حداکثر ۱/۲ متر است .

حداکثر ارتفاع کرسی چینی در صورتی که زیرزمین احداث نشود، ۱/۶ متر از کف معبر میباید .

احداث بنای ۵ طبقه و بیشتر مشروط به تامین تجهیزات بالابرس (آسانسور)

خواهد بود .

الف : نصاب عمومی احداث بنا

سختی از پیلوتی و ریز زمین که بعنوان پارکینگ استفاده می شود جزء زیربنا محسوب نمیگردد . حداکثر سطح پیلوتی و زیرزمین به میزان سطح طبقه همکف است .

تفکیک سطح هر طبقه مسکونی به بیش از یک واحد در صورت تامین سرویسهای بهداشتی و ورودی مستقل ، با رعایت حداقل مساحت هر واحد به میزان ۴ مترمربع بشرط عدم تفکیک عرصه ، بلامانع است .
تعمیرات واحد مسکونی باید دارای آشپزخانه ، توالت و دستشویی و دوش باشد .
نمنا^۱ تامین دسترسی مستقل از سایر واحدها الزامی است .

تامین پارکینگ مورد نیاز براساس کاربریهای مختلف از جمله مسکونی میباید در سطح پذیرش و یا زیرزمین انجام پذیرد .

احداث توالت در خارج از بنا (درحیاط) به مساحت حداکثر دوونیم مترمربع بلامانع است و مساحت آن جزء زیربنای مجاز محسوب نمیگردد .

پاسیو با مساحت کمتر از ۶ مترمربع جزء زیربنا محسوب نمیگردد .
حداقل عرض منید پاسیو و حیاط خلوت ۲ متر باید باشد .

نیمره : در قطعات شمالی در صورت احداث حیاط خلوت به میزان
حداقل ۱۰ مترمربع ، ۶۰٪ طول زیربنا یک متر قابل افزایش
است .

مساحت راه پله به میزان یک دوم سطح در کلیه طبقات محاسبه میشود .
بعنوان مثال اثر در یک بنا مساحت راه پله ۱۴ مترمربع باشد ، سطح
قابل متاسبه زیربنا در هر طبقه از بابت راه پله ۷ متر خواهد بود .

استناد از سقف شیبدار در سقف آخر واحدهای مسکونی بلامانع است .
حداقل ارتفاع منید هر طبقه در اینگونه موارد ۲ متر از کف تا زیرسقف
است و حداکثر زاویه سقف شیبدار ۳۰ درجه میباشد .

احداث بالکن و پیش آمدگی بنا در بر معابر ۱۰ متر و بیشتر مشروط بر
آنکه عمق بالکن و پیش آمدگی از یک دهم عرض معبر تجاوز ننماید آزاد
است . به هر صورت حداکثر عمق بالکنها و پیش آمدگیها ۱/۲ متر است
ضمناً ارتفاع پیش آمدگی نباید کمتر از ۳/۵ از کف معبر باشد .

۵-۱۰-۱۰-۱۰-۱۰: برای ایوانهای سه طرف باز یک سوم سطح و برای ایوانهای یک و دو طرف باز ، یک دوم سطح و برای جلو آمدگیهای بسته (دارای در و پنجره) کل سطح جز زیربنا محسوب میگردد .

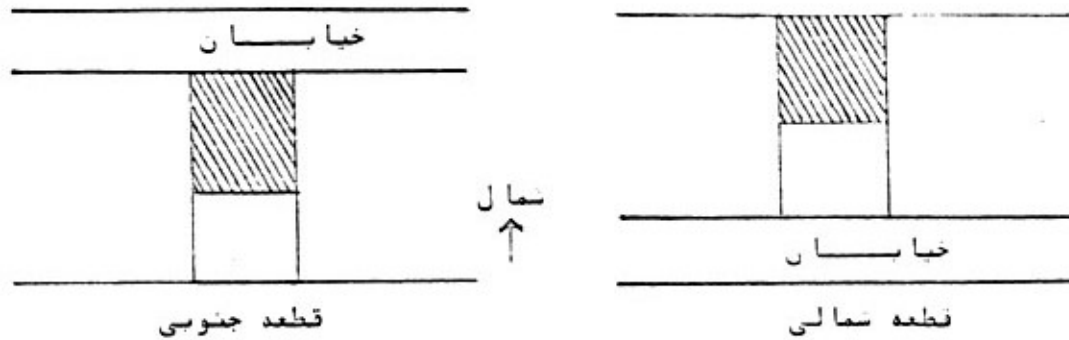
۵-۱۰-۱۰-۱۰-۱۰: احداث بام پشته به مساحت حداکثر ۱۴ مترمربع با احتساب زیربنای دیوارها و ارتفاع حداکثر ۲/۵ متر با احتساب سقف بلا مانع است . سطح فوق جزء زیربنا محسوب نمی گردد .

۵-۱۰-۱۰-۱۰-۱۰: در هر بر قنعه فقط یک ورودی فررو و یک ورودی پارکینگ مجاز است .

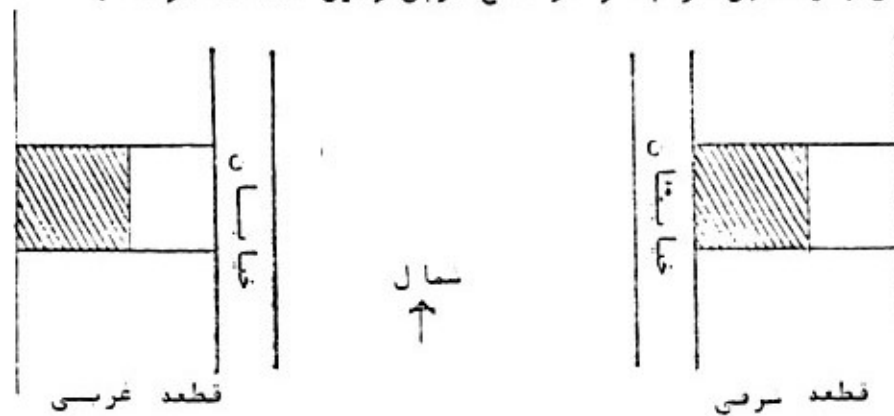
۵-۱۰-۱۰-۱۰-۱۰: حداکثر ارتفاع دیوار منبسطه بجز دیوارهای حیاط خلوت ۲/۵ متر میباشد .

