

سازمان مسکن و شهرسازی استان یزد
مدیریت شهرسازی و معماری

طرح تفصیلی شهر بافق

ضوابط و مقررات

مهندسین مشاور رای فن ۱۳۸۹



پیشگفتار :

قرارداد تهیه طرح تفصیلی شهر بافق به شماره ۴۵۸۱ طی نامه شماره ۴/۴۸۷۳ مورخ ۸۵/۳/۲۸ از طرف سازمان مسکن و شهرسازی استان یزد به شرکت مهندسان مشاور رای فن ابلاغ گردید. متعاقب ابلاغ کارفرما ، این مشاور مقدمات شروع تهیه طرح را فراهم نمود و به موازات تهیه نقشه های پایه مکاتباتی با ادارات، نهادها و سازمانهای ذیربط استانی ، شهرستانی انجام دادو طی مکاتبات صورت پذیرفته اطلاعاتی را که به نحوی در تهیه طرح فوق اثر گذار بوده درخواست نمود.

با توجه تجارب این مهندسان مشاور در تهیه طرحهای توسعه شهری ، عوامل زیر به عنوان عوامل بنیادین در روند تهیه طرح مورد توجه ویژه قرار گرفت :

- تاثیر و نقش دیدگاههای نظری
- بازدیدهای میدانی از محدوده طرح
- جلسات متعدد تبادل نظر با مقامات ، مدیران و کارشناسان محلی

علیرغم عدم دریافت کامل مبلغ پیش پرداخت تا تاریخ ۸۶/۳/۲۷ که بر اساس قرارداد فی مابین دریافت کامل آن به عنوان آغاز برنامه زمانبندی محسوب میشد، نقشه های نحوه استفاده از اراضی در وضع موجود شهر در تاریخ ۸۶/۱/۲۷ به کارفرما ارائه و پس از انجام بررسی ها و اصلاحات مورد نظر، نقشه مورد تایید شهرداری مجددا در تاریخ ۸۶/۷/۱ به سازمان مسکن و شهرسازی استان ارائه شد .

پیرو ارائه و تایید نقشه نحوه استفاده از ارضی در وضع موجود، بخشی از مدارک طرح (مرحله اول) در تاریخ ۸۶/۷/۱۰ و متعاقب آن مدارک و اسناد مربوط به طرح پیشنهادی ۸۷/۵/۱۲ ارائه گردید که مجددا طی تبادل نظر و بررسی ها و با توجه به جلسات کمیته کارشناسی متعدد برگزار شده، مدارک اصلاح و در تاریخ ۸۷/۱۲/۱۹ به کارفرمای محترم ارائه گردید.

طرح تفصیلی شهر بافق در تاریخ ۸۹/۹/۱۵ در کمیسیون ماده ۵ استان مورد بررسی قرار گرفته و به تصویب رسید . هر چند که مسئولیت طرح بر عهده این مهندسان مشاور می باشد ، ضروری است از کسانی که در روند تهیه طرح به هرنحو با این مشاور همکاری داشته اند به ویژه افراد زیر سپاسگزاری نماییم.

از آقایان مهندس خواجه رضایی رئیس وقت و مهندس یادگاری رئیس سازمان مسکن و شهرسازی استان ،جناب آقای مهندس فلاحیان مدیر محترم شهرسازی و معماری سازمان مسکن و شهرسازی و جناب آقای مهندس خلیلی کارشناس مربوطه طرح به خاطر همکاری های بی دریغ ایشان

از شهرداران محترم وقت شهر بافق ،جناب آقای مهندس جمالی و جناب آقای مهندس دهستانی و آقای مهندس تشکری به دلیل همراهی ویژه ایشان در تهیه طرح و نیز جناب آقایان زعیم زاده و رمضان پور کارشناسان محترم فنی شهرداری و از کارشناسان شرکت کننده در کمیته های بررسی و تصویب طرح در استان که با نقد و بررسی های خود در افزایش دقت و کیفیت طرح کوشیدند .

مهندسان مشاور رای فن

معرفی همکاران

مدیر پروژه	حسن(مانی) حبیبان نژاد
مشاور پروژه	مسعود غلامعلی زاده
مشاور پروژه	لیلا فریبا تفنگچی
کارشناس و مسئول هماهنگی های پروژه	زینب فروزانمهر
کارشناس	میر محسن طباطبائی
کارشناس	محمودرضا داداشی
کارشناس	کامیار فنائی
کارشناس	مهسا سردار آبادی
کارشناس	ماندانا افراسیابی
کارشناس	نرگس کریمی
کارشناس	رضا حسن زاده
کارشناس	مژگان خوشنویس زاده
مسئول آتلیه تولید نقشه	احمد اکبریان
تولید نقشه	آرزو شیخ الاسلام
تولید نقشه	الهام صادقی
تولید نقشه	میترا میر فیضی
تولید نقشه	صباح قبادی
تولید نقشه	نیکتا کریمخانی
تولید نقشه	ثریا صحرایی
تولید نقشه	الهام پرسوته
نماینده محلی	الهه شیوا
روابط عمومی	الهام میرزایی
روابط عمومی	نسیم جهانگیری
خدمات پشتیبانی	حسین پاشاخانی
خدمات پشتیبانی	مانا صالحی

۱	مقدمه
۱	۱- تعاریف مفاهیم
۷	۲- دسته بندی انواع کاربری ها
۱۸	۳- منطقه بندی
۱۸	۳-۱- منطقه مسکونی
۱۸	۳-۲- منطقه خدماتی - تجاری
۱۸	۳-۳- منطقه صنعتی - انبارداری
۱۸	۳-۴- منطقه کشاورزی - باغداری
۱۸	۳-۵- اراضی بافت قدیم
۱۸	۳-۶- منطقه اراضی اداری - خدماتی
۱۹	۳-۷- منطقه حریم سبز
۱۹	۳-۸- منطقه حریم
۲۰	۴- ضوابط مربوط به نحوه استفاده از زمین، احداث بنا و تفکیک
۲۰	۴-۱- ضوابط مربوط به اراضی منطقه مسکونی
۲۰	۴-۱-۱- عملکردهای مجاز و غیرمجاز در اراضی مسکونی
۲۱	۴-۱-۲- ضوابط تفکیک قطعات مسکونی
۲۱	۴-۱-۳- ابعاد و تناسب قطعات تفکیکی
۲۲	۴-۱-۴- تراکم ساختمانی، حداکثر سطح اشغال و تعداد طبقات
۲۳	۴-۱-۵- نحوه دسترسی ها
۲۳	۴-۱-۶- ضوابط مربوط به زیرزمین
۲۴	۴-۱-۷- موقعیت استقرار بنا در پلاک های مسکونی
۲۴	۴-۱-۸- ضوابط مربوط به نورگیر و حیاط خلوت
۲۵	۴-۱-۹- ضوابط مربوط به پیلوت
۲۵	۴-۱-۱۰- مقررات مربوط به فضاها و تأسیسات روی بام
۲۵	۴-۱-۱۱- ضوابط مربوط به مجموعه های مسکونی
۲۶	۴-۱-۱۲- نحوه محاسبه سطح زیربنای مفید مسکونی
۲۶	۴-۱-۱۳- ضوابط پارکینگ واحدهای مسکونی

۲۷	۴-۲- ضوابط مربوط به اراضی منطقه تجاری - خدماتی
۲۷	۴-۲-۱- زیر منطقه تجاری نواری
۲۸	۴-۲-۲- مقررات مربوط به زیرزمین در واحدهای تجاری خطی
۲۸	۴-۲-۳- ضوابط واحدهای تجاری متمرکز (پاساژ و مانند آن)
۳۰	۴-۲-۴- ضوابط پارکینگ در واحدهای تجاری
۳۰	۴-۳- ضوابط مربوط به اراضی منطقه صنعتی - انبارداری
۳۲	۴-۴- ضوابط مربوط به اراضی منطقه کشاورزی و باغداری
۳۲	۴-۵- ضوابط مربوط به اراضی منطقه بافت قدیم
۳۳	۴-۶- ضوابط مربوط به اراضی اداری - خدماتی
۳۳	۴-۷- ضوابط مربوط به اراضی حریم سبز
۳۳	۴-۸- ضوابط مربوط به کاربری آموزشی
۳۶	۴-۹- ضوابط مربوط به کاربری اداری و انتظامی
۳۷	۴-۱۰- ضوابط مربوط به کاربری ورزشی
۳۸	۴-۱۱- ضوابط مربوط به کاربری فضای سبز
۴۰	۴-۱۲- ضوابط مربوط به کاربری بهداشتی - درمانی
۴۲	۳-۱۳- ضوابط مربوط به کاربری فرهنگی - مذهبی
۴۳	۴-۱۴- ضوابط و مقررات کاربری گردشگری و پذیرایی
۴۵	۴-۱۵- ضوابط و مقررات تأسیسات و تجهیزات شهری
۴۶	۴-۱۶- ضوابط و مقررات مربوط به تأمین فضاهای عمومی و خدماتی شهرها
۴۷	۵- مقررات مشترک
۴۷	۵-۱- شرایط ساختمان در زمینهای واقع در تقاطع شبکه‌های ارتباطی
۴۷	۵-۲- مقررات مربوط به ارتفاع حصارها و دیوارها
۴۷	۵-۳- ضوابط مربوط به پارکینگ انتظار و مسیر سرویس در مورد ساختمانهای عمومی پر تردد
۴۸	۵-۴- ضوابط مربوط به نماسازی موقت جهت ساختمانهای نیمه تمام و بناهای مخروبه
۴۸	۵-۵- اقدامات ساختمانی که نیاز به کسب مجوز ندارد
۴۸	۵-۶- اضافه و کسر مساحت پلاکها و نحوه اقدام، به هنگام صدور پروانه و تفکیک
۴۹	۵-۷- بازدیدهای صدور پروانه و تفکیک

فهرست مطالب

عنوان	صفحه
۸-۵- مقررات مربوط به بالکن و سایر پیش آمدگیها.....	۴۹
۹-۵- مقررات مربوط به پست برق.....	۴۹
۱۰-۵- مقررات مربوط به کاربری اراضی پلاک هایی که در دو یا چند کاربری واقع شده اند.....	۴۹
۱۱-۵- ضوابط مربوط به ایمنی عملیات کارگاهی.....	۴۹
۱۲-۵- راههای خروج اضطراری.....	۵۱
۱۳-۵- مقررات مربوط به زلزله.....	۵۲
۶- ضوابط ساختمانی.....	۵۴
۱-۶- محل استقرار بنا.....	۵۴
۲-۶- ضوابط مربوط به نمای ساختمان.....	۵۴
۳-۶- ضوابط مربوط به ارتفاع ساختمان.....	۵۴
۴-۶- ضوابط مربوط به پیش آمدگی بنا.....	۵۴
۷- ضوابط گذر بندی و توسعه معابر.....	۵۵
۸- ضوابط شبکه عبور و مرور.....	۶۰
۱-۸- خیابانهای شریانی.....	۶۰
۲-۸- خیابانهای جمع و پخش کننده.....	۶۰
۹- ضوابط پارکینگ.....	۶۳
۱۰- ضوابط اراضی واقع در حریم شهر.....	۶۶
۱-۱۰- حریم خطوط برق فشار قوی.....	۶۷
۲-۱۰- حریم راهها.....	۶۸
۳-۱۰- حریم خطوط لوله نفت.....	۶۹
۴-۱۰- حریم مخازن، تأسیسات آبی، کانالهای عمومی آبرسانی و زهکشی.....	۶۹
۵-۱۰- حریم خطوط لوله آب.....	۶۹
۶-۱۰- حریم قنوات.....	۶۹
۷-۱۰- حریم آثار تاریخی.....	۶۹
۱۱- محدوده ساخت و سازهای کاربریهای خاص.....	۷۰
ضمیمه ۱: ضوابط شهرسازی و معماری در ارتباط با تعیین وضعیت املاک واقع در طرح های دولتی و شهرداری ها.....	۷۲
ضمیمه ۲: قانون حفظ کاربری اراضی و باغ ها (مصوب ۱۳۷۴/۳/۳۱ مجلس شورای اسلامی).....	۷۳

فهرست مطالب

صفحه

عنوان

۷۷	ضمیمه ۳: آیین‌نامه اجرایی حفظ کاربری اراضی زراعی و باغ‌ها مصوب مورخ ۱۳۷۴/۱۰/۲۴ هیات وزیران
۷۸	ضمیمه ۴: ضوابط و مقررات نمای شهری (مصوبه مورخ ۶۹/۸/۲۸ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران)
۷۹	ضمیمه ۵: حریم فنی بناهای باارزش فرهنگی و تاریخی
۸۲	ضمیمه ۶: تصویب‌نامه حریم خطوط انتقال و توزیع نیروی برق مصوب ۱۳۴۷/۱۰/۷
۸۳	ضمیمه ۷: ضوابط مربوط به استقرار کاربری‌های مزاحم شهری
۸۳	ضمیمه ۸: تشکیل کمیسیون بررسی اماکن متبرکه مصوبه مورخ ۶۲/۱۲/۲۵
	ضمیمه ۹: آیین‌نامه مربوط به قانون حفظ و گسترش فضای سبز و جلوگیری از قطع بی‌رویه درخت در محدوده شهرها و
۸۵	حریم قانونی آن
۸۵	ضمیمه ۱۰: حرایم مربوط به کانالها، مستحدثه و لوله‌های آبرسانی
۸۶	ضمیمه ۱۱: حریم خطوط گاز
۸۷	ضمیمه ۱۲: لایحه قانونی رفع تجاوز از تأسیسات آب و برق کشور (مصوب ۳ تیرماه ۱۳۵۹)
۸۹	ضمیمه ۱۳: ضوابط و مقررات شهرسازی و معماری برای معلولین جسمی - حرکتی

مقدمه

شهر به عنوان یک نظام زنده و پویا از زیر نظامهای نسبتاً پیچیده‌ای به وجود آمده است که هر یک از این زیر نظامها متشکل از اجزایی است که کلیت نظام شهری را شکل می‌بخشد. هر یک از اجزاء این نظام پیچیده دارای روابط متقابل عملکردی بوده و هر یک از آنها براساس نوع، نقش و عملکرد خود در راستای هدف کلی این نظام، تداوم آن را ناشی می‌گردند.

دخالت در این نظام پیچیده بر پایه دخالت در زیر نظامهاست که در نهایت با تغییر و یا کنترل رفتار زیرنظامهای در ارتباط با یکدیگر، اهداف و انتظارات طرح محقق خواهد شد. ضوابط و مقررات طرح به عنوان اصلی‌ترین ابزار کنترل و هدایت زیر نظامهای شهری در راستای تحقق اهداف نهایی طرح می‌باشد.

ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی به دو دسته قابل تقسیم می‌باشد. دسته اول شامل مجموعه دستورالعمل‌ها و مصوبات سازمانها و وزارتخانه‌ها و ... است که رعایت مندرجات آن برای کل شهرهای کشور لازم‌الاجرا می‌باشد.

اما دسته دوم ضوابط و مقررات شهرسازی شامل مجموعه ضوابطی است که از سوی مشاور طرح، ویژه برنامه ریزی و طراحی محدوده مورد مطالعه است که براساس معیارها و اصول شهرسازی و همچنین شرایط گوناگون حاکم بر محدوده تدوین شده است. در این مجموعه ضوابط و دستورالعمل‌هایی که رعایت آنها از ضرورت بیشتری برخوردار بوده درج گردیده است و کلیه این ضوابط در راستای اجرای طرح پیشنهادی لازم‌الاجرا می‌باشد.

۱- تعریف مفاهیم

اصلاحات و واژه‌هایی که در این گزارش به کار رفته است دارای مفاهیم و تعاریف زیر می‌باشد.

طرح جامع: طرح جامع عبارت است از طرح بلند مدتی که در آن نحوه استفاده از اراضی، خطوط کلی ارتباطی، منطقه‌بندی و نیازمندیهای عمومی و همچنین جهات گسترش و توسعه شهر تعیین گردیده و ضوابط و مقررات مربوط به کلیه موارد فوق و همچنین ضوابط و مقررات مربوط به حفظ بناها و آثار تاریخی شهر تهیه و تنظیم می‌گردد که برحسب ضرورت قابل تجدیدنظر می‌باشد.

طرح تفصیلی: طرح تفصیلی عبارت است از طرحی که براساس اصول و معیارهای طرح جامع شهر تهیه گردیده و در آن نحوه استفاده از اراضی شهر در سطح محلات مختلف و موقعیت و مساحت دقیق زمین برای هر یک از کاربریها و همچنین موقعیت تفصیلی شبکه عبور و مرور، تراکم ساختمانی و همچنین موقعیت کلیه عوامل مختلف شهری در آن تعیین می‌گردد.

حوزه نفوذ مستقیم شهر: حوزه نفوذ مستقیم شهر عبارت است از محدوده‌ای که نقاط جمعیتی واقع در آن به منظور تأمین خدمات شهری مثل مدرسه، درمانگاه، بازار و ... به شهر مراجعه می‌نمایند.

حریم: عبارت از حد ظاهری آن بخش از اراضی عمومی است که احداث هیچگونه بنا یا تأسیسات خصوصی بدون کسب مجوز براساس ضوابط دستگاه اجرایی مجاز نمی‌باشد.

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 مربوط تجاوز ننماید.

به منظور حفظ اراضی لازم و مناسب برای توسعه موزون شهرها با رعایت اولویت حفظ اراضی کشاورزی، باغات و جنگلها، هرگونه استفاده برای احداث ساختمان و تأسیسات در داخل حریم شهر تنها در چارچوب ضوابط و مقررات مصوب طرحهای جامع و هادی امکان پذیر خواهد بود.

محدوده شهر: محدوده شهر عبارت است از حد کالبدی موجود شهر و توسعه آتی در دوره طرح جامع و تا تهیه طرح مذکور در طرح هادی شهر که ضوابط و مقررات شهرسازی در آن لازم الاجرا می باشد. شهرداری ها علاوه بر اجرای طرح های عمرانی از جمله احداث و توسعه معابر و تأمین خدمات شهری و تأسیسات زیربنایی در چهارچوب وظایف قانونی خود کنترل و نظارت بر احداث هرگونه ساختمان و تأسیسات و سایر اقدامات مربوط به توسعه و عمران در داخل محدوده شهر را نیز به عهده دارند.

سازمان مجری طرح: شهرداری و یا تشکیلاتی است که به طور قانونی مسئول اجرای طرح توسعه و عمران است.

منطقه بندی: تقسیم شهر به بخشهای مختلف برای استقرار عملکردهای اصلی (منطقه بندی کاربری) و اداره امور شهر و توزیع خدمات (منطقه بندی عملکردی) و تقسیمات کالبدی.

کاربری: مفهوم کاربری عبارت است از نوع استفاده ای که برای هر قطعه زمین در طرح پیشنهادی در نظر گرفته شده است و یا تثبیت نوع استفاده ای که در حال حاضر از آن قطعه به عمل می آید.

اراضی شهری: شامل آن دسته از اراضی است که طرح توسعه و عمران برای عملیات ساختمانی اعم از شبکه های ارتباطی، واحدهای مسکونی، تجاری و... در دوره اجرایی طرح (سال ۱۳۹۱) و ارائه خدمات به آنها تعیین نموده است.

سطح خالص شهری: سطح خالص شهر شامل وسعتی از شهر است که در بردارنده تمامی حوزه های مختلف کاربریهای مورد نیاز شهر اعم از شبکه راه، حوزه های خدماتی و حوزه مسکونی باشد.

سطح ناخالص شهری: سطح ناخالص شهر شامل مساحت محدوده قانونی است که در بردارنده سطح خالص شهر به علاوه سطوح اراضی ناخالص مانند حرایم، اراضی کشاورزی، باغات و ... باشد.

اراضی مسکونی: شامل تمامی اراضی می شود که به مصارف مسکونی شهری اختصاص می یابد.

اراضی باغ - مسکونی: شامل اراضی مشجر اقامتی در داخل محدوده طرح ها می باشد.

اراضی باغ: شامل تمامی اراضی مشجری است که از آنها برداشت محصول می گردد و برای تلطیف فضای شهری حفاظت از آنها ضروری است.

اراضی کشاورزی: شامل تمام اراضی است که در آنها فعالیتهای کشاورزی از قبیل کشت و زراعت انجام می شود.

اراضی بایر: به اراضی اطلاق می شود که در داخل محدوده طرح و در زمان تهیه طرح دارای هیچگونه کاربری نبوده اند.

اراضی دامداری: شامل اراضی می‌شود که در حال حاضر برای نگهداری و پرورش دام و طیور از آن استفاده به عمل می‌آید و در نهایت به عنوان کاربری درون شهری قابل قبول نیست.

اراضی آموزشی محله‌ای: این دسته از اراضی شامل تمامی واحدهای آموزشی دوره پیش دبستانی (کودکستانها)، و دوره ابتدایی (دبستانها) و مدارس راهنمایی می‌شود.

اراضی آموزشی ناحیه‌ای: این اراضی شامل تمام واحدهای آموزشی دوره متوسطه (دبیرستانها، هنرستانها) و مراکز فنی و حرفه‌ای می‌باشد.

اراضی آموزش شهری: این اراضی شامل تمامی واحدهای آموزش عالی مثل دانشگاهها، آموزشکده ها و ... می‌باشد.

اراضی اداری - انتظامی: این اراضی شامل تمامی اماکنی است که در آنها فعالیتهای اداری و انتظامی انجام می‌شود. فعالیت های اداری شامل ادارات دولتی از قبیل اداره آب، برق، گاز و ...، وزارتخانه ها، سفارتخانه ها، شعب سرپرستی بانک ها، اداره ثبت احوال و ... و ادارات عمومی از قبیل شهرداری ها، اوقاف و کمیته امداد است. فعالیت های انتظامی شامل ساختمان های اداری نیروی انتظامی (کلانتری ها، پاسگاه های انتظامی و ...)، ساختمان های وابسته به راهنمایی و رانندگی، پناهگاه ها و دکه های نگهداری و فعالیت هایی مانند دانشگاه ها و دانشکده های نظامی وابسته به ارتش، سپاه، نیروی انتظامی و ... است.

اراضی فرهنگی: اراضی فرهنگی شامل تمامی اراضی واحدهای فرهنگی از قبیل: کتابخانه ها، موزه ها، سینما، تئاتر، مراکز تاریخی و آثار باستانی، نمایشگاه های هنری، کانونهای پرورش فکری، سالن های کنسرت، خانه جوانان و مشاهیر، سالن اجتماعات، مقبره مشاهیر و ... است.

اراضی مذهبی: اراضی مذهبی شامل اماکنی همچون مسجد، امامزاده، حسینیه، تکیه، مصلی، مهدیه، کلیسا و اماکن مذهبی اقلیت ها و ... است.

اراضی درمانی - بهداشتی: این اراضی شامل کلیه فعالیت های درمانی از قبیل: بیمارستان، مراکز انتقال خون، مراکز بهداشت، درمانگاه و کلینیک، مراکز اورژانس، مراکز تنظیم خانواده، مراکز روانپزشکی و ترک اعتیاد، آسایشگاه روانی، نوانخانه و پرورشگاه، خانه سالمندان، شیر خوارگاه، بخش های تزریقات، آزمایشگاه ها، رادیولوژی، فیزیوتراپی و ... و فعالیت های بهداشتی از قبیل: حمام های عمومی، توالت های عمومی، آبریزگاه، رختشویخانه می‌باشد.

اراضی ورزشی: این اراضی شامل تمامی مراکز ورزشی از قبیل: استادیوم و پیست های ورزشی، مجموعه های ورزشی، سالن های سر پوشیده، استخرها، زمین فوتبال و والیبال و ...، زمین های ورزشی خاکی می‌باشد.

اراضی فضای سبز: شامل تمامی فضاهای سبز عمومی و تفریحی (پارک ها، شهر بازی، فضای بازی کودکان)، پارک های جنگلی طبیعی و مصنوعی، فضاهای سبز حفاظتی، اراضی زراعی و باغ و سایر فضاهای سبز از قبیل حرایم سبز، فضای سبز حاشیه ای، فضای سبز خطی و جزیره ای و ... می‌باشد.

تأسیسات و تجهیزات شهری: این اراضی کلیه تأسیسات شهری از قبیل آتش نشانی، پمپ بنزین و CNG، مراکز جمع آوری زباله و مواد زاید شهری، گورستان، کشتارگاه، تولید، انتقال و توزیع آب و فاضلاب (تأمین و توزیع آب (مانند چاهها و موتورهای آب مربوط به تأمین آب شهری)، مخازن هوایی و زیر زمینی آب شرب، تصفیه خانه فاضلاب و...)، تولید، انتقال و توزیع برق (تولید، انتقال و توزیع برق)، تولید، انتقال و توزیع گاز (ایستگاههای تقلیل یا تقویت فشار گاز، شیرهای اصلی گاز و...) شامل می شود.

صنعتی-کارگاهی: این اراضی شامل کلیه واحدهای صنعتی از قبیل: شهرک های صنعتی، کارخانجات، کارگاههای تولیدی به صورت انبوه و ... و واحدهای کارگاهی از قبیل: تعمیرگاه های خودرو های سبک و سنگین (صافکاری، تعمیر، نقاشی، شاسی کشی و ...)، مراکز مجاز خدمات گارانتی خودرو، چاپخانه، نجاری، آهنگری، سنگ بری، کارگاههای تولیدی اعم از (مواد غذایی، پوشاک، ادوات کشاورزی و صنعتی و ...)، درو پنجره سازی، اوراق سازی، تراشکاری، کابینت سازی، یخچال سازی، کولر سازی و... می باشد.

حمل و نقل: این اراضی شامل ترمینال (فرودگاه، ایستگاه راه آهن، ترمینالهای مسافربری و باربری برون شهری و درون شهری)، پارکینگ (جمعی، طبقاتی و...) و انبار است.

اراضی جهانگردی - پذیرایی: شامل تمامی اماکن مربوط به پذیرایی و اقامتی از قبیل: هتل، مهمانسرا، مسافرخانه، مجتمع های توریستی، اردوگاه، خانه معلم، تالارها، سالن های بزرگ برگزاری جشن، رستوران های بزرگ و ... می باشد.

اراضی باز: شامل اراضی می شود که در داخل شهر به عنوان اراضی بایر یا مزروعی و یا باغات شناخته شده اند.

بافت پر: شامل اراضی می شود که در قطعات آن کاربریهای شهری استقرار یافته اند.

مخروبه: اراضی که ساختمان آن، ویرانه و یا غیرقابل سکونت و استفاده است، مخروبه محسوب می شود.

در حال ساخت: شامل اراضی می شود که به موقع برداشت طرح توسعه و عمران، ساختمان آن بدون ملحوظ داشتن نوع کاربری در دست احداث بوده است.

پارکینگ عمومی: شامل اراضی می شود که همگان برای توقف و پارک اتومبیل بتوانند از آن استفاده کنند.

پارکینگ اختصاصی: عبارتست از محوطه ای که در داخل منازل و یا محل کار افراد برای توقف اختصاصی اتومبیل آنان مورد استفاده قرار می گیرد.

قطعه زمین: زمینی که دارای محدوده مشخص بوده و حدود آن در سند مالکیت تعیین شده است.

تفکیک: عبارت است از تقسیم یک قطعه زمین به قطعات کوچکتر با امکان استفاده و دسترسی مجزا.

مقررات تفکیک اراضی: عبارتست از ضوابط، معیارها و مقررات تعیین شده برای نحوه استفاده از اراضی داخل محدوده طرح توسعه و عمران و کاربریهای اعلام شده در آن.

حداقل سطح تفکیک: نشانگر آن اندازه از زمین می‌باشد که تفکیک آن به قطعات کوچکتر مجاز نمی‌باشد.

ساختمان: هرگونه بنای سرپوشیده که برای یک یا چند نوع فعالیت مورد استفاده قرار می‌گیرد.

تجمیع: عکس عمل تفکیک، به منظور استفاده جمعی از دو یا چند قطعه زمین پس از حل مسئله مالکیت و سایر مسائل حقوقی.

پوسته احداث بنا: محدوده‌ای از قطعه می‌باشد که از نظر سطح وسیعتر از سطح اشغال مجاز بنا در طبقه همکف بوده و انعطاف‌پذیری استقرار بنا در زمین را به لحاظ تأمین نور و جهت‌گیری مناسب افزایش می‌دهد.

واحد مسکونی: واحد مسکونی عبارت است از ساختمانی که یک خانوار بتواند در آن زندگی کرده و حداقل دارای توالی و حمام و آشپزخانه باشد.

خانوار: یک یا چند نفر که در داخل یک واحد مسکونی زندگی می‌کنند.

سطح مجاز احداث بنا: مقداری از سطح هر قطعه که براساس ضوابط تعیین شده احداث بنا و ساختمان در آن مجاز می‌باشد.

سطح آزاد یا فضای سبز خصوصی: عبارتست از قسمتی از سطح یک قطعه زمین که براساس ضوابط تعیین شده در طرح توسعه و عمران، احداث ساختمان یا بنا در آن قسمت مجاز نخواهد بود.

سطح کل زیربنا: عبارت است از مجموع سطوح ساخته شده در طبقات که در سطح مجاز احداث بنای یک قطعه زمین ساخته می‌شود.

تراکم ساختمان: نسبت سطح کل زیربنای ساختمان به مساحت کل قطعه زمین مربوطه می‌باشد.

بر ساختمان: عبارت است از فصل مشترک بین زمین باز یا معبر و قسمتی از زمین که بر روی آن ساختمان احداث شده است.

نمای ساختمان: کلیه سطوح خارجی ساختمان که مشرف به معابر و یا فضاهای باز اصلی و یا فرعی باشد.

ارتفاع ساختمان: فاصله عمودی مرتفع‌ترین حد یک ساختمان تا شیب متوسط قطعه زمین مربوطه.

تعمیر اساسی: عبارتست از انجام هر گونه تغییر استخوان‌بندی و یا سقف ساختمان که از نظر ایمنی ضرورت داشته باشد.

تغییر اساسی: عبارتست از هرگونه تغییر در وضع داخلی و یا خارجی ساختمان که به دلیل تشدید و یا کاهش استفاده (عملکرد) موجود یا تغییر عملکرد موجود انجام می‌گیرد.

طبقه همکف: عبارتست از طبقه ای که کف آن هم‌تراز کف معبر و یا ۱.۲ متر بالاتر از آن باشد.

زیر زمین: قسمتی از ساختمان که زیر همکف قرار داشته و تراز روی سقف تمام شده ی آن حداکثر از تراز متوسط معبر مجاور یا فضای آزاد ساختمان ۱.۲ متر ارتفاع داشته باشد.

پیلوت: عبارت است از تمام یا قسمتی از طبقه همکف که به صورت فضای سرپوشیده و اطراف 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 پیلوت محسوب می گردد و ارتفاع پیلوت حداکثر ۲/۴۰ متر می باشد و سطوح مشرف آن به فضای باز و محوطه پلاک بایستی کاملاً باز و سمت مشرف به معبر با نرده محافظت گردد.

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 می دهند.

تراکم جمعیت: نسبت جمعیت به مساحت محدوده مورد بررسی بر حسب نفر در هکتار یا نفر در کیلومترمربع.

تراکم واحد مسکونی: نسبت تعداد واحد مسکونی به کل اراضی محدوده بر حسب واحد مسکونی در هکتار.

تراکم خالص مسکونی: نسبت جمعیت ساکن در هر محدوده به سطح اراضی مسکونی واقع در محدوده بر حسب نفر در هکتار.

تراکم ناخالص مسکونی: نسبت جمعیت ساکن در هر محدوده به کل سطح اراضی محدوده مورد نظر بر حسب نفر در هکتار.

کوچه بن بست: آخرین سطح سلسله مراتب دسترسی به ساختمان و منازل مسکونی است که فقط از یک سمت به کوچه یا راه درجه بالاتر متصل می شود.

کوچه بن باز: آخرین سطح سلسله مراتب دسترسی به ساختمان و منازل مسکونی است و از دو سوی ممتد به معبر درجه بالاتر متصل می شود.

دوربرگردان: فضای بازی است که در انتهای معبر بن بست قرار دارد و برای دور زدن وسایل نقلیه پیش بینی می شود. قطر دوربرگردان حداقل ۱۲ متر است.

پخی: عبارتست از حد فاصل بین محل تقاطع دایره ای که مرکز آن نقطه تلاقی دو محور خیابان های متقاطع است.

۲- دسته‌بندی انواع کاربری زمین

دسته‌بندی اصلی کاربری زمین و اجزاء آن به شرح زیر تعیین می‌شود:

جدول شماره ۱: دسته بندی انواع کاربری زمین

ردیف	کاربری	توضیحات
۱	آموزشی	مهد کودک
		کودکستان (آمادگی)
		دبستان
		راهنمایی
		دبیرستان و پیش دانشگاهی
		هنرستان و مراکز کارو دانش
		مراکز آموزش استثنایی
		آموزش عالی و فنی و حرفه ای (دانشگاه و موسسه آموزش عالی (سراسری، آزاد، پیام نور و آموزش پزشکی، مراکز دانشگاهی غیر متمرکز جامع، مراکز و موسسات تحقیقاتی و پژوهشی، مراکز تربیت معلم)، حوزه علمیه
۲	تجاری	سایر تمام مراکز آموزشی و علمی و پژوهشی دیگر که در تقسیمات فوق قرار نمی گیرد .
		عمده فروشیها، پاساژها و مجتمع های تجاری چند طبقه ، بازارهای روز و میدان های میوه و تره بار ، واحدهای خرید روزانه ، رستوران های کوچک ، کافی شاپ و قهوه خانه ، شعب بانکها ، داروخانه ها، آژانس ها، کلوپ ها، شرکت های تعاونی، دفاتر فنی ، عکاسی ، آرایشگاه و ...
۳	مذهبی	مساجد، حسینیه ، تکیه، مصلی، امامزاده، سقاخانه، مهدیه، کلیسا و اماکن مذهبی اقلیت هاو
۴	فرهنگی	کتابخانه، سینما، تئاتر، موزه، مراکز تاریخی و آثار باستانی، نمایشگاه های هنری، کانون پرورش فکری، سالن های کنسرت، خانه جوانان و مشاهیر، سالن اجتماعات، مقبره مشاهیر و ...
۵	جهانگردی- پذیرایی	هتل، مهمانسرا، مسافرخانه، مجتمع های توریستی، اردوگاه ، خانه معلم، تالارها، سالن ها ی بزرگ برگزاری جشن ، رستوران های بزرگ و ...
۶	ورزشی	استادیوم و پیست های ورزشی، مجموعه های ورزشی، سالن های سر پوشیده، استخرها، زمین فوتبال و والیبال و ...، زمین های ورزشی خاکی

ادامه جدول شماره ۱: دسته بندی انواع کاربری زمین

ردیف	کاربری	توضیحات
۷	اداری انتظامی	ادارات دولتی: اداره آب، برق، گاز و ...، وزارتخانه ها، سفارتخانه ها، شعب سرپرستی بانکها، اداره ثبت احوال و ...
		ادارات عمومی: شهرداری ها، اوقاف و کمیته امداد و ...
		دفاتر خدماتی: مطب پزشکان، کلینیک های خصوصی، دفاتر اسناد رسمی، دفاتر بیمه، دفاتر بازرگانی، صادرات و واردات، شرکت های تأسیساتی آب و برق، آموزشگاه های خصوصی، دفاتر ازدواج و طلاق، دفاتر بیمه، بنگاه های املاک، دفاتر وکالتی، دفاتر مهندسی، دفاتر اداری خصوصی، دفاتر مرکزی کارخانجات، شرکت های ساختمانی، پیمانکاران، خدمات کامپیوتری، دارالترجمه، خدمات حسابداری و حسابرسی، شرکت های طراحی، خدمات تبلیغاتی، اتحادیه های اصناف، احزاب و ...
۸	فضای سبز عمومی	ساختمانهای اداری نیروی انتظامی (کلانتریها، پاسگاه های انتظامی و ...)، ساختمانهای وابسته به راهنمایی و رانندگی، پناهگاهها و دکه های نگهداری، زندان (ندامتگاه، مراکز بازپروری، بازداشتگاه موقت و ...)، پایگاههای بسیج پادگان ها و سرباز خانه ها، دانشگاه ها و دانشکده های نظامی وابسته به ارتش و سپاه و نیروی انتظامی و ...
		پارکها، شهربازی، فضای بازی کودکان
		پارکهای جنگلی طبیعی و مصنوعی
		فضای سبز حفاظتی
۹	بهداشتی و درمانی	اراضی زراعی و باغ
		سایر
		حرایم سبز، فضای سبز حاشیه ای، فضای سبز خطی و جزیره ای و ...
۱۰	حمل و نقل	بیمارستان، مراکز انتقال خون، مراکز بهداشت، درمانگاه و کلینیک، مراکز اورژانس، مراکز تنظیم خانواده، مراکز روانپزشکی و ترک اعتیاد، آسایشگاه روانی، نوانخانه و پرورشگاه، خانه سالمندان، شیرخوارگاه، بخش های تزریقات، آزمایشگاه ها، رادیولوژی، فیزیوتراپی و ...
		بهداشتی
		حمام های عمومی، توالت های عمومی، آبریزگاه، رختشویخانه و ...
۱۱	صنعتی - کارگاهی	فرودگاه، ایستگاه راه آهن، ترمینالهای مسافری و باربری برون شهری و درون شهری
		ترمینال
		پارکینگ
۱۱	صنعتی	جمع، طبقاتی و ...
		محل تجمع و نگهداری کالا، سردخانه، سیلو، گمرک و ...
		انبار
۱۱	صنعتی - کارگاهی	شهرک های صنعتی، کارخانجات، کارگاههای تولیدی به صورت انبوه و ...
		تعمیرگاه های خودرو های سبک و سنگین (صافکاری، تعمیر، نقاشی، شاسی کشی و ...)، مراکز مجاز خدمات گارانتی خودرو، چاپخانه، نجاری، آهنگری، سنگبری، کارگاههای تولیدی اعم از (مواد غذایی، پوشاک، ادوات کشاورزی و صنعتی و ...)، دروپنجره سازی، اوراق سازی، تراشکاری، کابینت سازی، یخچال سازی، کولر سازی و ...
		کارگاهی

ادامه جدول شماره ۱: دسته بندی انواع کاربری زمین

ردیف	کاربری	توضیحات
۱۲	تأسیسات و تجهیزات شهری	آتش نشانی
		پمپ بنزین و CNG
		مراکز جمع آوری زباله و مواد زاید شهری
		گورستان
		کشتارگاه
		تولید، انتقال و توزیع برق
		تأمین و توزیع آب (مانند چاهها و موتورهای آب مربوط به تأمین آب شهری)، مخازن هوایی و زیر زمینی آب شرب، تصفیه خانه فاضلاب و...
		تولید، انتقال و توزیع آب و فاضلاب
		تولید، انتقال و توزیع گاز
		ایستگاههای تقلیل یا تقویت فشار گاز، شیرهای اصلی گاز و ...

