

ب: ضوابط مربوط به تفکیک زمین

(ر)

۱- تفکیک قطعات مالکیت پایستی با رعایت کلی ضوابط پیشنهادی طرح از نظر عرض معاابر، پیخ و غیره صورت پذیرد.

تفکیک قطعات با کاربری مسکونی به چند قطعه می باشد با توجه به جهت گیری مناسب با شرایط اقلیمی شهرچوار صورت گیرد به طوری که در اولویت اول طول قطعات مالکیت دارای جهت ۳۲ درجه شرقی تا ۳۳ درجه غربی باشد. در هر صورت در قطعات تفکیکی رعایت زاویه بهینه استقرار ساختمان الزامی است.

توصیره: چنانچه علاوه بر بافت غالب محدوده در وضع موجود جهات دیگری داشته باشد. در نظر گرفتن هم محواری ها و محدوده پیرامونی جهت استقرار می تواند هم جهت بافت غالب باشد.

- حداقل عرض قطعات تفکیکی ۱۰ متر است.

- حداکثر طول قطعات ۲/۵ برابر عرض باشد.

۲- در تفکیک اراضی کاربری مسکونی نسبت عرض قطعه به طول آن، نسبت یک به دو و نیم رعایت گردد.

۳- در تفکیک اراضی، قطع انسجtar مجاز نمی باشد.

۴- چنانچه در چند قطعه قصد احداث یک ساختمان باشد، قطعات مذکور باید قبیل از حدود پروانه ساختمان تجمیع گردد.

۵- در تفکیک اراضی باید ضوابط و معیارهای مربوط به اصلاح معابر در نظر گرفته شود.

۶- حدنصاب تفکیک قطعات بس از رعایت برهای اصلاحی محاسبه گردد.

۷- تفکیک اراضی پایستی با رعایت ضوابط و مقررات شهرسازی طی مراحل قانونی صورت پذیرد.

۸- تفکیک اراضی نباید موجب از بین رفتن فضای سبز شهر گردد. در صورت قطع درخت باید براساس قوانین مربوطه و ضوابط شهرداری مبنی بر حفظ و گسترش فضای سبز شهری اقدام شود.

۹- تفکیک کلیه اراضی طبق ماده ۱۰۱ قانون شهرداریها اصلاحی مورخ ۱۳۹۰/۲/۱۷ الزامی است (پیوست ۵).

۱۰- تفکیک اراضی مزروعی و باغات موجود شهر، تنها براساس دستورالعمل ماده (۱۴) قانون زمین شهری مجاز

است.

ضوابط و مقررات طرح باش - تخلیه شهر پاک

- حداقل مساحت تفکیک در کل پهنه های مسکونی کمتر از ۲۰۰ متر مربع مجاز نیست. در هر یک از پهنه های تراکم مسکونی، مشخصات تفکیک و تراکم ساختمانی بشرح زیر است :

جدول ۴: حداقل تفکیک، حداکثر سطح اشغال، حداکثر تراکم ساختمانی و تعداد طبقات اراضی

نوع تراکم	مساحت قطعه (مترمربع)	حداقل سطح اشغال (درصد)	حداکثر ساختمانی (درصد)	حداکثر طبقات	حداکثر دسترسی (متر)	فضای باز مورد نیاز (مترمربع)	نوع تراکم
کم	۲۰۰	۶۰	۶۰	۲	۸	۸۰	کم
کم و بزرگ	۳۵۰	۴۰	۴۰	۲	۸	۲۰۰	نیازمند تامین خدمات وبارگردان
منطبق با ماده ۱۴ قانون زمین شهری							تراکم با غی
متوسط	۳۰۰	۶۰	۱۲۰	۲	۱۰	۱۲۰	بر محورهای ۱۶ متر به بالا و یا فاصله کمتر از ۲۰۰ متر از مرکز خدمات
زیاد	۴۰۰	۵۰	۵۰	۳	۱۲	۲۰۰	ملازم به عرض ۱۶ متر به بالا و یا فاصله کمتر از ۲۰۰ متر از مرکز خدمات

ماخذ محاسبات مشاور

تبصره ۱: رعایت فضای باز مورد نیاز الزامی است.

تبصره ۲: حداقل تفکیک هر واحد مسکونی در تراکم های کم، متوسط و زیاد ۷۵ متر مربع است.

تبصره ۳: استفاده از حداکثر تراکم؛ ملزم به رعایت حداقل عرض محور پیشنهادی و در صورت مشخص نبودن عرض پیشنهادی (وضع موجود محور)، ملاک عمل خواهی ۲-۹-۵ (ضوابط دسترسی) می باشد.

تبصره ۴: افزایش تراکم تا سقف ۶۰٪ برای پهنه تراکمی کم و متوسط، ۴۰٪ برای پهنه تراکمی کم ویژه، و ۵۰٪ در طبقه تراکمی زیاد منوط به تصویب در کمیسیون ماده ۵ می باشد و بیشتر از آن مغایرت اساسی محسوب می شود. لازم به ذکر است که افزایش تراکم نسبت به پهنه های تعریف شده منوط به وجود سرانه خدماتی محسوب در محله مربوطه است. ضمناً تراکم اضافی مشمول تراکم پایه نخواهد بود.

تبصره ۵: حداقل تفکیک و تراکم ساختمانی اراضی مسکن مهر تابع ضوابط مصوب طرح می باشد.

- تراکم با غی

قسمتهای از اراضی در سطح شهر وجود دارند که با کاربری باغات مشخص شده است که هرگونه اقدام بر روی این اراضی یا رعایت دستورالعمل ماده ۱۴ قانون زمین شهری و اصلاحیه های بعدی آن می تواند مورد استفاده قرار گیرد. مطابق با برداشت میدانی و خروج اراضی با غی از محدوده شهر، کاربری اراضی با غی و زراعی در سطح محدوده شهر وجود ندارد.

تبصره: در صورتی که کاربری در حال فعالیت (کاربری سکونت) با کاربری نقشه اراضی موجود و پیشنهادی مغایرت داشته باشد. ملاک، کاربری در حال فعالیت خواهد بود. بطورمثال اگر در نقشه کاربری وضع موجود طرح

ضوابط و مقررات طرح جامع - تفصیل شهرپار

۶- مقررات مربوط به راه پله مسکونی

جدول ۶ : نحوه قرارگیری و حداقل ابعاد راه پله ساختمانهای مسکونی تا چهار طبقه

نحوه قرارگیری و حداقل ابعاد	تعداد طبقات ساختمان
- ارتفاع بله حداقل ۱۰ سانتی متر و حداکثر ۱۷ سانتی متر	
- حداقل عرض کف بله ۲۰ سانتی متر	
- ارتفاع هر کف بله و با پاگرد تا زیر سقف باگرد بالای حداکثر ۳۷۰ سانتی متر	
- بر اساس ضوابط معمول حداکثر تعداد بین دو پاگرد حداکثر ۱۲ بله	برای ساختمانهای تا چهار طبقه
- حداقل عرض بله ۱/۲۰ متر	
- حداقل پاگرد بله ۱/۲۰ × ۱/۲۰ متر	
- راه پله باید ۲ الی ۴ ترک داشته باشد.	

جدول ۷ : مساحت فضای راه پله های ساختمانی مسکونی تا چهار طبقه

حداقل ابعاد	فضا	تعداد طبقات ساختمان
ابعاد راه پله (مقدم داخل به داخل) ۲/۴۰ × ۴/۸۰ متر		
مساحت راه پله (مقدم) ۱۱/۵۰ مترمربع		ساختمان های تا چهار طبقه
مساحت راه پله با دیوار ۱۴/۲۰ مترمربع		

- ایجاد راه پله در فضای آزاد جهت تأمین دسترسی طبقات فوقانی ممنوع می باشد.

۷- سایر ضوابط مربوط به زیربنا و تراکم

۱- حداکثر تراکم پایه ۶۰ درصد می باشد.

۲- سطح راه پله ها و حیاط های خلوت با اندازه مجاز و بیشتر، جزء تراکم ساختمانی محسوب نمی شود.

۳- پیش آمدگی آخرین سقف ساختمان به عنوان بارانگیر و آب پرہ، جزء زیربنا و تراکم ساختمانی محسوب نمی شود.

۴- مساحت بالکن یا ایوان سه طرف باز ، ۱/۲ مساحت بالکن یا ایوان دو طرف باز و ۲/۳ مساحت بالکن یا ایوان ۳ طرف بسته جزء زیربنا و تراکم ساختمانی محسوب می شود .

۵- در تفکیک اراضی باید ضوابط و معیارهای مربوط به اصلاح معاشر در نظر گرفته شود.

۶- حدنصاب تفکیک قطعات پس از رعایت برهای اصلاحی محاسبه گردد.

۷- تفکیک اراضی بایستی با رعایت ضوابط و مقررات شهرسازی طی مراحل قانونی صورت بدیرد.

۸- تفکیک اراضی نباید موجب از بین رفتن فضای سبز شهر گردد. در صورت قطع درخت باید براساس قوانین مربوطه و

ضوابط شهرداری مبنی بر حفظ و گسترش فضای سبز شهری اقدام شود.

ضوابط و مقررات طرح باج - تفصیل شهریار

۲-۳- محور خدمات شهری (با قابلیت تبدیل)

تغییر کاربری در محور امام خمینی به غیر از خدمات عمومی مانند اداری، پارک و فضای سبز و .. مجاز است. حد این تغییرات مراقب با ضوابط کاربری مورد نظر است.

- استفاده های مجاز

- استقرار کلیه فعالیتهای تجاری - خدماتی (محور ۴۵ متری) رده کلان (تأمین نیازهای در مقیاس فرا محله ای - منطبق تعريف شورای عالی مورخ ۱۰/۸۹/۳) در این اراضی مجاز است.