۱۲-۱ : هویت قرارگیری بنا در زمین

در صورتی که دسترسی قطعه از شمال و یا جنوب باشد ساختمان باید طبق ضوابط و در ضلع شمالی ساخته شود .



در صورتی که دسترسی قطعه منحصراً از شرق یا غرب باشد و ضوابط احداث بنا هیچگونه امکان نورگیری از جنوب را ایجاد ننماید ، ساختمان باید طبق ضوابط و در ضلع غربی زمین احداث گردد .



۱۱۳-۲: در خیابانهای با عرض ۳۲ متر و بیشتر ، ساختمانهای هر دو طرف در
بر خیابان احداث خواهد شد ، در این صورت ۲۶۰ طول قابل احداث از بر
خیابان مناسبه خواهد شد .

تبصره : در پلاکهای جنوبی خیابان دانشکده و آپادانا (از تقاطع
عسکرآبادی تا پل قویون) قرارگیری بنا در زمین باید بگونه‌ای
باشد که حداقل ۵ متر فاصله بین بنا و شارع در داخل پلاک
رعایت گردد . و در پلاکهای شمالی ، ساختمان در ضلع شمالی
قطعه احداث خواهد شد .

۱۳-۴ : ضوابط احداث پارکینگ

۱۳-۴-۱: در مناطق مسکونی با کلیه تراکمها احداث یک واحد پارکینگ ، به
ازاء هر واحد مسکونی ضروری است .

تبصره ۱: پارکینگ عبارت از سطحی معادل ۲۵ مترمربع است که
امکان دسترسی راحت اتومبیل را داشته باشد . در
پارکینگهای چندواحدی امکان گردش مناسب برای اتومبیلها
باید منظور و طراحی گردد بطوریکه اتومبیلها به هنگام
پارک و یا خروج از آن مزاحم یکدیگر نباشند . در واحدهای

مسکونی تک واحدی یا ۲ واحدی با توجه به عدم نیاز به
مسیرهای حرکتی حداقل مساحت مورد نیاز هر واحد پارکینگ
۲۰ مترمربع خواهد بود در این صورت عرض مفید پارکینگ
نباید کمتر از ۳ متر باشد .

شماره ۲: در قطعات شمالی با کاربری مسکونی احداث پارکینگ در
محوطه حیاط و مجزا از ساختمان چه بصورت سقف و یا
رو باز مجاز نمیباشد . در صورت عدم امکان احداث پارکینگ
عوارض کسری پارکینگ قابل وصول است .

۵- ضوابط کلی احداث بنا در منطقه تجاری ،
ادارت ، خدماتی (مراکز شهری جدید)

الف : استفاده های مجاز

- ۱-۱ : احداث واحدهای تجاری عمده فروشی ، واحدهای خرده فروشی خاص ،
واحدهای خرده فروشی که به صورت راسته بازار احداث کردند و واحدهای
تجاری عرضه کننده کالاهای مختلف در این منطقه مجاز است .
- ۱-۲ : احداث شعب اصلی واحدهای اداری ، انتظامی و بانکی .
- ۱-۳ : احداث واحدهای تجاری خدماتی شهری و کلیه واحدهای اداری .
- ۱-۴ : احداث پمپ بنزین .
- ۱-۵ : احداث انواع دفاتر محل کار .
- ۱-۶ : احداث انواع واحدهای فرهنگی .

ب : استفاده های مشروط

- ۱-۱ : احداث واحدهای کارگاه کوچک مشروط به عدم ایجاد آلودگی صوتی ،
هوا ، نور و غیره مجاز میباشد .

۵-۳ : استفاده‌های ممنوع

استفاده : استفاده مسکونی در پلاک‌هایی که دسترسی آنها از معابر با عرض ۱۲ متر و بیشتر و بیشتر است ، در طبقه همکف ممنوع است .

استفاده : احداث انبارهای عمده در این منطقه ممنوع است .

استفاده : احداث واحدهای کارگاهی آلودگی زا در این منطقه ممنوع است .

استفاده : احداث انواع تعمیرگاه‌های اتومبیل در این منطقه ممنوع است .

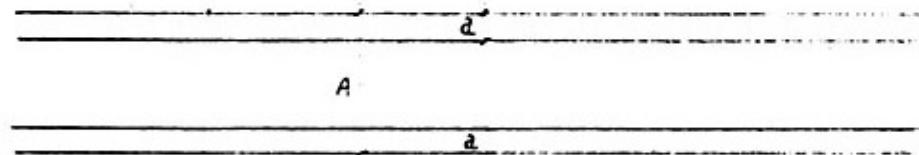
۵-۴ : ضوابط تفکیک اراضی

اصول : حداقل تفکیک اراضی در این منطقه ۵۰۰ مترمربع خواهد بود .

۵-۵ : دسترسی‌ها

اصول : حداقل عرض دسترسی سواره در این منطقه ۱۲ متر است .

اصول : حداقل عرض پیاده رو در این منطقه ۳ متر است .



$$A > 12 \text{ m}$$

$$a > 3 \text{ m}$$

۲- استقرار کاربریها و همجواری آنها

۲-۱ : فضاهاى آموزشى :

۱-۱ : فضاهاى آموزشى باید از مراکز درمانى درجه یک (بیمارستانها) حداقل ۵۰۰ متر فاصله داشته باشد .

۱-۲ : فضاهاى آموزشى (بجز واحدهاى سوادآموزى) باید حداقل ۵۰۰ متر از کارگاههاى شهرى فاصله داشته باشد .

۱-۳ : دسترسى کودکانى . دبستانها ، مدارس راهنمایى و دبیرستانها باید از نرمى ترین معابر قابل دسترسى تامین گردند .

۱-۴ : همجواری مراکز آموزشى با فضاهاى سبز ، ورزشى و فرهنگى ارحمیت دارد .