جدول شماره ۲ دسته بندی انواع کاربری زمین به تفکیک هریک از رده های تقسیمات بافت فیزیکی شهر

نوع کاربری	عملکرد	مقیاس محله	مقیاس ناحیه	مقیاس شهر
تجاری	بنگاههای معاملات ملکی	●		
	شعب بانکها		●	
	واحدهای خرید روزانه	●		
	فروشگاههای لوازم منزل		●	●
	واحدهای خرید هفتگی		●	
	تعمیرگاههای لوازم منزل		●	
	داروخانه		●	●
	مطبخها		●	●
	بازارچه		●	
	کبابی	●	●	
	قهوه خانه ها	●	●	
	ساندویچ فروشیها	●	●	
	آب میوه فروشیها	●	●	
	طبایخیها	●	●	
	سالنهای غذاخوری		●	●
	چلو کبابیها		●	
	رستورانهای کوچک		●	
	بازار روزها		●	●
	بنگاههای معاملات تلفن		●	
	واحدهای خرید ماهانه			●
	ساختمان پزشکان			●
	مجموعه های تجاری			●
	فروشگاههای بزرگ زنجیره ای			●
	بنگاههای فروش اتومبیل			●
	مبل فروشیها			●
	پوشاک فروشیها			●
	عمده فروشیها			●
	بازار میادین میوه و تره بار			●
	موسسات تجاری واردات و صادرات کالا			●
	دفاتر اداری بخش خصوصی			●
	دفاتر فنی			●

ادامه جدول شماره ۲ دسته بندی انواع کاربری زمین به تفکیک هریک از رده های تقسیمات بافت فیزیکی شهر

نوع کاربری	عملکرد	مقیاس محله	مقیاس ناحیه	مقیاس شهر
آموزشی	مهد کودک	●		
	آمادگی	●		
	دبستان	●		
	راهنمایی	●	●	
	دبیرستان دوره متوسطه		●	
	کلاسهای نهضت سوادآموزی		●	●
	هنرستانها			●
	مدارس اسلامی			●
	موسسات آموزشی زبانهای خارجی			●
	آموزشگاههای علمی			●
	مراکز پیش دانشگاهی		●	●
	مدارس ویژه کودکان استثنائی			●
	مدارس ویژه خارجیان			●
	مدارس کار و دانش			●
آموزش عالی و فنی و حرفه ای	هنرکده ها		●	
	مراکز آموزش حرفه ای		●	
	مجمعهای آموزشی			●
	انستیتوها			●
	مدارس عالی			●
	دانشگاهها			●
	دانشسراها			●
	حوزه های عالی			●
	دانشکده ها			●

ادامه جدول شماره ۲ دسته بندی انواع کاربری زمین به تفکیک هریک از رده های تقسیمات بافت فیزیکی شهر

نوع کاربری	عملکرد	مقیاس محله	مقیاس ناحیه	مقیاس شهر
فرهنگی-تاریخی	کتابخانه کودکان	●		
	کتابخانه درجه ۵	●		
	محل بازی کودکان	●		
	قرائت خانه	●		
	خانه محله	●		
	کتابخانه های درجه ۴		●	
	سالن اجتماعات		●	
	سینما			●
	باشگاه تفریحات سالم		●	●
	کتابخانه های درجه ۳ و ۲			●
	بنیادها			●
	کانونها			●
	مجموعه های تفریحی			●
	انجمنها			●
	اردوگاهها			●
	موزه ها			●
	موسسات انتشاراتی			●
	نمایشگاهها			●
	آموزشگاههای هنری		●	●
	بناهای یادبود			●
	آرامگاه مشاهیر		●	●
	فرهنگستانها			●
	فرهنگسراها			●
	سالن تئاتر			●

ادامه جدول شماره ۲ دسته بندی انواع کاربری زمین به تفکیک هریک از رده های تقسیمات بافت فیزیکی شهر

نوع کاربری	عملکرد	مقیاس محله	مقیاس ناحیه	مقیاس شهر
مذهبی	مساجد	●	●	●
	تکایا	●		
	حسینیه ها	●		
	فاطمیه ها	●		
	اماکن اقلیتهای مذهبی	●	●	●
	هیئت ها		●	●
	دارالقرآن ها			●
	خانقاه ها			●
	کلیساها			●
	کنیسه ها			●
	امامزاده ها			●
	بقاع متبرکه			●
	مصلی			●
	مهدیه ها		●	●
گردشگری-پذیرائی	رستورانهای بزرگ		●	●
	سالنهای برگزاری جشنها و مهمانیها		●	●
	هتلها			●
	مهمانسراها			●
	پانسیونها			●
	مهمانخانه ها			●
	تالارها			●
	مسافر خانه ها			●
	مراکز تفریحی		●	●

ادامه جدول شماره ۲ دسته بندی انواع کاربری زمین به تفکیک هریک از رده های تقسیمات بافت فیزیکی شهر

نوع کاربری	عملکرد	مقیاس محله	مقیاس ناحیه	مقیاس شهر
بهداشتی-درمانی	بخشهای تزریقات		●	
	مراکز تنظیم خانواده		●	
	مراکز بهداشت		●	
	کلینیک ها		●	
	حمام های عمومی		●	
	آبریزگاه ها		●	
	داروخانه ها		●	
	درمانگاهها		●	●
	مراکز درمان سرپائی			●
	آزمایشگاهها			●
	رادیولوژی			●
	فیزیوتراپی			●
	مراکز اورژانس		●	●
	بیمارستانها			●
	شیرخوارگاه			●
	زایشگاه			●
	مراکز توانبخشی			●
	آسایشگاه روانی			●
	خانه سالمندان			●
	پرورشگاه			●
ورزشی	زمینهای بازی	●		
	استخرها		●	●
	زمینهای ورزشی خاکی		●	
	کلوپها		●	
	سالمتهای ورزشی		●	●
	زمینهای ورزشی چمن		●	●
	ورزشگاهها			●
	استادیوم ها			●
	زورخانه ها			●
	مجموعه های ورزشی			●
	باشگاهها			●
	پیستها			●

ادامه جدول شماره ۲ دسته بندی انواع کاربری زمین به تفکیک هریک از رده های تقسیمات بافت فیزیکی شهر

نوع کاربری	عملکرد	مقیاس محله	مقیاس ناحیه	مقیاس شهر
اداری - انتظامی	شهرداری			●
	دفتر اسناد رسمی		●	
	دفتر ازدواج و طلاق		●	
	دفتر پست		●	
	کلانتری ها		●	
	کیوسک های راهنمایی و رانندگی		●	
	کلیه ادارات دولتی			●
	شعب مرکزی بانک ها			●
	مراکز اداری خصوصی			●
فضای سبز	پارک	●	●	●
	فضای سبز کوچک حاشیه ای		●	●
	باغات و فضاهای سبز خصوصی	●		
	فضای سبز خطی و جزیره ای	●	●	●
	پارک جنگلی			●
کارگاههای خدماتی	پنچرگیری		●	●
	تعویض روغن		●	●
	تعمیر لوازم خانگی	●		
	تعمیر وسایل الکتریکی	●		
	تعمیر و نگهداری وسایل گرمایش و سرمایش		●	●
	تعمیرگاههای مجاز اتومبیل			●
	کارگاههای غیرمزاحم			●
	مشاغل مزاحم شهری			●
	کارگاههای اصلی و تولیدی			●
	کارگاههای مزاحم و مراکز صنایع کوچک			●
	کارگاههای نجاری			●
	کارگاههای کابینت سازی			●
	مراکز صنایع سبک نظیر تراشکاری			●

ادامه جدول شماره ۲ دسته بندی انواع کاربری زمین به تفکیک هریک از رده های تقسیمات بافت فیزیکی شهر

نوع کاربری	عملکرد	مقیاس محله	مقیاس ناحیه	مقیاس شهر
تاسیسات و تجهیزات شهری	پستهای کوچک	●		
	باجه های پست	●		
	مراکز فنی و خدماتی شبکه تلفن شهری		●	
	پستهای فرعی برق		●	
	محلهای جمع آوری زباله		●	
	ایستگاههای آشنشانی		●	●
	مراکز پست و تلگراف و تلفن			●
	پستهای اصلی برق			●
	پمپ بنزین		●	●
	پستهای امدادی شبکه			●
	گاز رسانی شهری			●
	پستهای امدادی شبکه آبرسانی			●
	فاضلاب			●
	کشتارگاه			●
	گورستان و غسلخانه			●
	ندامتگاه			●
	مراکز اصلی پست و تلگراف و تلفن			●
	مراکز تربیتی			●
	تاسیسات شبکه رادیو و تلویزیون			●
	مراکز آشنشانی			●
	شبکه های اصلی و پستهای برق سراسری			●
	تاسیسات اصلی جمع آوری زباله			●
	میادین تخلیه و بارگیری اصلی میوه و تره بار			●
شبکه ها	کوچه ها و گذرهای دسترسی به منازل	●		
	خیابانهای دسترسی درون محله ای	●		
	خیابانهای دسترسی درون نواحی		●	
	خیابانهای دسترسی درون منطقه ای و جداکننده			●
	خیابانهای شریانی درجه ۲ شهری			●
	خیابانهای اصلی شهر			●
	جاده های کمربندی شهری			●

ادامه جدول شماره ۲ دسته بندی انواع کاربری زمین به تفکیک هریک از رده های تقسیمات بافت فیزیکی شهر

نوع کاربری	عملکرد	مقیاس محله	مقیاس ناحیه	مقیاس شهر
حمل و نقل	پارکینگ های کوچک	●		
	پارکینگ های ناحیه ای		●	
	تاسیسات و پارکینگ های اتوبوسرانی			●
	ایستگاههای سواری			●
	خطوط ویژه			●
	پارکینگهای عمده و بزرگ			●
	پایانه های مسافربری بین شهری			●
	پایانه های مسافربری درون شهری			●
	پایانه های باربری			●
انبار	انبارهای کالا		●	
	انبارهای اصلی کالا			●
	سردخانه ها			●
	سیلوها			●
کشاورزی	باغ و اراضی کشاورزی		●	●
اراضی ذخیره	اراضی ذخیره مسکونی و خدمات	●	●	●
(توسعه شهری)	اراضی ذخیره خدماتی	●	●	●

۳- منطقه بندی

شهر بافق براساس فعالیتها و عملکردهای اصلی آن به مناطق اصلی زیرتقسیم شده است.

- | | | |
|-----------------------------|--------------------------|--------------------------------|
| ۳-۱ منطقه مسکونی | ۳-۲ منطقه خدماتی - تجاری | ۳-۳ منطقه صنعتی - انبارداری |
| ۳-۴ منطقه کشاورزی - باغداری | ۳-۵ منطقه بافت قدیم | ۳-۶ منطقه اراضی اداری - خدماتی |
| ۳-۷ منطقه حریم سبز | ۳-۸ منطقه حریم | |

۳-۱ منطقه مسکونی:

این منطقه شامل تمامی ساختمانهای مسکونی است که برحسب میزان تراکم به سه زیر منطقه تراکم کم و تراکم متوسط و زیاد تقسیم شده است.

۳-۲ منطقه خدماتی - تجاری:

منطقه خدماتی - تجاری شهر به طور عمده در دو لبه خیابان مرکزی شهر (وحشی بافقی) و خیابانهای محمدتقی بافقی، مسجد جامع و مهدیه می باشد. لازم به ذکر است که محورهای محمدتقی بافقی و مسجد جامع و مهدیه عمدتاً نقش تجاری را خواهند داشت ولی محور وحشی بافقی به عنوان اصلی ترین محورا اجتماعی شهر، عملکرد تجاری - خدماتی اصلی شهر را نیز دارا خواهد بود.

۳-۳ منطقه صنعتی - انبارداری:

به منظور استقرار واحدهای کارگاهی و انبارها در نقاط معین پیش بینی شده اند. و برگیرنده کلیه واحدهای صنعتی کد الف قوانین و مقررات سازمان محیط زیست می باشد.

۳-۴ منطقه کشاورزی - باغداری:

سطح وسیعی از اراضی داخل محدوده طرح که شامل اراضی باغ و کشاورزی می باشد که به صورت متخلخل در داخل بافتهای مسکونی و اطراف آن شکل گرفته و به منظور حفظ آن ضوابط ویژه ای ارایه شده است.

۳-۵ اراضی بافت قدیم:

اراضی بافت قدیم شامل محدوده تاریخی - فرهنگی می باشد که در مرکز شهر واقع گشته و هسته اولیه شهر را تشکیل می دهد. این محدوده به ویژه سطح وسیعی از محله ۶ را در بر گرفته است. به منظور حفظ و احیاء حیات این منطقه، کاربریهای تجاری - خدماتی محله ای و ناحیه ای و شهری در این محدوده در نظر گرفته شده است.

۳-۶ منطقه اراضی اداری - خدماتی:

بخش عمده ای از اراضی طرح بوده که بخش غالب آنرا کاربریهای اداری و فضاهای خدماتی از قبیل آموزشی، درمانی و ورزشی تشکیل می دهد.

۲-۷- منطقه حریم سبز:

اراضی واقع در منطقه حریم سبز عمدتاً به صورت نوارهایی در لبه راههای اصلی و کمربندی شهر بافق واقع شده‌اند.

۳-۸- منطقه حریم:

منطقه حریم شهر شامل آن دسته از اراضی پیرامون شهر می‌باشد که به نوعی برخی از عملکردهای شهر در آن رخ داده و یا فعالیت‌های مربوط به شهر در آن صورت می‌گیرد و در آینده این فعالیت‌ها رو به فزونی خواهد داشت. منطقه حریم در نظر گرفته شده برای بافق شامل:

- مناطق روستایی واقع در حریم شهر شامل روستاهای اله‌آباد، مزرعه شهرآباد، رستم‌آبادسفلی، قلعه کافر، روستای مبارکه به طور عمده در شمال شهر واقع شده‌اند.

- کاربریهای عمده و ویژه‌ای واقع در حریم (دانشگاه آزاد اسلامی، مجتمع صنعتی روستایی جهاد).

۴- ضوابط مربوط به نحوه استفاده از زمین، احداث بنا و تفکیک

۴-۱- ضوابط مربوط به اراضی منطقه مسکونی

۴-۱-۱- عملکردهای مجاز، غیر مجاز و مشروط در اراضی مسکونی

عملکردهای مجاز

ماده ۱- نیاز کاربری مسکونی به برخی از خدمات جانبی، امکان احداث برخی از کاربریها را در آن مجاز می‌نماید. استفاده‌های مجاز از اراضی مسکونی با رعایت ضوابط و مقررات هر کاربری مشروط بر اینکه موقعیت آن براساس طرح تفصیلی مشخص شده باشد شامل موارد ذیل است:

الف- احداث واحدهای مسکونی براساس ضوابط تراکم پیشنهادی طرح.

ب- احداث کاربریهای خدماتی مقیاس محله، ناحیه و شهر مثل: مؤسسات بهداشتی - درمانی (تزریقات، مطب پزشک، آزمایشگاه)، دفاتر وکالت، دفاتر مهندسی شخصی و اداری کوچک، واحدهای فرهنگی (کتابخانه)، واحدهای آموزشی عمومی احداث ابنیه مذهبی و فضاهای سبز تفریحی (پارکهای کودک و پارک محله و زمین بازی کودکان)، فعالیتهای خدماتی (خیاطی، تدریس خصوصی، آرایشگاه و...)، واحدهای تجاری، پارکینگ عمومی و تجهیزات شهری (پست برق، کیوسک تلفن، منبع آب).

ماده ۲- احداث عملکردهای مجاز خدمات محله‌ای در اراضی مسکونی مشروط به رعایت یکی از مفاد ذیل می‌باشد.

الف- در جوار خیابان جمع‌وپخش‌کننده باشد.

ب- در جوار معابر محلی به شرط آنکه عرض معبر از ۱۲ متر کمتر نباشد.

ماده ۳- احداث واحدهای خدماتی مجاز ناحیه‌ای و شهری در منطقه مسکونی با رعایت یکی از شرایط زیر مجاز می‌باشد:

الف- در جوار خیابان جمع‌وپخش‌کننده محله‌ای باشد.

ب- در جوار خیابانهای شریانی درجه ۱ و درجه ۲ باشد.

ماده ۴- احداث هر نوع کاربری دیگر به جز کاربریهای تعیین شده به عنوان کاربریهای مجاز، در اراضی مسکونی غیرمجاز می‌باشد.

- عملکردهای مشروط در اراضی مسکونی

- در مواردی که واحدهای تجاری و مشاغل خانگی در حوزه اراضی مسکونی احداث شود، بایستی فضای مسکونی دارای سیستم دسترسی مستقیم و مجزا به معابر و مجزا باشد همچنین رعایت فضای باز و تامین پارکینگ واحدهای مسکونی نیز الزامی است.

- عملکردهای غیرمجاز در اراضی مسکونی

- استقرار هرگونه کاربری در منطقه مسکونی به جز موارد قید شده در فوق ممنوع است.
- احداث کلیه واحدهای سرویس جزئی و کلی اتومبیل در اراضی این منطقه، به جز پارکینگ‌های محله‌ای و ناحیه‌ای ممنوع است.

۴-۱-۲- ضوابط تفکیک قطعات مسکونی

- ماده ۱- در منطقه با تراکم کم حداقل قطعه تفکیک ۱۵۰ مترمربع است
- ماده ۲- در منطقه با تراکم متوسط حداقل قطعه تفکیک ۲۰۰ مترمربع است.
- ماده ۳- در منطقه با تراکم زیاد حداقل قطعه تفکیکی ۳۵۰ متر مربع است.

۴-۱-۳- ابعاد و تناسب قطعات تفکیکی

- ماده ۱- طول قطعات نباید بیشتر از ۲/۵ برابر عرض آن باشد.
- ماده ۲- حداقل عرض قطعات ۸ متر باشد.
- ماده ۳- در تفکیک اراضی بیش از یک هکتار با توجه به اندازه آنها علاوه بر قطعات مسکونی، سایر کاربریهای مورد نیاز براساس سرانه‌های تعیین شده طرح تفصیلی، پیش‌بینی شود و براساس طرح آماده‌سازی تهیه شده می‌بایست در کمیسیون ذیربط به تصویب رسانده شود، که در اینصورت سهم خدماتی در اختیار دستگاه ذیربط قرار می‌گیرد.
- ماده ۴- بکارگیری ضوابط و معیارهای گذربندی پیشنهادی این گزارش در تفکیک اراضی الزامی است.
- ماده ۵- حد نصاب تفکیک قطعات پس از رعایت بره‌های اصلاحی محاسبه می‌گردد.
- ماده ۶- مساحت قطعه مسکونی شامل وسعتی است که در اسناد مالکیت آن قید شده است.
- ماده ۷- کلیه قطعات مسکونی در بافت‌های غیرتاریخی باید دارای دسترسی سواره باشند.
- ماده ۸- در تفکیک اراضی حفظ درختان الزامی است و چنانچه درختی قطع گردد براساس قوانین مربوطه و ضوابط شهرداری مبنی بر گسترش فضای سبز می‌بایست اقدام شود.
- ماده ۹- تجمیع قطعات مسکونی بلامانع می‌باشد.
- ماده ۱۰- پلاک‌هایی که خط مرز محدوده قانونی شهر و یا نقاط ممنوعه اعلام شده از حریم و یا طرح‌های مختلف آنرا قطع می‌کنند، برای قسمتی که داخل محدوده قانونی واقع شده و یا خارج نقاط ممنوعه می‌باشد، تفکیک بر اساس ضوابط و مقررات حوزه کاربری بلامانع است.
- ماده ۱۱- چنانچه در داخل محدوده هر یک از محلات شهر، قطعات تفکیکی کوچکتر از حد نصاب تفکیک آن محله بوده و دارای سند شش‌دانگ نیز باشد، ضوابط و مقررات ساختمانی شامل تراکم ساختمانی - تعداد طبقات و ... آن محله شامل آن قطعات نیز می‌گردد.
- ماده ۱۲- به هنگام تعریض گذرها اگر باقیمانده قطعه‌ای مستقلاً قابل احداث ساختمان نباشد شهرداری موظف است باقیمانده را خریداری و به شرط تجمیع به مالکین قطعات مجاور بفروشد و یا برای خود نگه دارد.
- ماده ۱۳- در زمان تفکیک اراضی، رعایت ضوابط و مقررات مربوط به معابر در مورد عقب‌نشینی الزامی است.
- ماده ۱۴- تفکیک اراضی شهری بایستی براساس قانون نظام مهندسی و توسط افراد دارای صلاحیت انجام گیرد.
- ماده ۱۵- احداث سایر کاربریهای مجاز در حوزه مسکونی با رعایت تراکم ساختمانی و تعداد طبقات حوزه مسکونی و ضوابط خاص کاربریهای مربوطه مجاز می‌باشد.
- تبصره: در مواردی که در حوزه اراضی مسکونی استفاده‌های مجاز غیرمسکونی انجام می‌گیرد سطح فضای باز در هر یک از پلاکها بایستی ضوابط حوزه مسکونی و یا ضوابط آن کاربری (سطح فضای باز هر کدام که بیشتر است) رعایت گردد. در این موارد تراکم ساختمانی نیز بایستی برابر ضوابط حوزه مسکونی یا ضوابط آن کاربری (هر کدام کمتر است) رعایت گردد.

۴-۱-۴- تراکم ساختمانی، حداکثر سطح اشغال و تعداد طبقات

- ماده ۱- در تعیین تراکم ساختمانی یا حداکثر زیربنای طبقات رعایت موارد ذیل الزامی است:
- حداکثر تراکم ساختمانی (مسکونی) قطعات واقع در محدوده با تراکم کم ۹۰ درصد مساحت قطعه است.
 - حداکثر تراکم ساختمانی (مسکونی) واقع در محدوده با تراکم متوسط ۱۵۰ درصد مساحت قطعه زمین است.
 - حداکثر تراکم ساختمانی (مسکونی) واقع در محدوده با تراکم زیاد ۱۶۰ درصد مساحت قطعه زمین است.
 - حداکثر مساحت سطح اشغال طبقه همکف در حوزه با تراکم کم ۶۰ درصد مساحت قطعه است.
 - حداکثر سطح اشغال طبقه همکف در محدوده با تراکم متوسط ۶۰ درصد مساحت قطعه است.
 - حداکثر سطح اشغال طبقه همکف در محدوده با تراکم زیاد ۴۰ درصد مساحت قطعه است.
- مساحت قید شده در سند مالکیت، قبل از اعمال عقب‌نشینی- به شرط واگذاری رایگان، متراژ عقب‌نشینی شده (مساحت پلاک قبل از عقب‌نشینی) می‌تواند مبنای محاسبه زیربنای مجاز در همکف و طبقات قرار گیرد
- ماده ۲- تراکم‌های مجاز پلاک‌های مشمول برهای اصلاحی بر مبنای مساحت پلاک قبل از رعایت برهای اصلاحی محاسبه می‌شود. مشروط بر اینکه تراکم ساختمانی این قطعه از ۲۰ درصد تراکم ساختمانی منطقه فراتر نرود.

جدول شماره ۳: تراکم ساختمانی، حداکثر سطح اشغال و تعداد طبقات در اراضی مسکونی

انواع تراکم	اندازه قطعات (مترمربع)	تراکم ساختمانی (درصد)	حداکثر سطح اشغال (درصد)	حداکثر تعداد طبقات
تراکم کم	حداقل قطعه تفکیکی ۱۵۰	۹۰	۶۰	۱.۵
تراکم متوسط	حداقل قطعه تفکیکی ۲۰۰	۱۵۰	۶۰	۲.۵
تراکم زیاد	حداقل قطعه تفکیکی ۳۵۰	۱۶۰	۴۰	۴

- حداقل عرض محور برای احداث بیش از ۳ طبقه بر روی پیلوت ۸ متر و در محور هایی با عرض کمتر مجاز نمی باشد.
- تبصره: پارکینگ و معابر ماشین رو جزء فضای باز واحد ها محسوب نخواهند شد.
- *** هرگونه تقاضای تغییر کاربری و یادخواست تغییر تراکم میبایست توسط مهندس مشاور شهرساز حقوقی (یا حقیقی، عضو نظام مهندسی) تهیه و همراه با گزارش توجیهی به شهرداری ارائه گردد. تقاضاهای فاقد ضوابط فوق در کمیته فنی و کمیسیون ماده ۵ قابل طرح نخواهد بود.
- ** تفکیک پلاک های بیش از هزار مترمربع و یا پلاکهایی که به بیش از ۱۰ قطعه تفکیک میشوند، می بایست به تأیید شرکت های مهندسان مشاور و یا مهندسان شهرساز عضو نظام مهندسی برسد.
- ماده ۳- تعداد کل واحد ها در هر قطعه، با توجه به امکان تامین حداقل فضای باز به ازای هر واحد مطابق با مصوبه شورای عالی شهرسازی و معماری ایران مجاز خواهد بود.
- ماده ۴- راه‌پله‌های مشاعی و نورگیرهای تا ۱۲ مترمربع جزو تراکم‌های فوق محسوب نمی‌گردد.
- ماده ۵- ورودی واحدهای مسکونی حداقل نیم‌متر از بر ساختمان به طرف داخل ایجاد می‌گردد.

ماده ۶- ضوابط ساخت و ساز در زمین‌های با متراژ بیش از ۵۰۰ متر متفاوت بوده و به صورت موردی می‌بایست به تصویب کمیسیون ماده ۵ استان برسد.

۴-۱-۵- نحوه دسترسی‌ها

در تعیین دسترسی به واحدها رعایت نکات زیر الزامی است:

ماده ۱- در تعیین دسترسی به تمام قطعات مسکونی جدید باید از طریق خیابانهای جمع و پخش کننده محلی و معابر دسترسی انجام پذیرد.

ماده ۲- دسترسی به قطعات آپارتمانی مسکونی از معابر با عرض کمتر از ۱۰ متر مجاز نیست.

ماده ۳- دسترسی به واحدهای خدماتی محله‌ای و ناحیه‌ای به استثنای مهدکودک‌ها، کودکانها از معابر با عرض کمتر از ۱۲ متر مجاز نیست.

ماده ۴- از هر معبر فقط یک راه دسترسی به بنا و یک راه ورودی ماشین‌رو به پارکینگ مجاز است. چنانچه بر پلاک بیش از ۳۰ متر باشد می‌تواند دو در ورودی سواره که حداقل فاصله آنها ۲۰ متر باشد داشته باشد.

۴-۱-۶- ضوابط مربوط به زیرزمین

ماده ۱- زیرزمین تا ارتفاع ۱/۲۰ متر از کف معبر عمومی در صورتیکه به انباری، پارکینگ و موتورخانه اختصاص یابد جزء تراکم ساختمانی محسوب نخواهد شد. به عبارت دیگر ارتفاع زیرزمین در صورت عدم وجود تاسیسات نباید از ۲/۵۰ متر بیشتر بوده و نورگیری آن نباید از ۹۰ سانتیمتر بیشتر باشد.

ماده ۲- زیرزمین فقط برای سرایداری (در مجموعه‌های چند خانواری و نیز واحدهای مسکونی کمتر از ۴ واحد با تشخیص دایره ساختمانی شهرداری) حداکثر ۴۰ مترمربع، پارکینگ (با ازا هر واحد ساختمانی ۲۵ مترمربع)، انباری (به ازا هر واحد مسکونی حداکثر ۱۰ مترمربع)، اتاق تأسیسات (موتورخانه) (حداکثر ۱۵ مترمربع)، گلخانه (با ازا هر واحد ۵ مترمربع، حداکثر ۲۰ مترمربع) راه‌پله (حداکثر ۱۵ مترمربع)، آسانسور (حداکثر ۳ مترمربع به ازا هر واحد)، فضای دسترسی (۲۰ مترمربع یا به ازا هر واحد ۵ مترمربع) می‌تواند مورد استفاده قرار می‌گیرد.

تبصره ۱: سطح مجاز واحد سرایداری خارج از تراکم مجاز بوده و غیرقابل تفکیک می‌باشد.

تبصره ۲: حداکثر ارتفاع زیر زمین در صورت استقرار اتاق تأسیسات در زیرزمین تا سقف ۳ متر بلامانع است.

ماده ۳- مساحت مازاد بر موارد فوق جزء تراکم مسکونی محسوب می‌گردد.

ماده ۴- حداکثر سطح زیرزمین برابر است با حداکثر میزان مجاز ساخت و ساز در همکف (سطح اشغال).

ماده ۵- در شرایطی که شیب طبیعی و وضع موجود زمین موجب اختلاف ارتفاع بیش از ۱۲۰ سانتیمتر باشد موضوع به صورت موردی در کمیته فنی شهرداری راه‌حل‌یابی شود.

ماده ۶- حداکثر ارتفاع ساختمان در قطعات مسکونی یک طبقه با زیرزمین معادل ۴/۷ متر و برای یک طبقه با پیلوت معادل ۵.۹ متر (بدون احتساب جان‌پناه و خرپشته) می‌باشد.

حداکثر ارتفاع ساختمان مسکونی دو طبقه با زیرزمین ۸.۲ متر و برای دو طبقه با پیلوت ۹.۴ متر (بدون احتساب جان‌پناه و خرپشته) می‌باشد.

حداکثر ارتفاع ساختمان مسکونی سه طبقه با زیرزمین معادل ۱۱/۷ و برای سه طبقه با پیلوت ۱۲/۹ متر (بدون احتساب جان پناه و خرپشته) می باشد.

حداکثر ارتفاع جان پناه بام ۹۰ سانتی متر است.

۴-۱-۷- موقعیت استقرار بنا در پلاک های مسکونی

- ۱- در صورتیکه طول قطعه درامتداد شمال - جنوب باشد، ساختمان باید طبق ضوابط و در قسمت شمال زمین ساخته شود.
- ۲- در صورتیکه طول قطعه درامتداد شرق - غرب باشد و ضوابط احداث بنا هیچگونه امکان نورگیری از جنوب را ایجاد ننماید، ساختمان باید طبق ضوابط و در قسمت غربی زمین احداث گردد.
- ۳- در احداث ساختمان های مسکونی رعایت حقوق همسایگی الزامی بوده و توجه به حداقل شرایط اقلیمی ضرورت کامل دارد.
- ۴- استقرار بنا باید به گونه ای باشد که دیدها و شعاع تابش آفتاب واحدهای مسکونی مجاور را کم نکند و دید مناسب برای واحدهای مسکونی تأمین شود.

۴-۱-۸- ضوابط مربوط به نورگیر و حیاط خلوت

- ماده ۱- کلیه فضاهای اصلی ساختمان شامل اتاقها، آشپزخانه و راه پله باید نورگیری مناسب داشته و حداقل به اندازه یک دهم سطح آن پنجره داشته باشد.
- ماده ۲- حیاط خلوتهایی که برای تأمین نور اتاقهای اصلی ساختمان مانند نشیمن، نهارخوری، خواب و غیره پیش بینی می گردد باید دارای حداقل ۱۲ مترمربع مساحت با رعایت حداقل ۳ متر عرض بوده و برای زمینهای کمتر از ۲۰۰ مترمربع ۶ درصد مساحت پلاک کافی می باشد.
- ماده ۳- حیاط خلوتهایی که برای تأمین نور آشپزخانه و یا انباری به مساحت بیشتر از ۶ مترمربع پیش بینی می شود با حداقل عرض ۲ متر بوده و برای زمینهای کمتر از ۲۰۰ مترمربع ۳٪ مساحت پلاک کافی می باشد.
- ماده ۴- مساحت و ابعاد حیاط خلوتهایی که در فوق آمده برای ساختمانهای معمولی تا ارتفاع ۴ طبقه روی زیرزمین یا پیلوتی پیش بینی گردیده، در مورد ساختمانهای بیش از ارتفاع یاد شده نورگیرها باید به نحو مطلوب و مورد قبول کمیته فنی شهرداری طراحی گردد.
- ماده ۵- در صورت پیش بینی حیاط خلوت در شمال پلاکهای شمالی حداقل عرض لازم ۳ متر خواهد بود. برای زمینهای کمتر از ۲۰۰ مترمربع حداقل عرض ۲ متر می باشد.
- ماده ۶- در مواردیکه آشپزخانه و اتاق از دو واحد مسکونی مستقل که در یک طبقه قرار دارند و یا آشپزخانه آنها از یک حیاط خلوت نور می گیرد، فاصله پنجره های مقابل آنها از هم نباید کمتر از ۵ متر باشد.
- ماده ۷- احداث بازشو به داخل حیاط و یا معابر مجاور با رعایت ضوابط عدم اشراق با احداث کف پنجره حداقل ۳۰ سانتیمتر بلامانع است.
- ماده ۸- پنجره ها باید در محل های مناسب داخلی ایجاد گردد تا مزاحمتی برای فضاهای جنبی و همسایه ها ایجاد ننماید.
- ماده ۹- مساحت نورگیرهای اصلی ۱۲ مترمربع و بیشتر و نورگیر آشپزخانه و سرویس های بهداشتی ۶ مترمربع و بیشتر جزء زیربنا محسوب نمی گردد.

۹-۱-۴- ضوابط مربوط به پیلوت

- ماده ۱- سطح پیلوتی که به عنوان پارکینگ استفاده می شود در محاسبه کل زیربنا منظور نمی گردد به شرط آنکه ارتفاع آن از کف از ۲/۴۰ متر تجاوز نکند.
- ماده ۲- فضای پیلوت برای سرایداری، پارکینگ، انباری، اتاق تأسیسات، پله و آسانسور مطابق مساحت‌های ذکر شده برای زیرزمین می‌تواند مورد استفاده قرار بگیرد.
- ماده ۳- مساحت مازاد بر موارد فوق جزء تراکم مسکونی خواهد بود.
- ماده ۴- در طراحی پیلوت رعایت فاصله داخل به داخل ستونها جهت پارک دو اتومبیل حداقل ۴/۵ متر با مانور اصلی ۵ متر (محور تا محور ستون) الزامی است.

۱۰-۱-۴- مقررات مربوط به فضاها و تأسیسات روی بام

- ۱- ایجاد جان‌پناه به ارتفاع ۹۰ سانتی‌متر در اطراف پشت بام الزامی است.
- تبصره: جان‌پناه باید در مقابل عوامل طبیعی و غیرطبیعی از استحکام لازم برخوردار باشد.
- ۲- استقرار و نصب کولر، دستگاه‌های خنک کنند، آنتن‌های تلویزیون، منبع ذخیره آب و نصب تأسیسات روی بام‌های هم‌سطح باید حداقل به فاصله ۲ متر از لبه بام صورت پذیرد.
- ۳- احداث بام پشته به مساحت حداکثر ۱۴ مترمربع با احتساب زیربنای دیوارها و ارتفاع حداکثر ۲/۵ متر (با احتساب قطر و ضخامت سقف) جزء تراکم محسوب نمی‌گردد. سطح فوق جزو زیربنای مجاز محسوب نمی‌گردد.
- ۴- احداث هرگونه انبار موقت و دائم بر روی بام ممنوع است.

۱۱-۱-۴- ضوابط مربوط به مجموعه‌های مسکونی

- چنانچه در یک پلاک مسکونی تعداد واحدهای مسکونی احداث شده به شش واحد برسد مجموعه مسکونی نامیده می‌شود. علاوه بر ضوابط و مقررات ساختمانی حوزه مسکونی رعایت ضوابط زیر در مجموعه‌های مسکونی الزامی است:
- ماده ۱- حداقل زیربنای مجاز واحدهای مسکونی باید در احداث واحدها لحاظ شود.
- تبصره: چنانچه ایجاد مجموعه‌های مسکونی با کمتر از متوسط زیربنای واحدهای مسکونی قید شده مورد درخواست باشد به صورت موردی با تأیید کمیته فنی شهرداری قابل احداث خواهد بود.
- ماده ۲- هر واحد مسکونی باید دسترسی مستقیم به فضاهای مشاع (راه‌پله، پشت‌بام، پارکینگ، حیاط و اتاق تأسیسات) داشته باشد.
- ماده ۳- توصیه می‌گردد برای هر واحد مسکونی یک انباری با سطح حداکثر ۱۰ مترمربع پیش‌بینی گردد.
- ماده ۴- تأمین یک واحد پارکینگ برای هر واحد مسکونی الزامی است.
- ماده ۵- سطح مورد نیاز پارکینگ واحدهای مسکونی چنانچه در همکف یا زیرزمین پیش‌بینی شود جزء تراکم محسوب نمی‌شود.
- ماده ۶- استفاده از فضای باز محوطه برای پارکینگ تا میزان ۲۰٪ سطح فضای باز بلامانع است.
- ماده ۷- تفکیک واحدهای مسکونی به شرط رعایت تراکم ساختمانی مجاز و سایر مقررات بلامانع است.
- ماده ۸- حداقل فاصله بلوک‌های ساختمانی در یک پلاک و یا یک مجتمع مسکونی در جهت شمال و جنوب برابر $h\sqrt{3}$ می‌باشد. در این حالت h مساوی ارتفاع بلوک جنوبی است.

۱۲-۴- نحوه محاسبه سطح زیربنای مفید مسکونی

نحوه محاسبه زیربنای مفید ساختمانهای مسکونی به شرح زیر تعیین می‌شود:

- ماده ۱- به غیر از سطوح مجاز در زیرزمین و یا پیلوت، کلیه سطوح ساخته شده جزء زیربنای مفید محسوب می‌گردد.
- ماده ۲- چنانچه بالکن احداث گردد بالکنهایی که سه طرف آن بسته باشد دو سوم زیربنا، دوطرف بسته یک دوم زیربنا و سه طرف باز یک سوم زیر بنا محسوب می‌گردد.
- موارد زیر جزء زیربنای مفید مسکونی محاسبه نمی‌گردد:
- الف- حداکثر ۴۰ مترمربع سرایداری در پیلوت یا در زیرزمین در مجموعه‌های مسکونی آپارتمانی، واحد سرایداری جزء مشاعات محسوب شده و غیرقابل تفکیک است.
- ب- مساحت راه‌پله تا ۱۵ مترمربع برای پلاکهای تا ۷۰۰ مترمربع و حداکثر ۲٪ مساحت پلاکهای بیش از ۷۰۰ مترمربع در طبقات و خربشته در هر طبقه.
- پ- مساحت آسانسور حداکثر ۳ مترمربع به ازاء هر واحد آسانسور در هر طبقه.
- ت- مساحت پارکینگ‌ها به ازاء هر اتومبیل ۲۵ مترمربع در پیلوت یا در زیرزمین.
- ث- مساحت انباری‌ها به ازاء هر انباری برای هر واحد مسکونی حداکثر ۱۰ مترمربع در زیرزمین یا پیلوت.
- ج- مساحت موتورخانه تا ۱۵ مترمربع برای پلاکهای تا ۷۰۰ مترمربع و حداکثر ۲٪ مساحت پلاکهای بیش از ۷۰۰ مترمربع.
- چ- مساحت گلخانه به ازاء هر واحد مسکونی حداکثر ۵ مترمربع در زیرزمین یا پیلوت.
- تبصره: برای ساختمانهای مسکونی با تعداد واحد ۴ و بیشتر حداکثر سطح مجاز ۲۰ مترمربع تعیین می‌شود.
- ح- مساحت نورگیرهای اصلی ۱۲ مترمربع و بیشتر و نورگیر آشپزخانه و سرویس‌های بهداشتی، ۶ مترمربع و بیشتر.

۱۳-۴- ضوابط پارکینگ واحدهای مسکونی

- ماده ۱- به ازاء هر واحد مسکونی یک محل پارکینگ باید در نظر گرفته شود.
- ماده ۲- در واحدهای حداکثر دو طبقه که دارای دسترسی سواره از حیاط به معبر اصلی هستند، محوطه حیاط به عنوان تأمین یک واحد پارکینگ قابل قبول می‌باشد.
- ماده ۳- سطح مورد نیاز به ازاء هر پارکینگ ۲۵ مترمربع تعیین می‌شود.
- ماده ۴- حداقل ارتفاع پارکینگ ۲/۲۰ متر و حداکثر شیب رامپ آن ۲۰٪ می‌باشد.
- ماده ۵- چنانچه مالکین زمینها در حوزه استفاده از اراضی مسکونی درخواست احداث ساختمان برای فعالیتهای دفتر وکالت، مطب پزشکان، دفتر اسناد رسمی و ازدواج و طلاق، دفتر روزنامه و مجله و دفتر فنی و مهندسی را داشته باشند، پیش‌بینی پارکینگ براساس استفاده اداری منظور گردد.

۴-۲- ضوابط مربوط به اراضی منطقه خدماتی - تجاری

۴-۲-۱- زیر منطقه تجاری نواری:

این زیر منطقه شامل چند مرکز تجاری پیوسته حاشیه خیابان‌های اصلی شهر است که موقعیت آنها در زیر و نقشه کاربری اراضی ارائه شده تعیین گردیده است. این محور های تجاری شامل انواع تجاری محله ای، ناحیه ای - شهری است که عملکرد هر دسته از آنها به شرح زیر می باشند.

واحدهای تجاری محله‌ای: این واحدها شامل مغازه های مایحتاج عمومی نظیر قصابی، مرغ فروشی، سبزی و میوه فروشی و خواروبار فروشی، تعمیرات کفش و سایر مایحتاج روزمره ی مردم می گردد.

واحدهای تجاری ناحیه‌ای - شهری: این واحدها شامل آن دسته از مغازه هایی می گردد که مایحتاج هفتگی، ماهانه و غیرروزمره ساکنین محلات درون یک ناحیه شهری را تامین می نمایند. مغازه های لباسشویی، کتابفروشی، کافه قنادی، قهوه خانه، خوراک پزی های عمومی، لوازم خانگی و بهداشتی و دارویی و امثال آنها را شامل می گردد.

