



دفتر فنی استانداری فارس

معاونت هماهنگی امور عمرانی استانداری فارس

شهرداری کارزین

ضوابط و مقررات طرح

طرح هادی شهری کارزین (فتح آباد)

شهرستان فیروزکارزین

بخش مرکزی

دهستان فتح آباد

مهندسین مشاور آباد گستر تخت سلیمان



تاریخ تصویب طرح: ۱۳۹۷/۱/۱۸



فهرست مطالب

۵.....	۱/۱۴/ب: تهیه ضوابط و مقررات ساختمانی و شهرسازی
۶.....	۱/۱۴/۱/ب: تعاریف
۶.....	۱/۱۴/۱/۱/ب: تعاریف حقوقی و عمومی عارض بر طرح های هادی شهر
۱۹.....	۱/۱۴/۱/۲/ب: تعاریف کاربری های اصلی
۲۲.....	۱/۱۴/۱/۳/ب: تعاریف عارض بر شبکه معابر درون و برون شهری:
۳۴.....	۳-۱- معیارها و ضوابط و مقررات شهر کارزین :
۳۴.....	۳-۱-۱- سرانه مصارف مختلف و کاربری زمین :
۳۵.....	۳-۳-۱- چگونگی توزیع تراکم :
۳۵.....	۳-۳-۱-۱- چگونگی توزیع تراکم جمعیتی :
۳۶.....	۴-۱- منطقه بندی اراضی محدوده شهر :
۳۹.....	۱/۱۴/۳/ب: ضوابط مربوط به کاربری اراضی شهری
۳۹.....	۱/۱۴/۳/۱/ب: کاربری مسکونی
۵۱.....	ضوابط عمومی نما و مصالح ساختمانی و استخوان بندی بناها
۵۱.....	۱/۱۴/۳/۲/ب: کاربری مختلط مقیاس شهر
۵۵.....	۱/۱۴/۳/۳/ب: کاربری مختلط سطح ناحیه
۵۷.....	۱/۱۴/۳/۴/ب: ضوابط ویژه استقرار واحدهای تجاری
۶۲.....	۱/۱۴/۳/۵/ب: کاربری آموزش عمومی (ابتدایی)
۶۳.....	۱/۱۴/۱/۷/ب: کاربری آموزش عمومی (متوسطه)
۶۵.....	۱/۱۴/۳/۸/ب: کاربری خدمات درمانی
۶۶.....	۱/۱۴/۳/۹/ب: کاربری پارک و فضای سبز عمومی
۶۸.....	۱/۱۴/۳/۱۰/ب: کاربری فرهنگی - هنری
۶۹.....	۱/۱۴/۳/۱۱/ب: کاربری مذهبی
۷۱.....	۱/۱۴/۳/۱۲/ب: کاربری اداری و انتظامی
۷۲.....	۱/۱۴/۳/۱۳/ب: کاربری تفریحی و گردشگری
۷۴.....	۱/۱۴/۳/۱۴/ب: کاربری ورزشی
۷۵.....	۱/۱۴/۳/۱۵/ب: کاربری کشاورزی و باغداری
۷۹.....	۱/۱۴/۳/۱۶/ب: کاربری حمل و نقل و انبارداری
۸۷.....	۱/۱۴/۳/۱۷/ب: کاربری تاسیسات شهری
۸۸.....	۱/۱۴/۳/۱۸/ب: کاربری تجهیزات شهری
۸۹.....	۱/۱۴/۳/۱۹/ب: کاربری صنعتی (گروه الف)
۹۲.....	۱/۱۴/۴/ب: ضوابط و مقررات عمومی ایجاد پارکینگ
۹۷.....	۱/۱۴/۶/۱/ب: ضوابط مربوط به سیما و منظر



- ۱/۱۴/۶/۲: ضوابط مربوط به ساماندهی کالبدی فضاهای شهری ۹۹
- ۱/۱۴/۶/۳: ضوابط مربوط به ساماندهی زیرساخت‌های شهری ۱۰۰
- ۱/۱۴/۶/۴: ضوابط مربوط به نظارت بر اجرای مقررات ۱۰۱
- ۱/۱۴/۷: حرایم ۱۰۳
- ضوابط مربوط به بافت با ارزش و تاریخی شهر: ۱۰۸
- حریم مربوط به آثار تاریخی در شهر کارزین با توجه به استعلام اخذ شده از اداره کل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری استان فارس: ۱۰۹
- ضوابط زیست‌محیطی (ضوابط اجرایی در مورد کاربری‌های مولد صدا، ارتعاش، لرزش، دود و سایر آلودگی‌های هوا، بو، رادیواکتیویته و ضایعات مایع و جامد و یا روشنایی زننده) ۱۰۹
- ضوابط و مقررات مربوط به حرکات فعال زمین و زلزله ۱۱۰
- ۱/۱۵: تهیه ضوابط و مقررات مربوط به تجمیع و نوسازی در حوزه‌های بافت فرسوده و اسکان غیر رسمی ۱۱۳
- آیین‌نامه اجرایی قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغ‌ها مصوب مورخ ۱۳۷۴/۱۰/۲۴ هیأت وزیران ۱۱۳
- محدوده‌های مناسب برای توسعه گردشگری و ساخت و سازهای متناسب ۱۱۷
- ۱/۱۶/۶: نظارت و کنترل حریم شهر ۱۱۸
- شناخت و بررسی روش‌های پدافندی ۱۱۹
- کاربرد روش‌های پدافندی در مقیاس شهر و بخش‌های آن ۱۲۱
- ۲-۲-۸- گروه‌بندی ساختمان‌ها از دید کاربری و نیازمندی پناهگاه ۱۲۲
- ضوابط و معیارهای پدافند برای بخش‌های گوناگون شهر ۱۲۷
- بررسی و شناخت روش‌های کمک رسانی ۱۳۰



فهرست جدول:

جدول شماره ۱: شرایط و حدود احداث بنا در شهر کارزین	۱۵
جدول شماره ۲: مشخصات عارض بر شبکه معابر شهری	۲۴
جدول شماره ۳: عمق سایبان برای جهات اصلی ساختمان	۳۰
جدول شماره ۴: تراکم ناخالص جمعیتی در محلات شهر کارزین در افق طرح (سال ۱۴۰۵)	۳۶
جدول شماره ۵: ضوابط تفکیک و احداث بنا در اراضی تجاری در مقیاس خرد	۵۸
جدول شماره ۶: عرض راهروهای اصلی پارکینگ‌ها	۹۶
جدول شماره ۷: ضوابط تأمین پارکینگ مربوط به کلیه کاربری‌ها	۹۶
جدول شماره ۸: حریم خطوط توزیع، فوق توزیع و انتقال نیرو	۱۰۴
جدول شماره ۹: حریم کانالهای آب	۱۰۴



۱/۱۴/ب: تهیه ضوابط و مقررات ساختمانی و شهرسازی

—مقدمه

توسعه شهری متوازن و هدایت شده، نیازمند تهیه طرح و برنامه مشخص و منسجم در جنبه های مختلف توسعه می باشد. در این میان یکی از مهم ترین ارکان نظام برنامه ریزی، ضوابط و مقررات است که دستورالعمل اجرای طرح را تعیین می نماید. این ضوابط و مقررات را در مقیاس کلی می توان به دو بخش عمده ضوابط عام و ضوابط خاص تقسیم نمود. به این ترتیب ضوابط عام در برگیرنده قوانین جاری کشور و مصوبات شورای عالی معماری و شهرسازی، هیات دولت، وزارت خانه ها و سازمان های رسمی کشور می باشد. ضوابط و مقررات خاص نیز شامل دستورالعمل هایی است که از سوی مشاور تهیه کننده طرح های توسعه شهری تهیه و به تصویب مراجع ذی صلاح می رسد.

منظور از ضوابط و مقررات شهرسازی و معماری، مجموعه قواعدی است که در زمینه تعیین انواع کاربری در حوزه های مسکونی، تجاری، خدماتی و معابر شهر، تعیین انواع سرانه ها و نیازهای شهری، پیش بینی تراکم های جمعیتی و ساختمانی، ضرایب سطح اشغال و نحوه استقرار ساختمان در یک قطعه، دسترسی مناسب، سلسله مراتبی از سطوح محلی، ناحیه ای، منطقه ای و شهری، تناسب طول و عرض یک قطعه، تدوین حداقل نصاب تفکیک برای انواع کاربری ها، نما و سیمای شهری ... وضع می گردد.

الگوی تهیه گزارش حاضر در برگیرنده ضوابط و مقررات خاص شهرک‌زین است که براساس پیوست مصوبه ۷۰/۲/۹ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران و ضوابط و مقررات طرح های جامع و هادی شهری تهیه شده است. بر اساس این مصوبه رئوس اصلی ضوابط و مقررات عبارتند از:

۱. تعاریف
۲. اساس طرح
۳. ضوابط مربوط به کاربری اراضی شهری
۴. آستانه مغایرت طرح
۵. ضوابط و مقررات عمومی ایجاد پارکینگ
۶. ضوابط گذربندی
۷. ضوابط و مقررات ارتقاء کیفی سیما و منظر شهری



۸. ضوابط مربوط به حرایم
۹. ضوابط و مقررات حریم شهر
۱۰. ضوابط استقرار فعالیت ها

۱/۱۴/۱/ب: تعاریف

در این بخش از مجموعه ضوابط و مقررات طرح هادی شهر کازین، با توجه به پیوست م صوبه مورخ ۱۳۷۰/۲/۹ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران اصطلاحاتی که در مجموعه ضوابط و مقررات اجرایی به کار رفته و از لحاظ تعیین تکلیف برای استفاده کنندگان دارای معانی خاص و دقیقی است تعریف گردیده و حتی المقدور کوشش به عمل آمده تا از همان واژه ها و اصطلاحات رایج بین مردم استفاده شود.

۱/۱۴/۱/۱/ب: تعاریف حقوقی و عمومی عارض بر طرح های هادی شهر

با توجه به اینکه در این طرح از مبانی طرح های شهری سیال نیز استفاده شده، بنابراین نیازمند به تعاریف ویژه خود به شرح زیر است:

۱. **محدوده شهر:** براساس قانون تعاریف محدوده و حریم شهر و روستا م صوب ۱۴ / ۱۰ / ۱۳۸۴ مجلس شورای اسلامی، «محدوده شهر عبارت است از حد کالبدی موجود شهر و توسعه آتی آن در دوره طرح جامع و طرح هادی که ضوابط و مقررات شهرسازی در آن لازم الاجرا می باشد». این محدوده در نقشه کاربری اراضی پیشنهادی طرح هادی شهر کازین، مشخص شده است.
۲. **حریم شهر:** براساس قانون تعاریف محدوده و حریم شهر و روستا «حریم شهر عبارت است از قسمتی از اراضی بلافصل پیرامون محدوده شهر که نظارت و کنترل شهرداری در آن ضرورت دارد و از مرز تقسیمات کشوری شهرستان و بخش تجاوز ننماید». به منظور حفظ اراضی لازم و مناسب برای توسعه موزون شهرها با رعایت اولویت حفظ اراضی کشاورزی، باغات، جنگل ها، هرگونه استفاده برای احداث ساختمان و تأسیسات در داخل حریم شهر تنها در چارچوب ضوابط و مقررات طرح های جامع و هادی امکان پذیر است. (ماده ۲ قانون مصوب ۸۴/۱۰/۱۴ مجلس شورای اسلامی).



۳. پهنه بندی تراکمی شهر

با توجه به محدوده شهر کارزین و نیز با در نظر گرفتن الگوی رفتاری متعارف شهروندان و با توجه به اینکه بافت روستایی غلبه بر بافت شهری دارد، اساساً پیش‌بینی افزایش تراکم ساختمانی و تقویت الگوی سکونت چندخانواری و آپارتمانی موضوعیت چندانی ندارد. با این همه از آنجا که اقتصاد زمین و نیز برنامه‌های تولید انبوه مسکن، عمدتاً متقاضی افزایش شدت استفاده از زمین می‌باشند، در سطح شهر سه پهنه عمومی تراکمی تعیین گردیده است. بنابراین در مواردی که تقاضای افزایش تراکم بیش از موارد اعلام شده وجود داشته باشد و یا در خارج از پهنه‌های مشخص شده تقاضای افزایش تراکم وجود داشته باشد، در صورت وجود شرایطی که در کاربری مسکونی ذکر شده است، موضوع به کمیسیون ماده ۵ ارجاع و در این خصوص تصمیم‌گیری صورت می‌پذیرد.

در بخش ضوابط کاربری مسکونی، ضوابط استقرار بنا در هر یک از این پهنه‌ها مشخص گردیده است. ضمناً ذکر این نکته نیز ضروری است که در کلیه پهنه‌های شهر، رعایت ضوابط ارتفاعی مصوب دستگاه‌های مربوطه در ارتباط با بناهای تاریخی، مراکز نظامی و امنیتی، تأسیسات برق و مخابرات و ... ضروری است.

۴. **تراکم پایه:** تراکم پایه، تراکم حداقلی است که هر زمین می‌تواند بدون پرداخت حق تعدیل تراکم داشته باشد. تراکم پایه در سطح شهر در مناطق مختلف تعریف شده است.

۵. **تراکم ساختمانی:** عبارتست از نسبت مساحت زیربنای ساختمانی (در مجموع طبقات) به کل مساحت زمین مسکونی که به درصد بیان می‌شود (کامیار، غ. ۱۳۸) (حقوق شهری، تهران، انتشارات مجد، چاپ اول)

□ تراکم ساختمانی عبارتست از تمام سطوح ساختمان اعم از زیرزمین و روی آن، اگر به استفاده مجاز منطقه (مسکونی، تجاری و ...) اختصاص یابد جزو تراکم محسوب می‌شود و به عذر آن که نیمی از زیرزمین از کف معبر و یا شیب طبیعی زمین پایین‌تر است نمی‌توان آن را جزو تراکم محسوب نمود، مگر آن که در پروانه زیرزمین برای استفاده انبار طبقات، پارکینگ و یا تأسیسات منظور شود.

۶. **تراکم جمعیتی:** عبارت است از تعداد نفرات ساکن در یک محدوده.



۷. **سطح خالص مسکونی:** شامل کلیه اراضی دارای کاربری مسکونی است.
۸. **تراکم خالص مسکونی:** تعداد نفرات ساکن در یک محوطه به کاربری مسکونی است و شبکه معابر و سایر کاربری‌های عمومی را در برنمی‌گیرد.
۹. **سطح خالص شهر:** شامل وسعتی از شهر است که دربردارنده تمامی حوزه‌های مختلف کاربری‌های مورد نظر شهر باشد.
۱۰. **سطح ناخالص شهر:** شامل مساحت محدوده طرح است که دربردارنده سطح خالص شهر به علاوه سطوح اراضی مانند حرایم، زمین‌های کشاورزی، باغات و ... باشد.
۱۱. **سطح اشغال ساختمان:** سطح اشغال میزان یا درصدی از مساحت قطعه زمین است که احداث ساختمان مسکونی در آن مجاز شناخته می‌شود. (دانشنامه مدیریت شهری و روستایی، ص ۸۳۱).
۱۲. **زیربنای ساختمان:** مجموع مساحت زیربنای یک ساختمان شامل سطوح زیرزمین، هم‌کف و طبقات بالای هم‌کف که معمولاً در پروانه ساختمانی قید می‌شود.
۱۳. **زیربنای مفید ساختمان‌های مسکونی:** مجموع مساحت زیربنای یک ساختمان مسکونی است که براساس دستورالعمل نحوه محاسبه زیربنای مفید ساختمان محاسبه شده و مبنای محاسبه تراکم ساختمانی مسکونی قرار می‌گیرد.
۱۴. **نحوه استفاده از زمین (کاربری اراضی):** به دو صورت در نقشه‌ها آورده می‌شود؛ نحوه استفاده از زمین (کاربری اراضی) در وضع موجود که معنی آن این است که در زمان تهیه نقشه آن قطعه زمین یا ملک چه عملکردی داشته است، و نحوه استفاده از زمین پیشنهادی، آن است که ملک یا زمین موجود باید در آینده چه کاربری یا عملکردی پیدا کند.
۱۵. **شبکه معابر و درجه بندی آن:** شبکه معابر به راه‌های موجود در شهر گفته می‌شود که طول و عرض‌های متفاوتی دارند و کاربری‌های متفاوتی را در جوار خود شکل می‌دهند. معمولاً معابر اصلی تر شهر طول یا عرض بیشتری دارند و کاربری‌های شهری در جوار آنها شکل می‌گیرند و نقاط مهم شهری را به هم متصل



می کنند و بالاترین درجه بندی شهر را دارا هستند؛ و به همین ترتیب از درجه معابر کاسته می شود تا معابر دسترسی به واحدهایی که کم درجه ترین معابر شهر هستند و دسترسی به واحدهای مسکونی را ممکن می سازند.

۱۶. **ملک شمالی یا جنوبی یا شرقی یا غربی:** ملک شمالی که معبر آن در جنوب قرار می گیرد و ملک جنوبی ملکی است که معبر در شمال آن قرار گیرد. ملک شرقی ملکی است که معبر در غرب آن قرار گیرد و ملک غربی ملکی است که معبر در شرق آن قرار گیرد.

۱۷. **تعریض یا اصلاحی:** چنانچه عرض معبر در طرح افزایش یابد املاک همجوار آن معبر مجبور به رعایت عقب نشینی هستند. میزان عقب نشینی را تعریض یا اصلاحی می نامند.
* اشکوب: همان طبقه است.

۱۸. **نورگیر:** کلیه فضاهای اصلی یک واحد مسکونی، تجاری، اداری یا ... باید امکان استفاده از نور را داشته باشند به همین دلیل برای کلیه فضاهای اصلی مانند اتاق نشیمن، آشپزخانه و ... باید ارتباطی به فضاهای بیرون تأمین نمود. این ارتباط را نورگیر حیاط، حیاط خلوت و پاسیو گویند. فضاهای غیر اصلی می توانند سرویس ها نیز اگر از نور نتوانند استفاده کنند حداقل باید بوسیله کانال (داکت) تهویه شوند.

۱۹. **دور برگردان:** در انتهای معابر بن بست برای آنکه امکان دور زدن اتومبیل وجود داشته باشد و راننده مجبور به خروج از کوچه بصورت دنده عقب نباشد از دوربرگردان استفاده می شود.

۲۰. **پخ:** در محل تقاطع دو معبر، برای آنکه دید بهتری وجود داشته باشد و برای جلوگیری از تصادف، زاویه محل تقاطع را با صفحه ای قطع می کنند که آن را پخ می نامند.

۲۱. **کاربری های خاص و تثبیت شده:** کاربری هایی است که محل دقیق استقرار آنها در طرح مشخص شده است.

۲۲. **کاربریهای تعیین شده - اولویت اول:** این کاربری ها از طریق طرح هادی مصوب (و یا به شکل تکمیلی با طرح موجود) تعیین مکان شده اند. ولی پس از تأمین آن از طریق منطقه بندی کاربری ها، می توانند طبق



ضوابط به کاربری مجاز در منطقه خود تغییر یابند.

۲۳. **عوارض اضافه ارزش ناشی از تراکم بیش از تراکم پایه (حق تعدیل تراکم):** ما به ازایی است که برای استفاده از

تراکم حداکثر مجاز (بیشتر از تراکم پایه، تا حد تراکم مجاز) می باید پرداخت شود. میزان حق تعدیل تراکم

و تعیین کاربری بوسیله شورای شهر تصویب می شود.

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

نماید، باید بخشی از اضافه ارزش به دست آمده از این طریق را (بشرحی که خواهد آمد) برای عمران شهر در

اختیار شهرداری شهر قرار دهد.

اخذ این اضافه ارزش و دیگر اضافه ارزشهایی که بعداً به آنها اشاره می شود با توجه به صلاحیه مورخ

۱۳۶۶/۲/۷ شورایعالی شهرسازی (مصوبه ۱۳۶۴/۱۱/۱۹) صورت می پذیرد. شرح این مصوبه در زیر آمده

است:

اصلاحیه مصوب ۱۳۶۴/۱۱/۱۹ مصوبه در جلسه مورخ ۱۳۶۶/۲/۷

شورایعالی شهرسازی و معماری ایران

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

۲۴. **عوارض اضافه ارزش ناشی از بهره وری از کاربری های انتفاعی (حق تعیین کاربری):** عبارت از مابه ازایی است که

به هنگام انتخاب کاربریهای تجاری و انتفاعی (تمام خدمات و کاربری هایی که توسط بخش خصوصی و

عمومی و دولتی در جهت انتفاع تأمین می گردد) در مناطقی که مجاز است، باید پرداخت شود.

۲۵. **پلاک:** زمینی است که حدود آن در سند مالکیت مربوطه تعیین شده باشد و به وسیله یک یا چند

ساختمان اشغال شده باشد.

۲۶. **واحد مسکونی:** ساختمان یا بخشی مستقل از یک ساختمان است که برای سکونت یک خانوار منظور

شده است. به تعریف دیگر، یک یا چند اطاق که به یکدیگر ارتباط داشته ولی از نقطه نظر ساختمانی با



سایر اطاق هایی که در آن ساختمان قرار دارند مجزا باشند و در عین حال یک واحد مجزای مستقل برای اشغال دائمی یک خانواده با تجهیزات لازم چون آشپزخانه، توالت و حمام مستقل جهت زندگی ساکنان آن باشد.

۲۷. **طبقه همکف:** عبارتست از طبقه‌ای که سطح همتراز کف و حداکثر بلندتر از هر نقطه آن باشد.

۲۸. **طبقات فوقانی:** کلیه طبقات ساختمان که روی طبقه همکف یا پیلوت ساخته شود.

۲۹. **ارتفاع ساختمان:** فاصله عمودی آخرین نقطه سقف تا کد ارتفاعی متوسط خیابان یا معبر مجاور قطعه زمین مربوطه، ارتفاع تعریف می شود.

۳۰. **کف در گذر عام:** موقعیت کف در گذرگاه عام برای محاسبه ارتفاع ساختمان به شرح زیر تعیین می شود.

الف - در مورد ساختمانهایی که فقط از یک جانب مجاور خیابان قرار می گیرد کف عبارتست از متوسط ارتفاع کف آماده پیاده روی های جانبی روی خط بر دیوارهای خارجی ساختمان.

ب - در مورد ساختمانی که از چند جهت مجاور خیابان قرار می گیرد کف عبارتست از متوسط ارتفاعات پیاده روی های جانبی روی خط بر دیوارهای خارجی ساختمان.

۳۱. **کف آماده:** عبارتست از کف آخرین پوشش مربوط به سطح زمین، طبقات ساختمان با مصالح ساختمانی و غیره.

۳۲. **زیرزمین:** عبارت است از زیربنایی که در قسمت تحتانی همکف ساخته می شود و حداکثر از تراز متوسط معبر مجاور یا فضای آزاد ساختمان ۱.۲۰ متر ارتفاع داشته باشد. حداکثر ارتفاع نورگیری زیر زمین ۹۰ سانتی متر است.

۳۳. **پیلوت:** 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 آن قسمت از طبقه اول است که سقف پیلوتی محسوب می گردد و ارتفاع پیلوتی حداکثر ۲.۴۰ متر می باشد و سطوح مشرف آن به معبر



و فضای باز هر طبقه می بایستی کاملاً باز و با نرده محافظ گردد.

۳۴. **مشاعات:** عبارت است سطوحی از قطعه زمین و یا قسمتهایی از سطح زیربنا و یا سطح مشترک توسط

دو و یا چند واحد مسکونی و یا خدماتی قابلیت استفاده داشته باشد.

۳۵. **پاساژ:** مجموعه ای از واحدهای تجاری در یک قطعه، پاساژ نامیده می شود. یعنی تعدادی از تجاری

ها و خدمات انتفاعی که مستقیماً در جوار معبر واقع نشده اند و از طریق هال یا راهروی داخلی بنا دارای

دسترسی می باشند. بنابراین تعدادی از آن ها می توانند به وسیله دسترسی های داخلی مورد مراجعه قرار

گیرند.

۳۶. **محله و ناحیه:** تعاریف گوناگونی برای محله وجود دارد. محله را می توان کوچکترین تقسیم بندی

واحدهای شهری نامید که حدود ۳ تا ۵ هزار نفر جمعیت را در سطحی حدود ۳۰ تا ۵۰ هکتار جای دهد

طوری که کودکان هر محله برای تشکیل یک دبستان که هسته اصلی مراکز محلات امروز محسوب می

شوند کافی باشند. تعریف ناحیه این است که هر سه تا پنج محله را ناحیه نامند که جمعیتی در حدود ۲۰

هزار نفر را در خوی جای دهد و فرزندان خانوارهای ساکن آن برای تشکیل یک دبیرستان کافی باشند.

در مطالعات اقتصادی اجتماعی تقسیم بندی دیگری وجود دارد و آن مشخص نمودن محدوده های

همگن است. این محدوده شامل ساکنینی می شود که از نظر طبقات اجتماعی، میزان تحصیلات و سطح

اقتصادی تقریباً همگن هستند و توانایی استفاده از تأسیسات و تجهیزات شهری را نیز تقریباً به صورت

همگن دارند.

برای تقسیم بندی های محله ای در طرح های هادی یا جامع یا تفصیلی معمولاً سعی می شود که

تقسیمات مرکز آمار و یا محدوده های حوزه های آماری بر محدوده های محله ها منطبق شود تا استفاده از

اطلاعات آماری در هر حوزه و بلوک به راحتی ممکن باشد. محدوده های همگن نیز در نظر گرفته می شوند

و تعریف دیگری که به آن اضافه می شود این است که هیچ معبر شهری (و در صورت امکان ناحیه ای) از

داخل آن محدوده عبور نکند، چنانچه کودکان دبستانی برای رفتن به مدرسه مجبور به عبور از خیابان ها

نباشند.



۳۷. **تفکیک:** تقسیم یک قطعه زمین به دو یا چند قطعه کوچکتر به منظور مالکیت و یا استفاده مجزا از هر قطعه.

۳۸. **تجمیع:** عکس عمل تفکیک به منظور مالکیت و یا استفاده جمعی از چند قطعه زمین.

۳۹. **بنای منفصل:** به ساختمانی گفته می شود که دارای یکی از شرایط زیر باشد:

۱- بنای مذکور در یک بلوک مستقل شهری واقع شده و از اضلاع ۵ متر فاصله داشته باشد.

۲- بنای مذکور در زمینی واقع شود که از سه جهت مشرف به معبر بوده و از اضلاع ۵ متر فاصله داشته باشد.

۳- بنای مزبور (تا حداکثر ۵ طبقه) در زمین های بالاتر از ۱۰۰۰ مترمربع و دو نبش (دو بر متقاطع) به نحوی واقع شود که دارای حداقل فاصله ۵ متری از اضلاع زمین باشد.

۴۰. **بنای متصل:** چنانچه بنایی شامل هیچ یک از تعاریف مذکور نباشد، بنای متصل خوانده می شود.

۴۱. **حداکثر تراکم مجاز:** تراکم ساختمانی بیش از تراکم پایه تا حدی که بر کاربریهای اطراف اشراق نداشته باشد و در تأمین نور آنها اختلال ایجاد نکند.

۴۲. **کاربری های مغایر:** کاربری هایی که بر خلاف کاربری های طرح تفصیلی م صوب قبل و یا م صوبات کمیسیون ماده ۵ اجرا شده اند.

۴۳. **کاربری های مشروط:** در هر پهنه عملکردی احداث کاربری های خاصی م نوط به رعایت ضوابط و محدودیت هایی و یا کسب مجوز از سازمان های مربوطه می باشند که ضوابط آنها به تفکیک م ناطق ذکر شده است.

۴۴. **کاربری های ممنوع:** کاربری هایی به جز کاربری های مجاز و مشروط که احداث آنها در پهنه عملکردی خاص تحت هیچ گونه شرایط مجاز نمی باشد.

۴۵. **سطح زیربنا در طبقه همکف:** عبارتست از قسمتی از سطح هر پلاک زمین که جهت ساختمان اختصاص



داده شده است.

۴۶. **سطح زیربنا در کل طبقات:** جمع کل مساحت طبقات ساختمان با احتساب دیوارهای خارجی (به استثنای سطوح پارکینگ و پیلوت).

درصد زیربنای همکف به مساحت پلاک: نسبت زیربنای همکف به سطح پلاک.

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

۴۷. **تراکم ساختمانی:** نسبت سطح اشغال زیربنا در کل طبقات به سطح پلاک، تراکم ساختمانی تعریف می شود. (۱)

تراکم ساختمانی مجاز کاربری‌های مسکونی طبق جدول ۱۴ می باشد.

تبصره ۱: قطعات مسکونی وضع موجود که پس از تعریض معابر مساحتی معادل ۸۰ متر مربع تا کمتر از ۱۰۰ مترمربع خواهند داشت می تواند با حداکثر تراکم ساختمانی ۸۰ درصد در یک طبقه نوسازی گردد.

تبصره ۲: در قطعات مسکونی وضع موجود که پس از تعریض معابر مساحتی معادل ۱۰۰ متر مربع تا کمتر ۱۲۰ مترمربع خواهند داشت می تواند با اعمال حداکثر تراکم ساختمانی ۸۰ درصد و رعایت سطح اشغال حداکثری ۷۰ درصد به صورت ۱ واحد دوبلکس نوسازی گردد.



جدول شماره ۱: شرایط و حدود احداث بنا در شهر کازین

مساحت قطعه	عرض گذر	حداکثر سطح اشغال (درصد)	حداکثر تراکم ساختمانی (درصد)	حداکثر تعداد طبقات
از ۱۲۰ متر مربع تا کمتر از ۱۵۰ متر مربع	۶متر تا کمتر از ۸متر	۶۰	۶۰	۱ طبقه + پیلوت
	۸ متر تا کمتر از ۱۰ متر	۶۰	۶۰	۱ طبقه + پیلوت
	۱۰متر تا کمتر از ۱۲ متر	۶۰	۶۰	۱ طبقه + پیلوت
	۱۲متر تا کمتر از ۱۶ متر	۶۰	۱۲۰	۲ طبقه
	۱۶متر و بیشتر	۶۰	۱۲۰	۲ طبقه
از ۱۵۰ متر مربع تا کمتر از ۲۰۰ متر مربع	۶متر تا کمتر از ۸متر	۶۰	۶۰	۱ طبقه + پیلوت
	۸ متر تا کمتر از ۱۰ متر	۶۰	۶۰	۱ طبقه + پیلوت
	۱۰متر تا کمتر از ۱۲ متر	۶۰	۱۲۰	۲ طبقه
	۱۲متر تا کمتر از ۱۶ متر	۶۰	۱۲۰	۲ طبقه + پیلوت
	۱۶متر و بیشتر	۶۰	۱۲۰	۲ طبقه + پیلوت
از ۲۰۰ متر مربع تا کمتر از ۳۰۰ متر مربع	۶متر تا کمتر از ۸متر	۶۰	۱۲۰	۲ طبقه
	۸ متر تا کمتر از ۱۰ متر	۶۰	۱۲۰	۲ طبقه
	۱۰متر تا کمتر از ۱۲ متر	۶۰	۱۲۰	۲ طبقه + پیلوت
	۱۲متر تا کمتر از ۱۶ متر	۶۰	۱۸۰	۳ طبقه
	۱۶متر و بیشتر	۶۰	۱۸۰	۳ طبقه
از ۳۰۰ متر مربع به بالا	۶متر تا کمتر از ۸متر	۶۰	۱۲۰	۲ طبقه
	۸ متر تا کمتر از ۱۰ متر	۶۰	۱۲۰	۲ طبقه
	۱۰متر تا کمتر از ۱۲ متر	۶۰	۱۲۰	۲ طبقه + پیلوت
	۱۲متر تا کمتر از ۱۶ متر	۶۰	۱۸۰	۳ طبقه
	۱۶متر و بیشتر	۶۰	۱۸۰	۳ طبقه

۴۸. **تراکم خالص مسکونی:** نسبت جمعیت ساکن در یک محدوده به سطح خالص مسکونی در محدوده فوق

است. (۲)

۴۹. **تراکم خالص شهری:** نسبت جمعیت اسکان یافته به سطح عمران شده شهری (۳)



(۱) تراکم ساختمانی = زیربنا در کل طبقات در پلاک
سطح پلاک

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

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

۵۰. **سرانه زمین:** سرانه زمین، عبارتست از مقدار زمینی که به طور متوسط از هر یک از کاربری‌های شهری به هر نفر از جمعیت آن می‌رسد.

۵۱. **تراکم ناخالص شهری:** نسبت جمعیت اسکان یافته به سطح فضای عمران شده و غیرقابل عمران در هکتار

تراکم ناخالص شهری = $\frac{\text{جمعیت ساکن در شهر}}{\text{سطح خالص و ناخالص شهری (هکتار)}}$ م

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

۵۳. **نمای اصلی ساختمان:** نمای اصلی ساختمان عبارتست از نمایی که مشرف به خیابان یا حیاط می‌باشد.

۵۴. **نمای فرعی یا جانبی ساختمان:** نمای فرعی ساختمان عبارتست از نمایی که مشرف به حیاط‌های فرعی، جانبی یا حیاط خلوت است.

۵۵. **ساختمانهای عمومی:** منظور از اماکن عمومی در این دفترچه ضوابط و مقررات، آن دسته از ساختمان‌هایی هستند که یکی از انواع خدمات عمومی را در اختیار افراد جامعه قرار می‌دهند.

۵۶. **کاربری یا نحوه استفاده:** نوع فعالیت و بهره‌برداری از ساختمان و زمین اعم از اینکه دائم یا موقت باشد، مطابق با تعاریف ارائه شده مصوب شورای عالی شهرسازی و معماری ایران.



۵۷. **واحد مسکونی:** مکانی مستقل که یک یا چند خانوار در آن سکونت دارند و بخشی از آن به آشپزخانه، توالت و حمام اختصاص یافته باشد.
۵۸. **خانوار:** چند نفر که با هم در یک اقامتگاه زندگی می کنند، با یکدیگر هم خرج هستند و معمولاً با هم غذا می خورند.
۵۹. **قطعه مالکیت:** قطعه زمین دارای حدود مشخص و سند مالکیت رسمی
۶۰. **مساحت زمین یا کل مساحت زمین:** مساحت محاسبه شده از ابعاد مندرج در سند مالکیت به مترمربع
۶۱. **سطح ساختمانی یا زیربنا:** سطح ساخته شده در مجموع طبقات ساختمان
۶۲. **ارتفاع ساختمان:** بلندترین نقطه دست انداز بام و در صورت وجود سقف شیبدار، بلندترین خط الرأس بام از سطح معبر
۶۳. **سطح معبر:** متوسط اختلاف ارتفاع بالاترین نقطه گذر یا گذرهای مشرف به قطعه مالکیت
۶۴. **بر قطعه مالکیت یا بر زمین:** قسمت یا قسمت هایی از حدود یک قطعه مالکیت که مجاور گذر قرار داشته باشد.
۶۵. **فضای باز - حیاط:** سطحی از قطعه مالکیت که در آن هیچ گونه ساختمانی احداث نشده و فقط برای درختکاری، گلکاری، استخر، حوض، آبنما، ایوان غیرسقف و سایر استفاده های محوطه سازی تخصیص داده شده باشد.
۶۶. **پارکینگ:** محلی که فقط برای توقف (موقت یا دائم) وسیله نقلیه موتوری دارای بیش از دو چرخ اختصاص یافته باشد.
۶۷. **حد جنوبی زمین:** ضلعی از زمین که در جنوب قطعه مالکیت قرار گرفته و حداکثر 45 درجه زاویه با جهت شرقی - غربی داشته باشد. در مواردی که قطعه زمین دارای دوضلع با چنین مشخصاتی باشد، ضلع کوتاه تر به نوان حد جنوبی منظور خواهد شد.
۶۸. **عرض متوسط:** نصف مجموع بزرگترین و کوچکترین دو عرض زمین.
۶۹. **مالکیت مجاور:** کلیه مالکیت های متصل به قطعه مالکیت موردنظر.



۷۰. **ایوان:** سطح سرپوشید های در طبقه همکف که بین حیاط و ساختمان قرار گیرد.
۷۱. **بالکن:** سطح سرپوشید های در طبقه ساختمانی که حداقل یک طرف آن باز بوده و جزء اتاق ها نباشد.
۷۲. **باغ:** قطعه زمینی که به طور متوسط به ازاء هر ۵ مترمربع آن یک درخت باشد . در صورت مغایرت این تعریف با آرای کمیسیون ماده ۱۲ ، ملاک تشخیص باغ بودن و یا نبودن یک زمین، رای کمیسیون ماده ۱۲ می باشد.
۷۳. **سطح مشرف:** سطوحی از ساختمان جنوبی که در حریم اشراف ساختمان شمالی قرار گیرد.
۷۴. **زیربنای مفید:** سطح کل ساختمانی بجز دستگاه پله، آسانسور و بالکن.
۷۵. **محور اصلی بنا:** محوری است به موازات طول قطعه مالکیت و عمود بر جهت غالب بدنه مشرف به حیاط اصلی قطعه مالکیت.
۷۶. **تغییر اساسی:** هرگونه تغییر در داخل و یا خارج بنا که از لحاظ تأمین ایمنی ضروری نبوده و صرفاً به منظور ایجاد فضای جدید و یا گسترش فضاهای موجود ساختمان باشد.
۷۷. **تغییر غیر اساسی:** اقدامات ساختمانی که شامل تغییر اساسی نگردد مانند جابجایی دیوارهای غیرباربر، پنجره ها، درها و...
۷۸. **تعمیر اساسی:** هرگونه تعمیر در سازه بنا شامل ستون، دیوار و یا سقف که از لحاظ ایمنی و استحکام ساختمان حائز اهمیت باشد.
۷۹. **تعمیر غیر اساسی:** اقدامات تعمیراتی ساختمان که شامل تعریف تعمیر اساسی نگردد، مانند: لوله کشی، سیم کشی، رنگ آمیزی و...