۲-۲ : مراکز تجارى و خدماتى :

۱-۱ : مراکز تجارى شامل : خواربار فروشى ، لبنیات فروشى ، نانواشى ، اغذیه فروشى و ... میباشد .

۱-۲ : مراکز خدماتى محله‌اى شامل آرایشگاه ، دوزندگى ، تعمیر لوازم خانگى ، قهوه خانه و ... میباشد .

۲-۳ : کاربری تاسیسات شهرى :

۱-۱ : آتش نشانى ، کشتارگاه و مراکز جمع آوری و دفع زباله میباشد .

۲-۴ : کاربری تجهیزات شهرى :

شامل منابع آب ، پستهاى انتقال آب و برق و گاز و مراکز تلفن است .

۲-۵ : اراضى حفاظت شده :

شامل حرايم رودخانهها و نهرها و خطوط فشار قوی نیرو و لوله آب و گاز میباشد .

۵-۶ : تراکم ساختمانی

حداکثر تراکم ساختمانی در این منطقه در حاشیه معابر با عرض بیش از ۱۶ متر ۲۵۰٪ و در بر معابر با عرض ۱۶-۱۲ متر ۲۰۰٪ میباشد .

۵-۷ : سطح تحت اشغال

حداکثر تراکم ساختمانی در طبقه همکف ۲۷۰٪ سطوح زمین میباشد .

۵-۸ : ارتفاع مجاز

ارتفاع مجاز طبقات در این منطقه ۴ متر از کف تا زیرسقف است در صورت افزایش ارتفاع از ۴ متر، سطح واحد ۲ برابر محاسبه خواهد گردید .

۵-۹ : محل استقرار بنا

محل استقرار بنا در این منطقه محدودیت ندارد .

۵-۱۰ : ضوابط عمومی ساختمان

حداقل دهانه هر واحد تجاری ۳ متر و حداقل مساحت مفید هر واحد ۱۸ متر است .

در مجموعه های تجاری ناچین پارکینگ ، به میزان یک واحد پارکینگ به ازاء هر واحد تجاری ضروری است . به ازاء افزایش از ۱۸ متر مربع به سطح واحد تجاری به نسبت افزایش سطح ، به سهم پارکینگ نیز اضافه

خواهد شد . (هر واحد پارکینگ در منطقه تجاری ، اداری ، خدماتی ، ۲۵ مترمربع میباشد) .

برای واحدهای تجاری یک و دو واحدی تامین پارکینگ برای هر واحد به میزان ۲۰ مترمربع الزامی است و در صورت عدم تامین پارکینگ قیمت کسری آن بایستی به شهرداری پرداخت گردد .

۶- ضوابط کلی احداث بنا در منطقه مرکز شهر

۶-۱ : محدوده مرکزی شهر

محدوده مرکزی شهر در نقشه شماره ۱ مشخص گردیده است. این محدوده از شمال به خیابان مطهری، میدان ولایت فقیه و خیابان مهاباد محدود است و از شرق به خیابان باکری و از جنوب به خیابان کاشانی، میدان ایالت و خیابان فاطمی و از غرب به خیابان مدنی محدود میگردد.

۶-۱-۱ : استثنای مبارک

۶-۱-۱-۱ : ضوابط ساخت و ساز در این منطقه برای واحدهای مسکونی مانند سایر مناطق مسکونی و براساس تراکمهای تعیین شده است.

۶-۱-۲ : استفاده های مشروط

۶-۱-۲-۱ : نوسازی واحدهای تجاری صرفاً " به تعداد و مساحت تبلی مجاز است.

۶-۱-۳ : استفاده های ممنوع

۶-۱-۳-۱ : در این منطقه احداث، توسعه و یا تفکیک واحدهای تجاری

ممنوع است. مگر جهت رساندن سطح واحد تجاری موجود به حد

نصاب مجاز (۶ متر x ۳ متر) .

۶-۲ : محدوده حفاظتی بازار ارومیه

محدوده حفاظتی بازار ارومیه براساس نقشه شماره ۲ میشود.

استفاده‌های مجاز :

۶-۲-۲-۱ : هر گونه تعمیرات اساسی ، تجدید بنا و ساماندهی در محدوده

حفاظتی بازار بایستی با رعایت ضوابط مصوب و مقررات

مربوطه و برابر مجوز سازمان میراث فرهنگی و پروانه

شهرداری انجام شود.

۶-۲-۲-۲ : در تعمیرات و نوسازی واحدهای معماری در محدوده حفاظتی

بازار ، بایستی ضمن رعایت ضوابط ابلاغی از سوی سازمان

میراث فرهنگی ، از فرم و مصالح هماهنگ با بافت قدیمی

استفاده شود .

۶-۲-۲-۳ : حداکثر ارتفاع برای واحدهای نوساز در محدوده حفاظتی بازار

والج در بین خیابانهای امام ، اقبال ، عسکرآبادی و قیام

۷/۵ متر ، ضمن رعایت سایر ضوابط مصوب سازمان میراث

فرهنگی میباشد . (داخل مجموعه براساس نمونه های قدیمی

باقیمانده ، و در هر خیابانها به عمق یک پلاک در دو طبقه
و با حداکثر ۷/۵ متر ارتفاع مجاز میباشد .

استفاده‌های شرفی

۶-۳-۳-۱ : توسعه‌های تجاری سررا " به تعداد و مساحت قبلی مجاز
است .

استفاده‌های ممنوع

۶-۳-۴-۱ : احداث زیرزمین در بازار قدیمی ، به استثناء واحدهاییکه
قبل از ثبت بازار بعنوان میراث فرهنگی دارای زیرزمین
بوده‌اند ، مطلقاً ممنوع میباشد .

۶-۳-۴-۲ : تفکیک یک پلاک به دو پلاک با عرض دهانه کمتر از ۳ متر
ممنوع است .

۷- ضوابط کلی احداث بنا در باغات محدوده شهر

۷-۱ : کلیه باغات موجود شهر باید بصورت باغ حفظ شوند و تغییر این کاربریها به هیچ وجه امکان پذیر نیست .

استفاده‌های مجاز

۷-۱-۱-۱ : در هر نصاب مالکیت باغ، احداث یک واحد مسکونی به مساحت حداکثر ۵۰ مترمربع در ضلع ممکن ، احداث زیرزمین و طبقه اول به سیران ممکن مجاز است .