- استقرار کلیه عملکردهای خدماتی (مذهبی، فرهنگی، گردشگری - توریستی، اداری، انتظامی، ورزشی و درمانی و غیره) افزون برآنچه در نقشه کاربری زمین پیش بینی شده و در چارچوب ضوابط و مقررات ویژه هر یک از این کاربریها مشروط بر تأیید کمیسیون ماده ۵ مجاز است.

۳- استفاده مختلط تجاری - مسکونی در محور خدمات شهری بلامانع است

۴- در ساختمانهای تجاری - خدماتی یا تجاری - مسکونی احداث شده در محور خدمات شهری ، واحدهای تجاری منحصر باید در طبقه همکف قرار گیرند.

۵- استقرار کلیه فعالیتهای تجاری رده خرد (مراجهه روزانه در مقیاس محله) و کلان (تأمین نیازهای در مقیاس فرا محله ای) در محور امام مجاز است.

- استفاده های ممنوع

- احداث انبارهای دائمی و سردخانههای عمدی، صافکاری، رنگ آمیزی، آهنگری و سایر خدمات مربوط به اتومبیل که ایجاد آلدگی می نمایند.

- احداث نجاری، جوب بری، تراشکاری، درب و پنجره سازی و سایر صنوفی که برای کاربریهای همچو ایجاد مراحت نماید غیر مجاز است.

الف: ضوابط مربوط به تفکیک زمین

۱- در ساختمانهای مختلط تجاری - مسکونی، برای واحدهای مسکونی باید راه دسترسی و پلکان جداگانه پیش بینی شود.

۲- عمق محور خدمات شهری در طرح پیشنهادی برابر یک پلاک ثبتی یا حداقل ۲۵ متر از محور خدماتی تعیین شده است.

۳- یک واحد خدماتی در هر صورت باید یک دسترسی اصلی در محور خدماتی داشته باشد.

۴- حداقل مساحت قطعات تفکیکی محور خدمات شهری ۴۰۰ متر مربع است.

۵- حداقل عمق واحدهای تجاری مقیاس محله ۳ متر و مقیاس ناحیه ۷ متر می باشد.

۶- حداقل عمق واحدهای تجاری مقیاس شهری ۸ متر می باشد.

۷- طول هیچ یک از قطعات حاصل از تفکیک نمی باشد از سه برابر عرض آن بیشتر باشد.

ضوابط و مترادفات طرح جامع - تفصیل شهرچهار

۸- دسترسی قطعات در مختلط تجاری - اداری در طرح های تفکیکی میباشد از دو جبهه به شبکه گذرگاههای پیاده و

سواره تنظیم گردید.

۹- کلیه واحدهای تجاری در طبقه همکف میباشد اداری دسترسی مستقیم به گذرگاههای مجاور باشند. (پلاکهایی که به صورت پاساز احداث میشوند از این قاعده مستثنی میباشند).

۱۰- تجمعی اراضی مجاور برای استفاده بیشتر از امکانات محور خدماتی مجاز است.

تصریح ۱: ضوابط هر کاربری تابع ضوابط ساختمانی خاص همان کاربری است.

تصریح ۲: حداکثر تفکیک در محور خدمات شهری ۱۰۰۰ مترمربع می باشد. زمینهای بیش از ۱۰۰۰ مترمربع جهت پهنه

برداری از این قابلیت نیازمند تصویب در کمیسیون ماده ۵ می باشد.

ب: ضوابط مربوط به احداث ساختمان

سطح اشغال و تراکم ساختمانی محور خدماتی شهری

- حداکثر سطح اشغال همکف ۸۰ درصد زمین است.

- حداکثر سطح اشغال هر طبقه ۶۰ درصد زمین می باشد.

- حداکثر تراکم ساختمانی ۲۰۰ درصد است.

- حداکثر تعداد طبقات در ۳ طبقه روی همکف مجاز است.

- حداقل سطح فضای باز (ساخته نشده) ۲۰ درصد کل سطح قطعه تفکیکی است.

عقب نشینی ساختمانهای عمومی در طبقه همکف حداقل به عرض ۳ متر در مراکز مختلط تجاری، اداری، کاربریهای

شهری و همچنین کاربریهای اداری الزامی میباشد.

تصریح ۱: استفاده از افزایش تراکم بیش از تراکم مجاز در محور خدمات شهری نیازمند بررسی در مراجع مربوطه و تصویب کمیسیون ماده ۵ می باشد.

تصریح ۲: قطعات فاقد حداقل تفکیک در محور خدمات شهری (زیر ۴۰۰ مترمربع) تابع ضوابط پنهانه های مسکونی بوده و در صورت درخواست فعالیت تجاری در کاربری مسکونی به میزان حدکثر ۱۰ درصد در مقیاس محله ای و ۱۵ درصد در مقیاس ناحیه ای قابلیت تغییر وجود خواهد داشت.

تصریح : درصورتی که قطمه مورد نظر در محور خدمات شهری بیش از عمق محور تعیین شده باشد؛ مابقی پلاک ثبتیت کاربری موجود در صورتی که کمتر از ۲۰۰ مترمربع نباشد (حداقل تفکیک کاربری مسکونی).

در خصوص کاربری تجاری - خدماتی در بند ۲-۴- توضیح داده شده است.

صُوَابِطْ و مُقْرَاسَتْ طَرْجِ جَامِعٍ - تَشْكِيل شَرْبَار

۲-۳-۳ - صُوَابِطْ مُرْبُوطْ بِهِ تَفْكِيْكِ زَمِينٍ

- ۱- فعالیتهای تجاری محاز در این مراکز می باشد اختیارات سطح دو یا به عبارت دیگر نیازمندیهای هفتگی خردۀ فروشی، خدمات بخش خصوصی، خدمات بخش دولتی و تفریحات تجاری ساکنین هر ناحیه را در زمینه های لازم فراهم نماید.
- ۲- در تفکیک اراضی تجاری طول هیچیک از قطعات حاصل از تفکیک نمی باشد از سه متر بر این عرض آن بیشتر باشد.
- ۳- هر نوع تغییر اساسی یا تکمیل ساختمان تجاری ممکن است با توجه به کلیه صُوَابِطْ طَرْجِ انجام پذیرد.
- ۴- واحد های تجاری مستقر در مقیاس محله ای : حدائق عرض دهانه ۳ متر، حدائق عمق طول ۷ مترو حدائق وسعت محاز ۲۰ مترمربع است.
- ۵- واحد های تجاری مستقر در مقیاس ناحیه ای : حدائق عرض دهانه ۴ متر، حدائق عمق طول ۷ مترو حدائق وسعت محاز ۳۰ مترمربع است.
- ۶- واحد های تجاری مستقر در محور خدمات شهری: حدائق عرض دهانه ۶ متر حدائق عمق طول ۸ متر و حدائق وسعت محاز ۵۰ مترمربع است.
- ۷- نوع فعالیت خدمات مرتبط با کاربری تجاری - خدماتی می باشد مطابق با مصوبه ۱۳۸۹/۳/۱۰ شورای عالی شهر سازی ملاک عمل قرار گیرد.

۳-۳-۳ - سطح اشغال و تراکم ساختمانی (تجاری - خدماتی محله ای)

سطح اشغال و تراکم ساختمانی وسایر صُوَابِطْ احداث کاربری تجاری - خدماتی تابع جدول ذیل خواهد بود.

جدول ۸: حدائق تفکیک، حداکثر سطح اشغال، حداکثر تراکم ساختمانی و تعداد طبقات کاربری تجاری

عرض دسترسی (متر)	تعداد طبقات	حداکثر تراکم ساختمانی (درصد)	حداکثر سطح اشتغال همکف (درصد)	حدائق تفکیک زمین تجاری	حدائق تفکیک واحد تجاری (مترمربع)	نوع تجاری
۱۲-۱۲					۲۰	تجاری محله ای (با عملکرد در حوزه سکونت (خطی))
۲۴-۱۴					۳۰	تجاری - خدمات ناحیه ای در حوزه سکونت (خطی)
۳۵-۲۴	۳	۲۰۰	۸۰ و ۶۰ در طبقات	۴۰۰	۵۶	تجاری محور خدمات شهری (خطی)
براساس محور پیشنهاد شده	۲	۱۴۰	۸۰ در طبقه همکف و ۶۰ در طبقات	۳۰۰	۳۰	تجاری - خدماتی (کانونی)

ماخذ: محاسبات مشاور

- تبصره ۱: تجاری - خدماتی ناحیه ای و محله ای در پهنه تراکم های متوسط و کم با حداکثر ۱۰ درصد از کاربری سکونت ومشروط به رعایت شعاع عملکرد امور صنفی و به میزان حداکثر سه پلاک در هر ۲۰۰ متر از طرفین محور (۶ پلاک در محور ناحیه ای و ۳ پلاک در محور محله ای) قابل استقرار و محاز می باشد.

ضوابط و مقررات طرح جامع - تفصیل شهر پار

تبصره ۲: در کاربریهای تجاری - خدماتی (کانونی) یکبارگذگی کاربریها ، تامین پارکینگ ، سرویس بهداشتی و سایر ناسیبات شهری الراضی است بدنه چنین کاربریهایی نیازمند حداقل ۵ متر فضای سبز در پیرامون می باشد.

۴-۳-۳- ضوابط مربوط به احداث ساختمان کاربری تجاری

- حداقل ارتفاع مفید طبقات ۳/۵ متر و حداقل ۵/۵ متر است.

- تراز کف ورودی فضاهای تجاری اعم از منفرد یا مجمعی فقط تا ۲۰ سانتی متر بالاتر از رقوم کف گذر به شرط اینکه رمپ دسترسی معلولین رعایت شود، مجاز است.

- حداقل ابعاد مجاز نورگیر، پاسیو - حیاط مرکزی برای بناها تا طبقه دوم ۶ متر و سه طبقه، ۹ متر است.

- احداث پیلوتوی در بناهای تجاری مجاز نیست.