۱/۱۴/۱/۲ ب: تعاریف کاربری های اصلی

۱. کاربری مسکونی

کاربری مسکونی اراضی شهری که به منظور سکونت و فعالیت های مرتبط و سازگار با آن در نظر گرفته شده است.

۲. کاربری مختلط مقیاس شهر MC

اراضی شهری که امکان استفاده از آنها برای مجموعه فعالیت های متناسب و در مقیاس شهر و فراشهر و با در نظر گرفتن کیفیت محیط و فضای شهری در نظر گرفته شده است.

۳. کاربری مختلط مقیاس ناحیه MO

اراضی شهری که امکان استفاده از آنها برای مجموعه فعالیت های متناسب در مقیاس محله و ناحیه در نظر گرفته شده است.

۴. کاربری آموزش عمومی ابتدایی

اراضی پیش بینی شده برای احداث مراکز آموزشی در مقیاس محله شامل مهد کودک، پیش دبستانی، دبستان و...

۵. کاربری آموزش عمومی راهنمایی

اراضی پیش بینی شده برای احداث مراکز آموزشی در مقیاس ناحیه شامل مدارس راهنمایی و...

۶. کاربری آموزش عمومی متوسطه

اراضی پیش بینی شده برای احداث مراکز آموزشی در مقیاس ناحیه و شهر شامل دبیرستان، هنرستان و...

۷. کاربری خدمات درمانی

اراضی پیش بینی شده برای احداث مراکز بهداشتی یا درمانی اعم از درمانگاه، مراکز بهداشت، کلینیک، بیمارستان، سرویس بهداشتی، حمام عمومی و...

۸. کاربری پارک و فضای سبز عمومی

اراضی پیش بینی شده برای احداث پارک و فضای سبز عمومی در مقیاس محله، ناحیه و شهر.

۹. کاربری فرهنگی، مذهبی و تاریخی

اراضی پیش بینی شده برای احداث مراکز فرهنگی، مذهبی و یا مرمت، حفظ و احیای بناهای تاریخی.



کاربری فرهنگی شامل آن قسمت از اراضی می‌گردد که برای احداث سینما، تئاتر، کتابخانه، موزه، نمایشگاه‌های دائمی و باشگاه‌های حرفه‌ای و اجتماعی برای آموزش‌های هنری چون موسیقی، نقاشی، صنایع دستی، خط و خوشنویسی و نظایر آنها مورد کاربری قرار می‌گیرد. در سالن‌های اجتماعی می‌توان مراسم مختلف را برگزار کرد.

کاربری مذهبی شامل آن قسمت از اراضی می‌گردد که برای احداث مسجد، حسینیه و تأسیساتی از این قبیل توسط اشخاص خیر، سازمان اوقاف و حق و زیارت و سایر سازمانها خریداری و یا اعطا می‌شود. مکان این اراضی از لحاظ شرعی قابل تعیین نیست ولی چنانچه این اراضی مبتنی با شاخص‌های طراحی شهری باشند در هر یک از محلات و نواحی قابل احداث می‌باشند. واحدهای مذهبی با عملکرد محله‌ای و ناحیه‌ای در اندازه‌های مختلف مورد کاربری قرار می‌گیرند.

۱۰. کاربری اداری و انتظامی

اراضی پیش بینی شده برای احداث ادارات و مراکز تامین کننده امنیت عمومی مانند دفاتر سازمانهای دولتی و عمومی، مراکز انتظامی، واحدهای تابعه قوه قضایی و ...

۱۱. کاربری تفریحی و گردشگری

۱. شامل آن قسمت از اراضی می‌گردد که برای ایجاد هتل، مهمانسرا، مهمان‌پذیر، مسافرخانه، مراکز اقامتی، جوانان، اردوگاههای جهانگردی و تأسیسات تفریحی و گذران اوقات فراغت و گردشگری مورد کاربری قرار می‌گیرد.

۱۲. کاربری جنگل کاری و حریم سبز

اراضی پیش بینی شده برای درختکاری و ایجاد فضای سبز با هدف حفاظت از اراضی، فعالیت‌ها و یا محورهای عبوری.

۱۳. کاربری تأسیسات

اراضی پیش بینی شده برای احداث واحدها و مراکز تأسیسات شهری. این اراضی شامل آن بخش از زمین‌های شهری می‌گردد که برای ایجاد تأسیسات مربوط به آب، فاضلاب، برق، مخابرات تلفن، گاز و غیره مورد استفاده قرار می‌گیرد.



۱۴. کاربری پارکینگ عمومی

اراضی پیش بینی شده برای احداث پارکینگ‌های عمومی یک یا چند طبقه.

۱۵. پهنه کشاورزی و باغداری در حریم شهر

پهنه‌هایی که بخش عمده اراضی آنها در زمینه کشاورزی (باغداری، زراعت، دامداری و ...) مورد استفاده قرار می‌گیرد و فعالیت کشاورزی در آنها جنبه اقتصادی دارد.

۱۶. پهنه جنگل و مرتع در حریم

پهنه‌هایی که بخش عمده اراضی آنها به صورت مراتع طبیعی و یا حفاظت شده می‌باشد.

۱۷. کاربری صنایع غیر مزاحم شهری

شامل آن دسته از کارگاه‌های بزرگ و کوچک می‌گردد که از نظر آلودگی خاک، هوا و صدا با احوال تمهیدات و وسایل سهل و ساده قابل کنترل باشند. این کارگاه‌ها معمولاً پروانه تأسیس و بهره‌برداری خود را از شهرداری دریافت می‌دارد. مکان ایجاد مجتمع‌های کارگاهی - صنعتی در نقشه پیشنهادی مشخص گردیده است.

۱۸. کاربری ورزشی

شامل آن قسمت از فضاهای ورزشی می‌باشد که در اختیار جوانان و ورزشکاران شهر و ناحیه‌ای که شهر در آن قرار دارد می‌شود. این کاربری شامل زمینهای بزرگ ورزشی سرباز و یا سالنهای سرپوشیده می‌شود. همچنین این کاربری‌ها شامل اراضی پیش بینی شده برای احداث مراکز ورزشی شامل زمین‌های ورزشی، سالن‌ها، زورخانه، استخر و... نیز می‌باشند.

۱۹. کاربری حمل و نقل و انبارداری

شامل آن قسمت از اراضی است که برای ایجاد خیابانهای شریانی در جه ۱ و ۲ به عنوان شبکه‌های دور محله‌ای و دور ناحیه‌ای مورد استفاده قرار می‌گیرد؛ و نیز شامل آن قسمت از اراضی می‌گردد که برای ایجاد شبکه‌های داخل محله‌ای و دسترسی به واحدهای مسکونی و خدماتی طراحی می‌گردد. مراکز توزیع کالا، سیلو و پارکینگ‌های عمومی، پایانه‌های مسافربری بین شهری - بین روستایی، سردخانه‌ها، انبارهای عمومی و خصوصی، مراکز نگهداری ماشین‌آلات راه‌سازی، تعمیرگاههای وسایل نقلیه سبک و سنگین و نیز



ماشین‌آلات کشاورزی و حریم‌های سبز حفاظتی و میادین شهر و کارواش در مبحث کاربری حمل و نقل تعریف می‌گردند.

۲۰. کاربری تجهیزات شهری

شامل آن قسمت از اراضی می‌گردد که برای ایجاد مراکز آتش‌نشانی، مراکز جمع‌آوری و دفع زباله، کشتارگاه، غسالخانه و گورستان مورد کاربری قرار می‌گیرد که از این میان مراکز آتش‌نشانی و جمع‌آوری و دفع زباله جزء تأسیسات درون شهری به حساب می‌آیند و بقیه آنها در حریم استحفاظی ایجاد می‌گردد.

۳/۱/۱۴/ب: تعاریف عارض بر شبکه معابر درون و برون شهری:

درجه بندی شبکه معابر یا راههای شریانی عارض بر شهر و حریم آن به شرح زیر می باشد:

-راه شریانی درجه ۱:

راهی است که در طراحی و بهره‌برداری از آن، به جابه جایی وسایل نقلیه موتوری برتری داده می شود. برای رعایت این برتری، دسترسی وسایل نقلیه موتوری و همچنین عبور پیاده‌ها از عرض راه تنظیم می شود. راههای شریانی درجه ۱ ارتباط با شبکه راههای برون شهری را تأمین می‌کنند. با اعمال درجات مختلفی در کنترل دسترسی، راههای شریانی درجه ۱ به آزادراه، بزرگراه و راه عبوری دسته‌بندی می‌شوند.

-بزرگراه:

راهی است که ترافیک دو طرف آن به طور فیزیکی از یکدیگر جداست، و در طولهای قابل ملاحظه‌ای از آن می‌توان جریان ترافیک را پیوسته فرض کرد. برای تأمین چنین وضعیتی، نحوه صحیح ورود و خروج وسایل نقلیه طراحی می‌شود. بزرگراه می‌تواند معدودی تقاطع همسطح داشته باشد به شرطی که فاصله تقاطعها از یکدیگر زیاد (بیش از حدود ۲/۵ کیلومتر) باشد.

-راه عبوری:

ادامه راههای برون شهری دو خطه دو طرفه در داخل شهرها (معمولاً کوچک و یا متوسط) یا روستاهاست 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.



-راه شریانی درجه ۲ اصلی:

معابری که دارای نقش غالب عبوری بوده و عبور و مرور عرضی عابر پیاده در آنها ممنوع است. لازم است تقاطع محورهای مختلف به این دسته از معابر کنترل شده و در چهارچوب آیین نامه طراحی راههای شهری انجام پذیرد. استقرار فعالیت های جاذب جمعیت در حاشیه این محور ممنوع است و صدور هر گونه مجوز در این محدوده باید با هماهنگی اداره کل راه و شهرسازی استان انجام گیرد.

-شریانی درجه ۲ فرعی:

معابر اصلی دارای نقش غالب دسترسی به واحدهای خدماتی که در عین حال بخشی از ترافیک عبوری را نیز منتقل می نمایند. این دسته از معابر دارای نقش اجتماعی و فعالیتی بالایی بوده و محل بروز فعالیتهای اجتماعی عمده شهر می باشند.

-خیابان جمع و پخش کننده:

معابری که نقش جمع و پخش ترافیک محلات مختلف شهر و انتقال آنها به شریان های درجه ۲ فرعی را بر عهده دارند.

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

هسته شهری: قطعه‌ای از شهر است که هیچ راه شریانی از داخل آن نمی‌گذرد.

جدول زیر مشخصات و ویژگی های کامل عارض بر آزادراه، تندرآه و شریانی درجه یک را نشان می دهد.



جدول شماره ۲: مشخصات عارض بر شبکه معابر شهری

مشخصه	آزاد راه	تندراه	شیرانی درجه یک
اسم‌های مترادف	بزرگراه بین شهری یا اتوبان	بزرگراه درون شهری	خیابان درجه یک
عملکردها	برقراری ارتباط سریع بین شهرهای منطقه ای با کشور	برقراری ارتباط سریع بین ناحیه‌های عمده یک شهر	برقراری ارتباط بین تندراه‌ها و خیابان‌های جمع‌کننده، برقراری ارتباط بین مراکز حمل و نقل با محلات بزرگ شهر
سرعت طرح (سرعت پایه)	طبق ضوابط فنی	طبق ضوابط فنی	طبق ضوابط فنی
حداکثر سرعت مجاز	۱۱۰ km/p-houre	۸۰ km/p-houre	۵۰ km/p-houre
تعداد نوار عبور در هر جهت حرکت	۳ - ۴ نوار عبور	۳ - ۴ نوار عبور	۳ نوار عبور به اضافه ۲ نوار کندرو
حداقل عرض سواره رو در هر جهت حرکت	۷۵ / ۳ متری به اضافه ۷۵ / ۰ متر حریم ایمن از هر طرف	۵۰ / ۳ متری به اضافه ۷۵ / ۰ متر حریم ایمن از هر طرف	۳ نوار سه متری در تندرو و ۲ خط سه متری در کندرو
عرض راه	طبق ضوابط وزارت راه و ترابری کشور	حداقل ۴۵ متر	حداقل ۴۵ متر
نوع کاربری زمین‌های مجاور	فضای سبز و کاربری های مربوط به شبکه	فضای سبز و کاربری های مربوط به شبکه	انواع کاربری های شهری
نحوه خروج یا ورود	از طریق رامپ کاهش و افزایش سرعت	از طریق رامپ کاهش و افزایش سرعت	با استفاده از ضوابط شیپراهِه (رامپ)
دسترسی به کاربری شهری	وجود ندارد	وجود ندارد	از طریق کندرو
نوع تقاطع ها	غیر همسطح	غیر همسطح	همسط (با در نظر گرفتن سلسله مراتب شبکه)
فاصله تقاطع ها از همدیگر	حداقل ۲۰۰ متر یا بسته به شرایط	۱۰۰ - ۲۰۰ متر	۵۰۰ - ۱۰۰۰ متر
امکان ایجاد ایستگاه اتوبوس	وجود ندارد	فقط در خارج از مسیر سواره رو وجود دارد	در کندرو وجود ندارد
امکان پارکینگ حاشیه‌ای	مطلقاً ممنوع است	مطلقاً ممنوع است	به کمک چراغ راهنمایی و گذرگاه عابر پیاده
ورود ترافیک پیاده به حریم شبکه	مطلقاً ممنوع است	صرفاً برای سوار شدن به اتوبوس و پیاده شدن از آن مجاز است	بر اساس طراحی و ضوابط مربوطه
ورود موتورسیکلت	مطلقاً ممنوع است	مطلقاً ممنوع است	مجاز
ورود دوچرخه	مطلقاً ممنوع است	موتور سیکلت با ظرفیت کمتر از ۱۲۵ cc	در کندرو مجاز است
پارکینگ اضطراری	در شانه ۲/۵ متری	بدون فضا سازی و با پیش بینی خط ویژه	ندارد



ضوابط اقلیمی شهر کارزین

با توجه به رشته مطالعات اقلیمی صورت گرفته به تنظیم ضوابط و مقررات با توجه به شرایط اقلیمی شهر کارزین پرداخته می شود که لازم است اقدامات شهرسازی که در محدوده مصوب اراضی توسعه شهر انجام از تعیین نحوه استفاده از زمین یا ساختمان، تفکیک، احداث معبر و شبکه های اصلی و فرعی، ایجاد فضای سبز عمومی، مکان‌گزینی صنایع و... می‌بایست با رعایت ضوابط و مقررات تحت نظر شهرداری صورت پذیرد و در زمان صدور پروانه ساختمانی رعایت تیپولوژی مسکن در رابطه با اقلیم بایستی مدنظر قرار گیرد.

ضوابط اقلیم گرم و خشک

با توجه به اینکه این شهر در منطقه اقلیمی گرم و خشک قرار دارد ابتدا باید به ویژگیهای معماری بومی اقلیم گرم و خشک بپردازیم:

عمده ترین مشکل در این اقلیم دمای زیاد هوا در طول روز، اختلاف دمای زیاد بین شب و روز، عدم وجود رطوبت، تابش زیاد آفتاب و کمبود وجود سایه، وجود فراوان بادهای نامطلوب و ... است. در جهت مقابله با هر یک از این عوامل طرحهای به شرح زیر اندیشیده شده است:

۱- استفاده از بافت فشرده به جهت به حداقل رساندن مساحت جانبی و پرهیز از گزند تابش و باد مزاحم.

۲- استفاده از احجام مکعبی شکل با ارتفاع در حد دو طبقه و پلانهای تقریباً مربع شکل در جهت به حداقل رساندن مساحت جانبی.

۳- استفاده از سقفهای با فرم گنبدی به جهت استفاده از سایه اندکی که معمولاً در یک طرف سقف گنبدی بوجود می آید که این خود نیز باعث ایجاد کوران در اطراف سقف می شود.

۴- استفاده از رنگ روشن به جهت جذب انرژی کمتر.

۵- استفاده از مصالحی که دارای ظرفیت انتقال حرارتی کمی هستند.

۶- استفاده از دیوارهای ضخیم به جهت به تأخیر انداختن زمان انتقال حرارت.

۷- استفاده از پنجره هایی با فریم چوبی و ابعاد شیشه کوچک به جهت انتقال کمتر حرارت.

۸- استفاده از شیشه های رنگی و قطعات کوچک به خاطر جلوگیری از ورود اشعه شدید به داخل.

۹- نصب پنجره در منتهی الیه داخلی دیوار به جهت سایه اندازی بیشتر بر روی آن.

۱۰- استفاده بیشتر از پنجره های عمودی به جای پنجره های افقی و کشیده.

۱۱- استفاده از انواع تابشگیرها و آفتابگیرها.



- ۱۲- استفاده از زیرزمین در جهت ایجاد شرایط مطلوب برای زندگی و معماری (دفن کردن قسمتی از ساختمان در داخل زمین)
- ۱۳- استفاده از بادگیر در جهت ورود باد مطلوب در زمانهای مناسب به داخل ساختمان.
- ۱۴- استفاده از حوض آب به خاطر جبران کاهش رطوبت در حیاط.
- ۱۵- استفاده از گیاهان و درختان در حیاط به لحاظ ایجاد سایه و تأمین رطوبت بیشتر برای زندگی.
- ۱۶- عدم استفاده از پنجره در نماهای بیرونی ساختمان (عموماً اکثر بازشوها و پنجره ها به داخل حیاط مرکزی دید دارد).
- ۱۷- ایجاد ایوانهای تابستانی برای سایه اندازی بیشتر بر فضاهای داخلی.
- ۱۸- استفاده از سقفهای کاذب تزئینی به جهت دوجداره کردن سقف.
- ۱۹- استفاده از نقوش آجرکاری متفاوت خصوصاً پیش آمدگی رخیام با نقوش متفاوت برای سایه اندازی بیشتر در نما.
- ۲۰- استفاده از فضاهای حائل در قسمتهایی از پلان که در معرض آسیبهای اقلیمی است.
- ۲۱- ایجاد سایه روشن در داخل کوچه ها با سرپوشیده کردن قسمتی از آن به منظور:
- الف- استفاده از سایه بیشتر .
- ب- کوران بیشتر هوا .
- نکاتی برای ایجاد محدوده آسایش زیست- اقلیمی
- فرم ساختمان مکعبی شکل و با بریدن قسمتی از مکعب و پر نمودن حفره ایجاد شده با سایه (سایه دیوار-درخت- پیچک- چفته مو) و هوای خنک شده بوسیله تبخیر آب سطح چمن، برگ درختان، حوض و فواره میتوان اقلیم نسبتاً مناسبی در ساختمان ایجاد کرد که در اطراف باغچه داخلی پلان ساختمان آزاد و ساختمان درونگراست.

➤ تهویه مورد نیاز اقلیم گرم و خشک

در مناطق گرم و خشک باید میزان تهویه طبیعی در روز را به حداقل ممکن رساند، چون در اثر ورود هوای گرم خارج به داخل، دمای هوا و سطوح داخلی نیز افزایش می‌یابد. به خصوص در طول روز که سرعت باد زیاد و در نتیجه میزان تهویه طبیعی نیز زیاد است، تغییرات دمای هوای داخلی در سطحی نزدیک به دمای هوای خارج تغییر می‌نماید. از طرف دیگر، چون رطوبت هوای اینگونه مناطق کم است حتی با جریان هوایی با سرعت کم امکان سرد شدن بدن از طریق تبخیر عرق بدن وجود داشته و در نتیجه احتیاج به سرعت زیاد هوا برای خنک سازی از راه تبخیر لازم نمی‌باشد. سرعت هوا برای ایجاد چنین وضعیتی



می‌تواند ۱۵cm در ثانیه باشد و این سرعتی است که در نتیجه اختلاف دمای سطوح و همچنین در نتیجه نفوذ هوای خارج به داخل از طریق درز پنجره‌ها، در هوای اطاق بوجود می‌آید و بدین ترتیب نیازی به باز بودن پنجره‌ها نخواهد بود.

در زمستان اتاقهای رو به جنوب و در تابستان اتاقهای رو به شمال استفاده شود میزان تهویه طبیعی در روز را باید به حداقل میزان ممکن رساند چون با سرعت هوای ۱۵ متر بر ثانیه که از طریق درز پنجره‌ها تأمین می‌شود.

در عصر و شب، بدلیل پایین بودن دمای هوای خارج نسبت به دمای هوا و سطوح داخلی تهویه طبیعی امکان سریع خنک شدن هوای داخلی را بوجود می‌آورد. نیاز به کوران در عصر و شب وجود پنجره‌های بازشو را ضروری می‌سازد اما باید توجه داشت راندمان تهویه با اندازه پنجره‌ها متناسب نیست بلکه محل، شکل و نحوه باز شدن پنجره‌ها مهم است. با هماهنگی ساختن محل، شکل و نحوه باز شدن پنجره‌ها، می‌توان اندازه آنها را بقدری کوچک انتخاب نمود که حرارت کسب شده از طریق آنها را به حداقل رسانده و در عین حال امکان تهویه بطور مفید را بوجود آورد. ضمناً باید به مشکل ورود گرد و غبار بداخل ساختمان نیز توجه داشت. در مناطقی که گرد و غبار وجود دارد ساختمان بر روی پیلوتی قرار می‌گیرد که مقدار بسیار کمی از گرد و غبار و شن موجود در هوا را دریافت می‌نماید، چون معمولاً در ارتفاع بیش از ۱۰ متر میزان شن موجود در هوا به شدت افت می‌نماید. نوع سیستم مکانیکی مورد نیاز به دلیل بالا بودن رطوبت هوا و بدلیل گرمای زیاد کولر گازی یا سیستم تهویه مطبوع پیشنهاد می‌شود. در زمستان با توجه به شرایط حرارتی با طراحی مناسب ساختمان که مستقیماً از انرژی خورشیدی استفاده کند درصد بالایی از انرژی گرمایی را میتوان به وسیله انرژی خورشیدی تأمین کرد و فقط در ماههای آذر و دی استفاده از وسایل مکانیکی ضروری است. ماههای بهمن، اسفند و آبان به منطقه آسایش نزدیک هستند و در نیمه اول سال به جز ماههای اردیبهشت و شهریور در بقیه ماهها نیاز به وسایل مکانیکی است.



➤ روش محافظت ساختمان در برابر تابش آفتاب در مواقع گرم سال :

الف. طراحی محوطه

ب. ایجاد سایه برای پنجره‌های رو به آفتاب تابستان

پ. شکل و جهت دادن به بدنه ساختمان به منظور کاهش اثر آفتاب تابستان

ت. کاهش انعکاس زمین و سطوح بیرون از پنجره‌های رو به آفتاب تابستان

ث. تأمین سایه برای دیوارهایی که رو به آفتاب تابستانی هستند

ج. پیش بینی محلی برای نشستن و استراحت در هوای آزاد

چ. در داخل ساختمان رو به حیاط در دیوارهای داخلی بهتر است به فضای بیرون پنجره نداشته باشیم و

در صورت اجبار برای نورگیری در دیوارهای شمالی و جنوبی در ارتفاع بدنه و رو به باد پنجره ایجاد شود.

- با توجه به اقلیم منطقه که جزو اقلیمهای گرم و خشک محسوب می شود جهت گیری به سوی

باد مفید (هم در ابنیه و هم در فضای عمومی) برای استفاده از نقش کوران در تلطیف هوا توصیه می شود.

الگوی برون گرا برای اقلیم گرم و خشک که این شهر را شامل می شود توصیه می گردد.

- در مورد این شهر به طور اخص (با توجه به جهت وزش باد غالب که غرب به شرق می باشد)

جهت گیری معابر در خلاف جهت باد مضر و شدید برای حفاظت از بافت توصیه می شود.

- پیش بینی راههای جذب باد مفید و دفع باد مضر با گشایش فضایی و افزایش پراکنش در مناطق

گرم و خشک توصیه می گردد. کاهش عرض معابر و افزایش ارتفاع جداره و سرپوشیده کردن آن در اقلیم

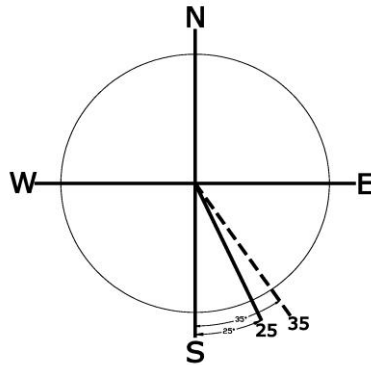
گرم و خشک توصیه می شود.

- در هنگام ساخت واحدهای مسکونی جدید در قسمت جنوب شرقی شهر رعایت حریم مسیل

الزامی می باشد.

- الگوی تفکیک قطعات

- ۱- تفکیک قطعات مسکونی می بایست در جهت شمالی- جنوبی با زاویه ۲۵ تا ۳۵ درجه شرقی صورت گیرد. (شکل شماره ۱)



شکل شماره ۱: جهت استقرار ساختمان در شهر کارزین (اقلیم گرم و خشک)

- ۲- نوع قطعه بندی در این منطقه که جزء اقلیم گرم و خشک محسوب می شود نسبتاً درشت ترند.
- ۳- موقعیت بخش ساخته شده به فضای باز هر قطعه در این بخش از استان که جزء مناطق گرم محسوب می شود ترجیحاً حیاط مرکزی و یا رو به جنوب با زاویه ای ۱۵ درجه ای به سمت شرق توصیه می شود.
- ۴- نحوه قرارگیری قطعات بافت‌های متفاوتی را بوجود می آورد که در این منطقه اقلیمی باید به صورت نیمه پیوسته باشد. در این نوع بافت به دلیل شرایط اقلیمی نحوه استقرار بنای ساخته شده در هر قطعه جهت کاهش اثر شرایط اقلیمی از جمله جریان عبور هوا برای پهنه های گرم، بنا در وسط قطعه یا یک جبهه از حیاط استقرار می یابد تا اطراف آن خالی باشد و بناهای درون بافت به هم نچسبند. این امر موجب می شود فواصل بیشتری بین ابنیه و قطعات بوجود بیاید.

ویژگی زاویه استقرار بنا

در صورت استقرار جهت ساختمان به ۱۵ الی ۳۵ درجه شمالی- جنوبی، جهت اصلی ساختمان در فصل تابستان کمترین انرژی تابشی را دریافت خواهد کرد و در فصل زمستان با توجه به تغییر زاویه تابش خورشید، ساختمان می تواند از آفتاب بهره مند شود.



شکل قرارگیری ساختمان

جهت شمالی جنوبی (محور طویل تر ساختمان در جهت شرق - غرب)

طرح فشرده در طرف حیاط

تنظیم فضایی (فاصله گذاری)

طرح فضایی گسترده برای استفاده از جریان هوا اما محدود از بادهای سرد و گرم

جریان هوا

پیش بینی اطاقهایی که از یک طرف با هوای آزاد تماس دارند ، پیش بینی جریان موقتی هوا

بازشوها

بازشوهای متوسط ۲۵ - ۴۵٪

استفاده از پنجره های دوجداره توصیه میگردد.

عمق سایبان

عمق سایبان با توجه به عرض جغرافیایی که شهر کارزین در آن قرار گرفته است و توجه به مقدار انرژی تابیده شده به دیوار های ساختمان در اول تیر ماه که بیشترین مقدار تابش را داریم نمودار انرژی تابیده بر هر یک از دیوار های شرقی ، غربی ، شمالی و جنوبی در ساعات مختلف روز و جهت استقرار مناسب ساختمان برای این شهر که ۱۵ درجه جنوب شرقی می باشد و زاویه تابش و جهت تابش خورشید در ساعات روز محاسبه گردید.

جدول شماره ۳: عمق سایبان برای جهات اصلی ساختمان

عمق سایبان (متر)	ارتفاع پنجره (متر)	جهت دیوار
۱/۷۳	۱	دیوار شرقی
۰/۲۲	۱	دیوار جنوبی
۱/۲۳	۱	دیوار غربی
۱/۰۷	۱	دیوار شمالی

در نتیجه با ایجاد سایه بانی به عرض ۲۲ سانتیمتر به ازاء هر ۱۰۰ سانتیمتر ارتفاع پنجره در جهت جنوب به راحتی می توان از تابش مستقیم آفتاب به داخل ساختمان در تابستان جلوگیری نمود و با توجه به تغییر زاویه تابش خورشید در زمستان سایبان مانع نفوذ آفتاب به داخل ساختمان نمی گردد.



دیوارها

- دیوارهای خارجی و داخلی سنگین

توصیه میگردد از عایق حرارتی و مصالح با ضریب انتقال حرارت پایین در مصالح دیوار استفاده شود.

بامها

- بامهای سنگین، با زمان تأخیر بیش از ۸ ساعت

توصیه میگردد از عایق حرارتی و مصالح با ضریب انتقال حرارت پایین در مصالح بام استفاده شود.

فضاهای خارجی

پیش بینی محلی برای خوابیدن در هوای آزاد.

معرفی اساس طرح هادی شهر کارزین:

اساس طرح هادی شهر کارزین در این گزارش ارائه می گردد. هر گونه مغایرت با موارد ذیل، به عنوان مغایرت با اساس طرح هادی محسوب شده و نیازمند طی مراحل تصویب در شورای برنامه ریزی استان و در صورت نیاز شورای عالی شهر سازی و معماری می باشد.

الف - ساخت شهر کارزین:

- مشخصات ساختی و کالبدی:

استخوانبندی شهر کارزین متشکل از یک محور بین شهری است که ارتباط شهر کارزین را با امام شهر، قیر و خنج و جهرم برقرار می سازد. بدین شکل که محور بین شهری فوق از سمت غرب به محور قیر- خنج متصل می گردد و همچنین از سمت شمال شرق به محور قیر- جهرم متصل می گردد و در نهایت از سمت جنوب شرق به روستاهای نهویه و قلات منتهی می گردد. این محور بغیر از توزیع ترافیک شهر، ترافیک عبوری در خارج از شهر را نیز بر عهده دارد. الگوی پیشنهادی شبکه ارتباطی شهر کارزین، شبکه شطرنجی می باشد. عمده ترین کاربری های تشکیل دهنده سیستم فضایی شهر شامل کاربری های مسکونی، تجاری، فرهنگی، اداری-انتظامی، تاسیسات زیربنایی، درمانی، کارگاه های تولیدی، ورزشی و مختلط تجاری- مسکونی می باشد.



- تعیین منطقه های عملکرد های اصلی شهر :

منطقه های عملکردی اصلی شهر متشکل از منطقه های خدمات شهری، و محله ای می باشد. منطقه خدمات شهری پیشنهادی در جنوب شهر و به صورت یک مرکز محله (شامل کاربری ورزشی، درمانی، آموزشی) و چند نقطه از قسمت های داخلی شهر و منطقه های خدمات مقیاس محله ای در داخل نواحی و محلات و بعضاً با توجه به اراضی بایر و دارای قابلیت به خدمات پیشنهادی اختصاص داده شده اند.

- خطوط کلی و نظام شبکه ارتباطی :

نظام شبکه ارتباطی شهر کارزین شامل یک شبکه شطرنجی می باشد. خطوط اصلی شرقی- غربی شهر (بطرف قیر و جهرم) بعنوان معبر شریانی درجه ۱ با نقش عبوری و معابر شریانی درجه ۲ اصلی و فرعی به عنوان اساس طرح هادی شهر محسوب می گردند.

- نظام تقسیمات واحدهای شهری :

به لحاظ کالبدی، محدوده شهر کارزین به یک ناحیه در قالب ۷ محله تقسیم می گردد که به وسیله شبکه معابر شهر از یکدیگر انفصال یافته اند. محلات در سطح شهر کارزین متأثر از تجمع ۱۳ روستاهایی است که در اثر زلزله سال ۱۳۵۱، دچار خسارت شدید شدند و در مکان فعلی شهر کارزین را بوجود آوردند.

ب- جهات و حدود کلی توسعه و ظرفیت شهر :

شهر کارزین با توجه به موقعیت جغرافیایی و مکانی خود دارای تنگناهایی جهت توسعه کالبدی شهر می- باشد که به برخی از مهمترین مهمترین آنها اشاره می شود:

وجود باغات و اراضی زراعی و بالا بودن سطح آب زیر زمینی در سمت شمال، شمال غرب، شمال شرق و

شرق شهر

وجود ارتفاعات در جنوب و جنوب غربی و جنوب شرق شهر

وجود زهکش در سمت شمال و شمال شرق

وجود رودخانه فصلی در سمت شرق شهر



به‌همین لحاظ توسعه شهر به صورت متراکم بوده و در جهات معین در نظر گرفته شده و استفاده از اراضی باز و ساخته نشده داخل شهر بعنوان توسعه میان مدت (۵ ساله) مطرح می‌باشد و محدود اراضی بایر واقع در حاشیه‌های غرب و جنوب غرب شهر بعنوان توسعه بلند مدت در نظر گرفته شده است.

طی دوره ۱۳۹۰ - ۱۴۰۵ تعداد ۲۹۲۱ نفر به جمعیت شهر اضافه خواهد شد، لذا برنامه ریزی کالبدی در جهت رفع کمبودهای موجود در افق طرح صورت گرفته است. طی این دوره سطوح فضاهای خالص شهری از ۱۷۱۰۰۹ هکتار به ۱۸۳۰۸۶ هکتار افزایش می‌یابد (بدون احتساب معابر). سطوح جدید که در توسعه قرار می‌گیرد (اراضی خالص شهری) بالغ بر ۵۸۰۸۴ هکتار خواهد بود. طی این دوره محدوده طرح پیشنهادی ۲۷۶۰۲۶ هکتار در نظر گرفته شده است.

- جمعیت موجود و احتمالات جمعیتی شهر در آینده :

مطابق با سرشماری نفوس و مسکن (۱۳۸۵) جمعیت شهر کارزین برابر با ۷۹۵۴ نفر بوده که با احتساب ۲۱۵۳ خانوار، می‌توان بعد خانواری معادل ۳۰۶۹ نفری را برای آن برشمرد. لازم بذکر است که برابر با آخرین سرشماری صورت گرفته در سال ۱۳۹۰، جمعیت این شهر با روندی صعودی نسبت به سال ۸۵ به ۸۴۴۶ نفر با ۲۱۵۳ خانوار رسیده است. در عین حال اطلاعات اخذ شده از مرکز بهداشت شهر کارزین در سال ۱۳۹۳ نیز بیانگر افزایش جمعیت می‌باشد که جمعیتی برابر با ۹۵۶۳ نفر در این شهر داشته که با احتساب ۲۲۸ خانوار، گویای ۳/۸ نفر بعد خانوار می‌باشد.

با توجه به تحلیل‌های صورت گرفته میزان جمعیت شهر کارزین در افق طرح (سال ۱۴۰۵) با نرخ رشد ۲ درصد مصوب جلسه کمیته فنی در استانداری برابر ۱۱۳۶۷ نفر تعیین گردیده است.

- منابع و محاسبات ظرفیت زیربنای شهری :

نیازهای آتی جمعیت شهر در زمینه تاسیسات شهری در زمینه زیرساخت‌های آب، فاضلاب، برق و تلفن بررسی گردیده است.

- آب‌رسانی :

هم اکنون تمامی واحدهای مسکونی کارزین (فتح آباد) از آب لوله کشی استفاده می‌کنند.



– فاضلاب

با توجه به میزان ضریب تبدیل آب به فاضلاب (در نظر گرفته شده برای شهر کارزین یعنی ۰/۴۲) و میانگین مصرف روزانه آب ۲۵۰ متر مکعب در روز، میزان فاضلاب تولیدی در افق طرح، تقریباً برابر با ۱۰۵ متر مکعب در روز خواهد بود که با توجه به عدم وجود شبکه فاضلاب و یا برنامه ای در این خصوص تو سط نهاد های مربوط در شهر کارزین، نیاز به برنامه ریزی احداث شبکه فاضلاب شهری است.

– برق رسانی :

با توجه به آمار و اطلاعات در دسترس جمعاً در شهر کارزین ۲۷۶ مشترک برق وجود دارد که ۲۳۲ مشترک خانگی و مابقی تجاری و اداری و... می باشد و این شهر در سال ۱۳۷۲ از نعمت برق بهره مند گردیده است. با توجه به بررسی های به عمل آمده هیچگونه خط انتقال برق فشار قوی در محدوده شهر کارزین وجود ندارد و شهروندان در زمینه استفاده از برق با مشکلاتی مواجه نیستند.

– مخابرات :

طبق اطلاعات به دست آمده تعداد مشترکین شهر کارزین برابر با ۳۰۰ مشترک می باشد و یک مرکز دیجیتال تلفن نیز در شهر وجود دارد به دلیل قابلیت افزایش تعداد مشترکان در شبکه مخابراتی کمبودی به لحاظ توسعه خطوط مخابرات در شهر کارزین وجود نخواهد داشت. اقدامات در دست انجام آتی این اداره امر توسعه شبکه کانال شهری است و در قالب تقویت و نصب کافوها و ایجاد پست های جدید در نقاط فاقد امکانات خصوصاً اماکن جدیدالتاسیس و مسیرهای توسعه شهری است.

