

اصلاحات

ضوابط و مقررات طرح تفصیلی شهر یزد

مدیریت هماهنگی و نظارت بر ساخت و سازها - شهرداری یزد

زمستان ۱۴۰۴

اضافه شدن یک تبصره به جدول شماره ۱:

برای قطعات با کاربری مسکونی و دارای پتانسیل تجاری - خدماتی، مشروط به رعایت موارد ذیل صدور مجوز به صورت مختلط (هکسف تجاری و طبقات مسکونی) بلامانع است:

۱- حداکثر تعداد کل طبقات بر اساس حداکثر تراکم سطح مسکونی پهنه

۲- وروی های مجزا برای کاربری مسکونی و تجاری

۳- رعایت پارکینگ نواری طبق ضابطه تجاری مربوطه

۴- رعایت فضای باز طبق ضابطه برای کاربری مسکونی

۵- رعایت حد نصاب تفکیک مطابق کاربری های درخواستی تجاری و مسکونی

۶- تامین پارکینگ مورد نیاز مسکونی داخل پلاک و به طور مجزا

۷- رعایت پارکینگ مهمان طبق ضابطه

۸- تاکید بر رعایت حسن همجواری و عدم اشرافیت.

بدیهی است الزامات هر کاربری (تجاری و مسکونی) بایستی به شکل مجزا رعایت گردد.

این ضابطه برای قطعاتی که مساحت باقیمانده زمین، بعد از رعایت گذربندی حداقل ۷۵ متر مربع می باشد ملاک عمل است.

ضابطه قبلی:

زیرزمین: بخشی از ساختمان که غالباً برای مصارف عمومی و مشترک مانند تاسیسات، انباری و پارکینگ احداث می شود و روی سقف آن حداکثر برای کاربری مسکونی ۱/۷۰ متر، تجاری - خدماتی ۰/۶ متر و سایر کاربریها ۱ متر با رعایت آیین نامه ۲۸۰۰ از کف معبر اختلاف ارتفاع دارد. (در سطوح مسکونی در صورتی که ارتفاع کرسی از حد مجاز تجاوز نماید به عنوان همکف شناخته می شود) در کلیه سطوح کاربری مسکونی احداث طبقات زیرزمین و پیلوت

جهت استفاده های پارکینگ، انباری و تاسیسات (خدمات غیرانتفاعی و عمومی در اختیار مجموعه) طبق ضوابط مجاز می باشد. توسعه فضاهای اشاره شده به شکل دفنی مشروط به پیوستگی با زیرزمین و با کد تمام شده هم سطح معبر و حداکثر به میزان ۷۵ درصد مساحت خالص عرصه زمین مجاز می باشد و بام آن به عنوان فضای باز محسوب می شود. در این خصوص ۵۰٪ مساحت زیربنای مجازِ احداثی در قسمت تحتانی فضای باز و خارج از سطح اشغال مجاز، مشمول عوارض تراکم می باشد. درضمن حداقل فضای باز اختصاص یافته و لازم جهت پوشش گیاهی ریشه دار برابر ۱۵٪ مساحت عرصه باقیمانده زمین می باشد. احداث سایر طبقات زیرزمین (که جزء تراکم نمی باشد) در حد سطح اشغال زیرزمین اول بلامانع است.

ضابطه اصلاحی:

زیرزمین: بخشی از ساختمان که غالباً برای مصارف عمومی و مشترک مانند تاسیسات، انباری و پارکینگ احداث می شود و روی سقف آن حداکثر برای کاربری مسکونی ۱/۷۰ متر، تجاری - خدماتی ۰/۶ متر و سایر کاربریها ۱ متر با رعایت آیین نامه ۲۸۰۰ از کف معبر اختلاف ارتفاع دارد. (در سطوح مسکونی در صورتی که ارتفاع کرسی از حد مجاز تجاوز نماید به عنوان همکف شناخته می شود) در کلیه سطوح کاربری مسکونی احداث طبقات زیرزمین و پیلوت جهت استفاده های پارکینگ، انباری و تاسیسات (خدمات غیرانتفاعی و عمومی در اختیار مجموعه) طبق ضوابط مجاز می باشد. توسعه فضاهای اشاره شده به شکل دفنی مشروط به پیوستگی با زیرزمین و با کد تمام شده هم سطح معبر و حداکثر به میزان ۸۵ درصد مساحت خالص عرصه زمین مجاز می باشد و بام آن به عنوان فضای باز محسوب می شود. درضمن حداقل فضای باز اختصاص یافته و لازم جهت پوشش گیاهی ریشه دار برابر ۵٪ مساحت کل پلاک بعد از رعایت گذربندی می باشد. احداث سایر طبقات زیرزمین (که جزء تراکم نمی باشد) در حد سطح اشغال زیرزمین اول بلامانع است.