- زیرزمین جزء مشاعات بوده و استفاده از آن در بنای عملکردهایی چون انبار، پارکینگ، موتورخانه (با رعایت ضوابط حریق) آبدارخانه، سرویس بهداشتی مجاز است.

- حداقل عرض مفید راه پله ۲ متر است.

- حداقل عرض پاگرد ۲ متر است.

- حداکثر ارتفاع پله ۱۸ سانتی متر و حداقل ۱۰ سانتی متر است.

- حداقل پاخور پله ۲۸ سانتی متر و حداکثر شیب ۲ درصد است.

ضوابط طراحی و احداث مجموعه تجاری (پاساز)

توضیح: احداث پاساز صرفاً در محور خدمات شهری (مختلط تجاری - اداری و مسکونی) که عرض گذرگاه اصلی مجاور آن کمتر از ۲۴ متر نباشد، مجاز است

۱- حداقل تقسیک چهت احداث پاساز در سطح تجاری ۸۰۰ مترمربع است.

۲- حداقل دهانه مغازه ها چهت هماهنگی با ضوابط تجاري ۳ متر به ترتیب با عمق ۷ متر می باشد مورد رعایت قرار گیرد.

۳- ارتفاع مغازه ها از کف تمام شده تا زیر سقف در طبقه همکف چهت هماهنگی با ضوابط تجاري - خدماتی شهر ۵ متر میباشد. در طبقات بالای همکف در پاساز بدون لحاظ نیم طبقه ارتفاع مغازه ها میتواند تا حداقل ۵/۳ متر کاهش یابد.

۴- تقسیک مغازه ها به دو یا چند واحد کوچکتر امکان پذیر نمیباشد اما تجمیع دو یا چند مغازه به واحد بزرگتر بلامانع خواهد بود.

۵- حداقل فضای باز در همکف بیست درصد می باشد که چهت احداث حیاط مرکزی قابل استفاده خواهد بود

نحویات و مترات طرح جامع - تفصیلی شهرپار

۴-۳- کاربری آموزشی

زمین های با کاربری آموزشی مشخص شده روی نقشه کاربری، منحصرأ در چارچوب ضوابط و مقررات وزارت آموزش و پرورش قابل ساخت و ساز است. هر گونه تغییر و تفکیک احتمالی در آنها باید به تأیید کمیسیون ماده ۵ بررسد.

- استفاده های مجاز

- کاربریهای مجاز در این پنهان، شامل فضاهای آموزشی در رده های مختلف عملکردی می باشد که شامل واحد های پیش دبستانی، دبستانی، راهنمایی، دبیرستان، پیش دانشگاهی و هنرستان است.

- کاربریهایی که در هم جواری این کاربری مجاز به استقرار می باشند عبارتند از: مراکز فرهنگی، فضاهای ورزشی و فضای سبز و همچنین احداث خوابگاه و سایر فضاهای جانبی مورد نیاز برای مراکز آموزشی شبانه روزی (مقطع تحصیلی و دبیرستان) که احداث آنها برای بخش دولتی و خصوصی مجاز است.

- احداث تأسیسات رفاهی و خدماتی برای مراکز آموزشی از قبیل سالنهای سخنرانی، نصایش، غذاخوری، واحد های اداری، انتظامی، سرایداری، سالن ورزشی، مسجد و مراکز تفریحی و فرهنگی که درب آنها از داخل باشدر ۱۰ درصد عملکرد آموزشی مجاز است.

- استفاده های ممنوع

هر گونه استفاده از اراضی در کاربری آموزشی بجز موارد مذکور ممنوع می باشد.

جدول ۹: تفکیک، سطح اشغال، تراکم ساختمانی و تعداد طبقات کاربری آموزشی

مقطع تحصیلی	حداقل تغییک (سرمربی)	حداکثر سطح اشغال (درصد)	حداکثر تراکم ساختمانی (درصد)	حداکثر تعداد طبقات
پیش دبستان	۵۰۰	۴۰	۴۰	۱
دبستان	۲۰۰۰	۵۰	۵۰	۱
راهنمایی	۳۵۰۰	۵۰	۱۰۰	۲
دبیرستان	۵۰۰۰	۴۰	۱۲۰	۳
هنرستان فنی و حرفه ای	۱۰۰۰۰	۳۰	۱۲۰	۴

مأخذ: سازمان نوسازی مدارس

- احداث زیرزمین در کلیه واحدهای آموزشی و برای استقرار فضاهای مربوط به عملکردهای جنبی مانند کلاس های کارگاهی، فضاهای ورزشی کوچک، ابیار، اتاق تأسیسات، کارگاه و تعمیرات و نگهداری و پارکینگ بلامانع است.

تبصره: کلیه ضوابط و مقررات جدید سازمان نوسازی و تجهیز مدارس درخصوص تراکم و تعداد طبقات بر ضوابط مذکور ارجحیت دارد.

جنابجه زیرزمین مدرسه برای فعالیت های رفاهی - ورزشی - خدماتی - خانه سرایدار، تأسیسات ساختمانی و پارکینگ مورد استفاده قرار گیرد جزو تراکم محاسبه نمی شود.

و سمعت حیاط اصلی، بصورت یکپارچه نباید کمتر از ۴۰ درصد قطعه زمین باشد.

ضوابط و مقررات طرح جایج - تسلیی شهرچار

۳- کاربری فرهنگی - هنری

احداث عملکردهای فرهنگی، در زمینهایی که بر روی نقشه کاربری زمین با کاربریهای فرهنگی، مشخص شده‌اند طبق ضوابط و مقررات سازمان مربوطه مجاز است.

الف: موارد استفاده از زمین

- استفاده‌های مجاز

احداث واحدهای عملکردی زیر و سایر اماکن فرهنگی زیرپوشش وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی خواه در ترکیب با هم و یا جداگانه، در زمین‌های با کاربری فرهنگی مجاز است:

۱- انواع کتابخانه

۲- مرکز فرهنگی و کلاسهای آموزش هنری

۳- واحدهای وابسته به کانون پرورش فکری کودکان و نوجوانان

۴- سینما و تئاتر

۵- اماکن و محوطه‌های تاریخی، موزه‌ها، موسسات انتشاراتی، نمایشگاه‌ها و سایر اماکن مشابه.

- استفاده‌های ممنوع

این کاربری صرفاً در جهت استفاده‌های مجاز کاربری فرهنگی بوده و هر نوع استفاده دیگر از آن ممنوع است.

ب: ضوابط مربوط به تفکیک زمین

۱- حداقل تفکیک در مقیاس محله ۵۰۰ مترمربع است.

۲- حداقل تفکیک مقیاس ناحیه (خدمات فرامحله ای) ۱۰۰۰ مترمربع است.

۳- حداقل تفکیک مقیاس شهری (خدمات فرامحله ای) ۲۰۰۰ مترمربع است.

ج: ضوابط مربوط به احداث ساختمان

- سطح اشغال و تراکم ساختمانی کاربری فرهنگی - هنری

۱- حداقل سطح اشغال مجاز ۵۰ درصد مساحت زمین (به غیر از سینما و تئاتر) است.

۲- حداقل سطح اشغال مجاز برای احداث سینما و تئاتر ۱۰۰ درصد مساحت زمین است.

۳- حداکثر تراکم ساختمانی واحدهای فرهنگی به استثنای سینما و تئاتر ۱۰۰ درصد است.

۴- حداکثر تراکم ساختمانی سینما و تئاتر ۲۰۰ درصد و سطح اشغال ۱۰۰٪ است.

۵- حداکثر تعداد طبقات ۲ طبقه است.

ضوابط و مقررات طرح باش - تفصیل شهر چوار

۶-۳- کاربری مذهبی

احداث مراکز مذهبی در رده محله(خدمات محله ای) ناحیه ای و شهری(خدمات فرا محله ای) با رعایت مقررات سازمانهای مربوطه مجاز می باشد.

الف - موارد استفاده از زمین

- استفاده های مجاز

- ۱- احداث مراکز مذهبی در رده محله، ناحیه و شهر با رعایت مقررات مربوطه مجاز می باشد.
- ۲- احداث مصلی، مساجد، حسینیه ها، تکایا، سقاخانه ها و احیاناً اماكن مذهبی اقلیت های رسمی مجاز است.
- ۳- ساماندهی و بهسازی بقاع متبرکه در کاربری مذهبی مجاز است.
- ۴- احداث تاسیسات پهداشی در حد نیاز کاربری مجاز است.
- ۵- احداث حوزه علمیه در داخل فضای مسجد و یا در مجاورت آن با رعایت ضوابط و مقررات ساختمانی بلامانع است.

- استفاده های مشروط

- اختصاص حداکثر ۱۰ درصد از زیربنای ساختمان های مذهبی به عملکردهای تجاری موقوفه مشروط به رعایت ضوابط کاربری تجاری و حدائق عرض معیر ۱۶ متر بلامانع است.

- استفاده های ممنوع

هر گونه استفاده دیگر از کاربری مذهبی بجز موارد مذکور ممنوع می باشد.

ب: ضوابط مربوط به تفکیک زمین

به ازای هر نفر نمازگزار در طراحی مساجد محله ای مساحت ۱/۲۵ متر مربع اعیان (زیربنا) که از آن به میزان ۰/۸۵ مترمربع به شبستان و ۰/۱۴ مترمربع به سایر فضاهای جانبی اختصاص داده شود همچنین ۰/۲۵ مترمربع به ازای هر نفر نمازگزار عرصه (زمین) ادر نظر گرفته شود.

استقرار مساجد، تکایا و حسینیه های در مقیاس محله در اراضی با کاربری مسکونی بلامانع است. مشروط به اینکه حداقل مساحت زمین ۵۰۰ مترمربع و حدائق عرض ۱۲ متر باشد.

استقرار مساجد در مقیاس ناحیه خدمات فرامحله ای، به شرط داشتن حدائق مساحت ۱۰۰۰ متر مربع و حدائق عرض ۱۶ متر بلامانع است.