۱-۳- معیارها و ضوابط و مقررات شهر کارزین :

۱-۳-۱- سرانه مصارف مختلف و کاربری زمین :

کاربری اراضی طرح هادی در افق طرح، متشکل از ۴ دسته کاربری خواهد بود.

- کاربری های با فعالیت مسکونی.

- کاربری های با فعالیت خدمات رفاه عمومی.



- کاربری های خدماتی.

- سایر کاربری ها (اعم از حرایم، اراضی زراعی، باغ، شبکه معابر و ...) .

میزان سرانه و مساحت این کاربری ها در طرح هادی با جمعیت 11367 نفر محاسبه گردیده است.

کاربریهای تشکیل دهنده اساس طرح هادی شهر شامل دو گروه می گردد:

- کاربری های خدماتی مورد نظر طرح هادی که موجود می باشد، مانند کاربری تجهیزات شهری درمانی و...

در قسمتهای مختلف شهر.

- کاربری های خدماتی عمده پیشنهادی طرح از جمله کاربریهای خدماتی مقیاس شهر در نقاط مختلف شهر

و ورودی های شهر (شامل کاربری های فضای سبز، تجهیزات، حمل و نقل و انبار، فضای سبز و اداری) و

همچنین حرایم آب و راه شهر نیز به عنوان اساس طرح هادی محسوب می گردد

ضوابط و مقررات هر یک از این کاربریها اعم از نحوه استفاده از اراضی، نحوه تفکیک زمین و مقررات احداث

بنا در هر یک از این کاربریها در ادامه ارائه گردیده است.

۱-۳-۲- استقرار عملکردهای مختلف در داخل واحدهای تقسیمات شهری :

شهر کارزین در طرح جامع به یک ناحیه در قالب 7 محله تقسیم می گردد که به وسیله شبکه ارتباطی و

از یکدیگر انفصال یافته اند. خدمات مورد نیاز جمعیت محلات در افق طرح، در داخل محلات بنابر پتانسیل

اراضی بایر موجود پخشایش یافته اند. کاربریهای خدماتی مقیاس شهر نیز در ورودی های شهر و بعضاً در

قسمت های داخلی شهر سمت جنوب استقرار می یابند.

۱-۳-۳- چگونگی توزیع تراکم :

۱-۳-۳-۱- چگونگی توزیع تراکم جمعیتی :

در تعیین تراکم های ناخالص جمعیتی شهر کارزین چندین عامل مهم دخیل بودند.

- گرایش ها و ترجیحات ساکنان
- ظرفیت و آستانه های خدمات رسانی
- سهولت تامین زیرساخت ها
- حفاظت حداکثری از محیط زیست و توجه به اصول توسعه پایدار



متوسط تراکم ناخالص جمعیتی در سطح محلات براساس طرح هادی شهر از ۷ تا ۳۰ نفر در هکتار متغیر می‌باشد به لحاظ تراکم خالص جمعیتی، بر اساس طرح هادی شهر، محلات دارای تراکم ناخالص ۷.۵ تا ۳۰.۹ نفر در هکتار خواهند بود

جدول شماره ۴: تراکم ناخالص جمعیتی در محلات شهر کارزمین در افق طرح (سال ۱۴۰۵)

ردیف	نام محله	موقعیت نسبی	مساحت کل (غیر از معابر)	نسبت از کل
۱	بیان	شمال	۱۶۲۴۶۸.۲	28.87
۲	خمار	غرب	۵۳۶۷۵.۳	9.54
۳	سرچشمه	شرق	۲۷۸۷۴۴.۷	49.53
۴	شهرک غدیر	جنوب	۱۴۱۲۰۰.۳	25.09
۵	عزیز آباد	غرب	۶۹۵۸۷	12.36
۶	گاوکی	در مرکز شهر و شمال	۴۰۸۹۴۱.۷	72.67
۷	منال	شمال	۸۴۲۴۵.۴	14.97
	جمع کل		562774.1	100.00

ماخذ: مهندسین مشاور

۱-۴- منطقه بندی اراضی محدوده شهر :

اعمال ضوابط و مقررات این جلد از گزارش برای نقاط واقع در محدوده شهر کارزمین مطابق با نقشه مصوب کاربری زمین الزامی است. در این راستا توجه به نکات زیر الزامی است:

- هرگونه تغییر در کاربری‌های خدماتی پیش‌بینی شده در طرح که جایگزین آن در مکان مناسب لحاظ نشود مغایرت اساسی تلقی می‌شود.

- تغییر کاربری عناصر عمده و مؤثر با مقیاس شهری همانند ورزشی، پارک و فضای سبز، بیمارستان، پذیرایی جهانگردی، تأسیسات و تجهیزات و ... مغایرت اساسی تلقی می‌شود.

در شهر کارزمین براساس نوع عملکرد غالب برخی از کاربریها، به شرح زیر شکل گرفته اند. مناطق زیر فقط در مورد پهنه های نسبتاً وسیع مطرح گردیده است ولی کاربریهای مختلف متعاقباً مورد بررسی قرار خواهد گرفت.

الف- منطقه مسکونی



ب- منطقه تجاری و خدماتی

ت- منطقه تأسیسات و تجهیزات

ث- منطقه فرهنگی، مذهبی

ج- منطقه اداری - انتظامی

چ- منطقه کاربری های آموزشی

ح- منطقه بهداشتی - درمانی

خ- منطقه کاربری های ورزشی

ذ- منطقه باغداری و زراعی

ر- منطقه پارک و فضای سبز

ز- حرایم ممنوع

ژ- منطقه حریم شهر

س- منطقه تفریحی جهانگردی

برای بررسی دقیقتر محدوده هر کدام از منطقه های مذکور اجزا و عناصر هریک از آنها به شرح زیر طبقه بندی می شوند.

الف- منطقه مسکونی :

- منطقه مسکونی سطح ۱ (یک تا دو واحد مسکونی)

- منطقه مسکونی سطح ۲ (چند واحدی و چند خانواری)

ب- منطقه تجاری و بازرگانی :

- فعالیت های تجاری در مقیاس محله و شهر

ت- منطقه حمل و نقل و انبارداری :

- منطقه ترمینال و تأسیسات حمل و نقل

- انبارها



ث - منطقه فرهنگی، مذهبی و بناهای تاریخی :

- مراکز فرهنگی و مذهبی از قبیل کتابخانه، سالن های نمایش، نمایشگاه، موزه، مساجد و ابنیه مذهبی و بناهای ثبت شده تاریخی.

ج - منطقه اداری - نظامی و انتظامی :

- مکان هایی که در آنها کاربری های اداری در سطوح مختلف جانمایی شده اند.

- مکانهایی که در آنها پاسگاههای نیروی انتظامی و بسیج مستقر شده اند.

چ - منطقه آموزشی :

- مکانهای استقرار کودکانستانها

- مکانهای استقرار مقاطع آموزشی ابتدایی

- مکانهای استقرار مقاطع آموزشی راهنمایی

- مکانهای استقرار مقاطع آموزشی دبیرستان - هنرستان، مراکز پیش دانشگاهی و فنی حرفه ای

- مکانهای استقرار سطوح آموزشی عالی و مراکز دانشگاهی

ح - منطقه درمانی و بهداشتی :

- مکان استقرار مراکز بهداشتی و درمانگاه ها

- مکان استقرار بیمارستانها و مراکز آموزشی - درمانی

- مکان استقرار مراکز بهداشتی مانند آبریزگاه ها و حمام عمومی

خ - منطقه تأسیسات و تجهیزات شهری :

- مکان استقرار ایستگاههای آتش نشانی

- مکان استقرار پست های برق، مخابرات و ...

- مکان استقرار تأسیسات آب و تصفیه خانه آن، تأسیسات فاضلاب و ایستگاههای تنظیم فشار گاز



د- منطقه باغداری و زراعی :

کلیه اراضی که دروضع موجود دارای کاربری باغ و زراعی میباشند در طرح پیشنهادی نیز با همان کاربری حفظ و ضوابط مربوط به آنها اعمال میگردد.

ذ- منطقه پارک و فضای سبز :

- پارک های تجهیز شده محلی، ناحیه ای و شهری

- پارک های جنگلی که با درختکاری بمنظور استفاده عمومی احداث گردیده اند.

ر- حرایم مسیل ها، دکل های فشار قوی، لوله های انتقال انرژی (نفت، گاز و ...):

به منظور حفظ ایمنی شهروندان از خطر احتمالی برای برخی خطوط انتقال انرژی و مسیل ها حریم های خطر در نظر گرفته می شوند که هرگونه احداث بنا در حرایم مشخص شده یا ممنوع بوده و یا تحت شرایط خاص و با رعایت ضوابط اداره مربوطه انجام می پذیرد.

ز- حریم شهر

اراضی بلافصل محدوده شهر که در زمان تهیه طرح هادی مشخص می شود و شامل اراضی زیر است:

- منطقه اراضی کشاورزی و باغات

- منطقه اراضی مسکونی روستاها

- منطقه تفرجگاهی

- منطقه اراضی بایر

۳/۱۴/۱/ب: ضوابط مربوط به کاربری اراضی شهری

۱/۱۴/۳/۱/ب: کاربری مسکونی

موارد استفاده از زمین

- استفاده از بناهای مسکونی به منظور سکونت و پرورش گل و درختان مجاز است.
- استفاده به منظور ایجاد واحدهای تجاری و خدماتی مقیاس محله مشروط به استقرار در مجاورت محورهای جمع و پخش کننده اصلی با عرض حداقل ۱۲ متر مجاز است.



- واحدهای تجاری خدماتی مقیاس محله عبارتند از فروش خواربار، میوه، سبزیجات، لوازم التحریر و اغذیه، قصابی، آرایشگاه مردانه و زنانه، مطب پزشکان عمومی، نانوايي، خیاطی و تعمیرات لوازم خانگی.
- استفاده از اراضی دارای کاربری مسکونی برای احداث پانسیونها و خوابگاه ها اعم از دانشجویی، کارگری و ... مشروط به تصویب کمیسیون ماده ۵ و استقرار در مجاورت محورهای با عرض ۱۴ متر و بیشتر بلامانع است.

- حداقل مساحت تفکیک قطعات ۲۰۰ مترمربع بوده لکن در مواردی که قطعه ای بدلیل شرایط خاص قرارگیری دارای هندسه نامنظم میشود (مانند قرارگیری در نبش خیابان که دارای پخ میشود) یا زمین دوزنقه یا صندوقی باشد حداقل تفکیک تا مساحت ۱۸۰ مترمربع قابل قبول می باشد.
- چون در زمان تهیه نقشه اولیه شهر قطعه بندی پلاکها با ابعاد ۱۶۲۵ متر و بمساحت ۴۰۰ مترمربع بوده که بعداً غالب آنها از عرض به دو پلاک ۸۲۵ متر بمساحت ۲۰۰ مترمربع تفکیک و تقسیم و خرید و فروش و ساخت و ساز شده و حق و حقوقی ایجاد کرده

- لذا بدین سبب با حداقل عرض ۸ متر جهت پلاکهای با شرایط مشابه موارد مذکور (بافت قدیم شهر) موافقت بعمل می آید، لکن جهت تفکیک زمینهایی که تاکنون تفکیکی در آنها صورت نگرفته رعایت حداقل عرض تفکیک مصوب شورای عالی معماری و شهرسازی در زمان تهیه و تصویب نقشه تفکیکی الزامی می باشد.

ضوابط مربوط به تفکیک زمین

- در امر تفکیک اراضی شهری آخرین بخشنامه‌ها، دستورالعمل ها و قوانین وضع شده در خصوص اراضی دایر و بایر و باغات در طول اجراء قانونی طرح هادی، حاضر و ناظر بر اجرای فعالیتهای می باشد.
- در تفکیک اراضی شهری که مساحت آنها بیش از ۱۰۰۰۰ مترمربع باشد جهت تحقق هر چه بیشتر اهداف طرح باید طرحهای آماده سازی تهیه و به تصویب کمیته فنی و مراجع ذیصلاح برسد.
- تفکیک اراضی به قطعات کوچکتر از حد نصاب داده شده مجاز نبوده و در صورت کوچک بودن بایستی تجمیع گردد.



در تفکیک اراضی به لحاظ مساحت موجود و فرم‌گیری فیزیکی مناسب، پیش‌بینی دو قطعه زمین کوچکتر از ۲۰۰ مترمربع (لیکن بزرگتر از ۱۸۰ متر مربع) بلامانع است.

چنانچه احتیاج به تجدید بنا باشد و حد نصاب زمین از حداقل اندازه تفکیک کمتر باشد مساحت احداث بنای مجاز به اندازه مساحت زمین قبل از تغییر خواهد بود.

در تفکیک اراضی باید ضوابط و مقررات مربوط به اصلاح معابر مدنظر قرار گیرد.

حد نصاب تفکیک قطعات با احتساب میزان عقب نشینی در برنامه‌های اصلاحی محاسبه گردد.

تفکیک اراضی بایستی با رعایت ضوابط و مقررات شهرسازی صورت پذیرد.

در تفکیک اراضی میبایست کاربریهای طرح هادی مصوب در محدوده اراضی مورد تفکیک مدنظر قرار گیرد.

در تفکیک اراضی میبایست معابر اصلی موجود در طرح هادی مصوب (معابر با عرض بالای ۱۰ متر) در محل و موقعیت خود در طرح پیش‌بینی شوند.

محدوده اراضی مورد تفکیک دقیقاً مشخص بوده و تفکیک میبایست در همان محدوده صورت پذیرد.

چگونگی دسترسی اراضی مورد تفکیک به معابر شهری و همچنین سلسله مراتب شبکه‌ها در طرح تفکیکی رعایت شود.

در تفکیک اراضی تأمین عرض مناسب گذرها، دوربر گردان و تخصیص نیازهای عمومی منطقه تفکیک ضروری است.

جهت مناسب قطعات شمالی و جنوبی با ۳۰ درجه انحراف از خط شمال به طرف غرب می باشد.

در مناطق ساخته شده و قدیمی شهر جهات اربعه قطعات تفکیکی طوری تعیین گردد که با سایر قطعات مجاور و ساختمانهایی که قبلاً احداث شده هماهنگی لازم دارا باشد.

رعایت کلیه حرائم قانونی مربوط به مسیرها، کانالها و غیره ضروری است.

به منظور ایجاد قطعات بزرگ در جهت احداث مجموعه‌های مسکونی که باعث صرفه‌جویی در هزینه‌های شهری می‌شود، تجميع قطعات زمین بلامانع است.



در تفکیک اراضی بیش از یک هکتار متناسب با مساحت زمین علاوه بر قطعات مسکونی سایر کاربریهای مورد نیاز نیز باید بر مبنای سرانه‌های مربوطه پیش بینی گردد.

در تفکیک اراضی بیش از یک هکتار مالک به هنگام تفکیک علاوه بر رعایت ضوابط مربوط به عرض گذرگاهها و غیره مشمول واگذاری بلاعوض ۱۵ درصد سطح کل زمین یا معادل قیمت آن جهت تأمین زمین خدمات آموزشی، بهداشتی، فضای سبز و باز و غیره طبق طرح هادی خواهد بود.

در طرحهای تفکیکی هر یک از قطعات باید حداقل به یک گذرگاه عام با عرض ۶ متر و بیشتر دسترسی داشته باشد.

تفکیک اراضی باید به ترتیبی انجام گیرد که موجب از بین رفتن درختان نگردد. در موارد لزوم، قطع درخت باید با رعایت قوانین مربوطه شهرداری باشد.

ضوابط و مقررات مربوط به تبدیل و تغییر کاربری، افزار و تقسیم و تفکیک باغات و اراضی کشاورزی یا آیش در صورتی که داخل محدوده قانونی قرار داشته باشد باید مطابق دستورالعمل ماده ۱۴ قانون زمین شهری عمل شود.

- حداقل تفکیک زمین در سطح کاربری مسکونی در سطح پهنه تراکم کم و متوسط برابر با ۴۰۰ مترمربع و حداقل بر قطعه برابر با ۱۲ متر می باشد.

- در تفکیک اراضی جهت کاربریهای مسکونی، طول هیچ یک از قطعات نباید از سه برابر عرض آن بیشتر باشد.

- نقشه تفکیکی اراضی باید توسط مهندسین شهرساز تایید صلاحیت شده از سوی سازمان نظام مهندسی استان فارس تهیه شده و به تایید مهندس مشاور طرح، شهرداری و استانداری برسد.

- در تهیه نقشه تفکیکی توجه به جهت گیری متناسب با شرایط اقلیمی شهر کارزین ضروری است و لازم است طول قطعات مالکیت دارای جهت ۱۵ تا ۳۰ درجه شمالی - جنوبی باشد.

- تفکیک قطعات بایستی با رعایت ضوابط و مقررات پیشنهادی طرح هادی در زمینه عرض گذر، طول پخ و ... صورت گیرد.

تبصره ۱- در تفکیک اراضی، در صورتی که به دلیل شکل زمین و یا وضعیت دسترسی، امکان تامین حداقل تفکیک در کلیه پلاک‌ها وجود نداشته باشد، تفکیک برخی از قطعات با مساحت کمتر از حداقل تفکیک با رعایت موارد زیر مجاز است:

اولاً مساحت قطعات در هیچ حالتی از ۱۸۰ مترمربع کمتر نباشد.

ثانیاً تعداد قطعات با مساحت کمتر از حداقل تفکیک از ۳۰ درصد تعداد قطعات زمین مورد تفکیک بیشتر نباشد.

تبصره ۲- در قطعات کمتر از ۴۰۰ مترمربع، تفکیک پلاک صرفاً در صورتی امکان پذیر است که مساحت هیچ یک از قطعات کمتر از ۱۸۰ مترمربع نباشد.

- در قطعاتی که قبل از تصویب طرح هادی شهر تفکیک شده و دارای سند رسمی باشند و مساحت آن‌ها بر مبنای سند رسمی و یا مساحت باقی مانده پس از اعمال تعریض معابر، کمتر از ۱۸۰ متر مربع باشد، به شرح زیر اقدام خواهد شد:

- در صورتی که مساحت زمین باقی مانده بین ۱۲۰ تا ۲۰۰ مترمربع باشد احداث بنا در ۶۰ درصد سطح اشغال و دو طبقه و با ارتفاع حداکثر ۸ متر مجاز است.

- در صورتی که مساحت زمین باقی مانده بین ۶۰ تا ۱۲۰ مترمربع باشد احداث بنا در ۶۰ درصد سطح اشغال و در یک طبقه و با ارتفاع حداکثر ۵ متر مجاز است. در این بناها احداث پیلوت مجاز نمی باشد.

- ساخت و ساز و تجدید بنا در زمین‌های با مساحت کمتر از ۶۰ متر مجاز نمی باشد و لازم است که با کاربری‌های مجاور تجمیع گردد و یا به صورت فضای سبز مورد استفاده قرار گیرد. ضمناً در صورت استقرار این اراضی در مجاورت محورهای شریانی درجه ۲ فرعی و جمع و پخش کننده با عرض ۱۴ متر و بیشتر، استفاده از این اراضی به عنوان واحدهای تجاری با رعایت ضوابط واحدهای تجاری در یک طبقه مجاز است.

- رعایت ماده ۱۴ قانون زمین شهری در خصوص تغییر کاربری و تقسیم و تفکیک قطعات کشاورزی، باغات و یا اراضی موات در داخل محدوده الزامی است.



ضوابط مربوط به احداث بنا (ارتفاع، تراکم و سطح اشغال)

تراکم ساختمانی، حداکثر ساخت و سازه‌بندی که در یک پلاک شش دانگ با رعایت مقررات مشروحه از قبیل میزان اشغال زمین و محدودیت ارتفاع به شرط تأمین پارکینگ انجام می‌شود، با عنایت به مطالعات و وضع موجود و نتایج حاصله، تراکم زیر انتخاب شده است:

- حداکثر تراکم ساختمان مسکونی در اراضی منطقه مسکونی ۱۸۰ درصد مساحت کل زمین و در ۳ طبقه با ۶۰٪ سطح اشغال با رعایت حق مشرفیت و ارتفاع مجاز.

تبصره: احداث زیرزمین جهت استفاده انبار و محل تأسیسات حرارتی و برودتی با رعایت شرایط آتی بلامانع و جزو تراکم یاد شده محسوب نمی‌گردد.

- راه پله‌ها و خریشته پشت بام و دیوارهای قطور و باربر که جنبه مقاومتی و ایستائی دارند و نورگیری بیشتر از حدنصاب، جزو تراکم محسوب نمی‌گردد، و لیکن جزو سطح اشغال محسوب خواهد شد.

تبصره: واحدهای ساختمانی موجود که پیش از تهیه و تصویب این طرح به اجرا درآمده‌اند به قوت خود تا مرحله اخذ پروانه و احداث بنای جدید باقی خواهند ماند.

۵-۴-۲- سطح اشغال ساختمان و فضای باز

- حداکثر مساحت مورد اشغال جهت کاربری مسکونی برای طبقه همکف ۶۰٪ کل مساحت زمین می‌باشد.

تبصره ۱: باقیمانده اراضی خارج از پوشش ساختمانی (فضای باز) صرفاً جهت محوطه سازی و فضای باز و سبز و در برخی از کاربریها مانند اداری و صنعتی مورد استفاده پارکینگ قرار می‌گیرد.

تبصره ۲: حداکثر سطح اشغال زیرزمین مطابق سطح اشغال در همکف بوده (۶۰ درصد) و در صورت رعایت و مقررات مربوطه مانند ارتفاع، کاربری و... جزو تراکم محسوب نمی‌شود.

تبصره ۳: در صورتی که ارتفاع آن قسمت از زیرزمین که بالای سطح (۰)(۰)(۰) $\pm$ احداث می‌گردد بیشتر از ۱/۲۰ متر باشد، جزو تراکم مجاز محسوب خواهد شد.

تبصره ۴: کلیه ساختمانها اعم از مسکونی و سایر بیش از یک طبقه باید دارای محاسبات فنی مورد تأیید، و مقررات استحکام بنا و نقشه محاسبات فنی باشند. کلیه ساختمانها میبایست مطابق آئین نامه ۲۸۰۰ احداث



شده و شهرداری با مهندسين ناظر حسب ضوابط و قوانين نظام مهندسی ساختمان کشور ملزم به کنترل بر اجرا می‌باشند.

تبصره ۵: در ساختمانهای چند خانواری در صورت رعایت ضوابط و مقررات مربوطه مانند ارتفاع، کاربری و...

به میزان $\frac{1}{5}$ سطح مورد اشغال میتواند به سطح مجاز زیرزمین اضافه گردد.

۵-۴-۳- حداکثر ارتفاع بنا

- حداکثر ارتفاع بنای مسکونی در اراضی مسکونی سه طبقه با زیرزمین و سقفهای صاف ۱۱/۲۰ متر میباشد.

- حداکثر ارتفاع بنای مسکونی در اراضی مسکونی با سه طبقه روی پیلوت و سقفهای صاف ۱۲/۴۰ متر میباشد.

- حداکثر ارتفاع بنای مسکونی در اراضی مسکونی با دو طبقه با زیرزمین و سقفهای صاف ۸/۱۰ متر میباشد.

- حداکثر ارتفاع بنای مسکونی در اراضی مسکونی با دو طبقه روی پیلوت و سقفهای صاف ۹/۳۰ متر میباشد.

- حداکثر ارتفاع بنای مسکونی در اراضی مسکونی یک طبقه با زیر زمین و سقف های صاف ۴/۷۰ متر میباشد.

- حداکثر ارتفاع بنای مسکونی در اراضی مسکونی یک طبقه روی پیلوت و سقف های صاف ۶/۱۰ متر میباشد.

- کف برای احتساب ارتفاع ساختمان توسط شهرداری و با توجه به طرح معابر تعیین می‌گردد.

- حداکثر ارتفاع دیوارهای خارجی ۲/۸۰ متر از کف معبر مجاور خواهد بود.

- ارتفاع جان پناه به میزان حداکثر ۸۰ سانتیمتر به ارقام ذکر شده بالا اضافه می‌گردد.

- حداکثر ارتفاع زیرزمین برای استفاده انباری، تأسیسات حرارتی، برودتی و پارکینگ ۲/۳۰ متر بوده و جزو تراکم مجاز محسوب نمی‌گردد.

- حداکثر ارتفاع پیلوتها تا زیر سقف ۲/۳۰ متر است.



- چنانچه ساختمانها در اضلاع جانبی بهم چسبیده باشند، ارتفاع کرسی بناها به جهت سرایت نکردن رطوبت به داخل بنای دیگری لازمست هماهنگ احداث گردند (از ارتفاع مشابه و مجاز پیروی کنند). در غیر این صورت رعایت موارد ایمنی، ضروری است.

۵-۴-۴- نحوه استقرار بنا

ضوابط و معیارهای ساختمانی اراضی مسکونی در ارتباط با احداث بنا بصورت متمرکز، نورگیر بودن فضا و بهره‌گیری از تابش آفتاب، محل استقرار بنا، تعداد طبقات، حداکثر ارتفاع، احداث زیرزمین و پی‌لوت، پیش‌آمدگی بنا، احداث بالکن، سطح پاسیو و... بایستی مورد نظر قرار گیرند.

- حداقل فاصله دو ساختمان شمالی و جنوبی از یکدیگر با رعایت ضرورت تأمین نور و آفتاب و جریان هوای کافی و تأمین حریم دید، نباید از ۱/۲۵ برابر اندازه اختلاف تراز جانپناه نهائی ساختمان جنوبی، یا تراز کف طبقه همکف ساختمان شمالی کمتر باشد.

- در کلیه طبقات مسکونی حد ساختمان می‌تواند بر اضلاع جانبی قطعه منطبق باشد. چنانچه ساختمان از اضلاع جانبی فاصله داشته باشد رعایت حداقل فاصله ۱/۵ متر الزامی است. در این حالت احداث پنجره مشرف به اضلاع جانبی ممنوع است.

احداث روزنه‌های نورگیر سرویسها که ارتفاع آن از کف طبقات بیش از ۱/۷۰ متر باشد از این قاعده مستثنی است. برای تعبیه پنجره در اضلاع جانبی ساختمان حداقل فاصله ۳ متر از قطعه مجاور الزامی است.

- جهت مناسب واحدهای مسکونی جنوب تا 30° جنوب شرقی است.

- محل استقرار ساختمان باید به نحوی باشد که مانعی در مسیر جهت جریان باد، هوا، نور، آفتاب با ساختمانهای هم‌جوار ایجاد ننماید.

- محل استقرار ساختمان باید با ساختمانهای هم‌جوار هماهنگ باشد.

- محل احداث بنا در قطعات شمالی-جنوبی در منتهی الیه شمالی قطعه و در قطعات شرقی-غربی در منتهی الیه غربی قطعه میبایست باشد.



- در صورتی که در بافتهای قدیمی رعایت اصول شهرسازی نسبت به تفکیک اراضی نشده باشد، احداث بنا از بر فضای باز بناهای مجاور با رعایت فاصله ۳ متر بلامانع است.

۵-۵- حداقل تعداد پارکینگ

ضوابط مربوط به تعداد و نحوه پارکینگ ها به شرح ذیل ارائه می گردد:

- فضای اختصاص یافته به پارکینگ میتواند در زیر پیلوت، زیر زمین و یا در مازاد فضای باز ساختمان پیش‌بینی گردد.

- سطح لازم برای هر دو واحد پارکینگ مجاور هم در فضای بسته ۲۵ متر مربع است.

- سطح مورد نیاز جهت یک واحد پارکینگ در فضای باز ۱۵ مترمربع است.

- حداقل عرض ورودی پارکینگ ۳ متر است.

- کلیه واحدهای پارکینگ باید دارای شیب مناسب (۲٪) باشد.

- چنانچه سطح ناخالص زیربنای یک واحد ویلانی از ۱۰۰ مترمربع کمتر باشد احداث پارکینگ الزامی نیست.

- برای هر واحد مسکونی با زیربنای ۸۰ تا ۲۰۰ مترمربع یک واحد پارکینگ.

- برای هر واحد مسکونی با زیربنای بیش از ۲۰۰ متر مربع دو واحد پارکینگ.

- ارتفاع مجاز پارکینگ ۲/۳۰ متر است.

- در مجتمع‌های چند خانواری (آپارتمانی) به ازاء هر واحد مسکونی یک واحد پارکینگ الزامی است.

- حداقل شیب رامپ ۱۵ درصد و حداقل ارتفاع ورود به پارکینگ ۱/۹۰ متر در نظر گرفته شود.

- حداقل عرض رامپ برای حداکثر ۲۰ واحد پارکینگ ۳/۵ متر و برای بیش از ۲۰ واحد پارکینگ ۵ متر خواهد بود.

- حداقل عرض رامپ برای رامپ‌های قوس‌دار ۵ متر تعیین خواهد شد.

۵-۶- نورگیرها و حیاط خلوت

در طرحهای ارائه شده نورگیر دارای ضوابط زیر می‌باشد:



- کلیه فضاهای اصلی ساختمان در ابنیه مسکونی (پذیرائی، نشیمن، نهارخوری، اطاق های خواب) باید دارای نور و تهویه کافی و طبیعی باشند.

- حداقل مساحت حیاط خلوت یا نورگیرها جهت استفاده نورگیری فضاهای اصلی ساختمان ۱۲ مترمربع می باشد، که یک ضلع آن باید حداقل ۲/۵ متر عرض داشته باشد.

- حداقل مساحت حیاط خلوت یا نورگیرها جهت استفاده نورگیری آشپزخانه ۶ مترمربع بوده، که یک ضلع آن باید حداقل ۲ متر عرض داشته باشد.

- درنورگیرها یا تهویه حمام ها و دستشویی و توالت داخل ساختمان رعایت تهویه حداقل محدودیت ندارد.

- احداث راهروهای ارتباطی بدون نور طبیعی در بین واحدهای مجتمع مسکونی مجاز نیست.

- در صورتی که مساحت حیاط خلوت یا نورگیرها بیشتر از ۲۵ مترمربع باشد، جزو تراکم مجاز محسوب نمیشود لیکن جزو سطح اشغال منظور خواهد شد.

۵-۷- مقررات مربوط به فضاها و تأسیسات روی بام

- احداث انبار موقت و دائم و انبارکردن وسایل روی پشت بام اکیداً ممنوع است.

- احداث دست انداز در کناره بامهای صاف به ارتفاع حداقل ۸۰ سانتیمتر الزامی است.

- نصب تأسیسات مانند دودکش، کولر، منبع اضطراری آب و آنتن بر روی بام ها به صورت غیرقابل رؤیت ممنوعیت ندارد.

- نصب تأسیسات بر روی بامهای صاف باید حداقل به فاصله ۲ متر از لبه بام صورت پذیرد.

- حداکثر ارتفاع خرپشته از سطح بام با احتساب جانپناه مربوطه ۲/۸۰ متر تعیین میشود.

۵-۸- پیش آمدگی ها و بالکن ها

- اگر بالکن احداثی در داخل ملک واقع گردد و از سه طرف باز باشد $\frac{1}{3}$ زیربنا و اگر از دو طرف بسته باشد

$\frac{1}{2}$ زیربنا و چنانچه از سه طرف بسته باشد $\frac{2}{3}$ زیربنا جزو تراکم محسوب می گردد. در هر حال کوتاهترین

فاصله ارتفاعی بالکن ها و پیش آمدگیها از کف معبر مجاور حداقل ۳/۰۰ متر تمام باید باشد.



- احداث پیش‌آمدگی باز یا بسته مشرف به معابر با عرض کمتر از ۱۰ متر مجاز نیست.
 - حداکثر پیش‌آمدگی باز یا بسته مشرف به معابر با عرض ۱۲-۱۰ متر ۴۰ سانتیمتر می‌باشد.
 - حداکثر پیش‌آمدگی باز یا بسته مشرف به معابر با عرض بالای ۱۲ متر الی ۲۰ متر ۰/۸۰ متر می‌باشد.
 - حداکثر پیش‌آمدگی باز یا بسته مشرف به معابر با عرض بالای ۲۰ متر ۱/۲۰ متر می‌باشد.
 - حداکثر پیش‌آمدگی باز یا بسته در داخل ملک ۱/۲۰ متر خواهد بود.
- ۵-۹- ضوابط و مقررات مربوط به بازشوهای ساختمان
- احداث پنجره در بنا مشرف به معابر در طبقه همکف با حداقل ۱/۷۰ متر ارتفاع نسبت به کف معبر مجاور می‌باشد.
 - احداث پنجره در بنا مشرف به بناهای مجاور می‌بایست با حداقل ۱/۷۰ متر ارتفاع از کف تمام شده فضای مربوطه احداث گردد.
 - کلیه پنجره‌های که در جبهه آفتابگیر ساختمان احداث می‌گردد (در جهت جنوب، جنوب شرقی، جنوب غربی) می‌بایستی متناسب با ارتفاع، عمق داشته باشند.
 - پیش‌بینی حفاظ در پنجره‌های مشرف به معابر ضروری است.
 - نصب جان پناه فلزی به صورت نرده بانی مجاز نیست.
- ۵-۱۰- ضوابط نمای شهری
- تمامی سطوح نمایان ساختمان اعم از نمای اصلی یا نماهای جانبی، نمای شهری محسوب شده، و لازم است با مصالح مرغوب به طرز مناسب و زیبا و هماهنگ، با توجه به ضوابط شهرداری نماسازی شود.
 - صدور گواهی پایان کار ساختمان، منوط به نماسازی نمای شهری می‌باشد.
 - شهرداری میتواند در خصوص نمای شهری، حسب شرایط و عرف محل، و مصالح موجود و در نظرگیری صرفه و صلاح ساکنین و دولت، ضوابط ویژه‌ای را تدوین نماید.
 - مصالح بکار رفته در نما، می‌بایست از مقاومت، زیبایی، استحکام، و ... با شرایط محل و ضوابط شهرداری منطبق باشد.



- استفاده از بلوک سیمانی و آجرهایی (گری) که جهت دیوار چینی داخلی ساختمان بکار می‌رود و ام‌شالهم بعنوان نما ممنوع می‌باشد.

ضوابط مربوط به زیرزمین در ساختمان‌های مسکونی

ضوابط زیر در مورد نحوه ساخت و ساز زیرزمین قطعات مسکونی در شهر کارزین برقرار است:

- زیرزمین تا ارتفاع ۱/۴۰- متر از کف معبر عمومی در صورتی که به انباری، پارکینگ و موتورخانه و موارد مطروحه در بند پایین اختصاص یابد، جز تراکم ساختمانی محسوب نخواهد شد. به عبارت دیگر ارتفاع مفید زیرزمین نباید از ۲/۴ متر بیش‌تر بوده و نورگیری آن نیز نباید از ۹۰ سانتی‌متر نسبت به کف معبر بیش‌تر باشد.

• احداث زیرزمین به منظور بهره‌برداری از موارد زیر مجاز است:

- سرایداری (حداکثر به میزان ۴۰ مترمربع آن هم در مجتمع‌های مسکونی با بیش از ۴ واحد مسکونی)
- پارکینگ به ازای هر واحد مسکونی (۲۵ مترمربع)
- انباری به ازای هر واحد مسکونی ۱۰ مترمربع
- اتاق تأسیسات موتورخانه با سطح حداکثر ۲۵ مترمربع
- گلخانه (به ازای هر واحد مسکونی ۵ مترمربع و حداکثر در مجموع ۲۰ مترمربع)
- راه پله (حداکثر ۱۵ مترمربع)
- فضای دسترسی (۲۰ مترمربع)

تبصره: سطح مجاز واحد سریداری خارج از تراکم بوده و غیرقابل تفکیک است.

• مساحت مازاد بر موارد فوق در صورت احداث، جز تراکم مسکونی محسوب می‌شود.

تبصره: فضای باقی‌مانده در زیرزمین یا پیلوت اگر به هر یک از موارد مطروحه در بند ب اختصاص یابد جزء تراکم ساختمانی محسوب نمی‌شود.

- حداکثر سطح زیرزمین برابر با سطح مجاز ساخت و ساز در هم‌کف است (سطح اشغال طبقه هم‌کف به علاوه سطح تراس)



- در شرایطی که شیب طبیعی و وضع موجود زمین موجب اختلاف بیش از ۱۴۰ سانتی‌متر در یک جبهه باشد موضوع به صورت موردی در شهرداری راه‌حل‌یابی شود.

ضوابط عمومی نما و مصالح ساختمانی و استخوان‌بندی بناها

- ۱- استفاده از شیشه و انواع فلزات و سایر مصالحی که ضریب جذب و بازده حرارتی بالایی دارند در پوشش نماها و سقف ممنوع است.
- ۲- نماسازی کافی در تمام جبهه‌های نما الزامی است.
- ۳- استفاده از آجر بندکشی نشده در تمام جبهه‌های نما ممنوع است.
- ۴- کلیه مقررات ملی ساختمان در مورد مصالح ساختمانی به‌ویژه در ساختمان‌های دارای دیوار باربر جاری است.
- ۵- عبور کانال کولر و هر نوع شبکه تأسیساتی از نماهای رو به معبر، رو به حیاط اصلی و نیز رو به بوستان و هر فضای همگانی دیگر ممنوع است.