ضابطه قبلی:

حریم سایه اندازی ساختمانی: حریم سایه اندازی ساختمانی فضایی است برابر ارتفاع ساختمان سمت جنوب جغرافیایی (شمالی عرفی) از پای ساختمان سمت شمال جغرافیایی (جنوبی عرفی). مبنای محاسبه ارتفاع از روی کف مفید اولین طبقه مفید (روی زیرزمین یا پیلوت) ساختمان می باشد.

ضابطه اصلاحی:

حریم سایه اندازی ساختمانی: حریم سایه اندازی ساختمانی فضایی است برابر ۰٫۸ ارتفاع ساختمان سمت جنوب جغرافیایی (شمالی عرفی) از پای ساختمان سمت شمال جغرافیایی (جنوبی عرفی). مبنای محاسبه ارتفاع از روی کف مفید اولین طبقه مفید (روی زیرزمین یا پیلوت) ساختمان می باشد.

تبصره: برای صدور مجوز در ساختمان های شمالی، جهت رعایت حریم سایه اندازی، ملاک فاصله، ۶۰ درصد طول ملک جنوبی و نسبت ارتفاع سایه اندازی به فاصله دو بلوک برابر ۰٫۸ ارتفاع به فاصله مذکور می باشد.

ضابطه قبلی:

پارکینگ مهمان: پارکینگ است که برای پارک خودرو افراد غیر ساکن پیش بینی می شود و در امتداد عرض پلاک و در بر معبر ورودی مجتمع ها و قطعات مسکونی سه طبقه و بیشتر از روی پیلوت (در صورت عدم احداث پیلوت، سه طبقه روی زیرزمین ملاک عمل است) با عمق حداقل ۲/۵ متر ایجاد می گردد. ایجاد هرگونه سازه ثابت و تاسیسات (بجز پیش آمدگی طبق ضابطه) در فضای پارکینگ مهمان ممنوع می باشد. احداث زیرزمین غیر مسکونی در سطح پارکینگ مهمان به نحوی که ارتفاع آن از کف معبر بیشتر نباشد به شرط پیوستگی با زیرزمین با رعایت اصول سازه ای؛ مجاز است. در خصوص مجتمع های آپارتمانی، پارکینگ مهمان باید به نحوی باشد که علاوه بر موارد فوق، حداقل معادل ۱۰٪ تعداد پارکینگ های مورد نیاز داخل نیز باشد.

بدیهی است مساحت پارکینگ مهمان جزئی از فضای باز محاسبه شده و در محاسبات تراکم و پیشروی نیز منظور می گردد.

تبصره: در صورتیکه مساحت طبقه سوم غیر مستقل، کمتر از ۶۰ مترمربع (به استثنای راه پله، خرپشته و آسانسور) باشد مشمول این بند نمی گردد.

ضابطه اصلاحی:

پارکینگ مهمان: پارکینگ است که برای پارک خودرو افراد غیر ساکن پیش بینی می شود و در امتداد عرض پلاک و در بر معبر ورودی مجتمع ها و قطعات مسکونی ۳ تا ۶ طبقه از روی پیلوت (در صورت عدم احداث پیلوت، سه طبقه روی زیرزمین ملاک عمل است) با عمق ثابت ۲/۵ متر برای همه موارد مشمول پارکینگ مهمان در کل سطح شهر باید ایجاد گردد. ایجاد هرگونه سازه ثابت و تاسیسات (بجز پیش آمدگی طبق ضابطه) در فضای پارکینگ مهمان ممنوع می باشد. احداث زیرزمین غیر مسکونی در سطح پارکینگ مهمان به نحوی که ارتفاع آن از کف معبر بیشتر نباشد به شرط پیوستگی با زیرزمین با رعایت اصول سازه ای؛ مجاز است. این ضابطه برای طرح ها و مصوبات قبلی کمیسیون ماده پنج نیز ملاک عمل است.

در مجتمع ها و قطعات مسکونی بیش از ۶ طبقه روی پیلوت رعایت پارکینگ مهمان به عمق ۵ متر الزامی است. در خصوص مجتمع های آپارتمانی، پارکینگ مهمان باید به نحوی باشد که علاوه بر موارد فوق، حداقل معادل ۱۰٪ تعداد پارکینگ های مورد نیاز داخل نیز باشد. بدیهی است مساحت پارکینگ مهمان جزئی از فضای باز محاسبه شده و در محاسبات تراکم و پیشروی نیز منظور می گردد.