استقرار مساجد در مقیاس شهری، به شرط داشتن حدائق مساحت ۱۵۰۰ مترمربع و حدائق عرض دسترسی ۲۴ متر بلامانع است.

ضوابط و مقررات طرح جامع - تفصیل شهرچوار

۷-۳- کاربری درمانی

در اراضی دارای کاربری درمانی، ساخت و ساز منحصر باید در جارحوب ضوابط و استانداردهای وزارت بهداشت و درمان و آموزشی پزشکی صورت پذیرفته و نسبت به ضوابط ذیل ارجحیت دارد.

الف : موارد استفاده از زمین

- استفاده های مجاز

- ۱- احداث بیمارستان، رایشگاه، کلینیک های تخصصی، مرکز تحقیقاتی، آزمایشگاه، کلینیک دامپزشکی، مرکز حمایتی، توانبخشی، شیرخوارگاه، مرکز بهداشتی برای بخش دولتی و خصوصی و موارد مشابه مجاز است.
- ۲- احداث مرکز تنظیم خانواده، آسایشگاه معلولین، خانه سالمندان برای بخش دولتی و خصوصی مجاز است.
- ۳- احداث داروخانه، مرکز فروش لوازم طبی و سایر موارد مشابه در داخل بیمارستان و با مرکز بهداشتی بلامنع می باشد.

- استفاده های ممنوع

- ۱- احداث مرکز درمانی بیماریهای واگیر و مسری مانند جذام، آبله و موارد مشابه در اراضی با کاربری درمانی شهر ممنوع است.
 - ۲- استفاده از اراضی درمانی صرفاً مختص استفاده های مجاز فوق است و هر نوع استفاده دیگر از این اراضی ممنوع است.
- تبصره: احداث مرکز درمانی و بیمارستان تابع ضوابط وزارت بهداشت، درمان و آموزش پزشکی می باشد.

ب: ضوابط مربوط به تفکیک زمین

- ۱- حدائق مساحت زمین برای احداث مرکز درمانی در محلات ۴۰۰ مترمربع است.
- ۲- حدائق مساحت زمین برای احداث مرکز درمانی در سلحنجیه ۱۰۰۰ مترمربع است.
- ۳- حدائق تفکیک برای احداث کلینیک یادمانگاه پزشکی، ساختمان پزشکان ۱۰۰۰ مترمربع است.
- ۴- حدائق تفکیک مطب پزشکی با دندانپزشکی همراه با بخش تزریقات ۱۵۰ مترمربع است.
- ۵- حدائق تفکیک داروخانه یا تزریقات ۱۰۰ مترمربع است.
- ۶- حدائق تفکیک آزمایشگاه، رادیولوژی ۲۰۰ مترمربع است.
- ۷- حدائق تفکیک در کاربری بهداشتی ۱۰۰ مترمربع است.
- ۸- حدائق تفکیک برای حمام های عمومی ۲۵۰ مترمربع است.
- ۹- حدائق تفکیک برای احداث مرکز بهداشتی - درمانی و بیمارستان براساس استانداردهای وزارت بهداشت، درمان و آموزش پزشکی تعیین خواهد شد.
- ۱۰- حداقل تعداد طبقات در شهرچوار برای این کاربری، ۲ طبقه می باشد.

منابع و مترادفات طرح باغ - تفصیلی شهرچهار

- کاربری اداری - انتظامی

الف : موارد استفاده از زمین

- استفاده های مجاز

- احداث کلیه تاسیسات اداری دولتی و پخش ستادی نیروی نظامی و انتظامی، سازمانها و نهادهای انقلابی و مراکز وابسته به سازمانهای عام المتنفعه عمومی، بنیادها و... در این کاربری مجاز است.

- تاسیسات اداری از قبیل اتحادیه ها، کانونهای، نهادهای خیریه و سایر تاسیسات اجتماعی و سیاسی مجاز است.

- ایجاد فضای سبز اختصاصی و تاسیسات مشابه در ۲۵ درصد سطح پلاک الزامی و تا ۷۵٪ مجاز است.

- ایجاد مراکز مذهبی- فرهنگی از قبیل کتابخانه و مسجد حداقل تا ۱۰ درصد سطح پلاک مجاز است.

احداث واحدهای درمانی کوچک و شرکت تعاونی مصرف، زمین ورزشی، مهندسرا و باشگاه اختصاصی، پلیس بعلاوه ۱۰ حداقل تا ۱۰ درصد از سطح پلاک جهت دستگاههای دولتی مجاز است.

تیصره ۱: احداث رستوران، مهدکودک و پلیس بعلاوه در طبق ضوابط خاص همان کاربری مجاز است.

تیصره ۲: وسعت حیاط اصلی، بصورت یکپارچه نباید کمتر از ۴۰ درصد قطعه زمین باشد.

- استفاده های ممنوع

- احداث پادگان های نظامی و مراکز آموزش نظامی و انتظامی ممنوع است.

- احداث هر گونه تاسیسات تجاری اعم از خرد فروشی، کارگاهها و نمایشگاه کالا، بانکها و خدمات مشابه ممنوع است.

الف - ضوابط تفکیک مربوط به کاربری اداری - انتظامی

- حدائق مساحت تفکیک ۱۵۰۰ مترمربع است.

ب- سطح اشغال و نراکم ساختمانی کاربری اداری - انتظامی

- حداقل سطح اشغال مجاز ۴۰ درصد مساحت زمین است.

- حداقل تراکم ساختمانی در کاربری اداری ۱۲۰ درصد و در کاربری انقلابی ۸۰ درصد است.

- حداقل تعداد طبقات در کاربری اداری ۳ طبقه و در کاربری انتظامی ۲ طبقه است.

د- سایر ضوابط و مقررات عمومی کاربری اداری - انتظامی

- ارتفاع مفید واحدهای اداری در طبقه همکف حدائق ۳/۶ متر و حداقل ۴/۸ متر است.

- حدائق ۲۵ درصد از کل زمین به فضای سبز اختصاص یابد.

- در عملکردهای اداری به ازای هر ۲۰۰ مترمربع زیر بنا ایجاد حدائق یک سرویس بهداشتی عمومی الزامی است.

- ساختمان مسکونی سرایدار و نگهبان جزو مساحت زیرینی مجاز محاسبه نمی گردد.

- ارتفاع دیوار فضای باز باید حداقل ۸۰ سانتی متر و مازاد آن به شکل نرده یا مشبك و یا حصار سبز باشد.

نمایاب و متررات طرح جامع - تفصیل شهرچهار

۹-۳- کاربری پارک و فضای سبز

احداث پارک و فضای سبز و خدمات وابسته در زمین هایی که در نقشه کاربری زمین به صورت فضای سبز مشخص شده، با رعایت ضوابط و مقررات زیر مجاز است:

الف: موارد استفاده از زمین

- استفاده های مجاز

۱- احداث پارک و فضای سبز عمومی و خدمات وابسته در رده های محله ای، ناحیه ای و شهری مجاز است.

۲- استفاده از فضای سبز بصورت پارک شهر، زمینهای بازی کودکان، زمینهای ورزشی سبک، و غرفه های نگهداری حیوانات و برنده های کوچک در ۲۵ درصد و سایر فعالیت های مرتبط این کاربری مجاز است.

- استفاده های مشروط

۱- احداث تاسیسات جانبی مورد نیاز فضای سبز از قبیل کتابخانه، کانون پرورش فکری کودکان و نوجوانان، رستوران، مسجد، سرایداری، سرویس بهداشتی، تاسیسات آبرسانی، برق رسانی، غرفه های تجاری، واحد های پذیرایی، مشروط به اینکه بیش از ۱۰ درصد از زمین فضای سبز را اشغال نکند مجاز است.

۲- احداث میدان اسکیت، تولید و تکثیر گل و گیاه و گلخانه مشروط به اینکه بیش از ۱۰ درصد از زمین فضای سبز را اشغال نکند مجاز است.

- استفاده های ممنوع

- این اراضی صرفاً برای کاربری فضای سبز عمومی و استفاده های مجاز و مشروط فوق الذکر در نظر گرفته شده و هر نوع استفاده دیگر از این اراضی غیر مجاز است.

تصصه: در صورت اجام هر گونه تغییر کاربری این اراضی، شهرداری باید به همان میزان نسبت به تملک و تبدیل آنها به فضای سبز عمومی اقدام نماید. این امر با تصویب در جلسات مربوطه مجاز خواهد بود.

ب: ضوابط مربوط به تفکیک زمین

۱- حداقل تفکیک پارک محله ای ۲۰۰۰ مترمربع است.

۲- حداقل تفکیک پارک ناحیه ۵۰۰۰ مترمربع است.

۳- حداقل تفکیک پارک شهری ۱۰۰۰۰ مترمربع و بیشتر است.

۱۰-۳- کاربری ورزشی

زمین هایی که برروی نقشه کاربری زمین با کاربری ورزشی مشخص شده اند، به تناسب اندازه و مساحت و موقعیت، برای استقرار ورزشگاه اصلی شهر، مجموعه های ورزشی در مقیاس ناحیه و سالن های ورزشی و زمین های بازی و ورزشی روباز در مقیاسی محله ای پیش بینی شده اند.

الف: موارد استفاده از زمین

- استفاده های مجاز

- ۱- تعیین نوع تأسیسات ورزشی قابل استقرار در زمین های این کاربری، باید براساس ضوابط و استانداردهای سازمان تربیت بدنی صورت گیرد. این تأسیسات شامل زمینهای تفریح و بازی کودکان، ورزشی سبک، زمینهای بزرگ ورزشی، کلوب ورزشی، باشگاههای مختلف، استادیومها، استخرهای شنا و مجتمع های ورزشی است.
- ۲- ایجاد مکان های ورزشی بر حسب تقسیمات مختلف شهری، (محلاط، نواحی و شهر) مجاز است.
- ۳- احداث ساختمانهای اداری، خدماتی، انتظامی مربوط به تأسیسات ورزشی و مراکز کمک های اولیه در رده ناحیه و شهر در ۵ درصد این کاربری مجاز است.
- ۴- احداث سوئن، سالن ورزشی آبی، داروخانه و سالن شطرنج در این کاربری مجاز است.
- ۵- احداث واحدهای فرهنگی شامل کتابخانه، سالن نمایش و فیلم در ۵ درصد این کاربری مجاز است.
- ۶- احداث خوابگاه، اقامتگاه و فضاهای جانی برای استفاده کنندگان مجاز است.