ماده ۱- منطقه تجاری - خدماتی تعیین شده، شامل لبه‌های جانبی خیابان وحشی بافقی از میدان امامزاده تا میدان ولیعصر، بلوار امام خمینی از میدان امامزاده تا میدان معلم، خیابان مهدیه تا تقاطع خیابان محلی پیشنهادی، خیابان مسجد جامع و خیابان شیخ محمدتقی بافقی تا تقاطع محور شریانی درجه ۲ پیشنهادی می باشد.

ماده ۲- آن دسته از قطعاتی که حداقل از یک بر با خیابانهای گفته شده در بند فوق هم جوار می باشند در منطقه تجاری - خدماتی قرار می گیرند. هر نوع تغییر کاربری مشروط به اخذ موافقت از شهرداری و پرداخت عوارض تغییر کاربری می باشد.

ماده ۳- کاربریهایی که در این منطقه مجاز به احداث می باشند شامل موارد ذیل می باشند.
- کاربری مسکونی - کاربری تجاری - کاربری آموزشی ناحیه‌ای و شهری - آموزش عالی - اداری - انتظامی فرهنگی مذهبی - جهانگردی و پذیرایی بهداشتی و درمانی - تأسیسات و تجهیزات شهری فضای سبز ناحیه‌ای و شهری.

ماده ۴- حداقل قطعه تفکیکی در این منطقه ۲۰۰ مترمربع و حداکثر تراکم ساختمانی ۱۸۰ درصد و حداکثر سطح اشغال در طبقه همکف ۶۰ درصد قطعه زمین می باشد.

ماده ۵- حداقل مساحت واحدهای تجاری در محدوده تجاری - خدماتی ۲۴ مترمربع در نظر گرفته شده است. رعایت حداقل عرض ۳ متر و عمق ۴ متر برای واحدهای تجاری الزامی است.

ماده ۶- ضوابط و مقررات ساختمانی سایر کاربریهایی که در این منطقه مجاز به احداث می باشند به صورت زیر است:
تراکم ساختمانی و تعداد طبقات باید برابر ضوابط این منطقه یا ضوابط و مقررات سازمانهای متولی کاربری موردنظر (هر کدام کمتر است) رعایت گردد. حداقل تفکیک و سطح فضای باز در هر یک از پلاکها نیز باید برابر ضوابط این منطقه یا ضوابط و مقررات سازمانهای متولی کاربری مورد نظر (هر کدام بیشتر است) رعایت گردد.

ماده ۷- ارتفاع واحدهای تجاری در طبقه همکف معادل ۴/۸ متر (مفید) و در طبقات فوقانی ۳ متر پیشنهاد می شود. ضمناً می توان در طبقه همکف به شرط تأمین دسترسی از داخل مغازه نسبت به احداث نیم طبقه اقدام نمود.

ماده ۸- احداث نیم طبقه در همکف باید به شکلی باشد که حداقل ارتفاع زیر نیم طبقه ۲/۲۰ متر باشد.

ماده ۹- حداکثر سطح نیم طبقه داخل واحد تجاری برابر یک سوم طول مغازه در همکف می باشد.

ماده ۱۰- احداث نیم طبقه فقط در طبقه همکف مجاز بوده و جزء تراکم ساختمانی محسوب نمی‌گردد ولی جزء زیربنا به حساب می‌آید.

تبصره: موقعیت‌های تعیین شده جهت استقرار کاربری‌های خدماتی در نقشه پیشنهادی به صورت اولویت استقرار بوده و در صورت امکان تامین کاربری پیش بینی شده در فاصله حداکثر ۲۰۰ متری محدوده مورد نظر، جابجایی کاربری به نقطه جدید بلامانع می‌باشد

استفاده‌های ممنوع

احداث انبارهای دائمی و سردخانه‌های عمده، صافکاری، رنگ‌آمیزی، آهنگری و سایر خدمات مربوط به اتومبیل که ایجاد آلودگی می‌نماید.

احداث نجاری، چوب‌بری، تراشکاری، در و پنجره‌سازی و سایر صنوفی که برای کاربری‌های همجوار ایجاد مزاحمت نماید. در کاربری‌های مختلط، استقرار واحدهای تجاری و خدماتی در طبقات فوقانی غیرمجاز است.

۴-۲-۲ مقررات مربوط به زیرزمین در واحدهای تجاری خطی (اولویت استقرار تجاری)

ماده ۱- حداکثر مساحت زیرزمین برابر است با حداکثر مساحت زیربنای مجاز در همکف.

ماده ۲- حداکثر ارتفاع سقف زیرزمین (کف همکف) از بر مجاور ۶۰ سانتیمتر می‌باشد.

ماده ۳- حداکثر ارتفاع زیرزمین ۲/۵۰ متر می‌باشد.

تبصره: در لبه‌هایی که احداث واحدهای تجاری مسکونی مجاز شناخته شده است، افزایش حداکثر یک طبقه تراکم نسبت به تراکم مقرر در محله و ناحیه مربوط، مشروط بر رعایت سایر ضوابط به ویژه تامین پارکینگ مورد نیاز و مشروط بر آنکه عوارض و حقوق قانونی شهرداری پرداخت گردد بلامانع بوده و افزایش تراکم بیش از آن حتی با پرداخت جریمه ممنوع است.

ماده ۴- استفاده از زیرزمین تنها برای پارکینگ و اتاق تأسیسات و انبار مجاز است که در اینصورت مساحت پارکینگ و اتاق تأسیسات آن جزء تراکم مجاز محسوب نمی‌گردد ولی مساحت انبار جزء تراکم محاسبه خواهد شد.

ماده ۵- در شرایطی که به دلایل ناشی از ابعاد زمین احداث پارکینگ میسر نباشد، حق پارکینگ به شهرداری پرداخت شده و استفاده از زیرزمین به عنوان انبار مجاز خواهد بود در اینصورت مساحت انبار جزء تراکم محسوب می‌شود.

تبصره: حق پارکینگ دریافتی از سوی شهرداری صرفاً جهت تامین پارکینگ در فاصله ای با مسافت حداکثر ۵۰۰ متری از محل اخذ حق پارکینگ هزینه گردد.

ماده ۶- به ازای هر ۱۰ واحد تجاری احداث یک واحد سرویس بهداشتی الزامی است.

۴-۲-۳ ضوابط واحدهای تجاری متمرکز (پاساژ و مانند آن)

این اراضی معمولاً شکل خطی نداشته و عمق پلاک بیش از ۶ متر است.

ماده ۱- در مجموعه‌های تجاری تمام تراکم مجاز می‌تواند مورد استفاده تجاری واقع شود.

ماده ۲- حد نصاب تفکیک واحدهای تجاری در مجموعه تجاری متمرکز نباید از ۱۵ مترمربع کمتر باشد مشروط به اینکه حداقل عرض ۳ متر در نظر گرفته شود.

ماده ۳- حداقل عرض راهرو بین دو واحد تجاری مقابل در طبقه همکف ۵ متر و در طبقات ۳ متر پیشنهاد می‌گردد.

- ماده ۴- ارتفاع واحدهای تجاری در طبقه همکف معادل ۴/۸ متر (مفید) و در طبقات فوقانی ۳ متر پیشنهاد می‌شود. ضمناً می‌توان در طبقه همکف به شرط تأمین دسترسی از داخل مغازه نسبت به احداث نیم طبقه اقدام نمود.
- تبصره ۱: احداث نیم طبقه در همکف باید به شکلی باشد که حداقل ارتفاع زیر نیم طبقه ۲/۲۰ متر باشد.
- تبصره ۲: حداکثر سطح نیم طبقه داخل واحد تجاری برابر یک سوم طول مغازه در همکف می‌باشد.
- ماده ۵- به ازای هر ۱۰ واحد تجاری احداث یک سرویس بهداشتی شامل یک توالت و دستشویی الزامی است.
- ماده ۶- عرض راه‌پله به صورت یک طرف شیب حداقل ۱۴۰-۲ متر و به صورت دو شیب ۱/۵ متر در نظر گرفته شود. ضمناً محل پله‌ها از دورترین واحد تجاری نباید از ۳۰ متر فاصله داشته باشد.
- ماده ۷- احداث پله فرار و آسانسور برای مجموعه‌های بیش از ۴ طبقه الزامی است.
- ماده ۸- احداث زیرزمین در طبقات متعدد به هر میزان صرفاً جهت تأمین پارکینگ، اتاق تأسیسات و بارانداز مجاز می‌باشد. در صورت استفاده از زیرزمین جهت انبار مساحت آن جزء تراکم محسوب خواهد شد.
- ماده ۹- حداکثر سطح اشغال در طبقه همکف معادل ۸۰ درصد مساحت پلاک تعیین می‌شود.
- ماده ۱۰- فضای باز در وسط مجموعه و به صورت حیاط مرکزی تأمین گردد.
- ماده ۱۱- کلیه موارد آیین‌نامه مربوط به دسترسی معلولین در طرح مجموعه‌های تجاری الزامی است.
- ماده ۱۲- به غیر از سطح اختصاص یافته به پارکینگ و اتاق تأسیسات در زیرزمین، کلیه سطوح ساخته شده در طبقه همکف و فوقانی به عنوان سطح زیربنا و جزء تراکم محسوب خواهد شد.
- تبصره: سطح اختصاص یافته به پارکینگ و اتاق تأسیسات در زیرزمین، نه به عنوان سطح زیربنا ولی جزء تراکم محسوب خواهند شد.
- ماده ۱۳- حداکثر تراکم ساختمانی مجاز در این اراضی ۲۰۰ درصد مجاز است.
- ماده ۱۴- فضای باز حداقل ۲۰ درصد مساحت زمین در هر طبقه و به صورت حیاط مرکزی پیشنهاد می‌شود.
- ماده ۱۵- در اراضی تجاری متمرکز درصدهای مجاز تراکم زیربنا پس از رعایت بره‌های اصلاحی محاسبه می‌گردد.
- ماده ۱۶- دسترسی این قطعات در راسته‌های تجاری می‌بایستی از دو طریق به شبکه عبور و مرور وسایل نقلیه و گذر عابر پیاده تنظیم گردد.
- ماده ۱۷- حداقل مساحت زمین برای ساخت پاساژ با عملکرد ناحیه ای ۵۰۰ مترمربع و عملکرد شهری ۷۵۰ مترمربع تعیین می‌گردد.
- ماده ۱۸- عمق ساختمانهای تجاری حاشیه معابر و خیابانهای اصلی از بر خیابان حداکثر ۲۰ متر و عرض آنها معادل ۱/۳ عمق تعیین می‌گردد و احداث مجتمع تجاری و پاساژ بلامانع است.

مقدار عقب نشینی لبه ساختمانهای تجاری:

در کاربری اراضی تجاری موجود در صورت تحدی بنا برای ساختمانهایی که از دو طبقه بلندتر می‌باشند می‌بایستی کلیه طبقات بالاتر از همکف حداقل ۱/۵ متر از بر ساختمان عقب نشینی نمایند و چنانچه به دلیل عرض کم (مانده‌ی زمین کمتر از ۵ متر باشد) و نتوان در این طبقات عقب نشینی لازم را نسبت به پلاک مجاور به عمل آورد ساختمان مشمول محدودیت ارتفاعی خواهد بود.

۴-۲-۴ ضوابط پارکینگ در واحدهای تجاری

- به ازای هر واحد تجاری، یک واحد پارکینگ در نظر گرفته شود.
- ضوابط مربوط به تامین پارکینگ واحدهای تجاری در بند ویژه ضوابط پارکینگ ارائه شده است.
- در تجدید بنای واحدهای تجاری و تجدید پروانه ساختمانی، عوارض حذف پارکینگ براساس تعرفه مربوطه و برای هر واحد پارکینگ به میزان ۲۵ مترمربع محاسبه و دریافت می‌گردد، شهرداری بایستی به ازاء دریافت عوارض مذکور، نسبت به احداث پارکینگ عمومی در مناطق تجاری اقدام نماید.

تبصره: در صورت وجود محدودیت‌های ناشی از سطح زمین، حداقل $\frac{2}{3}$ تعداد پارکینگ مورد نیاز باید تامین گردد و برای $\frac{1}{3}$ باقیمانده، باید قیمت زمین پارکینگ به شهرداری، برای ایجاد پارکینگ عمومی، پرداخت گردد.

تبصره: در صورتی که تعداد پارکینگ‌های مورد نیاز به صورت اعشاری محاسبه گردید تعداد پارکینگ‌ها پس از گرد نمودن عدد برآورد شده بر طبق قواعد ریاضی ملاک عمل خواهد بود

۴-۳ ضوابط مربوط به اراضی منطقه صنعتی - انبارداری

ماده ۱- کاربریهای مجاز در این منطقه شامل کارگاههای کوچک و غیر مزاحم تولیدی و تعمیراتی، بارانداز و انبار مواد غیرخطرناک، سردخانه‌ها و سایر موارد مشابه می‌باشد.

تبصره: به منظور مشخص کردن نوع کارگاه‌های قابل احداث در این کاربری لازم است تمامی ضوابط سازمان حفاظت محیط زیست درموردتشنیص نوع کارگاه از نظر مزاحم و غیرمزاحم بودن در داخل مجموعه‌های کارگاهی رعایت شود.

ماده ۲- در مورد احداث کارگاهها، در درجه اول رعایت مفاد مصوبه جلسه تاریخ ۵۸/۱۰/۲ شورای صنایع کوچک در ایران و همچنین رعایت ضوابط و مقررات سازمان حفاظت محیط زیست در مورد تشنیص نوع کارگاه به لحاظ مزاحم و یا غیر مزاحم بودن الزامی است.

ماده ۳- سایر کاربریهایی که در داخل منطقه کارگاهی - انبارداری مجاز به احداث می‌باشند شامل: مراکز توزیع مواد سوختی (پمپ بنزین)، تأسیسات و تجهیزات شهری (منبع آب، پست ترانسفورماتور و ...)، گاراژهای خدماتی و فنی و سرویس وسایل نقلیه، مراکز توزیع کالاهای عمده، فضای سبز و ... می‌باشد.

ماده ۴- حداقل تفکیک قطعات در منطقه صنعتی - انبارداری ۳۰۰ مترمربع می‌باشد.

ماده ۵- حداکثر زیربنا در این محدوده ۷۵ درصد قطعه است.

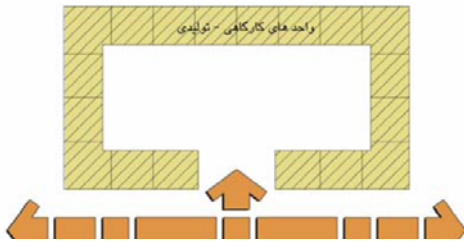
ماده ۶- حداکثر تعداد طبقات ۲ طبقه می‌باشد.

ماده ۷- احداث بنا می‌بایست حداقل در فاصله ۳ متری از بر ساختمان مجاور صورت پذیرد.

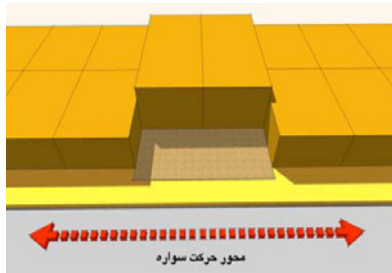
ماده ۸- ضوابط و مقررات ساختمانی سایر کاربریهایی که در این منطقه مجاز به احداث می‌باشند به صورت زیر است:

تراکم ساختمانی و تعداد طبقات باید برابر ضوابط این منطقه یا ضوابط و مقررات سازمانهای متولی کاربری موردنظر (هرکدام کمتر است) رعایت گردد. حداقل تفکیک و سطح فضای باز در هر یک از پلاکها نیز باید برابر ضوابط این منطقه یا ضوابط و مقررات سازمانهای متولی کاربری موردنظر (هر کدام بیشتر است) رعایت گردد.

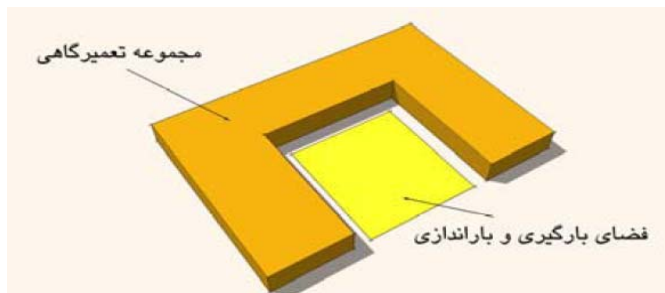
توصیه های استقرار کاربری صنعتی - انبارداری و کارگاهی



- توصیه می گردد که این کاربری ها به صورت مجموعه های درونگرا احداث و بهره برداری گردند.



- توصیه می گردد که فعالیت های صنعتی و کارگاهی نیازمند فضا در صورت قرارگیری در بر محورهای خدمات شهری نسبت به بر محور عقب نشینی داشته باشند.



- توصیه می گردد برای مجموعه ای از اینگونه فعالیت ها با عقب نشینی فضای بارانداز مشترکی ایجاد گردد

استفاده های ممنوع

- احداث واحدهای مسکونی، آموزشی، درمانی و سایر کاربری هایی که سنخیتی با کاربری صنایع کارگاهی ندارند.
- صنایع مزاحم مستقر در شهر براساس اعلام سازمان حفاظت محیط زیست باید به نقاطی که بنا بر ضوابط و مقررات عمومی آن سازمان مشخص شده است انتقال یابد.
- کارخانه ها و کارگاه های بزرگ، متوسط و کوچک مزاحم تنها با در نظر گرفتن کلیه ضوابط سازمان حفاظت محیط زیست و فقط در شهرک صنعتی می توانند احداث گردند.
- شهرداری هنگامی نسبت به درخواست صدور پروانه ساختمانی اقدام خواهد کرد که تأییدیه لازم مبنی بر تصویب نقشه های مربوطه از طرف مراجع قانونی که بر این نوع کارگاه ها نظارت دارند (بسته به مورد) رسیده باشد.
- هرگونه دسترسی مغازه های جنبی به مجموعه های کارگاهی در داخل فضای مجتمع های کارگاهی ممنوع است
- کسب مجوز احداث و بهره برداری از اداره حفاظت محیط زیست شهرستان الزامی است.
- در طراحی ابنیه صنایع صنفی، اعمال ضوابط ساختمانی در رابطه با مسائل اقلیمی و طراحی های خاص معلولین، مسائل خاک شناسی و تکتونیک و نیز طراحی و احداث بنا با توجه به خطرات احتمالی ناشی از وقوع زلزله و رعایت آیین نامه های ذیربط در ساخت و سازها الزامی است.
- حداقل ارتفاع مفید در طبقه همکف تعمیرگاه های خودرو نباید از ۴/۸ متر کمتر باشد.
- به ازای هر ۱۰۰ مترمربع زیربنا در کاربری صنایع کارگاهی یک واحد پارکینگ الزامی است

۴-۴- ضوابط مربوط به اراضی منطقه کشاورزی و باغداری

ماده ۱- باغ و زمین زراعتی به زمینهایی گفته می شود که طبق نظر کمیسیون تشخیص موضوع ماده ۱۲ قانون اراضی شهری دایر محسوب و باغ یا زمین زراعی اعلام می گردد.

ماده ۲- هر نوع تفکیک در این اراضی براساس دستورالعمل ماده ۱۴ قانون زمین شهری شماره ۱/۱۶۱ مورخ ۱۳۷۲/۴/۲۶ دفتر وزیر مسکن و شهرسازی صورت می پذیرد. چنانچه این باغات و اراضی کشاورزی به هر دلیلی از حالت کشاورزی و دایر خارج شود فقط می تواند به کاربری فضای سبز عمومی (در اختیار شهرداری) و یا خدمات مورد نیاز براساس کاربریهای مجاز (فضای سبز) تبدیل گردد.

ماده ۳- از آنجا که اراضی باغات در نهایت به عنوان فضای سبز در شهر عمل خواهند نمود، حفاظت از آنها باید مورد توجه دقیق سازمان مجری طرح قرار گیرد. در صورتیکه به هر دلیل مالکین از دایر نگه داشتن آنها خودداری نمایند، سازمان مجری طرح می تواند تصمیم مقتضی را در دایر نگهداشتن آنها اتخاذ نماید.

ماده ۴- قطع اشجار و از بین بردن باغات به طور کلی ممنوع است. در مواردی که حصارکشی ضروری باشد در هنگام احداث حصار حتی الامکان از قطع درختان اجتناب گردد. در غیر اینصورت باید طبق قانون حفظ و گسترش فضای سبز و جلوگیری از قطع بی رویه درخت عمل شود.

ماده ۵- پروانه حصارکشی برای این حوزه فقط به صورت دیوار سوگذران و حفاظ به صورت نرده یا تور سیمی و مشابه صادر گردد. حداکثر ارتفاع دیوار مذکور یک متر و ارتفاع مجاز کرسی چینی زیر آن حداکثر یک متر خواهد بود.

ماده ۶- تغییر هر نوع استفاده از اراضی کشاورزی مجاز نیست مگر در مواردی که اراضی کشاورزی ضمن کسب مجوزهای قانونی لازم از وزارت جهاد کشاورزی به باغ و نهالستان تبدیل گردد.

۴-۵- ضوابط مربوط به اراضی منطقه بافت قدیم

ماده ۱- منطقه بافت قدیم شهر شامل کلیه اراضی مربوط به اماکن واقع در محدوده بین محورهای مسجد جامع، لبه شمالی امامزاده، خیابان شیخ محمد تقی بافقی و محور شریانی ۳۵ متری پیشنهادی در ضلع جنوبی بافت قدیم با وسعت تقریبی ۱۷ هکتار، مطابق نقشه ارائه شده توسط سازمان میراث فرهنگی و گردشگری می باشد.

ماده ۲- کاربریهای که مجاز به احداث در اراضی بافت قدیم می باشند به شرح ذیل می باشد:

- واحدهای مسکونی
- واحدهای تجاری محله ای در داخل بافت و واحدهای تجاری ناحیه ای - شهری در لبه های حاشیه ای بافت.
- واحدهای آموزشی محله ای، ناحیه ای و شهری (مهدکودک و دبستان و ...)
- واحدهای اداری محله ای، ناحیه ای - شهری
- واحدهای مذهبی محله ای، ناحیه ای - شهری
- واحدهای جهانگردی و پذیرایی محله ای و ناحیه ای - شهری
- فضاهای سبز محله ای
- تأسیسات و تجهیزات محله ای و پارکینگ عمومی

سازمان مسکن و شهرسازی استان یزد
طرح تفصیلی شهر بافتی

نقشه ها:

- حريم انر
- حريم درجه ۱ آثار تاريخي
- حريم درجه ۲ آثار تاريخي
- محدوده تاريخي شهر
- محدوده طرح جامع

پروژه یزد

عنوان نقشه:

حريم آثار تاريخي

مقياس: ۱:۲۵۰۰۰
تاريخ: ۱۳۹۵
شماره نقشه:

مهندسین مشاور رای فن
(بهمن علی)

ماده ۳- تمامی ضوابط و مقررات احداث بنا در بافت قدیم به جز موارد ذیل تابع ضوابط و مقررات احداث بنا در سازمان میراث فرهنگی می باشد.

- استفاده از سنگ و مصالح صیقلی در نمای ساختمان ممنوع می باشد.

- استفاده از شیشه حداکثر تا ۱۵ درصد سطح نما مجاز می باشد.

- ورودی واحدهای مسکونی حداقل نیم متر از بر ساختمان به طرف داخل ایجاد می گردد.

- حداکثر سطح اشغال در طبقه همکف ۶۰ درصد قطعه در یک طبقه می باشد.

۴-۶- ضوابط مربوط به اراضی اداری - خدماتی

ماده ۱- توسعه فضاهای اداری - آموزشی، درمانی، ورزشی، فرهنگی و تأسیسات و تجهیزات شهری (غیر آلاینده زیست محیطی) در این اراضی مجاز می باشد.

ماده ۲- کاربری مسکونی در درون این اراضی در حد وضع موجود مجاز بوده و توسعه مسکونی مجاز نمی باشد.

ماده ۳- استفاده از اراضی اداری - خدماتی برای کاربریهای صنعتی - حمل و نقل و انبار و مسکونی مجاز نمی باشد.

ماده ۴- چنانچه کاربریهای مختلف شهری به جز موارد یاد شده در ماده ۳ و ۲ در طول طرح دچار کمبود فضا شود در دوران طرح از اراضی اداری - خدماتی در صورت درخواست شهرداری و موافقت سازمان مسکن و شهرسازی پس از مطالعه و بررسی لازم از سوی مهندسان مشاور تهیه کننده طرح تفصیلی و یا تصویب در کمیسیون ماده پنج می توانند به کاربریهای با مقیاس شهری و ناحیه ای تبدیل گردند.

ماده ۵- ضوابط و مقررات ساختمانی سایر کاربریهایی که در این منطقه مجاز به احداث می باشند به صورت زیر است: تراکم ساختمانی و تعداد طبقات باید برابر ضوابط این منطقه یا ضوابط و مقررات سازمانهای متولی کاربری مورد نظر (هر کدام کمتر است) رعایت گردد. حداقل تفکیک و سطح فضای باز در هر یک از پلاکها نیز باید برابر ضوابط این منطقه یا ضوابط و مقررات سازمانهای متولی کاربری مورد نظر (هر کدام بیشتر است) رعایت گردد.

۴-۷- ضوابط مربوط به اراضی حریم سبز

ماده ۱- اراضی حریم سبز شامل آن دسته از اراضی است که در نقشه های پیشنهادی طرح مشخص گردیده است.

ماده ۲- اراضی حریم سبز به منظور ارتقاء کیفیت زیست محیطی و چشم انداز کالبدی شهر در لبه راههای اصلی و در برخی موارد در لبه های شهر در نظر گرفته شده است و در این اراضی درختکاری، بوته کاری و کشت سایر گونه های گیاهی متناسب با شرایط آب و هوایی بافق مجاز می باشد.

ماده ۳- هرگونه ساخت و ساز و یا تغییر کاربری در این اراضی ممنوع می باشد.

۴-۸- ضوابط مربوط به کاربری آموزشی

ماده ۱- کاربری آموزشی شامل فضاهای آموزشی مقاطع مختلف تحصیلی (مهد کودک، دبستان، راهنمایی، دبیرستان و پیش - دانشگاهی، هنرستان و مراکز کار و دانش، مراکز استثنایی) می باشد.

ماده ۲- حداقل مساحت قطعه تفکیکی برای مهدکودک ۶۰۰ مترمربع، دبستان ۱۵۰۰ مترمربع و راهنمایی و دبیرستان ۲۰۰۰ مترمربع می باشد.

تبصره: دستشویی و آبخوری در صورتیکه در فضای باز ساخته شوند جزء زیربنا محسوب نمی گردد.

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

واحد آموزشی	تراکم ساختمانی	سطح اشغال بنا
مهدکودک	۴۰ درصد	۴۰ درصد
دبستان	۱۰۰ درصد	۵۰ درصد
راهنمایی	۱۲۰ درصد	۵۰ درصد
متوسطه	۱۲۰ درصد	۴۰ درصد

ماده ۳- حداکثر تعداد طبقات و سطح اشغال در سطوح مختلف آموزشی به صورت روبرو می باشد:

ماده ۴- احداث کودکستان و مهدکودک، دبستان، مدرسه راهنمایی و دبیرستان فقط در بر خیابانهای دارای عرض ۸ متر به بالا به استثنای شبکه های شریانی درجه یک و کمربندی ها مجاز است.

جدول شماره ۴- موقعیت احداث واحد های آموزشی عمومی نسبت به شبکه دسترسی ها

نوع خیابان	قبل از تقاطع (حداقل)	بعد از تقاطع (حداقل)
جمع و پخش کننده	۲۵ متر	۱۰ متر
دسترسی محله ای	۱۰ متر	۱۰ متر

ماده ۵- استقرار مدارس در مجاورت کاربریهای حساس نسبت به سرو صدا مانند بیمارستان ها، آسایشگاه ها، خانه های سالمندان، کتابخانه ها و نظایر آن ممنوع است.

تبصره: قبل از استقرار مدارس در بناهای ساخته شده، مکان آن از نظر استحکام باید به تایید سازمان نظام مهندسی برسد

ماده ۶- حداقل عرض محور جهت استقرار کاربری آموزشی عالی، متناسب با مجموع حداکثر ظرفیت پذیرش دانشجو و تعداد کارکنان مطابق جدول زیر خواهد بود.

جدول شماره ۵: تناسب عرض محور با کاربری های ظرفیت آموزش عالی

مجموع کارکنان و دانشجویان	۱ تا ۱۰۰ نفر	۱۰۰-۲۰۰ نفر	بیش از ۲۰۰ نفر
حداقل عرض محور	۱۲	۱۶	۱۸

ماده ۷- تأمین پارکینگ اتومبیل در محوطه مدارس اکیداً ممنوع است.

تبصره: احداث پارکینگ برای کلیه واحدهای آموزشی عمومی با رعایت شرایط مندرج در هر نوع از واحدهای مذکور به صورت روباز و یا مسقف با تأمین دسترسی جداگانه و با ورودی مستقل از ورودی دانش آموزان و حیاط مدرسه الزامی بوده و جزو زیربنای مفید محسوب نخواهد شد.

تبصره: موقعیت های تعیین شده جهت استقرار کاربری های خدماتی در نقشه پیشنهادی به صورت اولویت استقرار بوده و در صورت امکان تأمین کاربری پیش بینی شده در فاصله حداکثر ۲۰۰ متری محدوده مورد نظر، جابجایی کاربری به نقطه جدید بلامانع می باشد

ب- توصیه های استقرار کاربری ها

- توصیه می گردد استقرار مراکز آموزشی به گونه ای باشد که حتی الامکان از دو محور دسترسی داشته باشند.

۱- کودکستان:

- محدودیت های همجواری: حداقل فاصله از کارگاه های صنعتی و مشاغل مزاحم و محل های جمع آوری زباله ۵۰۰ متر.
- دسترسی: یک دسترسی از معبر جمع و پخش کننده محله ای و بقیه دسترسی ها از طریق شبکه پیاده گذر واحد همسایگی یا محله

۲- دبستان:

- همجواری مناسب: واحدهای مسکونی، مراکز فرهنگی مقیاس محله، فضاهای سبز عمومی و بازی کودکان.
- محدودیت های همجواری: حداقل فاصله از کارگاه های صنعتی و مشاغل مزاحم ۵۰۰ متر، حداقل فاصله از مراکز درمانی و محل های جمع آوری زباله ۵۰۰ متر.

۳- مدرسه راهنمایی:

- همجواری های مناسب: مراکز فرهنگی مقیاس محله و ناحیه، مراکز محله و ناحیه، فضای سبز عمومی و بازی کودکان زمین های ورزشی.

- محدودیت های همجواری: حداقل فاصله از کارگاه های صنعتی و مشاغل مزاحم ۵۰۰ متر، حداقل فاصله از مراکز درمانی و محل های جمع آوری زباله ۵۰۰ متر.
- دسترسی: دسترسی از معابر جمع و پخش کننده محله ای.

۴- دبیرستان و هنرستان:

- همجواری مناسب: مراکز فرهنگی، پارک ناحیه ای، زمین های ورزشی، در صورت امکان چند واحد در کنار هم به صورت مجتمع پیش بینی شود.

- محدودیت های همجواری: حداقل فاصله از کارگاه های صنعتی و مشاغل مزاحم ۵۰۰ متر، حداقل فاصله از مراکز درمانی ۵۰۰ متر، تا حد امکان از مراکز تجاری فاصله مناسب داشته باشد. همین فاصله مناسب از محل جمع آوری زباله.
رعایت حریم ذیل به هنگام احداث واحدهای آموزشی الزامی است:

۵۰۰متر	- حداقل فاصله از صنایع گروه د
۱۰۰۰متر	- حداقل فاصله از صنایع گروه ه
۲۵۰متر	- حداقل فاصله با راه آهن،
۱۵۰متر	- حداقل فاصله با پایانه های مسافربری تا شعاع،
۱۵۰متر	- حداقل فاصله تا خیابانهای شریانی درجه ۲ و ۱،
۲۰۰متر	- حداقل فاصله با مسیرهای آلوده کننده مثل محل تجمع زباله ها و پس آبهای شهر،
۱۵۰متر	- حداقل فاصله با بیمارستان
۵۰۰متر	- حداقل فاصله با گورستان
۱۵۰متر	- حداقل فاصله تا پمپ بنزین
۲۵۰متر	- حداقل فاصله تا ایستگاه آتش نشانی
۱۵۰متر	- حداقل فاصله با مراکز انتظامی

- عدم همجواری مدارس دخترانه با زمینهای ورزشی روباز
- عقب نشینی به میزان حداقل ۵ متر از بر مشرف به گذر دسترسی جهت پارکینگ وسایط نقلیه عمومی در هنگام احداث بنای واحدهای آموزشی بیشتر از ۶ هزار متر مربع الزامی است. بدیهی است مساحت آن جزء فضای باز مرکز آموزشی محسوب می گردد.

استفاده های مجاز

- احداث مراکز آموزش عالی در مقاطع بالاتر از دیپلم شامل: دانشگاه ها، دانشکده ها، مدارس عالی، حوزه علمیه، دانشسراهای مقدماتی و پیشرفته، مراکز آموزش فنی و حرفه ای، آموزشگاه بهیاری، دانشگاه آزاد اسلامی، دانشگاه پیام نور و ... مجاز می باشد.
- احداث خوابگاه، تأسیسات رفاهی و خدماتی، صرفاً برای مراکز آموزشی و دانشجویان از قبیل سالن های نمایش و سخنرانی، سلف سرویس، خوابگاه دانشجویان و اساتید، بناهای اداری، واحدهای انتظامی، سرایداری، سالن و زمین ورزش، فضای سبز اختصاصی برای دانشجویان و کارکنان، مهد کودک برای پرسنل و دانشجویان، تأسیسات زیربنایی آزمایشگاه، کارگاه و مراکز درمانی مجاز می باشد.
- رعایت تمامی ضوابط و مقررات کاربری مسکونی برای خوابگاه های دانشجویی الزامی است.
- پارکینگ مورد نیاز برای مراکز آموزشی به صورت زیر محاسبه خواهد شد:

جدول شماره ۶- پارکینگ مورد نیاز کاربری آموزشی

مقطع	محل سواره و پیاده شده	پارکینگ کوتاه مدت	پارکینگ بلند مدت
مهد کودک	به ازای هر ۵۰ متر مربع زیر بنا در مهد کودک و کودکستان		
دبستان	۳ جاپارک برای ۵ کلاس اول	۳ سواری و ۲ مینی بوس برای ۵ کلاس	۱ سواری برای هر ۵ کلاس
	۲ جاپارک برای هر ۵ کلاس بعدی		
راهنمایی	۳ جاپارک برای ۶ کلاس اول	۱ سواری و ۱ مینی بوس برای هر ۳ کلاس	۱ سواری برای هر ۶ کلاس
	۱ جاپارک برای هر ۳ کلاس بعدی		
دبیرستان	۳ جاپارک برای ۴ کلاس اول	۱ سواری برای هر ۴ کلاس	۱ سواری برای هر ۴ کلاس
	۳ جاپارک برای هر ۴ کلاس بعدی		

۹-۴- ضوابط مربوط به کاربری اداری و انتظامی

ماده ۱- این اراضی شامل تمامی اماکنی است که در آنها فعالیتهای اداری، انتظامی و ستادی انجام می شود. فعالیت های اداری شامل ادارات دولتی از قبیل اداره آب، برق، گاز و ...، وزارتخانه ها، سفارتخانه ها، شعب سرپرستی بانک ها، اداره ثبت احوال و ... و ادارات عمومی از قبیل شهرداری ها، اوقاف و کمیته امداد است. فعالیت های انتظامی شامل ساختمان های اداری نیروی انتظامی (کلانتری ها، پاسگاه های انتظامی و ...)، ساختمان های وابسته به راهنمایی و رانندگی، پناهگاه ها و دهکده های نگهداری، دانشگاه ها و دانشکده های نظامی وابسته به ارتش، سپاه، نیروی انتظامی و ... است.

ماده ۲- تفکیک اراضی برای مصارف اداری اعم از دولتی یا خصوصی بر اساس حداقل ۱۰۰۰ متر مربع مجاز می باشد. در این زمینه توصیه می شود که مراکز اداری به صورت مجتمع و در کنار هم ایجاد شوند تا از فضای باز بیشتر و دسترسی ساده تر برخوردار گردند.

ماده ۳- حداکثر سطح اشغال بنا در طبقه همکف در هر یک از کاربری های فوق ۵۰ درصد قطعه زمین می باشد.

ماده ۴- حداکثر سطح زیربنا در ساختمانهای اداری و انتظامی ۱۵۰ درصد در ۳ طبقه می باشد.

ماده ۵- استفاده از زیرزمین برای احداث تأسیسات و انبار و همچنین پارکینگ وسایط نقلیه اداری منطبق بر ضوابط حوزه مسکونی بلامانع است.

ماده ۶- در احداث ساختمان، عقب نشینی به میزان ۵ متر از هر مشرف به گذر دسترسی جهت پارکینگ وسایط نقلیه الزامی است. مساحت این قطعه جزء فضای باز محسوب می گردد.

ماده ۷- اراضی اداری که به صورت مجتمع طراحی می گردند، طرح محدوده مجموعه باید به تأیید کمیسیون ماده ۵ برسد. تبصره: موقعیت های تعیین شده جهت استقرار کاربری های خدماتی در نقشه پیشنهادی به صورت اولویت استقرار بوده و در صورت امکان تامین کاربری پیش بینی شده در فاصله حداکثر ۵۰۰ متری محدوده مورد نظر، جابجایی کاربری به نقطه جدید بلامانع می باشد - پارکینگ مورد نیاز برای مراکز اداری و انتظامی به صورت زیر محاسبه خواهد شد:

نوع کاربری	مبنای تعداد پارکینگ (۱ واحد)
مراکز انتظامی	برای هر ۵۰ مترمربع زیربنا
مراکز اداری	برای هر ۳۰ مترمربع زیربنا

۱۰-۴- ضوابط مربوط به کاربری ورزشی

ماده ۱- این اراضی شامل تمامی مراکز ورزشی از قبیل: استادیوم و پیست های ورزشی، مجموعه های ورزشی، سالن های سر پوشیده، استخرها، زمین فوتبال و والیبال، زمین های ورزشی خاکی و ... می باشد.

ماده ۲- استفاده از این اراضی به منظور احداث زمین ها و تأسیسات ورزشی شامل استادیوم، استخرهای سرباز و سر پوشیده، سالن های چند منظوره ورزشی، باشگاه های ورزشی، مانژهای اسب سواری و ... بوده و ایجاد تأسیسات وابسته به فضاهای ورزشی، مانند سالن های ورزشی سر پوشیده برای ورزش های رزمی، سالن های بدنسازی و نیز خدمات وابسته به آنها مانند چایخانه و فضای سبز بلامانع است.

ماده ۳- قطعات تفکیکی این اراضی در سطح محله حداقل ۵۰۰ مترمربع و حداکثر سطح زیربنا ۱۰ درصد کل قطعه می باشد. ماده ۴- در اراضی ورزشی در مقیاس منطقه و شهر (به ویژه اراضی بزرگتر از ۱۰۰۰۰ مترمربع) حداکثر سطح اشغال ۲۰ درصد مساحت زمین به عنوان سالن های سر پوشیده برای استفاده های ورزشی به صورت ایجاد سالن ها و فضاهای سر پوشیده اختصاص یابد. از ۸۰ درصد فضای باز می توان نسبت به احداث فضاهای غیر سر پوشیده نظیر زمین های بازی، فضاهای سبز، زمین های ورزشی و تفریحی و نظایر آن اقدام نمود. مشخصات ساخت و ساز و رابطه فضاهای پر و خالی در این حالت، پیش از صدور مجوزهای قانونی، می بایست به تأیید سازمان تربیت بدنی استان برسد.

ماده ۵- احداث مراکز ورزشی توسط دستگاه های مختلف بهره بردار همچون کارخانجات، ادارات، دانشگاه ها و امثال آن تابع مقررات سازمان تربیت بدنی استان بوده و مشخصات طرح آنها پیش از صدور مجوزهای قانونی می بایست به تأیید سازمان تربیت بدنی استان برسد.