۲/۳/۱۴/ب: کاربری مختلط مقیاس شهر

موارد استفاده از زمین

استفاده از این اراضی به منظور ایجاد فعالیت‌های زیر مجاز است:

- سکونت

- واحدهای فروش کالا در مقیاس شهر مانند واحدهای فروش هم‌چون فرو شگاه‌های لباس، کلاه، پارچه، عینک، جواهر، ساعت، لوازم ورزشی، آلات موسیقی، عتیقه، فرش، چینی و لوکس، پرده و موکت، لوازم ساختمانی، ادوات کود و سموم کشاورزی.
- کلیه استفاده‌های مجاز تجاری در مقیاس شهری که حوزه عملکرد وسیع و فرا منطقه‌ای و ناحیه‌ای دارد مانند: فروشگاه‌های عتیقه فروش و صنایع دستی، لوازم بیمارستانی، پزشکی و دندانپزشکی
- واحدهای خدماتی مانند: مجتمع‌های پزشکی و حرف وابسته، دفاتر تکثیر، دفاتر ازدواج و اسناد، دفاتر آژانس مسافرتی، دفاتر شرکت‌های خصوصی و دولتی، خدمات دفتری و صرافی.



- واحدهای کارگاهی کوچک و غیر مزاحم مانند: شیشه خم‌کنی، چاپخانه، و ... با تاکید بر عدم ایجاد آلودگی صوتی، محیطی و بصری.
- تعمیرگاه‌های تخصصی ماشین آلات (غیر از وسائل نقلیه) مانند: دور بین، لوازم بیمارستانی، دستگاه‌های چاپ، ماشین‌های تایپ.
- کلیه استفاده‌های خدماتی در مقیاس شهری که حوزه عملکرد وسیع و فرامنطقه‌ای و ناحیه‌ای دارند مانند مطب فوق تخصص، دفتر وکلای دادگستری، دفاتر مهندسی.
- واحدهای خدمات عمومی مانند دفاتر مرکزی بانک‌ها، ادارات بیمه، ادارات دولتی، مراکز انتظامی، مراکز مذهبی، مراکز آموزش عمومی، آموزش عالی و آموزش‌های آزاد هنری و فنی.
- واحدهای گردشگری، پذیرایی و اقامت موقت شامل هتل، مسافرخانه، سالن غذاخوری، اغذیه‌فروشی و ...
- واحدهای ورزشی - تفریحی در مقیاس شهر
- پارکینگ‌های عمومی (مشروط به تهیه طرح جداره‌سازی به منظور جلوگیری از تخریب سیمای شهری)

ضوابط مربوط به تفکیک زمین

- ۱- کلیه ضوابط و مقررات کاربری مسکونی در تفکیک اراضی مختلط مقیاس شهری جاری می‌باشد.
- ۲- حداقل تفکیک واحدهای خدماتی در پهنه مختلط مقیاس شهری با توجه به فعالیت خدماتی در نظر گرفته شده، براساس حداقل تفکیک و مساحت مطلوب ارائه شده در ضوابط کاربری مربوطه تعیین می‌شود. (تعیین حداقل تفکیک فضای آموزش در محدوده مختلط بر مبنای ضوابط و مقررات فضاهای آموزشی تعیین می‌گردد و قس علی‌هذا)
- ۳- حداقل تفکیک اعیانی واحدهای تجاری در مقیاس شهر ۱۸ مترمربع و حداقل عرض تفکیک تجاری ۳ متر تعیین می‌گردد.
- ۴- در قطعاتی که در محدوده کاربری مختلط مقیاس شهر قرار داشته و قبل از تصویب طرح هادی شهر تفکیک شده و دارای سند رسمی باشند و مساحت آنها بر مبنای سند رسمی و یا مساحت باقی‌مانده پس از اعمال تعریض معابر، کمتر از ۱۸۰ متر مربع باشد به شرح زیر اقدام خواهد شد:



- در صورتی که مورد استفاده از ملک مورد نظر از گذشته مسکونی باشد، مطابق کاربری مسکونی عمل خواهد شد. بدیهی است در این صورت تفکیک عرصه واحدهای تجاری احتمالی به کمتر از حداقل تعیین شده مجاز نمی‌باشد و صرفاً اعیانی واحدهای تجاری مجاز خواهد بود.

- در صورتی که ملک مورد نظر از گذشته مورد استفاده تجاری و یا تجاری مسکونی قرار می‌گرفته است، تجدید بنا به شرح زیر مجاز است:

- در صورتی که مساحت زمین باقی‌مانده بیش از ۱۲۰ مترمربع باشد، تجدید بنا به صورت دو طبقه مختلط مسکونی و تجاری با ارتفاع حداکثر ۸ متر بر مبنای ضوابط مربوطه بلامانع است.

- در صورتی که مساحت زمین باقی‌مانده بین ۶۰ تا ۱۲۰ مترمربع باشد، تجدید بنا به صورت یک یا چند واحد تجاری با سطح اشغال ۱۰۰ درصد در ۲ طبقه با ارتفاع حداکثر ۸ متر در صورتی که موجب سایه‌اندازی و مزاحمت برای سایرین نگردد بلامانع است. در صورت ایجاد مزاحمت و سایه‌اندازی، لازم است با کاهش ارتفاع و یا سطح اشغال، مزاحمت رفع گردد. در این حالت استقرار واحدهای مسکونی در بنا ممنوع است. ضمناً در این شرایط لازم است گشایش فضایی به میزان حداقل ۳ متر از سمت معبر در کل طبقات ایجاد شود. بدیهی است تراکم ۱۰۰ درصد پس از کسر این میزان محاسبه می‌گردد.

- در صورتی که مساحت زمین باقی‌مانده کمتر از ۶۰ مترمربع باشد، تجدید بنا به صورت یک یا چند واحد تجاری در حد یک طبقه با ارتفاع حداکثر ۵ متر و سطح اشغال ۱۰۰ درصد مجاز است.

تبصره ۱- در صورتی که مساحت پلاک بین ۳۰ تا ۶۰ مترمربع بوده و عرض پلاک از ۵ متر کمتر نباشد، ساخت بنا به صورت ۲ طبقه مشروط به آنکه واحد تجاری مستقلی شکل نگیرد و به عنوان بخشی از واحد طبقه همکف عمل نماید، پس از تایید شهرداری بلامانع است. طبیعتاً در این شرایط دسترسی به طبقه اول باید از درون واحد طبقه همکف تامین شود.

ضوابط مربوط به احداث بنا (ارتفاع، تراکم و سطح اشغال)

۱- استقرار بنا در پهنه کاربری مختلط مقیاس شهر در حاشیه برخی از معابر اصلی (شربانی درجه ۱۲ صلی) در سمت معبر می‌باشد مگر آنکه فضای باز قطعه به صورت فضای باز شهری طراحی شده و در اختیار عموم قرار گیرد.



۲- ضوابط تراکم، سطح اشغال و ارتفاع در کاربری مختلط مقیاس شهری از ضوابط کاربری مسکونی تبعیت می‌نماید.

تبصره ۱- در مواردی که کل طبقه همکف به عنوان فضای تجاری و خدماتی در نظر گرفته شود، حداکثر ارتفاع تا ۱/۵ متر نسبت به ضوابط کاربری مسکونی قابل افزایش می‌باشد.

۳- در بناهای شامل فعالیت‌های خدماتی در پهنه کاربری مختلط مقیاس شهر، احداث بنا از ضوابط کاربری مربوطه تبعیت می‌نماید.

۴- در صورتی که یک محدوده مالکیت در کاربری مختلط مقیاس شهر قرار داشته باشد و با پلاک دیگری که در کاربری مسکونی قرار داشته باشد تجمیع گردد، کاربری مختلط به کاربری نخست نیز سرایت می‌یابد.

۵- در صورتی که یک محدوده مالکیت در کاربری مختلط مقیاس شهر قرار داشته باشد و تفکیک گردد، کاربری مختلط مقیاس شهر صرفاً به پلاک مجاور با گذر اصلی سرایت دارد و کاربری پلاک غیرمجاور با گذر اصلی به صورت مسکونی در خواهد آمد.

۶- در صورتی که یک محدوده مالکیت در کاربری مختلط مقیاس شهر قرار داشته باشد و از معبری غیر از معبر اصلی نیز دسترسی داشته باشد، استقرار واحدهای تجاری و خدماتی به صورت مجزا در مجاورت گذر فرعی مجاز نمی‌باشد، مگر آنکه ملک به صورت مجتمع تجاری مورد استفاده قرار گیرد. به عبارت دیگر استقرار واحدهای تجاری مجزا و منفرد در کاربری مختلط مقیاس شهر در معابر فرعی ممنوع است.

ضوابط تامین فضای باز

۱- در بناهای مختلطی که دارای واحدهای مسکونی نیز باشند تامین فضای باز بر مبنای ضوابط کاربری مسکونی می‌باشد.

۲- در بناهای مشتمل بر فعالیت‌های خدماتی در پهنه کاربری مختلط مقیاس شهر، تامین فضای باز از ضابطه کاربری مربوطه تبعیت می‌نماید.

۳- در بناهای صرفاً تجاری رعایت فضای باز تنها در حد سطح اشغال مجاز تعیین شده کافی است.

تبصره ۱- در بناهای صرفاً تجاری، استفاده از سطح اشغال بیش از سطح اشغال مجاز، در صورتی که موجب سایه‌اندازی و یا ایجاد مزاحمت برای پلاک‌های مجاور نگردد، در صورت تامین حداقل ۵ متر گشایش فضایی



از سمت معبر اصلی (در کل طبقات) و پس از پرداخت عوارض متعلقه، مجاز است. در این موارد حداقل تفکیک واحدهای تجاری برابر ۲۵ مترمربع تعیین می‌گردد.

ضوابط دسترسی و پارکینگ

۱- پارکینگ فعالیت‌های واقع در کاربری مختلط بر اساس ضوابط ویژه هر کاربری تعیین می‌گردد. بدیهی است در صورت وجود فعالیت‌های مختلف در یک پلاک، لازم است پارکینگ مورد نیاز هر فعالیت به صورت مجزا محاسبه و تامین گردد.

۲- دسترسی سواره واحدهای موجود در پهنه کاربری مختلط مقیاس شهر، حتی‌الامکان باید از گذرهای مجاور تامین شود و به منظور جلوگیری از بریده شدن جریان حرکت پیاده، تامین دسترسی به پارکینگ این واحدها از خیابان اصلی ممنوع است.

تبصره ۱- در صورتی که تامین دسترسی به پارکینگ قطعات صرفاً تجاری در حاشیه محورهای اصلی از گذرهای مجاور امکان‌پذیر نباشد و در فاصله کمتر از ۱۵۰ متر از قطعه مورد نظر امکان ایجاد پارکینگ عمومی وجود داشته باشد، لازم است پارکینگ مجموعه به صورت گروهی در پارکینگ عمومی (همسطح و یا طبقاتی) تامین گردد. در غیر این صورت تامین پارکینگ باید در خود قطعه و با دسترسی از محورهای اصلی صورت پذیرد.

۳- به ازای هر واحد تجاری با مساحت ۴۰ مترمربع و کمتر تامین ۲ واحد پارکینگ و در واحدهای تجاری بیش از ۴۰ مترمربع، به ازای هر ۲۰ مترمربع مازاد بر ۴۰ مترمربع، تامین ۱ واحد پارکینگ الزامی است.

۳/۱۴/۱/ب: کاربری مختلط سطح ناحیه

موارد استفاده از زمین

استفاده از این اراضی به منظور ایجاد فعالیت‌های زیر مجاز است:

- سکونت

- واحدهای فروش مانند: لوازم التحریر، پوشی، گل فروشی، اسباب‌بازی فروشی، فروشگاه لوازم الکتریکی،

پارچه فروشی، لباس فروشی، فروشگاه لوازم بهداشتی و آرایشی



- فروشگاه لوازم بهداشتی و آرایشی، فروشگاه لوازم پلاستیکی، فروشگاه لوازم یدکی دوچرخه و موتورسیکلت، داروخانه، فروشگاه لوازم خانگی، فروشگاه نفت، خرازی، رنگ‌فروشی، رستوران، چایخانه، مکت و پرده‌فروشی، فروشگاه صنایع دستی

- واحدهای خدماتی مانند: تزریقات و پانسمان، عکاسی، مطب پزشکان و دندان‌پزشک، بنگاه معاملات ملکی، شعب بانک، خشکشویی

- واحدهای کارگاهی کوچک غیر مزاحم مانند: قنادی، شیرینی‌پزی، تعمیر دوچرخه، تعمیر کفش، بافندگی صنایع دستی، قفل و کلیدسازی

- واحدهای ورزشی - تفریحی در مقیاس ناحیه و محله.

ضوابط مربوط به تفکیک زمین

- ۱- کلیه ضوابط و مقررات کاربری مسکونی در تفکیک اراضی مختلط مقیاس ناحیه جاری می‌باشد.
- ۲- حداقل تفکیک واحدهای خدماتی در پهنه مختلط مقیاس ناحیه با توجه به فعالیت خدماتی در نظر گرفته شده براساس حداقل تفکیک و مساحت مطلوب ارائه شده در ضوابط کاربری مربوطه تعیین می‌شود.
- ۳- حداقل تفکیک اعیانی واحدهای تجاری در مقیاس ناحیه ۱۸ مترمربع و حداقل عرض آنها ۳ متر است.
- ۴- در قطعاتی که در محدوده کاربری مختلط مقیاس ناحیه قرار داشته و قبل از تصویب طرح هادی شهر تفکیک شده و دارای سند رسمی باشند و مساحت آنها بر مبنای سند رسمی و یا مساحت باقی‌مانده پس از اعمال تعریض معابر، کمتر از ۱۸۰ مترمربع باشد مطابق کاربری مختلط مقیاس شهر اقدام خواهد شد.

ضوابط مربوط به احداث بنا (ارتفاع، تراکم و سطح اشغال)

- ۱- استقرار بنا در پهنه کاربری مختلط مقیاس ناحیه در حاشیه برخی از معابر شریانی درجه ۲ فرعی در سمت معبر می‌باشد.
- ۲- ضوابط تراکم، سطح اشغال و ارتفاع در کاربری مختلط مقیاس ناحیه از ضوابط کاربری مسکونی تبعیت می‌نماید.
- ۳- در بناهای شامل فعالیت‌های خدماتی در پهنه کاربری مختلط مقیاس ناحیه، احداث بنا از ضوابط کاربری مربوطه تبعیت می‌نماید.



ضوابط تامین فضای باز

۱- در بناهای مختلطی که دارای واحدهای مسکونی نیز باشند تامین فضای باز بر مبنای ضوابط کاربری مسکونی می‌باشد.

۲- در بناهای مشتمل بر فعالیت‌های خدماتی در پهنه کاربری مختلط مقیاس ناحیه، تامین فضای باز از ضابطه کاربری مربوطه تبعیت می‌نماید.

۳- در بناهای صرفاً تجاری رعایت فضای باز تنها در حد سطح اشغال مجاز تعیین شده کافی است.

تبصره ۱- در بناهای صرفاً تجاری، استفاده از سطح اشغال بیش از سطح اشغال مجاز در صورتی که موجب سایه‌اندازی و یا ایجاد مزاحمت برای پلاک‌های مجاور نگردد، در صورت تامین حداقل ۳ متر گشایش از سمت معبر اصلی و پس از پرداخت عوارض متعلقه مجاز است.

ضوابط دسترسی و پارکینگ

۱- پارکینگ فعالیت‌های واقع در کاربری مختلط بر اساس ضوابط ویژه هر کاربری تعیین می‌گردد. بدیهی است در صورت وجود فعالیت‌های مختلف در یک پلاک، لازم است پارکینگ مورد نیاز هر فعالیت به صورت مجزا محاسبه و تامین گردد.

۲- دسترسی سواره واحدهای موجود در پهنه کاربری مختلط مقیاس شهر، حتی‌الامکان باید از گذرهای مجاور تامین شود و به منظور جلوگیری از بریده شدن جریان حرکت پیاده، تامین دسترسی به پارکینگ این واحدها از خیابان اصلی ممنوع است.

۳- به ازای هر واحد تجاری با مساحت ۴۰ مترمربع و کمتر تامین ۲ واحد پارکینگ و در واحدهای تجاری بیش از ۴۰ مترمربع، به ازای هر ۲۰ مترمربع مازاد بر ۴۰ مترمربع، تامین ۱ واحد پارکینگ الزامی است.

۴/۳/۱۴/ب: ضوابط ویژه استقرار واحدهای تجاری

ضوابط و مقررات احداث بنا در کاربری تجاری در مقیاس شهر به شرح زیر تدوین شده است:

۶-۱- استفاده های مجاز

- عملکردهای تجاری واحدهای خدماتی (انتفاعی) محله و ناحیه ای از قبیل واحدهای تجاری در حد نیازهای روزمره و هفتگی، مطب و تزریقات، آرایشگاه و... با رعایت ضوابط خاص.



- واحدهای خدماتی مانند شعب بانکها، دفاتر کار، صندوق پست و....

- انبارهای کوچک جنب واحدهای تجاری

۶-۲- ضوابط تفکیک

- ضوابط تفکیک و احداث بنا در اراضی تجاری در مقیاس خرد طبق جدول ذیل خواهد بود:

جدول شماره ۵: ضوابط تفکیک و احداث بنا در اراضی تجاری در مقیاس خرد

حداقل مساحت مترمربع	حداقل عرض متر	حداقل عمق متر	حداکثر سطح اشغال در همکف	حداکثر ارتفاع متر	حداکثر کل زیربنا (تراکم)
۱۷/۵	۳/۲۰	۵/۵	۱۰۰٪	۴/۸۰	۱۰۰٪

- کاربری تجاری در حد سطوح پیشنهادی طرح، (بجز کاربریهای موجود) بصورت شناور منظور شده است.

- از کل مساحت پیشنهادی کاربری تجاری شناور ۶۰ درصد مختص خیابانهای با عرض بیش از ۲۰ متر،

و ۴۰ درصد مختص خیابانهای بالای ۱۲ متر و بیشتر میباشد.

- احداث واحدهای تجاری (مغازه ای) در خیابانهای با عرض ۱۲ متر و بیشتر با رعایت کلیه ضوابط و مقررات

طرح هادی مصوب و تأیید سازمان مجری طرح امکان پذیر خواهد بود.

- بازسازی و نوسازی واحدهای تجاری موجود، برابر سطح زیربنای فعلی پس از رعایت گذرها و سایر ضوابط

و مقررات بلامانع است.

- احداث نیم طبقه در واحدهای تجاری (مغازه ای) تا میزان ۵۰ درصد مساحت مغازه بلامانع است.

- تأمین یک واحد پارکینگ به ازاء هر واحد مغازه الزامی است. در این مورد شهرداری با اخذ بهای پارکینگ

نسبت به تأمین پارکینگ عمومی به میزان لازم و رعایت فاصله حداکثر ۵۰۰ متر از واحدهای تجاری اقدام

می نماید.

- تقسیم واحدهای تجاری (مغازه ای) موجود در سطح شهر که قبل از تصویب طرح هادی و ضوابط و

مقررات آن احداث شده‌اند، با نظر سازمان مجری طرح و رعایت کلیه قوانین و مقررات مربوطه مجاز خواهد

بود.

- در تجدید بنای واحدهای تجاری و تجدید پروانه ساختمانی عوارض پارکینگ براساس تعرفه مربوطه و

برای هر واحد به میزان ۲۵ مترمربع محاسبه و دریافت می گردد.

- تجمیع قطعات در اراضی دارای کاربری تجاری بلامانع است.



- کلیه قطعات تجاری باید به شبکه های ارتباطی سواره و پیاده دسترسی داشته باشند.
- واحدهای تجاری در سطح شهر که با مجوز احداث گردیده‌اند، در صورتی که در مسیر تعریض معابر و سایر کاربریهای طرح هادی نباشند، نوسازی و بهسازی آنها بلامانع است.
- در اراضی تجاری میزان تراکم زیربنا پس از رعایت برنامه های ا صلاحی برای یکبار تجدید بنا، برابر مساحت قید شده در سند مالکیت محاسبه می گردد.
- در صورت تجمیع کاربریهای مسکونی و تجاری در یک قطعه باید شرایط زیر رعایت گردد:
 - ۱- طبقه همکف، کاربری تجاری و طبقات بالاتر به کاربری مسکونی اختصاص یابد در هر صورت افزایش واحدهای تجاری از پائین به بالا و مسکونی بالعکس خواهد بود.
 - ۲- الزامی است که فضاهای غیر مسکونی (تجاری) و مسکونی از یکدیگر مجزا بوده و هر فضای ورودی و خروجی مستقل داشته باشند.
 - ۳- حداکثر تعداد طبقات بنای تجاری، در مراکز شهری برابر با دو طبقه با ارتفاع متعارف محل تعیین می گردد.
 - ۴- ارتفاع زیرزمین در کاربری تجاری به منظور استفاده به عنوان پارکینگ، انباری، و تأسیسات ۲/۳۰ متر و مساحت آن جزو تراکم ساختمانی زمین محسوب نمی گردد.
 - ۵- به ازاء هر ۱۰ واحد تجاری احداث یک واحد سرویس بهداشتی (دستشویی و توالت) ضروری است.
 - ۶- در مجموعه های تجاری حداقل فاصله بین دو واحد مغازه ای روبرو از ۶ متر نباید کمتر باشد.
 - ۷- حداقل عرض راه پله به صورت یک طرفه ۱/۲۰ متر و به صورت دو طرفه ۱/۸۰ متر باید در نظر گرفته شود. فاصله راه پله از دورترین واحد تجاری حداکثر تا ۳۰ متر قابل قبول است.
 - ۸- اجرای بارانداز (حریم تجاری) حداقل به عمق ۳ متر برای واحدهای تجاری در معابر بالای ۲۰ متر عرض ضروری میباشد. احداث بنا بر روی بارانداز (حریم تجاری) بلامانع است.
 - ۹- اجرای بارانداز (حریم تجاری) واحدهای تجاری در معابر زیر ۲۰ متر عرض، توصیه میشود.
 - ۱۰- سطوح تجاری پیشنهادی طرح هادی تا حد سرانه مجاز به صورت شناور بوده و شهرداری می تواند در موقعیت های مختلف شهر بر اساس دستورالعمل و جدول پیشین اقدام به صدور پروانه ساخت بنماید.



۱۱- هر گونه مجوز احداث واحدهای تجاری مازاد بر سرانه و سطوح پیشنهادی می‌بایست به تصویب کمیسیون ذیربط برسد.

۱۲- شهرداری به عنوان مجری طرح هادی می‌بایست سرانه و سطح پیشنهادی طرح هادی را رعایت نموده و هر گونه تغییری را از طریق مرجع قانونی، خود پیگیری نماید.

۱۳- احداث واحدهای تجاری- مسکونی در ارتفاع بیش از دو طبقه می‌بایست با رعایت کلیه ضوابط هم‌جواری و اجازه شهرداری پس از بررسی‌های همه جانبه صورت پذیرد.

۱۴- هماهنگ بودن ارتفاع بناهای مختلط تجاری- مسکونی ضروری است.

۱۵- در صورتی که طبقات بالا مانعی در جهت نور، هوا و یا سایر موارد هم‌جواری به وجود آورد، بنا بر تشخیص شهرداری و جهت رفع آن از میزان تراکم فوق‌الذکر کسر شده، و بنا با عقب نشینی از بر ملک مجاور احداث خواهد شد.

ضوابط استقرار واحدهای تجاری در کاربری مسکونی

استقرار واحدهای تجاری در کاربری مسکونی به شرح زیر مجاز است:

۱- در مجاورت معابر جمع و پخش کننده با عرض ۱۴ متر و بیشتر به صورت حداکثر یک واحد تجاری با مقیاس عملکردی محله مجاز است.

تبصره ۱- در صورتی که زمین بیش از ۳۰۰ مترمربع مساحت داشته باشد، به ازای هر ۱۰۰ مترمربع مساحت زمین مازاد بر ۳۰۰ مترمربع، استقرار یک واحد دیگر تجاری نیز مجاز است.

تبصره ۲- مساحت مجاز واحدهای تجاری حداکثر برابر با ۱۰ درصد مساحت زمین می‌باشد.

تبصره ۳- زیربنای واحدهای تجاری، جزء زیربنا، سطح اشغال و تراکم بنا محسوب می‌شود.

تبصره ۴- واحدهای تجاری باید بخشی از توده ساختمانی باشند و احداث واحدهای تجاری به صورت جدا از توده ساختمانی (اصطلاحاً به صورت باریک‌سازی) ممنوع است.

تبصره ۵- احداث واحدهای تجاری در طبقات بالا ممنوع است. با این همه ایجاد بالکن در واحد تجاری در صورتی که دسترسی به آن صرفاً از درون واحد تجاری باشد و به علاوه واحد مستقلی تشکیل نشود بلا مانع است. بدیهی است در این صورت مساحت بالکن نیز جزء زیربنا و تراکم محاسبه می‌گردد.

تبصره ۶- حداقل تفکیک اعیانی واحدهای تجاری در کاربری مسکونی برابر است با ۱۸ مترمربع.



تبصره ۷- افزایش عرصه واحدهای تجاری در کاربری مسکونی ممنوع است.

تبصره ۸- شهرداری کارزین می تواند با استفاده از سامانه GIS کاربری اراضی شهر، نسبت به به روز آوری اطلاعات اقدام نموده و پس از تکمیل شدن ظرفیت، صدور مجوز تجاری تنها با خارج شدن واحدهای تجاری موجود از حالت فعال و یا تصویب کمیسیون تغییرات طرح هادی شهری مجاز است.

در محاسبه مساحت کاربری های تجاری در وضع موجود، موارد زیر به عنوان کاربری تجاری در نظر گرفته شده است:

- واحدهای فروش و خدمات کالا تا سطح منطقه (شامل: کالا و خدمات مصرفی سالانه و اتفاقاتی - کالا و خدمات بهداشتی درمانی)

- خدمات عمومی و مالی تا سطح منطقه (شامل: خدمات تخصصی و حرفه ای - خدمات پذیرایی و تغذیه عمومی - مراکز خدمات به مسکن - معاملات ملکی، اجاره یا کرایه ابزار و وسایل - مراکز خدمات شخصی)

- واحدهای تجاری فرامنطقه ای (شامل: نمایندگی ها و مراکز توزیع - مراکز فروش و کرایه فرامنطقه ای - مراکز خدمات مالی فرامنطقه ای - حرفه های مرتبط با ساختمان - شرکت های بازرگانی). ضوابط تفکیک واحدهای تجاری

۱- تفکیک زمین با کاربری تجاری از ضوابط کاربری مسکونی و مختلط مقیاس شهر و ناحیه تبعیت می نماید.

۲- تفکیک زمین واحدهای تجاری مستقر در پهنه های کاربری مسکونی و مختلط مقیاس شهر و ناحیه به کوچک تر از حداقل تفکیک معین شده در این کاربری ها مجاز نمی باشد.

۳- تفکیک زمین واحدهای تجاری مستقر در کاربری های فضای سبز، پارکینگ، فرهنگی و ... ممنوع است.

۴- حداقل تفکیک اعیانی واحدهای تجاری در ضوابط مربوط به هر کاربری معین شده و لازم الاجراست.

۵- شرایط زمین هایی که پیش از تصویب طرح هادی به میزان کمتر از حداقل تعیین شده تفکیک شده باشند، در ضوابط کاربری های مسکونی، مختلط مقیاس شهر و مختلط مقیاس ناحیه تعیین شده است.

۶- در نظر گرفتن حریم تجاری به عمق ۱/۵ متر در جلو مغازه ها به عنوان فضای گردش و پیش خوان که در اختیار مالک و به عنوان ملک او می باشد اما حق ساخت و ساز در آن را ندارد.



ضوابط ساختمانی واحدهای تجاری

۱- در طرح مجتمع‌های تجاری توجه به کیفیت نمای شهری ضروری است.

۲- استقرار عناصری چون پله دسترسی، قفسه‌های کالاها و ... در خارج از محدوده مالکیت ممنوع است و در صورت نیاز، پیش‌بینی آنها در طرح ساختمان الزامی است. شهرداری موظف است در زمان صدور پروانه با توجه به کف واحد تجاری، پیش‌بینی پله را در صورت نیاز کنترل نماید.

۳- در طرح بناهای دارای واحدهای تجاری، لازم است محل تابلو مغازه‌ها پیش‌بینی شود و نصب تابلو در خارج از محل پیش‌بینی شده ممنوع است. شهرداری کارزین موظف است وضعیت ابعاد، محل نصب، تناسب و سایر مشخصات تابلوهای تبلیغاتی را کنترل نموده و از آشفتگی در نصب تابلوها جلوگیری به عمل آورد. ضوابط مربوط به تجاری شناور:

در محور ۴۵ متری ورودی شهر کارزین (ورودی از سمت قیر) که در طرح پیشنهادی با مقطع ۴۵ متری و بلوار جداکننده در وسط محور طراحی گردیده، همچنین در خیابان‌های امام علی منتهی میدان خلیج فارس، بلوار شاهد، بلوار فرهنگ، خیابان آزادگان، خیابان شهید بهشتی، خیابان گلستان، خیابان خرم شهر، خیابان قاموس در خصوص صدور مجوز تجاری پس از توافق مالک و شهرداری و با تشخیص کمیسیون تغییرات طرح هادی شهری واحدهای مسکونی قابل تبدیل به تجاری می باشد.

۵/۳/۱۴/ب: کاربری آموزشی عمومی (ابتدایی)

موارد استفاده از زمین

- استفاده از این اراضی به منظور ایجاد فعالیت های آموزشی مقیاس محله مانند کودکستان، مهدکودک، دبستان، خانه مشق و سایر فضاهای خدماتی وابسته به آنها به صورت دولتی و خصوصی (غیر انتفاعی) مجاز است.

- رعایت کلیه ضوابط و مقررات وزارت آموزش و پرورش الزامی است.

حداقل تفکیک و مساحت مطلوب زمین

- حداقل تفکیک اراضی با کاربری آموزشی عمومی (ابتدایی) برای احداث مهدکودک برابر ۵۰۰ متر مربع و برای احداث دبستان برابر ۱۵۰۰ متر مربع می باشد.



- مساحت مطلوب برای عملکرد مهدکودک و کودکستان ۵۰۰ متر مربع می باشد.

- مساحت مطلوب برای عملکرد دبستان ۲۵۰۰ متر مربع می باشد.

ضوابط مربوط به احداث بنا (ارتفاع، تراکم و سطح اشغال)

- حداکثر سطح اشغال مهدکودک و کودکستان برابر ۵۰ درصد در یک طبقه، با تراکم ۵۰ درصد می باشد.

- حداکثر سطح اشغال دبستان برابر ۵۰ درصد در دو طبقه، با تراکم ۱۰۰ درصد می باشد.

- تبصره ۱- مساحت واحد سرایداری در صورتی که در کمتر از ۸۰ متر مربع باشد در زیر بنا محاسبه نمی شود.

- احداث زیر زمین در صورتی که برای فضای آموزشی، سالن امتحانات، کتابخانه و سایر فضاهای مشابه مورد استفاده قرار نگیرد مجاز است.

- مساحت زیر زمین در زیر بنا محاسبه نمی شود.

ضوابط دسترسی

- حداقل عرض دسترسی سواره به کاربری آموزش عمومی (ابتدایی) برای استفاده در مقطع دبستان برابر ۱۴ متر و حداکثر عرض دسترسی سواره به این کاربری برابر ۲۴ متر مربع می باشد.

- حداقل عرض دسترسی سواره به واحد های مهد کودک و کودکستان ۱۰ و حداکثر ۱۸ متر می باشد.

- در واحدهای مهدکودک به ازای هر سه کلاس، تامین حداقل یک واحد پارکینگ الزامی است که لازم است در مجاورت معبر اصلی قرار گیرد، به گونه ای که استفاده از آن برای عموم آزاد باشد.

- در واحد های دبستان به ازای هر دو کلاس تامین حداقل یک واحد پارکینگ الزامی است که لازم است در مجاورت معبر اصلی قرار گیرد، به گونه ای که استفاده از آن برای عموم آزاد باشد.

۷/۱/۱۴/ب: کاربری آموزش عمومی (متوسطه)

موارد استفاده از زمین

- استفاده از این اراضی به منظور ایجاد فعالیت های آموزش عمومی در مقیاس شهر و فرا شهر شامل مرکز

آموزشی دبیرستان و هنرستان و مراکز آموزش استثنایی بالاتر از ابتدایی مجاز است.

- رعایت کلیه ضوابط و مقررات وزارت آموزش و پرورش الزامی است.



حداقل تفکیک و مساحت مطلوب زمین

- حداقل تفکیک اراضی با کاربری آموزش عمومی (متوسطه) برابر ۳۰۰۰ متر مربع می باشد.
- مساحت مطلوب برای عملکرد دبیرستان ۳۵۰۰ متر مربع می باشد.
- مساحت مطلوب برای عملکرد هنرستان ۴۰۰۰ متر مربع می باشد.

ضوابط مربوط به احداث بنا (ارتفاع، تراکم و سطح اشغال)

- حداکثر سطح اشغال دبیرستان برابر ۴۰ درصد در ۳ طبقه با تراکم ۱۲۰ درصد می باشد.
- حداکثر سطح اشغال هنرستان برابر ۵۰ درصد در ۳ طبقه با تراکم ۱۲۰ درصد می باشد.
- تبصره ۱- اضافه سطح اشغال پیش بینی شده جهت ایجاد کارگاه ها می باشد، به شرطی که تراکم نهایی از ۱۲۰ درصد بیشتر نباشد.
- تبصره ۲- مساحت واحد سرایداری در صورتی که کمتر از ۸۰ متر مربع باشد در زیر بنا محاسبه نمی شود.
- احداث زیر زمین در صورتی که برای فضای آموزشی، سالن امتحانات، کتابخانه و سایر فضاهای مشابه مورد استفاده قرار نگیرد مجاز است.
- مساحت زیر زمین در زیر بنا محاسبه نمی شود.

ضوابط دسترسی

- حداقل عرض دسترسی سواره به کاربری آموزش عمومی (متوسطه) ۱۶ متر و حداکثر عرض دسترسی سواره به این کاربری برابر ۳۵ متر مربع می باشد.
- تبصره ۱- در صورتی که دسترسی به فضای آموزشی متوسطه از گذر دارای عرض بیش از ۲۴ متر تامین گردد، لازم است تمهیدات ویژه برای تامین امنیت دانش آموزان و همچنین جلوگیری از اختلال ترافیکی محور مورد نظر پیش بینی گردد.
- در واحدهای آموزشی هنرستان و دبیرستان، به ازای هر یک کلاس تامین حداقل یک واحد پارکینگ الزامی است که لازم است در مجاورت معبر اصلی قرار گیرد، به گونه ای که استفاده از آن برای عموم آزاد باشد.
- در واحدهای آموزشی هنرستان پیش بینی بارانداز مواد اولیه در مجاورت کارگاه ها و یا انبارها الزامی است.



۸/۳/۱۴/ب: کاربری خدمات درمانی

موارد استفاده از زمین

- استفاده از این اراضی به منظور ایجاد فعالیت های درمانی مشتمل بر بیمارستان ، پلی کلینیک ها و مراکز اختصاصی بهداشتی - درمانی ، درمانگاه ، مراکز توان بخشی ، مرکز اورژانس و پایگاه بهداشت ، زایشگاه ، آسایشگاه و سایر مراکز ارائه خدمات بهداشتی ، درمانی مجاز است .
- استفاده از این اراضی برای کاربری های بهداشتی شامل حمام عمومی ، سرویس بهداشتی عمومی ، رختشویخانه و ... در صورت تایید مرکز بهداشت شهرستان و سازمان حفاظت محیط زیست مجاز است .
- رعایت کلیه ضوابط و مقررات وزارت بهداشت، درمان و آموزش پزشکی الزامی است .

حداقل تفکیک و مساحت مطلوب زمین

حداقل تفکیک اراضی دارای کاربری خدمات بهداشتی - درمانی با توجه به فعالیت مورد نظر عبارتند از:

- درمانگاه، اورژانس و سایر مراکز در مقیاس ناحیه برابر ۳۰۰۰ متر مربع
- مرکز بهداشت، پایگاه اورژانس شهرستان و سایر مراکز مقیاس شهری ۷۰۰۰ متر مربع
- بیمارستان و مراکز درمانی فراشهری ۱۵۰۰۰ متر مربع
- مساحت مطلوب مراکز درمانی با توجه به فعالیت مورد نظر عبارتند از :
 - مراکز در مقیاس ناحیه برابر ۵۰۰۰ متر مربع
 - مراکز در مقیاس شهر برابر ۱۰۰۰۰ متر مربع
 - مراکز در مقیاس فراشهر برابر ۲۰۰۰۰ متر مربع
- حداقل تفکیک و مساحت مطلوب مراکز بهداشتی ، با توجه به نوع عملکرد در زمان صدور تاییدیه توسط مرکز بهداشت شهرستان تعیین می گردد.

ضوابط مربوط به احداث بنا (ارتفاع، تراکم و سطح اشغال)

- حداکثر سطح اشغال بنا در مراکز درمانی مقیاس ناحیه و شهر برابر ۴۰ درصد در ۲ طبقه با تراکم ۸۰ درصد مجاز است.



- حداکثر سطح اشغال بنا در مراکز درمانی مقیاس فراشهری (بیمارستان) برابر ۳۰ درصد در ۴ طبقه با تراکم ۱۲۰ درصد مجاز است.