- استفاده های مشروط

- تغییر کاربری مسکونی به ورزشی به شرط رعایت ضوابط و مقررات کاربری ورزشی و مشروط به تأمین دسترسی حدائق از خیابان ۱۴ متری و تصویب در جلسات مربوطه بالامانع است.

- استفاده های ممنوع

- این اراضی صرفاً برای کاربری ورزشی و استفاده های مجاز و مشروط فوق الذکر در نظر گرفته شده و هر نوع استفاده دیگر از این اراضی ممنوع است.

ضوابط و مقررات طرح باج - تفصیل شهر پار

ب: ضوابط مربوط به تفکیک زمین

۱- حداقل تفکیک اراضی ورزشی رویاز و سرپوشیده در مقیاس محله‌ای ۲۰۰۰ مترمربع است.

۲- حداقل تفکیک اراضی در مقیاس ناحیه‌ای ۵۰۰۰ مترمربع است.

۳- حداقل تفکیک اراضی در مقیاس شهری ۱۰۰۰۰ مترمربع است.

تبصره- رعایت استانداردها و معیارهای وزارت ورزش و جوانان بر ضوابط فوق ارجحیت دارد.

ج: ضوابط مربوط به احداث ساختمان

۱- حداکثر سطح اشغال برای اماکن ورزشی رویاز (زمینهای ورزشی) ۱۰ درصد و برای مکانهای سرپوشیده ۴۰ درصد سطح قلعه زمین است.

۲- حداکثر تراکم ساختمانی مکانهای سرپوشیده ۸۰ درصد است.

۳- حداکثر تعداد طبقات در مراکز ورزشی سرپوشیده دو طبقه است.

۴- رعایت ضوابط و مقررات سازمان تربیت بدنه برای احداث فضاهای و سازمانهای ورزشی در رده‌های مختلف ورزشی الزامی است.

۵- رعایت موارد ایمنی و اخذ تاییدیه سازمان آتش نشانی (مقررات ملی ساختمان مبحث سوم) برای احداث بنا الزامی است.

د: سایر مقررات عمومی کاربری ورزشی

۱- نحوه استقرار ساختمان و سالن ورزشی در قلعه زمین محدودیتی ندارد و تابع مقررات سازمانهای مربوطه است.

۲- ارتفاع دیوار و فضای باز باید حداکثر ۵ سانتی متر و مازادان به شکل نرده یا مشبك ویا حصار سیز باشد.

۳- به جز زمین های بازی و ورزش، سطح زیر پوشش پارکینگ و دیگر مستحداثات وابسته به مجموعه، باقیمانده مساحت

زمین باید به درختکاری و فضای سیز اختصاص یابد.

ضوابط و مقررات طرح بامح - تحلیل شهرپرداز

۱۱-۲- کاربری حمل و نقل و انبارداری

استقرار فعالیت‌های مریبوط به حمل و نقل و انبار، در اراضی اختصاص یافته به این کاربری در نقشه کاربری زمین، با رعایت ضوابط و مقررات زیر بالامانع است.

الف: موارد استفاده از زمین

- استفاده‌های مجاز

- استفاده از این اراضی تنها جهت احداث تاسیسات و بنای‌های مورد نیاز کاربری بارکینگ، حمل و نقل و انبارها مانند پایانه سافر تاکسی سرویس، گاراژ، انبار مواد بی خطر، میدان میوه و تردیار مجاز است.

- ایجاد پایانه‌های مسافربری درون شهری، انبار، مرکز توزیع کالا، سیلو و بارکینگ عمومی، کارواش، تعمیرگاههای وسایط نقلیه سبک و نیز ماشین‌آلات کشاورزی و صنایع سبک و غیر آنالاید مجاز است.

- ایجاد بازار مصالح ساختمانی و انبار مصالح ساختمانی مجاز است.

- وجود مرکز فروش، پست و مخابرات و سایر امکانات الزامی است.

- احداث واحدهای تجاری و خدماتی به میزان حداقل ۵ درصد کل زیربنای بدون راه ورودی مجزا از بیرون محوطه در مجموعه پایانه‌های باری و مسافری بالامانع است.

- تغییر کاربری زمین با کاربری کارگاهی به کاربری حمل و نقل و انبار غیر آنوده زا بالامانع است.

- استفاده‌های مشروط

احدات آسایشگاه، خوابگاه، مهمنتسرا، درمانگاه، مرکز آموزشی و حرفه‌ای و صنعتی، مرکز ورزشی و سالنهای اجتماعات و سخنرانی و مسجد مشروط بر اینکه مجموع کاربریها بیشتر از ۱۵ درصد سطح بلاک را اشغال نکند.

- استفاده‌های ممنوع

- این اراضی صرفاً برای کاربری حمل و نقل و انبارها و استفاده‌های مجاز و مشروط یاد شده در نظر گرفته شده است و هر نوع استفاده دیگر از این اراضی غیرمجاز است.

- استقرار پایانه‌های باربری، توقیفگاه وسایل نقلیه سنگین در اراضی داخل محدوده شهر مجاز نیست.

الف- ضوابط تفکیک مریوط به کاربری حمل و نقل و انبار

- حداقل مساحت لازم برای پارکینگ محله ای ۳۰۰ مترمربع است.
- حداقل مساحت لازم برای انبارهای عمومی ۲۰۰۰ مترمربع است.
- حداقل مساحت لازم برای ترمینال مسافربری بین شهری ۲۰۰۰ مترمربع است (استقرار در حوزه شهر).
- حداقل مساحت لازم برای ترمینال باربری ۲۰۰۰ مترمربع است (استقرار در حوزه شهر).

ب- سطح اشغال و تراکم ساختمانی کاربری حمل و نقل و انبار

- حداکثر سطح اشغال مجاز ساختمانی پارکینگ عمومی ۵ درصد مساحت زمین است.
- حداکثر سطح اشغال مجاز مجموعه ساختمانی جهت احداث پایانه حمل و نقل ۲۵ درصد مساحت زمین است.
- حداکثر سطح اشغال مجاز ساختمانی در انبارها ۴۰ درصد مساحت زمین است.
- حداکثر تراکم ساختمانی در پایانه حمل و نقل ۴۰ درصد است.
- حداکثر تراکم ساختمانی در انبارها ۷۰ درصد است.
- حداکثر تعداد طبقات در پایانه حمل و نقل ۲ طبقه است.
- حداکثر تعداد طبقات ساختمانی پارکینگ (اتفاق نگهبانی) یک طبقه است.
- حداکثر تعداد طبقات در انبارها ۱ طبقه است.
- رعایت موارد اینمی و اخذ تاییدیه سازمان آتش نشانی (مقررات ملی ساختمان مبحث سوم) الزامی است.

ج- سایر مقررات عمومی کاربری حمل و نقل و انبار

- حداقل عرض معبر دسترسی به پایانه مسافربری و باربری ۲۴ متر است.
- وجود باند فضای سبز در اطراف پایانه مسافربری الزامی است.

ضوابط و مترادفات طرح جامع - تئیل شمره‌وار

۱۲-۳ - کاربری تفریحی - توریستی

الف - موارد استفاده از زمین

- استفاده‌های مجاز

- احداث تاسیسات رفاهی موقت توریستی، احداث هتل، مسافرخانه، کمپینگ و کلبه‌ی تاسیسات رفاهی و پذیرایی، توریستی، احداث انواع تاسیسات ورزشی و سالن‌های بازی، احداث انواع واحدهای فرهنگی با توجه به ضوابط احداث وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی مجاز است.

- استقرار عملکردهای اصلی این کاربری (سالنهای غذاخوری کوچک و بزرگ، تالارهای بریایی جشن‌ها و برگزاری میهمانها، مهمانپذیرها، مهمانخانه وغیره) در زمین‌های با کاربری محصور خدمات شهری، خدمات تجاری - خدماتی (انتفاعی وغیر انتفاعی) بلامانع است.

- استقرار واحدهای پذیرایی کوچک (اغذیه فروشی، آب میوه و بستنی فروشی وغیره) در واحدهای تجاری منفرد مجاز است.

- استفاده‌های ممنوع

ایجاد فضاهای پذیرایی در جوار اماکن نظامی و انتظامی، بیمارستانها، مراکز بزرگ پژوهشی و کاربریهای صنعتی مجاز نمی‌باشد.

این اراضی صرفاً برای کاربری توریستی و پذیرایی و استفاده‌های مجاز یاد شده در نظر گرفته شده و هر نوع استفاده دیگر از این اراضی غیرمجاز است.

ب - ضوابط مربوط به تکییک زمین

- حداقل مساحت کاربریهای تفریحی - توریستی برای این کاربری ۲۰۰۰ مترمربع است.

- حداقل مساحت لازم برای مهمانپذیرها ۵۰۰ مترمربع است.

ج - سطح اشغال و تراکم ساختمانی کاربری تفریحی - توریستی

- حداقل سطح اشغال ۵۰ درصد سطح زمین است.

- حداقل تراکم ساختمانی ۱۲۰ درصد است.

- حداقل تراکم ساختمانی در هتل و مجموعه‌های اقامتی، مسافرخانه ۲۰۰ درصد است.