ماده ۶- همجواری مناسب مراکز ورزشی ناحیه‌ای، پارک‌ها و فضاهای سبز عمومی، مراکز آموزشی و مراکز فرهنگی و همجواری‌های نامناسب آن تأسیسات بهداشتی- درمانی، تأسیسات صنعتی و مشاغل مزاحم، محل‌های جمع‌آوری زباله و تجهیزات شهری است.

ماده ۷- اعمال ضوابط در رابطه با رعایت مسائل اقلیمی، طراحی‌های خاص برای معلولین، مسائل خاک‌شناسی و تکتونیک و نیز طراحی و احداث بنا با توجه به خطرات احتمالی زلزله و رعایت آیین‌نامه‌های مربوطه الزامی است.

ماده ۸- پارکینگ مورد نیاز برای مراکز ورزشی به صورت زیر محاسبه خواهد شد:

مبنای تعداد پارکینگ (۱ واحد)

هر ۱۰۰ مترمربع زیربنا برای مکان‌های ورزشی بدون تماشاچی
به ازای هر ۱۰ تماشاچی در زمین‌های ورزشی دارای تماشاچی
به ازای هر ۲۵ متر مربع استخر

نوع کاربری

مراکز ورزشی

تبصره: موقعیت‌های تعیین شده جهت استقرار کاربری‌های ورزشی در نقشه پیشنهادی به صورت اولویت استقرار بوده و در صورت امکان تامین کاربری پیش بینی شده در فاصله حداکثر ۲۰۰ متری محدوده مورد نظر، جابجایی کاربری به نقطه جدید بلامانع می‌باشد

توصیه‌های استقرار کاربری‌ها

- همجواری‌های مناسب مراکز ورزشی: مجاورت با پارک‌ها و فضاهای سبز عمومی، همجواری با مرکز آموزشی و مراکز فرهنگی.
- محدودیت‌های همجواری: تأسیسات بهداشتی و درمانی، تأسیسات صنعتی و مشاغل مزاحم، محل‌های جمع‌آوری زباله، تجهیزات شهری.
- دسترسی: دسترسی از شبکه جمع و پخش‌کننده محله‌ای و ناحیه‌ای.
- شیب کم از دیگر معیارهای مکان‌یابی برای بیشتر رشته‌های ورزشی است، به جز رشته‌هایی مثل کوه‌نوردی و اسکی که به شیب زیاد نیاز دارند. دیگر رشته‌های ورزشی در زمین‌های کم‌شیب انجام می‌گیرند.
- موقعیت زمین باید به گونه‌ای باشد که امکان دسترسی به تأسیسات زیربنایی، مانند شبکه فاضلاب، آب، برق، تلفن و گاز فراهم باشد.
- موقعیت زمین باید با توجه به امکان دسترسی پیاده - سواره به وسائط نقلیه عمومی پیش‌بینی شود.

۱۱-۴- ضوابط مربوط به کاربری فضای سبز

ماده ۱- از این زمین‌ها برای کاربری‌های زیر استفاده می‌گردد:

الف- فضای سبز عمومی (پارک‌ها، شهربازی، فضای بازی کودکان)

ب- پارک‌های جنگلی طبیعی و مصنوعی

پ- فضای سبز حفاظتی

د- اراضی زراعی و باغات

و- احداث مسیر ویژه دوچرخه‌سواری، میدان اسکیت، تولید و تکثیر گیاه و گل و گلخانه مجاز است.

ه- حرایم سبز، فضای سبز حاشیه‌ای، فضای سبز خطی و جزیره‌ای و

همچنین استفاده‌های زیر از اراضی این کاربری بلامانع است:

- تأسیسات وابسته به پارک‌ها مانند سینما و تئاتر (در هوای آزاد)، کتابخانه و چایخانه و فرهنگسرا.

- زمین‌ها و تأسیسات ورزشی کوچک سرباز.

- تأسیسات و تجهیزات شهری مانند منبع آب، پست ترانسفورماتور، ایستگاه گاز.

ماده ۲- تفکیک اراضی مربوط به پارک‌ها و فضاهای سبز و تفریحی مجاز نیست. حداقل مساحت زمین برای احداث پارک و فضای سبز و تفریحگاه مربوط به آن در سطح محله ۵۰۰۰ مترمربع، در سطح ناحیه ۱۰۰۰۰ مترمربع تعیین می‌گردد.

ماده ۳- حداکثر ۱۰ درصد از سطح کل زمینهای پارک و فضاهای سبز تجهیز شده را می‌توان به فضاهای سرپوشیده در یک طبقه به منظور استفاده‌های مرتبط و فضاهای فرهنگی اختصاص داد. بدیهی است این مستحذات غیر قابل تفکیک بوده و صرفاً در خدمت پارک می‌باشد.

ماده ۴- احداث سرویسهای بهداشتی در پارک‌ها و فضاهای سبز با وسعت ۲۵۰۰ مترمربع و بیشتر الزامی است.

ماده ۵- فضاهای سبز خطی، رفوژها و حرایم از ضوابط مذکور مستثنی هستند.

ماده ۶- مالکین باغ‌هایی که کاربری زمین آنها فضای سبز تعیین شده در صورت حفظ باغ علاوه بر موارد مندرج در استفاده‌های مجاز می‌توانند ۵ درصد از سطح باغ را به رستوران، هتل، تالار پذیرایی و ... که مورد موافقت شهرداری است تخصیص دهند، مشروط بر اینکه باغ به صورت عمومی مورد استفاده قرار گیرد و مکان‌گزینی و جانمایی قسمت ساختمانی مجموعه نیز به تأیید شهرداری برسد.

ماده ۷- پارکینگ مورد نیاز فضاهای بازو سبز عمومی به ازای هر ۳۰۰ متر مربع ۱ واحد محاسبه می‌شود.

تبصره: موقعیت‌های تعیین شده جهت استقرار کاربری‌های سبز در نقشه پیشنهادی به صورت اولویت استقرار بوده و در صورت امکان تامین کاربری پیش بینی شده در فاصله حداکثر ۲۰۰ متری محدوده مورد نظر، جابجایی کاربری به نقطه جدید بلامانع می‌باشد

استفاده‌های مشروط

- احداث خانه‌های سرایداری و نگهداری برای کارکنان مقیم پارک.
- احداث سکوهای بتنی همراه با محل‌های نصب چادر و کمپینگ در پارک‌های با عملکرد شهری براساس ضوابط وزارت ارشاد اسلامی و سازمان مراکز ایرانگردی و جهانگردی.
- احداث واحدهای خود اشتغالی با تصویب کمیسیون ماده ۵ در هر یک از پارک‌های بامساحت بیش از ۵۰۰۰ متر مربع به پیشنهاد مشترک شهرداری و فرمانداری.

توصیه‌های استقرار کاربری فضای سبز

- کاربری فضای سبز عمومی حتی المقدور باید در مراکز شهری، اعم از مراکز محلات، مراکز ناحیه و شهر مکانیابی شوند.
- فضاهای سبز عمومی باید متناسب با موقعیت کارکردی خود برحسب محله و ناحیه مکان‌یابی شوند
- هریک از پارک‌های شهری باید از چهارسو به شبکه ارتباطی دسترسی داشته باشد؛ تا بدین طریق هم امکان جذب جمعیت بیشتر فراهم گردد و هم امکان نظارت اجتماعی و امنیت پارک افزایش یابد. درعین حال امکان " بهره‌برداری دیداری " از جلوه‌های زیبای پارک برای رهگذران از چهارسو فراهم باشد.

-جانمایی و فضاهای سبزعمومی باید متناسب با بررسی مطلوبیت زمین از نظر خاک و آب و تاسیسات زیر زمین قرار گیرد؛ چراکه غفلت از این موضوع، سبب افزایش هزینه‌ها و مانع از نیل به اهداف توسعه برنامه‌های فضای سبز خواهد شد.

- زمین بازی و پارک کودکان:

- همجواری مناسب: در مجاورت مراکز تجاری و فضای باز احداث شوند.
- محدودیت‌های همجواری: از مراکز جمع‌آوری زباله فاصله داشته باشد.
- دسترسی: از معبر محلی و شبکه پیاده‌گذر.

- پارک محله‌ای:

- همجواری‌های مناسب: در مجاورت مراکز آموزشی و فرهنگی و مراکز محله‌ای.
- محدودیت‌های همجواری: فاصله مناسب از مشاغل مزاحم و مراکز جمع‌آوری زباله.
- دسترسی: دسترسی از معبر محله و شبکه پیاده‌گذر.

- پارک ناحیه‌ای - شهری:

- همجواری مناسب: همجواری با مرکز آموزشی و فرهنگی، متناسب با موقعیت ناحیه تأسیسات خدماتی و تفریحی در پارک پیش‌بینی شود.
- محدودیت‌های همجواری: فاصله مناسب از مشاغل مزاحم و مراکز جمع‌آوری زباله.
- دسترسی: دسترسی از معبر شریانی درجه ۱ و ۲، جمع و پخش‌کننده.

۱۲-۴- ضوابط مربوط به کاربری بهداشتی - درمانی

ماده ۱- این اراضی شامل کلیه فعالیت‌های درمانی از قبیل: بیمارستان، مراکز انتقال خون، مراکز بهداشت، درمانگاه و کلینیک، مراکز اورژانس، مراکز تنظیم خانواده، مراکز روانپزشکی و ترک اعتیاد، آسایشگاه روانی، نوانخانه و پرورشگاه، خانه سالمندان، شیرخوارگاه، بخش‌های تزریقات، آزمایشگاه‌ها، رادیولوژی، فیزیوتراپی و ... و فعالیت‌های بهداشتی از قبیل: حمام‌های عمومی، توالت‌های عمومی، آبریزگاه، رختشویخانه می‌باشد.

ماده ۲- استفاده از اراضی درمانی، برای ایجاد واحدهای درمانی در نظر گرفته شده است. احداث ساختمان پزشکان در اراضی با کاربری مسکونی و با قابلیت تغییر به تجاری امکان‌پذیر خواهد بود. همچنین در این اراضی علاوه بر احداث کاربری‌های درمانی پیشگفته، کاربری‌های زیر نیز امکان‌پذیر می‌باشد:

- الف- فضای سبز

- ب- فضای ورزشی روباز

- پ- تأسیسات و تجهیزات شهری مانند پست ترانسفورماتور و منبع آب

ماده ۳- حداکثر سطح اشغال بنا در طبقه همکف در هر یک از کاربریهای فوق ۵۰ درصد قطعه زمین می‌باشد.

ماده ۴- حداکثر سطح زیربنا ساختمانهای بهداشتی و درمانی ۱۰۰ درصد در دو طبقه می‌باشد.

تبصره: افزایش ارتفاع و تراکم ساختمانی بیمارستان‌ها و زایشگاه‌ها بنا به صلاحدید وزارت بهداشت و درمان و آموزش پزشکی و موافقت شهرداری صرفاً در قطعات تعیین شده برای بیمارستان با رعایت ضوابط و مقررات مجاز می‌باشد.

ماده ۵- در احداث ساختمان عقب‌نشینی به میزان حداقل ۵ متر از بر مشرف به گذر و دسترسی جهت پارکینگ وسایط نقلیه مراجعین الزامی است. مساحت این قطعه جزء فضای باز محسوب می‌گردد.

ماده ۶- همجواری‌های مناسب مراکز بهداشتی و درمانی شامل پارک‌ها و فضاهای سبز عمومی است. همجواری‌های نامناسب آن کارگاه‌های صنعتی و مشاغل مزاحم، زمین‌های ورزشی و تاسیسات و تجهیزات شهری می‌باشد. همچنین باید از حریم خیابان‌ها با ایجاد فضای سبز فاصله داشته باشد.

ماده ۷- حداقل مساحت زیربنا برای بیمارستان به ازای هر ۱۰۰ تخت ۷۰۰۰ مترمربع می‌باشد.

ماده ۸- پارکینگ مورد نیاز برای بیمارستان، به صورت زیر محاسبه می‌شود.

نوع کاربری	مبنای تعداد پارکینگ (۱ واحد)
بیمارستانها	به ازاء هر ۵-۴ تخت
درمانگاهها	به ازاء هر ۵۰ مترمربع زمین

تبصره: موقعیت‌های تعیین شده جهت استقرار کاربری‌های درمانی در نقشه پیشنهادی به صورت اولویت استقرار بوده و در صورت امکان تامین کاربری پیش بینی شده در فاصله حداکثر ۵۰۰ متری محدوده مورد نظر، جابجایی کاربری به نقطه جدید بلامانع می‌باشد

توصیه‌های استقرار کاربری‌های بهداشتی و درمانی

- توصیه می‌گردد استقرار مراکز درمانی به گونه‌ای باشد که حداقل امکان از دو محور دسترسی داشته باشند

۱- درمانگاه:

- همجواری مناسب: در مجاورت پارک‌های ناحیه‌ای و فضاهای سبز و باز عمومی احداث شوند.
- محدودیت‌های همجواری: حداقل فاصله از کارگاه‌های صنعتی و مشاغل مزاحم ۱۰۰۰ متر،
- از مراکز آموزشی و زمین‌های ورزشی فاصله کافی در حد آسایش صوتی منظور گردد.
- حداقل فاصله از صنایع گروه د ۵۰۰ متر
- حداقل فاصله از صنایع گروه ه ۱۰۰۰ متر

۲- مرکز بهداشت و بیمارستان:

- همجواری‌های مناسب: همجواری با فضاهای سبز ناحیه‌ای یا شهری.
- محدودیت‌های همجواری: حداقل فاصله از کارگاه‌های صنعتی و مشاغل مزاحم ۱۰۰۰ متر، از زمین‌های ورزشی فاصله داشته باشد،
- از حریم خیابان با ایجاد فضای سبز فاصله داشته باشد، همچنین از مراکز تأسیسات و تجهیزات شهری دور باشد.
- حداقل فاصله از صنایع گروه د ۵۰۰ متر
- حداقل فاصله از صنایع گروه ه ۱۰۰۰ متر

۱۳-۴- ضوابط مربوط به کاربری فرهنگی - مذهبی

ماده ۱- اراضی فرهنگی شامل تمامی اراضی واحدهای فرهنگی از قبیل: کتابخانه‌ها، موزه‌ها، سینما، تئاتر، مراکز تاریخی و آثار باستانی، نمایشگاه‌های هنری، کانونهای پرورش فکری، سالن‌های کنسرت، خانه جوانان و مشاهیر، سالن اجتماعات، مقبره مشاهیر و ... است. و اراضی مذهبی شامل اماکنی همچون مسجد، امامزاده، حسینیه، تکیه، مصلی، مهدیه، کلیسا و اماکن مذهبی اقلیت ها و ... است.

ماده ۲- حداکثر سطح اشغال بنا در طبقه همکف در هر یک از کاربریهای فوق ۵۰ درصد قطعه زمین می‌باشد.

ماده ۳- حداکثر سطح زیربنا در کلیه طبقات ساختمانهای مذهبی و فرهنگی ۵۰ درصد (در یک طبقه) می‌باشد.

ماده ۴- رعایت ضوابط و مقررات ویژه معلولین و همچنین احداث و تعبیه تأسیسات ایمنی از قبیل خروج اضطراری، تأسیسات اطفاء حریق و ... الزامی است.

ماده ۵- مقررات ساختمانی در این اراضی طبق ضوابط وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی وسازمان میراث فرهنگی خواهد بود.

ماده ۶- در احداث ساختمان عقب‌نشینی به میزان حداقل ۵ متر از هر مشرف به گذر دسترسی در اراضی با کاربری فرهنگی و مذهبی جهت پارکینگ وسایط نقلیه الزامی است. مساحت این قطعه جزء فضای باز محسوب می گردد.

تبصره: عقب‌نشینی به میزان ۵ متر برای کاربریهای فرهنگی و یا مذهبی که مساحت قطعه آن در طرح تفصیلی کمتر از ۵۰۰ مترمربع است الزامی نیست.

ماده ۶- پارکینگ مورد نیاز برای مراکز مذهبی به صورت زیر محاسبه خواهد شد:

نوع کاربری	مبنای تعداد پارکینگ (۱ واحد)
مساجد و سایر اماکن مذهبی	برای هر ۳۰ مترمربع زیربنای مساجد
	به ازاء هر ۲۰۰ مترمربع زمین برای مصلی
اماکن فرهنگی	برای مراکز آموزشی و فرهنگی، به ازای هر ۲ مربی
	برای سینما و تئاتر، به ازای هر ۱۰ صندلی
	برای کتابخانه به ازای هر ۵۰ متر مربع زیر بنا

تبصره: موقعیت های تعیین شده جهت استقرار کاربری های فرهنگی در نقشه پیشنهادی به صورت اولویت استقرار بوده و در صورت امکان تامین کاربری پیش بینی شده در فاصله حداکثر ۲۰۰ متری محدوده مورد نظر، جابجایی کاربری به نقطه جدید بلامانع می باشد

توصیه های استقرار کاربری فرهنگی

- کاربری فرهنگی بهتر است نزدیک مراکز خرید، دفترها، بانک‌ها، مدرسه‌ها، پارکینگ‌ها و ایستگاه‌های حمل و نقل عمومی باشد.

- استقرار کتابخانه در مکان‌های آرام، کم‌رفت و آمد و پرت که مردم کمتر به آنجا می‌روند، یا برای دسترسی به آنها باید از وسائط حمل و نقل شخصی استفاده کنند، نامناسب است.

- کتابخانه باید در جایی ساخته شود که کاملاً در دید عموم قرار داشته باشد.

- همجواری مناسب برای کتابخانه محلی: پارک محلی، مرکز محله و بنیادهای آموزشی محله.

- همجواری مناسب برای کتابخانه ناحیه‌ای - شهری: پارک، مرکز خرید، مراکز خدمات دولتی، عناصر فرهنگی و آموزشی.

- کاربری های فرهنگی توصیه می گردد که در مراکز محلات و نواحی استقرار یابند.

توصیه های استقرار کاربری مذهبی

- همجواری مناسب: واحدهای مسکونی، مراکز فرهنگی، فضاهای سبز عمومی و آموزشی.
- محدودیت های همجواری: حداقل فاصله از کارگاه های صنعتی و مشاغل مزاحم ۵۰۰ متر، حداقل فاصله از مراکز درمانی و محل های جمع آوری زباله ۵۰۰ متر.

۱۴-۴ ضوابط و مقررات کاربری گردشگری و پذیرایی

۱- استفاده های مجاز

- احداث هتل، رستوران، مسافرخانه، قهوه خانه، زائرسرا و سایر خدمات پذیرایی و جهانگردی مجاز است.
- احداث فضاهای سبز، مراکز فرهنگی، تجاری، ورزشی در همجواری این اراضی بلامانع می باشد.
- احداث واحدهای تجاری و خدماتی به میزان حداکثر ۱۰ درصد کل زیربنا بدون راه ورودی مجزا از بیرون ساختمان در مجموعه های جهانگردی و پذیرایی بلامانع است.
- احداث موزه و یانمایشگاه آثار هنری، تاریخی، صنایع دستی و صنایع بومی بارعایت ضوابط ساختمانی مربوطه مجاز است.

۲- استفاده های ممنوع

- ایجاد فضاهای پذیرایی در جوار اماکن انتظامی و ستادی، بیمارستانها، مراکز بزرگ پزشکی و کاربری های صنعتی مجاز نمی باشد.
- این اراضی صرفاً برای کاربری گردشگری و پذیرایی و استفاده های مجاز و مشروط یاد شده در نظر گرفته شده است و هر نوع استفاده دیگر از این اراضی غیرمجاز است.

۳- ضوابط تفکیک اراضی و احداث بنا

- حدنصاب تفکیک برای احداث هتل ۱۰۰۰ مترمربع و مسافرخانه و هتل آپارتمان ۵۰۰ مترمربع است.
- حدنصاب تفکیک برای احداث رستوران و باشگاه ۵۰۰ مترمربع است.
- رعایت ضوابط و مقررات وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی و سازمان میراث فرهنگی و گردشگری در احداث تمامی ساختمان های با کاربری گردشگری و پذیرایی به ویژه مجموعه های تفریحی و توریستی الزامی است.
- رعایت ضوابط اداره بهداشت شهرستان در احداث عملکرد پذیرایی ضروری است.
- حداکثر تراکم ساختمانی در کاربری جهانگردی و پذیرایی ۱۴۰ درصد کل سطح قطعه زمین می باشد.
- ایجاد واحدهای تجاری در طبقه همکف با پرداخت عوارض تجاری به شهرداری باتأمین دسترسی از داخل مجموعه بلامانع است. در صورتیکه این واحدها در داخل مجموعه هتل یا مهمانپذیر باشند مشمول عوارض پروانه تجاری نمی باشند.
- تیسره: واحد های تجاری مستقر در درون کاربری های جهانگردی به عنوان واحد تجاری مستقل شناخته نخواهند شد و ملزم به تأمین دسترسی از درون مجموعه می باشند
- تبصره: در صورت تأمین دسترسی این واحدها از معبر عام، واحد ها مشمول پرداخت عوارض کاربری های تجاری به شهرداری خواهند بود.
- حداکثر سطح اشغال در طبقه همکف ۷۰ درصد از کل سطح زمین می باشد.
- نقشه های اجرایی ساختمان های مربوط به تأسیسات ایرانگردی، جهانگردی و پذیرایی و انواع مجتمع های اقامتی، تفریحی و استراحتی برای اқشار مختلف جامعه شامل هتل، مهمانسرا، مسافرخانه، مهمانپذیر، اردوگاه های ایرانگردی و جهانگردی،

رستوران و سالن‌های برگزاری مراسم پذیرایی و جشن‌ها و غیره باید توسط مهندسين ذیصلاح و معمار دارای صلاحیت از طرف نظام مهندسی شهرواستان و سایر نقاط کشور تهیه و پس از تصویب در دفتر فنی سازمان‌های مربوطه (وزارت ارشاد اسلامی - سازمان مراکز ایرانگردی و جهانگردی و سایر سازمان‌های ذیربط) که در امور خدمات مسافرتی و جهانگردی و پذیرایی دخالت و نظارت دارند برسد.

- در طراحی ساختمان‌های ایرانگردی، جهانگردی و پذیرایی، اعمال ضوابط ساختمانی در رابطه با رعایت مسائل اقلیمی و طراحی‌های خاص برای معلولین، مسائل خاک‌شناسی و تکتونیک و نیز طراحی و احداث بنا با توجه به خطرات احتمالی ناشی از وقوع زلزله الزامی است.
 - شهرداری هنگامی نسبت به درخواست صدور پروانه ساختمان اقدام نموده که تأییدیه لازم مبنی بر تصویب نقشه‌های مربوطه ضمیمه درخواست صدور پروانه ساختمانی از شهرداری باشد.
 - مرمت برخی از ابنیه قدیمی نظیر حمام‌های عمومی، کاروانسراها، خانه‌های ارزشمند و تبدیل آنها به تأسیسات اقامتی و پذیرایی با تصویب سازمان میراث فرهنگی و وزارت ارشاد اسلامی بلامانع است.
 - در محدوده‌های مجاز برای احداث واحدهای تجاری - مسکونی، احداث رستوران در زیرزمین، مشروط بر آنکه حداقل ارتفاع آن از ۳ متر کمتر نبوده و در واحدهای بیش از ۵۰ متر مربع حداقل دو راه تعبیه شود، بلامانع است.
 - احداث زیرزمین برای استفاده‌های انبار در رستوران و به منظور استفاده پارکینگ در حد سطح زیربنای همکف مجاز بوده و بارعایت اصول فنی بلامانع است. ارتفاع سقف آن از کف زمین نباید کمتر از ۳ متر و بیشتر از ۵ متر باشد.
 - ارتفاع نورگیری زیرزمین از کف حیاط تا زیر سقف ۱/۲۰ متر تعیین می‌گردد.
 - احداث تأسیسات جانبی درون خدمات جهانگردی و پذیرایی مشمول ضوابط مبحث استقرار همجواری‌ها می‌باشد.
- ۵- پارکینگ: پارکینگ مورد نیاز در کاربری‌های پذیرایی و جهانگردی بر اساس جدول زیر باید تامین گردد.

جدول شماره ۷: پارکینگ مورد نیاز کاربری‌های جهانگردی و پذیرایی

نوع کاربری	مبنای تعداد پارکینگ (۱ واحد)
مساجد و سایر اماکن مذهبی	برای هر ۳۰ متر مربع زیربنای مساجد
	به ازاء هر ۲۰۰ متر مربع زمین برای مصلی
هتل	به ازاء هر ۵۰ متر مربع زمین در هتل‌های درجه ۱
	به ازای هر ۴ تخت در پانسیون ها ، هتل‌های درجات پایین تر
رستوران	هر ۳۰ متر مربع سطح زیر بنای کل

تبصره: در صورتی که تعداد پارکینگ‌های مورد نیاز به صورت اعشاری محاسبه گردید تعداد پارکینگ‌ها پس از گرد نمودن عدد برآورد شده بر طبق قواعد ریاضی ملاک عمل خواهد بود

۵- تأمین دسترسی واحدها و مراکز جهانگردی و پذیرایی

- کلیه تأسیسات ایرانگردی و جهانگردی و پذیرایی حداقل باید به یک معبر با عرض ۱۲ متر به بالا دسترسی داشته باشند.
- کلیه اراضی تأسیسات ایرانگردی و جهانگردی و پذیرایی با عملکرد ناحیه‌ای که مورد تفکیک قرار می‌گیرند، حداقل باید به یک معبر با عرض ۱۶ متر به بالا و یک معبر دوم با عرض کمتر دسترسی داشته باشند.

- کلیه اراضی تأسیسات ایرانگردی و جهانگردی و پذیرایی که با عملکرد شهری مورد تفکیک قرار می‌گیرند، حداقل باید به یک معبر ۲۴ متری به بالا و یک معبر دوم با عرض کمتر دسترسی داشته باشند.
- اخذ دسترسی هر نوع تأسیسات ایرانگردی و جهانگردی و پذیرایی از معابر شریانی عبور سریع مجاز نمی‌باشد.

۱۵-۴- ضوابط و مقررات تأسیسات و تجهیزات شهری

۱- استفاده‌های مجاز

احداث تأسیسات مربوط به شبکه‌های تصفیه آب شهر، مخازن ذخیره آب، تأسیسات مربوط به شبکه فاضلاب شهری، تأسیسات مربوط به شبکه دفع آبهای سطحی، تأسیسات مربوط به شبکه برق رسانی، پست برق، نیروگاه برق، تأسیسات مربوط به شبکه گازرسانی، ایستگاههای تقلیل فشار و تأسیسات مربوط به شبکه مخابرات مجاز است.

احداث تجهیزات شهری مانند پمپ بنزین و جایگاههای عرض سوخت و مخازن نفت ایستگاههای آتش نشانی، در داخل این کاربری مجاز است.

احداث و توسعه تجهیزات شهری در هر زمین و در هر نوع کاربری فقط برای رفع نیازمندیهای مجاز در همان زمین و کاربری با رعایت مقررات و ملاحظات ایمنی و حفاظتی و آیین‌نامه‌های مربوطه از سازمانهای ذیربط بر اساس مقررات قانونی مصوب مجاز است.

۲- استفاده‌های ممنوع

- احداث کشتارگاه، گورستان، محل دفن زباله، تصفیه‌خانه فاضلاب و ... در محدوده قانونی شهر مجاز نمی‌باشد.
- جانمایی و استقرار هرگونه کاربری غیر از تأسیسات و تجهیزات شهری در این اراضی ممنوع است.

۳- ضوابط تفکیک اراضی و احداث بنا

- حد نصاب تفکیک کاربری تأسیسات و تجهیزات شهری مقیاس محله‌ای ۵۰۰ مترمربع می‌باشد و در مقیاس ناحیه‌ای و منطقه‌ای ۱۰۰ مترمربع می‌باشد. (به استثنای پست برق و تأسیسات مخابراتی)
- در مقیاس شهر حد نصاب تفکیک تأسیسات و تجهیزات شهری توسط سازمان متولی تعیین می‌شود.
- احداث ساختمان‌های مربوط به تأسیسات و تجهیزات شهری فاقد محدودیت بوده و از ضوابط و دستورالعملهای فنی تبعیت می‌نماید، اما از جنبه شهری و هماهنگی با بافت باید به تأیید شهرداری برسد.
- ابعاد سطح اشغال و تراکم این ساختمانها تابع ضوابط و مقررات سازمان مربوطه است.
- ساختمانهای اداری و دفاتر تأسیسات شهری ترجیحاً در یک طبقه بوده و رعایت ضوابط بهداشتی و ایمنی در آنها الزامی است.

۴- پارکینگ

- به ازای هر ۱۰۰ مترمربع زمین، تأسیسات و تجهیزات شهری یک واحد پارکینگ مورد نیاز می‌باشد.

۱۶-۴- ضوابط و مقررات مربوط به تأمین فضاهای عمومی و خدماتی شهرها

اراضی با مالکیت دولتی و غیردولتی برای استفاده از مزایای ورود به محدوده خدماتی شهر و کسب اجازه قطعه‌بندی و تفکیک و ساختمان‌سازی پس از رعایت مقررات قانونی زمین شهری باید مفاد مصوبه ۱۳۶۹/۱۰/۳ شورایعالی شهرسازی و معماری ایران را رعایت نماید. این مصوبه به شرح زیر می‌باشد:

الف- نسبت به مازاد بر هزار مترمربع از هر قطعه زمین در شهرهایی که طبق آخرین سرشماری کمتر از ۲۰۰ هزار نفر جمعیت داشته‌اند، ۵۰ درصد و در سایر شهرها غیر از تهران ۵۵ درصد و در تهران ۷۰ درصد آن به معابر و تأسیسات و تجهیزات و خدمات عمومی و موضوع تبصره ۴ قانون تعیین وضعیت املاک واقع در طرحهای دولتی و شهرداریها^(۱) مصوب ۲۹ آبان‌ماه سال ۱۳۶۷ مجلس شورای اسلامی تعلق می‌گیرد.

تبصره: در صورتی که کاربریهای عمومی و خدماتی که طبق طرحهای توسعه شهری برای قطعات مزبور تعیین شده، بیش از سهم مقرر در این بند باشد مقدار اضافی در مقابل زمین معوض معادل که دارای کاربری خصوصی (مسکونی - تجاری - صنعتی) باشد واگذار خواهد شد. ب- معابر حاصل از تفکیک قطعات متعلق به شهرداری می‌باشد.

ت- مساحت و محل اراضی مربوط به تأسیسات و تجهیزات و خدمات عمومی مطابق طرحهای هادی و جامع و تفصیلی تعیین می‌شود و غیر از آنچه متعلق به شهرداری است به او واگذار می‌شود بقیه طبق قانون زمین شهری در اختیار وزارت مسکن و شهرسازی قرار می‌گیرد که طبق کاربریهای مصوب به دستگاههای بهره‌بردار تحویل دهند.

تبصره ۱: از کل ذخیره اراضی حاصل از اجرای این مصوبه برای معوض فضاهای خدماتی ۷۰٪ متعلق به شهرداری و ۳۰٪ متعلق به دولت است. تبصره ۲: وصول مازاد بر آنچه در این مصوبه قرار می‌گیرد مجاز نمی‌باشد.

ج- واگذاری اراضی دارای کاربری مسکونی و تجاری و صنعتی (خصوصی) که در اجرای این ضوابط و مقررات در اختیار شهرداری و دولت قرار گرفته جز به عنوان معوض تأسیسات و تجهیزات و خدمات عمومی ممنوع است.

د- تعیین اولویت در استفاده از اراضی معوض برای تأمین فضاهای عمومی و خدماتی به عهده کمیسیون موضوع آئین‌نامه اجرایی تبصره ۱۰ قانون برنامه اول توسعه اقتصادی - اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی است.

۱- تبصره ۴ قانون تعیین وضعیت املاک واقع در طرحهای دولتی و شهرداریها، در مواردی که کمیته زمین عوض در داخل محدوده‌های مجاز برای قطعه‌بندی و تفکیک و ساختمان‌سازی مسیر نباشد و احتیاج به توسعه محدوده مزبور طبق طرحهای مصوب توسعه شهری مورد تأیید مراجع قانونی قرار بگیرد، مراجع مزبور می‌توانند در مقابل موافقت با تقاضای صاحبان اراضی برای استفاده از مزایای ورود به محدوده توسعه و عمران شهر، علاوه بر انجام تعهدات مزبور به عمران و آماده‌سازی زمین و واگذاری سطوح لازم برای تأسیسات و تجهیزات و خدمات عمومی، حداکثر تا ۲۰ درصد از اراضی آنها را برای تأمین عوض اراضی واقع در طرحهای موضوع این قانون و همچنین اراضی عوض طرحهای نوسازی و بهسازی شهری به طور رایگان دریافت نمایند.

۵- مقررات مشترک و عمومی

۵-۱- شرایط ساختمان در زمینهای واقع در تقاطع شبکه‌های ارتباطی

از آنجا که تقاطع شبکه‌های ارتباطی به ویژه میدان‌ها جزء عناصر اصلی فضای شهری محسوب می‌شوند بنابراین ساختمان‌سازی در پیرامون آنها باید تابع ویژگیهای معینی باشند. این ویژگیهای معین در چارچوب تهیه طرحهای جزئیات شهرسازی تدقیق خواهند شد.

تا زمان تهیه طرحهای مذکور شرایط زیر به عنوان حداقل باید اجرا شود:

الف- ساختمانهای پیرامون تقاطع شبکه‌های ارتباطی با حداقل عرض ۲۰ متر باید به صورت هماهنگ و در پیوند با فضای باز تقاطع طراحی شوند.

ب- ارتفاع ساختمانها در چهارگوشه تقاطع مساوی باشد.

پ- پخ به صورت متقارن یا متجانس به کیفیتی پیش‌بینی شود که در مجموع منجر به انسجام فضایی تقاطع شود.

ت- مصالح نمای ساختمانها و فرم معماری آنها باید از ویژگی‌های هماهنگ و مطابق ضوابط برخوردار باشد.

ث- تراکم قطعات پلاکهای مشرف به تقاطعها و میدانها براساس حداکثر تراکم پلاکهای مذکور تأمین گردد.

ج- طرح قطعات مجاور میدان‌ها و تقاطع‌ها باید به تأیید کمیته فنی شهرداری بافق برسد.

۵-۲- مقررات مربوط به ارتفاع حصارها و دیوارها

از آنجا که نمای هر ساختمان به عنوان یکی از عناصر فضای شهری محسوب می‌گردد که جنبه عمومی دارد. ناگزیر برای هماهنگی در فضاهای عمومی شهری باید تا حد امکان تجانس و هماهنگی بین آنها بوجود آورد.

به منظور عدم ایجاد محدودیت برای طراحان این آیین‌نامه مقرر می‌نماید که در کاربریهای خدماتی به استثنای تجاری، ساختمانها از بر معبر عقب‌نشینی نمایند. میزان این عقب‌نشینی حداقل ۲ متر در عرض تمام پلاک یا حداقل ۱۰ درصد مساحت قطعه تفکیکی که با دیوار نرده‌ای از معبر عمومی جدا می‌گردد، می‌باشد. در صورت تهیه طرح مناسب معماری می‌توان از بخشی از این فضا به عنوان پارکینگ نیز استفاده نمود. این فضا سرباز بوده و نباید مسقف گردد.

دیوارها و حصارهای حیاط ساختمانها باید در طول معبر از هماهنگی و تجانس در ارتفاع، نوع مصالح و رنگ نما برخوردار باشند. در مورد حصارهای نرده‌ای، این حصارها باید سوگردان بوده و به صورت نرده روی سکوهایی به ارتفاع حداکثر ۱ متر احداث شود.

۵-۳- ضوابط مربوط به پارکینگ انتظار و مسیر سرویس در مورد ساختمانهای عمومی پر تردد

ساختمانهای عمومی پر تردد مانند مراکز آموزشی، مراکز درمانی، مراکز اداری، مراکز فرهنگی، مراکز تفریحی، مراکز مذهبی و غیره که در زمان معین تخلیه می‌شوند تا بوسیله سرویسهای ویژه، کارمندان خود را جابه‌جا نمایند باید از زمین خود در مجاورت معبر اصلی وسعتی را به عرض حداقل ۵ متر در طول بر معبر به این امر اختصاص دهد.

بدیهی است این فضا در مالکیت کاربری محاسبه شده و تحت مالکیت و جهت استفاده اختصاصی وی می‌باشد.

۴-۵- ضوابط مربوط به نماسازی موقت جهت ساختمانهای نیمه تمام و بناهای مخروبه

نظر به اینکه در محدوده خدماتی شهر بافق، زمینهای بایر، باغات و زمینهای زراعی پراکنده، بناهای مخروبه و غیر مناسب با وضع محل و یا ساختمانهای نیمه تمامی وجود دارند که عملیات ساختمانی آنها سالهاست متوقف بوده و منافی پاکی و زیبایی شهر و بر خلاف موازین شهرسازی می باشد، لذا در اجرای ماده ۱۱۰ قانون شهرداری، ضمن الزام مالکین زمین ها، بناها و ساختمانهای موصوف به کشیدن دیوار مجاور و مشرف به معابر عمومی یا مرمت ساختمان، که اجرای آن می باید مورد تصویب شورای شهر بافق قرار گیرد، از طرف شهرداری بافق به مالکین، متصدیان و یا متولیان موارد فوق الذکر، کتباً اخطار خواهد شد ظرف مدت دو ماه نسبت به زیباسازی منظر نازیبای محل موردنظر از طریق دیوارکشی مجاور معبر و یا مرمت بنای مخروبه و یا اجرای طرح نماسازی موقت با استفاده از مصالح سبک و مقاوم در مقابل عوامل جوی و قابل نصب برروی بدنه یا اسکلت ساختمان اقدام نمایند. در صورت مسامحه یا امتناع از این امر، طرح نماسازی موقت توسط شهرداری بافق تهیه و اجرا گردیده و هزینه آن طبق ماده ۱۱۰ قانون شهرداریها وصول خواهد شد.

۵-۵- اقدامات ساختمانی که نیاز به کسب مجوز ندارد

- اقدامات زیر از طرف متقاضیان در محدوده قانونی شهر بافق، احتیاج به مراجعه به شهرداری و کسب مجوز ندارد:
- الف- مرمت پشتبام از قبیل عایق کاری (قیرگونی و یا ایزوگام، پوشش آسفالت، اندود کاهگل، نصب موزاییک).
 - ب- تعویض موزاییک ساختمان و راه پله
 - پ- سفیدکاری و نقاشی و نصب کاشی.
 - ت- محوطه سازی در منازل و مجتمع های مسکونی اعم از احداث حوض یا استخر و هر نوع کف بندی، باغچه بندی مشروط به عدم حذف پارکینگ.
 - ج- نصب، تعمیر یا تعویض سرویسهای بهداشتی.
 - چ- تعویض در یا پنجره، مشروط به عدم تغییر در نظام فنی و معماری و کاربری ساختمان.
 - ح- لوله کشی آب، فاضلاب، گاز و نصب شوفاژ مشروط بر اینکه محل موتورخانه نیاز به احداث ساختمان جدیدی نداشته باشد.
 - احداث منبع گازوئیل زیر حیاط.
 - خ- حفر چاه فاضلاب و تخلیه آن.
 - د- احداث سرویس (دستشویی و توالت) مجزا از ساختمان به مساحت حداکثر ۲ مترمربع
 - ذ- تعویض یا ترمیم دیواری که بر اصلاحی نداشته باشد.
 - ر- رفع نواقص بهداشتی ساختمان، مشروط به عدم تغییر نظام فنی، معماری و کاربری ساختمان.

۶-۵- اضافه و کسر مساحت پلاکها و نحوه اقدام، به هنگام صدور پروانه و تفکیک

به لحاظ اینکه وظیفه شهرداری صدور پروانه ساختمانی در محدوده مالکیت که محل آن توسط مالک ارائه می گردد بوده و بررسی و اعلام نظر در مورد جابه جایی و اضافه طول و عرض و مساحت خارج از محدوده وظایف شهرداری می باشد، لذا در اینگونه موارد ضمن رعایت کاربری، عرض گذر و خطوط طرح تفصیلی، در محدوده ابعاد و مساحت سند مالکیت، پروانه

ساختمانی صادر خواهد شد. در این حالت چنانچه ابعاد و مساحت موجود، کمتر از ابعاد سند باشد، ابعاد و مساحت موجود ملاک عمل خواهد بود. بدیهی است چنانچه کسری ابعاد و مساحت به دلیل تعریض گذر باشد مقررات مربوطه در این زمینه ملاک عمل است. در موقع تفکیک اراضی نیز رعایت کاربری، عرض گذر و خطوط طرح تفصیلی الزامی می‌باشد.