- احداث حداکثر ۲ طبقه زیر زمین مشروط به این که به عنوان فضای بستری بیماران مورد استفاده قرار نگیرد مجاز است.

- مساحت زیر زمین در زیر بنا محاسبه نمی شود.

ضوابط دسترسی

- حداقل دسترسی مراکز درمانی با توجه به نوع فعالیت مورد نظر عبارتند از :

- حداقل عرض دسترسی سواره مراکز در مقیاس ناحیه برابر ۱۶ متر.

- حداقل عرض دسترسی سواره مراکز در مقیاس شهر برابر ۲۴ متر.

- حداقل عرض دسترسی سواره مراکز در مقیاس فراشهری برابر ۳۵ متر.

- در مراکز درمانی مقیاس ناحیه و شهر به ازای هر ۱۰۰ متر مربع زیر بنا (در طبقات) تامین ۲ واحد پارکینگ الزامی است.

- در مراکز بیمارستانی به ازای هر دو تخت بیمارستانی تامین ۱ واحد پارکینگ الزامی است.

- درب ورودی پارکینگ باید از درب ورودی بیماران جدا باشد.

۹/۳/۱۴/ب: کاربری پارک و فضای سبز عمومی

موارد استفاده از زمین

- استفاده از این اراضی به منظور ایجاد فعالیت های زیر مجاز است :

- فضاهای گلکاری و درختکاری شده جهت گذراندن اوقات فراغت مردم.

- فعالیت های فرهنگی مانند کتابخانه، نمایشگاه و سینما و تئاتر در فضای آزاد.

- امکانات، بناها و فضای لازم جهت بازی کودکان.

- تاسیسات ورزشی در فضای آزاد.

- واحدهای غیر مجتمع تجاری که با عملکرد فضای سبز و پارک مناسبت داشته باشند.



حداقل تفکیک زمین و مساحت مطلوب زمین

حداقل تفکیک زمین در پهنه کاربری پارک و فضای سبز با توجه به مقیاس عملکردی عبارتند از :

- حداقل تفکیک در مقیاس محله (پارک محله ای) ۱۰۰۰ متر مربع.

- حداقل تفکیک در مقیاس ناحیه (پارک ناحیه ای) ۱۰۰۰۰ متر مربع.

- حداقل تفکیک در مقیاس شهر (پارک شهر) ۵۰۰۰۰ متر مربع.

مساحت مطلوب زمین در پهنه کاربری پارک و فضای سبز با توجه به مقیاس عملکردی عبارتند از :

- مساحت مطلوب در مقیاس محله (پارک محله ای) ۱۵۰۰ متر مربع .

- مساحت مطلوب در مقیاس ناحیه (پارک ناحیه ای) ۱۵۰۰۰ متر مربع .

- مساحت مطلوب در مقیاس شهر (پارک شهر) ۱۰۰۰۰۰ متر مربع .

ضوابط مربوط به احداث بنا (ارتفاع، تراکم و سطح اشغال)

حداکثر سطح اشغال در پهنه کاربری پارک و فضای سبز با توجه به مقیاس عملکردی عبارتند از :

- حداکثر سطح اشغال در مقیاس محله ۱۵ درصد در ۱ طبقه .

- حداکثر سطح اشغال در مقیاس ناحیه ۱۰ درصد در ۱ طبقه .

- حداکثر سطح اشغال در مقیاس شهر ۵ درصد در ۲ طبقه .

ضوابط دسترسی

حداقل عرض دسترسی در پهنه کاربری پارک و فضای سبز با توجه به مقیاس عملکردی عبارتند از:

- حداقل عرض دسترسی در مقیاس محله ۱۲ متر و حداکثر ۲۴ متر .

- حداقل عرض دسترسی در مقیاس ناحیه ۱۸ متر و حداکثر ۳۰ متر.

- حداقل عرض دسترسی در مقیاس شهر ۲۰ متر و حداکثر ۳۵ متر .

- به ازای هر ۵۰۰ متر مربع زمین، تامین ۱ واحد پارکینگ الزامی است .



- در صورت وجود مراکز تجاری ، فرهنگی و خدماتی در محدوده پارک ، تامین پارکینگ براساس ضوابط کاربری مربوطه الزامی است. بدیهی است پارکینگ های مورد نیاز این فعالیت ها ، علاوه بر پارکینگ مورد نیاز پارک تامین خواهد شد .

- تامین دسترسی مستقیم سواره و پیاده به پارک ها از خیابان های شریان درجه ۱ و درجه ۱۲ صلی مم نوع است.

۱۰/۳/۱۴/۱/ب: کاربری فرهنگی - هنری

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

- عملکردهای مجاز به تفکیک سطوح تقسیمات شهری:

- ناحیه: کتابخانه ها و سالن های اجتماعات کوچک، کانون های پرورش فکری کودکان و نوجوانان، سینما.
- شهر: کتابخانه مرکزی و تخصصی، نگارخانه، فرهنگ سرا و مجتمع های فرهنگی، سالن اجتماعات، سینما، تئاتر، سالن کنسرت، موسسات و دفاتر مرکزی روزنامه و مجله، مراکز صدا و سیما.

استفاده از این اراضی به منظور ایجاد فعالیت های زیر مجاز است:

- فعالیت های فرهنگی شامل سینما ، تئاتر، موزه، فرهنگ سرا، تالارهای نمایش و سخنرانی، کتابخانه و...
- فعالیت های مذهبی شامل مسجد ، حسینیه، مصلا ، دفاتر علما و مجتهدین .
- مرمت و احیای بناهای تاریخی ثبت و شناسایی شده .
- واحدهای خدماتی - تجاری مرتبط با توسعه گردشگری و صنایع دستی .
تبصره ۱- رعایت ضوابط و مقررات سازمان میراث فرهنگی، گردشگری و صنایع دستی در ارتباط با مرمت و احیای بناهای تاریخی و یا ساخت و ساز در نزدیکی این دسته از بناها الزامی است.

حداقل تفکیک و مساحت مطلوب زمین

- حداقل تفکیک اراضی فرهنگی برای فعالیت مسجد و سایر فعالیت های مذهبی در مقیاس محله ۵۰۰ متر مربع و مساحت مطلوب آن ۷۰۰ متر مربع است .
- حداقل تفکیک اراضی فرهنگی برای فعالیت فرهنگسرا و سایر فعالیت های فرهنگی در مقیاس ناحیه ۷۰۰ متر مربع و مساحت مطلوب آن ۱۵۰۰ متر مربع می باشد.



- حداقل تفکیک اراضی فرهنگی برای احداث فعالیت های سینما تئاتر و سایر فعالیت های در مقیاس شهر ۱۵۰۰ متر مربع و مساحت مطلوب آن ۲۵۰۰ متر مربع می باشد .

ضوابط مربوط به احداث بنا (ارتفاع ، تراکم و سطح اشغال)

- حداکثر سطح اشغال مجاز فعالیت های مذهبی ۳۰ درصد در ۲ طبقه و برابر ۶۰ درصد تراکم می باشد.
- حداکثر سطح اشغال مجاز فعالیت های فرهنگی در مقیاس ناحیه برابر ۵۰ درصد در ۲ طبقه و برابر ۱۰۰ درصد تراکم می باشد .
- حداکثر سطح اشغال مجاز سینما، تئاتر، سالن اجتماعات در صورتی که مزاحمتی برای واحدهای مجاور از نظر نورگیری و پیش آمدگی بنا ایجاد ننماید برابر ۸۰ درصد در دو طبقه و با تراکم ۱۶۰ درصد می باشد. در صورت وجود مزاحمت لازم است که ضوابط کاربری مجاور ملاک عمل قرار گیرد .

ضوابط دسترسی و پارکینگ

- حداقل عرض دسترسی سواره به مراکز فرهنگی- هنری مقیاس محله برابر ۱۲ متر می باشد .
- حداقل عرض دسترسی سواره به مراکز فرهنگی- هنری مقیاس ناحیه برابر ۱۴ متر می باشد .
- حداقل عرض دسترسی سواره به مراکز فرهنگی- هنری مقیاس شهر برابر ۲۰ متر می باشد .
- اخذ دسترسی مستقیم به مراکز فرهنگی- هنری از شریان های درجه ۱ و درجه ۲ اصلی ممنوع است.
- در مراکز فرهنگی- هنری به ازای هر ۵۰ متر زیر بنا (در طبقات) تامین ۱ واحد پارکینگ الزامی است.
- در صورت وجود واحدهای تجاری و خدماتی در مرکز فرهنگی- هنری، پارکینگ این واحدها به صورت مجزا و بر اساس ضوابط مربوطه محاسبه خواهد شد.

۱۱/۳/۱۴/ب: کاربری مذهبی

به اراضی اختصاص یافته جهت انجام فرایض و مراسم دینی و مذهبی و بقاع متبرکه گفته می شود.

عملکردهای مجاز به تفکیک سطوح تقسیمات شهری:

- محله: مساجد، حسینیه ها و فاطمیه ها
- شهر: مساجد بزرگ و مسجد جامع شهر، مصلی، مهدیه، کلیساها، کنیسه ها و آتشکده ها.



موارد مشروط به استقرار در کاربری مذهبی

- کاربری فرهنگی

- کاربری آموزشی

استقرار این کاربری ها مشروط به رعایت اصول و ضوابط مربوطه و رعایت مسائل مربوط به همجواری است.

حداقل تفکیک و مساحت مطلوب زمین

- حداقل تفکیک اراضی فرهنگی برای فعالیت مسجد و سایر فعالیت های مذهبی در مقیاس محله ۵۰۰ متر مربع و مساحت مطلوب آن ۷۰۰ متر مربع است .

- حداقل تفکیک اراضی فرهنگی برای فعالیت فرهنگسرا و سایر فعالیت های فرهنگی در مقیاس ناحیه ۷۰۰ متر مربع و مساحت مطلوب آن ۱۵۰۰ متر مربع می باشد.

ضوابط مربوط به احداث بنا (ارتفاع ، تراکم و سطح اشغال)

- حداکثر سطح اشغال مجاز فعالیت های مذهبی ۳۰ درصد در ۲ طبقه و برابر ۶۰ درصد تراکم می باشد.

- حداکثر سطح اشغال مجاز فعالیت های فرهنگی در مقیاس ناحیه برابر ۵۰ درصد در ۲ طبقه و برابر ۱۰۰ درصد تراکم می باشد .

- حداکثر سطح اشغال مجاز سینما ، تئاتر ، سالن اجتماعات در صورتی که مزاحمتی برای واحدهای مجاور از نظر نورگیری و پیش آمدگی بنا ایجاد ننماید برابر ۸۰ درصد در دو طبقه و با تراکم ۱۲۰ درصد می باشد. در صورت وجود مزاحمت لازم است که ضوابط کاربری مجاور ملاک عمل قرار گیرد .

ضوابط دسترسی و پارکینگ

- حداقل عرض دسترسی سواره به مراکز مذهبی مقیاس محله برابر ۱۲ متر می باشد .

- حداقل عرض دسترسی سواره به مراکز مذهبی مقیاس ناحیه برابر ۱۴ متر می باشد .

- حداقل عرض دسترسی سواره به مراکز مذهبی مقیاس شهر برابر ۲۰ متر می باشد .

- اخذ دسترسی مستقیم به مراکز مذهبی از شریان های درجه ۱ و درجه ۲ اصلی ممنوع است .

- در مراکز مذهبی به ازای هر ۵۰ متر زیر بنا (در طبقات) تامین ۱ واحد پارکینگ الزامی است .



- در صورت وجود واحدهای تجاری و خدماتی در مرکز فرهنگی - مذهبی، پارکینگ این واحدها به صورت مجزا و بر اساس ضوابط مربوطه محاسبه خواهد شد .

۱۲/۳/۱۴/ب: کاربری اداری و انتظامی

موارد استفاده از زمین

استفاده از این اراضی به منظور ایجاد فعالیت های زیر مجاز است :

- ایجاد واحدهای محلی ادارات دولتی در مقیاس شهرستان و شهر شامل ادارات وابسته به وزارت خانه ها و سازمان های تابعه دولت جمهوری اسلامی ایران .
- ایجاد واحدهای محلی شهرداری و ادارات و سازمان های تابعه آن .
- ایجاد ادارات وابسته به قوه قضاییه و سازمان های تابعه آن .
- ایجاد ادارات انتظامی در مقیاس ناحیه، شهر و شهرستان .

تبصره ۱- ایجاد و یا توسعه پادگان های نظامی ، زندان ها ، انبارهای تسلیحات و مواد منفجره و م مطابق قوانین و ضوابط مصوب موجود (مصوبه شورای عالی شهر سازی و معماری ایران در تاریخ ۶۳/۱۲/۲۳) در محدوده شهر و حریم آن ممنوع است و لازم است که فعالیت های موجود از این دست از محدوده و حریم شهر خارج شوند .

حداقل تفکیک زمین

- حداقل تفکیک اراضی با توجه به مقیاس عملکردی به شرح زیر می باشد: حداقل تفکیک در مقیاس ناحیه ۵۰۰ متر مربع .

- حداقل تفکیک در مقیاس شهر ۱۰۰۰ متر مربع .

ضوابط مربوط به احداث بنا (ارتفاع، تراکم و سطح اشغال)

- حداکثر سطح اشغال مجاز فعالیت های اداری - انتظامی برابر ۶۰ درصد در ۲ طبقه با تراکم ۱۲۰ در صد می باشد.

ضوابط دسترسی

- حداقل عرض دسترسی در مقیاس ناحیه برابر ۱۴ متر می باشد .



- حداقل عرض دسترسی در مقیاس شهر برابر ۲۰ متر می باشد .
- به ازای هر ۱۰۰ متر مربع زیر بنا تامین ۱/۵ واحد پارکینگ برای کارکنان و ۰/۵ واحد برای مراجعین ضروری است .

۱۳/۳/۱۴/ب: کاربری تفریحی و گردشگری

موارد استفاده از زمین

- استفاده از این اراضی به منظور ایجاد فعالیت های گردشگری و اقامت موقت به شرح زیر مجاز است:
- واحدهای اقامت موقت شامل هتل، مسافرخانه، پانسیون، هتل آپارتمان و ...
- واحدهای پذیرایی شامل رستوران، اغذیه فروشی (آبمیوه، ساندویچ، پیتزا و سایر غذاهای سریع)، کافی شاپ و ...
- واحدهای برگزاری مجالس شامل سالن های پذیرایی، سالن های مجالس و ...
- ایجاد کمپینگ و فضاهای اقامت موقت در فضای باز.

مساحت مطلوب زمین

- ایجاد واحدهای اقامت موقت شامل هتل، هتل آپارتمان ، مسافرخانه و ... بر اساس ضوابط و مقررات مصوب سازمان میراث فرهنگی، گردشگری و صنایع دستی انجام خواهد شد.
- مساحت مطلوب زمین برای کاربری های پذیرایی به شرح زیر می باشد:
- مساحت مطلوب رستوران و سالن پذیرایی ۵۰۰ متر مربع
- مساحت مطلوب اغذیه فروشی و کافی شاپ ۲۰۰ متر مربع
- مساحت مطلوب سالن های برگزاری مجالس ۱۵۰۰ متر مربع
- مساحت مطلوب کمپینگ برابر ۱۰۰۰۰ متر مربع.

ضوابط مربوط به احداث بنا (ارتفاع ، تراکم و سطح اشغال)

- احداث بناهای اقامت موقت، پذیرایی و گردشگری در پهنه کاربری مختلط از ضوابط کاربری مذکور تبعیت می نماید.



- احداث بناهای اقامت موقت در صورتی که از نظر نورگیری و پیش آمدگی مزاحمتی برای ابنیه مجاور نداشته باشد، از ضوابط و مقررات مصوب سازمان میراث فرهنگی، گردشگری و صنایع دستی تبعیت می نماید.

- حداکثر سطح اشغال رستوران و سالن پذیرایی در صورتی که از نظر نورگیری و پیش آمدگی مزاحمتی برای ابنیه مجاور نداشته باشد ۸۰ درصد در دو طبقه می باشد و در صورت وجود مزاحمت، ضوابط کاربری مجاور ملاک عمل خواهد بود.

- حداکثر سطح اشغال مجاز سالن های برگزاری مجالی برابر ۳۰ درصد در دو طبقه و با تراکم ۶۰ درصد می باشد.

- در رستوران ها، سالن های برگزاری مجالس و ... که ساخت انبار، آشپزخانه، فضای سرو و ... در آنها ضروری است رعایت ضوابط و مقررات بهداشتی تحت نظارت مرکز بهداشت شهرستان الزامی است.

ضوابط دسترسی و پارکینگ

- حداقل دسترسی به واحدهای رستوران و غذاخوری برابر ۱۴ متر می باشد .
- حداقل عرض دسترسی به واحدهای اقامت موقت برابر ۲۰ متر می باشد .
- حداقل عرض دسترسی به واحدهای کمپینگ برابر ۳۰ متر می باشد .
- در واحدهای اقامت موقت به ازای هر ۴ تخت تامین ۱ واحد پارکینگ الزامی است .
- در واحدهای پذیرایی و رستوران ها به ازای هر ۲۵ متر مربع زیر بنا تامین ۱ واحد پارکینگ الزامی است .
- در سالن های برگزاری مجالس به ازای هر ۱۵۰ متر مربع زمین تامین ۱ واحد پارکینگ الزامی است .
- در کمپینگ ها به ازای هر ۲۵۰ متر مربع زمین تامین ۱ واحد پارکینگ الزامی است .
- در مراکز پذیرایی، سالن های مجالس و هتل ها ، پیش بینی بارانداز الزامی است .



۱۴/۳/۱۴۰۱: ب: کاربری ورزشی

موارد استفاده از زمین

- استفاده از این اراضی به منظور ایجاد فعالیت های زیر مجاز است :
- ایجاد اماکن ورزشی در مقیاس محله شامل زمین های روباز ورزشی .
- ایجاد اماکن ورزشی در مقیاس ناحیه شامل زمین های روباز و سرپوشیده ورزشی، سالن های ورزشی .
- ایجاد اماکن ورزشی در مقیاس شهر شامل استادیوم ها و سالن های ورزشی روباز و سرپوشیده
- احداث واحدهای اداری، خدماتی و کمک های اولیه مرتبط با فعالیت های ورزشی .
- ایجاد واحدهای ورزشی تفریحی مانند سالن بلیارد، بولینگ و ...

مساحت مطلوب زمین

- مساحت مطلوب کاربری ورزشی در مقیاس محله برابر ۷۰۰ متر مربع .
- مساحت مطلوب کاربری ورزشی در مقیاس ناحیه برابر ۲۰۰۰ متر مربع .
- مساحت مطلوب کاربری ورزشی در مقیاس شهر برابر ۲۰۰۰۰ متر مربع .
- رعایت ضوابط و مقررات سازمان تربیت بدنی برای احداث هرگونه فضای ورزشی الزامی است .

ضوابط مربوط به احداث بنا (ارتفاع ، تراکم و سطح اشغال)

- ضوابط احداث بنا در کاربری ورزشی بر اساس استانداردها و مقررات سازمان تربیت بدنی تعیین می گردد.

ضوابط دسترسی

- حداقل عرض دسترسی به فضاهای ورزشی در مقیاس محله برابر ۱۲ متر می باشد .
- حداقل عرض دسترسی به فضاهای ورزشی در مقیاس ناحیه ۱۶ متر می باشد .
- حداقل عرض دسترسی به فضاهای ورزشی در مقیاس شهر ۲۰ متر می باشد .
- به ازای هر ۷۵ متر مربع زیر بنا (در صورت وجود در طبقات) تامین ۱ واحد پارکینگ ضروری است.



۱۵/۳/۱۴۰۱/ب: کاربری کشاورزی و باغداری

موارد استفاده از زمین

استفاده از این اراضی به منظور ایجاد فعالیت های زیر مجاز است :

- زراعت و کاشت محصولات زراعی مشروط به آنکه محصول مورد نظر موجب آلودگی منابع آب یا سایر اراضی نگردد (تشخیص این امر به عهده سازمان جهاد کشاورزی استان می باشد).

- باغداری

- دامپروری

- احداث واحدهای تاسیساتی و خدماتی مرتبط با باغ، زمین زراعی و واحد دامداری (حداکثر تا زیر بنای ۵۰ متر مربع)

- خدمات گردشگری و پذیرایی صرفا در باغات و پس از تایید شهرداری، دفتر فنی استانداری و اداره راه و شهرسازی استان فارس.

تبصره ۱- احداث واحدهای دامپروری (شامل دامداری، گاوداری، مرغداری و ...) به صورت سنتی و یا مکانیزه باید به تایید سازمان جهاد کشاورزی و سازمان مسکن و شهرسازی استان برسد.

تبصره ۲- ملاک تشخیص باغ و یا زمین زراعی بودن اراضی، رای کمیسیون ماده ۱۲ می باشد. به همین جهت قبل از هرگونه اقدام حقوقی و کالبدی اعم از صدور مجوز ساخت، تفکیک، واگذاری و ... لازم است رای کمیسیون مذکور در ارتباط با زمین مورد نظر اخذ گردد.

حداقل تفکیک زمین

حداقل تفکیک اراضی زراعی و باغی با توجه به رای کمیسیون ماده ۱۲، بر اساس ضوابط و مقررات مصوب و جاری تعیین می گردد.

ضوابط مربوط به احداث بنا (ارتفاع، تراکم و سطح اشغال)

احداث بنا در اراضی زراعی صرفا در حد تاسیسات مورد نیاز مانند موتورخانه چاه و ... و حداکثر زیر بنای ۲۰ متر مربع مجاز است.

احداث بنا در باغات بر اساس دستور العمل ماده ۱۴ قانون زمین شهری بلامانع است.



- احداث واحدهای خدمات گردشگری و پذیرایی بر اساس ضوابط مندرج در ارتباط با کاربری باغ و فضای سبز خصوصی ضوابط و مقررات حاضر، و در صورت تایید شهرداری و سازمان مسکن و شهرسازی استان مجاز است.

- احداث بناهای دامداری، مرغداری و سایر بناهای مرتبط با دامپروری، پس از تایید شهرداری و اداره راه و شهرسازی استان، بنا بر ضوابط و مقررات و تشخیص سازمان جهاد کشاورزی استان مجاز است.

- دستورالعمل ماده ۱۴ قانون زمین شهری

ضوابط و مقررات مربوط به تبدیل و تغییر کاربری، افراز و تقسیم و تفکیک باغات و اراضی کشاورزی یا آیش موضوع ماده ۱۴ قانون زمین شهری، بر حسب اینکه داخل محدوده قانونی یا استحفاظی قرار داشته باشند، بشرح زیر تعیین و جایگزین ضوابط و مقررات قبلی می گردد. در اجرای این دستورالعمل، در صورت نیاز به تغییر یا تعیین کاربری موضوع حسب مورد در کمیسیون ۶۰۰۱ یا مرجع تصویب طرح هادی مطرح و همراه با نحوه تأمین خدمات لازم مورد تصمیم گیری قرار خواهد گرفت.

در اجرای این ضوابط لازم است قانون حفظ و گسترش فضای سبز در شهرها مصوب ۱۳۵۹ رعایت گردد.

الف - باغات داخل محدوده قانونی:

۱ - فضای سبز عمومی

باغاتی که شهرداری علاوه بر مصوبات طرحها می تواند تملک نموده و با حفظ وضعیت درخت و سیستم آبیاری بصورت فضای سبز عمومی نگهداری کند (ا عم از این که در طرح مصوب دارای کاربری باشند یا نباشند) با تصویب مراجع مربوطه به فضای سبز عمومی تبدیل گردند.

۲ - باغات مسکونی

باغاتی که فاقد کاربری مصوب خدمات و فضای سبز می باشند تبدیل به منطقه باغ مسکونی با ضوابط تفکیک و ساختمان سازی ویژه بشرح زیر هستند :

۲-۱- حداقل تفکیک افراز و تقسیم ۲۰۰۰ متر مربع با بلوک ساختمانی ۲۰ درصد و حداکثر سطح اشغال ده درصد .



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

- در قطعات ۳۰۰۰ تا ۵۰۰۰ متر مربع اجازه استفاده از تراکم ساختمانی ۳۰٪ با حداکثر سطح اشغال ۱۵٪ سطح زمین .

- در قطعات تفکیکی ۵۰۰۰ متر مربع به بالا اجازه استفاده از تراکم ساختمانی ۴۵٪ با حداکثر سطح اشغال ۱۵٪ سطح زمین .

تبصره ۱: باغات تفکیک شده قبلی که کمتر از ۲۰۰۰ متر مربع مساحت داشته باشند نیز مشمول ضابطه ۲-۱ هستند. در قطعاتی که سطح اشغال ساختمان کمتر از ۱۵۰ متر مربع باشد، حداکثر تا ۱۵۰ متر مربع سطح اشغال در دو طبقه و یک طبقه زیر زمین مجاز است .

تبصره ۲: در صورت احداث ساختمان مسکونی در یک طبقه، محل استقرار آن باید از هر ضلع زمین حداقل ۴ متر فاصله داشته باشد. این فاصله در مورد ساختمانهای ۲ طبقه ۸ متر، ۳ طبقه ۱۲ متر و ۴ طبقه ۱۴ متر می باشد. احداث ساختمان با بیش از ۴ طبقه در مناطق باغ مسکونی مجاز نیست و نقشه استقرار بنا در زمین باید با رعایت کمترین میزان قطع درخت باشد .

تبصره ۳: در آندسته از کاربریهای خدماتی مانند هتل، واحدهای تفریحی و ورزشی و فرهنگی که انتفاعی باشند، رعایت کلیه ضوابط این بند الزامی است؛ لیکن در کاربریهایی که اعتبارات دولت استفاده می شود استفاده از حداکثر ۱۱ درصد سطح ملک و ۱۵ درصد تراکم در زمام حالات بلامانع است .

تبصره ۴: با استفاده از مزایای تفکیک مربوط به فضای بزرگتر موضوع تبصره ۱ و ۳ هر گونه تفکیک بعدی ممنوع است و مراتب بایستی در سند مالکیت و صورت مجلس تفکیکی قید شود .

۳- مسکونی

مالکین منطقه باغ مسکونی که داوطلبانه مایل به واگذاری ۷۰٪ از سطح باغات خود بعنوان فضای سبز عمومی یا باغ شهری رایگان به شهرداری هستند می توانند با تصویب مراجع مربوطه به جای منطقه باغ مسکونی از انواع منطقه بندیهای مسکونی استفاده کنند بشرط اینکه:



- سطح مجموعه باغاتی که مشترکاً بصورت یکپارچه از این ضوابط استفاده می کنند از ۲۰ هزار متر مربع کمتر نباشد .

- سهم خدمات و فضای سبز عمومی حتی الامکان بصورت یکپارچه باشد .

- ضمن رعایت کامل مفاد مصوبه ۷۱/۲/۱۴ شورای عالی شهرسازی و معماری تحت عنوان منطقه بندی مسکونی شهرها، ضوابط زیر را رعایت نمایند :

۱ - منطقه تک خانواری - با رعایت ضوابط مربوطه

۲- منطقه چند خانواری حداقل تفکیک، افراز و تقسیم ۵۰۰ متر مربع با تراکم ۸۰٪ و با افزایش سطح قطعات به بیش از ۱۰۰۰ متر مربع حداکثر ۱۰۰٪

۳ - منطقه آپارتمانی حداقل تفکیک، افراز و تقسیم ۱۰۰۰ متر مربع با تراکم ۱۰۰٪ و با افزایش سطح قطعات به بیش از ۲۰۰۰ متر مربع حداکثر ۱۲۰٪

تبصره ۱ : در حالتی که سطح کل باغات بهم پیوسته در یک منطقه شهر کمتر از ۲۰ هزار متر مربع باشد استفاده از ضوابط این بند فقط در صورت رعایت ضوابط منطقه بندی مسکونی همجوار مجاز است .

تبصره ۲ : اراضی واگذار شده بر اساس این بند غیر قابل تبدیل به کاربری های مسکونی و انتفاعی بوده و شهرداری موظف است ظرف مدت ۱۵ ماه آنها را برای استفاده عمومی تبدیل به پارک نموده چگونگی را به اداره کل راه و شهرسازی اطلاع دهد. در صورت عدم تبدیل آنها به پارک در این مدت بلافاصله با تصویب مراجع مربوطه به خدمات عمومی مورد نظر شهرداری اختصاص خواهد یافت .

ب - اراضی کشاورزی یا آیش داخل محدوده قانونی :

۱- تبدیل اراضی کشاورزی که فاقد کاربری مصوب خدمات و فضای سبز عمومی باشند به باغ با استفاده از مقررات منطقه باغ - مسکونی موضوع بند ۲ قسمت الف این دستورالعمل بلامانع است. در این صورت لازم است که نقشه درختکاری باغ نیز همراه با نقشه های تفکیکی و ساختمانی به تصویب شهرداری مربوطه برسد.



۲- تبدیل و تغییر کاربری اراضی کشاورزی یا آیش داخل محدوده قانونی به مسکونی در صورتی که طرح هادی آنها با پیش بینی خدمات مورد نیاز تهیه و به تصویب برسد مورد تایید است. کسب اجازه قطعه بندی و تفکیک و ساختمان سازی اینگونه اراضی مشمول ضوابط مربوط به تامین فضاهای عمومی و خدماتی شهرها موضوع مصوبه مورخ ۱۳۶۹/۱۰/۳ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران خواهد بود.

۳- تا زمانی که مالکین قصد تفکیک و ساختمان سازی ندارند می توانند از ضوابط تفکیک به شرح زیر استفاده نمایند:

- حداقل تفکیک اراضی شالیز ۵ هکتار

- حداقل اراضی زراعتی غیرشالیز ۱۰ هکتار

- حداقل اراضی زراعتی دیم ۲۰ هکتار.

۱۶/۳/۱۴/۱ ب: کاربری حمل و نقل و انبارداری

به اراضی اختصاص یافته جهت شبکه معابر و ساختمان هایی که برای انجام سفرهای شهری، برون شهری و بین شهری و انبارها نیاز است، گفته می شود.

عملکردهای مجاز به تفکیک سطوح تقسیمات شهری:

- محله: معابر و پارکینگ های محله ای و ایستگاه ها

- ناحیه: معابر پارکینگ های عمومی و اتوبوس رانی شهری، پایانه های شهری

- شهر: معابر، پایانه های مسافری درون شهری و بین شهری، ایستگاه فرود گاه های موجود، ب نادر،

تاسیسات مرکزی مترو، پارکینگ های بین شهری کوچک و سردخانه

- خارج از محدوده شهر: انبارهای اصلی کالا، سیلو و سردخانه

- ضوابط مساحت قطعه تفکیکی جهت احداث هر انبار در این کاربری حداقل ۲۰۰ متر مربع می باشد.

- حداقل مساحت و ابعاد سایر کاربری های مجاز در این اراضی متناسب با نیاز و عملکردشان از سوی

سازمان های ذیربط تعیین می شود.



- حداقل عرض قطعه تفکیک جهت انبار ۲۰ متر می باشد.

- عرض گذر دسترسی به قطعات تفکیکی در این کاربری ۲۰ متر می باشد.

- حداقل مساحت تفکیک برای پایانه های حمل و مسافر و کالا ۵۰۰۰ متر مربع است.

- حداقل مساحت تفکیک برای پارکینگ عمومی ۲۰۰۰ مترمربع است.

- در تفکیک اراضی فوق ضوابط مربوط به معابر به منظور دسترسی مناسب و کافی واحدهای مربوط به شبکه ارتباطی رعایت شود.

- ضوابط مربوط به احداث ساختمان

- حداکثر زیربنا در طبقه همکف ۵۰ درصد مساحت زمین و حداکثر تراکم ساختمانی ۱۰۰ درصد می باشد.

- در مورد کاربری های مجاز در این اراضی، حداکثر تراکم ساختمانی متناسب با نوع کاربری می باشد.

- رعایت کلیه ضوابط و مقررات سازمان حفاظت محیط زیست و بهداشت محیط در احداث بنا جهت فعالیت های گوناگون مجاز در این کاربری الزامی است.

- حداکثر سطح اشغال زمین در همکف نباید از ۵۰ درصد مساحت قطعه بیشتر باشد.

- حداکثر ارتفاع بنا در این کاربری متناسب با نوع کاربری و تحت ضوابط سازمان های مربوطه است.

- حداقل ۵۰ درصد مساحت کل زمین برای فضای باز در نظر گرفته می شود و حداقل ۲۰ درصد فضای باز باید به فضای سبز اختصاص یابد که به ازای هر ۱۰ مترمربع فضای سبز کاشت یک درخت الزامی است. صدور پایانکار ساختمانی منوط به کاشت درختان مربوطه است و در زمان ایجاد تغییرات در پروانه نیز وجود درختان با سن متناسب ساختمان ضروری است.

- احداث بنا در قطعات تفکیکی باید با رعایت حریمی برابر ۵ متر از بر گذر دسترسی ملک از قطعات مجاور باشد.

- در صورت عدم آرایه ضوابط مربوط به تفکیک، چگونگی دسترسی، نورگیری و تهویه طبیعی، باز شوهای ساختمان، تاسیسات ساختمان و نمای شهری از سوی سازمان مربوطه، ضوابط مندرج در بخش مسکونی این گزارش می تواند جایگزین شود.



- پارکینگ های عمومی موارد استفاده از زمین

استفاده از این اراضی به منظور ایجاد فعالیت های حمل و نقل شامل پارکینگ های همسطح پارکینگ های طبقاتی، پایانه درون شهری، کارواش و سایر فعالیت های مربوط به حمل و نقل مشروط به سازگاری در همجواری مجاز است .

ضوابط مربوط به احداث بنا (ارتفاع، تراکم و سطح اشغال)

- احداث پارکینگ های طبقاتی در صورتی که مزاحمتی از نظر نورگیری ، اشراف و پیش آمدگی برای پلاک های مجاور نداشته باشد ، در سطح اشغال ۱۰۰ درصد در حداکثر ۳ طبقه بلا مانع است.
- حفظ فاصله حداقل ۱/۵ متر از سایر پلاک ها در طبقات بالاتر از همکف به منظور تامین نور و تهویه الزامی است .

ضوابط دسترسی

- حداقل عرض دسترسی به پارکینگ های عمومی ۱۴ متر است .
- در پارکینگ های دارای مساحت بیش از ۲۵۰۰ متر مربع تامین ورودی و خروجی مجزا الزامی است.
- تامین دسترسی مستقیم از شریان های درجه ۱ به پارکینگ های عمومی مجاز نمی باشد .
- در صورت تامین دسترسی به پارکینگ های عمومی از شریان های درجه ۲ صلی ، ضمن تامین ورودی و خروجی مجزا ، لازم است طراحی هندسی مناسب جهت جلوگیری از ایجاد اختلال در عملکرد عبوری محور انجام گیرد .

معابر اصلی شهر

ساختار اصلی شبکه معابر شهر کارزین ترکیبی از الگوهای خطی و ارگانیک می باشد. ساختار خطی بیشتر مربوط به محورهای شریانی و اصلی و الگوی ارگانیک مربوط به شبکه های دسترسی به ویژه در هسته های قدیم شکل گرفته است. اصول در نظر گرفته شده در تعیین نقش و عملکرد معابر اصلی که در سازمان فضایی شهر نقش اصلی دارند بر مبنای موارد زیر بوده است:



- تثبیت بلوار ورودی شهر به عنوان راه عبوری و استخوان بندی اصلی در شهر کارزین
- تثبیت خیابان قاموس به عنوان محور اصلی کار و فعالیت در شهر کارزین
- تقویت ارتباط بخش‌های شرقی - غربی و شمالی - جنوبی شهر
- تأکید و پیش بینی ورودیهای مناسب به لحاظ بصری و تأکید بر هویت تاریخی و طبیعی کارزین در ورودی‌های شهر.
- تقویت ساختار لوپ ها برای جایگزینی دسترسی و کاهش بار شبکه معبر اصلی به ویژه در فصول گردشگری و مواقع بحران
- تأمین حداقل سطح مورد نیاز برای شبکه پیشنهادی آینده در بافت متراکم برای افزایش قابلیت اجرای طرح با توجه به محدودیت امکانات مالی و اجرایی شهرداری
- بر این اساس نقشه سلسله مراتب معابر و حدود عرض آنها تعیین شده است. ا حداث و یا هرگونه تغییر در سلسله مراتب و ساختار عرض معابر مصوب طرح هادی که باعث برهم زدن نظم این شبکه و تغییر و حذف این شبکه گردد، جزء مغایرت‌های اساسی طرح محسوب می‌گردد.

-درجه بندی معابر

بطور کلی طراحی و احداث شبکه گذرها باید بصورت نظام سلسله مراتبی و منطبق با بار ترافیک و عملکرد آن انجام گیرد. بر اساس عملکرد شبکه ارتباطی، گذرگاه های موجود در شهر کارزین را می توان به شرح زیر طبقه بندی نمود:

۱- گذرهای شریانی درجه یک

۲- گذرهای شریانی درجه دو اصلی

۳- گذرهای شریانی درجه دو فرعی

۴- گذرهای محلی.