تبصره ۱: در صورتیکه مساحت طبقه سوم غیر مستقل، کمتر از ۶۰ مترمربع (به استثنای راه پله، خرپشته و آسانسور) باشد مشمول این بند نمی گردد.

تبصره ۲: در کلیه معابر پتانسیل دار (فارغ از نوع کاربری)، جهت رعایت خط بدنه همسان، رعایت پارکینگ نواری الزامی است. بدیهی است در خصوص کاربری مسکونی در این معابر پارکینگ نواری که به عنوان پارکینگ مهمان نیز تلقی می گردد ضمن کسر از سند و عدم امکان ساخت و ساز در زیر و روی آن به عنوان فضای باز محاسبه می گردد.

تبصره ۳: در خصوص موارد انتهای بن بست که مشمول پارکینگ مهمان می شود، با توجه به کم بودن مقدار بر پلاک در مجاورت معبر، عقب نشینی با عمق ۵ متر صورت گیرد.

ضابطه قبلی:

در خصوص ساختمانهای احداث شده با پروانه تا قبل از تصویب طرح تفصیلی که مالک درخواست صدور گواهی یا تفکیک ساختمان اعیانی و طبقات را به واحدهای مستقل داشته باشد؛ می توان بر اساس ضوابط طرحی که مجوز بر اساس آن صادر شده و یا ضوابط این طرح، مشروط به رعایت کلیه ضوابط و مقررات طرح مربوطه به خصوص پارکینگ و فضای باز اقدام نمود.

ضابطه اصلاحی:

در خصوص ساختمانهای احداث شده که مالک درخواست صدور گواهی یا تفکیک ساختمان اعیانی و طبقات را به واحدهای مستقل داشته باشد؛ می توان بر اساس ضوابط طرحی که مجوز بر اساس آن صادر شده و یا ضوابط این طرح، مشروط به رعایت ضوابط به خصوص پارکینگ اقدام نمود.

ضابطه قبلی:

تبصره ۱: رعایت ۳۰ متر مربع فضای باز به ازای هر واحد مسکونی الزامی است.

ضابطه اصلاحی:

تبصره ۱: فضای باز به ازای هر واحد مسکونی در کل پهنه ها ۱۵ مترمربع می باشد. (این ضابطه برای کلیه ساخت و سازها با هر قدمتی که برای آن گواهی صادر نشده باشد ملاک عمل خواهد بود). این موضوع قابل تسری به مجوزهای قبلی کمیسیون ماده ۵ نیز می باشد.

ضابطه قبلی:

تبصره ۲: در مواردی که براساس نقشه و ضوابط طرح تفصیلی، قسمتی از مساحت اراضی و املاک مشمول تعریض گردد؛ در صورت انجام عقب نشینی لازم توسط مالک و واگذاری آن بصورت رایگان به شهرداری، معادل مساحت عقب نشینی به عنوان فضای باز منظور می گردد. در این خصوص حداقل مساحت فضای باز به ازای هر واحد از ۲۵ متر مربع (در باقیمانده زمین) کمتر نباشد. این ضابطه قابل اعمال برای کلیه اراضی داخل محدوده شهر می باشد.

ضابطه اصلاحی:

تبصره ۲: در مواردی که براساس نقشه و ضوابط طرح تفصیلی، قسمتی از مساحت اراضی و املاک مشمول تعریض گردد؛ در صورت انجام عقب نشینی لازم توسط مالک و واگذاری آن بصورت رایگان به شهرداری، معادل مساحت عقب نشینی به عنوان فضای باز منظور می گردد. این ضابطه قابل اعمال برای کلیه اراضی داخل محدوده شهر می باشد. بدیهی است رعایت سطح اشغال مجاز الزامی است.

اضافه شدن تبصره:

تبصره ۴: حیاط خلوت با مساحت حداقل ۶ متر مربع (با رعایت عرض حداقل ۱,۵ متر)، به عنوان فضای باز تلقی می گردد. مبنای محاسبه حیاط خلوت از روی زیرزمین یا کف مجاز پیلوت می باشد.

ضابطه قبلی:

تبصره: صرفاً در مواردی که زیرزمین بصورت پارکینگ باشد ارتفاع کف پیلوت (ضمن رعایت حداقل ارتفاع مفید و ارتفاع تمام شده ۳,۵۰ متر از کد کف پیلوت)، به میزان ۵۰ سانتی متر مجاز بوده و در صورت احداث با کرسی بیشتر، کل زیربنای پیلوت جز تراکم محسوب می گردد.