۷-۵- بازدیدهای صدور پروانه و تفکیک

کلیه بازدیدهای شهرسازی تا اخذ مجوز فقط باید یکبار انجام شود. در صورتیکه بیش از ۶ ماه از زمان بازدید بگذرد، فقط اظهارنظر مجدد طرح تفصیلی و بر و کف کافی بوده و نیازی به بازدید محل نمی‌باشد. در مورد پایان ساختمان و عدم خلاف نیز فقط یکبار بازدید تا صدور مجوز کافی می‌باشد و در کلیه موارد بنا به تشخیص و دستور معاون شهرسازی و معماری، بازدید مجدد مجاز خواهد بود.

۸-۵- مقررات مربوط به بالکن و سایر پیش‌آمدگیها

الف- احداث پیش‌آمدگی بسته یا باز در خیابانها به شرط رعایت حریم سیمهای برق بلامانع است مشروط به آنکه عرض خیابان حداقل ۱۰ متر و قسمت پیش‌آمدگی از یک دهم عرض خیابان مجاور و حداکثر از ۱۵۰ سانتیمتر متجاوز نباشد.
ب- ارتفاع پیش‌آمدگی در حوزه مسکونی و تجاری ۴/۵ متر از کف گذر عمومی تعیین می‌شود.
پ- به منظور جلوگیری از اتلاف انرژی و تبادل حرارتی بین داخل و خارج ساختمان و همچنین جلوگیری از شدت تابش نور آفتاب، احداث کف پنجره به میزان حداقل ۳۰ سانتیمتر توصیه می‌گردد.

۹-۵- مقررات مربوط به پست برق

برای ساختمانهایی که مساحت کل آنها با محاسبه پارکینگ و زیرزمین از دو هزار مترمربع تجاوز نماید، احداث پست برق که محل آن به تأیید اداره برق بافق رسیده باشد الزامی است.

۱۰-۵- مقررات مربوط به نوع کاربری اراضی پلاکهایی که در دو یا چند کاربری واقع شده اند

در کلیه پلاکها و قطعاتی که در دو یا چند کاربری قرار گرفته اند به گونه ای که بخشی از سطح آنها در یک کاربری و بخشی دیگر از سطح آنها در کاربریهای دیگر قرار دارد چنانچه مساحت زمین کمتر از ۱۰۰۰ متر مربع باشد کاربری که بیشترین درصد از مساحت زمین را در بر گرفته است به عنوان کاربری کل پلاک مورد نظر قرار خواهد گرفت. در زمین های بالای ۱۰۰۰ متر مربع چنانچه حداقل مساحت بخش هایی از قطعه مورد نظر که در کاربری های مختلف قرار گرفته بیش از ۱۵۰ متر مربع مساحت داشته باشد رعایت کاربری پیشنهادی در طرح الزامی است.

۱۱-۵- مقررات مربوط به ایمنی عملیات کارگاهی

شهرداری باید مالکین و سازندگان ساختمان در شهر را ملزم به رعایت مفاد این بخش که در ارتباط با ایمنی عمومی در هنگام انجام عملیات ساختمانی اعم از ایجاد، تغییر و یا تخریب یک ساختمان می‌باشد، بنماید.

- ۱- قبل از شروع عملیات تخریب یا خاکبرداری با اطلاع و همکاری مؤسسات و سازمان‌های مربوطه، جریان برق، گاز، آب، بخار و سایر خدمات مشابه در ساختمان مورد تخریب باید قطع گردد. در مواردی که استفاده از خدمات مذکور لازم باشد، برقراری مجدد و موقت آن باید با موافقت مؤسسات مربوطه و رعایت مقررات ایمنی لازم انجام پذیرد.
- ۲- در حین اجرای عملیات ساختمانی، مهندسین ناظر ساختمان می‌باید موارد مربوط به تأمین ایمنی عمومی املاک مجاور، کارگران و تجهیزات کارگاه را رعایت نمایند. این مسأله مسئولیت‌های پیمانکاران و کارگران دیگر در قبال رعایت دستورات مهندس ناظر را نفی نمی‌کند.
- ۳- کلیه گواهی‌ها و اجازه‌های لازم به منظور انبار کردن مصالح در پیاده‌روها و خیابان‌ها و استفاده از آب و یا دیگر تسهیلات عمومی و همچنین انبار کردن و نگهداری مواد قابل اشتعال و انفجار، باید قبل از انجام توسط مالک ساختمان از مراجع ذیربط اخذ گردیده باشد.
- ۴- قبل از شروع هر گونه عملیات ساختمانی می‌باید پیاده‌روها و معابر عمومی مجاور آن در طول مدت عملیات (در صورت بلامانع بودن) محدود یا مسدود شود، در غیر اینصورت طوری حفاظت شود که به کسی صدمه وارد نیاید.
- ۵- هنگامی که خطری ناشی از عملیات ساختمانی متوجه رفت و آمد اتومبیل‌ها در مسیر معابر عمومی باشد یک یا چند مورد از موارد زیرین باید به منظور کنترل ترافیک به کار گرفته شود:
 - گماردن یک یا چند نگهبان با پرچم یا علائم اعلام خطر.
 - نصب علائم آگاهی دهنده.
 - ایجاد حصار.
 - استفاده از وسایل کنترل مسیر راهنمایی.
 - نصب چراغهای چشمک‌زن یا علائم درخشان در فاصله مناسبی از محوطه خطر.
- ۶- کلیه فضاهای باز از قبیل چاههای آسانسور، فضاهای پله‌کانه‌ها، محلهای پیش‌بینی شده برای عبور لوله‌های تأسیساتی و کابل‌های برق و غیره می‌باید تا زمان پوشیده شدن یا نصب موانع اصلی با نرده‌های مستحکم یا پاخورهای چوبی به خوبی محافظت گردند.
- ۷- کلیه راه‌پله‌ها و قسمتهای دیگر ساختمانهای تحت تخریب و یا در حال ایجاد و تعمیر، هنگامیکه کارگران مشغول کار هستند باید به طور مناسبی روشن گردد.
- ۸- ساختمان یا قسمتهای ساخته شده‌ای از آن نباید در شرایطی که ایمنی عمومی را به خطر می‌اندازد، رها شوند.
- ۹- حفاری در معابر عمومی و خیابانها می‌باید به طور مناسبی حصارکشی شده و چراغها و علائم آگاهی دهنده باید روی هر قسمت از چنین حفاری تعبیه گردد. پر کردن چنین خاکبرداری‌هایی باید با رعایت اصول فنی باشد.
- ۱۰- در هنگامی که به علت گودبرداری خطری متوجه پایداری بناها، پیاده‌روها، دیوارها و یا سایر سرویسهای مجاور محل گودبرداری بشود، باید ایمنی آنها بوسیله شمع و مهار کردن ساختمانها و شمع‌کوبی زیر پایه‌ها به طور مطمئن تأمین گردد و این عوامل حفاظتی باید تا رفع خطر به طور مرتب بوسیله اشخاص ذیصلاح بازدید گردد.
- ۱۱- چنانچه کارگر یا کارگرانی در عمق زیاد مشغول حفاری باشند، باید شرایط ایمنی لازم از قبیل اقدامات احتیاطی جهت جلوگیری از ریزش بدنه، هوادهی کافی و ایجاد روشنایی و غیره جهت آنان فراهم گردد.
- ۱۲- داریست و اجزاء تشکیل دهنده آن باید ظرفیت پذیرش حداقل ۴ برابر بار موردنظر را بدون ایجاد اشکال دارا باشند.

- ۱۳- اطراف جایگاه داربست‌هائیکه در ارتفاع بیش از ۴ متر از زمین یا کف قرار دارند به استثنای قسمتی که برای عبور کارگر یا حمل مصالح اختصاص داده می‌شود، باید با حفاظ مناسب که به طور محکم به جایگاه مهار شده باشد، محصور شود. ارتفاع این حفاظ نباید از یک متر کمتر و از یک متر و بیست سانتیمتر بیشتر باشد.
- ۱۴- وقتی که برای رسیدن به طبقات، قبل از ایجاد راه‌پله از نردبان استفاده می‌شود و یا هر نردبانی که در عملیات ساختمانی مورد استفاده قرار می‌گیرد می‌باید حداقل یک متر از کفی که جهت رسیدن به آن مورد استفاده قرار می‌گیرد بلندتر باشد.
- ۱۵- مصالح و تجهیزات مورد لزوم در عملیات ساختمانی باید طوری انبار و جایگزین گردند تا ایجاد خطر برای عموم یا ساختمانهای مجاور نکنند.
- ۱۶- مصالح و یا تجهیزات انبار شده در ساختمان، پیاده‌روها یا سرپوشیده‌ها و چوب‌بستها می‌باید طوری قرار گیرند که در هیچ قسمت از آنها تولید باری اضافه بر باری که در طرح برای آن در نظر گرفته شده است ننموده و به ایمنی و عملیات ساختمانی لطمه نزنند.
- ۱۷- مصالح ساختمانی در جریان تخریب و یا به هنگام احداث ساختمان نایستی به صورت آزاد پایین و یا به اطراف دیوارهای خارجی ساختمان ریخته شوند.
- ۱۸- مصالح ساختمانی باید در جایی انبار شوند که موجب بروز حوادث ترافیک نگردیده و محوطه انباشتن مصالح باید بوسیله چراغ قرمز یا احتیاط مشخص گردد.
- ۱۹- هیچگونه مصالح و یا تجهیزات ساختمانی نباید روی سطح خیابان یا سایر معابر عمومی انبار شود مگر آنکه قبلاً اجازه چنین کاری اخذ گردیده باشد.
- ۲۰- کارگرانی که در ارتفاع بیش از سه متر کار می‌کنند و احتمال سقوط آنها می‌رود باید مجهز به کلاه ایمنی، کمربند حفاظتی و طناب نجات باشند و کلیه اقدامات احتیاطی برای جلوگیری از سقوط آنها به کار برده شود.

۱۲-۵- راههای خروج اضطراری

- ۱- هدف از این بخش از آیین‌نامه، ارائه ضوابط و مقرراتی در زمینه ایجاد امکان خروج سریع از محوطه خطر و تأمین ایمنی افراد در مواقع بروز خطرات ناشی از آتش‌سوزی، زلزله، انفجار و خسارات ناشی از بمبارانهای هوایی می‌باشد.
- ۲- راههای خروج اضطراری به ویژه راه‌پله‌ها که از نقطه نظر ایمنی در مواقع اضطراری از مهمترین قسمتهای ساختمان می‌باشد و در آتش‌سوزی و انفجار، امکان مسدود شدن یا غیر قابل استفاده بودن آن و ایجاد سانحه وجود دارد، ضروری است حتی‌الامکان در انتهای راهروها قرار گیرند.
- ۳- راه‌پله‌ها باید به ترتیبی طراحی گردند که هیچگاه بیش از دو طول یکسر پلکان پشت سر هم قرار نگیرد.
- ۴- موقعیت قرار گیری پله باید به نحوی باشد که فرار از تمام قسمتهای هر طبقه به آسانی ممکن باشد.
- ۵- پاگردها باید به اندازه کافی عریض و حداقل به اندازه طول یک پله باشد.
- ۶- چنانچه فاصله مرکز دورترین قسمت ساختمان در هر طبقه تا لبه راه‌پله بیش از ۳۰ متر باشد باید برای ساختمان راه‌پله دیگری در نظر گرفته شود.
- ۷- در ساختمانهای چهار طبقه به بالا با اشغال بیش از ۵۰ نفر در طبقات بالاتر از طبقه اول یا دارا بودن ۲۵ اتاق در طبقات بالاتر از اول یا دارا بودن سطحی بیش از ۹۰۰ مترمربع در طبقات، علاوه بر راه‌پله اصلی، یک راه‌پله فرار نیز مورد نیاز است. پله

- فرار می‌تواند در خارج ساختمان نیز قرار گیرد به شرطی که مسقف باشد و برف و باران و یخبندان سطح پله‌ها و پاگردها را نپوشانده و اطراف پله‌ها نیز باید به وسیله نرده‌هایی با حداقل ارتفاع یک متر پوشانده شود.
- ۸- در محاسبه ظرفیت راه‌های خروج لازم است ظرفیت جمعیت یک طبقه (براساس بیشترین جمعیت طبقات) در نظر گرفته شود. این محاسبه باید براساس بیشترین نفراتی که در مواقع مختلف ساختمان را اشغال می‌کنند انجام گیرد (در ساختمان‌هایی که مراجعه کنندگانی دارند، تعداد آنها براساس هر ۵ مترمربع سطح، یک نفر محاسبه می‌شود).
- ۹- ظرفیت عرض راهروهایی که به راه فرار منتهی می‌شوند باید براساس ۷۵ نفر برای هر واحد عرض، محاسبه گردد.
- ۱۰- حداقل عرض بقیه راهروهای عمومی که به عنوان راه خروج در موقع آتش‌سوزی استفاده می‌شوند و به راه خروج اصلی منتهی می‌گردند در ساختمان‌های چهارطبقه و بیشتر و یا اشغال بیش از ۵۰ نفر در طبقات و در سالن‌های عمومی با گنجایش بیش از ۲۵۰ نفر، ۱۴۰ سانتیمتر و در ساختمان‌های دیگر برابر ۱۰۰ سانتیمتر می‌باشد.
- ۱۱- برای سالن‌هایی که بیش از ۳۰۰ نفر گنجایش داشته باشند باید حداقل دو راه خروجی در نظر گرفته شود و برای هر ۲۵۰ نفر اضافی در هر طبقه یا بالکن یک خروجی اضافی پیش‌بینی گردد.
- ۱۲- حداکثر ارتفاع پله در راه‌پله‌های عمومی نباید بیش از ۲۰ سانتیمتر و عرض آن کمتر از ۲۳ سانتیمتر باشد و حداقل عرض پله در پله‌های گرد در باریکترین قسمت نباید کمتر از ۱۰ سانتیمتر در نظر گرفته شود.
- ۱۳- عرض راه‌پله در راهروهای عمومی نباید در جهت راه فرار کم شود.
- ۱۴- درهای راه خروج باید در جهت راه خروج باز شوند. هیچ قسمت دری برای خروج اضطراری نباید کمتر از ۶۵ سانتیمتر و بیشتر از ۱/۲۰ سانتیمتر باشد.
- ۱۵- نرده‌ها، جان‌پناه‌ها و حصارها باید تحمل یک نیروی افقی و عمودی معادل ۷۵ کیلو در متر طول رداشته باشند.
- ۱۶- هیچگونه مانعی نباید در مسیر راه‌های فرار اضطراری، پله‌ها، درهای خروجی عمومی و راهروهای عمومی که به راه‌های فرار منتهی می‌شود وجود داشته باشد.
- ۱۷- احداث پله در طول راهروها در محل رفت و آمد در مؤسسات عمومی ممنوع است.
- ۱۸- در قفسه پله ساختمان‌های بزرگ (ساختمان‌های از چهار طبقه به بالا و یا اشغال بیش از ۵۰ نفر در طبقات و یا دارا بودن ۲۵ اتاق در طبقات بالاتر از اول یا داشتن متجاوز از ۹۰۰ مترمربع سطح زیربنا) باید یک لوله سراسری آب جهت مواقع آتش‌سوزی نصب شود و این لوله در هر طبقه به یک جعبه کامل آتش‌نشانی و یا لوله‌های ویژه آتش‌نشانی که روی قرقره مخصوص قرار دارند متصل باشند.
- ۱۹- آسانسور و پله رزرو به هیچ عنوان نباید به منظور راه خروج اضطراری استفاده گردند.
- ۲۰- راه‌های خروج اضطراری باید با علائم خروجی به زبان فارسی و با حداقل ارتفاع ۱۵ سانتیمتر مشخص گردند، که به راحتی قابل تشخیص و دید باشد.

۱۳-۵- مقررات مربوط به زلزله

رعایت ضوابط و مقررات زیر برای کلیه ساختمان‌های شهر بافق 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:

- ۱- با توجه به این امر که نیروها با ارتعاشات ناشی از زلزله از طریق خاک زیر ساختمان به ساختمان منتقل می‌گردد، لذا ضروری است در محاسبات مربوط به سازه ساختمانها، مقاومت خاک و تحمل زمین و اصول فنی و اجرایی پی‌سازی و کرسی چینی و چگونگی اتصال صحیح پی‌ها و کرسی چینی‌ها به دیوارها و پوشش‌ها رعایت گردد.
- ۲- اجرای ساختمانها باید منطبق بر مشخصات عمومی فنی ارائه شده از سوی معاونت برنامه ریزی یا مؤسسه تحقیقات و استاندارد و آیین‌نامه‌های ایستایی و محاسبات فنی صورت پذیرد.
- ۳- یکپارچگی ساختمان باید در اجرا مورد دقت قرار گرفته و به طور کلی دیوارهای ساختمانهای آجری باید به یکدیگر به گونه‌ای اتصال یابند که در تکانهای افقی از هم جدا نشوند.
- ۴- اتصال سقفها به دیوارها باید منطبق بر اصول فنی باشد.
- ۵- اضافه نمودن یک یا چند طبقه به بالای ساختمانهای موجود در صورتی که ابعاد ستونها و دیوارها و مقاومت پی‌ها در طبقات پایین کافی نباشد در مقابل زلزله ایمنی نداشته و باید با تقویت کامل آنها همراه باشد.
- ۶- 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.
- ۷- در ساختمانهای بلند ستونهای جانبی باید به گونه‌ای انتخاب شوند که در اثر ایجاد نیروهای محوری زیاد در آنها و بروز لنگرهای واژگونی در ساختمانها کمانه نکرده و نشکنند.
- ۸- خاک زیر ساختمان باید به صورت یکنواخت و با مقاومت یکسان درآید زیرا در صورتی که قسمتی از آن برروی خاک سفت و مقاوم و بخش دیگر برروی خاک نرم یا دستی قرار گیرد، ساختمان در اثر ارتعاشات ناشی از زلزله به صورت غیر یکنواخت نشست کرده و تنشهای اضافی موجب فروریزی ساختمان می‌گردد.
- ۹- از قراردادن ناودان چدنی یا لوله‌های هواکش و دودکش‌ها و امثال آنها در داخل ستونها یا قسمتهای نامناسب دیوارها خودداری گردد، زیرا این امر موجب می‌شود که اتصالات و مقاومت کافی آنها از بین رفته و در اثر نیروهای وارده زلزله متلاشی گردند.
- ۱۰- طرحهای معماری ارائه شده به شهرداری باید همراه با نقشه‌های سازه بوده و به دقت توسط شهرداری مورد بررسی قرار گیرد. به علاوه شهرداری باید از مهندسین ناظر معمار یا سازه بخواهد که نظارت مستمر بر حسن اجرای کلیه عملیات مربوطه، به ویژه در امر استفاده از مصالح چسبنده (مانند سیمان) و پیوند دهنده (مثل جوش) و رعایت مرغوبیت مصالح و اجرای فنی داشته باشند تا ضریب ایمنی ساختمان در مقابل زلزله بالا رود.
- ۱۱- شهرداری باید با توجه به سیستم کنترل پروژه‌ها از نظر ایمنی در مقابل زلزله، سازندگان ساختمانهای کوچک را از این نظر راهنمایی و کنترل نماید. بعلاوه با آموزش مردم برای مقابله با خطرات زلزله در مراکز آموزش و وسایل ارتباط جمعی، پیامدهای آنرا به حداقل برساند. همچنین توصیه می‌نماید، سمینارهای آموزشی با نمایش فیلم و با استفاده از تجربیات پیمانکاران، معماران، مهندسین مشاور و سایر دست‌اندرکاران برای آشنایی مردم در برابر مقابله با خطرات ناشی از زلزله برگزار کنند.

۶- ضوابط ساختمانی

۶-۱- محل استقرار بنا

- ماده ۱- بنا، در محدوده‌ای از قطعه به نام پوسته بنا احداث می‌گردد.
- ماده ۲- پوسته احداث بنا محدوده‌ای از قطعه می‌باشد که از نظر سطح وسیعتر از سطح اشغال مجاز بنا در طبقه همکف بوده و انعطاف‌پذیری استقرار بنا در زمین را به لحاظ تأمین نور و جهت‌گیری مناسب افزایش می‌دهد.
- ماده ۳- پوسته احداث بنا در قطعات واقع در منطقه تراکم متوسط ۷۰ درصد قطعه و در منطقه با تراکم کم ۶۰ درصد قطعه است.

۶-۲- ضوابط مربوط به نمای ساختمان

- ماده ۱- در ساختمانهایی که دیوارهای آنها به هم چسبیده است ارتفاع ساختمانها حداقل امکان با هم مساوی باشد و حداکثر به اندازه نیم طبقه اختلاف داشته باشند.
- ماده ۲- احداث ناودان و هواکش بر جداره خارجی نما که قابل رویت باشد ممنوع می‌باشد.
- ماده ۳- نصب وسایل تهویه مطبوع (کولر و چیلر و غیره) در بام، که از شوارع قابل رویت باشد ممنوع است. این گونه تجهیزات باید در جبهه‌ای که قابل رویت نیست نصب شده مگر در فضاهای محصور تعبیه گردد.
- ماده ۴- نمای دست‌انداز (جان‌پناه) و بدنه ساختمان باید با مصالح نمای ساختمان هماهنگ باشد.
- ماده ۵- استفاده از سقف شیبدار، آردواز و مانند آن در احداث بناها ممنوع است.
- ماده ۶- نماسازی بناها منطبق بر معماری بومی و اقلیمی منطقه صورت پذیرفته و در آن از استفاده از مصالح غیر بومی پرهیز گردد.
- استفاده از ابزار سیمانی (نمای رومی و...) شیشه‌های انعکاسی (آئینه‌ای) و سنگ‌های تیره و ابری و رنگ‌های تند ممنوع می‌باشد. پیشنهاد می‌شود که نمای ساختمان‌ها از آجر نما ۵-۳ سانتیمتری، اندود سیمان، سنگ‌های نمای به رنگ روشن، اندود کاهگل و مانند آن استفاده گردد.
- ماده ۷- به هنگام نصب تابلوهای واحدهای تجاری و یا خدماتی رعایت هماهنگی در اندازه و پیش‌آمدگی آنها الزامی است.

۶-۳- ضوابط مربوط به ارتفاع ساختمان

- ماده ۱- حداکثر ارتفاع ساختمان برای دو طبقه روی زیرزمین ۸.۲ متر و برای دو طبقه روی پیلوت ۹.۴ متر از معبر خواهد بود.
- ماده ۲- حداکثر ارتفاع مجاز هر طبقه ۳/۵ متر از کف تا کف طبقه فوقانی می‌باشد.
- ماده ۳- ساختمان‌های بیش از ۴ طبقه باید به آسانسور مجهز گردد و برای آن پله فرار به صورت باز تعبیه گردد. چنانچه پله اصلی به شکلی که شرایط و ایمنی پله فرار را دارا باشد طراحی گردد با تأیید کمیته فنی شهرداری نیاز به پله فرار نخواهد بود.

۶-۴- ضوابط مربوط به پیش‌آمدگی بنا

- ماده ۱- پیش‌آمدگی بنا در گذر از بر اصلاحی محاسبه شده ولو اینکه برخی از ساختمانها از این بر تجاوز کرده باشند.
- ماده ۲- احداث هر گونه بالکن در محدوده مجاز استقرار زیربنا در پلاک مجاز است.

- ماده ۳- احداث تراس یا بالکن که تا ارتفاع ۱/۲۰ آن با مصالح کدر و غیر شفاف پوشیده شود (آجر مشبک - شیشه‌های کدر) و بدون پیش‌آمدگی نسبت به حد ساختمان بوده و از کف معبر ۳/۵۰ متر ارتفاع داشته باشد بلامانع است.
- ماده ۴- پیش‌آمدگی روی پخ دو گذر در محدوده سند مالکیت، به میزان حداکثر یک و نیم متر عمود بر پخ و به شرط رعایت ۳/۵ متر ارتفاع از کف پیاده‌رو بلامانع است.
- ماده ۵- برای پیش‌آمدگی بنا استعلام از شرکت برق منطقه‌ای الزامی است.
- ماده ۶- حداکثر پیش‌آمدگی سنگ زیربنا در کلیه گذرها ۵ سانتی‌متر می‌باشد.
- ماده ۷- در محاسبه سطح زیربنای مفید ساختمان، بالکنهای سه طرف بسته دو سوم زیربنا دو طرف بسته یک دوم زیر بنا و یک طرف بسته یک سوم زیربنا محاسبه می‌گردد.
- ماده ۸- پیش‌آمدگی آخرین سقف ساختمان، به عنوان باران گیر، جزء زیربنا محسوب نمی‌گردد.
- حداکثر پیش‌آمدگی ساختمان به عنوان باران گیر، به میزان ۴۰ سانتی‌متر بلامانع می‌باشد.
- ماده ۹- حداکثر پیش‌آمدگی برای احداث بالکن برحسب نوع گذر به شرح ذیل است:
- در گذرهای کمتر از ۸ متر احداث بالکن مجاز نمی‌باشد.
 - در گذرهایی که فاقد پیاده رو هستند احداث بالکن ممنوع می‌باشد.
 - در گذرهای بین ۸ تا ۱۰ متر حداکثر پیش‌آمدگی ۸۰ سانتی‌متر می‌باشد.

۷- ضوابط گذر بندی و توسعه معابر

- ماده ۱- از زمان تصویب و ابلاغ طرح تفصیلی، رعایت ضوابط و مقررات برای معابر به هنگام صدور جواز احداث بنا و یا تفکیک الزامی است.
- ماده ۲- برای کلیه راههای پیشنهادی طرح تفصیلی که در نقشه‌های شبکه دسترسی مسیر آن مشخص شده است شهرداری موظف به تهیه نقشه‌های اجرایی با توجه به قوانین ملکی می‌باشد.
- ماده ۳- مسیرهای پیشنهادی طرح تفصیلی که نیاز به تعریض، بازسازی و یا احداث می‌باشند می‌تواند براساس نمونه‌های مقاطع عرضی پیشنهادی اجرا شود.
- ماده ۴- عرض خیابانها و معابر اصلی در نقشه‌ها و گزارش طرح تفصیلی مشخص شده و رعایت آن از سوی شهرداری الزامی است.
- ماده ۵- شبکه دسترسی محلی (خیابانهای محله‌ای فرعی) که تعریض و یا احداث آن بر روی نقشه‌ها مشخص نگردیده است به منزله آن است که این معابر تعریض و یا احداث نمی‌شوند. اما چنانچه تعریض آنها به دلایلی خاص ضرورت داشته باشد رعایت حداقل عرض معبر به میزان ۶ متر الزامی است. عقب‌نشینی بناهای مجاور با عرض ۳ متر از محور وسط معبر محاسبه خواهد شد.
- ماده ۶- در کلیه مواردی که عرض ثابتی گذر بیشتر از عرض نقشه تفصیلی باشد، عرض ثابتی ملاک عمل می‌باشد.
- ماده ۷- در مواردی که در طرح تفصیلی ضمن قید عرض، کلمه "موجود" نیز اشاره شده باشد (مانند خیابان ۱۶ متری موجود) ولی عرض قید شده با عرض موجود در محل اندک تفاوتی داشته باشد (کمتر از ۵۰ سانتی‌متر) همان عرض موجود در محل ملاک عمل خواهد بود.

ماده ۸- در مواردی که عرض قید شده در طرح تفصیلی از عرض ثبتي گذر بیشتر باشد، عرض قيد شده در طرح تفصیلی ملاک عمل بوده و نحوه تعريض آن از طرفين خواهد بود مگر در مواردی که به تاييد کمیته فنی شهرداری بافق رسیده باشد.

تبصره: در مواردی که نحوه تعريض در گذر از یک طرف تعیین شده باشد، ملاک عمل طرح تفصیلی خواهد بود.

ماده ۹- در تعريض کوچه‌های پیشنهادی نقشه تفصیلی از مرز مشترک قطعات، در صورتیکه زمینهای یک سمت کوچه تماماً بایر بوده و یا بیش از ۸۰ درصد ساخته نشده باشد، عرض پیشنهادی از همان سمت منظور گردد تا موجب تخریب ساختمانها نشود.

ماده ۱۰- در ضوابط تأمین دسترسی در پلاکهایی که در حوزه مسکونی و در طرفين کمربندی پیرامونی شهر قرار دارند چنانچه ملک در جوار یک خیابان یا کوچه جانبی قرار داشته باشد، تأمین دسترسی از طریق آن خیابان یا کوچه جانبی خواهد بود.

ماده ۱۱- چنانچه در ماده ۱۰ امکان تأمین دسترسی از طریق گذر دیگر نباشد، دسترسی سواره به پلاکهای فوق داده نشده و پروانه ساختمان با رعایت بر عرض بزرگراه و استفاده از دسترسی پیاده صادر خواهد شد.

تبصره: در مواردی که اجرای مواد ۹، ۱۰ و ۱۱ با اشکال مواجه گردد موضوع از مشاور تهیه کننده طرح استعلام گردد.

ماده ۱۲- احداث بن‌بست با طول بیش از ۱۵۰ متر مجاز نمی‌باشد.

ماده ۱۳- چنانچه معابر بن‌بست بیش از ۵۰ متر طول داشته باشند در انتهای معبر احداث یک دور برگردان به صورت دایره یا مستطیل الزامی است. در صورتی که دور برگردان به صورت مستطیل باشد حداقل عرض مستطیل ۱/۵ برابر عرض معبر خواهد بود. در صورتی که دور برگردان به صورت دایره در نظر گرفته شود حداقل شعاع دایره ۴ متر بیشتر از عرض بن‌بست خواهد بود.

ماده ۱۴- طول گذر معبر بن‌بست از اولین تقاطع با معبر بن‌باز محاسبه می‌گردد.

ماده ۱۵- حداقل عرض معابر محله‌ای در تفکیک اراضی برحسب طول معبر به شرح جدول زیر می‌باشد

ماده ۱۶- ارتباط گذر دسترسی باید از خیابان با عرض کمتر صورت گیرد و انتهای دیگر آن در محل تقاطع با خیابان اصلی به صورت بن‌بست درآید.

ماده ۱۷- به هنگام احداث و یا توسعه معابر رعایت شعاع قوس در تقاطعها برحسب عرض راه با رعایت جدول شماره ۸ الزامی است.

جدول شماره ۸: حداقل عرض معابر محله‌ای در تفکیک اراضی

نوع گذر	طول گذر (متر)	حداقل عرض (متر)	توضیحات
گذر بن‌باز	کمتر از ۲۰ متر	۶ متر	_____
	از ۲۰ تا ۵۰ متر	۸ متر	_____
	از ۵۱ تا ۱۰۰ متر	۱۰ متر	_____
	از ۱۰۱ تا ۳۰۰ متر	۱۲ متر	_____
	از ۳۰۱ تا ۵۰۰ متر	۱۴ متر	_____
	از ۵۰۱ متر به بالا	۱۸ متر	_____
گذر بن‌بست	تا ۵۰ متر	۶	پیش بینی دور برگردان الزامی است
	۵۱-۱۰۰	۸	_____
	۱۰۱-۱۵۰	۱۰	_____

جدول شماره ۹: حداقل شعاع قوس (R) در تقاطع های قائمه

عرض خیابان (متر)	۶	۸	۱۰	۱۲	۱۴	۱۶	۱۸	۲۰	۲۴	۳۲	۴۵
۴۵	*	*	*	*	*	۱۲	۱۲	۱۲	۱۵	۱۵	*
۳۲	*	*	۱۰	۱۰	۱۰	۱۲	۱۲	۱۲	۱۵		
۲۴	*	*	۸	۱۰	۱۰	۱۲	۱۲				
۲۰	۶	۸	۸	۱۰	۱۰	۱۲					
۱۸	۶	۸	۸	۸	۱۰						
۱۶	۶	۸	۸	۸							
۱۴	۶	۶	۸								
۱۲	۶	۶									
۱۰	۶										
۸	۴/۵	۴/۵									

ماده ۱۹- در صورتی که شبکه راهها بوسیله کارشناس ذیصلاح ترافیک انجام شود ضوابط فوق می تواند مورد جرح و تعدیل با نظر کارشناس ترافیک قرار گیرد.

ماده ۲۰- ضوابط و مقررات پخ

مقررات و ضوابط مربوط به پخ در تقاطع ها با توجه به واقع بودن در بافت پر و موجود و یا بافت جدید به شرح زیر است و از این پس این ضوابط و جداول جایگزین کلیه ضوابط و بخشنامه های قبلی مربوط به پخ ها می گردد.

۱- پخ دو کوچه که هر دوی آنها طبق ضوابط و مقررات شهرسازی ماشین رو نیست (عرض کمتر از ۶ متر) به طول ثابت یک متر در طرفین تقاطع تعیین می گردد. بدیهی است حداقل طول پخ نباید از یک متر کمتر باشد.

۲- پخ دو گذر که یکی از آنها طبق ضوابط شهرسازی ماشین رو می باشد (بیشتر از ۶ متر) و دیگری که ماشین رو نیست (کمتر از ۶ متر) به طول ثابت ۱/۵ متر تعیین می گردد.

۳- طول پخ تقاطع دو گذر در صورت احراز شرایط زیر بدون توجه به زاویه تقاطع به صورت ۰/۱ مجموع عرض دو گذر تعیین می گردد.

الف- داخل محدوده خدمات شهری باشد.

ب- حداقل عرض یکی از دو گذر از ۲۰ متر کمتر باشد (به استثناء موارد مندرج در بندهای ۱ و ۲).

پ- هیچ یک از گوشه های تقاطع براساس طرح تفصیلی و طرح اجرایی تعیین پخ نشده باشد (چه در پروانه و چه در اجرا) بدیهی است چنانچه شرایط فوق احراز نگردد می بایستی پخ با توجه به دیگر ضوابط این دستورالعمل تعیین گردد.

ت- در بافت پر، طول پخ در تقاطع دو گذر که یکی از آنها بلوار (دارای رفوژ) و دیگری با عرض کمتر از بیست متر باشد، نصف عرض بلوار ملاک عمل می باشد.

۴- پخ تقاطع دو گذر که هر دو ماشین رو و عرض آنها کمتر و یا مساوی با ۴۰ متر می باشد، طبق جداول چهارگانه شماره ۷ و با توجه به زاویه تقاطع تعیین می گردد.

- ۵- پخ خیابان به عرض ۳۰ متر و بیشتر با شبکه‌های ۴۵ متری شریانی درجه یک و دو توسط واحد فنی شهرداری (ضمن رعایت حداقل طول پخ در جدول شماره ۷) تهیه و جهت تصویب به کمیسیون ماده پنج ارسال شود.
- ۶- در تقاطع‌های گذرهای کمتر از ۳۰ متر یا شریانی دارای کندرو، طول پخ با توجه به عرض کندرو از روی جدول شماره ۷ و یا با توجه به بند ۳ همین دستورالعمل تعیین می‌گردد.
- ۷- پخ یک گذر با حرایم (خطوط انتقال نیرو و مسیل‌ها، لوله‌های گاز و نفت و ...) مشروط بر آنکه داخل آن خیابانی در نظر گرفته نشده باشد (نسبت به طرح تفصیلی) براساس تقاطع خیابانی مفروض به عرض ۱۲ متر که در داخل حریم قرار گرفته می‌شود با خیابان متقاطع با توجه به زاویه تقاطع از جداول چهارگانه ارائه شده و با توجه به بند ۳ همین دستورالعمل تعیین گردد، در غیر این صورت طبق بند ۱۰ این دستورالعمل عمل شود.
- ۸- در مورد تقاطع‌های بیش از ۴ شاخه می‌بایست طرح اجرایی توسط واحد فنی شهرداری تهیه و پس از تصویب در کمیسیون ماده ۵ عمل گردد.
- ۹- در صورتی که مساحت مثلث متساوی‌الساقین که براساس پخ جداول پیوست تعیین شده است از فضای ثبتی میدان یا تقاطع کمتر باشد، حدود ثبتی به جای پخ ملاک عمل قرار گیرد.
- ۱۰- چنانچه تعیین پخ به هر شکل (به دلیل تداخل پخ‌ها با اختلاف دوگذر یا موارد استثنایی دیگر) مقدور نباشد، موضوع توسط واحد فنی شهرداری بررسی و طرح لازم برای آن تهیه گردد و جهت تصویب به کمیسیون ماده ۵ ارسال شود.
- ۱۱- در مورد پخ دوربرگردان‌ها به علت آنکه وجود دوربرگردان دلیل عدم دسترسی سواره به خیابان اصلی مربوطه می‌باشد، لذا گذرهای مربوط به آن گذر عابر پیاده تلقی و نیازی به احداث پخ ندارد.
- ۱۲- طول پخ کوچه‌هایی که توسط پله با معبر دیگر تقاطع دارند: در مواردی که کوچه‌هایی توسط پله با معبر دیگری تقاطع دارند، طول پخ ۱:۵ عرض معبر کوچکتر و ملاک عمل خواهد بود.
- ۱۳- پخ ملاک عمل تقاطع‌هایی که دارای طرح اجرایی می‌باشد: پخ‌های واقع در محل تقاطع گذرها که دارای طرح اجرایی بوده و طرح مذکور در کمیسیون رسیدگی به طرح‌ها مورد تأیید قرار گرفته باشد ملاک عمل است.
- ۱۴- جهت تعیین پخ معابر با عرض کمتر از ۱۰ متر با گذرهای بیش از ۲۰ متر، گذر اصلی ۱۲ متر در نظر گرفته می‌شود.
- ۱۵- در صورتی که اتصال معابر با گذرهای بیش از ۲۰ متر قطع باشد و در واقع اتصال سواره نداشته باشند، عرض پیاده‌رو گذر اصلی ملاک عمل قرار می‌گیرد.
- ۱۶- جهت تعیین پخ تقاطع خیابان‌های شریانی، که واجد باند کندرو هستند، با خیابان‌های جمع و پخش کننده ناحیه‌ای و محله‌ای که صرفاً باند کندرو آن قطع شده و باند تندرو به حرکت خود ادامه می‌دهد، براساس تقاطع خیابان جمع و پخش کننده با خیابان ۱۲ متری (عرض باند کندرو خیابان شریانی) از جداول زیر استخراج گردد.
- ۱۷- در تقاطع ۴ شاخه چنانچه بزرگترین پخ بر مبنای نقشه ثبتی یا پروانه صادره از یک دهم مجموع عرض دو گذر بزرگتر باشد، طول پخ مزبور ملاک تعیین پخ گوشه‌های دیگر نیز قرار خواهد گرفت. بدیهی است پروانه‌هایی که قبل از ابلاغ این مصوبه با توجه به ضوابط قبلی صادر گردیده و همچنین طرح‌های مصوب اجرایی، از این مصوبه مستثنی می‌باشد.