–راه های شریانی درجه یک

راهی است که در طراحی و بهره برداری از آن به جابجایی وسایل نقلیه موتوری برتری داده می شود. کنترل دسترسیها اساسی ترین مشخصه هندسی این راههاست. برای این راهها نقش اجتماعی در نظر گرفته نمیشود. راه های شریانی درجه یک ارتباط با راه های برون شهری را تامین می کنند و به دو گروه آزاد راه و بزرگراه تقسیم می شوند

–راه های شریانی درجه دو اصلی و فرعی

معابر شریانی درجه دو به معابری گفته می شود 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 در عرض خیابان کنترل می شود. راه های شریانی درجه دو شبکه اصلی راه های درون شهری را تشکیل می دهند.

بر اساس آیین نامه طراحی راه های درون شهری، راه های شریانی درجه دو خود به دو دسته خیابان شریانی اصلی و خیابان های شریانی فرعی (جمع کننده و پخش کننده اصلی) تقسیم می شود. در صورتی که نقش اجتماعی و دسترسی خیابان های شریانی درجه دو تنظیم و کنترل شود، بصورت خیابان شریانی اصلی و در غیر این صورت خیابان های جمع و پخش کننده اصلی محسوب می شوند. راه بین شهری که از شهر کارزین عبور میکند و شهر کارزین را به قیر، جهرم و خنج امام شهر متصل می کند در محدوده بافت شهر جزو راه شریانی اصلی محسوب می گردد. عرض این معبر ۴۵ متر در نظر گرفته شده است.

شریان های درجه دو اصلی راهی است که ارتباط بین خیابان های جمع و پخش کننده و بزرگراه ها را برقرار می کنند. در این خیابانها حداقل تعداد خطوط عبور در هر طرف ۲ و سرعت طرح ۷۰ کیلومتر و سرعت مجاز ۵۵ کیلومتر در ساعت می باشد. تقاطع ها اغلب همسطح و حداقل فاصله تقاطع ها ۵۰۰ متر می باشد. در این نوع معابر امکان دسترسی مستقیم به کاربری های اطراف وجود دارد و حداقل عرض جزیره میانی ۱.۸ متر می باشد.

معابر شریانی درجه دو فرعی (جمع و پخش کننده) راهی است که ارتباط میان خیابان های محلی و خیابان های شریانی درجه دو اصلی را برقرار می کنند. در خیابان های جمع و پخش کننده، محل عبور عابران پیاده از عرض خیابان باید مشخص باشد. در این معابر تعداد خطوط عبور در هر طرف دو خط و سرعت طرح ۵۰



کیلومتر و سرعت مجاز ۴۰ کیلومتر در ساعت است. حداقل فاصله تقاطع ها ۳۰۰ متر و تقاطع ها همسطح می باشند. حداقل عرض پوسته ۱۶ متر و نیازی به جزیره میانی نیست. خیابان ۲۴ متری شهر کارزین که از معبر اصلی شهر منشعب می گردد جزو این دسته به شمار می آید

- ضوابط عمومی شبکه ارتباطی

الف- حداقل عرض معابر بن بست دریافت توسعه مسکونی بدین شرح اعلام می شود:

- برای طول کمتر از ۵۰ متر، حداقل ۶ متر عرض

- برای طول بیش از ۵۰ متر و کمتر از ۱۰۰ متر، حداقل ۸ متر عرض

- احداث معبر بن بست در بافت توسعه با طول بیش از ۱۰۰ متر ممنوع است.

ب- حداقل عرض معابر بن باز در بافت توسعه مسکونی و یا خدماتی بدین شرح می باشد:

- برای طول کمتر از ۱۰۰ متر، حداقل ۸ متر عرض

- برای طول بیش از ۱۰۰ متر و کمتر از ۳۰۰ متر، حداقل ۱۰ متر عرض

- برای طول بیش از ۳۰۰ متر، حداقل ۱۲ متر عرض

پ- حداقل عرض معابر بن بست در بافت توسعه و یا موجود خدماتی ۸ متر اعلام می شود.

ث- ایجاد هرگونه مانع و مستحذات از سوی مالکین در پیاده رو، بر روی آبرو و در فضای سبز خیابان بدون موافقت شهرداری ممنوع است.

ت- نصب هرگونه علائم هشداردهنده، سطل زباله، پست برق و... باید اولاً با موافقت کتبی شهرداری و قید مدت انقضاء باشد و ثانیاً به هیچ وجه بیش از ۳۰٪ از عرض پیاده رو را اشغال ننماید.

ح- احداث پله عرضی و یا طولی و هرگونه اختلاف سطح بیش از ۲۰ سانتی متر در پیاده روها ممنوع است.

چ- حداقل عرض معابر بن بست و بن باز در بافت موجود مسکونی ۲ متر کمتر از طول در بافت توسعه اعلام می شود.

خ- ایجاد دور برگردان برای کلیه معابر بن بست با طول بیش از ۵۰ متر الزامی است.

د- حداقل ابعاد دور برگردان برای معابر ۸ متری بن بست ۱۲×۱۲ متر اعلام می شود.



ذ- توصیه می‌شود کلیه معابر بن‌بست در بافت‌های توسعه و یا موجود برای عبور پیاده دست کم به عرض ۲/۵ متر باز شوند.

ر- کلیه راه‌های روستایی و کوچه باغ‌ها که مجاور و یا داخل اراضی ذخیره (محدوده خدماتی جدید) شده‌اند، دارای حریم ۱۲ متری از محور (۶ متر از هر طرف محور) می‌باشند.

– ضوابط مربوط به توسعه معابر و پارکینگ

الف- از زمان تصویب و ابلاغ ضوابط و مقررات طرح جامع شهر، رعایت ضوابط و مقررات برای معابر، در زمان تعیین بر و کف و میزان عقب‌نشینی در صدور مجوز برای تفکیک یا ساختمان الزامی است.

ب- کلیه مسیرهایی که پیشتر اقداماتی نظیر آزاد کردن مسیر، تملیک مسیر، ارزیابی مسیر به موجب مصوبات قانونی برای آنها اعمال گردیده و نقشه‌های اجرایی آنها به تصویب رسیده است، به موجب همان نقشه‌های اجرایی پیاده می‌گردند.

پ- در کلیه مسیرهایی که به موجب نقشه‌های مصوب طرح از یک طرف یا از محور خیابان می‌باید تعریض گردند (خیابان‌های اصلاحی)، مجوز تفکیک یا پروانه ساختمانی با توجه به نحوه عقب‌نشینی زمین جهت تعریض خیابان باید انجام گردد.

تبصره: ساختمان‌های موجود در زمان تخریب نوسازی ملزم به رعایت عقب‌نشینی جهت تعریض معبر خواهند بود.

ت- برای کلیه مسیرهای اجرایی مصوب طرح هادی، شهرداری موظف است با توجه به نقشه‌های طرح تفصیلی خط پروژه آنها را مشخص و نقشه‌های اجرایی را با توجه به قوانین مربوطه پیاده نماید.

تبصره: نمونه مقاطع عرضی شبکه‌های پیشنهادی طرح هادی در مبحث گذر بندی ارایه شده است و به صورت راهنما می‌تواند مورد استفاده شهرداری قرار گیرد.

ث- برای کوچه‌های محلی که تعریض یا احداث آنها در نقشه‌های طرح هادی مشخص نشده است، این نوع معابر تعریض یا احداث نمی‌شوند. رعایت ضوابط و مقررات توسعه معابر جهت تعریض یا احداث معابر الزامی است.



- عرض کوچه‌های بن‌بست که دسترسی به نقاط مسکونی را فراهم می‌آورند با طول کمتر از ۳۰ متر حداقل ۶ متر و با طول ۳۰ متر به بالا حداقل ۸ متر
- عرض خیابان‌های بن‌بست که دسترسی به خدمات عمومی را میسر می‌سازد، حداقل ۱۲ متر
- عرض خیابان‌های بن باز که با خیابان‌های جمع و پخش‌کننده تقاطع دارند، با طول کمتر از ۱۰۰ متر، حداقل ۸ متر و با طول ۱۰۰ متر به بالا حداقل ۱۰ متر
- عرض خیابان‌های بن باز که حداقل از یک طرف با خیابان‌های درجه دوم تقاطع دارند، با طول کمتر از ۱۰۰ متر ۱۰ متر و با طول ۱۰۰ متر به بالا حداقل ۱۲ متر
- عرض خیابان‌های بن‌باز که حداقل از یک طرف با خیابان‌های عبوری تقاطع دارند، با طول کمتر از ۱۰۰ متر حداقل ۱۲ متر و با طول ۱۰۰ متر به بالا حداقل ۱۶ متر
- ج- رعایت ضوابط و مقررات ذیل برای دوربرگردان در خیابان‌های بن‌بست در زمان تعیین میزان عقب‌نشینی برای تفکیک یا ساختمانی الزامی است.
- برای کلیه بن‌بست‌هایی که طول بیشتر از ۲۰ متر دارند، داشتن فضایی جهت دور زدن اتومبیل‌ها الزامی است. این فضاها در صورتی که به‌صورت دایره ساخته می‌شوند، باید حداقل شعاعی معادل ۹ متر داشته باشند، و اگر به صورت مستطیل هستند باید حداقل به ابعاد $۱۲ \times ۳/۶۰$ متر که بعد بزرگتر عمود بر طول خیابان باشد، ساخته می‌شوند.
- چ- رعایت ضوابط و مقررات ذیل اجرای تقاطع‌ها در شبکه‌های مصوب طرح الزامی است.
- هر خیابان تنها می‌تواند با خیابانی که یک درجه با آن اختلاف دارد تلاقی نماید (برای مثال اتصال جاده اصلی درجه ۲ تنها به جاده اصلی درجه یک که یک درجه از آن بالاتر است مجاز می‌باشد).
- فواصل هیچ یک از تقاطع‌ها در مسیرهای مصوب طرح هادی، نمی‌تواند از فواصل آرایه شده به شرح ذیل کمتر باشد:
- در جاده عبوری فواصل تقاطع‌ها حداقل ۵۰۰ متر
- در جاده اصلی درجه یک فواصل تقاطع‌ها حداقل هر ۳۰۰ متر
- در جاده اصلی درجه دو فواصل تقاطع‌ها حداقل هر ۳۰۰ متر
- در خیابان جمع و پخش‌کننده فواصل تقاطع‌ها حداقل هر ۱۰۰ متر.



۱/۱۴/۳/۱۷: کاربری تاسیسات شهری

کاربری تاسیسات شهری به اراضی که جهت امور مربوط به تاسیسات زیربنایی شهر و یا بهداشت شهر و شهروندان اختصاص می یابد، گفته می شود.

موارد استفاده از زمین

- استفاده از این اراضی به منظور ایجاد فعالیت های تاسیساتی به شرح زیر مجاز است:
- ایجاد واحد های تاسیسات زیربنایی مرتبط با آب، برق، گاز، مخابرات، فاضلاب مشروط به سازگاری با عملکردهای مجاور.
- ایجاد تجهیزات شهری مانند بازارچه میوه و تره بار، پمپ بنزین، پست، ایستگاه آتش نشانی و ...
- استقرار سایر واحدهای تاسیساتی که مورد نیاز بخش خاصی از شهر باشد در صورت برخورداری از دسترسی بر اساس بندهای آتی، در کاربری های کشاورزی و باغداری، ذخیره خدمات، پارک جنگلی و مشروط به تایید شهرداری و اداره کل راه و شهرسازی استان فارس بلا مانع است.

ضوابط مربوط به احداث بنا (ارتفاع، تراکم و سطح اشغال)

- ضوابط ساخت و ساز تاسیسات زیر بنایی در بخش های اداری و خدماتی از ضوابط کاربری اداری تبعیت می نمایند .
- احداث بنا برای فعالیت های ترمینال، بازارچه، پمپ بنزین و ... با حداکثر سطح اشغال ۲۰ درصد در ۱ یا ۲ طبقه مجاز است.
- رعایت ضوابط ایمنی و بهداشتی در کاربری های تاسیسات زیربنایی ضروری است .
- با توجه به اهمیت مراکز تاسیساتی در شرایط بحرانی (به ویژه ایستگاه های آتش نشانی)، توصیه می شود در ساخت این گونه مراکز به مقاومت در برابر زلزله و آتش سوزی توجه ویژه ای معطوف گردد.

ضوابط دسترسی

- حداقل عرض دسترسی برای مراکز آتش نشانی و پمپ بنزین برابر ۳۰ متر می باشد .
- حداقل عرض دسترسی برای بازارچه میوه و تره بار ۲۰ متر می باشد .
- حداقل عرض دسترسی برای ترمینال برابر ۴۵ متر می باشد.



- حداقل عرض دسترسی برای سایر مراکز تاسیساتی ۱۶ متر است .
- در مجاورت محورهای شریان درجه ۱ و درجه ۲ اصلی ، لازم است که ورود و خروج به مراکز تاسیساتی به گونه ای طراحی گردد که اختلالی در ترافیک عبوری محور ایجاد ننماید .
- در فعالیت های بازارچه میوه و تره بار ، به ازای هر ۵۰ متر مربع زمین تامین ۱ واحد پارکینگ الزامی است.
- پیش بینی فضای بارانداز در بازارچه های میوه و تره بار الزامی است.

۱۸/۳/۱۴/ب: کاربری تجهیزات شهری

کاربری تجهیزات شهری به اراضی اختصاص یافته جهت رفع نیازهای عمومی شهروندان که به طور عمده در وظایف شهرداری است، گفته می شود.

- عملکردهای مجاز به تفکیک سطوح تقسیمات شهری

- محله: ایستگاه های جمع آوری زباله؛

- ناحیه: ایستگاه های جمع آوری زباله، ایستگاه های آتش نشانی، میداين میوه و تره، اورژانس ۱۱۵ و جایگاه های سوخت؛

- شهر: گورستان های موجود، نمایشگاه های دائمی و مراکز امداد و نجات هلال احمر؛

- خارج از محدوده: انتقال گورستان ها، مرکز حفر بهداشتی زباله، میدان میوه و تره، حمل و نقل بار.

- ضوابط مربوط به تفکیک بنا

- درخصوص تجهیزات شهری با توجه به تنوع و مشخصات فنی هر یک از این رشته ها تعیین تراکم، حداقل

تفکیک، سطح اشغال و تعداد طبقات مفهوم ندارد؛ زیرا سازمان های مربوطه بر اساس مشخصات فنی طرح

های خود اقدام می نمایند و تکرار این موارد در گزارش ضرورتی ندارد.

- تفکیک اراضی واقع در این کاربری بجز تجهیزات شهری ممنوع می باشد.

- ضوابط مربوط به احداث بنا

- تعیین محل استقرار و نحوه احداث جایگاه بنزین و مواد سوختنی بر اساس ضوابط وزارت نفت و سایر

نهادهای مربوطه می باشد.

- دسترسی مستقیم مستحذات این نوع کاربری ها به معابر اصلی ضروری است.



- رعایت همجواری و ایجاد حریم های مصوب کاربری های موضوع این بند به عهده مالکین و متولیان کاربری تجهیزات شهری می باشد.

- برخی از کاربری های تجهیزات شهری در خارج از شهر مستقر می شوند مانند گورستان، کشتارگاه، محل دفن زباله و موارد مشابه که در انتخاب محل و احداث آنها هماهنگی با سازمان محیط زیست ضروری است.

- چگونگی مکان یابی

محل این کاربری ها در مقیاس فراشهری با هماهنگی ارگان های مربوطه مشخص می شود.

- مقررات ویژه

- در صورت بلااستفاده شدن هر یک از کاربری های تجهیزاتی موجود، تبدیل آن به فضاهای خدمات شهری مجاز می باشد.

- در صورت نیاز به فضاهای تجهیزات شهری جدید، با ارایه گزارش توجیهی، طرح مسئله از سوی کمیسیون ۶۰۰۱ بررسی خواهد شد.

- رعایت ضوابط و مقررات زیست محیطی که از سوی سازمان محیط زیست اعلام می گردد نیز برای تجهیزات شهری الزامی است.

۱۹/۳/۱۴/۱/ب: کاربری صنعتی (گروه الف)

به اراضی اختصاص یافته جهت استقرار صنایع مشمول گروه الف، موضوع مصوبه شماره ۶۴۶۷۷/ت/۱۸۵۹۱ مورخ ۸۸/۱۲/۲۶ هیات وزیران و اصلاحات بعدی آن گفته می شود.

- عملکردهای مجاز به تفکیک سطوح تقسیمات شهری:

- غذایی:

- تهیه و بسته بندی خشکبار بدون شستشو

- بسته بندی خرما بدون شستشو

- واحد تولید نبات

- واحد بسته بندی چای، نمک و ادویه جات

- واحد بسته بندی گلاب و عرقیات گیاهی

- واحد تولید نان بستنی.

**-نساجی:**

-واحدهای قالی بافی، زیلوبافی و نمدمالی دستی و دست بافت ها.

-سلوژی:

-واحد تولید جعبه مقوایی و کارتن از ورق آماده

-واحد تولید پاکت خواربار و مراسلات

-واحد تولید کاغذ دیواری از کاغذ آماده

-واحد تولید کاغذ و دفتر از کاغذ آماده

-فلزی:

-واحد قلمزنی انواع فلزات

-واحد تراشکاری و قطعه سازی بدون ریخته گری

-واحد تولید درب و پنجره آهنی و آلومینیومی

-واحد تولید کانال کولر و لوله بخاری

-واحد تولید و مونتاژ حداکثر تا سه دستگاه تراش.

-کشاورزی:

-واحد زنبورداری و پرورش ملکه

-واحد پرورش پرندگان زینتی تا ۱۰۰ قطعه

-واحد پرورش کرم ابریشم

-واحد پرورش ماهی زینتی

-دارویی، آرایشی و بهداشتی:

-واحد تولید مواد بهداشتی و آرایشی

-واحد اختلاط و بسته بندی پودر ازاله مو

-واحد تولید قرص و پودر اکسیژنه.

-فلزی:

-واحد تولید اتصال هیدرولیک

-واحد طراحی و مونتاژ کولر اتومبیل



- واحد طراحی و مونتاژ کاربراتور گازسوز

- واحد تولید ترموستات.

- کاربری های مشروط به استقرار در کاربری صنعتی:

- مراکز توزیع مواد سوختی مانند پمپ بنزین و گاز

- آژانس مسافرتی

- سرایه داری و نگهبانی به میزان حداکثر ۲۰ متر

- احداث این فضاها مشروط به رعایت اصول و ضوابط مربوطه و رعایت مسائل مربوط به همجواری است.

- کاربری های ممنوع در کاربری صنعتی:

- احداث کلیه کاربری ها به غیر از موارد ذکر شده در منطقه کارگاهی ممنوع می باشد.

- احداث واحد مسکونی و اقامتی به هر شکل در اراضی کارگاهی ممنوع است.

- ضوابط تفکیک زمین

- حداقل مساحت تفکیک برای کارگاه های کوچک شهری ۳۵۰ متر مربع تعیین می گردد.

- حداقل عرض تفکیکی جهت احداث کارگاه در بر گذر اصلی برابر با ۱۶ متر می باشد.

- حداقل عرض واحد کارگاهی ۵ متر و حداقل مساحت (زیربنا) آن در همکف ۵۰ متر می باشد.

- حداقل عرض گذر دسترسی به قطعات تفکیکی جهت احداث کارگاهی ۲۰ متر می باشد.

- ضوابط مربوط به احداث ساختمان

- در پلاک های کمتر از ۱۰۰۰ متر مربع، حداکثر مساحت زیربنای همکف ۳۰ درصد مساحت زمین و

حداکثر تراکم ساختمانی ۶۰ درصد (در همکف و بالای همکف) می باشد.

- در پلاک های تا ۲۰۰۰ متر مربع حداکثر مساحت زیربنای همکف ۴۰ درصد مساحت زمین و حداکثر تراکم

ساختمانی ۸۰ درصد (در همکف و بالای همکف) می باشد.

- احداث ساختمان در زمین های کمتر از ۳۵۰ متر مربع ممنوع است.

- حداقل ۴۰ درصد مساحت زمین باید جهت فضای باز و فضای سبز در نظر گرفته شود.

- رعایت کلیه ضوابط و مقررات سازمان حفاظت محیط زیست و بهداشت محیط در احداث بنا و در زمان بهره

برداری از آن جهت فعالیت های گوناگون مجاز در این کاربری الزامی است.



حداکثر ارتفاع برای سالن های تولیدی ۵ متر و برای ساختمان های اداری مربوطه حداکثر ۲ طبقه و ارتفاع حداکثر ۷ متر می باشد.

۴/۱۴/ب: ضوابط و مقررات عمومی ایجاد پارکینگ

مدت زمانی که هر اتومبیل نیاز به استفاده از پارکینگ دارد به مراتب بیشتر از زمانی است که و سیله در حال حرکت می باشد. عدم پیش بینی فضای لازم و کافی جهت وسایل نقلیه در مواقعی که از آنها استفاده نمی شود از معضلات شهرها بخصوص شهرهای بزرگ است. اختصاص دادن قسمتی از عرض خیابان به پارکینگ (پارکینگ حاشیه ای) اساساً استفاده درستی از سطح خیابان های شهری نیست و سطح خیابان ها که برای عبور وسایل نقلیه مورد استفاده قرار می گیرد به وسیله توقف و پارک وسایل نقلیه اشغال و از ظرفیت خیابان ها کاسته خواهد شد. پارکینگ ها معمولاً به دو دسته زیر تقسیم بندی می شوند:

الف- پارکینگ های خصوصی و جمعی

پارکینگ های خصوصی و جمعی معمولاً توسط اشخاص ساخته و برای استفاده ساکنین در آن واحد یا مجتمع یا برای مراجعین و مهمانان می باشد و کنترل آن توسط خود مالک یا مالکین صورت گرفته و عموم حق استفاده از آن را ندارند. پارکینگ پاساژها، ادارات و حتی فروشگاهها و بانکها و... از این نوع (جمعی) می باشند.

ب- پارکینگ های عمومی

پارکینگ های عمومی معمولاً به پارکینگ هایی اطلاق می شود که توسط شهرداری یا توسط اشخاص حقیقی و حقوقی برای استفاده عموم ساخته شده که معمولاً این نوع پارکینگ ها در قسمت های مرکزی شهر بیشتر مورد نیاز است.

۱- ضوابط و مقررات پارکینگ خصوصی و جمعی

۱- از تاریخ تصویب طرح هادی، صدور پروانه جهت احداث ساختمان جدید و یا افزایش واحد یا زیربنای ساختمان های موجود موکول به پیش بینی تعداد محل های لازم پارکینگ براساس ضوابط طرح خواهد بود.

محل پارکینگ: محل پارکینگ مورد نیاز به یکی از صور زیر می تواند تأمین شود:

الف- استفاده از حیاط (فضای باز) برای ساختمان های تک واحدی بصورت پارکینگ روباز.



تبصره ۱- در صورتی که از حیاط بعنوان یک پارکینگ استفاده شود سطح پارکینگ جزء فضای باز محسوب می‌شود.

ب- استفاده از فضای پیلوت یا طبقات در محدوده سطح اشغال یا زیرزمین بصورت پارکینگ مسقف.

تبصره ۱- در صورت تأمین پارکینگ و مازاد بودن فضا در همکف، فضای مازاد همکف می‌تواند بصورت مسکونی مورد استفاده قرار گیرد.

ج: در صورت احداث ساختمان با سطح اشغال کمتر از حد مجاز، استفاده از مابه‌التفاوت سطح اشغال تا حد مجاز آن بصورت پارکینگ روباز می‌تواند مورد استفاده قرار گیرد.

بنابراین با فرض ۲۵ مترمربع مساحت هر پارکینگ، تعداد دو پارکینگ را می‌توان در فضای آزاد بصورت روباز منظور نمود.

د- محل‌های لازم پارکینگ برای مجتمع‌های آپارتمانی و کاربری‌های مختلط تجاری - مسکونی، تجاری - اداری و کاربری‌های عمومی می‌تواند در زمین دیگری پیش‌بینی گردد (با تأیید کمیته فنی کمیسیون ماده پنچ).

تبصره ۱- حداکثر فاصله پارکینگ تا مجتمع‌های آپارتمانی ۷۵ متر، کاربری‌های تجاری محله‌ای و نواری، مختلط تجاری - مسکونی ۱۰۰ متر، تجاری شهری و اداری ۱۵۰ متر و کاربری‌های عمومی ۲۰۰ متر می‌باشد.

تبصره ۲- در صورتی که پارکینگ در زمین دیگری پیش‌بینی گردد این زمین قابل خرید و فروش نخواهد بود مگر همراه با زمین و ساختمان مربوط به آن و این مطلب می‌بایست در سند مالکیت زمین مورد استفاده پارکینگ درج شود.

۲- تأمین پارکینگ هر ساختمان با توجه به کاربری و در تمامی پهنه‌ها و تعداد واحد پیش‌بینی شده در ضوابط طرح الزامی است و صدور هرگونه پایان کار و یا عدم خلاف منوط به تأمین پارکینگ‌های موردنیاز مذکور در همان ساختمان و یا پارکینگ‌های مشاعی در فاصله حداکثر ۲۰۰ متری خواهد بود.

۳- عدم احداث پارکینگ در شرایط زیر می‌تواند صورت گیرد:



الف) ساختمان در بر خیابان‌های سریع‌السير (شیرانی درجه یک براساس نقشه سلسله مراتب عملکردی شبکه) و به عرض ۴۵ متر و بیشتر قرار داشته و دسترسی به اتومبیل روند داشته باشد.

ب) در صورت استقرار بنا به فاصله کمتر از ۱۰۰ متر از یک تقاطع خطرناک (متشکل از حداقل دو گذرگاه شیرانی درجه یک یا درجه یک با دو (بر اساس نقشه سلسله مراتب عملکردی شبکه)

ج) ساختمان در محلی قرار گرفته باشد که ورود به پارکینگ مستلزم قطع درختان کهن‌سال باشد که شهرداری اجازه قطع آنها را نداده است.

د) ساختمان در بر معبری قرار گرفته باشد که به علت شیب زیاد احداث پارکینگ در آن از نظر فنی مقدور نباشد.

هـ) امکان تأمین پارکینگ بخاطر وضع و فرم زمین مقدور نباشد.

۴- در صورتیکه شرایط فوق حاکم و امکان تأمین پارکینگ وجود نداشته باشد و کسری پارکینگ کمتر از ۸ واحد باشد عوارض از طرف شورای شهر که از قیمت روز کمتر نباشد، تعیین و توسط شهرداری دریافت و در حساب جداگانه‌ای واریز تا جهت احداث پارکینگهای عمومی مورد استفاده قرار گیرد.

۵- اگر تعداد کسری پارکینگ برای یک پلاک بیش از ۸ واحد باشد تأمین پارکینگ در مکان دیگری و با رعایت ضوابط بند ۱- ضروری است.

۶- تعداد پارکینگهای مورد نیاز ساختمان‌ها و مجتمع‌هایی که دارای انواع عملکرد و کاربری است برابر مجموع تعداد حداقل پارکینگهای لازم برای هر یک از کاربریها، طبق ضوابط است.

۷- بناهای یک طبقه مسکونی که ورودی آنها از حیاط بوده و عمق حیاط مذکور از ۷ متر کمتر نباشد احتیاج به احداث پارکینگ نخواهند داشت و می‌توانند از فضای باز حیاط برای پارکینگ یک اتومبیل استفاده نمایند.

۸- سطح یک واحد پارکینگ حداقل ۱۵ مترمربع بعلاوه محل مانور خواهد بود. در هر صورت عمق یک واحد پارکینگ کمتر از ۵ متر و عرض آن کمتر از ۳ متر نخواهد بود.

۹- مساحت لازم برای پارکینگ یک اتومبیل ۳×۵ مترمربع بوده و چنانچه پارک کردن دو اتومبیل در جوار یکدیگر پیش‌بینی گردد مساحت لازم ۵×۵ متر در نظر گرفته شود (آکس ستونها به فاصله ۵ متر باشد). در



این حالت در نقشه جانمایی پارکینگ که همراه نقشه‌های ساختمان ارائه می‌گردد بایستی کنترل گردد که درب خودرو در محل ستونها نباشد.

۱۰- ارتفاع پارکینگ ساختمانی مسکونی که می‌تواند بخش از پیلوت باشد در هیچ موردی نمی‌تواند از ۳ متر تجاوز نماید.

۱۱- چنانچه سطح پارکینگ در فضای سرپوشیده باشد در صورتیکه مساحت هر طبقه از طبقات پارکینگ کمتر از ۵۰۰ مترمربع باشد حداکثر ارتفاع آن ۲/۴ متر و چنانچه بین ۵۰۰ تا ۱۰۰۰ مترمربع مساحت داشته باشد حداکثر ۲/۶ و پارکینگ‌هایی با مساحت بیش از ۱۰۰۰ مترمربع حداکثر ارتفاع مجاز ۳ متر خواهد بود و در صورت ورودی پارکینگ نمی‌تواند ارتفاعی کمتر از ۲ متر داشته باشد.

۱۲- در هر قطعه مالکیت در بر خیابان، از طول مجاور به خیابان نمی‌توان بیش از یک ورودی اتومبیل‌رو حداقل ۳/۵ و حداکثر ۵ متر برای دسترسی اتومبیل اختصاص داد.

۱۳- در قطعات مالکیت که بر ضلع مجاور به خیابان بیش از ۲۵ متر باشد و یا مساحت سطح پارکینگ بیش از ۱۰۰۰ مترمربع مساحت داشته باشد و پارکینگ برای ۳۰ واحد باشد، تأمین دو راه ورودی و خروجی به عرض مفید ۳/۵ متر و یا یک رامپ به عرض مفید ۵ متر الزامی است.

۱۴- پارکینگ احداثی در زیرزمین باید دسترسی مستقیم به طبقات داشته باشد.

۱۵- حداکثر شیب رامپ پارکینگ ۱۵ درصد می‌باشد.

۱۶- شعاع گردشی رامپ حداقل ۶/۵ متر می‌باشد (شعاع از آکس رمپ قوسی)

۱۷- شروع شیب رامپ به هیچوجه نباید از حد مالکیت بیشتر باشد.

۱۸- مساحت رامپ ورودی پارکینگ در فضای باز ساختمان، جزء زیربنا محسوب نخواهد شد.

۱۹- پارکینگ ساختمان می‌تواند در پیلوت و زیرزمین و یا طبقات احداث شود و محدودیتی از نظر تعداد طبقات زیرزمین برای قطعات مالکیت با کاربری پارکینگ وجود ندارد.



جدول شماره ۶: عرض راهروهای اصلی پارکینگ‌ها

زاویه قرارگیری ترافیک (درجه)	عرض راهرو (متر)	جهت
۴۵	۳	یک‌طرفه
۶۰	۴	یک‌طرفه
۷۵	۵/۷۵	یک‌طرفه
۹۰	۶	دوطرفه

ضوابط تامین پارکینگ

ضوابط تامین پارکینگ در هر کاربری در بخش مربوطه آن ارائه شده است. با این همه به منظور سهولت

استفاده، در جدول شماره ۶- ضوابط تامین پارکینگ مربوط به کلیه کاربری‌ها ارائه شده است.

جدول شماره ۷: ضوابط تامین پارکینگ مربوط به کلیه کاربری‌ها

نوع کاربری	به ازاء	واحد پارکینگ مورد نیاز
مسکونی	هر واحد مسکونی با زیربنای کمتر از ۱۸۰ مترمربع	۱
	هر واحد مسکونی با زیربنای ۱۸۰ مترمربع و بیشتر	۲
تجاری (مقیاس شهر)	هر واحد تجاری با مساحت ۴۰ مترمربع و کمتر	۲
	مازاد بر ۴۰ مترمربع به ازای هر ۲۰ مترمربع	۱
تجاری (مقیاس ناحیه و محله)	هر واحد تجاری با مساحت ۴۰ مترمربع و کمتر	۱
	مازاد بر ۴۰ مترمربع به ازای هر ۲۰ مترمربع	۱
مهد کودک	هر سه کلاس	۱
دبستان	هر دو کلاس	۱
مدرسه راهنمایی	هر دو کلاس	۱
هنرستان و دبیرستان	هر یک کلاس	۱
آموزش عالی	هر ۱۵ نفر دانشجو	۱
مراکز درمانی مقیاس ناحیه و شهر	۱۰۰ مترمربع زیربنا (در طبقات)	۲
مراکز بیمارستانی	هر دو تخت بیمارستانی	۱
پارک و فضای سبز	هر ۵۰۰ مترمربع زمین	۱
فرهنگی - مذهبی	هر ۵۰ مترمربع زیربنا (در طبقات)	۱
اداری و امنیت عمومی	ازای هر ۱۰۰ مترمربع زیربنا	۲ (کارکنان و مراجعین)
واحدهای اقامت موقت (دو و سه ستاره)	به ازای هر ۴ تخت	۱
واحدهای اقامت موقت (چهار و پنج ستاره)	به ازای هر ۲ تخت	۱
در واحدهای پذیرایی و رستوران‌ها	هر ۲۵ مترمربع زیربنا	۱
سالن‌های برگزاری مجالس	هر ۱۵۰ مترمربع زمین	۱
کمپینگ‌ها	هر ۲۵۰ مترمربع زمین	۱
مراکز ورزشی	هر ۷۵ مترمربع زیربنا (در صورت وجود در طبقات)	۱
در صورت استفاده از باغ برای خدمات پذیرایی	به ازای هر ۱۵۰ مترمربع از مساحت باغ	۱
بازارچه میوه و تره‌بار	به ازای هر ۵۰ مترمربع زمین	۱
کارگاه‌های تولیدی	هر یک از واحدهای کمتر از ۱۵۰ مترمربع	۱
	هر یک از واحدهای کمتر از ۵۰۰ مترمربع	۳
	هر یک از واحدهای کمتر از ۱۵۰۰ مترمربع	۶
کارگاه‌های با مساحت بیش از ۱۵۰۰ مترمربع	هر ۳۰۰ مترمربع مازاد بر ۱۵۰۰ مترمربع	۱



۱/۱۴/۶/۱: ضوابط مربوط به سیما و منظر

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.

۲- در احداث ابنیه، انتخاب مصالح نماهای ساختمانی باید به گونه‌ای باشد که علاوه بر رعایت ضوابط و مقررات طرح هادی 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- در پاکسازی مصالح ساختمانی، رنگ و بافت و مصالح نما در بخش‌های تاریخی شهر همخوانی داشته و ترجیحاً از مصالح بوم‌آورد (محلی) انتخاب می‌شوند.

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

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 هریک از معابر شهری که تصرف مذکور در حاشیه آن قرار دارد است.

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 (بیلبردها) نقاشی‌ها، جداره‌ها، استفاده از نمایشگرهای بزرگ شهری، تابلوهای تبلیغاتی، تابلوهای راهنمایی شهری (نام خیابان‌ها و میادین و ...) اقدام نماید و به تصویب کمیته برساند. رعایت تصمیمات کمیته در این زمینه برای دستگاه‌ها و سازمان‌ها، نهادها، موسسات دولتی و عمومی در اولویت قرار دارد.



۷- طراحان موظفند در طراحی ابنیه، فضای مورد نیاز جهت انباری و محل خشک نمودن البسه را در درون ابنیه پیش‌بینی نمایند. مساحت این فضاها تا سقف ۱۰٪ (ده درصد) کل مساحت زیر بنا جزء مساحت مفید محاسبه نمی‌شود.

۸- از تاریخ ابلاغ این مصوبه تا سقف ۱۵٪ مساحت زیربنای هریک از واحدهای مسکونی به فضاهای نیمه باز و پیش فضای ورودی اختصاص خواهد داشت. این بخش جزء زیر بنا محسوب نمی‌شود و مسدود نمودن و الحاق نمودن آنها به فضاهای محدود ساختمانها به هر نحو ممنوع می‌باشد.

۹- طراحان و مجریان موظفند معماری بناهای واقع در تقاطع معابر را به گونه‌ای طراحی و اجرا نمایند که به ارتقاء کیفیت بصری و فضایی تقاطع‌ها منجر می‌شود.

۱۰- با توجه به اهمیت معماری نیش، کنج، دروازه‌ها، طرح و نمای ساختمان‌های واقع در این نقاط باید به تایید کمیته برسد.

۱۱- 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.

۱۲- استفاده از پوشش‌های شیبدار، در شهرهای که استفاده از آن در سنت معماری محل نباشد ممنوع خواهد بود.

۱۳ استفاده از فرم‌های نامتعارف (نظیر کشتی، میوه‌ها و ...) در طراحی و احداث بناها، به تشخیص کمیته ممنوع می‌باشد و رعایت این مصوبه برای دستگاه‌ها، نهادها و سازمان‌های دولتی در اولویت قرار دارد.

۱۴- استفاده از نماهای پرده‌ای (نماهای آلومینیومی، شیشه‌ای، کامپوزیت، شیشه‌های جیوه‌ای و ...) 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 اقدام نمایند.



۱۵- 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 نسبت به اصلاح نما اقدام نمایند.

۱۶- از این پس احداث ابنیه‌ای که به دلیل ارتفاع زیاد یا درشت‌دانگی 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 را تعیین خواهد نمود)

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

۲/۶/۱۴/۱/ب: ضوابط مربوط به ساماندهی کالبدی فضاهای شهری

۱- 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 (اسپیلیت‌ها) 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 رنگ‌آمیزی شود.

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

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

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

۵- ایجاد هرگونه اختلاف سطح (لبه، پله، سکو، ...) در مسیر عبور در معابر پیاده ممنوع است و تغییرات سطوح بایستی بوسیله شیب‌راهه و رمپ انجام شود.