ضوابط و مقررات طرح جامع - تفصیل شهر پار

۱۴-۳- کاربری تأسیسات شهری

الف - موارد استفاده از زمین

- استفاده های مجاز

۱- احداث عملکرد های زیر در اراضی خارج از محدوده مجاز است: گورستان، محل دفن زباله، تصفیه خانه های فاضلاب و موارد مشابه (تأسیسات شهری)

توضیح: نمامی تأسیسات خارج از محدوده با هماهنگی سازمان محیط زیست و سایر سازمانهای مرتبط بررسی و در جلسات مربوطه تصویب گردیده است.

ب: ضوابط مربوط به تفکیک زمین

- زمین های دارای کاربری تأسیسات شهری، تنها در چارچوب ضوابط فنی سازمانهای مرتبط قابل تفکیک هستند.

ج: ضوابط مربوط به احداث ساختمان

احداث ساختمان های تأسیسات شهری باید از ضوابط خاص و دستورالعمل های فنی مربوطه تعیین نماید از جنبه سیما شهری نیز باید به تایید شهرداری برسد. ابعاد، سطح اشغال و تراکم این ساختمان ها تابع ضوابط و مقررات سازمان مربوطه است.

ضوابط و مقررات طرح جامع - تفصیلی شهرچهار

۱۵-۳- کاربری تجهیزات شهری

الف - موارد استفاده از زمین

- استفاده های مجاز

- ۱- استقرار و احداث پمپ بنزین، آتش نشانی، دیوی زباله، ایستگاههای تقلیل فشار گاز، بست برق . ایستگاه پمپاژ آب ، با رعایت ضوابط مرتبط با سازمانهای مตولی قابل استقرار است. (تجهیزات شهری)
- توضیح: تمامی تجهیزات پیشنهادی خارج از محدوده با هماهنگی سازمان محیط زیست و سایر سازمانهای مرتبط بررسی و در جلسات مربوطه تصویب گردیده است.

ب: ضوابط مربوط به تفکیک زمین

- زمین های دارای کاربری تجهیزات شهری، تنها در چارچوب ضوابط فنی سازمانهای مرتبط قابل تفکیک هستند.

ج: ضوابط مربوط به احداث ساختمان

- احداث ساختمان های تاسیسات و تجهیزات شهری می بایست از ضوابط خاص و دستورالعمل های فنی تعیین نماید . از جنبه سیما شهری نیز باید به تایید شهوداری برسد. بعد از این ساختمان ها تابع ضوابط و مقررات سازمان مربوطه است.

ضوابط و مقررات طرح جاسع - تفصیل شهرچوار

۱۶-۳- کاربری حریم (فضای سبز حفاظتی)

کاربرهای حریم (سبز حفاظتی) شهرچوار به منظور حفظ حرایم مسیل، خطوط زیرساختی، حفظ باغات و اراضی کشاورزی مجاور ساخت و سازهای شهر در وضع موجود و طرح پیشنهادی مدنظر قرار گرفته است. این اراضی غیر قابل تفکیک بوده و استفاده از این اراضی در صورت داشتن فعالیت کشاورزی یا باقی همان عملکرد را حفظ در غیر این صورت لزوم رعایت حریم درجهت فضای درختکاری مجاز می باشد.

۱۷-۳- ضوابط و مقررات کاربری باغات و کشاورزی

الف: موارد استفاده از زمین

- استفاده‌های مجاز

احداث فضاهای درختکاری شده و باغات میوه، نهالستان و محوطه پرورش گل

شهرداری می تواند علاوه بر فضاهای سبز عمومی طراحی شده در طرح نسبت به تملک باغات محدوده شهر اقدام نموده و آنها را بصورت فضای سبز عمومی نگهداری کند. این تعییر کاربری طبق نظر کارگروه امور زیربنایی و شهرسازی تنها برای فضای سبز امکان بذیر است و هر گونه تعییر کاربری دیگر برای باغات غیرمجاز است. احداث تاسیسات و تجهیزات لازم جهت بهره‌برداری از زمین یا باغ مانند موتورخانه، سردخانه در حد نیاز ملک و حداقل ۵ درصد کل ملک احداث یک واحد مسکونی جهت نگهداری و احیاء باغ و اراضی کشاورزی به منظور سکونت مالک یا باغیان برطبق ماده ۱۴ قانون زمین شهری احداث یک واحد مسکونی جهت نگهداری و احیاء باغ و اراضی کشاورزی به منظور سکونت مالک یا باغیان برطبق ماده ۱۴ قانون زمین شهری

- استفاده‌های ممنوع

هر گونه کاربری به غیر از موارد فوق در اراضی با کاربری باغات و کشاورزی ممنوع است
تبديل باغات و مزارع به کاربری مسکونی و دیگر عملکردهای غیرعمومی غیر مجاز است.

ب: ضوابط و مقررات تفکیک اراضی و احداث بنا

حد نصاب تفکیک این کاربری در داخل محدوده بر مبنای آخرین مصوبات شورای عالی شهرسازی و معماری ایران می باشد.

به استناد بند ۲ قسمت الف دستورالعمل ماده ۱۴ قانون زمین شهری مصوب ۱۳۷۴/۹/۱، باعثی که فاقد کاربری مصوب خدمات و فضای سبز عمومی باشند، قابل تبدیل به منطقه باغ - مسکونی با ضوابط تفکیک و ساختمان‌سازی ویژه به شرح زیر

همتنند:

_____ مسوایل و مقررات طرح جامع - تفصیل شهر چوار

حداصل تفکیک، افزار و تقسیم ۲۰۰۰ مترمربع با تراکم ساختمانی ۲۰ درصد و خداکثر سطح اشغال ۱۰ درصد در صورتیکه مالک مایل به استفاده از تراکم بیشتر باشد در مقابل افزایش قطعات تفکیکی اجازه احداث ساختمان با تراکم و طبقات بیشتر به شرح زیر داده می‌شود.

در قطعات ۳۰۰۰ تا ۵۰۰۰ مترمربع اجازه استفاده از تراکم ساختمانی ۳۰ درصد با خداکثر سطح اشغال ۱۵ درصد سطح زمین تبصره: باغات تفکیک شده قبلی که کمتر از ۲۰۰۰ مترمربع مساحت داشته باشند نیز مشمول بند ۱ هستند. در قطعاتی که سطح اشغال ساختمان کمتر از ۱۵۰ مترمربع باشد خداکثر تا ۱۵۰ مترمربع سطح اشغال در دو طبقه و یک طبقه زیرزمین مجاز است.

در تبدیل اراضی کشاورزی یا آیش داخل محدوده شهر به سایر کاربریهای مجاز، رعایت بند «ب» دستورالعمل ماده ۱۴ قانون زمین شهری مصوب ۱۳۷۴/۹/۱ وزارت راه و شهرسازی الزامی است. چنانچه در باغی طبق ضوابط اقدام به احداث واحد مسکونی گردد، باید در مکانی اقدام به ساخت گردد که موجب حداقل قطع درخت گردد.

مرجع تشخیص اراضی زراعی و باغها، در داخل محدوده شهر اداره کل راه و شهرسازی و تشخیص این موضوع در خارج از محدوده شهر بر عهده سازمان جهاد کشاورزی است. چنانچه باغی در اثر عدم توجه و رسیدگی خشک گردیده و از وینگرهای یک باع خارج گردد شهرداری با رعایت مقررات مجاز به تملک آن زمین می‌باشد. تشخیص این امر بر عهده کارگروه امور زیربنایی و شهرسازی می‌باشد و تنها استفاده محاب از این اراضی فضای سبز عمومی است.

۱۸-۳ - کاربری مسیل

- رعایت حریم مسیل های شهر چوار (سیز حفاظتی، شبکه و موارد مجاز قابل استقرار در حریم مسیلهای) بر مبنای ضوابط ضوابط و مقررات عمومی مسیلهای و انهار طبیعی وزارت نیرو صورت گرفته لذا جهت رعایت دقیق این حرایم علاوه بر طرح بیشنهادی نیازمند استعلام از اداره امور آب منطقه ای استان در حین اجرای معابر و ساختمان های محاور الزامی است.

۴- ضوابط و مقررات مشترک و ویژه

۴-۱- مقررات خاص

۱- از تاریخ تصویب و ابلاغ ضوابط و مقررات طرح هر گونه اقدام در محدوده شهر اعم از تعیین نحوه استفاده از زمین ساختمان، تفکیک اراضی، صدور بروانه ساختمانی، تعیین بر و کف و عقب نشیتی زمین یا ساختمان در زمان احداث یا تعریض معبر و اقدامات در زمینه ترمیم و بهسازی ساختمان یا منطقه ای از شهر، می‌بایست با رعایت کامل ضوابط و مقررات طرح انجام گردد.

۲- زمینهایی که قبل از تصویب و ابلاغ ضوابط و مقررات طرح به موجب سند رسمی قطعه بنده و تفکیک گردیده اند، لیکن بروانه ساختمانی اخذ نشده باشد، چنانچه در مسیر شبکه خیابانهای طرح نباشد و مالکین نیز تقاضای تفکیک جدید ننمایند با توجه به اصل عطف به مالیق نشدن قانون، از نظر طرح، قطعات تفکیکی قابل قبول می‌باشند.

تبصره: مالکین زمینهایی که بر اساس ضوابط و مقررات قبلي اقدام به تفکیک زمینهای خود نموده اند و قطعات تفکیکی آن مورد تائید شهرداری قرار گرفته؛ لکن سند رسمی برای آنها صادر نگردیده؛ در صورتیکه تقاضای تفکیک بر اساس طرح را داشته باشند، مجوز تفکیک آنان لغو و تفکیک جدید بر اساس ضوابط و مقررات طرح انجام می‌گردد.

۳- در تهیه طرحهای شهرداری برای تمامی مجتمع‌ها، رعایت مفاد ضوابط و مقررات شهرسازی و معماری برای معلولین جسمی - حرکتی، مصوب شورایعالی، شهرسازی و معماری ایران مورخ ۱۳۸۴/۳/۸ الزامی است.