جدول شماره ۱۰: جدول میزان پخ برای زاویه تقاطع $a \leq 50$

LA LB	۱۱ تا ۶	۱۵ تا ۱۱/۱	۱۹ تا ۱۵/۱	۲۳ تا ۱۹/۱	۳۰ تا ۲۳/۱	۴۰ تا ۳۰/۱
۱۱-۶	۴/۰۰	۵/۰۰	۶/۰۰	۷/۰۰	۸/۰۰	۹/۰۰
۱۵-۱۱/۱	۵/۰۰	۷/۰۰	۸/۰۰	۹/۵۰	۱۱/۰۰	۱۲/۰۰
۱۹-۱۵/۱	۶/۰۰	۸/۰۰	۱۰/۰۰	۱۱/۰۰	۱۲/۰۰	۱۴/۰۰
۲۳-۱۹/۱	۷/۰۰	۹/۵۰	۱۱/۰۰	۱۲/۰۰	۱۳/۵۰	۱۶/۰۰
۳۰-۲۳/۱	۸/۰۰	۱۱/۰۰	۱۲/۰۰	۱۳/۵۰	۱۵/۰۰	۲۰/۰۰
۴۰-۳۰/۱	۹/۰۰	۱۲/۰۰	۱۴/۰۰	۱۶/۰۰	۲۱/۰۰	۲۵/۰۰

 جدول شماره ۱۱: جدول میزان پخ برای زاویه $50 < a \leq 85$

LA LB	۱۱ تا ۶	۱۵ تا ۱۱/۱	۱۹ تا ۱۵/۱	۲۳ تا ۱۹/۱	۳۰ تا ۲۳/۱	۴۰ تا ۳۰/۱
۱۱-۶	۳/۵	۴	۵	۶	۷	۸
۱۵-۱۱/۱	۴	۶	۷	۸	۹	۱۰
۱۹-۱۵/۱	۵	۷	۸	۹	۱۰	۱۲
۲۳-۱۹/۱	۶	۸	۹	۱۰	۱۱	۱۴
۳۰-۲۳/۱	۷	۹	۱۰	۱۱	۱۲/۵	۱۷
۴۰-۳۰/۱	۸	۱۰	۱۲	۱۴	۱۸	۲۲

 جدول شماره ۱۲: جدول میزان پخ برای زاویه $85 < a \leq 110$

LA LB	۱۱ تا ۶	۱۵ تا ۱۱/۱	۱۹ تا ۱۵/۱	۲۳ تا ۱۹/۱	۳۰ تا ۲۳/۱	۴۰ تا ۳۰/۱
۱۱ تا ۶	۲	۳	۴	۴/۵	۵	۵/۵
۱۵ تا ۱۱/۱	۳	۴	۵	۶	۷	۸
۱۹ تا ۱۵/۱	۴	۵	۶	۷	۸	۹
۲۳ تا ۱۹/۱	۴/۵	۶	۷	۸	۹	۱۰
۳۰ تا ۲۳/۱	۵	۷	۸	۹	۱۰	۱۲
۴۰ تا ۳۰/۱	۵/۵	۸	۹	۱۰	۱۲	۱۴

توجه:

- ۱- تقاطع خیابان‌های بیش از ۴۰ متر نیاز به طراحی هندسی دارند.
- ۲- در صورتی که هر یک از خیابان‌ها دارای رفوژ میانی باشند، در تقاطع با خیابان‌های کمتر از ۳۰ متر، پخ تقاطع از جدول فوق شامل تقاطع نیمه خیابان دارای رفوژ و خیابان مربوطه محاسبه می‌گردد.
- ۳- در صورتی که خیابان اصلی (با عرض بیش از ۳۰ متر) دارای مسیر کندرو باشد پخ تقاطع باید از مجموع عرض مسیر کندرو + پیاده‌رو با معبر کمتر از ۳۰ متر در جدول مزبور استخراج شود.

جدول شماره ۱۳: جدول میزان پنج برای زاویه تقاطع $a(110)$

LA LB	۱۱ تا ۶	۱۵ تا ۱۱/۱	۱۹ تا ۱۵/۱	۲۳ تا ۱۹/۱	۳۰ تا ۲۳/۱	۴۰ تا ۳۰/۱
۱۱-۶	۲/۰۰	۲/۵۰	۳/۰۰	۳/۵۰	۴/۰۰	۵/۰۰
۱۵-۱۱/۱	۲/۵۰	۳/۵۰	۴/۰۰	۴/۵۰	۵/۰۰	۶/۰۰
۱۹-۱۵/۱	۳/۰۰	۴/۰۰	۴/۵۰	۵/۰۰	۶/۰۰	۷/۰۰
۲۳-۱۹/۱	۳/۵۰	۴/۵۰	۵/۰۰	۶/۰۰	۷/۰۰	۸/۰۰
۳۰-۲۳/۱	۴/۰۰	۵/۰۰	۶/۰۰	۷/۰۰	۸/۵۰	۱۰/۰۰
۴۰-۳۰/۱	۵/۰۰	۶/۰۰	۷/۰۰	۸/۰۰	۱۰/۰۰	۱۵/۰۰

۸- ضوابط شبکه عبور و مرور

مقررات شبکه عبور و مرور برای خیابانهای شهر بافق به شرح زیر تنظیم شده است:

۸-۱- خیابانهای شریانی

خیابانهای شریانی، شبکه اصلی ارتباطی درون شهری را تشکیل می‌دهند. چنین شبکه‌ای می‌تواند، تا حدی که برای محدود نگهداشتن تعداد دسترسی‌ها در این راهها لازم می‌گردد، دارای یک ساختار سلسله مراتبی باشد. سرعت طرح مناسب و شکل شبکه براساس اهمیت نسبی نقش دسترسی و جابه‌جایی و عرض سواره‌روی راه براساس حجم ترافیک ساعت طرح، تعیین می‌شود.

سرعت مجاز حرکت وسایل نقلیه در اینگونه راهها بین ۴۰ تا ۶۰ کیلومتر در ساعت تعیین می‌شود. این سرعت براساس شکل شبکه، طوری باید انتخاب شود که اکثریت عمده رانندگان در اوقات خلوت در حدود سرعت مجاز رانندگی کنند. از نظر کاربری، باید حتی‌الامکان کاربریهایی در اطراف خیابانهای شریانی قرار گیرد که سفرسازی کمتری دارند و رعایت شود فعالیتهایی که در بناهای واقع در یک سمت خیابان انجام می‌گیرد با فعالیتهای بناهای سمت دیگر خیابان ارتباط کم و ناچیزی داشته باشد. ضمناً دسترسی سواره واحدهای مسکونی تا حدامکان باید از طریق خیابانهای جمع و پخش‌کننده تأمین و از دسترسی مستقیم به خیابان شریانی پرهیز گردد.

برای کنترل نقش اجتماعی اینگونه خیابانها واقع در بافت پر و مراکز مهم فعالیتهای شهری باید عبور پیاده از عرض خیابان بوسیله ایجاد مانع (مانند نرده در وسط یا دو طرف خیابان) تنظیم گردد. در این حالت عبور پیاده از عرض خیابان باید از محل پیاده‌گذرایی که به صورت زیرگذر یا روگذر است و یا با چراغ راهنما کنترل می‌شود، انجام پذیرد. ضمناً به منظور عبور پیاده‌ها از عرض خیابان، محل ایستگاههای اتوبوس باید با توجه به محل پیاده‌گذرها تعیین شود تا مسافرانی که تغییر جهت می‌دهند عرض خیابان را با استفاده از پیاده‌گذر طی کنند.

۸-۲- خیابانهای جمع و پخش‌کننده

خیابانهای جمع و پخش‌کننده که به آن خیابانهای محلی اصلی نیز اطلاق می‌شود، در داخل محلات شهری قرار گرفته و در آنها پیاده‌ها، دوچرخه‌سواران و وسایل نقلیه موتوری اولویت مساوی دارند و نقش ترافیکی این خیابانها با رعایت حال هر سه آنها

تعیین می‌گردد. این خیابانها عنصر اصلی تشکیل دهنده بافتهای شهری‌اند و طراحی آنها به عنوان یک عنصر شهری حائز اهمیت بسیاری است.

الف- اصول طراحی خیابانهای محلی

در طرح خیابانهای محلی مسکونی رعایت اصول زیر ضروری است:

- ۱- به نقش راه به عنوان عامل وحدت‌بخش محل و همچنین به عنوان بستری برای ارتباط اجتماعی تأکید شود.
- ۲- با طرح متناسب، سرعت وسایل نقلیه پایین نگهداشته شود تا آزادی حرکت پیاده‌ها و ایمنی آنها تأمین گردد.
- ۳- با طرح متناسب از سفرهای عبوری در داخل منطقه مسکونی جلوگیری شود.
- ۴- یک شبکه پیوسته پیاده‌رو و یا دوچرخه‌رو، کاربریها را به یکدیگر، به ایستگاههای وسایل نقلیه عمومی و به مسیرهای اصلی پیاده‌رو و یا دوچرخه اتصال دهد.
- ۵- کلیه واحدهای مسکونی برای خدمات شهری، حمل کالا و خدمات اضطراری به وسایل نقلیه موتوری دسترسی داشته باشند.
- ۶- پارکینگ حاشیه‌ای کنترل شود تا از تبدیل خیابانهای محلی به پارکینگ ترافیک غیر محلی جلوگیری شود.
- ۷- در کاربریهای غیرمسکونی، برای مراجعین و کارکنان پارکینگ خارج از جاده و همچنین پارکینگ دوچرخه در نظر گرفته شود.

ب- شکل شبکه

در طراحی شبکه‌های جمع و پخش کننده ناحیه‌ای و محله‌ای توجه به موارد زیر الزامی است:

- ۱- جز در موارد استثنایی که پستی و بلندی زمین و یا نوع خاص هسته شهری مسکونی ایجاب کند، باید به قسمتهای مستقیم (در مقایسه با منحنی) برتری داد. زاویه تقاطعها و پیچهای شبکه تا حد امکان به ۹۰ درجه نزدیک باشد. (بافت شطرنجی)
- ۲- به منظور پایین نگهداشتن سرعت حرکت وسایل نقلیه باید از قرار دادن امتدادهای طولانی مستقیم خودداری کرد. طول حداکثر برای قسمتهای مستقیم شبکه به شرح جدول زیر توصیه می‌شود. اگر طول راه بیشتر از ارقام داده شده در این جدول باشد باید این طول را با تغییر جهت تند (زاویه ۹۰ درجه با قوس حداقل) شکست.

جدول شماره ۱۴: مشخصات شبکه دسترسیهای شهری بافق

حداکثر طول قسمت مستقیم (متر)		سرعت حرکت مورد نظر (Km/h)
شیب طولی کمتر از ۳ درصد	شیب طولی ۳ درصد و بیشتر	
۱۰۰	۷۵	۳۰
۱۵۰	۱۲۵	۴۰

- ۳- در تقاطعهای میدانی و شبه میدان توصیه می‌شود که زاویه تقاطع تا حد امکان به ۹۰ درجه نزدیک باشد. در شرایط مشکل حداقل زاویه تقاطع تا ۶۰ درجه بلامانع است.

تبصره: تقاطعهای میدانی به صورت ۳ شاخه به تقاطع میدانی چهار شاخه برتری دارد.

- ۴- توصیه می‌شود که فاصله تقاطعها از یکدیگر از حداقلهای داده شده جدول زیر بیشتر باشد.

جدول شماره ۱۵: وضعیت تقاطع‌ها و فواصل آنها از یکدیگر

وضعیت تقاطع‌ها	حداکثر طول قسمت مستقیم (متر)	
	خیابان جمع و پخش‌کننده ناحیه‌ای	خیابان جمع و پخش‌کننده محله‌ای
مجاور هم	۴۰	۹۰
مقابل هم	۲۰	۴۰

۵- شکل شبکه باید چنان باشد که رانندگان وسایل نقلیه، حتی در اوقات شلوغ به دلیل طولانی شدن مسیر و همچنین وادار شدن آنها به کاهش سرعت، نخواهند که از شبکه خیابانهای محلی به عنوان راه میان‌بر استفاده کنند.

ج- دسترسی

۱- بناهای بزرگ که میزان سفرسازی آنها در شبانه‌روز ۱۰۰ وسیله نقلیه یا بیشتر است را می‌توان مستقیماً به راه‌های شریانی وصل کرد.

۲- همه بناهای واقع در داخل بافت‌های شهری مسکونی می‌توانند به راه‌های شریانی اطراف دسترسی پیاده داشته باشند.

د- سرعت مجاز

حداکثر سرعت مجاز در خیابانهای محلی واقع در مناطق مسکونی ۳۰ کیلومتر در ساعت توصیه می‌شود. سرعت طرح در این خیابانها را باید برابر سرعت مجاز گرفت ولی فاصله‌های دید (دید افقی و قائم و همچنین دید در تقاطع‌ها) را باید براساس سرعتی تعیین کرد که حداقل ۱۰ کیلومتر در ساعت از سرعت مجاز بیشتر باشد. در آبادانی‌های جدید باید با رعایت ضوابطی که در این فصل داده شده سرعت حرکت وسایل نقلیه را در اوقات خلوت کمتر از سرعت مجاز خیابان (حداکثر ۳۰ کیلومتر در ساعت) نگهداشت. اگر در شرایط مشکل رعایت این ضوابط عملی نباشد، می‌توان از سایر شیوه‌های کاهش سرعت استفاده نمود.

ه- فاصله دید

حداقل فاصله دید توقف در خیابانهای محلی باید برای توقف وسایل نقلیه‌ای که با سرعت ۴۰ کیلومتر در ساعت حرکت می‌کنند (سرعت مجاز ۳۰ کیلومتر در ساعت است) کافی باشد. این فاصله حداقل ۴۰ متر است.

ی- عرض خطوط

حداقل عرض خط‌های اصلی و کمکی در خیابانهای محلی ۲/۷۵ متر توصیه می‌شود ولی این عرض را نباید از ۳ متر بیشتر در نظر گرفت.

در صورتی که در لبه خط جدول وجود دارد باید ۲۵ سانتیمتر به حداقل‌های فوق اضافه کرد. عرض پارکینگ حاشیه‌ای ۲ تا ۲/۵ متر توصیه می‌شود.

شیب عرضی سواره‌رو بین ۲ تا ۲/۵ درصد توصیه می‌شود. در مواردی که کیفیت روسازی خوب نیست این شیب را می‌توان ۳ درصد در نظر گرفت. شیب عرضی خط پارکینگ ۳ درصد توصیه می‌شود. با رعایت موارد زیر در خیابانهای فرعی کم اهمیت می‌توان سطح مشترک برای استفاده پیاده‌ها و وسایل نقلیه موتوری در نظر گرفت:

- ۱- تعداد واحدهای مسکونی که به خیابان اصلی دسترسی دارند از ۲۰ واحد کمتر باشد.
- ۲- باید با طراحی راه و محیط اطراف آن سرعت حرکت وسایل نقلیه را بسیار پایین نگهداشت (در حدود ۲۰ کیلومتر در ساعت)
- ۳- به رانندگان در ورود به خیابان با علامت مخصوص، پیش‌آگاهی داد. به عنوان مثال منطقه مسکونی، حضور عابرین پیاده، وجود واحدهای آموزشی و...
- ۴- محل پارکینگ جمعی اتومبیل‌ها کاملاً متمایز از سطح راه باشد.
- ۵- روسازی جاده از روسازی خیابان‌های محلی دیگر متمایز باشد. سنگفرش، آجر فرش و یا آسفالت زبرودرشت‌دانه توصیه می‌شود.
- ۶- ردیف‌بندی محل کاشت درختان و نصب تیرهای چراغ برق خیابان متمایز از سایر خیابانهای محلی باشد. درختها و تیرها جلوی دید پیاده‌ها و رانندگان اتومبیل‌هایی را که از پارکینگ خارج می‌شوند نگیرد.
- ۷- روشنایی کافی تأمین باشد.
- ۸- از چنین خیابانهایی نمی‌توان به عنوان مسیرهای اصلی پیاده استفاده کرد.
- ۹- عرض جاده‌ای که مورد استفاده توأم پیاده‌ها و دوچرخه‌ها و وسایل نقلیه سواری قرار می‌گیرد نباید در هیچ نقطه‌ای از خیابان از ۴/۵ متر کمتر باشد.
- ۱۰- در طرح بافت‌های شهری مسکونی باید برای جابه‌جایی در داخل بافت، بر پیاده‌روی و دوچرخه‌سواری تکیه شود. فراهم ساختن سیستم یکپارچه پیاده‌رو و دوچرخه‌رو که همه واحدهای مسکونی را به مراکز خرید و اداری و آموزشی و همچنین ایستگاههای اتوبوس و وسایل همگانی ارتباط می‌دهد ضروری است.

۹- ضوابط پارکینگ

- ماده ۱- هنگام صدور پروانه ساختمان رعایت ضوابط و مقررات پارکینگ پیشنهادی طرح تفصیلی الزامی می‌باشد.
- ماده ۲- احداث یک واحد پارکینگ برای هر واحد مسکونی الزامی است. این پارکینگ در زیرزمین یا در فضای باز واحد مسکونی برابر ضوابط قابل تأمین است.
- ماده ۳- محل پارکینگ می‌تواند به صورت سرپوشیده و یا در محوطه باز (در داخل قطعه زمین) تأمین شود.
- ماده ۴- در ساختمانهایی که کاربری آنها مختلط (استفاده‌های مختلف) می‌باشد میزان تأمین پارکینگ با توجه به ضوابط پارکینگ هر یک از کاربری‌ها صورت می‌گیرد.
- تبصره: حداقل ۵۰ درصد از پارکینگ مورد نیاز فعالیت‌ها می‌بایست بر مبنای بدن حصار تأمین گردد.
- ماده ۵- حداقل سطح هر واحد پارکینگ در کاربری‌هایی که حداقل یک واحد پارکینگ مورد نیاز می‌باشد ۲۵ مترمربع می‌باشد. معادل ده متر سطح نیز برای مانور هر وسیله نقلیه ضروری است.
- حداقل عرض راهرو برای گردش ۹۰ درجه ۵ متر و برای گردش‌های ۴۵، ۶۰ و ۳۰ درجه ۳/۸ تعیین می‌شود. برای تأمین حداکثر یک واحد پارکینگ در یک پلاک نیاز به فضای مانور نمی‌باشد.

ماده ۶- چنانچه تعداد پارکینگهای موردنیاز در یک قطعه زمین بیش از ۱ واحد باشد حداقل سطح پارکینگ موردنیاز ۲۵ مترمربع خواهد بود.

ماده ۷- حداقل ارتفاع پارکینگ ۲/۲۰ متر و حداقل ارتفاع ورودی به پارکینگ ۱/۸۰ متر تعیین می شود.

ماده ۸- پارکینگ می بایست دارای دسترسی (از طریق راه پله) به تمامی طبقات باشد. حداقل عرض رامپ برای دسترسی پارکینگ جهت حداکثر ۲۵ دستگاه اتومبیل ۳ متر و از ۲۵ دستگاه به بالا ۵ متر و یا یک ورودی و یک خروجی هر کدام به عرض ۳ متر می باشد.

- حداکثر شیب رامپ پارکینگ ۲۰ درصد می باشد.

ماده ۹- حداقل مساحت پارکینگ برحسب کاربریهای مختلف به ازاء هر واحد پارکینگ به شرح ذیل است:

الف- کاربری تجاری

- در کاربری تجاری که به صورت غیرمجموعه (منفرد) هستند حداقل تعداد واحد پارکینگ موردنیاز به صورت زیر می باشد:

جدول شماره ۱۶: حداقل واحد پارکینگ موردنیاز واحدهای تجاری

مساحت واحد تجاری (متر مربع)	۲۵ تا	۵۰ تا ۲۵	۵۰ تا ۱۰۰	۱۰۰ تا ۲۰۰	۲۰۰ تا ۵۰۰
واحد	۱	۱/۵	۲	۳	۴

- چنانچه مساحت واحدهای تجاری بیش از ۵۰۰ متر باشند به ازاء هر ۲۰۰ مترمربع اضافه یک واحد پارکینگ در نظر گرفته شود.

ب- واحدهای آموزشی

- تأمین پارکینگ اتومبیل مورد نیاز فضاهای آموزشی خارج از محوطه تأمین می شود.

- تأمین پارکینگ در محوطه مدارس ممنوع می باشد.

- برای تأمین پارکینگ وسایل موتوری دانش آموزان (دوچرخه و موتور) فضای مناسبی به ازاء ۵ دانش آموز متوسطه پسر و

هر ۱۰ دانش آموز راهنمایی پسر در محوطه مدرسه به صورت سرپوشیده و یا روباز کنار درب اصلی الزامی است.

- حداقل سطح موردنیاز فضای پارکینگ وسایل موتوری دانش آموزان به ازاء هر واحد ۱/۶ مترمربع می باشد.

ج- پارکینگهای اختصاصی تابع ضوابط احداث و طراحی ساختمانهای اداری و عمومی می باشد.

جدول شماره ۱۷: سطوح پارکینگ‌های عمومی مورد نیاز فعالیتهای خدماتی

ردیف	نوع کاربری	مبنای تعداد پارکینگ (۱ واحد)
۱	کتابخانه	هر ۵۰ مترمربع زیربنا
۲	مراکز ورزشی	هر ۱۰۰ مترمربع زیربنا برای مکان های ورزشی بدون تماشاچی
		به ازای هر ۱۰ تماشاچی درزمین های ورزشی دارای تماشاچی
		به ازای هر ۲۵ متر مربع استخر
۳	مراکز انتظامی	برای هر ۵۰ مترمربع زیربنا
۴	مساجد و سایر اماکن مذهبی	برای هر ۳۰ مترمربع زیربنای مساجد
		به ازاء هر ۲۰۰ مترمربع زمین برای مصلی
۵	هتل	به ازاء هر ۵۰ مترمربع زمین درهتل های درجه ۱
		به ازای هر ۴ تخت در پانسون ها ، هتل های درجات پایین تر
۶	سینما و تاتر	به ازاء هر ۱۰ صندلی
۷	بیمارستانها	به ازاء هر ۵-۴ تخت
۸	درمانگاهها	به ازاء هر ۵۰ مترمربع زمین
۹	مراکز اداری	برای هر ۳۰ مترمربع زیربنا

ماده ۱۰- علاوه بر پارکینگ مورد نیاز اتومبیل، به ازاء هر واحد پارکینگ اتومبیل ۱ واحد پارکینگ وسایل نقلیه موتوری (موتور و دوچرخه) برای هر یک از کاربریهای فوق الزامی است.

ماده ۱۱- حداقل مساحت پارکینگ وسایل نقلیه موتوری ۳مترمربع می‌باشد.

ضوابط مربوط به حذف پارکینگ

در موارد زیر و به هنگام صدور پروانه ساختمانی، پارکینگ حذف شده و عوارض آن طبق قوانین پرداخت می‌شود.

الف- ساختمان در بر خیابان‌های سریع‌السير به عرض ۴۵ متر و بیشتر قرار داشته و دسترسی به محل اتومبیل‌رو نداشته باشد.

ب- ساختمان در فاصله یکصد متری تقاطع خیابانهای به عرض ۲۰ متر و بیشتر واقع شده و دسترسی به محل اتومبیل‌رو نداشته باشد.

پ- ساختمان در محلی است که ورود به پارکینگ مستلزم قطع درختهای کهن باشد که شهرداری اجازه قطع آنها را نداده است.

ت- ساختمان در بر کوچه‌هایی قرار گرفته باشد که به علت عرض کم امکان عبور اتومبیل نباشد.

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

ج- در صورتیکه وضع و فرم زمین زیر ساختمان به صورتی باشد که از نظر فنی نتوان در سطح طبقات احداث پارکینگ نمود.

تبصره ۱: تعیین ضوابط تشخیص شیب زیاد زمین برای حذف پارکینگ در صلاحیت کمیته فنی می‌باشد.

تبصره ۲: در ساختمانهای اداری که کلیه سطوح آن اعم از سطح و طبقات مربوط به یک واحد اداری باشد میزان پارکینگ مورد نیاز طبق نظر کمیته فنی تعیین خواهد شد.

جدول شماره ۱۸: پارکینگ موردنیاز در حوزه‌های مختلف استفاده از اراضی

حوزه عملکرد	معیار برابر	تعداد واحد پارکینگ
اداری	هر ۱۰۰ متر مربع سطح زیر بنای کل	۳
رستوران	هر ۱۰۰ متر مربع سطح زیر بنای کل	۳
مراکز اجتماعات و مساجد	هر ۳۰ متر مربع سطح زیر بنای کل	۱
مسافر خانه	هر ۴ تخت	۲.۲
بیمارستان	هر ۴-۵ تخت	۲
مرکز درمانی و بهداشتی	هر ۵۰ متر مربع سطح زمین	۲
سینما و تئاتر	هر ۱۰ صندلی	۱
کارخانه و انبار	هر ۱۰۰ متر مربع سطح زیربنای کل	۲
پارک و فضای سبز	هر ۳۰۰ متر مربع سطح کل	۱
مسکونی	هر واحد مسکونی	۱

تبصره ۳: شهرداری موظف است وجوه دریافتی بابت عوارض حذف پارکینگ را منحصراً جهت احداث پارکینگ‌های عمومی در قالب بودجه مصوب سالیانه به مصرف برساند.

تبصره ۴: در مجموعه‌های مسکونی، تجاری و ... که طبق ضوابط شهرسازی مربوطه واحدهای پارکینگ گروهی با هزینه مالکین ساختمان پیش‌بینی و احداث و می‌گردد، عوارض حذف پارکینگ اخذ نمی‌شود.

- برای بانکها در فضای خارج از محوطه بانک برای مراجعین به ازاء هر ۲۵ مترمربع زیربنایک واحد پارکینگ الزامی است.
تبصره: در صورتی که تعداد پارکینگ‌های مورد نیاز به صورت اعشاری محاسبه گردید تعداد پارکینگ‌ها پس از گرد نمودن عدد برآورد شده بر طبق قواعد ریاضی ملاک عمل خواهد بود

۱۰- ضوابط اراضی واقع در حریم شهر

به منظور پیش‌گیری از ساخت و سازهای غیر مجاز و جلوگیری از توسعه بی رویه شهر، محدوده‌ای در اطراف محدوده قانونی تحت عنوان حریم شهر تعیین و در نقشه‌های پیشنهادی طرح تفصیلی مشخص شده است که هرگونه ساخت و ساز و یا احداث بنا در این اراضی منوط به رعایت ضوابط طرح تفصیلی می‌باشد.

کاربری اراضی حریم شهر بافق به ۶ گروه قابل تقسیم است:

۱- محدوده معادن؛

۲- اراضی مناسب برای کشاورزی و ساخت و سازهای متناسب با آن؛

۳- اراضی مناسب برای بوته‌کاری و جنگل و بیابان زدایی و ساخت و سازهای متناسب با آن؛

۴- حریم‌ها؛

۵- محدوده کاربریهای با ارزش تاریخی؛

۶- محدوده ساخت و سازهای کاربریهای خاص.

۱- **محدوده معادن:** محدوده معادن براساس ضوابط وزارت صنایع معادن و یا طرحهای کالبدی تعیین گردیده و استقرار هر گونه بنایی در این محدوده منوط به رعایت ضوابط وزارت معادن و یا طرح کالبدی می‌باشد.

۲- اراضی مناسب برای کشاورزی و ساخت وسازهای متناسب با آن: محدوده این دسته از اراضی توسط وزارت جهاد کشاورزی و یا طرحهای کالبدی تعیین گردیده احداث هرگونه بنا در این اراضی منوط به رعایت ضوابط وزارت کشاورزی و یا طرح کالبدی می باشد.

۳- اراضی مناسب برای جنگل کاری، بوته کاری و بیابان زدایی: محدوده این دسته از اراضی توسط وزارت جهاد کشاورزی یا طرح کالبدی مشخص و احداث هر گونه بنا در این اراضی منوط به رعایت ضوابط آنها می باشد.

۴- محدوده حریمها: حریمهای موجود در محدوده حریم شهر شامل حریم خطوط انتقال برق دکل های برق، راههای اصلی بین شهری و راه آهن است که محدوده آن توسط سازمانهای ذیربط یا طرح کالبدی مشخص گردیده و احداث هر گونه بنا در این حریم منوط به رعایت ضوابط سازمانهای متولی و یا طرح کالبدی می باشد.

حریمهای قانونی جهت رعایت مسائل ایمنی و کنترل توسعه بی رویه شهر و براساس ضوابط ارگانهای مربوطه در طرح تفصیلی پیش بینی شده است. این حریمها شامل حریم شبکه راهها و خطوط تأسیسات زیربنایی و انتقال انرژی می باشد.

کلیه حریمهای شبکه راهها و خطوط تأسیساتی باید به صورت فضای باز و با امکان نظارت مستقیم ارگان مربوطه بر آنها در نظر گرفته شوند. ایجاد هرگونه مستحذات در این محدوده ممنوع است مگر کاربریها و یا تأسیساتی که در کمیسیون ماده ۵ محل آنها تثبیت شده و یا احداث آنها ضروری تشخیص داده شود.

تبصره: تأسیسات لازم برای بهره برداری (کشت، داشت و برداشت) از زمینهای کشاورزی باغات و همچنین خطوط پایه های انتقال نیروی برق و شبکه های مخابراتی، پل ها و تونل های واقع در مسیر راهها، لوله های انتقال نفت و گاز، کانالها و شبکه های آبیاری خطوط و لوله های آبرسانی، سیل بندها و سیل گیرها از محدودیت ایجاد مستحذات در حریم راهها مستثنی بوده و تابع قوانین و مقررات مربوط به خود هستند.

۱-۱- حریم خطوط برق فشار قوی

با توجه به لزوم رعایت حریمهای قانونی خطوط برق فشار قوی جهت جلوگیری از بروز خطرات جانی و مالی براساس قوانین و مقررات بالاخص تصویب نامه شماره ۲۹۰۵۲ مصوب هیأت وزیران مورخ ۴۷/۱۰/۷ حریم خطوط هوایی انتقال و توزیع نیروی برق که رعایت حریم و استانداردهای مصوب خطوط نیروی برق از طرف کلیه سازمانها و ادارات دولتی و غیردولتی را الزامی دانسته است، کلیه عملیاتی که به وسیله اشخاص اعم از حقیقی و یا حقوقی در مسیر و حریم خطوط نیروی برق انجام می گردد بایستی طبق قانون مذکور و با رعایت اصول ایمنی و حفاظتی و به منظور جلوگیری از بروز خطرات جانبی و ورود خسارت صورت گیرد لذا با اعلام حریمهای قانونی خطوط انتقال و فوق توزیع به تفکیک براساس نوع ولتاژ و مقررات لازم الاجرا در حریم خطوط به شرح ذیل مستدعی است.

الف) حریم خطوط هوایی فشار قوی نیروی برق به ۲ درجه تقسیم و نسبت به ولتاژهای مختلف به شرح ذیل تعیین می گردد:

۱- حریم درجه یک خطوط هوایی نیروی برق ردیف ولتاژ یک هزار تا بیست هزار ولت برابر ۳ متر در هر طرف مسیر خط بوده و حد خارجی درجه ۲ در هر طرف به فاصله ۵ متر از محور خط می باشد.

۲- حریم درجه یک خطوط هوایی نیروی برق ردیف ولتاژ سی و سه هزار ولت برابر ۵ متر در هر طرف مسیر خط بوده و حد خارجی درجه ۲ در هر طرف به فاصله ۱۵ متر از محور خط می باشد.

- ۳- حریم درجه یک خطوط هوایی نیروی برق ردیف ولتاژ شصت و سه هزار ولت برابر ۱۳ متر در هر طرف مسیر خط بوده و حد خارجی حریم درجه ۲ در هر طرف به فاصله ۲۰ متر از محور خط می‌باشد.
- ۴- حریم درجه یک خطوط هوایی نیروی برق ردیف ولتاژ یکصد و سی و دو هزار ولت برابر ۱۵ متر در هر طرف مسیر خط بوده و حد خارجی حریم درجه ۲ در هر طرف به فاصله ۳۰ متر از محور خط می‌باشد.
- ۵- حریم درجه یک خطوط هوایی نیروی برق ردیف ولتاژ دویست و سی هزار ولت برابر ۱۷ متر در هر طرف مسیر خط بوده و حد خارجی حریم درجه ۲ در هر طرف به فاصله ۴۰ متر از محور خط می‌باشد.
- ۶- حریم درجه یک خطوط هوایی نیروی برق ردیف ولتاژ چهارصد هزار ولت برابر ۲۰ متر در هر طرف مسیر خط بوده و حد خارجی حریم درجه ۲ در هر طرف به فاصله ۵۰ متر از محور خط می‌باشد.
- ب- مقررات لازم الرعایه برحسب حریم درجه یک و حریم درجه ۲ عبارتند از:
 - ۱- در مسیر و حریم درجه یک اقدام به هر گونه عملیات ساختمانی و ایجاد تأسیسات مسکونی و تأسیسات دامداری یا باغ و درختکاری و انبارداری تا هر ارتفاع ممنوع می‌باشد و فقط ایجاد زراعت فصلی و سطحی و حفر چاه و قنات و راه‌سازی و شبکه آبیاری مشروط بر اینکه سبب ایجاد خسارت برای تأسیسات خطوط انتقال نگردد با اجازه وزارت نیرو مجاز می‌باشد. ایجاد شبکه آبیاری، حفر چاه و قنات و راه‌سازی در اطراف پایه‌های خطوط نباید در فاصله‌ای کمتر از ۳ متر از پی پایه‌ها انجام گیرد.
 - ۲- در حریم درجه ۲ ایجاد تأسیسات ساختمانی اعم از مسکونی و صنعتی و مخازن سوخت تا هر ارتفاع ممنوع می‌باشد.
 - ۳- اعطای پروانه ساختمان و انشعاب آب و برق و گاز و سایر خدمات به متجاوزین واقع در مسیر و حریم خطوط فشار قوی مطابق با ماده ۱۰ لایحه قانون رفع تجاوز از تأسیسات آب و برق کشور ممنوع می‌باشد.
 - ۴- در صورتیکه اشخاصی بر خلاف مقررات، عملیات یا تصرفاتی در حریم خطوط انتقال و توزیع بنمایند مکلفند به محض اعلام مأموران وزارت نیرو و مؤسسات و شرکتهای تابع، عملیات و تصرفات را متوقف و به هزینه خود در رفع آثار عملیات و تصرفات اقدام نمایند.
 - ۵- حریم کابل‌های زیرزمینی که در معابر و راهها گذارده می‌شود در هر طرف نیم متر از محور کابل و تا ارتفاع دو متر از سطح زمین خواهد بود. در موردی که کابل با سایر تأسیسات شهری از قبیل لوله‌کشی آب و فاضلاب و کابل تلفن و نظایر آن تقاطع نماید استانداردهای متداول شبکه‌های انتقال و توزیع نیروی برق باید رعایت شود.
 - ۶- در صورتیکه ردیف‌های ولتاژی در آینده بین ردیف‌های ولتاژ مذکور به وجود آید حریم درجه یک و حریم درجه ۲ آن به تناسب حریم نزدیکترین ردیف ولتاژ آن تعیین خواهد شد. بدیهی است تعیین و تشخیص ردیف ولتاژ خطوط نیروی برق با وزارت نیرو خواهد بود.

۲-۱۰- حریم راهها

- حریم راهها به صورت فضای سبز یا اراضی کشاورزی و باغات موجود حفظ گردند. این حریمها عبارتند از:
- الف- جاده‌های اصلی بین شهری واقع در حریم شهر ۱۵۰ متر هر طرف بعد از حریم جاده
 - ب- سایر جاده‌های ارتباطی مهم واقع در حریم شهر ۵۰ متر هر طرف از حریم راه

۱۰-۳- حریم خطوط لوله نفت

این حریم به صورت راه و چمن کاری و فضای سبز سطحی می تواند حفظ گردد. حریم لوله نفت به شرح جدول زیر می باشد:

جدول شماره ۱۹: حریم مورد عمل شرکت ملی نفت

قطر لوله (اینچ)	حریم از محور (متر)
۶	شمال ۵ جنوب ۳
۱۶	شمال ۵ جنوب ۱۳

۱۰-۴- حریم مخازن، تأسیسات آبی، کانالهای عمومی آبرسانی و زهکشی

حریم مخازن و تأسیسات آبی، کانالهای عمومی آبرسانی، آبیاری و زهکشی در داخل محدوده قانونی شهر بافق براساس آیین نامه های حریم مخازن، تأسیسات آبی کانالهای عمومی آبرسانی، آبیاری و زهکشی مصوب ۱۳۷۱/۴/۲۴ هیئت وزیران به شرح پیوست تعیین می گردد. این حریم می تواند به صورت راه، فضای سبز، ایجاد اراضی کشاورزی و باغات مورد استفاده قرار گیرد.

۱۰-۵- حریم خطوط لوله آب

حریم خطوط لوله آب به شرح جدول زیر می باشد. این حریم به صورت راه یا فضای سبز سطحی بدون درختکاری می تواند مورد استفاده قرار گیرد.

قطر لوله (میلی متر)	حریم در هر طرف از محور (متر)
۵۰۰	۳
۵۰۰-۸۰۰	۴
۸۰۰-۱۲۰۰	۵
بیش از ۱۲۰۰	۶

۱۰-۶- حریم قنات

قنات ها به دو دسته دایر و متروکه تقسیم می شوند:

- ۱- قنات های متروکه فاقد حریم بوده و ساخت و ساز در روی آنها با رعایت جوانب فنی مجاز می باشد.
- ۲- قنات های دایر دارای حریم بوده که باید حریم آن از سازمان ذیربط استعلام شده و رعایت حریم آن ضروری می باشد.

۱۰-۷- حریم آثار تاریخی

کاربریهای دارای ارزش تاریخی واقع در محدوده استحفاظی شامل قلعه میرکافر و تپه های قاضی میر جعفر می باشد که محدوده حریم آنها توسط سازمان میراث فرهنگی و یا طرح کالبدی مشخص و احداث هر گونه بنا در محدوده این کاربریها منوط به رعایت ضوابط سازمان میراث فرهنگی و یا طرح کالبدی می باشد.

اهم ضوابط و معیارهای اعلام شده توسط سازمان میراث فرهنگی جهت حفظ آثار تاریخی به شرح زیر است:

- ۱- آثار تاریخی ثبت شده مشمول ضوابط مربوط به عقب‌نشینی و اصلاح معابر نمی‌شوند.
- ۲- احداث زیرزمین در ساختمان‌های همجوار و حریم آثار تاریخی ممنوع است.
- ۳- به فاصله ۲۰ متر از اضلاع خارجی آثار مزبور، نصب موتور و وسایل لرزاننده ممنوع است.
- ۴- احداث تأسیساتی که ایجاد دود و غبار کند و بر روی مصالح ساختمان بنای تاریخی تأثیر بگذارد، ممنوع است.
- ۵- احداث چاه، کانال، قنات و یا نظایر آنها در اطراف بناهای تاریخی ممنوع است.
- ۶- حریم بلافصل بناها به شعاع ۲۰ متر از طرفین تعیین می‌گردد.
- ۷- هرگونه عملیات ساختمانی در حریم بلافصل این بناها باید با تأیید و نظر میراث فرهنگی انجام پذیرد.
- ۸- احداث بنا در حریم بلافصل تا شعاع ۲۰ متر در یک طبقه حداکثر ارتفاع ۴/۵ متر می‌باشد.
- ۹- بعد از حریم بلافصل تا شعاع ۱۰۰ متر در محدوده درجه یک بنای ثبت شده احداث بنا در دو طبقه با ارتفاع حداکثر ۵/۷ متر مجاز می‌باشد.
- ۱۰- عبور وسایل نقلیه سنگین از معابر اطراف ممنوع است.

۱۱- محدوده ساخت و سازهای کاربری‌های خاص

- محدوده‌های ساخت و ساز کاربری‌های خاص که در داخل حریم شهر بافق مجاز به استقرار و گسترش می‌باشند در اراضی زیر می‌باشد.
- اراضی فاقد کشاورزی؛
 - اراضی فاقد ارزش جنگل کاری، توسعه نخیلات و بوته کاری و بیابان‌زدایی؛
 - اراضی درجه ۳ کشاورزی به پایین منوط به موافقت وزارت جهاد کشاورزی؛
 - اراضی درجه ۲ جنگل کاری، بوته کاری منوط به موافقت وزارت جهاد کشاورزی؛
 - اراضی کشاورزی و بوته کاری در درجه ۱ و ۲ واقع در اطراف بافت سکونتی شهرها منوط به تصویب کمیسیون ماده ۵.
- تبصره: استقرار هرگونه تغییر کاربری در اراضی تعیین شده در بند ۶ منوط به تأیید کمیسیون ماده ۵ می‌باشد.
- ضوابط تفکیک و احداث ساختمان در اراضی مسکونی حریم شهر در نقاط روستایی تابع ضوابط و مقررات طرح‌های هادی روستایی خواهد بود.
 - تغییر کاربری اراضی حریم شهر به جز اراضی مسکونی واقع در محدوده روستایی، به مسکونی ممنوع می‌باشد.
 - هر نوع احداث و یا توسعه کاربریهای موجود در اراضی واقع در حریم شهر با نظارت و موافقت شهرداری و با رعایت ضوابط سازمانهای مسئول امکان‌پذیر خواهد بود.
 - رعایت قوانین و ضوابط ایمنی مربوط به جلوگیری از خطرات ناشی از سیل و طغیان رودخانه‌ها و آتش‌سوزی و استحکام بنا.
 - تأمین آب و برق کافی و مداوم بنا، به استناد گواهی وزارت نیرو.
 - ضوابط ساختمانی حوزه‌های مختلف در محدوده حریم شهر دقیقاً تابع ضوابط ساختمانی در حوزه مذکور و در محدوده قانونی شهر می‌باشد.