استفاده‌های مشروط

۷-۱-۲-۱ : تبدیل باغات موجود سطح شهر به فضاهای عمومی مانند رستوران ، تریا ، چایخانه و هر نوع استفاده برای گذران اوقات فراغت عموم مردم ، مجاز است . در صورت استفاده از باغهای خصوصی برای منفورهای فوق دیوارهای جدا کننده باغ از شوارع عام باید برداشته شود و تبدیل به نرده کرده . احداث بنا جهت کاربریهای خدماتی در اینگونه باغها حداکثر ۲۱۵ سطح باغ در همکف و زیرزمین به میزان همکف مجاز میباشد . حداکثر سطح

زیربنا در طبقات نباید از ۲۴۵ کل سطح تجاوز نماید فعلاً
احداث بنا در اینگونه باغات نباید باعث قطع درختان
گردد . احداث واحدهای تجاری در داخل و یا مجاورت اینگونه
باغات ممنوع است .

۷-۱-۳ : استفاده‌های ممنوع

۷-۱-۳-۱ : هرگونه ساخت و ساز در باغات داخل محدوده شهر چه به منظور
استفاده مسکونی (بیش از یک واحد) و چه به منظور سایر
کاربریها بجز موارد ذکر شده ممنوع است . همچنین تفکیک
باغات براساس " دستورالعمل ماده ۱۴ قانون زمین شهری "
خواهد بود .

۸- ضوابط کلی احداث بنا در اراضی حفاظت شده و حوزه استحقاقی

۸-۱ : اراضی حفاظت شده داخل محدوده شهر

استفاده‌های مجاز :

۸-۱-۱-۱ : حریم رودخانه شهرچای و انهار داخل شهر با نظر سازمان آب

منطقه‌ای و سازمان حفاظت محیط زیست به عنوان بخشی از شبکه معابر و فضای سبز قابل استفاده است.

۸-۱-۱-۲ : حریم رودخانه‌ها و انهار توسط سازمان آب منطقه‌ای تعیین میگردد.

۸-۱-۱-۳ : حریم خیابان‌هایی که بنا به مصوبه شورای عالی شهرسازی و

سمازی دارای حریم سبز هستند جهت حفظ کارایی شبکه معابر شهری باید به فضای سبز تبدیل شوند.

استفاده‌های ممنوع

در این منطقه استفاده‌های مشروط وجود ندارد.

استفاده‌های ممنوع :

در این منطقه هر گونه ساخت و ساز تبدیل و تفکیک ممنوع میباشد.

۸-۲ : اراضی حوزه استحفاظی

استفاده‌های مجاز

۸-۲-۱-۱ : استفاده از اراضی حوزه استحفاظی با توجه به سوابق مربوطه در طرح جامع و نظر کمیسیون استحضاتی خواهد بود . ضمناً مقررات مربوط به تبدیل و تغییر کاربری ، افراز و تقسیم و تفکیک در حوزه استحفاظی بر اساس دستورالعمل ماده ۱۴ قانون زمین شهری به شماره ۱/۱۶۱ مورخ ۲۲/۴/۱۶ خواهد بود .

استفاده‌های مشروط

۸-۲-۲-۱ : در این منطقه استفاده‌های مشروط وجود ندارد .
اعضاء اصلی کمیسیون استحضاتی که در شهرداری مستقر خواهد بود همان نمایندگان تام‌الاختیار کمیسیون ماده پنج میباشند به علاوه نمایندگان اداره‌های کشاورزی ، محیط زیست ، صنایع و راه و ترابری .

استفاده‌های ممنوع

۸-۲-۳-۱ : اراضی حفاظت شده داخل محدوده استحضاتی شهر که دارای خصوصیات حفاظتی و ایمنی خواهند بود شامل حریم رودخانه‌ها و

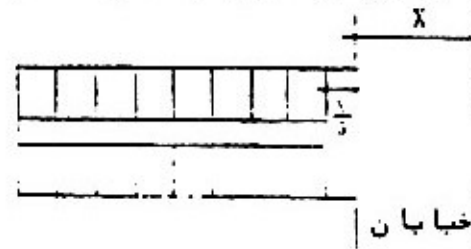
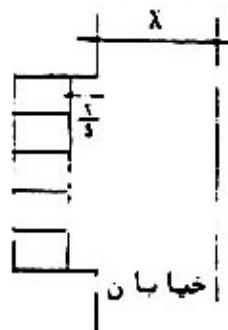
انهار و حریم ممنوعیت ساخت و سازهای بر جاده‌ها میباشد .
انجام هر نوع فعالیت عمرانی که به هر نحو موجبات تغییر
نوع و نحوه استفاده موجود در آن گردد ممنوع است .

۱-۱-۱ : مراکز خدماتی ناحیه‌ای شامل خدمات اتومبیل (پنجرگیری ، تعویض روغن ، کارواش ، باطریساز ، تودوزی ، بنگاه معاملات املاک و ...) میباشند که بصورت مجموعه و با دسترسی واحد و یا درشوارع مجاز (خیابان های پزشکیان ، باباساعی ، ولیعصر ، مجاهد ۲) می باید متمرکز گردند .

۱-۱-۲ : مراکز تجاری از معابر شریانی و سریع دارای دسترسی تعبیه‌شده مگر بصورت کنار تدری که حداکثر در یک نقطه با خیابان شریانی اتصال داشته باشد . به هر حال هر مجموعه تجاری نباید بیش از یک ورودی سواره داشته باشد .

۱-۱-۳ : دسترسی مراکز تجاری از کلیه معابر غیر شریانی امکان پذیر است ، مشروط بر آنکه پیاده‌رو مقابل مرکز تجاری عریض تر از تناسبات مقطع عرضی معبر باشد . مقدار عقب نشینی اضافه برای این منظور حداقل به میزان یک پنجم عرض معبر از هر طرف خواهد بود . همجواری کلیه

کاربرها با مراکز تجاری بلا مانع است .