۴- رعایت تمامی مفاد مقررات ملی ساختمان ایران الزامی است، در این خصوص رعایت دقیق آئین نامه ۲۸۰۰ و موارد تکمیلی ضروری است.

۵- به منظور افزایش کیفیت و کیفیت فضای سبز خصوصی، حداقل ۱۰ درصد فضای باز هر قطعه مسکونی (حیاط) برای فضای سبز و درختکاری در نظر گرفته شود.

۶- احداث ساختمان پشت ترانسفورماتور برق در تمامی کاربریها منوط به تصویب در مراجع مربوطه و عدم ایجاد خططر برای سلامتی ساکنین و احداثی همچووار مجاز است.

۷- احداث پستهای جدید برق و ایستگاههای گاز در مجاورت انجار و محل تگهداری مواد سریع الاستعمال و مواد نفتی غیر مجاز است و رعایت ضوابط ایمنی از لحاظ آتش‌نشانی و خدمات ایمنی شهرداری الزامی است.

۸- چنانچه معاييرتی (اساسی) در ضوابط طرح شهر چوار حادث گردد، ضوابط معايير مندرج در طرح صرفاً می‌بایست از طريق اداره کل راه و شهرسازی استان کرمان و در مراجع قانونی از قبیل شورای عالی شهرسازی و معماری ایران، شورای برنامه ریزی و توسعه استان و سایر مراجع تصویب موردن بررسی و اصلاح مجدد قرار گیرد.

۹- در صورتی که آئین نامه ها و دستورالعملهای رسمی مورد استفاده در این ضوابط مورد تجدیدنظر یا تغییر قرار گیرد می‌بایست موارد جدید در ضوابط مورد استفاده قرار گیرد.

مُوَاطِنَاتِ مَرْجَعِ جَانِ - تَصْلِيْلِ شَهْرِ پَار

- ۱۰- ساعتی است به اینکه سازمانهای مسئول در امور تأسیسات شهری از قبیل (سازمانهای برقرار منطقه‌ای، آب منطقه‌ای، شرکت ملی گاز، شرکت ملی نفت، شرکت آب و فاضلاب، شرکت مخابرات وغیره) به دلیل تأثیر نیازمندی‌های جدید شهری ممکن است در هر زمان اقدام به احداث خطوط جدید، اصلاح و تقویت با تغییر خطوط قبیل، افزایش و یا تغییر حریم خطوط و تأسیسات مذکور بنمایند، لازم است تا کلیه متقاضیان منفرد، تعاونی‌های مسکن، پیمانکاران، مشاوران و کلیه سازمانهای ذی‌نفع در مقاطع مختلف زمانی پیشرفت کار از قبیل دریافت بروانه تفکیک، دریافت بروانه ساختمان، آغاز عملیات اجرایی و یا انجام مطالعات مراحل اول و دوم و طرح‌های آماده سازی و طرح شهر مجموعه‌های مسکونی و غیرمسکونی نسبت به استعلام بروز و مشخصات تأسیسات از مراجع ذیریط اقدام و تصمیمات اجرایی براساس آن مورد توجه قرار داده و آخرین استعلام در برآورده ساختمان در شهرداری مضبوط نمایند.
- ۱۱- کاربری‌های پیشنهادی طرح اصولاً متعلقی نداشتند به عنوان مثال: کاربری‌های پیشنهادی ورزشی علاوه بر اداره کل تربیت بدنی، میتواند توسط اداره کل آموزش و پرورش، شهرداری، بنیادهای عام المنفعه و بخش خصوصی نز احداث گردد. بتایرین اعلام عدم نیاز یک ارگان در این مورد نمیتواند دلیل موجهی جهت عدم نیاز شهر به کاربری مذکور باشد. تشخیص عدم نیاز علاوه بر سازمانهای مرتبط می‌باشد در کمیسیون ماده ۵ استان مطرح شود.
- ۱۲- در مورد پلاکهایی (پلاک موجود) که در مسیر تعریض و احداث معابر قرار دارند، یا به هر علتی اصلاحی داشته باشند احداث بنا بر اساس کل مساحت پلاک مزبور به میزان قبل از عقب‌نشینی با تراکم ساختمانی تعیین شده مجاز است.
- ۱۳- چنانچه گذرها و معابری از شهر در طرح مصوب مشخص نگردیده باشد ولی در حال حاضر بعنوان معبر عمومی شناخته می‌شود، بایستی با توجه به ضوابط گذر بندی تعیین عرض و اینه، گردد.
- ۱۴- کلیه فضاهای خدماتی از قبیل آموزشی، ورزشی، درمانی وغیره به هنگام بازسازی مجدد و احداث بنا حداقل به عمق ۳ متر و به عرضی پلاک چهت تجمع افراد عقب‌نشینی نمایند، بدینه است چنانچه پلاک از دو معبر دسترسی داشته باشد باید عقب‌نشینی از معبر اصلی انجام شود.
- ۱۵- کلیه ادارات و ارگانها و مؤسسات دولتی و... می‌بایستی جهت احداث بنا در اراضی متعلق به خود از شهرداری کسب مجوز نمایند.
- ۱۶- میزان و چگونگی برداخت غرامت و یا دادن موضع به مالکین که ملک آنها جهت احداث وبا تعریض معابر وبا سایر اقدامات عمرانی در اختیار شهرداری قرار می‌گیرد بر اساس قوانین جاری شهرداریها خواهد بود.
- ۱۷- رعایت حریم‌لوه‌های نفت، گاز، دکلهای انتقال نیرو، مسیلهای و... که توسط ادارات تابعه و ارگانهای مربوطه در سطح استان یا شهرستان تعیین می‌شود، الزامی است و جز اساس طرح است.
- ۱۸- هرگونه تغییر کاربری که مراحل بررسی و تصویب آن در مراجع مربوطه، انجام گرفته شده باشد معتبر بوده وقابلیت اجرا خواهند داشت.
- ۱۹- تمامی استعلام های صورت گرفته در مراحل بررسی و تصویب طرح ملاک عمل اجرای طرح پیشنهادی می‌باشد.

۴-۲- مقررات عمومی تفکیک و ساختمان

۱- استفاده از مقررات عمومی ساختمان پس از رعایت مقررات ویژه وزارت علوم و تحقیقات و فناوری، وزارت نیرو، وزارت آموزش و پرورش، سازمان محیط زیست، سازمان میراث فرهنگی و گردشگری، وزارت جهاد کشاورزی، وزارت راه و شهرسازی و سازمانهای مشابه و رعایت حریم راهها، رودخانه، دریا، نهرهای آب کشاورزی، قنوات، جاهها، مسیلهای، خطوط و پایه های انتقال نیروی برق، خطوط و پایه های تأسیسات مخابراتی، پلهای، تونلهای واقع در مسیر گذرگاهها، لوله های انتقال نفت و گاز، سدها، کالاهای و شبکه های آبیاری، خطوط و لوله های آبرسانی، تأسیسات نظامی و انتظامی و امنیتی، تصفیه خانه های آب و فاضلاب، سیل بندها، سیل گیرها و آثار تاریخی و حریمهای زیست محیطی با رعایت ضوابط مراجع ذیرین مجاز میباشد. رعایت مقررات عمومی ساختمان نیز نسبت به مقررات ساختمانی مربوط به هر یک از حوزه های استفاده از زمین در اولویت قرار دارد. به این معنی که هرگاه بین این دو مقررات مغایرتی حاصل گردد همواره مقررات عمومی ساختمان که جنبه محدود کننده تری دارد میبایست رعایت گردد و در صورتی که بین دو یا چند مورد از مقررات نیز مغایرتی بیش آید هر کدام که محدودیت بیشتری را حاکم می نماید میبایست مورد استفاده قرار گیرد.

۲- پاسخ به هرگونه استعلام در موارد لزوم از قبیل ادارات برق، آب، گاز و گواهی جهت بانکها با اخذ تعهد حضری از مالک مبنی بر اجرای تعریض در هنگام تخریب و نوسازی بالمانع است.

۳-۴- مقررات احداث ساختمان

۱- برای احداث هرگونه ساختمان، ساختمان فرعی، تغییرات ساختمان، توسعه و بازسازی ساختمان می بایست از شهرداری، مجوز کسب گردد.

۲- پایان کار ساختمان و مجوز استفاده از ساختمان فقط در صورتی به وسیله مقامات مسئول، صادرخواهد گردید که ساختمان موجود در پلاک مورد درخواست و براساس مقررات ساختمانی حوزه استفاده از زمین مربوطه ساخته شده باشد.

۳- کلیه خلافهای ساختمانی نسبت به مقررات ساختمانی میبایست قبل از صدور پایان کار ساختمان رفع و جرایم آن تسویه شده باشد.

۴-۵- مرز مالکیت، حریم اراضی عمومی، گذرگاهها، رودخانه و نهرها

۱- هیچ ساختمان با اجزا ساختمانی نمی بایست از حد «بر» و حریم گذرگاه و اراضی عمومی و همچنین از مرز مالکیت زمین که در آن ساخته میشود تجاوز نماید.

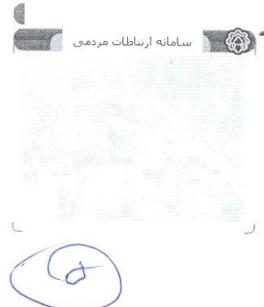
۲- احداث هرگونه مستحداثات در حریم رودخانه ها، نهرها، مسیلهای شهر در حریم تعیین شده توسط مراجع ذیرین ممنوع و احداث فضای سیز و گذرگاه در حریم ها با اجازه سازمان مسئول از مورد فوق مستثنی می باشد.