- احداث تأسیسات صنعتی و کارگاه‌ها طبق مجوز اداره کل صنایع استان یزد و سازمان محیط زیست و ضوابط ساختمانی حوزه مذکور امکان‌پذیر می‌باشد.
- در کلیه موارد فوق و احداث هر گونه تأسیسات (به استثنای مواردی که برای آنها ضابطه تعیین شده است) به هر صورت نمی‌تواند از دو طبقه بیشتر بوده و سطح کل زیربنا نباید از ۱۰ درصد سطح زمین بیشتر باشد. بعلاوه در اینگونه موارد حداقل ۷۵ درصد سطح زمین باید به صورت فضای باز باقی بماند.
- احداث گورستان و غسلخانه و کشتارگاه در حریم شهر با توجه به محل تعیین شده در طرح مجاز خواهد بود. طبیعی است که در احداث این تأسیسات باید کلیه ضوابط و معیارهای بهداشتی رعایت گردد و تجهیزات و تأسیسات مورد نیاز آن تأمین شوند.
- در حوزه مسکونی (روستاهای موجود در حریم شهر) تفکیک اراضی به منظور ساختمانهای مسکونی در صورتیکه طرح هادی مصوب نداشته باشد بر مبنای عرف محل (در هر روستا) امکان‌پذیر است. مشروط به اینکه مساحت زیربنای مسکونی از ۲۵ درصد سطح قطعه زمین فراتر نرود.
- تفکیک اراضی کشاورزی و باغات واقع در محدوده کنونی روستاهای واقع در حریم شهر به منظور ایجاد ساختمانهای غیرمسکونی مورد نیاز روستا، اعم از تجاری، انباری، آموزشی، بهزیستی و دیگر استفاده‌های مشابه بلامانع است. حدود مورد نیاز و حداقل مساحت زمین توسط سازمانها و ادارات ذیربط تعیین می‌گردد. در غیر اینصورت نظر شورای ده لازم‌الاجرا می‌باشد.
- تفکیک اراضی غیر کشاورزی واقع در حریم شهر، رعایت حریم جاده‌ها، آثار تاریخی، رودخانه‌ها، نهرها، مسیل‌ها، قنوات، خطوط انتقال نیرو، خطوط و شبکه‌های مخابراتی، لوله‌های انتقال نفت و گاز و کلیه تأسیساتی که لازم است حرایم آن حفظ گردد، الزامی است.
- ایجاد هرگونه تأسیسات صنعتی و تولید در اراضی واقع در حریم شهر به استثنای نواحی و شهرک های صنعتی ممنوع است.
- در اراضی کشاورزی واقع در حریم شهر ، احداث انبار برای حفظ وسایل کار و نگهداری موقت از تولیدات به مساحت حداکثر ۱۰۰ مترمربع بلامانع است.
- حداقل فاصله تأسیسات مرغداری و دامپروری از محدوده مصوب طرح تفصیلی ۳ کیلومتر می‌باشد.

ضمائم

ضمیمه ۱: ضوابط شهرسازی و معماری در ارتباط با تعیین وضعیت املاک واقع در طرح‌های دولتی و شهرداری‌ها

شورای عالی شهرسازی و معماری ایران در جلسه مورخه ۷۱/۶/۱۶ ضوابط شهرسازی و معماری در ارتباط با قانون تعیین وضعیت املاک واقع در طرح‌های دولتی و شهرداری‌ها مصوب ۶۷/۹/۲۹ مجلس شورای اسلامی را به شرح زیر تصویب نمود:

شهرداری‌ها موظفند در تمام کاربری‌های طرح‌های جامع و تفصیلی و هادی اعم از مسکونی، تجاری و خدماتی طبق ضوابط و مقررات طرح‌های مزبور برای مالکینی که متقاضی احداث ساختمان مطابق کاربری‌های مصوب هستند پروانه ساخت صادر نمایند مگر اینکه اجرای طرح‌های دولتی یا طرح‌های شهرداری‌ها توسط دستگاه‌های ذیربط در املاک مالکین مزبور اعلام شده باشد که در این صورت با توجه به قانون تعیین وضعیت املاک واقع در طرح‌های دولتی و شهرداری‌ها به ترتیب زیر عمل خواهد شد:

الف - در صورت اعلام نظر دستگاه اجرائی مبنی بر تصمیم به اجرای طرح ظرف ۱۸ ماه مقرر در قانون تعیین وضعیت املاک، اجازه احداث و تجدید بنا یا افزایش ساختمان به مالک داده نخواهد شد.

ب - در صورت اعلام نظر دستگاه اجرائی مبنی بر عدم تصمیم به اجرای طرح ظرف ۱۸ ماه مقرر در قانون و موکول کردن آن به آینده خواه قبل و خواه بعد از ۱۰ سال، با انقضای مهلت ۱۸ ماه مقرر در قانون، در مناطق مسکونی و تجاری اجازه احداث یا تجدید بنا و افزایش ساختمان مسکونی با رعایت ضوابط مربوط به تعداد طبقات و سطح اشغال تراکم مجاز، حداکثر تا ۱۵۰ مترمربع در کل زیربنا داده شود.

تبصره ۱: در صورتی که اجرای طرح به قبل از ده سال موکول شده باشد، تعهد لازم مبنی بر عدم مطالبه هزینه احداث و تجدید بنا مطابق تبصره ۱ قانون تعیین وضعیت املاک واقع در طرح‌های دولتی و شهرداری‌ها از مالک اخذ خواهد گردید.

تبصره ۲: در صورت تعدد مالکین مشاع بر اساس اسناد مالکیت مربوط به قبل از تصویب قانون تعیین وضعیت املاک واقع در طرح‌های دولتی و شهرداری‌ها (۶۷/۹/۲۹) به هریک از مالکین احداث یک واحد مسکونی به مساحت حداکثر ۱۵۰ مترمربع اجازه داده می‌شود مشروط بر اینکه در مجموع از تراکم ساختمانی مجاز منطقه بیشتر نباشد و ضوابط مربوط به تعداد طبقات و سطح اشغال رعایت شود.

ضمیمه ۲: قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغ ها مصوب ۱۳۷۴/۳/۳۱ و اصلاحیه ۱۳۸۵/۸/۱

ماده ۱: به منظور حفظ کاربری اراضی زراعی و باغ ها و تداوم و بهره وری آن ها از تاریخ تصویب این قانون تغییر کاربری اراضی زراعی و باغ ها در خارج از محدوده قانونی شهرها و شهرک ها جز در موارد ضروری ممنوع می باشد.

تبصره ۱ (اصلاحی): تشخیص موارد ضروری تغییر کاربری اراضی زراعی و باغ ها در هر استان به عهده کمیسیونی مرکب از رئیس سازمان جهاد کشاورزی، مدیر امور اراضی، رئیس سازمان مسکن و شهرسازی، مدیر کل حفاظت محیط زیست آن استان و یک نفر نماینده استاندار می باشد که به ریاست سازمان جهاد کشاورزی تشکیل می گردد. نماینده دستگاه اجرایی ذی ربط می تواند بدون حق رای در جلسات کمیسیون شرکت نماید. سازمان جهاد کشاورزی موظف است حداکثر ظرف مدت دو ماه از تاریخ دریافت تقاضا یا استعلام مطابق نظر کمیسیون نسبت به صدور پاسخ اقدام نماید. دبیرخانه کمیسیون فوق در سازمان های جهاد کشاورزی استان ها زیر نظر رئیس سازمان مذکور تشکیل می گردد و عهده دار وظیفه دریافت تقاضا، تشکیل و تکمیل پرونده، بررسی کارشناسی اولیه، مطرح نمودن درخواست ها به نوبت در کمیسیون و نگهداری سوابق و مصوبات می باشد.

تبصره ۲ (اصلاحی): مرجع تشخیص اراضی زراعی و باغ ها، وزارت جهاد کشاورزی است و مراجع قضایی و اداری، نظر سازمان جهاد کشاورزی ذی ربط را در این زمینه استعلام می نمایند و مراجع اداری موظف به رعایت نظر سازمان مورد اشاره خواهند بود. نظر سازمان جهاد کشاورزی برای مراجع قضایی به منزله نظر کارشناسی رسمی دادگستری تلقی می شود.

تبصره ۳ (اصلاحی): ادارات ثبت اسناد و املاک و دفاتر اسناد رسمی و سایر هیات ها و مراجع مربوط مکلفند در موارد تفکیک، افراز و تقسیم اراضی زراعی و باغ ها و تغییر کاربری آن ها در خارج از محدوده قانونی شهرها و شهرک ها از سازمان های جهاد کشاورزی وزارت جهاد کشاورزی استعلام نموده و نظر وزارت مذکور را اعمال نمایند.

تبصره ۴ (الحاقی): احداث گلخانه ها، دامداری ها، مرغداری ها، پرورش ماهی و سایر تولیدات کشاورزی، کارگاه های صنایع تکمیلی و غذایی در روستاها بهینه کردن تولیدات بخش کشاورزی بوده و تغییر کاربری محسوب نمی شود. موارد مذکور از شمول این ماده مستثنی بوده و بارعایت ضوابط زیست محیطی باموافقت سازمان های جهاد کشاورزی استان ها بلامانع میباشد.

تبصره ۱ ماده ۱ قانون ۱۳۷۴ - در موارد ضروری تغییر کاربری اراضی زراعی و باغ ها به عهده کمیسیونی مرکب از نمایندگان وزارتخانه های کشاورزی، مسکن و شهرسازی، جهاد سازندگی و سازمان حفاظت محیط زیست و استانداری که در هر استان زیر نظر وزارت کشاورزی تشکیل می شود محول می گردد و تصمیمات کمیسیون مزبور که واجد آرای اکثریت اعضا باشد معتبر خواهد بود و این کمیسیون موظف است ظرف مدت دو ماه از تاریخ دریافت تقاضا یا استعلام نسبت به صدور پاسخ اقدام نماید.

تبصره ۲ ماده ۱ قانون ۱۳۷۴ - مرجع تشخیص اراضی زراعی و باغ ها در خارج از محدوده قانونی شهرها و شهرک ها وزارت کشاورزی است و تغییر کاربری اراضی موضوع این قانون در روستاها طبق ضوابطی که وزارت کشاورزی تعیین خواهد کرد مجاز می باشد.

تبصره ۳ ماده ۱ قانون ۱۳۷۴ - ادارات ثبت اسناد و املاک و دفاتر اسناد رسمی مکلفند در موارد تفکیک اراضی زراعی و باغ ها و تغییر کاربری آن ها در خارج از محدوده قانونی شهرها و شهرک ها از وزارت کشاورزی استعلام و نظر وزارت مذکور را اعمال نمایند.

تبصره ۵ (الحاقی): اراضی داخل محدوده قانونی روستاها دارای طرح هادی مصوب، مشمول ضوابط طرح هادی بوده و از کلیه ضوابط مقرر در این قانون مستثنی می باشند.

تبصره ۶ (الحاقی): به منظور تعیین روش کلی و ایجاد وحدت رویه اجرایی و نظارت و ارزیابی عملکرد کمیسیون های موضوع تبصره (۱) این ماده، دبیرخانه مرکزی در وزارت جهاد کشاورزی (سازمان امور اراضی) تشکیل می گردد.

تبصره ۷ (الحاقی): تجدید نظر در مورد تصمیمات کمیسیون های موضوع تبصره (۱) این ماده در مواردی که مجوز تغییر کاربری صادر شده با تشخیص و پیشنهاد وزارت جهاد کشاورزی به عهده کمیسیونی به ریاست وزیر جهاد کشاورزی یا نماینده تام الاختیار وی و با عضویت معاونان ذی ربط وزارتخانه های مسکن و شهرسازی کشور و سازمان حفاظت محیط زیست می باشد. نماینده دستگاه اجرایی ذی ربط می تواند حسب مورد و بدون حق رای در جلسات مذکور شرکت نماید.

ماده ۲ (اصلاحی): در مواردی که به اراضی زراعی و باغ ها طبق مقررات این قانون مجوز تغییر کاربری داده می شود هشتاد درصد (۸۰٪) قیمت روز اراضی و باغ های مذکور با احتساب ارزش زمین پس از تغییر کاربری بابت عوارض از مالکین وصول و به خزانه داری کل کشور واریز می گردد.

تبصره ۱ (اصلاحی): تغییر کاربری اراضی زراعی و باغ های برای سکونت شخصی صاحبان زمین تا ۵۰۰ مترمربع فقط برای یکبار و احداث دامداری ها، مرغداری ها، پرورش آبزیان، تولیدات گلخانه ای و همچنین واحدهای صنایع تبدیلی و تکمیلی بخش کشاورزی و صنایع دستی مشمول پرداخت عوارض موضوع این ماده نخواهند بود.

تبصره ۲ (اصلاحی): اراضی زراعی و باغ های مورد نیاز طرح های تملک دارایی های سرمایه ای مصوب مجلس شورای اسلامی (ملی - استانی) و طرح های خدمات عمومی مورد نیاز مردم از پرداخت عوارض موضوع این ماده مستثنی بوده و تابع قوانین و مقررات مربوط می باشد.

تبصره ۳ (الحاقی): تقویم و ارزیابی اراضی زراعی و باغ های موضوع این قانون توسط کمیسیون سه نفره ای متشکل از نمایندگان سازمان جهاد کشاورزی، استانداری، امور اقتصادی و دارایی استان در هر یک از شهرستان ها انجام می پذیرد.

ماده ۲ قانون ۱۳۷۴: در مواردی که به اراضی زراعی و باغ ها طبق مقررات این قانون مجوز تغییر کاربری داده می شود هشتاد درصد (۸۰٪) قیمت روز اراضی و باغ های مذکور با احتساب ارزش زمین پس از تغییر کاربری بابت عوارض از مالکین وصول و به خزانه داری کل کشور واریز می گردد. نحوه تقویم ارزش اراضی موضوع این قانون توسط وزارت امور اقتصادی و دارایی تعیین و به تصویب هیات وزیران خواهد رسید.

تبصره ۱ ماده ۲ قانون ۱۳۷۴ - تغییر کاربری زمین زراعی و باغ برای سکونت شخصی مالکین کم بضاعت در مساحت کوچک طبق ضوابط و تعاریفی که وزارت کشاورزی مشخص می نماید و همچنین سایر نیازهای بخش کشاورزی و دامی مشمول پرداخت عوارض موضوع این ماده نخواهد بود.

تبصره ۲ ماده ۲ قانون ۱۳۷۴ - وزارت مسکن و شهرسازی مکلف است جهات توسعه شهرها و شهرک ها (متصل یا منفصل) را حتی المقدور در خارج از اراضی زراعی و باغ ها طراحی و از اراضی غیر زراعی و غیر قابل کشاورزی استفاده نماید و تغییر کاربری اراضی زراعی و باغ های موجود داخل محدوده قانونی شهرها را به حداقل ممکن برساند.

ماده ۳ (اصلاحی): کلیه مالکان یا متصرفان اراضی زراعی و باغ های موضوع این قانون که بصورت غیر مجاز و بدون اخذ مجوز از کمیسیون موضوع تبصره (۱) ماده (۱) این قانون اقدام به تغییر کاربری نمایند علاوه بر قلع و قمع بنا؛ به پرداخت جزای نقدی از یک تا سه برابر بهای اراضی زراعی و باغ ها به قیمت روز زمین با کاربری جدید که مورد نظرمتخلف بوده است و در صورت تکرار جرم به حداکثر جزای نقدی و حبس از یک ماه تا شش ماه محکوم خواهند شد.

تبصره ۱: سازمان ها و موسسات و شرکت های دولتی و شهرداری ها و نهادهای عمومی و شرکت ها و موسسات دولتی که شمول قانون نسبت به آن ها مستلزم ذکر نام است نیز مشمول مقررات این قانون می باشد.

تبصره ۲ (اصلاحی): هر یک از کارکنان دولت و شهرداری ها و نهادهای که در اجرای این قانون به تشخیص دادگاه صالحه تخطی نموده باشند ضمن ابطال مجوز صادره به جزای نقدی از یک تا سه برابر بهای اراضی زراعی و باغ ها به قیمت روز زمین با کاربری جدید که مورد نظر متخلف بوده است و در صورت تکرار علاوه بر جریمه مذکور به انفصال دائم از خدمات دولتی و شهرداری ها محکوم خواهند شد. سر دفتران متخلف نیز به شش ماه تا دو سال تعلیق از خدمات و در صورت تکرار به شش ماه حبس و محرومیت از سر دفتری محکوم می شوند.

ماده ۴ (اصلاحی): دولت مکلف است همه ساله اعتباری معادل هشتاد درصد (۸۰٪) از درآمدهای موضوع این قانون را در بودجه سالیانه وزارت جهاد کشاورزی منظور نماید تا وزارت مزبور طبق ضوابط قانونی مربوطه به مصرف امور زیربنایی کشاورزی شامل تسطیح اراضی، احداث کانال آبیاری، زهکشی، سدها و بندهای خاکی تامین آب و احیاء اراضی موات و بایر و هزینه های دادرسی و اجرای قانون برساند و بیست درصد (۲۰٪) باقیمانده از درآمد موضوع این قانون به منظور مطالعه و آماده سازی زمین های غیر قابل کشت و زرع برای توسعه شهرها و ایجاد شهرک ها در اختیار وزارت مسکن و شهرسازی قرار می گیرد.

ماده ۳ قانون ۱۳۷۴ - مالکین یا متصرفین اراضی زراعی و باغ های موضوع این قانون که غیر مجاز اراضی زراعی و باغ ها را تغییر کاربری دهند علاوه بر الزام به پرداخت عوارض موضوع ماده ۲ به پرداخت جزای نقدی تا سه برابر بهای اراضی و باغ ها به قیمت روز زمین با کاربری جدید محکوم خواهند شد در صورت تکرار جرم علاوه بر مجازات مذکور به حبس از یک ماه تا شش ماه محکوم خواهند شد وزارت کشاورزی موظف است پرونده های متخلفین از این قانون را به مراجع قضایی ارسال تا مراجع مذکور دستور توقیف عملیات مربوط به موارد مذکور در این قانون را صادر و در خارج از نوبت رسیدگی و براساس ضوابط مربوطه حکم قطعی صادر نمایند.

تبصره ۲ ماده ۲ قانون ۱۳۷۴ - هر یک از کارکنان دولت و شهرداری ها و نهادهای که در اجرای این قانون به تشخیص دادگاه صالحه تخطی نموده باشند به جزای نقدی تا سه برابر بهای اراضی و باغ ها به قیمت روز زمین با کاربری جدید و در صورت تکرار علاوه بر جریمه مذکور به انفصال دائم از خدمات دولتی و شهرداری ها محکوم خواهند شد. سر دفتران متخلف نیز به شش ماه تا دو سال تعلیق از خدمت محکوم خواهند شد.

ماده ۴ قانون ۱۳۷۴ - دولت مکلف است همه ساله اعتباری معادل هشتاد درصد (۸۰٪) از درآمدهای موضوع این قانون را در بودجه سالیانه وزارت جهاد کشاورزی منظور نماید تا وزارت مزبور طبق ضوابط قانونی مربوطه به مصرف امور زیربنایی کشاورزی شامل تسطیح اراضی، احداث کانال آبیاری، زهکشی، سدها و بندهای خاکی تامین آب و احیاء اراضی موات و بایر برساند و بیست درصد (۲۰٪) باقیمانده از درآمد موضوع این قانون به منظور مطالعه و آماده سازی زمین های غیر قابل کشت و زرع برای توسعه شهرها و ایجاد شهرک ها در اختیار وزارت مسکن و شهرسازی قرار می گیرد.

ماده ۵: از تاریخ تصویب این قانون نماینده وزارت کشاورزی در کمیسیون ماده ۵ قانون تاسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران عضویت خواهد داشت.

ماده ۶: مقدار سیصد هکتار اراضی غیرقابل کشت از یکهزار و یکصد هکتار اراضی مربوط به ورزشگاه بزرگ اصفهان جهت احداث ورزشگاه مذکور اختصاص یافته و با بقیه اراضی مطابق با این قانون عمل خواهد شد.

ماده ۷ (الحاقی): کمیسیون موضوع تبصره (۱) ماده (۱) موظف است در تشخیص ضرورت ها موارد ذیل را رعایت نماید :

- ۱- اخذ مجوز لازم از دستگاه اجرایی ذی ربط متناسب با کاربری جدید توسط متقاضی
- ۲- ضوابط طرح های کالبدی ، منطقه ای و ناحیه ای مصوب شورای عالی شهرسازی و معماری ایران
- ۳- مطالبه مصوبه ستاد فرماندهی نیروهای مسلح در رسیدگی به درخواست نیروهای مسلح
- ۴- ضوابط حفظ محیط زیست و تداوم تولیدوسرمایه گذاری با توجه به روح کلی قانون مبنی بر حفظ کاربری اراضی زراعی و باغ ها
- ۵- استانداردها ، اصول و ضوابط فنی مربوط مطابق مجوزهای صادره از سوی دستگاه ذی ربط

ماده ۸ (الحاقی): صدور هر گونه مجوز یا پروانه ساخت و تامین و واگذاری خدمات و تاسیسات زیربنایی مانند آب ، برق ، گاز و تلفن از سوی دستگاه های ذی ربط در اراضی زراعی و باغ ها موضوع ماده (۱) این قانون توسط وزارتخانه های جهاد کشاورزی ، مسکن و شهرسازی ، استانداری ها و شهرداری ها و سایر مراجع ذی ربط صرفاً پس از تایید کمیسیون تبصره (۱) ماده (۱) این قانون مبنی بر ضرورت تغییر کاربری مجاز خواهد بود متخلف از این ماده برابر مقررات ماده (۳) این قانون مجازات خواهد شد.

ماده ۹ (الحاقی): به منظور حمایت از تداوم کاربری اراضی زراعی و باغ ها واقع در داخل محدوده قانونی شهرها و شهرک ها که در طرح های جامع و تفصیلی دارای کاربری کشاورزی می باشند ، دولت و شهرداری ها موظفند تسهیلات و خدمات شهری را مطابق تعرفه فضای سبز شهرداری ها در اختیار مالکان آن ها قرار دهند.

ماده ۱۰ (الحاقی): هرگونه تغییر کاربری در قالب ایجاد بنا ، برداشتن یا افزایش شن و ماسه و سایر اقداماتی که بنا به تشخیص وزارت جهاد کشاورزی تغییر کاربری محسوب می گردد ، چنانچه به طور غیر مجاز و بدون اخذ مجوز از کمیسیون موضوع تبصره (۱) ماده (۱) این قانون صورت پذیرد ، جرم بوده و ماموران جهاد کشاورزی محل مکلفند نسبت به توقف عملیات اقدام و مراتب را به اداره متبوع جهت انعکاس به مراجع قضایی اعلام نمایند.

تبصره ۱: چنانچه مرتکب پس از اعلام جهاد کشاورزی به اقدامات خود ادامه دهد نیروی انتظامی موظف است بنا به درخواست جهاد کشاورزی از ادامه عملیات مرتکب جلوگیری نماید.

تبصره ۲: ماموران جهاد کشاورزی موظفند با حضور نماینده دادسرا و در نقاطی که دادسرا نباشد با حضور نماینده دادگاه محل ضمن تنظیم صورتمجلس رأساً نسبت به قلع و قمع بنا و مستحذات اقدام و وضعیت زمین را به حالت اولیه اعاده نمایند.

ماده ۱۱ (الحاقی): کلیه اشخاص حقیقی و حقوقی که در اجرای قانون حفظ کاربری از کمیسیون موضوع تبصره (۱) ماده (۱) قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغ ها مصوب ۱۳۷۴ مجوز تغییر کاربری اراضی زراعی و باغ ها را دریافت نموده اند

موظفند حداکثر ظرف مدت نه ماه پس از لازم الاجرا شدن این قانون، نسبت به اجرای طرح موضوع مجوز مربوطه اقدام نمایند. در صورت عدم اقدام در مهلت تعیین شده موضوع مشمول مقررات این قانون خواهد شد.

ماده ۱۲ (الحاقی): ایجاد هرگونه مستحذات در حریم قانونی موضوع ماده (۱۷) قانون اصلاح ایمنی راه ها و راه آهن مصوب ۱۳۷۹ در مورد اراضی زراعی و باغی فقط با رعایت تبصره (۱) ماده (۱) این قانون مجاز می باشد.

ماده ۱۳ (اصلاحی): وزارت جهاد کشاورزی مسوول اجرای این قانون و آیین نامه های اجرایی آن می باشد.

ماده ۱۴ (الحاقی): وزارت جهاد کشاورزی موظف است آیین نامه های اجرایی این قانون را با همکاری وزارتخانه های مسکن و شهرسازی کشور و سازمان حفاظت محیط زیست ظرف مدت سه ماه تهیه و برای تصویب به هیات وزیران ارائه نماید.

ماده ۱۵ (اصلاحی): کلیه قوانین و مقررات مغایر با این قانون از جمله ماده (۷۷) قانون وصول برخی از درآمدهای دولت و مصرف آن در موارد معین مصوب ۱۳۷۳/۱۲/۲۸ لغو می گردد.

ضمیمه ۳: ضوابط و مقررات نمای شهری (مصوبه مورخ ۶۹/۸/۲۸ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران)

۱- کلیه سطوح نمایان ساختمانهای واقع در محدوده و حریم شهرها و شهرکها که از داخل معابر قابل مشاهده است، اعم از نمای اصلی یا نماهای جانبی، نمای شهری محسوب شده، لازم است بامصالح مرغوب به طرز مناسب، زیبا و هماهنگ نماسازی شود.

۲- صدور گواهی پایان کار ساختمان مشروط به انجام نماسازی نماهای اصلی و جانبی است.

۳- در کلیه شهرهای دارای طرح جامع و تفصیلی و هادی و شهرک سازی لازم است ظرف ۶ ماه از این تاریخ ضوابط و مشخصات نماسازی هماهنگ تهیه شده و به تصویب مراجع تصویب کننده طرحها برسد. همراه طرحهای جامع و تفصیلی و هادی و شهرک سازی که بعد از تاریخ این مصوبه تهیه و به تصویب خواهد رسید، ضوابط و مشخصات نماسازی هماهنگ نیز باید به تصویب برسد.

۴- اصول کلی ضوابط و مقررات نمای شهری ظرف یک ماه مشترک توسط وزارتخانه های مسکن و شهرسازی و کشور تهیه و ابلاغ خواهد شد.

۵- تا زمان تهیه ضوابط و مشخصات موضوع بند ۳ شهرداریها با هماهنگی وزارت کشور در نحوه صدور گواهی نامه پایان کار اقدام خواهند نمود.

۶- مهندسین مشاور و دارندگان پروانه اشتغال به کار مهندسی موظفند در تهیه و اجرا و نظارت بر طرحهای ساختمانی نماسازی کامل کلیه سطوح نمایان را رعایت کنند.

ماده ۷ قانون ۱۳۷۴ که با اصلاح در ماده ۱۳ و ۱۴ ذکر شده: وزارت کشاورزی مسئول اجرای این قانون می باشد و وزارت مذکور مکلف است آیین نامه اجرایی این قانون را ظرف مدت سه ماه تهیه و به تصویب هیات وزیران برساند.

ضمیمه ۴: حریم فنی بناهای باارزش فرهنگی و تاریخی

رعایت اصول زیر در مورد حریم فنی بنا ضروری است:

- ۱- ممانعت از ایجاد پی‌های بزرگ که در تشدید رانش پی‌ها مؤثر است.
- ۲- ممانعت از احداث کارگاه‌ها و کارخانه‌هایی که دود و صدا ایجاد می‌کنند و موجب پراکندگی مواد شیمیایی مضر می‌شوند.
- ۳- ممانعت از احداث بزرگراه‌ها و جاده‌های سریع‌السير که ایجاد صدا و لرزش می‌کنند.
- ۴- ممانعت از حفر چاه‌های آب عمیق و نیمه عمیق که باعث تغییر سطح آب‌های زیرزمین (کاهش یا افزایش) می‌شوند.
- ۵- ممانعت از کاشتن درخت در حاشیه بنا.
- ۶- ممانعت از حفر چاه‌های فاضلاب و کانال‌های آبرسانی در کنار بنا.
- ۷- جلوگیری از تخریب بناهای وابسته به ابنیه ارزشمند و تاریخی (مانند ساباط‌ها و پشت بندها که در حفظ تعادل و جلوگیری از رانش آنها مؤثر هستند).
- ۸- با توجه به کثرت و تنوع کیفی و فنی انواع بناهای تاریخی موجود در کشور، تشخیص فاصله فیزیکی این حریم بستگی به نوع اثر، مصالح به کار رفته، ارتفاع، ابعاد مجموعه و وضعیت طبیعی محوطه و مطالعه زمین‌شناسی دارد و در نهایت، نظر فنی کارشناسان متخصص امر مرمت در هر کدام از موارد ضروری است.

حریم منظری ابنیه

طبق مطالعات به عمل آمده در مورد ابنیه تاریخی، چنین استنباط می‌شود که کلیه ابنیه تاریخی از لحاظ منظر چشم‌انداز با فضاهای معماری - شهرسازی اطراف و مناظر طبیعی از قبیل کوه‌ها، دره‌ها، رودخانه‌ها، جنگل‌ها و نوعی رابطه سنجیده دارند - یعنی نوعی اشراف و محرومیت با فضاهای اطراف در آنها دیده می‌شود. حفظ این ارزش‌های ارتباطی محیطی، طبیعی و انسانی ضروری است و در این راستا رعایت مقررات زیر ضرورت دارد:

- ۱- ممانعت از احداث بناهای مرتفعی که باعث اختلال در هماهنگی محیط می‌شوند و دید و چشم‌انداز موجود را تحت الشعاع قرار می‌دهند.
- ۲- ممانعت از افزایش یا کاهش تراکم موجود، زیرا افزایش تراکم لاجرم احداث تأسیسات جدید شهری را به دنبال خواهد داشت که آن بخش از بافت شهری ظرفیت پذیرش آنها را ندارد. کاهش تراکم نیز موجب رکود اقتصادی و حیاتی مجموعه یا بنا می‌شود.
- ۳- ممانعت از به کار بردن مصالح ناموزون و ناهماهنگ در کنار بنا (همانند استفاده از سنگ پلاک که در بافت‌های خشتی و گلی مورد استفاده قرار می‌گیرد) شایان ذکر است که در مواردی استثنایی، پس از مطالعات و پژوهش‌های اولیه در امر طراحی و اجرا و به دلیل منطقی، استفاده از فن و مصالح جدید قابل توجیه است.
- ۴- ساماندهی اطراف و حفظ محیط طبیعی بنا.
- ۵- ساماندهی و ایجاد فضای سبز در حریم ابنیه با در نظر داشتن ضوابط فنی و باستان‌شناسی.

حریم کیفی ابنیه

منظور از حریم کیفی، ایجاد شرایط مناسب و مساعد برای ادامه حیات کیفی و کمی ابنیه در ترکیب موزون عناصر است. براساس مطالعات به عمل آمده در مورد مجموعه‌های شهری، چنین استنباط می‌شود که ویژگی عمده معماری - شهرسازی شهرهای تاریخی ارتباط پیوسته عناصر و دانه‌هاست، تا حدی که حتی گاه دانه‌ای از عناصر مجموعه نقش پشتیبان را ایفا می‌کند. ارزش واقعی هر کدام از بناها نیز بسته با ارزش زنجیره‌ای مجموعه است. در این زمینه رعایت ضوابط زیر ضروری است:

- ۱- ممانعت از تخریب طبیعی و تعمدی ابنیه‌ای که به مرور زمان و با استمرار فرهنگی شکل گرفته و به حریم بنا ملحق شده‌اند.
- ۲- بازسازی مجدد و احیای بناهایی که در حریم بنا بر اثر استمرار فرهنگی ایجاد شده‌اند.

- ۳- با توجه به اینکه یکی از ارزشهای کیفی ابنیه تاریخی کشور ما ترکیب مجموعه و زندگی هر بنا با الحاقات و ابنیه وابسته بدان و در اطراف آن است و با توجه به ویژگی خاص معماری اسلامی ایران (درونگرایی) ضروری است که در حفظ این انسجام کیفی محیط و این ترکیب سعی تمام بشود تا از یادمان‌سازی پرهیز گردد. برای این کار باید به موارد زیر توجه داشت:

- جلوگیری از تعریض و میدان‌سازی در مقابل بنای تاریخی.
- جلوگیری از عریان‌سازی بنا از ملحقات تاریخی و دانه‌های ترکیبی اطراف آن.
- تلاش در حفظ ترکیب دانه‌های تشکیل‌دهنده بافت شهری که در کنار بنای تاریخی مستقرند.

ضمیمه ۵: تصویب‌نامه حریم خطوط انتقال و توزیع نیروی برق مصوب ۱۳۴۷/۱۰/۷

ماده ۱: تعاریف

تعریف اصطلاحات بکار برده شده در این تصویب‌نامه به شرح زیر می‌باشد:

- الف- محور خط: خطی است فرضی و رابط بین مراکز پایه‌ها در طول خطوط هوایی نیروی برق.
- ب- مسیر خط: نواری است از زمین در طول خطوط هوایی انتقال و توزیع حاصل از تصویر هادیهای جانبی خط بر روی زمین.
- پ- حریم:
- ۱- حریم درجه ۱: دو نوار است در طرفین مسیر خط و متصل به آن که عرض هریک از این دو نوار در سطح افقی در این تصویب‌نامه تعیین شده است.
 - ۲- حریم درجه ۲: دو نوار است در طرفین حریم درجه یک و متصل به آن فواصل افقی حد خارجی حریم درجه دو از محور خط در هر طرف در این تصویب‌نامه تعیین شده است.
 - ت- ردیف ولتاژ: ولتاژ اسمی خطوط نیروی برق است.
 - ث- محدوده شهر: حدودی است که از طرف انجمن شهر یا قائم‌مقام قانونی آن با تأیید مراجع مندرج در قانون قبل از تاریخ طرح نهایی هریک از خطوط نیروی برق برای آن شهر تعیین گردیده است.
- تبصره - تاریخ طرح نهایی خطوط نیروی برق از طرف وزارت آب و برق یا سازمانهای اجرایی آن اعلام می‌شود.
- ج- خطوط هوایی فشار قوی: خطوطی است که دارای ولتاژ یک هزار ولت و بالاتر می‌باشد.
- چ- خطوط هوایی فشار ضعیف: خطوطی است که دارای ولتاژ کمتر از یک هزار ولت می‌باشد.

ماده ۲: حریم خطوط هوایی فشارقوی نیروی برق در خارج محدوده شهرها به دو درجه تقسیم و نسبت به ولتاژهای مختلف به شرح زیر تعیین می شود:

الف- حریم درجه یک خطوط هوایی نیروی برق ردیف ولتاژ یک هزار تا بیست هزار ولت برابر سه متر در هر طرف مسیر خط بوده و حد خارجی حریم دو در هر طرف به فاصله پنج متر از محور خط می باشد.

ب- حریم درجه یک خطوط هوایی نیروی برق ردیف ولتاژ سی و سه هزار ولت برابر پنج متر در هر طرف مسیر خط بوده و حد خارجی حریم درجه دو در هر طرف به فاصله پانزده متر از محور خط می باشد.

ت- حریم درجه یک خطوط هوایی نیروی برق ردیف ولتاژ یکصد و سی و دو هزار ولت برابر پانزده متر در هر طرف مسیر خط بوده و حد خارجی حریم درجه دو در هر طرف به فاصله سی متر از محور خط می باشد.

ث- حریم درجه یک خطوط هوایی نیروی برق ردیف ولتاژ دویست و سی هزار ولت برابر هفده متر در هر طرف مسیر خط بوده و حد خارجی حریم درجه دو در هر طرف به فاصله چهل متر از محور خط می باشد.

ج- حریم درجه یک خطوط هوایی نیروی برق ردیف ولتاژ چهارصد و پانزده هزار ولت برابر بیست متر در هر طرف مسیر خط بوده و حد خارجی حریم درجه دو در هر طرف به فاصله پنجاه متر از محور خط می باشد.

چ- حریم درجه یک خطوط هوایی نیروی برق ردیف ولتاژ هفتصد و پنجاه هزار ولت برابر بیست و پنج متر در هر طرف مسیر خط بوده و حد خارجی حریم درجه دو در هر طرف به فاصله شصت متر از محور خط می باشد.

تبصره ۱- در صورتیکه ردیفهای ولتاژی در آینده بین ردیفهای ولتاژ مذکور در این ماده بوجود آید حریم درجه یک و حریم درجه دو آن به تناسب حریم نزدیکترین ردیف ولتاژ آن تعیین خواهد شد.

تبصره ۲- تعیین و تشخیص ردیف ولتاژ خطوط نیروی برق با وزارت آب و برق می باشد.

ماده ۳: در صورتیکه عبور خطوط هوایی فشار قوی نیروی برق در داخل محدوده شهرها به تشخیص وزارت آب و برق لازم باشد و احداث تمام یا قسمتی از آن از نظر رعایت فواصل لازم و سایر جهات فنی و ایمنی به شرح اندازه های حریم درجه یک مذکور در ماده ۲ این تصویبنامه در معابر عمومی و حریم اماکن ممکن نباشد و ایجاد خط صرفاً موجب سلب استفاده متعارف از املاک اشخاص شود وزارت آب و برق و مؤسسات تابع طبق ماده ۱۶ قانون برق ایران اقدام خواهند کرد.

تبصره ۱- در داخل محدوده شهرها فواصلی که برای رعایت ایمنی و سایر جهات فنی خطوط انتقال و توزیع نیروی برق در نظر گرفته می شود می تواند با فواصل پایه ها تا سی درصد کمتر از مقدار برای حریم درجه یک مذکور در ماده ۱۲ این تصویبنامه طبق نظر وزارت آب و برق باشد.

تبصره ۲- در مورد توسعه محدوده شهر در اراضی و املاک واقع در خارج از محدوده ای که قبلاً خطوط نیروی برق با استفاده از حق حریم در آن ایجاد شده وزارت آب و برق و مؤسسات و شرکتهای تابعه کماکان از حق حریم درجه یک استفاده می نماید لیکن اراضی مشمول حریم درجه دو با تقویت خط از حریم خارج می شود.

ماده ۴: در مسیر و حریم درجه یک اقدام به هرگونه عملیات ساختمانی، ایجاد تأسیسات مسکونی و تأسیسات دامداری یا باغ و درختکاری و انبارداری تا هر ارتفاعی ممنوع می باشد و فقط ایجاد زراعت فصلی و سطحی و حفر چاه و قنات و راهسازی و شبکه آبیاری، مشروط بر اینکه سبب ایجاد خسارت برای تأسیسات خطوط انتقال نگردد با رعایت ماده ۸ این تصویبنامه بلامانع خواهد بود.

تبصره - ایجاد شبکه آبیاری و حفر چاه و قنوت و راهسازی در اطراف پایه‌های خطوط نباید در فاصله‌ی کم‌تر از سه متر از پی پایه‌ها انجام گیرد.

ماده ۵: در حریم درجه دو فقط ایجاد تأسیسات ساختمانی اعم از مسکونی و صنعتی و مخازن سوخت تا هر ارتفاع ممنوع می‌باشد.

ماده ۶: در صورتیکه در نتیجه عملیات تعمیراتی و بازرسی خطوط نیروی برق خسارتی به اعیان و مستحکات موجود در ملکی وارد آید، وزارت آب و برق و مؤسسات و شرکتهای تابع خسارت مالک اعیانی را جبران خواهند نمود.

ماده ۷: در صورتیکه اشخاصی برخلاف مقررات این آیین‌نامه عملیات یا تصرفاتی در حریم درجه یک و درجه دو خطوط انتقال و توزیع بنماید مکلفند به محض اعلام مأموران وزارت آب و برق و مؤسسات و شرکتهای تابع عملیات و تصرفات را متوقف و به هزینه خود در رفع آثار عملیات و تصرفات اقدام نمایند.