۹- ضوابط کلی احداث بنا در منطقه صنعتی کارگاهی

۹-۱ : استفاده‌های مجاز

۹-۱-۱ : احداث کارگاههای کوچک تولیدی و تعمیراتی در صورتیکه از نوع صنایع مزاحم نبوده و صدا ، لرزش ، دود ، گاز ، گرما ، بو ، آلودگی آب و هوای ناشی از آنها قابل کنترل باشد ، مجاز است . تشخیص قابلیت کنترل آلودگیهای فوق با اداره کل حفاظت محیط زیست استان است .

تبصره ۱ : در صورتی که نوع فعالیت کارگاه به شکلی باشد که کنترل آلودگیهای مذکور در بند ۹-۱-۱ حتی در یکی از موارد مذکور قابل کنترل نباشد کارگاه مزاحم بحساب می آید . اینگونه کارگاهها باید به شهرک صنعتی واقع در حوزه استحفاظی منتقل گردند .

تبصره ۲ : کارگاههای تعمیراتی و تولیدی که بیش از ۱۰ نفر شاغل داشته باشند باید به شهرک صنعتی واقع در حوزه استحفاظی منتقل شوند .

احداث واحدهای خدماتی ، رفاهی روزانه (مانند رستوران و غیره) مورد نیاز کارکنان فوق الذکر .

۹-۱ : احداث باراندازها و فضاهای باز .

۹-۲ : استفاده‌های مشروط

۹-۲-۱ : این منطقه فاقد استفاده‌های مشروط است .

۹-۳ : استفاده‌های ممنوع

۹-۳-۱ : احداث هرگونه واحد مسکونی به استثنا محل زندگی سرایدار و نگهبان در این منطقه ممنوع است .

۹-۳-۲ : هر نوع استفاده دیگر از این اراضی ممنوع است .

۹-۴ : ضوابط احداث بنا در منطقه صنعتی (کارگاههای غیر مزاحم)

۹-۴-۱ : حداقل سطح زیربنای اینگونه کارگاهها ۳۰۰ مترمربع میباشد .

۹-۴-۲ : حداکثر زیربنای مجاز ۲۳۰ زمین به صورت یک واحد و در یکطبقه است احداث زیرزمین برای این کارگاهها ممنوع است .

۹-۴-۳ : هرگونه انبار یا بنای دیگر واقع درزمین کارگاههای این منطقه جزء زیربنای مجاز محاسبه خواهد شد .

ماده ۱۰۰ : ضوابط مربوط به نوع کارگاهها و موقعیت قرارگیری آنها را اداره کل مسکن و شهرسازی و اداره کل حفاظت محیط زیست مشخص مینماید .

ماده ۱۰۱ : تامین پارکینگ برای اینگونه کارگاهها به میزان یک واحد به ازای هر ۱۰۰ مترمربع زیربنا الزامی است .

تبصره : تامین پارکینگ جهت کارگاههایی که مساحت زمین آنها کمتر از ۳۰۰ مترمربع است و در منطقه کارگاههای غیرمزام شهری قراردارند بر اساس ضوابط واحدهای تجاری خدماتی (بند ۲-۱۰-۵) عمل خواهد شد .

۱- ضوابط عمومی احداثشهرینا

۱-۱ : ضوابط کلی احداث واحدهای تجاری (خارج از منطقه تجاری خدانی مرکز شهری)

۱-۱-۱ : احداث واحدهای تجاری در حاشیه شبکه سریع شهری شامل کلیه محورهای

شریانی درجه یک و دو (بالاتر از ۲۴ متری) ممنوع است .

۱-۱-۲ : احداث واحدهای تجاری در حاشیه معابر عرض کمتر از ۱۰ متر ممنوع است .

۱-۱-۳ : احداث واحدهای تجاری در تقاطع معابر شریانی درجه یک و دو (۲۴

متری و به بالا) به فاصله ۵۰ متر از تقاطع ممنوع است .

۱-۱-۴ : احداث یک واحد تجاری در هر قطعه مسکونی به میزان حداکثر ۳/۵ متر

از بر مالکیت و به مساحت حداکثر ۱۸ مترمربع مجاز است . (به استثنای

شوارع ممنوعه)

۱-۱-۵ : تامین یک واحد پارکینگ به ازاء هر واحد تجاری به مساحت حداقل ۲۵

مترمربع الزامی است . سطح مربوط به عقب نشینی برای پارکینگ قابل

محاسبه نیست .

۱۰-۱۰-۵: ارتفاع مفید واحدهای تجاری حداقل ۲/۷ متر و حداکثر ۴ متر میباشد .
در صورت افزایش ارتفاع از ۴ متر سطح واحد تجاری به نسبت افزایش
محاسبه میگردد .

۱۰-۱۰-۷: احداث زیرزمین برای واحدهای تجاری به عنوان انباری بلامانع است .
هرگونه استفاده نورگیری از پیاده رو بهر عنوان ممنوع است .

۱۰-۲: ضوابط کلی احداث بنا در مراکز آموزش

۱۰-۲-۱: مدارس ابتدایی

۱۰-۲-۱-۱: حداکثر زیربنای مجاز ۲۶۰ زمین و حداکثر سطح تحت اشغال بنا ۲۴۰
مساحت کل زمین میباشد . حداکثر ارتفاع مجاز ۲ طبقه میباشد .
احداث زیرزمین مشروط بر آنکه فضای آموزشی نباشد و ارتفاع سقف
آن از کف محوطه از ۱/۲ متر تجاوز ننماید بلامانع است .
دستشویی و آبخوری در صورتی که در فضای باز ساخته شوند جزء
زیربنا محسوب نمیکردد .

۱۰-۲-۱-۲: تامین پارکینگ به ازاء هر سه کلاس یک پارکینگ با ورودی
مستقل از ورودی دانش آموزان الزامی است .

تذکره ۱: مدارس راهنمایی و دبیرستان

۱-۲-۱۰: حداکثر زیربنای مجاز ۲۹۰ کل زمین و حداکثر ارتفاع مجاز سه طبقه است. سطح تحت اشغال بنا در طبقه همکف حداکثر ۲۴۰ مساحت کل زمین است احداث زیرزمین مشروط بر آنکه فضای آموزشی نباشد و ارتفاع سقف آن از کف محوطه از ۱/۲ متر تجاوز ننماید بلامانع است و جز زیربنا محسوب نمیگردد. دستشویی و آبخوری در صورتی که در فضای باز ساخته شوند جزء زیربنا محسوب نمیگردد.