۶- کفسازی معابر پیاده بایستی به گونه‌ای انتخاب شود که امکان سرخوردن عابرین به حداقل کاهش یافته، امکان پاکسازی داشته و از مصالح بوم آورد انتخاب شده باشد.

۷- کفسازی معابر باید با همکاری و مشارکت عمومی مالکین بناهای حاشیه معبر و شهرداری نگهداری و مرمت شود.

۸- اثاثه شهری بکار رفته در فضاهای شهری از نظر فرم، اندازه، رنگ و مصالح بایستی مطابق با طرح اثاثه شهری و متناسب با بافت و احجام معماری اطراف این فضاها طراحی و اجرا شوند.

۹- حفظ و توسعه فضای سبز شهری باید حتی الامکان با گونه‌های گیاهی بومی صورت گیرد. کمیته گونه‌های گیاهی بومی را متناسب با ویژگی‌های طبیعی، تاریخی و فرهنگی شهر مشخص نموده، اعلام نمایند.

۳/۶/۱۴/۱/ب: ضوابط مربوط به ساماندهی زیرساخت‌های شهری

۱- تعبیه تاسیسات گرمایشی و سرمایشی و کانال‌های مورد نیاز در فضاهای داخلی ساختمان الزامی است.

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- 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.

۴- 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 ۳ متر باشد در ایام تعطیل و ساعات شبانه‌گاهی به کاربری‌های 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.



۴/۶/۱۴/۱ ب: ضوابط مربوط به نظارت بر اجرای مقررات

- ۱- رعایت هماهنگی 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.
- 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.

– سازمان اجرای مقررات

به منظور تدوین ضوابط محلی و تکمیلی و فراهم نمودن شرایط تحقق‌پذیری این مصوبه، کمیته‌های بین بخشی تحت عنوان (کمیته ارتقاء کیفی سیما و منظر شهری) ظرف مدت ۳ ماه پس از ابلاغ این مصوبه در کلیه شهرها به شرح زیر تشکیل خواهد شد. دبیرخانه این کمیته در اداره کل راه و شهرسازی استان مستقر خواهد بود.

– کمیته‌های ارتقاء کیفی سیما و منظر شهری

- ۱- این کمیته نهادی تخصصی غیربخشی و غیرانتفاعی است (براساس مفاد تبصره ۳ از ماده ۳ آیین نامه نحوه بررسی و تصویب طرح‌های توسعه و عمران محلی، ناحیه‌ای و منطقه‌ای و ملی مقررات شهرسازی و معماری کشور مصوب ۷۸/۱۰/۱۲ هیات محترم وزیران تشکیل می‌شود) که به منظور ایجاد هماهنگی میان کلیه سازمانها، نهادها، دستگاه‌ها، شرکت‌ها و موسسات ذیربط در امر ارتقاء کیفی سیما و منظر شهری و با عضویت نمایندگان شهرداری، مهندسین مشاور تهیه‌کننده 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 اعضا، هیت علمی دانشکده معماری و شهرسازی استان و سازمان مسکن و شهرسازی استان تشکیل می‌گردد.
- ۲- در صورت تشکیل شورای سیما و منظر شهری در استان‌ها این کمیته به عنوان یکی از کمیته‌های تخصصی شورای مذکور خواهد بود.



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

۴- مدیر (معاون) شهرسازی و معماری اداره کل راه و شهرسازی استان دبیر کمیته خواهد بود.

۵- اعضاء کمیته توسط بالاترین مقام سازمان، نهاد یا دستگاه ذیربط در استان تعیین و احکام آنان توسط رئیس اداره کل راه و شهرسازی استان صادر و ابلاغ خواهد شد.

۶- اعضاء کمیته بایستی دارای تخصص معماری، طراحی شهری و طراحی منظر باشند.

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

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

۹- وظایف کمیته عبارت است از:

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

ب: منطقه‌بندی 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 جداره‌های شهری، کفسازی بستر معابر پیاده راهی و

پیاده‌روها با عنایت به موارد اقلیمی، فرهنگی و سایر ویژگی‌های تاریخی و بومی و ایجاد هماهنگی میان

مصالح نماها و جدارها و کفسازی معابر پیاده‌راهی یا پیاده راه‌ها با اولویت به کارگیری مصالح بومی

ث: تعیین میزان نور مورد نیاز فضاهای شهری (معابر، میادین، پهنه‌ها و بناهای مهم بر حسب لوکس) و نحوه

نورپردازی به آنها (به گونه‌ای 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 نوازی نماها، جداره‌ها و کفسازی معابر

خ: تدوین ضوابط و مقررات و دستورالعمل‌های مورد نیاز در خصوص نحوه مکانیابی، نحوه استقرار، جنس، رنگ، فرم تابلوهای شهری و محلی

د: اولویت‌بندی فضاهای شهری جهت انجام مطالعه، طراحی و اقدامات بهسازی سیما و منظر شهری

۱۰- هرگاه بر اساس 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- نحوه مدیریت و تشکیل جلسات تصمیم‌گیری‌ها براساس آئین‌نامه‌ی داخلی کمیته‌ها انجام شود.

۷/۱۴/ب: حرایم

محدوده اعلام شده توسط هر یک از سازمان‌های ذیربط و یا طرح‌های کالبدی برای عوارض طبیعی و مصنوعی مانند رودخانه، چاه، آثار باستانی، راه و...

حریم‌های قانونی و ضوابط آنها

به اراضی که حسب قانون جهت اهداف خاص حفاظت و منظور می‌شوند، گفته می‌شود.

ضوابط عمومی

- رعایت حریم محورهای بین شهری و روستایی بر اساس مصوبات اداره کل راه و شهرسازی استان الزامی است.

رعایت ضوابط حریم مسیل‌ها، انهار عمومی و قنوات بر مبنای قوانین و ضوابط مرتبط الزامی است در مورد کلیه‌ی مسیل‌ها و قنوات لازم است از سازمان آب منطقه‌ای استان استعلام به عمل آید.

تا زمان تحقق کاربری‌های مشخص شده در نقشه پهنه‌بندی کاربری اراضی حریم، استفاده از اراضی جهت زراعت بلامانع است. اما در صورت وجود طرح از سوی دستگاه متولی، مالک موظف است بر اساس قانون تملک اراضی واقع در طرح‌های دولتی، زمین را پس از طی مراحل قانونی در اختیار دستگاه متولی قرار دهد.

- رعایت حرایم درجه ۱ و درجه ۲ خطوط انتقال نیرو بر مبنای ضوابط مصوب وزارت نیرو الزامی است. جدول شماره ۱۲-۶- حرایم دسته‌های خطوط انتقال نیرو را نشان می‌دهد. در حریم درجه ۱ خطوط اقدام به



هرگونه عملیات ساختمانی و ایجاد تاسیسات دامداری یا باغداری و درختکاری و انبارداری تا هر ارتفاع ممنوع می باشد و تنها زراعت، حفر چاه، راهسازی و شبکه آبیاری با رعایت اصول حفاظتی مجاز می باشد. اما در حریم درجه ۲ فقط ایجاد تاسیسات ساختمانی اعم از مسکونی و صنعتی و مخازن سوخت تا هر ارتفاع ممنوع است.

حرایم

هیات دولت در تاریخ ۱۳۷۱/۵/۶ طی مصوبه شماره ۴۷۳۴۷/ت ۱۹۳ قوانین مربوط به حرایم را به شرح ذیل تصویب رسانیده است:

جدول شماره ۸: حریم خطوط توزیع، فوق توزیع و انتقال نیرو

ولتاژ خط (کیلو ولت)	حریم درجه ۱ (متر)	حریم درجه ۲ (متر)
۲۰ و ۰.۴	۳	۵
۳۳	۵	۱۵
۶۵ و ۶۳	۱۳	۲۰
۱۳۲	۱۵	۳۰
۲۳۰	۱۷	۴۰
۵۰۰ و ۴۰۰	۲۰	۵۰
۷۵۰	۲۵	۶۰

جدول شماره ۹: حریم کانال‌های آب

میزان آبدهی	حریم در طرفین
بیش از ۱۵ متر مکعب در ثانیه	۱۲ متر
بین ۱۰ تا ۱۵ متر مکعب در ثانیه	۸ متر
بین ۵ تا ۱۰ متر مکعب در ثانیه	۶ متر
بین ۲ تا ۵ متر مکعب در ثانیه	۴ متر
بین ۱ تا ۲ متر مکعب در ثانیه	۳ متر
بین ۱۰۰ تا ۱۰۰۰ لیتر در ثانیه	۲ متر
کمتر از ۱۰۰ لیتر در ثانیه	۱ متر

لازم به ذکر است که حرایم اعلام شده حداقل می باشد و برحسب وضعیت خاص می تواند افزایش یابد



- فواصلی که برای رعایت ایمنی و سایر ملاحظات فنی در طرفین خطوط انتقال و توزیع نیروی برق در نظر گرفته می‌شود، در داخل محدوده نقاط جمعیتی، می‌تواند متناسب با فاصله پایه‌ها تا ۳۰ درصد کمتر از مقدار مقرر برای حریم درجه یک، بر طبق نظر وزارت نیرو تعیین شود.

- در مسیر حریم درجه یک اقدام به هر گونه عملیات ساختمانی و ایجاد تأسیسات مسکونی، درخت کاری و انبارداری تا هر ارتفاع ممنوع است. فقط ایجاد زراعت فصلی و سطحی و حفر چاه، قنات، راه‌سازی و شبکه آبیاری، مشروط بر این که سبب ایجاد خسارات برای تأسیسات خطوط انتقال نگردد، بلامانع خواهد بود.

- در حریم درجه دو ایجاد تأسیسات ساختمانی اعم از مسکونی و ... تا هر ارتفاع ممنوع است؛ احداث فضای سبز بلامانع است.

- حریم کابل‌های زیرزمینی که در معابر راه‌ها گذاشته می‌شود در هر طرف ۰/۵ متر از محور کابل و تا ارتفاع دو متر از سطح زمین خواهد بود.

- چگونگی تعیین حدبستر و حریم رودخانه‌ها و انهار، مسیل‌ها و مرداب‌ها و برکه‌های طبیعی*

اصلاحات مندرج در این قسمت از نظر اجرایی مقررات آن در معانی ذیل به کار برده شده است:

- رودخانه: مجرای است طبیعی که آب به‌طور دایم یا فصلی در آن جریان داشته باشد.

- نهر طبیعی: مجرای است طبیعی که آب آن به‌طور دایم یا فصلی در آن جریان داشته و دارای حوضه آبریز مشخصی نباشد.

- نهر سنتی: مجرای آبی است که به وسیله اشخاص به‌صورت ابتدایی احداث شده باشد.

- مرداب: زمین باتلاقی و پستی است که دارای یک یا تعدادی آبراهه باشد و اغلب در مد بزرگ دریا زیر آب رود. همچنین اراضی پستی که در مناطق غیرساحلی در فصول بارندگی و سیلاب غرقاب شده و معمولاً در تمام سال حالت باتلاقی داشته باشد.

- برکه: اراضی پستی است که در جریان سطحی و زیرزمینی آب در آنها جمع شده و باقی می‌ماند.

- مسیل: مجرای طبیعی است که سیل حاصله از باران و برف و رگبارهای موقتی در آن جریان پیدا می‌کند.

۱- با استفاده از آیین نامه وزارت نیرو به استناد اصل یکصد و سی و هشت قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران و اختیار حاصل از تبصره

۱ ماده ۲ قانون توزیع عادلانه آب



- مسیل متروکه: مجرای است طبیعی که تحت تأثیر عوامل طبیعی یا غیرطبیعی امکان حدوث سیلاب در آن وجود نداشته باشد.

- بستر: آن قسمت از رودخانه، نهر یا مسیل است که در هر محل با توجه به آثار هیدرولوژیک و داغاب و حداکثر طغیان با دوره‌های برگشت مختلف به وسیله وزارت نیرو و یا شرکت‌های آب منطقه‌ای تعیین می‌شود.

- دوره برگشت طغیان رودخانه‌ها در محدوده شهرها طبق مصوبه شورای عالی شهرسازی و معماری تعیین و جهت برآورد سیلاب با تناوب مورد نظر به وزارت نیرو و شرکت‌های آب منطقه‌ای یا آب و برق اعلام می‌گردد.

- تعیین بستر در خارج از محدوده شهرها براساس حداکثر طغیان با دوره برگشت ۲۵ ساله به وسیله وزارت نیرو و شرکت‌های آب منطقه‌ای و آب و برق تعیین می‌شود و در مناطقی که ضرورت ایجاد نماید سیلاب با دوره برگشت کمتر یا بیشتر از ۲۵ ساله ملاک مصاحبه قرار گیرد، شرکت‌های فوق الذکر بر حسب مورد با ارایه نقشه‌های مربوط و توجیهات فنی از حوزه ستادی وزارت نیرو مجوز لازم را اخذ خواهند نمود.

- تغییرات طبیعی بستر رودخانه‌ها، مسیل‌ها یا انهار طبیعی در بستر سابق تأثیری نداشته و بستر سابق کماکان در اختیار حکومت اسلامی است، لیکن حریم برای آن منظور نخواهد شد.

- حریم آب (مسیل و رودخانه) و خطوط انتقال برق در شهر کارزین:

آن قسمت از اراضی اطراف رودخانه، مسیل، نهر طبیعی یا سنتی مرداب و برکه طبیعی است که بلافاصله پس از بستر قرار دارد و به عنوان حق ارتقا برای کمال انتفاع و حفاظت آنها لازم است و طبق مقررات این آیین نامه توسط وزارت نیرو یا شرکت‌های آب منطقه‌ای و آب و برق تعیین می‌گردد.

- حریم انهار طبیعی یا رودخانه‌ها اعم از این که آب دائم یا فصلی داشته باشند از یک تا بیست متر خواهد بود که حسب مورد با توجه به وضع رودخانه‌ها یا نهر طبیعی یا مسیل از هر طرف منتهی‌الیه بستر بوسیله وزارت نیرو و شرکت‌های تابعه آن تعیین می‌گردد.

شرکت‌های آب منطقه‌ای یا آب و برق مکلفند با توجه به امکانات، حد بستر و حریم رودخانه‌ها، انهار، مسیل‌ها، مرداب‌ها و برکه‌های طبیعی موجود در حوزه، فعالیت خود را با برنامه‌ریزی مشخصی و با اعزام



کارشناس یا کارشناسان ذیصلاح طبق مقررات مندرج در این قسمت تعیین نمایند. حریم مربوطه بر روی نقشه پیاده و به اداره ثبت اسناد و املاک، بخشداری و شهرداری و نیروهای انتظامی اطلاع داده می‌شود. هرگونه تجاوز به بستر و حریم‌های مربوطه ممنوع است. هرگونه فعالیت زراعی در بسترها و حریم‌ها با اجازه سازمان آب و برق مجاز است.

همچنین اجرای طرح هادی از دیدگاه حفاظت کیفی منابع آب مشروط به رعایت تمهیدات زیست محیطی و تعهدات به شرح ذیل بلامانع است :

- ۱- احداث شبکه جمع آوری فاضلاب بهداشتی و سپتیک تانک مطابق با استاندارد های فنی و مهندسی
 - ۲- ممنوعیت هرگونه توسعه و ایجاد تاسیسات دز ضلع شمال شرقی اراضی طرح هادی به لحاظ رعایت حریم کیفی رودخانه (۱۵۰ متر از منتهی الیه رودخانه) سرتنگ
 - ۳- اقدام اصولی در جهت دفع پسماند و ضایعات منطبق با ایین نامه اجرایی قانون مدیریت پسماند ها الزامی می باشد.
 - ۴- رعایت کلیه تمهیدات زیست محیطی صادره از اداره کل حفاظت محیط زیست استان فارس ازامی می باشد.
 - ۶- عدم افزایش محدوده یا جا به جایی به هر دلیل و به هر میزان بدون اخذ استعلام جدید.
- عبور لوله نفت و گاز و غیره از بستر و حریم رودخانه‌ها، انهار طبیعی، مسیل‌ها، مرداب‌ها و برکه‌های طبیعی با موافقت وزارت نیرو بلامانع است، ولی مسئولیت حفاظت آنها با دستگاه‌های ذیربط خواهند بود.
- حریم قنات حداقل و در حالت عادی ۵۰۰ متر از دو طرف توصیه می‌گردد. در مواردی که احداث صنایع آلوده‌کننده یا کاربری‌های نامناسب ضروری است، باید به تناسب بر این میزان افزوده گردد.
- حریم چاه آب حداقل ۱۰ متر و در حالت عادی ۵۰ متر توصیه می‌گردد. در مواردی که کاربری‌های آلوده‌کننده و یا آسیب رسان در اطراف آن باید ایجاد شود به تناسب حریم ذکر شده افزایش یابد.



ضوابط مربوط به بافت با ارزش و تاریخی شهر:

- هرگونه اقدامی که منجر به تخریب عرصه و اعیان تاریخی گردد ممنوع است.
- هر نوع دخل و تصرف اعم از مرمت، احیاء، توسعه، تعمیر، تجدید، تغییر بنا و یا تغییر در نحوه استفاده از اثر در تمام یا بخشی از آن بدون صدور مجوز و نظارت مستقیم سازمان میراث فرهنگی کشور ممنوع است.
- ضوابط و مقررات حریم با نظارت سازمان میراث فرهنگی به شرح ذیل اعلام می شود:
- هرگونه فعالیت ساختمانی اعم از بهسازی، نوسازی و احداث بنا در محدوده حریم پس از تهیه طرح و تصویب و نظارت آن از سوی سازمان میراث فرهنگی متغیر و قابل اجرا می باشد.
- هرگونه تخریب، تفکیک و تجمیع پلاک ها با تغییر عملکرد آنها بدون صدور مجوز از سوی سازمان میراث فرهنگی ممنوع می باشد.
- حداکثر ارتفاع پلاک های مجاور آثار تاریخی می بایست از حداقل ارتفاع بام اثر کمتر و در هر صورت از ۷/۵ متر تجاوز نکند.
- تبصره: مقصود از پلاک های مجاور پلاک های بلافاصله و پلاک هایی که به فاصله یک مبر از اثر تاریخی واقع شده اند، می باشد.
- ارتفاع مجاز پلاک های غیر مجاور ۷/۵ متر حداکثر در دو طبقه تعیین و اعلام می شود.
- احداث خرپشته، جان پناه و ... ارتفاع بیش از حد تعیین شده فوق ممنوع است.
- هرگونه تغییر، عرض معابر و گذرها در محدوده حریم بدون صدور مجوز از سوی سازمان میراث فرهنگی ممنوع می باشد.
- تمامی بناهای واقع در حریم باید از مصالح بومی، سنتی و همگون با محیط تاریخی استفاده شود.
- هرگونه اقدامی که با تشخیص کارشناسان میراث فرهنگی به شان عرصه تاریخی اثر لطمه وارد سازد از قبیل خاکبرداری، احداث زیرزمین، حفر چاه آب و فاضلاب، احداث هر نوع کانال، تردد ماشین آلات سنگین در محدوده حریم، نصب دستگاه های دودزا و پرسر و صدا، انباشت زباله در جوار عرصه، هدایت آبهای سطحی به سوی اثر و امثال آن ممنوع است.



حریم مربوط به آثار تاریخی در شهر کارزین با توجه به استعمال اخذ شده از اداره کل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری استان فارس:

با توجه به استعمال صورت گرفته از اداره کل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری استان فارس، شهر کارزین فاقد بنا و بافت با ارزش تاریخی می باشد. یک امام زاده ورودی روستا قرار دارد که مورد توجه اهالی می باشد.

ضوابط زیست محیطی (ضوابط اجرایی در مورد کاربری های مولد صدا، ارتعاش، لرزش، دود و سایر آلودگی های هوا، بو، رادیواکتیویته و ضایعات مایع و جامد و یا روشنایی زننده)

به لحاظ دستیابی به توسعه پایدار شهری، رعایت موضوعات زیر در شهر کارزین الزامی خواهد بود:

استقرار هر گونه عملکرد آلاینده هوا، که به تشخیص اداره کل محیط زیست استان فارس و سازمان اجرایی طرح با تمهیدات فنی قابل رفع نباشد، در محدوده و حریم کارزین ممنوع است.

رعایت استانداردهای حفاظت صوتی مطابق پیشنهاد کمیته ویلسون انگلستان تا تدوین استانداردهای اختصاصی ایران در فضاهای عمومی مجتمع الزامی است:

استاندارد مجاز صدای محیط در نواحی صنعتی و کارگاهی مجاور نواحی مسکونی در روز ۷۰ دسی بل و در شب ۵۵ دسی بل است.

استاندارد مجاز صدا در مرز مناطق صنفی، حداکثر در روز ۸۰ دسی بل و در شب ۷۰ دسی بل است.

به خاطر حفظ و جلوگیری از آلودگی آب های زیرزمینی دشت فارس، کلیه عملکردهایی که تراکم خالص جمعیتی بیش از ۱۵۰۰ نفر در هکتار داشته باشند (که در حال حاضر این عملکردها در شهر وجود نداشته و تجویز نشده اند) یا تعداد جمعیت ساکن، شاغل و یا مراجعه کننده هر واحد عملکردی بیش از ۶۵ نفر باشد، ملزم به دفع فاضلاب به صورت سپتیک تانک یا روش فنی مناسب دیگر به تناسب عملکرد بوده و مجاز به استفاده از چاه جذبی نیستند.

• دفع پساب قبل از تصفیه مناسب و کلر زنی کافی به داخل جوی ها و نهر و مسیل و قنات ممنوع است.

تأمین فضای اختصاصی جمع آوری زائدات در داخل واحدهای صنفی الزامی است.



- ادغام زباله‌ها و زائدات صنعتی و انسانی در مجتمع مطلقاً ممنوع است.
- انباشت زباله به صورت آزاد و باز ممنوع بوده و کلیه تولید کنندگان زباله ملزم به استفاده از کیسه‌های مقاوم مخصوص زباله می‌باشند.
- استفاده از سوخت‌های فسیلی، مثل: چوب، زغال و زغال‌سنگ برای تأمین گرمایش کلیه اماکن عمومی و خصوصی ممنوع است.
- کلیه عملکردهای مصرف کننده سوخت‌های حرارتی، ملزم به استفاده از گاز شهری می‌باشند. در شرایط عدم دسترسی به گاز شهری، این واحدها ملزم به استفاده از سیستم‌های فنی مناسب برای برقراری سوخت کامل با حداقل زائدات و دود می‌باشند.
- در تهیه، نصب و اتصال لوله‌ها و کانال‌های منتهی از محدوده داخلی املاک به معابر و کانال‌های عمومی، نصب درپوش مناسب برای جلوگیری از ورود و خروج جانوران موذی الزامی است.

ضوابط و مقررات مربوط به حرکات فعال زمین و زلزله

- بناهای شهری از نظر ضرورت و اهمیت رعایت ضوابط مربوط به زلزله به سه دسته، ساختمان‌های با اهمیت زیاد، متوسط و کم طبقه‌بندی می‌شوند.

الف- ساختمان‌های با اهمیت زیاد:

این ساختمان‌ها پس از وقوع زلزله اهمیت خاصی در امداد رسانی و سامان‌دهی اوضاع دارند و قابل استفاده بودن آن‌ها بعد از وقوع زلزله دارای اهمیت زیادی است، به طوری که وقفه در بهره‌برداری از آن‌ها به طور غیرمستقیم موجب افزایش تلفات و خسارات در نواحی زلزله‌زده خواهد شد. این ساختمان‌ها عبارتند از: بیمارستان‌ها، درمانگاه‌ها، مراکز آتش‌نشانی، مراکز و تأسیسات آبرسانی، نیروگاه‌ها و تأسیسات برق‌رسانی، مراکز مخابرات، رادیو و تلویزیون، تأسیسات انتظامی و مراکز کمک‌رسانی. علاوه بر این، تمام ساختمان‌هایی که موجب تلفات زیاد می‌شوند مانند مدارس، ورزشگاه‌ها، سینماها، سالن‌های اجتماعات، فروشگاه‌های بزرگ، پایانه‌های مسافربری یا هر فضای سرپوشیده که محل اجتماع بیش از ۳۰۰ نفر باشد و ساختمان‌هایی که خرابی آن‌ها سبب از دست رفتن ثروت ملی می‌شود (مانند موزه‌ها) ساختمان‌ها و تأسیسات صنعتی که خرابی



آن‌ها موجب آلودگی محیط‌زیست یا آتش‌سوزی وسیع می‌شود (مانند انبارهای سوخت و مراکز گازرسانی) از اهمیت بالایی برخوردارند.

ب- ساختمان‌های با اهمیت متوسط:

در این گروه ساختمان‌هایی قرار دارند که خرابی آن‌ها تلفات و خسارات قابل توجهی به وجود می‌آورد، مانند ساختمان‌های مسکونی، ساختمان‌های اداری و تجاری، هتل‌ها و جزآن.

پ- ساختمان‌های با اهمیت کم:

شامل ساختمان‌هایی است که خسارت نسبتاً کمی از خرابی آن به وجود می‌آید و احتمال بروز تلفات در آن‌ها کم است، مانند ساختمان‌های چوبی و یا سایه‌بان‌های فلزی با سقف سبک به ویژه برای استفاده در بازارهای روز و ساختمان‌های موقت که مدت بهره‌برداری از آن‌ها کم‌تر از دو سال است.

رعایت ضوابط و مقررات زیر برای کلیه ساختمان‌های شهر کارزین که تقاضای پروانه ساختمانی یا نوسازی می‌نمایند، ضروری است. این ضوابط و مقررات براساس آیین‌نامه‌های موجود به ویژه آیین‌نامه طرح ساختمان‌ها در برابر زلزله ۱۳۶۶ (استاندارد شماره ۲۸۰۰ ایران) و ضوابط تعیین نیروهای حاصل از زلزله پیشنهاد شده است:

خاک زیر ساختمان براساس مطالعات مکانیک خاک باید به صورت یکنواخت با مقاومت و نشست یکسان از طریق ترکیب مناسب با مصالح مقاوم، تقویت شود.

طرح‌های معماری ارائه شده به سازمان مجری طرح باید همراه نقشه‌های سازه و دفترچه محاسبات منطبق بر استانداردهای سازمان مدیریت و برنامه‌ریزی کشور و رعایت آیین‌نامه ۲۸۰۰ زلزله باشد.

افزایش تعداد طبقات باید به همراه تقویت ستون‌ها و دیوارهای باربر و مقاومت پی‌ها انجام پذیرد.

به استثناء ساختمان‌های تجاری، اداری و تأسیسات عمومی در طبقه هم‌کف، حداکثر ارتفاع هر یک از طبقات ساختمان‌ها محدود به ۳/۵ متر و هرگاه ارتفاع از این حد بیش‌تر شود باید در کلیه دیوارها در هر سه متر ارتفاع یک کلاف بتن آرمه به ارتفاع حداقل بیست سانتی‌متر و با عرضی برابر عرض دیوار قرار داده شود.

در ساختمان‌های بلندمرتبه، محاسبه مقاومت خاک و تحمل زمین و رعایت اصول فنی و اجرایی، پی‌سازی، کرسی چینی و چگونگی اتصال صحیح پی‌ها به سقف‌ها و دیوارها الزامی است.



ساختمان‌های آجری نباید بیش از سه طبقه به اضافه یک زیرزمین داشته باشند و ارتفاع آن از سطح زمین نباید از ۱۱ متر تجاوز کند.

ارتفاع ساختمان‌هایی که در آن‌ها تمام یا قسمتی از بارهای عمودی به دیوارهایی که با بلوک‌های سیمانی ساخته شده وارد می‌آید، باید حداکثر دو طبقه به اضافه یک طبقه زیرزمین بوده و ارتفاع آن از سطح زمین نباید از هشت متر تجاوز کند.

ساختمان‌های سنگی، ساختمان‌هایی هستند که تمام یا قسمتی از بارهای عمودی را به دیوارهایی که با سنگ لاشه ساخته شده وارد می‌شود. این ساختمان‌ها فقط برای یک طبقه به اضافه زیرزمین است و ارتفاع ساختمان از سطح زمین نباید بیش از پنج متر باشد.

در مورد افزایش مقاومت ابنیه در برابر زلزله ملاحظات کلی زیر باید مدنظر قرار گیرد:

ساختمان باید در دو امتداد عمود بر هم بتواند نیروهای افقی ناشی از زلزله را تحمل و در هر یک از این امتدادها انتقال نیروی افقی به پی‌ها به طور مناسب صورت گیرد.

از ساختمان‌های با ارتفاع متفاوت و چسبیده به هم باید پرهیز شود، زیرا ساختمان‌ها با ارتفاع‌های مختلف، واکنش‌های مشابه نسبت به ارتعاش زلزله نداشته و موجب ضربه زدن به یکدیگر می‌شوند.

برای جلوگیری از ضربه ساختمان‌های مجاور به یکدیگر که دارای ارتفاع بیش از ۱۲ متر یا دارای بیش از چهار طبقه هستند، باید درز انقطاع و یا فاصله‌ای حداقل برابر با نصف درز انقطاع از مرز مشترک با زمین مجاور در نظر گرفته شود.

حداقل درز انقطاع در تراز هر طبقه (یک صدم) ارتفاع آن از روی تراز پایه است. این فاصله را باید در محل‌های لازم با مصالح کم مقاومت که در موقع زلزله در اثر برخورد دو ساختمان به آسانی خرد می‌شوند، پر کرد.

کلیه عناصر باربر ساختمان باید به نحوی مناسب به هم پیوسته باشند تا ساختمان در هنگام وقوع زلزله به صورت یک‌پارچه عمل کند، به ویژه در مورد سقف علاوه بر آن که اتصال آن به قاب و دیوارها (عناصر قائم



باربر) تأمین شده باشد، لازم است سقف با حفظ انسجام خود مانند یک دیافراگم، نیروهای ناشی از زلزله را به عناصر قائم منتقل کند.

شهرداری باید با توجه به سیستم کنترل پروژه‌ها از نظر ایمنی در مقابل زلزله، سازندگان ساختمان‌های کوچک را از این نظر راهنمایی و کنترل کند. به علاوه با آموزش مردم برای مقابله با خطرات زلزله در مراکز آموزش وسایل ارتباط جمعی، پیامدهای آن را به حداقل برساند. همچنین توصیه می‌کند، سمینارهای آموزشی با نمایش فیلم و با استفاده از تجربیات پیمانکاران، معماران، مهندسين مشاور و سایر دست اندرکاران برای آشنایی مردم در برابر مقابله با خطرات ناشی از زلزله برگزار کنند.

۱۵/ب: تهیه ضوابط و مقررات مربوط به تجمیع و نوسازی در حوزه های بافت فرسوده و اسکان غیر رسمی

حوزه های بافت فرسوده و اسکان غیر رسمی بافت هایی هستند که عمدتاً مهاجرین روستایی و تهیدستان شهری را در خود جای داده اند و بدون مجوز و خارج از برنامه ریزی رسمی و قانونی توسعه شهری (طرح های هادی و جامع و تفصیلی) در درون یا خارج از محدوده قانونی شهرها به وجود آمده اند، عمدتاً فاقد سند مالکیت هستند و از نظر ویژگی های کالبدی و برخورداری از خدمات و زیرساخت های شهری مشابه بافت های فرسوده شدیداً دچار کمبود هستند. مداخله در این گونه بافت ها از نوع ساماندهی و توانمند سازی خواهد بود. اصل مشترک در همه ی انواع مداخله مشارکت مردمی خواهد بود. همان گونه که قبلاً نیز بیان گردید، شهر کارزین فاقد مناطقی با خصوصیات حوزه های بافت فرسوده و اسکان غیر رسمی می باشد.

– آیین‌نامه اجرایی قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغ‌ها مصوب مورخ ۱۳۷۴/۱۰/۲۴ هیأت وزیران

ماده ۱- در اجرای قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغ‌ها - مصوب ۱۳۷۴ - که از این پس در این آیین‌نامه به اختصار قانون نامیده می‌شود- عبارت‌های زیر دارای تعریف‌های مربوط هستند:

الف- محدوده قانونی شهر: محدوده‌ای است که براساس تبصره (۱) ماده (۴) قانون تعاریف و ضوابط تقسیمات کشوری- مصوب ۱۳۶۲- به تصویب مراجع ذیربط رسیده باشد.

ب- محدوده قانونی شهرک: محدوده‌ای است که به تصویب مراجع قانونی ذیربط رسیده باشد.



ج - محدوده قانونی روستا: در طرح‌های هادی یا بهسازی روستا، محدوده‌ای است که به تصویب مراجع قانونی ذیربط رسیده باشد و در روستاهای فاقد طرح جامع یا بهسازی، محدوده مسکونی موجود روستاست.

ماده ۲- وزارتخانه‌های راه و شهرسازی و جهاد کشاورزی، سازمان حفاظت محیط زیست و استانداری‌های سراسر کشور موظفند بنا به درخواست وزارت جهاد کشاورزی، نماینده خود را در هر استان جهت تشکیل کمیسیون موضوع تبصره (۱) ماده (۱) قانون- که از این پس در این آیین نامه به اختصار کمیسیون نامیده میشود- به وزارت یاد شده معرفی کنند. وزیر جهاد کشاورزی حکم عضویت نمایندگان یاد شده در کمیسیون را صادر می‌کند.

تبصره - کمیسیون و دبیرخانه آن در اداره جهاد کشاورزی استان مستقر می‌شود و سازمان یاد شده در هر استان مسئول دبیرخانه را تعیین می‌کند.

ماده ۳- درخواست متقاضی یا جانشین قانونی وی مبنی بر تغییر کاربری اراضی یا باغ‌های تحت تملک به جز درخواست‌های موضوع تبصره (۲) ماده (۱) قانون به انضمام تصاویر اسناد و مدارک لازم در دبیرخانه کمیسیون ثبت و به ترتیب تاریخ ثبت، برای رسیدگی در دستور کار کمیسیون قرار می‌گیرد. کمیسیون درخواست‌های یاد شده را در صورت لزوم، پس از اخذ نظرات دستگاه‌های اجرایی مربوط و شهرداری‌ها، مورد بررسی قرار می‌دهد و حداکثر ظرف دو ماه از تاریخ ثبت در دبیرخانه، با رأی اکثریت اعضا در مورد آنها تصمیم‌گیری می‌کند و مراتب را بلافاصله به متقاضی اعلام می‌نماید.

تبصره ۱- شورای عالی شهرسازی و معماری ایران، کمیسیون موضوع ماده (۵) قانون تأسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران، مراجع قانونی تصویب طرح‌های جامع یا هادی و سایر مراجع قانونی مربوط، حسب مورد کاربری جدید زمین یا باغ موضوع ماده (۲) قانون را تعیین می‌کنند.

تبصره ۲- کمیسیون در صورت موافقت با تغییر کاربری زمین زراعی یا باغ موضوع درخواست یا قسمتی از آن، مراتب را همراه با نقشه (کروکی) و مشخصات کامل ملک، به منظور تعیین قیمت روز زمین یا باغ برای کاربری جدید، به اداره کل امور اقتصادی و دارایی استان مربوط اعلام می‌کند و پس از اخذ گواهی لازم مبنی



بر واریز هشتاد درصد (۸۰٪) ارزش روز زمین و باغ موضوع ماده (۲) قانون به حساب خزانه‌داری کل کشور، مجوز تغییر کاربری را صادر و به متقاضی یا جانشین قانونی وی اعلام می‌نماید.

تبصره ۳- وزارت جهاد کشاورزی موظف است ضوابط تشخیص اراضی زراعی و باغ‌ها در خارج از محدوده قانونی شهرها را ظرف یک ماه از تاریخ ابلاغ این آیین‌نامه تعیین و جهت اجرا به اداره جهاد کشاورزی استان‌ها ابلاغ کند.

تبصره ۴- وزارت امور اقتصادی و دارایی موظف است حداکثر ظرف سه ماه از تاریخ ابلاغ این آیین‌نامه، ضوابط مربوط به چگونگی تقویم ارزش اراضی مشمول تغییر کاربری موضوع قانون را تهیه و برای تصویب هیأت وزیران پیشنهاد کند.

ماده ۴- ادارات ثبت اسناد و املاک و دفاتر اسناد رسمی موظفند اراضی زراعی و باغ‌های خارج از محدوده قانونی شهرها و شهرک‌ها را براساس نقشه‌ای که به تأیید اداره جهاد کشاورزی استان رسیده است، تفکیک کنند. ضوابط تفکیک اراضی زراعی و باغ‌ها در خارج از محدوده قانونی شهرها توسط وزیر جهاد کشاورزی تهیه و ابلاغ می‌شود.

ماده ۵- وزارت جهاد کشاورزی موظف است ضوابط و تعاریف مربوط به تغییر کاربری زمین زراعی و باغ برای سکونت شخصی مالکان کم بضاعت در مساحت‌های کوچک، همچنین نیازهای بخش کشاورزی و دامی را که مشمول پرداخت عوارض موضوع ماده (۲) قانون نمی‌باشند، ظرف یک ماه از تاریخ ابلاغ این آیین‌نامه تهیه و برای اجرا به کمیسیون موضوع تبصره (۱) ماده (۱) قانون ابلاغ کند.

تبصره- ضوابط و تعاریف موضوع این ماده در بخش امور دامی و سایر وظایف جهاد کشاورزی با هماهنگی وزارت یاد شده تهیه می‌شود.