ماده ۸: برای کلیه عملیاتی که بوسیله اشخاص حقیقی یا حقوقی به منظور راهسازی و کارهای کشاورزی، حفر چاه و قنوت، عبور و حمل بار و ماشین‌آلات و نظایر آن در مسیر و حریم خطوط نیروی برق انجام می‌گیرد با اصولی حفاظتی به منظور جلوگیری از بروز خطرات جانی و ورود خسارت مالی رعایت شده و در مورد حفر چاه و قنات و راهسازی قبلاً از مسئولین عملیاتی خطوط نیروی برق راهنمایی لازم خواسته شود و اجازه کتبی کسب گردد و در هر حال نظر وزارت آب و برق باید ظرف یک‌ماه از تاریخ وصول درخواست اعلام شود.

ماده ۹: حریم کابل‌های زیرزمینی که در معابر و راهها گذارده می‌شود در هر طرف نیم‌متر از محور کابل و تا ارتفاع دو متر از سطح زمین خواهد بود. در موردی که کابل با سایر تأسیسات شهری از قبیل لوله‌کشی آب و فاضلاب و کابل تلفن و نظایر آن تقاطع نماید استانداردهای متداول شبکه‌های انتقال و توزیع نیروی برق باید رعایت شود.

ماده ۱۰: رعایت حریم استانداردهای مصوب خطوط نیروی برق از طرف کلیه سازمانهای دولتی و غیردولتی الزامی است و در هر مورد که سازمانهای دولتی بخواهند اقدام به ایجاد تأسیسات جدیدی نمایند که با خطوط نیروی برق تقاطع نماید یا در حریم آن واقع شود این عمل با جلب موافقت وزارت آب و برق یا مؤسسات و شرکتهای تابع آن انجام می‌گیرد. در مواردی که خطوط جدید نیروی برق از روی تأسیسات موجود تلگراف و تلفن و راه و راه‌آهن عبور می‌نماید حریم و استانداردهای آن مؤسسات از طرف وزارت آب و برق یا مؤسسات و شرکتهای تابع باید رعایت شود و انجام طرحهای جدید با موافقت قبلی مؤسسات مربوط خواهد بود.

ماده ۱۱: به منظور اطلاع صاحبان اراضی و املاک واقع در مسیر خطوط نیروی برق و بالاخص جلب توجه آنان به اجرای مفاد مواد ۱۶ و ۱۸ و ۱۹ قانون برق ایران، وزارت آب و برق یا مؤسسات و شرکتهای تابع از طریق نشر آگهی در جراید محل یا الصاق آگهی در تابلو شهرداریها یا توزیع آن اقدام نمایند.

ضمیمه ۶: ضوابط مربوط به استقرار کاربری‌های مزاحم شهری

الف: کارگاههای مزاحم شهری:

نوع فعالیت شامل مجتمع تعمیر گاه وسایط نقلیه سنگین، کارواش، مجتمع خدمات و تعمیرگاهی (تراشکاری، صافکاری و نقاشی اتومبیل، اوراقچی)، مصالح فروشی ها، واحد باسکول توزین کاکبون، چوب بری از الوار آماده، مبل سازی با رنگ آمیزی، درب و پنجره سازی، کابینت سازی، کمد سازی، آهنگری، حلبی سازی، تراشکاری، قطعه سازی و میل لنگ تراشی، انبار چوب و آهن، پارکینگ اتوبوس و کامیون

- ۱- قرارگیری در خارج از حریم شهر
- ۲- حفظ فاصله حداقل ۵۰۰ متر از مراکز مسکونی و درمانی، آموزشی و منابع آبی
- ۳- داشتن طرح استقرار و آماده سازی و تفصیلی با تایید دستگاههای ذیربط
- ۴- خارج از مسیر باد غالب که به طرف شهر می وزد
- ۵- رعایت ضوابط و معیار های زیست محیطی مربوط به کنترل آلودگی ها

ب: ندامتگاه:

- ۱- قرارگیری در خارج از حریم شهر
- ۲- حفظ فاصله حداقل ۲۰۰ متر از مراکز مسکونی و درمانی، آموزشی و منابع آبی
- ۳- پیش بینی تاسیسات تصفیه فاضلاب

ج: جایگاه توزع بنزین و فروش نفت:

- ۱- پیش بینی در کاربری غیر مسکونی
- ۲- حفظ فاصله حداقل ۲۵۰ متر از منابع آبی
- ۳- رعایت نکات ایمنی و حفاظتی با تایید دستگاه مربوطه
- ۴- رعایت ضوابط و معیار های زیست محیطی که از سوی محیط زیست اعلام میگردد

د: کشتارگاه

- | | |
|-------------------------|--|
| ۱۵۰۰ متر | - فاصله از مراکز مسکونی |
| ۱۵۰۰ متر | - فاصله از مراکز درمانی و آموزشی |
| ۲۵۰ متر | - فاصله از بزرگراه و جاده ترانزیت |
| ۱۵۰ متر بعد از حریم راه | - فاصله از جاده اصلی |
| ۱۰۰۰ متر | - فاصله از پارک ملی، تالاب، دریاچه، دریا، پناهگاه حیات وحش و اثر طبیعی |
| ۳۰۰ متر | - فاصله از منبع آبی |
| ۱۰۰۰ متر | ر- حداقل فاصله سکونت گاهها از صنایع گروه د |
| ۱۵۰۰ متر | ز- حداقل فاصله سکونت گاهها از صنایع گروه ه |
| ۵۰۰ متر | ژ- حداقل فاصله مراکز درمانی و آموزشی از صنایع گروه د |
| ۱۰۰۰ متر | و- حداقل فاصله مراکز درمانی و آموزشی از صنایع گروه ه |

ضمیمه ۷: تشکیل کمیسیون بررسی اماکن متبرکه مصوبه مورخ ۶۲/۱۲/۲۵

الف) با تشکیل کمیسیونهایی در ادارات اوقاف مرکز استان تحت عنوان «کمیسیون بررسی اماکن متبرکه» موضوع چگونگی نظارت و کنترل ساختمانها و اماکن متبرکه، بالاخص مساجد بررسی و طرحهای مربوطه نیز در کمیسیون مذکور بررسی و تصویب و نظارت بر احداث مساجد و اماکن متبرکه بر عهده ادارات اوقاف است. اعضاء کمیسیون موردنظر نیز به شرح ذیل تعیین می گردد:

- ۱- نماینده محترم روحانیت
- ۲- نماینده سازمان اوقاف
- ۳- سازمان تبلیغات اسلامی
- ۴- وزارت مسکن و شهرسازی (اداره کل مسکن و شهرسازی)
- ۵- وزارت ارشاد اسلامی
- ۶- وزارت فرهنگ و آموزش عالی
- ۷- نماینده استانداری
- ۸- نماینده شهرداری

بدیهی است پس از تصویب طرحهای مربوطه، شهرداری طبق مقررات اقدام به صدور پروانههای ساختمانی خواهد نمود.
ب) در مورد سایر بناهای عمومی پس از بررسی امر در صورت نیاز به تشکیل کمیسیونهای مشابه مراتب متعاقباً به استحضار شورایعالی شهرسازی و معماری ایران رسانیده خواهد شد.

ضمیمه ۸: آیین نامه مربوط به قانون حفظ و گسترش فضای سبز و جلوگیری از قطع بی رویه درخت در محدوده شهرها و حریم قانونی آن

ماده ۱: شناسنامه محل های مشمول قانون حفظ و گسترش فضای سبز و جلوگیری از قطع بی رویه درخت شامل مشخصات مشروح زیر است:

۱. شماره نوسازی پلاک مشمول یا شماره پلاک ثبتی
 ۲. مساحت
 ۳. نشانی محل شامل: شهر- خیابان - کوچه - شماره
 ۴. نام مالک یا مالکین
 ۵. تعداد درختان مشمول قانون به تفکیک نوع مثمر و غیر مثمر
 ۶. نام و مشخصات و امضاء مأمور گواهی کننده شناسنامه
- تبصره ۱- بن درخت محل تلاقی درخت با سطح زمین است و در صورتیکه درخت در سطح زمین به چند ساقه منشعب شده باشد بن قطورترین ساقه ملاک خواهد بود و بقیه ساقه ها شاخه محسوب می شود.
- تبصره ۲ - منظور از مالک در این آیین نامه مالک درخت است ولو اینکه صاحب عرصه نباشد.
- تبصره ۳ - شهرداری موظف است در صورت درخواست مالک درخت نسخه ای از شناسنامه تنظیمی محل مربوطه را به متقاضی تسلیم نماید.

ماده ۲: شهرداریها در محدوده شهرها و حریم قانونی آن بنا به تقاضای مباشر یا مالک درختان مشمول قانون موارد مشروحه زیر با قطع درخت در محلهای مشمول این قانون موافقت می نمایند.

۱- ابتلای درخت به آفت و بیماری

۲- ضرورت بهره برداری از درختان غیرمثمر که به سن بهره وری رسیده باشند.

۳- خشکسالی و حوادث غیرمترقبه که موجب خشک شدن درخت شده باشد.

۴- اجرای طرحهای توسعه و اصلاحات شهری و خانه سازی بر اساس طرحهای جامع و هادی شهر.

۵- وجود خطر از جانب درخت برای اماکن، مؤسسات و درختان مجاور و غیره.

ماده ۳: از تاریخ اجرای قانون تا ابلاغ شناسنامه قطع درخت در شهرها و حریم قانونی آن بدون اجازه شهرداری رعایت ماده ۲ این آیین نامه مشمول مجازاتهای موضوع قانون خواهد بود. درخواست تعقیب متهمین قطع درخت در شهرها و محدوده قانونی آن به عهده شهرداری است.

ماده ۴: حفاظت و آبیاری درختان واقع در محوطه سازمانهای دولتی و وابسته به دولت به عهده سازمان مربوطه می باشد و سازمانهای مزبور موظفند شناسنامه درختان مشمول قانون را طبق نمونه ای که از طرف شهرداری محل تهیه و ارسال می گردد تکمیل نموده و ظرف مهلت مقرر در ماده ۲ قانون به شهرداری تسلیم دارند.

ماده ۵: قطع درختان واقع در معابر، پارکهای عمومی و میادین داخل شهرها و حریم قانونی آن به هر قطر و قطع درختان مشمول واقع در اماکن دولتی و وابسته به دولت بدون رعایت شرایط تعیین شده در ماده ۲ این آیین نامه بدون موافقت کمیسیون تبصره ۴ ماده ۱ این آیین نامه مجاز نخواهد بود.

ماده ۶: شهرداریها همه ساله صورت درختان واقع در محدوده قانونی شهرها را که مشمول تبصره ۴ ماده قانون می باشند بر اساس شناسنامه های تنظیمی مشخص و در خردادماه هر سال به وزارت کشور ارسال خواهند داشت. وزارت کشاورزی و منابع طبیعی و وزارت کشور بر اساس گزارش شهرداریها و مبالغی که از طرف شهرداریها برای پرداخت جوائز درخت اختصاص داده شده است مبلغ مورد نیاز بابت سهمیه وزارت کشاورزی و منابع طبیعی را برای پرداخت جوائز سال بعد از برآورد به هیئت وزیران پیشنهاد خواهند نمود.

وزارت کشاورزی و منابع طبیعی مبلغی را که بابت سهمیه وزارت مذکور مورد موافقت هیئت وزیران قرار گرفته در بودجه سال بعد خود منظور و پس از تصویب در اختیار شهرداریها قرار خواهد داد. ضوابط و میزان جایزه درخت مشمول مفاد تبصره ۴ ماده ۴ قانون کمیسیون موضوع تبصره ۴ ماده ۱ این آیین نامه با توجه به مبلغی که به ترتیب فوق تعیین شده است برای شهر تعیین و جهت اجرا به شهرداری مربوطه اعلام خواهد کرد.

ضمیمه ۹: حریم مربوط به کانالها، مستحدثه و لوله‌های آبرسانی

الف- ظرفیت کانالهای مستحدثه و شبکه‌های آبیاری و زهکشی

جدول شماره ۲۱: حریم کانالها با توجه به میزان آبدهی

میزان آبدهی (دبی) میزان حریم از هر طرف آن

بیش از ۱۵ مترمکعب در ثانیه	۱۲ متر
از ۱۰ تا ۱۵ مترمکعب در ثانیه	۸ متر
از ۵ تا ۱۰ مترمکعب در ثانیه	۶ متر
از ۲ تا ۵ مترمکعب در ثانیه	۴ متر
از ۱۵۰ لیتر تا ۲ مترمکعب در ثانیه	۱ تا ۲ متر
کمتر از ۱۵۰ لیتر در ثانیه	۱ متر

ب- حریم لوله آبرسانی با قطر ۵۰۰ میلیمتر در کل ۶ متر (۳متر از هر طرف نسبت به محور لوله)

جدول شماره ۲۲: حریم لوله‌های آبرسانی

قطر لوله	حریم از هر طرف نسبت به محور لوله
از ۵۰۰ تا ۸۰۰ میلیمتر	۳ متر
از ۸۰۰ تا ۱۲۰۰ میلیمتر	۵ متر
از ۱۲۰۰ به بالا	۶ متر

تبصره: در صورتیکه لوله‌های آبرسانی به موازات و در حریم یکدیگر نصب شوند حد خارجی حریم به اعتبار قطر آخرین لوله منظور می‌شود.
ج- کانال عمومی آبرسانی، آبیاری، زهکشی واقع در داخل مزارع و باغها تا مساحت ۱۰۰ هکتار که برای آبیاری همزمان مزارع و باغها مورد استفاده است دارای حریم نیستند.

ضمیمه ۱۰: حریم خطوط گاز

خطوط لوله گاز دارای باند عملیات ساختمانی (حریم اختصاصی) هستند و آن منطقه‌ای از طرفین خطوط لوله انتقال گاز است که بوسیله شرکت ملی گاز ایران به منظور تأمین نیازمندیهای فنی و تعمیرات و نگهداری خطوط لوله گاز، هرگونه دخل و تصرف و فعالیت اشخاص حقیقی و حقوقی اعم از ایجاد ابنیه، تأسیسات، راهسازی و عملیات کشاورزی در آن ممنوع است.

- کشت غلات و درختان و سایر عملیات زراعتی فقط در حریم اختصاصی لوله گاز ممنوع است.

- عرض حریم اختصاصی بر اساس قطر لوله از ۱۴ تا ۲۸ متر تعیین شده است و برای طرفین محور لوله نسبت ۱ به ۴ (تقریبی) دارد.

- عرض حریم اختصاصی لوله گاز از ۱۲ تا ۳۰ اینچ فقط در هنگام عبور از باغها رعایت می‌شود. این عرض به ۵ متر از یکطرف و ۱۰ متر از طرف دیگر لوله تقسیم خواهد شد.

- عرض حریم اختصاصی خطوط بالاتر از ۳۰ اینچ فقط در هنگام عبور از باغها رعایت می‌شود. این عرض به ۶ متر از یکطرف و ۱۵ متر از طرف دیگر تقسیم خواهد شد.

- چنانچه رعایت فاصله‌های مندرج در این مقررات به هر سبب امکان‌پذیر نباشد، کاستن از حریم‌های اعلام‌شده، پس از تصویب شرکت ملی گاز ایران انجام خواهد شد.

احداث هرگونه بنا، تأسیسات و ساختمان در حریم لوله‌های گازرسانی به شرح جدول شماره ۲۲ می‌باشد.

جدول شماره ۲۳: حریم لازم از خط لوله انتقال گاز

قطر لوله خروجی (اینچ)	ساختمانهای عمومی و تأسیسات	نوع ساختمان (ج)	نوع ساختمان (ب)
۴۸ الی ۵۶	۲۵۰	۱۲۵	۲۵
۴۰ الی ۴۶	۲۵۰	۱۲۵	۲۰
۳۴ الی ۳۸	۲۰۰	۱۰۰	۲۰
۱۸ الی ۳۲	۱۵۰	۷۵	۱۵
۱۲ الی ۱۶	۱۰۰	۵۰	۱۵
۶ الی ۱۶	۵۰	۲۵	۱۰

- ساختمانهای عمومی و تأسیساتی نظیر مدارس، مساجد، میدانهای ورزشی، سینماها، سالنهای سخنرانی، مجتمع‌های مسکونی، بیمارستانها، ایستگاههای راه‌آهن، تأسیسات شیلات، کارخانجات و تأسیسات صنعتی معدنی مشابه آن.

- تأسیسات شامل ساختمانها و تأسیساتی که سبب ایجاد خطرات احتمالی برای خطوط لوله گاز خواهد بود. نظیر انبارهای مواد منفجره، انبارهای مواد سریع‌الاشتعال، کوره‌های تهیه ذغال، تونلهای معادن ذغال‌سنگ و سایر معادن.

- حداقل حریم خطوط لوله گاز در محل تقاطع با رودخانه در مورد ممنوعیت برداشت مخلوطهای رودخانه‌ای ۲۵۰ متر از هر طرف خطوط لوله تعیین شده است.

- احداث هرگونه بنا و ساختمان در فاصله ۲۵۰ متر از هرطرف محور خطوط انتقال گاز در خارج از محدوده شهرها ممنوع است و در صورت احداث بنا و ساختمان شرکت ملی گاز ایران با حضور نمایندگان نیروی انتظامی مجاز به انهدام آن است.

ضمیمه ۱۱: لایحه قانونی رفع تجاوز از تأسیسات آب و برق کشور (مصوب ۳ تیرماه ۱۳۵۹)

ماده ۱: هرکس از آب لوله‌کشی و انهار آبیاری و شبکه‌های توزیع و خطوط انتقال برق استفاده غیرمجاز نماید یا در تأسیسات آب و برق دخالت غیر قانونی کند به پرداخت مبلغ ۲۰ تا ۵۰ هزار ریال جزای نقدی و رفع تجاوز و اعاده وضع سابق محکوم می‌شود و در صورت تکرار یا ادامه عمل علاوه بر رفع تجاوز و اعاده وضع سابق به حبس از ۶۱ روز تا ۶ ماه و در هر دو حال میزان خسارت وارده محکوم خواهد شد. چنانچه عمل مرتکب نیز طبق قوانین دیگر مشمول مجازات بیشتری باشد به مجازات اشد محکوم می‌شود.

ماده ۲: هرگاه استفاده دخالت به نفع اشخاص حقوقی باشد مجازات مقرر در ماده ۱ درباره مدیر مسئول شخص حقوقی اعمال خواهد شد مگر آنکه مشارالیه اثبات نماید دستور دهنده شخص دیگری بوده که در این صورت مجازات مقرر درباره دستوردهنده اجرا خواهد شد.

ماده ۳: مجازات پیش‌بینی شده در ماده ۱ برای کارگران و افرادی نیز که به دستور دیگری در تأسیسات آب و برق دخالت غیرقانونی می‌کنند مقرر است.

ماده ۴: هرگاه مرتکب، کارگران و افراد مذکور از مستخدمین شاغل یا بازنشسته سازمانهای ذیربط باشند به حداکثر مجازات مقرر در ماده ۱ و انفصال موقت از ۶ ماه تا سه سال و یا انفصال دائم و قطع حقوق بازنشستگی در مورد بازنشستگان محکوم می‌شوند.

ماده ۵: افرادی که قبل از تصویب قانون مرتکب اعمال مذکور در ماده ۱ شدند مکلفند ظرف ۱ ماه از تاریخ اعلام سازمانهای ذینفع هزینه خرابیهای حاصله را به تشخیص سازمانهای مذکور بپردازند. در غیر اینصورت به مجازات مقرر در همان ماده تجاوز و ترمیم و اعاده وضع سابق و جبران خسارت وارده محکوم خواهند شد.

ماده ۶: تعقیب کیفری و اجرای احکام صادره در هر مرحله که باشد در صورت ترمیم خرابیها و رفع تجاوز و اعاده وضع سابق با گذشت سازمانهای ذینفع موقوف خواهد شد.

ماده ۷: دادسراها پس از وصول پرونده و درخواست سازمان ذینفع فوراً خارج از نوبت دستور رفع تجاوز و ترمیم خرابیهای حاصله و اعاده وضع سابق را به هزینه مرتکب خواهند داد. هرگاه مرتکب از تادیه هزینه خودداری نماید سازمان ذینفع با اجازه دادسراها برای ترمیم خرابیها و اعاده وضع سابق اقدام خواهند نموده و سپس هزینه‌های انجام شده را به اضافه ۱۰٪ از مرتکب وصول خواهد کرد.

ماده ۸: هرکس نسبت به عملیات اجرایی که به منظور احداث تأسیسات آب و برق انجام می‌شود مزاحمت و یا ممانعت به عمل آورد به حبس جنحه‌ای از ۶۱ روز تا ۶ ماه و جبران خسارت وارده محکوم خواهد شد. به علاوه دادسراها مکلفند به درخواست سازمانهای ذینفع فوراً و خارج از اولویت دستور مزاحمت یا ممانعت صادر نمایند.

ماده ۹: چنانچه در مسیر و حریم خطوط انتقال و توزیع نیروی برق و حریم کانالها و انهار آبیاری احداث ساختمان یا درختکاری و هر نوع تصرف خلاف مقررات شده یا بشود سازمانهای آب و برق بر حسب مورد با اعطای مهلت مناسب با حضور نماینده دادستان مستحذات غیر مجاز را قلع و قمع و رفع تجاوز خواهند نمود.

ماده ۱۰: اعطای پروانه ساختمان و انشعاب آب و برق و گاز و سایر خدمات در مسیر موضوع ماده ۹ ممنوع است.

ضمیمه ۱۲: ضوابط و معیارهای استقرار صنایع

ماده ۱: طبقه‌بندی و تعیین گروه صنایع

صنایع با توجه به فرآیند تولید به شرح ذیل طبقه‌بندی می‌شوند:

- | | |
|--------------------------|-----------------------|
| ۱- صنایع غذایی | ۲- صنایع نساجی |
| ۳- صنایع چرم | ۴- صنایع سلولزی |
| ۵- صنایع فلزی | ۶- صنایع کانی غیرفلزی |
| ۷- صنایع شیمیایی | ۸- صنایع دارویی |
| ۹- صنایع برق و الکترونیک | ۱۰- صنایع کشاورزی |
| ۱۱- صنایع ماشین‌سازی | |

ماده ۲: صنایع براساس شدت وضعف آلودگی و دیگر مسائل زیست‌محیطی در گروههایی بامشخصات زیرقرار می‌گیرند:

الف- صنایع این گروه هم‌جاذبی باشد تا در مناطق صنعتی یا تجاری مشخص شده در داخل محدوده‌های مصوب طرحهای توسعه عمران شهری روستایی استقرار یابند.

ب- صنایع این گروه مجازند در خارج از محدوده شهرها مشروط به رعایت حداقل ۲۰۰ متر از مراکز مسکونی، درمانی و آموزشی و ۱۰۰ متری مراکز نظامی و انتظامی و رعایت حریم رودخانه‌ها و قنوات دایر استقرار یابند. رعایت کلیه حریمهای قانونی و ضوابط حوزه استحفاظی الزامی است.

د و ه- صنایع این گروه مجازند در خارج از محدوده قانونی هر شهر مشروط به رعایت فواصل لازم از مراکز حساس مطابق پیوست شماره (۱) این قانون استقرار یابند.

و- محل پیشنهادی جهت استقرار صنایع این گروه با توجه به فرآیند تولید، توپوگرافی منطقه، شرایط اقلیمی، ظرفیت قابل تحمل محیط زیست، جهت بادهای غالب، گسترش شهری و سایر شاخص‌های زیست‌محیطی توسط سازمان حفاظت محیط زیست مورد بررسی کارشناسی قرار گرفته و اعلام نظر خواهد گردید.

تبصره ۱ - جابجایی عناوین صنعتی در گروههای مختلف با توجه به آلودگی‌های حاصل و نحوه خنثی‌سازی آنها انجام خواهد شد.
تبصره ۲ - استقرار صنایع در اراضی مستعد کشاورزی منطبق با قوانین و مقررات مربوط مستلزم کسب موافقت وزارت کشاورزی می‌باشد.
تبصره ۳ - در کلیه موارد موافقت با ایجاد صنایع (از هر نوع) رعایت ضوابط و کاربری‌ها و منطقه‌بندیهای مصوب صنعتی حسب مورد طرحهای جامع و هادی شهری، هادی روستایی، طرحهای جامع ناحیه‌ای (شهرستان) و طرحهای کالبدی منطقه الزامی می‌باشد.

ماده ۳: ضوابط عمومی استقرار صنایع

۱- ملاک تشخیص جمعیت شهرها، آخرین سرشماری مرکز آمار ایران است.
۲- در چارچوب ضوابط شهرکهای صنعتی، احداث هر نوع واحد تولیدی و صنعتی به استثنای صنایع گروه «و» در داخل شهرکها مشروط به اینکه شهرک دارای طرح زون‌بندی استقرار، فضای سبز و سیستم تصفیه فاضلاب باشد بلامانع است.
۳- این ضوابط نمی‌تواند ناقض مصوبات قانونی از قبیل طرح تعادل صنعت و کشاورزی در استانهای گیلان و مازندران و ممنوعیت در محدوده ۱۲۰ کیلومتری تهران و ۵۰ کیلومتری اصفهان و نظایر آن باشد.
ماده ۴: در مواردی استثنایی که امکان اجرای ضوابط استقرار در استان وجود نداشته باشد، مراتب در کمیته‌ای استانی مرکب از نمایندگان ادارات کل صنایع، معادن و فلزات، حفاظت محیط زیست، مسکن و شهرسازی، سازمان برنامه و بودجه، نفت، نیرو، جهادسازندگی، کشاورزی و استانداری (معاون عمرانی) مورد بررسی قرار گرفته و با در نظر گرفتن مواردی از قبیل فرآیند تولید، توپوگرافی منطقه، شرایط اقلیمی، ظرفیت قابل تحمل محیط زیست، جهت بادهای غالب و گسترش شهری در مورد محل استقرار صنایع به طور موردی اتخاذ تصمیم می‌نمایند دبیرخانه کمیته مذکور، در اداره کل حفاظت محیط زیست استان می‌باشد.

ماده ۵: نظر به اهمیت تأمین هوای پاک در شهرها و مناطق مسکونی کشور، از استقرار صنایع مولد آلودگی هوا در جهت باد غالب به سوی اینگونه مناطق خودداری شود.

ماده ۶: چنانچه واحد تولیدی و صنعتی در فهرست یکی از شهرهای مندرج در این ضوابط اشاره شده باشد به منظور تعیین کد جدید و یا تطبیق آن با کدهای موجود، موضوع در کمیته‌ای به مسئولیت سازمان حفاظت محیط زیست و با مشارکت نماینده تام‌الاختیار ارکان ذیربط صادرکننده جواز مطرح و تصمیم‌گیری خواهد شد.

ضمیمه ۱۳: ضوابط و مقررات شهرسازی و معماری برای معلولین جسمی - حرکتی

۱۳-۱- ضوابط مطلوب طراحی فضای شهری

۱۳-۱-۱- پیاده‌رو

- حداقل عرض مفید پیاده‌رو ۱۲۰ سانتی‌متر باشد.
- رعایت حداقل ۱۲۰ سانتی‌متر فاصله از دیوار بر هر نوع مانعی که به هر علت نصب آن در پیاده‌رو برنامه‌ریزی می‌گردد، اجباری است.
- حداکثر شیب عرضی پیاده‌رو ۲ درصد باشد.
- حداکثر شیب اتصال بین دو پیاده‌رو که نسبت به هم اختلاف سطح دارند در سر پیچ ۳ درصد باشد.
- ایجاد جدول یا اختلاف سطح بین پیاده‌رو و سواره‌رو الزامی است.
- ایجاد جدول به ارتفاع ۵ سانتی‌متر بین پیاده‌رو، باغچه یا جوی کنار پیاده‌رو الزامی است.
- به منظور عمومیت بخشیدن به ضوابط، بطوریکه بتواند جوابگوی گروه وسیعی از معلولان جسمی - حرکتی باشد، صندلی چرخدار به عنوان حجیم‌ترین و جایگزین‌ترین وسیله کمکی و شخص معلول استفاده کننده از آن با بیشترین محدودیت حرکتی مبنا قرار داده می‌شود.
- هدف آیین‌نامه: هدف از تدوین این آیین‌نامه ساماندهی وضع موجود و شکل بخشیدن به توسعه آتی فضاهای شهری و معماری برای معلولان جسمی - حرکتی در جهت دستیابی به استقلال فردی و اجتماعی آنان است.
- تعریف معلولیت: معلولیت عبارت است از عارضه‌ای که بر اثر ضعف یا اختلال در سیستم حسی و حرکتی ایجاد و سبب اختلال در جابه‌جایی و برقراری ارتباط فرد با محیط می‌گردد.
- تعریف معلول جسمی - حرکتی: معلول جسمی - حرکتی به فردی اطلاق می‌شود که به هر علت دچار ضعف، اختلال و یا عدم توانایی در انجام‌های حرکتی شده و برای تحرک نیاز به استفاده از پاره‌ای وسایل کمکی داشته باشد.
- پوشش کف پیاده‌روها باید از مصالح سخت و غیرلغزنده باشد.
- هرگونه شیر فلکه و سایر اجزای تأسیسات شهری در کف معابر باید در محفظه مناسب در نظر گرفته شود.
- همسطح بودن هرگونه شبکه در سطح پیاده‌رو ممنوع است.
- استفاده از هرگونه شبکه در سطح پیاده‌رو ممنوع است.

۱۳-۱-۲- پلهای ارتباطی بین پیاده‌رو و سواره‌رو

- پیش‌بینی پلهای ارتباطی بین پیاده‌رو و سواره‌رو حداکثر در هر ۵۰۰ متر فاصله الزامی است.
- اتصال پلهای ارتباطی و پیاده‌رو بدون اختلاف سطح باشد. در صورت وجود اختلاف سطح رعایت ضوابط ذکر شده در فصل سطح شیب‌دار الزامی است.
- حداقل عرض پلهای ارتباطی که در امتداد مسیر پیاده‌رو نصب می‌شوند. برای عرض پیاده‌رو باید حداقل عرض پلهای ارتباطی عمود بر مسیر پیاده‌رو ۱۵۰ سانتی‌متر باشد.
- محل ارتباط پیاده‌رو با سواره‌رو باید دارای علائم حسی قابل تشخیص برای نابینایان باشد.
- ساختن پل با سطح لغزنده ممنوع است.

۱۳-۱-۳- محل عبور عابر پیاده در سوارهرو

- ایجاد خط کشی عابر پیاده در سوارهرو در کلیه تقاطعها و حداکثر در هر ۵۰۰ متر الزامی است.
- ایجاد خط کشی عابر پیاده در محل تردد معلولان و در مکانهای خاص آنها الزامی است.
- ساختن پلهای ارتباطی بین پیادهرو و سوارهرو در امتداد خط کشی عابر پیاده الزامی است.
- در محل خط کشی عابر پیاده حذف جدول جزیره‌های وسط خیابان الزامی است.
- پیش‌بینی دستگاه تولید صدای خبرکننده به هنگام عبور آزاد برای عابر پیاده جهت استفاده نابینایان در تقاطعهای تردد الزامی است.
- کفسازی محل خط کشی عابر پیاده از جنس قابل تشخیص برای هدایت نابینایان باشد.

۱۳-۱-۴- توقفگاه

- برای توقف وسیله نقلیه به منظور پیاده و سوار شدن معلولان از وسیله نقلیه در خیابانهای اصلی شهر ایجاد خلیج (پیشرفتگی سوارهرو در پیادهرو) به عمق حداقل ۳/۶۰ متر و به طول حداقل ۱۲ متر با ارتباط مناسب با پیادهرو الزامی است.
- اختصاص دو پارکینگ ویژه معلولان با نصب علامت مخصوص در کنار خیابان اصلی و در هر ۵۰۰ متر فاصله الزامی است.
- در توقفگاههای عمومی اختصاص ۳ درصد فضای توقفگاه به معلولان جسمی - حرکتی الزامی است.
- حداقل عرض محل توقف اتومبیل معلولان با صندلی چرخدار ۳/۵۰ متر است.
- محل توقف اتومبیل معلولان جسمی - حرکتی می‌باید در نزدیکترین فاصله به درهای ورودی یا خروجی آسانسور باشد.
- توقفگاههای اختصاصی معلولان باید به وسیله علامت مخصوص مشخص شود.

۱۳-۱-۵- تجهیزات شهری

الف- ایستگاهها

- در پایانه‌های اتوبوسرانی درون شهری، مراکز شهری و نزدیک ساختمانهای عمومی پر تردد، احداث محل انتظار ایستگاه اتوبوس به عرض حداقل ۱۴۰ سانتیمتر و همسطح با کف اتوبوس الزامی است.
- شرایط دسترسی به محل انتظار مسافر در ایستگاههای اتوبوس شهری مطابق شرایط اتصال پیادهرو به سوارهرو باشد.
- در ایستگاههای قابل استفاده برای معلولان، پیش‌بینی سرپناه، حفاظ و نیمکت با ارتفاع ۴۵ سانتیمتر از کف الزامی است.
- در محوطه پایانه‌های مسافربری شهری رعایت کلیه شرایط لازم برای امکان تردد معلولان الزامی است.

ب- تلفن عمومی و صندوق پست

- در پایانه‌های اتوبوسرانی درون شهری، مراکز شهری و نزدیک ساختمانهای عمومی پر تردد و مخصوص معلولان، پیش‌بینی تلفن عمومی و صندوق پست قابل استفاده برای معلولان با مشخصات زیر الزامی است.
- دسترسی به تلفن عمومی یا صندوق پست به صورت همسطح و یا با شیب مناسب برای معلولان صورت گیرد.
- پیش‌بینی فضای آزادی به ابعاد حداقل ۱۴۰×۱۱۰ سانتیمتر در جلو تلفن و یا صندوق پست الزامی است.
- حداقل عرض در باجه تلفن عمومی ۸۰ سانتیمتر باشد.
- حداکثر ارتفاع محل شکاف سکه، صفحه شماره‌گیر تلفن و شکاف صندوق پست ۱۰۰ سانتیمتر از کف باشد.

- پیش‌بینی پیشخوان در ارتفاع ۸۰ سانتیمتر جهت استفاده معلولان در فضای تلفن ضروری است.
ج- در معابر و فضاهای شهری و در محلهایی که آبریزگاه عمومی احداث می‌شود، ایجاد حداقل یک آبریزگاه مخصوص معلولان الزامی است. در آبریزگاههای بزرگ در ازای هر ۱۰ واحد ۱ واحد آبریزگاه برای معلولین اضافه شود.

۲-۱۳- مناسب سازی معابر

الف- پیاده‌روهای موجود

- با استفاده از امکانات، حداقل عرض پیاده‌روهای باریک به ۹۰ سانتیمتر رسانیده شود.
- موانعی که به هر علتی در پیاده‌رو قرار داشته و یا نصب گردیده و از حداقل عرض مفید ۹۰ سانتیمتر می‌کاهند (مانند مانع عبور وسایط نقلیه، باجه تلفن، صندوق پست، دکه، تیر برق و...) باید جابه‌جا گردند.
- حداقل ۹۰ سانتیمتر از عرض پله‌های موجود در پیاده‌روها باید به پله‌هایی با ارتفاع حداکثر ۲ سانتیمتر و یا سطوح شیب‌دار برای معلولان تبدیل شود.
- کف کلیه پیاده‌روها با جنس سخت و غیر لغزنده پوشیده و ترمیم شود.
- کلیه درزهای بیشتر از یک سانتیمتر به وسیله مواد سخت پر شوند.
- هر نوع پیش‌آمدگی (مانند تابلو، علائم، بالکن، سایه‌بان مغازه‌ها و...) تا ارتفاع حداقل ۲۱۰ سانتیمتر بالا برده شود.
- در مواقع ضروری که سطح پیاده‌رو به هر علت حفاری می‌گردد نصب پل موقت با حداقل عرض ۹۰ سانتیمتر با سطح غیر لغزنده الزامی است.
- برای هشدار نابینایان از وجود موانع در پیاده‌رو، تعبیه علائم حسی در کف به شعاع ۹۰ سانتیمتر از مانع الزامی است.
- شبکه‌ها و درپوش‌های واقع در مسیر پیاده باید همسطح معبر گردند و در صورت عدم امکان، کناره آن با شیب مناسب با کف معبر هماهنگ شود.

ب- پلهای ارتباطی بین پیاده‌رو و سواره‌رو

- تعبیه پل ارتباطی مناسب حرکت معلولان در فواصل حدود ۵۰۰ متر بین پیاده‌رو و سواره‌رو با حداقل عرض ۹۰ سانتیمتر الزامی است.

- لازم است که عرض پلهای موجود حداقل ۹۰ سانتیمتر گردد.

- سطح پلهای باید از مصالح سخت و غیر لغزنده پوشیده شوند و در صورت وجود پلهای فلزی شیار دار پر شوند.

ج- محل خط‌کشی عابر پیاده

- محل عبور عابر پیاده در سواره‌روها باید اصلاح، تسطیح و به صورت خط‌کشی با حداقل عرض ۱۵۰ سانتیمتر و قابل دسترسی به پیاده‌روها شود.

- وجود پلهای ارتباطی در امتداد کلیه خط‌کشیهای عابر پیاده الزامی است.

- جزیره وسط خیابان در محل خط‌کشی عابر پیاده باید قابل عبور صندلی چرخ‌دار شود.

د- توقفگاه

- در توقفگاههای عمومی موجود باید حداقل ۲ درصد فضای توقفگاه در نزدیکترین فاصله به ورودی و خروجی و دسترسی مناسب به پیاده‌رو برای توقف اتومبیل معلولان جسمی - حرکتی اختصاص یابد. این عمل در وضع موجود از طریق تبدیل فضای سه محل توقف اتومبیل معمولی به دو محل توقف برای اتومبیل معلول جسمی - حرکتی امکان‌پذیر است.

۳-۱۳- ضوابط توصیه‌ای مناسب‌سازی محیط شهر برای معلولان

- کاشت گیاهانی که ریختن میوه‌های آنها در اطراف پیاده‌رو ایجاد لغزندگی نماید ممنوع است.
- چراغ راهنمایی که در کنترل شخص معلول باشد باید در دو طرف محل عبور نصب گردد.
- ایجاد زمان کافی برای عبور ایمن معلولان از محل خط‌کشی عابر پیاده الزامی است.
- وسایل نقلیه عمومی باید به بالابرهای مکانیکی برای دستیابی معلولان به داخل آنها مجهز گردد.
- در صورتیکه ارتفاع سکوی مسافری همسطح کف وسیله نقلیه عمومی باشد باید یک سکوی فلزی مکانیکی بین ایستگاه و اتوبوس برای هدایت معلولان به داخل اتوبوس تعبیه گردد.
- مشخص کردن قسمت مخصوصی از اتوبوس و دیگر وسایل نقلیه با کمترین فاصله از دربهای ورود و خروج برای استفاده معلولان الزامی است. این محلها باید بدون صندلی و مجهز به کمر بند، دستگیره و بستهای دیگر برای ثابت نگاهداشتن صندلی چرخدار در برابر حرکت‌های ناگهانی باشد.
- پیش‌بینی فضای بدون صندلی در کنار ورودی قطارهای راه‌آهن شهری (مترو) برای معلولان و تعبیه کمر بند و با دستگیره و بست برای ثابت نگاهداشتن صندلیهای چرخدار ضروری است.
- نحوه استفاده از قطارها و اطلاعات مربوط به ورود و خروج باید با وسایل صوتی و تصویری برای استفاده نابینایان و ناشنوایان اعلام گردد.
- وجود علائم بصری برای ناشنوایان و علائم صوتی برای نابینایان ضروری است.
- نصب تابلو برای افراد با دید محدود و کم‌سو می‌باید در رابطه با زوایای افقی، عمودی و جانبی صورت پذیرد. در این گروه زوایای افقی دید برای افراد نشسته ۱۵ درجه و برای افراد ایستاده ۳۰ درجه باشد.
- لازم است که تابلوها با زمینه مشکی و حروف سفید تهیه گردند.
- برای نابینایان می‌باید توضیحات با خط بریل در گوشه چپ بالای تابلو نوشته شود. در این حالت حداکثر ارتفاع تابلو برای افراد ایستاده ۱۲۲ سانتیمتر باید باشد (این مسئله در مورد تابلوهای نصب شده به دیوار است).
- ارائه علائم تنها به صورت تصویری مجاز نیست.
- میله‌ها و نرده‌های راهنمای در نقاط حساس و خطرناک باید دارای علائم حسی باشد تا نابینایان را آگاه نماید.