۲-۲-۱۰: تامین پارکینگ بد از هر دو کلاس یک واحد پارکینگ با ورودی مستقل از ورودی دانش آموزان الزامی است.

تذکره ۲: ساختمان محل سکونت سرایدار در کلیه مراکز آموزشی مشروط بر آنکه مساحت آن از ۸۴ مترمربع تجاوز ننماید جزء مساحت زیربنای مجاز محسوب نمیگردد.

تذکره ۳: ورودی اصلی واحدهای آموزشی در صورت امکان دسترسی از چند محور سواره، ترجیحا " باید از محور با عرض کمتر تامین گردد.

۱۰۳ : ضوابط فنی احداث بنا در واحدهای بهداشتی و درمانی

درمانگاهها و مراکز درمانی سرپایی

۱-۱-۱۰۳: حداکثر زیربنای مجاز ۱۰۰٪ سطح کل زمین و حداکثر سطح تحت اشغال زمین ۵۰٪ است. احداث زیرزمین به منظوره‌های مختلف مشروط بر آنکه ارتفاع سقف آن از کف محوطه از ۱۵۰ سانتیمتر تجاوز ننماید بلامانع است. ساختمان محل سکونت سرایدار و نگهبان مشروط بر آنکه مساحت آن از ۸۴ مترمربع تجاوز ننماید جزء مساحت زیربنای مجاز محسوب نمیگردد.

۱-۲-۱۰۳: تامین پارکینگ به ازاء هر ۵۰ مترمربع سطح زیربنا به میزان یک واحد پارکینگ الزامی است. پارکینگ مراجعه کنندگان باید از پارکینگ کارکنان و بیماران مستقل باشد.

بیمارستانها و مراکز درمانی بالینی

۱-۱-۱۰۳-۲: حداکثر زیربنای مجاز ۱۰۰٪ سطح کل زمین است. تعداد طبقات محدودیتی ندارد و مطابق ضوابط وزارت بهداشت و درمان خواهد بود.

حداکثر سطح زیربنای مجاز طبقه همکف ۴۰٪ سطح کل زمین میباشد. احداث زیرزمین به منظوره‌های مختلف مشروط بر آنکه

ارتفاع زیر سقف آن از کف محوطه از ۱/۵ متر تجاوز ننماید
بلامانع است. مساحت ساختمانهای مسکونی سرایداری یا نگهبان
جزء زیربنای مجاز محسوب نمیگردد.

شامین یک واحد پارکینگ به ازاء هر پنج تخت بیمارستانی
الزامی است ورودی پارکینگ باید مستقل از ورودی بیماران باشد.

احداث گرمابه‌های عمومی مشروط به رعایت ضوابط سازمان حفاظت
محیط زیست در تمامی مناطق شهری آزاد است. حداکثر سطح تحت اشغال این
گرمابه‌ها ۸۰٪ سطح زمین است و از ۲۰ درصد باقی مانده سطح زمین به
عنوان پارکینگ و فضای باز استفاده خواهد شد.

۵-۱-۱ : ضوابط و معیارهای ساختمانهای اداری

احداث هرگونه واحدا اداری جدید در محدوده منطقه مرکزی ممنوع میباشد.
بجز سطح اختصاص یافته پادگان شهر به کاربریهای اداری که به صورت
مجتمع و یا محوطه یکپارچه و مشترک خواهند بود.

احداث بنای جدید اداری در منطقه مرکزی تنها به صورت تجدید بنا خواهد
بود که براساس ضوابط و معیارهای ساختمانهای اداری انجام میگردد.

توضیح ۱: حداکثر زیربنای مجاز ساختمانهای اداری ۲۱۲۰ سطح کل زمین است .
ارتفاع بنا محدودیتی ندارد مشروط بر اینکه در ارتفاع بیش از ۴ طبقه
تجهیزات سالن (آسانسور) تامین گردد .

توضیح ۲: حداکثر سطح زیربنای مجاز در طبقه همکف ۲۴۰ میباشد .

توضیح ۳: احداث هرگونه واحد اداری منوط به عقب نشینی از بر معبر به میزان
یک سوم عمق پلاک میباشد . این محوطه بدون دیوار است و فقط میتواند
دارای نرده باشد و به عنوان فضای سبز استفاده خواهد شد . این محوطه
نیستواند بعنوان پارکینگ استفاده شود .

تامین پارکینگ به ازای هر ۱۰۰ مترمربع سطح زیربنای اداری به میزان
یک واحد پارکینگ الزامی است .

احداث ریززمینس بد منظور استفاده پارکینگ و انبار درحد سطح
زیربنای مجاز همکف، درچند طبقه بلامانع است .

توضیح ۴: مساحت ساختمان مسکونی سرایدار و نگهبان جز مساحت زیربنای مجاز
محاسبه نمی گردد .

۱۰-۵ : ضوابط مربوط به استفاده‌های ورزشی ، فضای سبز ، تفریحی ، فرهنگی و مذهبی

ماده ۱۰ : فضاهای ورزشی

۱-۱-۵-۱۰ : احداث بناهای ورزشی طبق ضوابط سازمان تربیت‌بدنی می‌باشد .

حداکثر سطح زیربنای سطوح سرپوشیده ۴۰٪ سطح کل زمین است .

۱-۲-۵-۱۰ : تامین یک واحد پارکینگ برای هر ۲۰ نفر گنجایش فضاهای

ورزشی الزامی است .

ماده ۱۱ : فضاهای سبز

۱-۱-۵-۲-۱۰ : در فضاهای سبز بصورت پارک و پارک‌کودک و غیره، تعبیه و

احداث دیوار و حصار ممنوع است . حداکثر سطح زیربنا به منظور

استفاده غذاخوری و سرویس‌های بهداشتی ۵٪ سطح زمین است .

حداکثر ارتفاع اینگونه ابنیه ۴ متر از سطح زمین است .