گردش کار

Page 1 of 1

English العربية ۱۳۹۵ جوازیت دی

جستجو در وب



گردش کار
گردش کار در کمیسیون ماده صد

مراحل گردش کار در کمیسیون ماده صد

۱- مراجعة به واحد شهرسازی

۲- بازدید کارشناس از محل مورد نظر

۳- در صورت داشتن تخلف ارسال گزارش تخلفات به کمیسیون ماده صد

۴- در صورت حضور مالک لایحه دفاعیه بدوي تنظیم و با ارائه مدارک دال بر مالکیت و غیره در اولین جلسه کمیسیون طرح و رسیدگی می گردد

۵- در صورتی که مالک حضور نداشته باشد طی الایاغیه تخلفات به مالک با ذینفع ابلاغ می گردد و در صورت عدم ارائه لایحه دفاعیه و مدارک دال بر مالکیت و غیره از طرف مالک پس از ۱۰ روز فرجه در کمیسیون طرح و رسیدگی خواهد شد

۶- مالک چنانچه به رأی بدوي اعتراضي داشته باشد طرف مدت ۱۰ روز پس از ابلاغ رأی بدوي می تواند در کمیسیون تجدید نظر شکایت خود را مطرح تا بروند رسیدگی گردد

۷- پس از صدور رأی تجدید نظر رأی قطعی و لازم الاجرا است و از سوی واحد اجرای احکام شهرداری پیگیری و اجرا می گردد

۸- اعضاي کمیسیون ماده صد : نماینده وزارت کشور ، نماینده شورای شهر ، نماینده دادگستری ، دبیر کمیسیون ماده صد و نماینده واحد شهرسازی منطقه می باشند

فرم شماره ۴- مدارک لازم جهت صدور بیانکار

۱. اصل و تصویر مدرگ مالکیت

شامل: سند مالکیت شش دانگ - برگه قرارداد و اگذاری زمین شهری - اجاره نامه سازمان اوقاف

(درصورت اوقافی بودن) - مقابله نامه اداره املاک و مستغلات شهرداری - بنچاق

۲. اصل و تصویر شناسنامه و کارت ملی مالک یا مالکین

درصورت مراجعت وکیل اصل و تصویر و کالت نامه محضری و مدارک شناسایی وکیل

۳. اصل و تصویر فیش پرداخت عوارض نوسازی سال جاری

۴. اصل و تصویر صور تمجیس تفکیکی (برای املاکی که دارای سند آپارتمانی می باشند)

۵. اصل و تصویر گواهی انحصار و راثت (درصورت فوت مالک)

۶. ارائه گواهی ۸ و ۶ قانون زمین شهری (درصورتی که ملک فاقد ساختمان باشد)

۷. جانمایی و تایید ملکیت ملک بر روی نقشه

$\frac{1}{2000}$

(مسئولیت جابه جایی و شناسایی اشتباہ به عهده مالک یا وکیل وی می باشد).

۸. فیش های برق، آب، گاز، تلفن

۹. گزارش مهندس ناظر

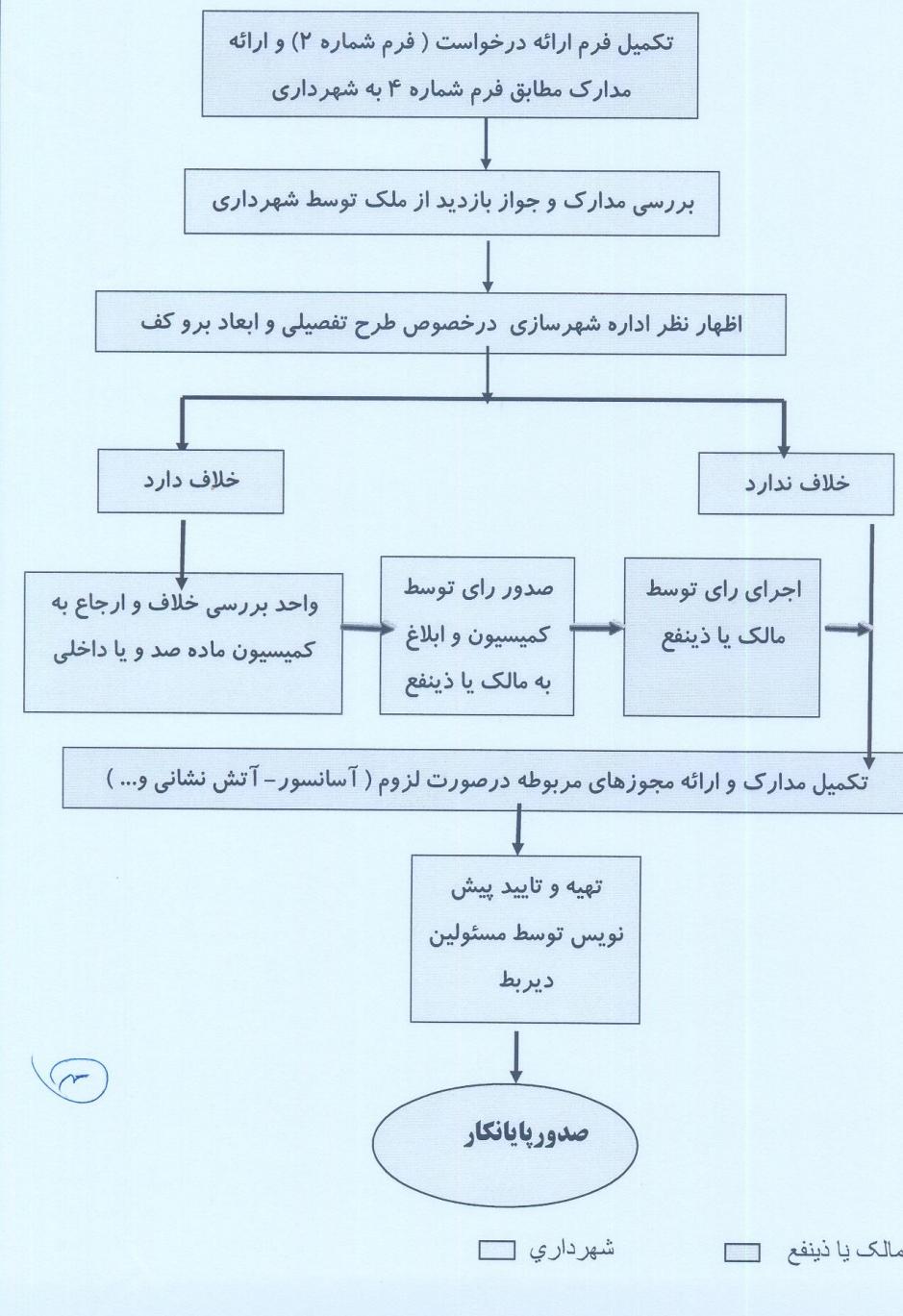
۱۰

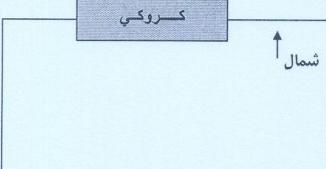
۱۰. تاییدیه آتش نشانی جهت ساختمان های بیش از ۶ طبقه و تاییدیه استاندارد آسانسور برای ساختمان های

دارای آسانسور (درصورت لزوم)

توجه: چنانچه مدارک مربوط به بندهای ۱ تا ۸ در پرونده موجود است نیازی به ارائه مجدد آنها نیست.

فرم شماره ۵ - دیاگرام مراحل صدور پایانکار



فرم شماره ۲- ثبت درخواست	
پلاک ثبتی: کد نوسازی: امضاء: کد پستی: مدارک ارائه شده	شماره پرونده رایانه: آقا / خانم نشانی ملک: نام و نام خانوادگی ذینفع: آقا / خانم نشانی محل سکونت یا کار مقاصدی: تلفن: دورنگار: E-Mail: پست الکترونیکی
نوع درخواست	
<input type="checkbox"/> تصویر سند ثبتی منقوله دار <input type="checkbox"/> فروشن نامه و فرم استانداری <input type="checkbox"/> صور تجلیسه و نقشه تقییکی <input type="checkbox"/> نقشه هواپی ۱/۴۰۰۰ <input type="checkbox"/> کپی شناسنامه / کارت ملی <input type="checkbox"/> مفاصح اسباب نوسازی <input type="checkbox"/> قیص کارشناسی <input type="checkbox"/> وکالت نامه <input type="checkbox"/> اجاره نامه اوقافی <input type="checkbox"/> قوانین <input type="checkbox"/> گواهی عدم استفاده از مواد ۶ و ۸ قانون زمین شهری <input type="checkbox"/> کپی اخرين پروانه / پيان کار / عدم خلاف <input type="checkbox"/> تصویر فيش هاي آب، برق و گاز <input type="checkbox"/> اصل تصویر انحصار وراثت (درصورت فوت مالک)	<input type="checkbox"/> پروانه ساختمانی (۱) مسکونی (۲) تجاری (۳) صنعتی (۴) دیوارکشی (۵) تعمیرات داخلی (۶) اعراض به میزان اصلاحی (۷) توسعه <input type="checkbox"/> تخریب و نوسازی <input type="checkbox"/> اضافه اشکوب: (۱) در حد تراکم (۲) خرید تراکم <input type="checkbox"/> تبدیل / حذف بارکینگ <input type="checkbox"/> تغییرات <input type="checkbox"/> تقییکی <input type="checkbox"/> تمدید پروانه ساختمان <input type="checkbox"/> تغییر نقشه / اصلاح نقشه <input type="checkbox"/> تعمیرات <input type="checkbox"/> گواهی عدم خلاف (۱) استعلام آیفا (۲) استعلام صنفی (۳) دفترخانه <input type="checkbox"/> پایان ساختمان <input type="checkbox"/> ممیزی نوسازی <input type="checkbox"/> تغییر مهندس
کروکی  شمال	حدود ملک (طبق سند) ضلع شمالی ملک متر به ضلع جنوبی ملک متر به ضلع شرقی ملک متر به ضلع غربی ملک متر مربع مساحت ملک
دستور شهردار / معاونین	توضیحات:

۱۰۰

فرم شماره ۳ - دیاگرام مراحل صدور پروانه