ماده ۶- وزارت راه و شهرسازی در اجرای تبصره (۲) قانون مکلف است جهات توسعه شهرها و شهرک‌ها (متصل یا منفصل) را حتی‌المقدور در خارج از اراضی زراعی و باغ‌ها طراحی و از اراضی غیرزراعی و غیر قابل کشاورزی استفاده کند و نظر وزارت جهاد کشاورزی را در مورد غیر زراعی و غیر قابل کشاورزی بودن اراضی اخذ کند.



تبصره- وزارت راه و شهرسازی موظف است دستورالعمل مربوط به چگونگی به حداقل رساندن تغییر کاربری اراضی زراعی و باغ‌های داخل محدوده قانونی شهرها را ظرف دو ماه از تاریخ ابلاغ این آیین‌نامه تهیه و به دستگاه‌های مربوط ابلاغ کند.

ماده ۷- وزارت جهاد کشاورزی و ادارات جهاد کشاورزی استان‌ها پس از احراز تخلف موضوع ماده (۳) قانون و تبصره‌های آن، حسب مورد ضمن معرفی متخلفان به مراجع قضایی، توقف عملیات و اقدامات را از مراجع یاد شده درخواست می‌کند. مراجع قضایی ابتدا خارج از نوبت دستور موقت توقف عملیات و اقدامات مغایر قانون را صادر و سپس برابر مقررات مربوط به تخلف رسیدگی و حکم مقتضی را صادر می‌کند. در صورت محکومیت متخلف به پرداخت جریمه نقدی، مرجع قانونی مربوط موظف است برابر حکم دادگاه پس از وصول جریمه، مجوز بنا و تأسیسات را صادر کند.

ماده ۸- استانداری مکلف است هر سال اعتبارات عمرانی موضوع قانون را تحت ردیف‌های جداگانه برای وزارت جهاد کشاورزی و وزارت راه و شهرسازی به ترتیب هشتاد درصد (۸۰٪) و بیست درصد (۲۰٪) در لایحه بودجه سالانه منظور کند. معادل صد در صد (۱۰۰٪) وجوه واریزی موضوع قانون به درآمد عمومی کشور هر سال به نسبت‌های یاد شده، از محل اعتبارات مربوط در اختیار وزارتخانه‌های جهاد کشاورزی و راه و شهرسازی قرار می‌گیرد تا جهت اجرای طرح‌های مصوب موضوع ماده (۴) قانون به مصرف برسد.

ماده ۹- به منظور جلوگیری از تداخل وظایف در اجرای قانون و قانون زمین شهری- مصوب ۱۳۶۶- در حریم استحفاظی، دستورالعمل لازم به‌طور مشترک توسط وزرای جهاد کشاورزی و راه و شهرسازی تهیه و ابلاغ می‌شود.

ماده ۱۱- زمین‌های مورد نیاز طرح‌های عمرانی مصوب، از شمول این آیین‌نامه مستثنی است.



– محدوده های مناسب برای توسعه گردشگری و ساخت و سازهای متناسب

محدوده های مناسب برای توسعه گردشگری بر اساس ضوابط طرح های کالبدی و طرح هادی تعیین می گردد. همچنین بر اساس امکان سنجی امکانات و پتانسیل های محدوده برای توسعه گردشگری، تعیین می گردد.

استفاده های مجاز از اراضی واقع در پهنه گردشگری و گذران اوقات فراغت در حریم شهر کارزین با توجه به وجود بقعه امام زاده سبزویشان عبارتند از:

– احداث پارک های طبیعی و تاسیسات و ابنیه مرتبط با آنها براساس طرح مورد تایید شهرداری کارزین
ایجاد تاسیسات مناسب و توسعه حرم امام زاده شاه علمدار و فراهم آوردن امکانات رفاهی برا گردشگران مذهبی

– ایجاد تاسیسات مورد نیاز جهت کوهنوردی و گذران اوقات فراغت
استفاده های ممنوع از اراضی واقع در پهنه گردشگری و گذران اوقات فراغت در حریم شهر کارزین عبارتند از:
– دامداری و پرورش دام و طیور

– ایجاد مراکز صنعتی و خدمات مزاحم شهری
– کلیه فعالیت ناسازگار با مقوله گردشگری و گذران اوقات فراغت به تشخیص شهرداری کارزین
استفاده های مشروط از اراضی واقع در پهنه گردشگری و گذران اوقات فراغت در حریم شهر کارزین عبارتند از:

– ایجاد واحدها و مراکز عمومی گردشگری با تاکید بر گردشگری طبیعی (اکوتوریسم) و گردشگری مذهبی
به همراه تأسیسات و ابنیه مربوطه مشروط به تأیید شهر از سوی شهرداری کارزین
– ایجاد مراکز و واحدهای فرهنگی و مذهبی براساس طرح منسجم و با تأیید شهرداری کارزین.



– حریم راه های برون شهری در حریم شهر

– حریم راه ها و معابر برون شهری در حریم شهر ۱۵۰ متر بعد از حریم قانونی راه در طرفین جاده های برون شهری تعیین می گردد.

– عرض حریم راه در هر محور توسط اداره کل راه و شهرسازی استان تعیین می گردد.

– ایجاد هر گونه ساختمان و تاسیسات در حریم راه ها و همچنین ایجاد هر نوع راه دسترسی هم سطح به جاده های مذکور خارج از طرح های مصوب ممنوع است.

تبصره: تاسیسات زیربنایی و تاسیسات کشاورزی و خدمات جاده ای مورد نیاز بر اساس تایید مراجع ذیربط از شمول بندهای فوق خارج می باشند.

– کلیه کارگاهها و واحدهای صنعتی، صنفی و خدماتی موجود در حریم ذکر شده باید به خارج از حریم مزبور منتقل شوند. توصیه می شود کارگاه های صنفی و خدماتی مورد نیاز بهتر است به صورت متمرکز و در قالب مجموعه های خدماتی در محل های مناسب و خارج از حریم فوق احداث گردند.

۶/۱۶/۱/ب: نظارت و کنترل حریم شهر

با توجه به ارتباط و تاثیر متقابل شهر بر اراضی پیرامون از یک سو و نیاز به تامین برخی خدمات مورد نیاز شهر مانند گورستان، غسالخانه، کشتارگاه، محل دفن زباله و ... در خارج از محدوده شهر، لزوم کنترل و نظارت دایمی بر محدوده های پیرامونی شهرها الزامی بوده و هرگونه ساخت و ساز و استفاده از اراضی در حریم شهر تحت نظارت شهرداری و بر اساس ضوابط و مقررات اجرایی طرح خواهد بود. بدیهی است حسب مورد، کسب نظر مراجع ذیربط برای هر گونه اقدامی در حریم شهر الزامی است.

پدافند غیر عامل

از زمانی که شهرنشینی آغاز شد، طرح شهرسازی با پدافند همراه بوده است. امروزه گسترش جنگ افزار ها و ابزارهای پرتاب آن ها بر روی هم سرنوشت جنگ را دگرگون ساخته و فرآیندهای ویژه ای را پدید آورده است. اکنون دیوار، بارو و دیگر تأسیسات پدافندی سدهای گذشته، در پدافند شهر کارایی ندارند. یا برای مثال



چون سربازخانه‌ها و تأسیسات نظامی همیشه در فهرست آماج‌های اصلی دشمن جای دارند، بودن آن‌ها در شهر فراخوان آتش دشمن به شمار می‌آید.

بر این اساس برای پدافند شهر باید روشی امروزی به کار بست. باید در نظر داشت که جنگ تنها یکی از عوامل ویران‌گر شهر است. خطر عوامل طبیعی مانند سیل، زمین‌لرزه، گردباد و توفان و هم‌چنین ویران‌گری ستون پنجم و آتش‌سوزی نیز کم از جنگ نیست، چنان که جنگ را در هر شرایطی منتفی بدانیم، احتمال رویدادهای دیگر ما را به پیش‌بینی‌های بایسته پدافندی در برابر آن‌ها ناگزیر می‌سازد.

در این نوشتار به بررسی روش‌های امروزی پدافند شهر و سازماندهی برای کمک‌رسانی به هنگام رویدادهای زیان‌بار پرداخته می‌شود.

شناخت و بررسی روش‌های پدافندی

پدافند غیر عامل، به کاربرد روش‌هایی است که از اثر صدمه‌های دشمن و حوادث طبیعی و مصنوع بکاهد و یا آن را به کم‌ترین میزان برساند. در پدافند غیر عامل، جنگ‌افزارها به کار گرفته نمی‌شوند و حتی ویژگی منطقه‌ای که شهر در آن جا گرفته و زمین‌های پیرامون آن نیز در این امر تأثیر دارد. از این ویژگی می‌توان هم برای پدافند عامل و هم برای غیر عامل بهره برد و موانع طبیعی را با موانع ساختگی تکمیل کرد و ویژگی پدافندی منطقه را بهبود بخشید. روش‌هایی که در پدافند غیر عامل به کار برده می‌شوند عبارتند از:

- پراکندگی تأسیسات و ساختمان‌ها
- ایمن ساختن تأسیسات بارزش
- ساختن پناهگاه
- پوشش و پنهان‌سازی

• پراکندگی تأسیسات و ساختمان‌ها

تمرکز تأسیسات در منطقه‌ای محدود، چنان که این منطقه زیر بمباران هوایی یا توپخانه دشمن قرار گیرد، موجب می‌شود که آسیب و زیان کلی به تأسیسات وارد شود. برای کاهش اثر زیان‌های احتمالی اقدامات دشمن باید تأسیسات بارزش را در بخش‌های دیگر بهره‌برداری کرد. همین وضعیت ممکن است برای



بخش‌های دیگر نیز روی دهد و به تعداد ساختمان‌های بیش‌تری آسیب برسد و هم افراد بیش‌تری جان خود را از دست داده و یا زخمی شوند. با پراکندگی تأسیسات و ساختمان‌ها در سراسر شهر از صدمه‌های احتمالی دشمن کاسته می‌شود و هم‌زمان، دشمن امکان نمی‌یابد که با هزینه‌ای کم‌تر، زیان و آسیبی به شهر وارد سازد.

• ایمن ساختن تأسیسات با ارزش

تأسیساتی که برای ادامه زندگی مردم شهر ضروری‌اند و تأسیسات صنعتی که فرآورده‌های آن برای پشتیبانی نیروی خودی و گرداندن جنگ کاربرد دارند، باید در برابر بمباران هوایی و توپ‌خانه دشمن ایمن شوند. چنان‌چه وضع زمین شهر اجازه دهد، می‌توان این گونه تأسیسات را به زیر زمین برد. در نتیجه پوشش خاکی که بالای سقف آن‌ها قرار دارد مانع از آسیب رساندن ترکش‌های بمب یا گلوله توپ‌خانه می‌شود و از سوی دیگر، تأسیسات از دید هوایی و زمینی دشمن پنهان می‌ماند و به آسانی آماج حملات قرار نمی‌گیرد. چنان‌چه بردن تأسیسات به زیرزمین عملی نباشد باید دیوارهای بدنه و سقف آن‌ها به اندازه‌ای استوار ساخته شوند که دست کم در برابر بمب‌های کوچک، پایدار بمانند و یا آسیب کمی به آن‌ها وارد شود.

• ساختن پناهگاه

برای حفاظت مردم در برابر ترکش و گرمایی که از انفجار و تکه‌های بمب و گلوله توپ‌خانه و هم‌چنین ریزش خاکستر پرتوبار* ناشی از ترکش هسته‌ای پدید می‌آید، باید پناهگاه مناسب ساخته شود. چون پناهگاه به جز موارد محدود (زمان جنگ، گردباد و توفان) کاربردی ندارد، باید در ساخت آن‌ها صرفه‌جویی شود تا بار هزینه کاهش یابد. هم‌چنین باید تدابیری به کار بست تا از متروک ماندن پناهگاه نیز جلوگیری شود.

* - Radioactive Fallout



• پوشش و پنهان سازی

برای پنهان ساختن وسایل و تأسیسات از دید هوایی و زمینی دشمن، باید آن‌ها را استتار کرد. ساده‌ترین روش استتار، به کار بردن رنگ و بافت بدلی و دگرگون کردن نمای بیرونی است تا سوژه مورد نظر را با زمینه طبیعی هم‌رنگ سازد. گو این که تأسیساتی مانند فرودگاه را نمی‌توان پنهان کرد، اما تعداد و نوع هواپیماها را می‌توان با هواپیماهای فریب‌دهنده، متفاوت جلوه داد.

در جنگ اتمی، تأسیسات باید در عمق ساخته شوند و از پوشش طبیعی به عنوان استتار و حفاظت در برابر تک، بهره‌گیری شود. البته ضرورتی ندارد که همه ساختمان‌های مراکز صنعتی بزرگ را به زیرزمین انتقال داد یا استتار کرد. تنها می‌توان بخشی از آن‌ها را که در صورت آماج قرار گرفتن، زیان جبران ناپذیری می‌بینند به زیرزمین انتقال داده یا آن‌ها را استوار و پابرجا ساخت و با به کارگیری تور استتار از دید هوایی دشمن پنهان کرد. تأسیساتی که به زیرزمین برده شده و یا به گونه‌ای استتار شده‌اند در شناسایی هوایی دشمن، جای خالی خود را روی عکس‌های هوایی نشان می‌دهند و دشمن در صدد یافتن جای اصلی آن‌ها بر می‌آید و ممکن است با استفاده از عوامل خود جای آن‌ها را روی نقشه مشخص کند. از این رو به منظور فریب دشمن باید برای تأسیساتی که به زیر زمین برده شده و یا استتار می‌شوند، جایگزین فراهم شود. بهره‌گیری از ماکت یا ساختن تأسیسات بدلی همانند، عکس‌های هوایی دشمن را تکمیل می‌کند و چنان که تأسیسات بدلی را آماج قرار دهد به تأسیسات اصلی زبانی وارد نمی‌آید.

کاربرد روش‌های پدافندی در مقیاس شهر و بخش‌های آن

ویرانی شهرها را با به کار بستن روش‌های پدافندی در ساختار شهر می‌توان به کم‌ترین میزان رسانید. از این رو در طرح شهرسازی و الگوی توسعه شهر باید پراکندگی بخش‌های ساختمانی و برنامه ساخت پناهگاه‌های دسته جمعی را پیش‌بینی کرد؛ می‌توان به طور موقت طبقات زیرین ساختمان‌ها یا پارکینگ‌ها را به عنوان پناهگاه به کار بست.



انواع پناهگاه

نوع پناهگاه معمولاً یک یا دو نفره و یا بزرگ و دسته جمعی است.

- پناهگاه‌های یک یا دو نفره: ساده‌ترین نوع پناهگاه است که برای مدتی کوتاه از آن استفاده می‌شود. این گونه پناهگاه‌ها معمولاً چاله‌ای است که گنجایش یک یا دو نفر را دارد و در پی آژیر خطر هوایی از آن استفاده می‌شود و برای جلوگیری از اصابت ترکش و موج انفجار، سودمند است.

- پناهگاه‌های گروهی: ویژه یک ساختمان است. گنجایش این گونه پناهگاه‌ها به اندازه افرادی است که درون ساختمان زندگی و یا کار می‌کنند و معمولاً در طبقه زیرین پیش‌بینی می‌شود و افراد به آسانی به آن دسترسی دارند. برای این پناهگاه‌ها دست کم دو راه ورودی و خروجی جداگانه باید در نظر گرفته شود تا در صورت بسته شدن یکی از آن‌ها امکان خروج از راه دوم وجود داشته باشد. برای هر پناهگاه باید تهویه، روشنایی، دستشویی و توالی و ذخیره آب نیز پیش‌بینی کرد.

- پناهگاه ویژه: برای ساختمان‌هایی که کاربرد ویژه‌ای دارند، ساخته می‌شود. گنجایش این پناهگاه‌ها بستگی به نوع عملکرد ساختمان‌ها دارد. این پناهگاه‌ها باید تداوم وظایف و کار پرسنل را فراهم سازند و برای زیست شبانه‌روزی آنان دارای تسهیلاتی باشند.

- پناهگاه‌های همگانی: این پناهگاه‌ها ویژه اماکن عمومی است. این نوع پناهگاه‌ها باید دارای راه‌های ورودی و خروجی متعدد باشند و برای هر کدام نیز باید تهویه، روشنایی، ذخیره آب، دستشویی و توالی در نظر گرفته شود.

۲-۲-۸- گروه‌بندی ساختمان‌ها از دید کاربری و نیازمندی پناهگاه

• ساختمان‌های مسکونی:

این ساختمان‌ها برای زیست و استراحت ساکنان آن ساخته می‌شود و همه گونه تسهیلات زیستی در آن پیش‌بینی می‌شود. تنها بخشی از ساکنان این ساختمان‌ها ساعت‌های کار روزانه را در بیرون می‌گذرانند. لذا در این ساختمان‌ها، پناهگاه‌های گروهی که گنجایش همه افراد مجموعه را داشته باشد ضروری است، زیرا



ساکنان مجموعه از این پناهگاه برای زیست موقت به ویژه در شب استفاده می‌کنند و باید سکوهایی برای استراحت همه افراد پیش‌بینی شود. تهویه، روشنایی، ذخیره آب، دست‌شویی و توالت از نیازمندی‌های نخستین این گونه پناهگاه‌ها است. چنان‌چه وضع زمین اجازه دهد، می‌توان چنین پناهگاه‌هایی را در زیر زمین و بیرون از ساختمان پیش‌بینی کرد. یک خط تلفن نیز باید برای ارتباط با خارج از پناهگاه و در صورت لزوم برای درخواست کمک پیش‌بینی شود. در پناهگاه، وسایل کمک‌های نخستین باید در دسترس باشد. همچنین باید برای گرم نگه‌داشتن هوای پناهگاه در زمستان، پیش‌بینی‌های لازم صورت گیرد.

• مراکز آموزشی:

در این ساختمان‌ها، پناهگاه برای ساعت‌های کار روزانه مورد نیاز است و گنجایش آن نیز به تعداد افراد بستگی دارد. پناهگاه را می‌توان در زیر ساختمان‌ها و یا چنان‌چه وضع زمین اجازه دهد در زیرزمین و بیرون از ساختمان‌ها پیش‌بینی کرد. تهویه، روشنایی، ذخیره آب، وسایل کمک‌های نخستین، تلفن برای ارتباط با خارج از پناهگاه، دست‌شویی و توالت از نیازمندی‌های نخستین پناهگاه به شمار می‌آید. راه‌های ورودی و خروجی باید به تعداد مورد نیاز پیش‌بینی شده تا هم‌زمان مورد استفاده قرار گیرد و افراد بتوانند هر چه زودتر خود را به پناهگاه برسانند.

• مراکز درمانی:

در این مراکز نیز مانند ساختمان‌های مسکونی، به پناهگاه‌هایی که در طول شبانه روز بتوانند مورد استفاده بیماران و کارکنان قرار گیرند نیاز است، پناهگاه‌هایی که برای این بخش‌ها پیشنهاد می‌شود بر دو گونه‌اند: **پناهگاه همگانی:** برای بیماران و کارکنانی که بتوانند شخصاً خود را به پناهگاه برسانند. این پناهگاه‌ها مانند پناهگاه‌های مراکز آموزشی ساخته می‌شود.

پناهگاه ویژه: که فعالیت‌های جاری درمانگاه یا بیمارستان بتواند در آن ادامه یابد. از این رو چنین پناهگاهی دارای بخش‌های جداگانه است که با یک راهروی زیرزمینی به هم مربوط می‌شوند. چنان‌چه وضع زمین اجازه دهد، این گونه پناهگاه‌ها در زیر زمین و بیرون از ساختمان پیش‌بینی می‌شود. راه‌های ورودی و خروجی این پناهگاه‌ها را باید به گونه‌ای در نظر گرفت که مانع ادامه فعالیت اصلی درمانگاه یا بیمارستان نشود.



• مراکز تجاری:

در این مراکز، به جز فروشندگان و پیشه‌وران، تعداد زیادی از ساکنان شهر نیز رفت و آمد دارند. پناهگاه همگانی‌ای برای این مراکز مناسب است که جا به اندازه لازم برای فروشندگان و پیشه‌وران و خریداران در آن‌ها پیش‌بینی شده باشد. این پناهگاه‌ها باید دارای چندین ورودی و خروجی باشند که همزمان تعداد زیادی از افراد بتوانند از آن استفاده کنند. گرچه پناهگاه‌های این مراکز، بیشتر برای ساخت‌های کارروازانه پیش‌بینی می‌شود ولی باید تهویه، روشنایی، ذخیره آب، کمک‌های نخستین، دستشویی و توالت نیز در آن‌ها پیش‌بینی شود. برای فروشگاه‌های جدا و منفرد که تنها یک یا دو فروشنده دارند، می‌توان پناهگاه یک یا دو نفره پیش‌بینی کرد.

• مراکز مذهبی و فرهنگی و تفریحی:

در این مراکز، از پناهگاه‌ها ممکن است تنها برای ساعت‌های محدودی از روز یا شب استفاده شود. این پناهگاه‌ها مانند پناهگاه‌های همگانی است و گنجایش آن بستگی به نوع فعالیت همان مرکز دارد. در این پناهگاه‌ها نیز باید تهویه، روشنایی، راه‌های ورودی و خروجی، ذخیره آب، دستشویی و توالت و کمک‌های نخستین پیش‌بینی شود. چنانچه موزه‌ها، کتابخانه‌ها و مرکز نگهداری اسناد به شکل طبقات زیرزمینی ساخته شوند، دیگر نیازی به پناهگاه نخواهد بود و سطح بیرونی آن نیز به فضای سبز شهر افزوده خواهد شد.

• مراکز اداری:

از این مراکز در ساعت‌های محدودی از روز استفاده می‌شود و پناهگاه نیز برای همان ساعت‌ها کاربرد دارد. پناهگاه‌های این مراکز را می‌توان در زیر ساختمان یا چنانچه وضع زمین اجازه دهد در زیر زمین و بیرون از ساختمان در نظر گرفت. گنجایش پناهگاه نیز به اندازه تعداد کارکنان بخش اداری و چند درصد هم برای مراجعه کنندگان به آن بخش خواهد بود.

• مراکز انتظامی و آتش‌نشانی:

کار این مراکز شبانه‌روزی است. در مرکز و پاسگاه‌های انتظامی در ساعت‌هایی از روز همه کارکنان حضور دارند و در باقی ساعت‌ها به صورت نوبتی کار می‌کنند. از این رو گنجایش پناهگاه باید به تعداد همه کارکنان



پیش‌بینی شود. گذشته از آن، باید برای افرادی که در ساعت‌های دیگر در آنجا می‌مانند تسهیلات زیست و استراحت و محل کار و به طور کلی مانند موارد دیگر تهویه، روشنایی، وسایل ارتباطی (تلفن و رادیو) ورودی و خروجی مناسب، آب، دستشویی و توالت و حمام، جای تهیه یا گرم کردن غذا پیش‌بینی شود.

دیگر این که باز هم چنانچه وضع زمین اجازه دهد، می‌توان پناهگاه را در زیر زمین و بیرون از ساختمان پیش‌بینی کرد و بخش‌های جداگانه را با یک راهروی اصلی در زیرزمین به یکدیگر پیوند داد. برای اداره مرکزی و ایستگاه‌های آتش‌نشانی که همانند نیروی انتظامی است، پناهگاه متناسب با آن باید پیش‌بینی شود. پیش‌بینی وسایل آتش‌نشانی در زیر زمین ساختمان و پیش‌بینی پارکینگ با راه‌های ورودی و خروجی مناسب ضروری می‌کند.

• مراکز صنعتی:

پناهگاه‌های این مراکز باید مانند مراکز اداری، گنجایش همه کارکنان و کارگران را داشته باشند. چنانچه کارگاه‌ها یا کارخانه‌ها، کار شبانه‌روزی انجام دهند، برای افرادی که در نوبت‌های دیگر در کارخانه می‌مانند باید تسهیلات زیست و استراحت در نظر گرفته شود.

• مراکز ترابری:

در این مراکز، به جز کارکنان آن که تعدادی مشخص هستند، تعداد زیادی مراجعه کننده نیز باید در نظر گرفته شود. برای این بخش‌ها که معمولاً عملکرد آن‌ها شبانه‌روزی است، دو گونه پناهگاه باید پیش‌بینی شود:

- پناهگاه برای کارکنان، به نحوی که ورودی و خروجی آن تداوم کار شبانه‌روزی آن‌ها را میسر سازد (مانند پناهگاه‌های نیروهای انتظامی یا آتش‌نشانی).
- پناهگاه همگانی، برای مسافران و همراهان که شرایط پناهگاه‌های همگانی مراکز تجاری را دارد.

شناخت نقاط مهم و اساسی شهر

تأسیسات مهم که برای ادامه زندگی شهر بارزش هستند و می‌بایست از وضعیت پدافندی مناسبی برخوردار باشند، به ترتیب زیر گروه‌بندی می‌شوند:



- نیروگاه‌ها، پست‌های ترانسفورماتور
- مراکز مخابراتی، فرستنده‌های رادیو و تلویزیون
- انبارهای سوخت، آب، مواد خوراکی، دارو، پوشاک و ...
- مراکز و پاسگاه‌های نیروی انتظامی، مراکز و ایستگاه‌های آتش‌نشانی
- ستاد پدافند شهری و بخش‌ها و آمادگاه‌های آن.

هزینه‌ای که صرف انتقال این تأسیسات به زیرزمین و یا استوار کردن سقف و بدنه آن‌ها در برابر بمب و توپ‌خانه بشود برای نگهداری آن‌ها ارزش دارد. باید برای این تأسیسات روش پراکندگی در نظر گرفته شود و نباید آن‌ها را به طور انبوه و فشرده در یک بخش شهر متمرکز ساخت. پراکنده کردن تأسیسات در بخش‌های گوناگون شهر سبب می‌شود که در یک تک‌هوایی یا توپ‌خانه به همه آن‌ها آسیب نرسد و همه این تأسیسات هم‌زمان از میان نرود. چنان‌چه این تأسیسات فعالیت شبانه‌روزی داشته باشند باید برای کارکنان و نگهبانان آن‌ها پناهگاه مناسب پیش‌بینی شود. راه‌های ورودی و خروجی این تأسیسات را باید بتوان به آسانی کنترل کرد تا از ویرانگری به دست عناصر ستون پنجم جلوگیری شود. چنان‌چه این تأسیسات به زیر زمین برده شوند با استفاده از پوشش طبیعی زمین، ایمن ساختن آن‌ها آسان‌تر خواهد بود. برای تأسیسات مهم نیز باید سیستم آتش‌نشانی جداگانه پیش‌بینی شود. پاره‌ای از این تأسیسات چنان‌چه بر اثر بمب یا توپ‌خانه آسیب ببینند، موجب ویرانی یا آتش‌سوزی در ساختمان‌های همسایه نیز می‌شوند.

دشمن در تک به بخش‌های ساخته شده، نقاط زیر را به عنوان اماکن آماج حملات برمی‌گزیند:

- خطوط مواصلاتی
- راه‌آهن و تسهیلات بندری
- پل‌های اصلی، تونل‌ها و ریل‌ها
- فرودگاه‌ها و هواپیماهای روی زمین، ایستگاه رادار
- گذشته از این هدف‌های استراتژیک، نقاط دیگری نیز آماج قرار می‌گیرند:
- پادگان‌های نظامی
- تأسیسات آمادی



- مراکز صنعتی و نیروگاه‌ها
- مردم که منبع نیروی انسانی جبهه و پشت جبهه‌اند نیز هدف‌های بالارزش به شمار می‌روند.
- به طور کلی، نقاطی را که باید با ایمنی ساخته شوند، می‌توان چنین برشمرد:
- پل‌های اصلی و تونل‌ها که نقشی مهم در خطوط مواصلاتی دارند.
- بخشی از مراکز صنعتی که اگر بر اثر بمباران یا گلوله توپ‌خانه آسیب ببینند موجب از کار افتادن آن مرکز صنعتی خواهد شد.
- تأسیسات آمادی به ویژه انبارهای سوخت این گونه تأسیسات در برابر بمب یا گلوله توپ‌خانه آسیب‌پذیر هستند و گذشته از این که ویران شدن آن‌ها موجب از دست رفتن مقداری زیاد مواد سوختنی می‌شود، آتش‌سوزی‌های ناشی از آن‌ها نیز به بخشی از شهر آسیب فراوان می‌رساند. بهتر است این گونه تأسیسات را به زیرزمین منتقل کرد تا از آسیب و از دید زمینی و هوایی دشمن برکنار مانند. در گزینش محل استقرار آن‌ها، سمت باد را نیز باید در نظر گرفت.

نقاط زیر باید استتار شوند:

- تأسیسات آمادی، نیروگاه‌ها، مراکز صنعتی که فرآورده‌های آن‌ها برای پشتیبانی جنگ مورد نیاز است.
- هواپیماها و هلی‌کوپترها.
- مرکز و پاسگاه‌های نیروی انتظامی، مراکز و ایستگاه‌های آتش‌نشانی.
- پایگاه جنگ‌افزارها (به ویژه جنگ‌افزارهای پدافند هوایی).

ضوابط و معیارهای پدافند برای بخش‌های گوناگون شهر

مبنای تدوین ضوابط برای تأسیسات و بخش‌های گوناگون شهر، در نظر گرفتن روش‌های پدافند غیر عامل به ترتیب زیر است:

- پراکندگی ساختمان‌ها



- ایمن ساختن تأسیسات بارزش
- پنهان‌سازی تأسیسات بارزش
- ساختن پناهگاه‌های مناسب

با به کارگیری این روش‌ها زیان اقدامات دشمن (بمباران هوایی و توپ‌خانه) به کم‌ترین میزان خواهد رسید، البته نمی‌توان همه این روش‌ها را برای تمامی بخش‌ها و تأسیسات شهر یک جا به کار برد. برای مثال، نمی‌توان همه ساختمان‌های شهر و از جمله بخش‌های مسکونی را به زیرزمین منتقل کرد و یا همه آن‌ها را چنان ایمن ساخت که ضد بمب شوند. این کار گذشته از تحمیل هزینه‌ای گزاف به شهر سازی، از دیدگاه زیستی نیز مطلوب نیست. اما می‌توان پاره‌ای از روش‌های پدافند غیر عامل مانند پراکندگی ساختمان‌ها یا ساختن پناهگاه‌های مناسب را برای همه یا بیش‌تر بخش‌های ساخته شده به کار برد.

شهرهایی که ساختمان‌های بلند دارند در برابر بمباران هوایی و توپ‌خانه کم‌تر آسیب می‌بینند. چنانچه طبقه‌های بالایی ساختمان‌ها ویران شوند، طبقه‌های پایین، زیرزمین‌ها، راه‌های زیرزمینی و راه‌آب‌ها دست نخورده می‌مانند.

در هر بخش باید برای قطع سریع جریان برق و آب و گاز شهری، تدابیری پیش‌بینی شود، همچنین در هر بخش و در نزدیکی هر مرکز درمانی باید مکانی برای فرود هلی‌کوپتر پیش‌بینی شود که در صورت لزوم برای کمک‌رسانی از آن استفاده شود.

برای بخش‌های مسکونی، افزودن برد و روش پدافند غیر عامل (پراکندگی ساختمان‌ها و ساختن پناهگاه‌های مناسب)، ضوابط دیگری را نیز باید در نظر گرفت. این ضوابط عبارتند از:

- دور کردن مراکز مسکونی از تأسیساتی که آماج اصلی بمباران هوایی یا توپ‌خانه دشمن قرار می‌گیرند. فرودگاه‌ها، ایستگاه‌های راه‌آهن، نیروگاه‌ها، مراکز مخابراتی و فرستنده‌های رادیو و تلویزیون، مراکز صنعتی و تأسیسات نظامی از جمله این تأسیسات هستند.
- خودداری از انبار کردن مواد سوزنده و آتش‌زا در نزدیکی بخش‌های مسکونی گذشته از خطر آتش‌سوزی، دود پدید آمده نیز به ساکنان ساختمان‌ها آسیب می‌رساند.



- دور بودن بخش‌های مسکونی از انبارهای آب و سوخت.
- پیش‌بینی پارکینگ خودروها در بیرون از ساختمان‌های مسکونی بزرگ
- چنان‌چه پارکینگ در داخل ساختمان باشد باید وسایل آتش‌نشانی در داخل پارکینگ پیش‌بینی شود. راه ورودی و خروجی پارکینگ نیز باید امکان تخلیه سریع خودروها به هنگام آتش‌سوزی را فراهم سازد.

- پیش‌بینی پلکان فرار برای ساختمان‌های چند طبقه
- پیش‌بینی تدابیری برای قطع سریع جریان برق، آب و گاز شهری در سراسر ساختمان‌های مسکونی بزرگ تا به هنگام بمباران هوایی و توپ‌خانه یا آتش‌سوزی، ایمنی بیشتری فراهم شود.
- برای پدافند از اماکن عمومی، روش پراکندگی ساختمان‌ها به کار می‌رود. در داخل اماکن عمومی یا در نزدیکی آن‌ها باید پناهگاه همگانی پیش‌بینی شود. اماکن عمومی مانند سینما، تئاتر و رستوران که دارای سالن‌های زیرزمینی با ضوابط پناهگاه همگانی هستند، نیازی به پناهگاه ندارند. در ساختمان اماکن عمومی از جمله هتل‌ها، مهمانخانه‌ها و مهمانسراها همان ضوابط بخش‌های مسکونی باید در نظر گرفته شود. برای اماکن عمومی به جز پراکندگی در سطح شهر، ضوابط دیگر از جمله موارد زیر را نیز باید در نظر گرفت:

- سهولت دسترسی به اماکن عمومی از نظر کمک‌رسانی.
- پیش‌بینی امکاناتی برای تخلیه آب در هر طبقه از ساختمان‌های مسکونی بلندمرتبه تا به هنگام خاموش کردن آتش‌سوزی، آب‌های زائد موجب ویرانی ساختمان یا سرریز شدن بر طبقه‌های پایین نشود.

- پیش‌بینی پلکان گریز برای ساختمان‌های چند طبقه
- پیش‌بینی وسایل آتش‌نشانی (کپسول‌های آتش‌نشانی، شیر آب) برای هر طبقه از ساختمان‌ها تا پیش از رسیدن گروه آتش‌نشانی از آن‌ها استفاده شود.



بررسی و شناخت روش‌های کمک‌رسانی

پس از جنگ دوم جهانی، گسترش جنگ‌افزارهای هسته‌ای، عادی و ابزارهای پرتاب (هواپیما و موشک‌های قاره‌پیما)، سرشت جنگ را کاملاً دگرگون ساخته است و هیچ جمعیت غیر نظامی نمی‌تواند خود را از اثرهای ویرانگر این جنگ‌افزارها برکنار بداند. در هر جنگ همگانی، آشکار است که شهروندان و منابع غیر رزمی نیز همانند بنیادها و یگان‌های نظامی، آماج بمباران هوایی و توپخانه دشمن قرار می‌گیرند. از این رو کمک‌رسانی از مسائل مهم پدافند شهری* است که باید سازمان و تسهیلات مناسب برای آن در نظر گرفته شود. منظور از پدافند شهری، حفاظت از شهروندان و بنیادهای غیررزمی است و وظایف زیر را بر عهده دارد:

- فراهم ساختن پناهگاه و حفاظت شهروندان در برابر جنگ‌افزارهای هسته‌ای.
- انجام عملیات نجات و کمک به این عملیات.
- فراهم آوردن کمک‌های نخستین برای زخمی‌ها و آسیب‌دیدگان.

برای انجام وظایف ذکر شده، سازمان پدافند شهری با عناصر ویژه‌ای، پیشنهاد می‌شود. این سازمان می‌تواند جایگزین سازمان دفاع غیر نظامی (پیشین) شود. این سازمان، با هماهنگی‌هایی که در آن انجام شده است، کارایی بیش‌تری نسبت به سازمان دفاع غیر نظامی (پیشین) به ویژه در زمینه اجرایی خواهد داشت. عناصر این سازمان عبارت خواهند بود از:

- ستاد پدافند شهری، شامل تعدادی کارمند زیر نظر فرماندار.
- گروه طرح‌ریزی، شامل نمایندگان سازمان‌هایی که ستاد پدافند شهری با آنها سروکار دارد.
- بخش‌های پدافند شهری.

ستاد پدافند شهری با توجه به گسترش شهر، بخش‌های پدافند شهری را سازمان می‌دهد. در هر بخش، افراد و نهادهایی که می‌توانند با بخش پدافند شهری همکاری کنند، مشخص است و در طرح‌های پیش‌بینی خواهد شد.

برای کمک‌رسانی و انجام وظایف پدافند شهری، نهادهای زیر مورد نیاز است:

* - Civil Defense



- سازمان آتش نشانی و خدمات ایمنی: با توجه به محدوده گسترش شهر و برآورد زمان لازم برای جابجایی وسایل آتش نشانی، به جز اداره مرکزی چند ایستگاه آتش نشانی نیز پیش‌بینی می‌شود. تأسیساتی که آتش‌سوزی زیان فراوان به آن‌ها می‌رساند باید ایستگاه آتش نشانی ویژه‌ای در سازمان خود پیش‌بینی کنند. تنها در موارد اضطراری است که می‌توان از این ایستگاه برای آتش نشانی کمک گرفت.
- نیروی انتظامی: هنگام تک‌هوایی دشمن و همچنین رویدادهای طبیعی و آتش‌سوزی، برقراری نظم و قانون برای کنترل ترافیک، جلوگیری از ناآرامی و تاراج (به ویژه در بخش آسیب‌دیده)