در فضاهای تفریحی احداث ساختمانهای عمومی برای استفاده رستوران و

غیره به میزان ۲۰٪ حداکثر تا ۲۰۰۰ مترمربع بلامانع است . حداکثر

زیربنای مجاز مجموع ابنیه تفریحی ۱۵٪ سطح زمین است و حداکثر سطح

تحت اشغال بنا در طبقه همکف ۴۰٪ می‌باشد .

۲-۳ : مراکز درمانی :

۱-۱ : فضاهای درمانی درجه یک (بیمارستانها) باید حداقل ۵۰۰ متر از مراکز آموزشی فاصله داشته باشند .

۱-۲ : فضاهای درمانی درجه یک (بیمارستانها) باید حداقل ۵۰۰ متر و مراکز درمانی درجه دو (کلینیکها) باید حداقل ۳۰۰ متر از کارگاههای آلودگی را فاصله داشته باشند .

۱-۳ : دسترسی فضاهای درمانی درجه یکحتی الامکان باید از معابر جمع و پخش کننده با مقاطع عرضی ۱۲-۱۸ متر تامین گردد .

۱-۴ : همجواری مراکز درمانی با فضاهای سبز ارجحیت دارد .

نقشه ۱۰: احداث واحدهای فرهنگی مانند کتابخانه، موزه، مراکز علمی و بصری و ...
طبق ضوابط و معیارهای وزارت ارشاد اسلامی برای فضاهای فرهنگی
امکانپذیر خواهد بود .

نقشه ۱۱: احداث واحدهای مذهبی مانند مسجد و حسینیه طبق ضوابط و معیارهای
سازمان حج و اوقاف امکانپذیر خواهد بود .

۱۰-۶ : انبارهای درون شهری

نقشه ۱۲: حداقل مساحت زمین انبارهای درون شهری ۵۰۰ مترمربع است . حداکثر
زیربنای مجاز این گونه انبارها ۲۷۰ سطح زمین و در یک طبقه است .
حداکثر ارتفاع مجاز از کف معبر ۵/۵ متر میباشد . بارگیری و
باراندازی در محوطه انبار و بدون استفاده از معبر باید انجام گیرد .
ساختمان انبار باید از تمامی اضلاع قطعه زمین حداقل ۳ متر فاصله داشته
باشد .

۱۰-۷ : کاربری جهانگردی

نقشه ۱۳: احداث رستوران و هتل در این کاربری با رعایت ضوابط زیر و ضوابط
اداره کل ارشاد اسلامی امکانپذیر است . در این گونه موارد صدور پروانه
ساختمان از سوی شهرداری منوط به ارائه نقشه‌های معهور به مهر اداره کل فنی

و برنامه‌ریزی وزارت ارشاد اسلامی از سوی مالک یا مالکین است.
 حداکثر زیربنای مجاز در طبقه همکف برای رستوران ۲۷۰ و برای هتل ۲۵۰ است.
 حداکثر کل زیربنای مجاز برای رستوران ۲۱۰۰ و برای هتل ۲۳۰۰ سطح کل زمین است.
 تامین پارکینگ به ازای هر یکصد مترمربع رستوران سه واحد و هتل بشرح زیر الزامی است.

هتل درجه ۱ (سه ستاره و بیشتر) $\frac{1}{4}$ پارکینگ به ازای هر اتاق

هتل درجه ۲ (دو ستاره) $\frac{1}{5}$ پارکینگ به ازای هر اتاق

هتل درجه ۳ و مسافرخانه $\frac{1}{10}$ پارکینگ به ازای هر اتاق

۱-۱ : کاربری پارکینگ

تأمین اعداد پارکینگ در سطح و طبقات مجاز است.

تیمره : هرگونه کاربری دیگر (بجز پارکینگ) در طبقات فوقانی یا

زیرزمین پارکینگها در این کاربری ممنوع است.

مختصات شعاع تقاطع (2) در تقاطع طیفهای شعاع

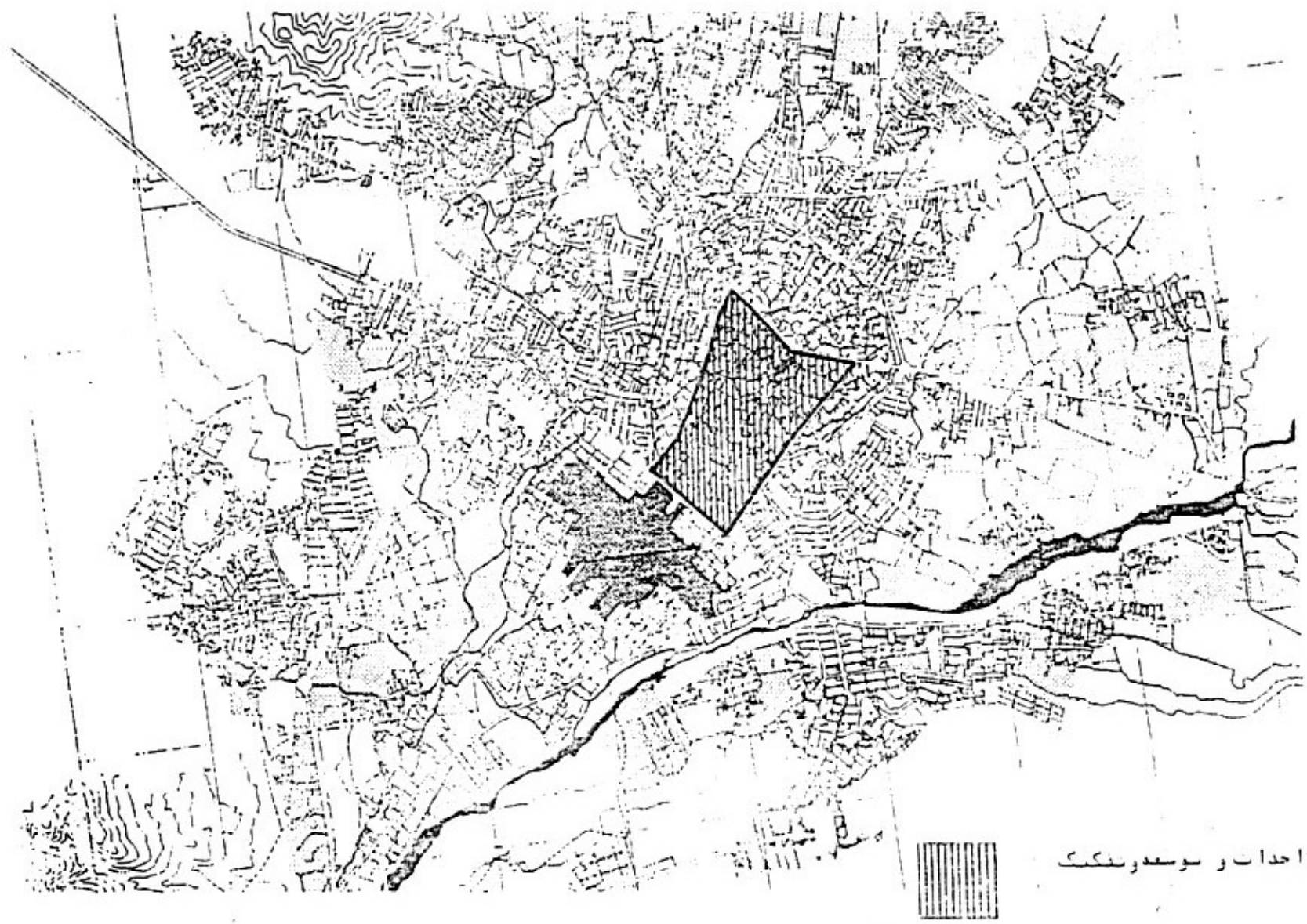
عرض خیابان (متر)	6	8	10	12	14	16	18	20	24	32	45
45	*	*	*	*	*	15.0	20.0	20.0	30.0	*	*
32	*	*	10.0	12.0	15.0	15.0	20.0	20.0	20.0	*	
24	*	*	10.0	10.0	12.0	12.0	15.0	15.0	15.0		
20	5.0	5.0	10.0	10.0	12.0	12.0	12.0	12.0			
18	5.0	5.0	10.0	10.0	10.0	10.0	12.0				
16	5.0	5.0	8.0	10.0	10.0	10.0					
14	5.0	5.0	8.0	8.0	10.0						
12	5.0	5.0	8.0	8.0							
10	5.0	5.0	5.0								
8	5.0	5.0									
6	5.0										

فرایند R بازایه های تقاطع غیر قائمه

K = 1.60	α = 30	
K = 1.40	" = 60	تا 30
K = 1.20	" = 90	تا 60
K = 1.00	" = 90	
K = 0.80	" = 120	تا 90
K = 0.60	" = 150	تا 120
K = 0.40	" = 180	تا 150

$$R = KR$$

* شعاع نوس این تقاطع ها نیاز به ضرایب خاص دارند .



محدوده مسترعیب، احداث و توسعه و شکست
واحدهای تجاری



محدوده بافت بازار

۳- منطقه بندی (مناطق اصلی)

۳-۱ : منطقه مسکونی :

۳-۱-۱ : منطقه مسکونی با تراکم بسیار کم (ویژه)

۳-۱-۲ : منطقه مسکونی با تراکم کم

۳-۱-۳ : منطقه مسکونی با تراکم متوسط

۳-۱-۴ : منطقه مسکونی با تراکم زیاد

۳-۲ : منطقه تجاری اداری خدماتی (مراکز شهری جدید)

۳-۳ : منطقه مرکزی شهری

۳-۴ : باغات

۳-۵ : منطقه کارگاهی

۳-۶ : منطقه اراضی حفاظت شده

۴- ضوابط کلی مربوط به نحوه استفاده از زمین ،
تفکیک و احداث بنا در هر منطقه

۴-۱. موارد استفاده از زمین در مناطق مسکونی

بند ۱-۱-۱ استفاده‌های مجاز

۱-۱-۱-۱ : احداث واحدهای مسکونی باید طبق تراکمهای پیشنهادی هر منطقه باشد .

توضیح : در آماده‌سازی ۴۰۰ هکتار ارومیه ، ضوابط عمومی طرح تفصیلی باید رعایت گردد و رعایت ضوابط مربوط به تراکمها براساس طرح آماده‌سازی الزامی است .

۱-۱-۱-۲ : احداث واحدهای بلند مرتبه در مناطق تعیین شده و براساس ضوابط بلند مرتبه سازی مجاز است .

۱-۱-۱-۳ : احداث یکواحد تجاری یا خدماتی (درمقیاس محله‌ای و ناحیه‌ای) در هر واحد مسکونی بلامانع است احداث اینگونه واحدهای تجاری دربر معابر با عرض کمتر از ۱۰ متر و بیشتر از ۲۴ متر ممنوع است . ضمناً روی کلیه قوس تقاطعها و محوطه حیاط قطعات

شمالی احداث واحد تجاری ممنوع است در اینگونه واحدهای
تجاری عقب نشینی الزامی نیست .

۴-۱-۱-۴ : احداث واحدهای مذهبی ، بهداشتی و درمانی ، تاسیسات
تفریحی و ورزشی باید مستقل از مسکن باشد .

ماده ۳ : استفاده‌های مشروط

۴-۱-۲-۱ : احداث واحدهای تجاری مسکونی در صورتی مجاز است که دسترسی
واحدهای تجاری مستقل از مسکن باشد .

ماده ۴ : استفاده‌های ممنوع

۴-۱-۳-۱ : احداث هرگونه واحد فعالیت (بجز موارد مندرج در بند ۲-۲-۲
و ۲-۲-۳) در مناطق مسکونی ممنوع است .

۴-۲ : ضوابط احداث بنا در مناطق مسکونی

ماده ۱ : تراکم ساختمانی

۴-۲-۱-۱ : حداکثر تراکم ساختمانی مسکونی در منطقه مسکونی دارای تراکم
زیاد ۲۰۰ درصد سطح قطعه زمین در طبقات میباشد .

۴-۲-۱-۲ : حداکثر تراکم ساختمانی مسکونی در منطقه مسکونی دارای تراکم