ضابطه اصلاحی:

تبصره: صرفاً در مواردی که زیرزمین بصورت غیرمسکونی (پارکینگ و انباری) باشد ارتفاع کف پیلوت (ضمن رعایت حداقل ارتفاع مفید و ارتفاع تمام شده ۳,۵۰ متر از کد کف پیلوت)، به میزان ۵۰ سانتی متر مجاز است.

ضابطه قبلی:

جدول ۴- موقعیت و شرایط احداث فضاهای خدماتی در ساختمان

ردیف	نوع فضا	موقعیت	حداکثر زیربنای مجاز (متر مربع)	حداکثر ارتفاع مجاز (متر)	جزء تراکم	جز سطح اشغال	جزء فضای باز	جزء زیربنا	مجاز
۲	انبار و سرویس	بام	۲۰	۳	-	*	-	*	مجاز
۵	تاسیسات	حیاط مجتمع آپارتمانی	۲۰	۳	-	-	*	*	مجاز

ضابطه اصلاحی:

جدول ۴- موقعیت و شرایط احداث فضاهای خدماتی در ساختمان

ردیف	نوع فضا	موقعیت	حداکثر زیربنای مجاز (متر مربع)	حداکثر ارتفاع مجاز (متر)	جزء تراکم	جز سطح اشغال	جزء فضای باز	جزء زیربنا	مجاز
۵	تاسیسات	حیاط مجتمع آپارتمانی	۲۰	۳	-	-	-	*	مجاز
		پشت بام	۵۰						

جدول ۵- ضوابط و مقررات احداث بنا در کاربری مسکونی

مشخصات سطح بندی		کاربری مسکونی										
		سطح ویژه		سطح یک	سطح دو	سطح سه	سطح چهار		خانه باغ و کاربری باغات که برگ عمران آن باغ نباشد.			
							سطح ۱-۴	سطح ۲-۴				
دسته بندی	* حداقل مساحت جهت صدور مجوز و بهره مندی از تراکم پهنه (متر مربع)	۱۰۰ (صرفاً در سطح ویژه)	۱۲۰	۲۵۰	۳۵۰	۵۰۰	۷۵۰	تا ۵۰۰ متر مربع	تا ۱۰۰۰ مترمربع	بالای ۱۰۰۰ متر مربع	تا ۵۰۰ متر مربع	
		از معابر بن باز ۸ متر و بن بست ۶ متر و بیشتر	از معابر بن باز و بن بست ۱۰ متر و بیشتر	از معابر بن باز و بن بست ۱۲ متر و بیشتر	از معابر بن باز و بن بست ۱۴ متر و بیشتر	از معابر بن باز ۸ متر و بن بست ۶ متر و بیشتر	از معابر بن باز ۸ متر و بن بست ۶ متر و بیشتر	از معابر بن باز ۸ متر و بن بست ۶ متر و بیشتر				
		حداقل حدنصاب تفکیکی	۱۵۰	۲۰۰	۲۵۰	۴۰۰	۷۵۰	۵۰۰	۵۰۰	طبق ضوابط و مقررات پهنه وقوع ملک (همجوار)		
		درصد حداکثر سطح اشغال	۷۰	۶۰	۶۰	۵۵	۵۰	۲۵	۳۰			
		حداکثر درصد تراکم ساختمانی	۱۴۰	۱۲۰	۱۸۰	۲۲۰	۲۵۰	۳۰۰	۹۰		۱۰۰	
حد اکثر تعداد طبقات (روی زیرزمین یا پیلوت)	۲	۲	۳	۴	۵	۶	۳	۴				
حداکثر ارتفاع (متر)		۱۱	۱۱	۱۴,۷۵	۱۸,۵	۲۲,۲۵	۲۶	۱۴,۷۵	۱۸,۵	طبق ضوابط و مقررات پهنه وقوع ملک (همجوار)		
۱۵												
حداقل میزان فضای باز به ازای هر واحد												
پارکینگ		پیش بینی یک واحد پارکینگ به ازای هر واحد مسکونی الزامی است. در صورتی که مساحت مفید واحدهای آپارتمانی بیش از ۱۵۰ متر باشد طبق جدول انتهای این ضوابط رعایت پارکینگ اضافی الزامی است. برای واحدهای ویلایی هر ۲۰۰ مترمربع زیربنای مفید و یا هر طبقه با مساحت ۶۰ متر مربع و بالاتر (به استثنای راه پله، خرپشته و آسانسور)، یک واحد پارکینگ الزامی است. در صورتی که مساحت بیش از ۲۰۰ متر باشد طبق جدول انتهای این ضوابط رعایت پارکینگ اضافی الزامی است.										

۱- در محدوده صفائیه قدیم به شرط رعایت حداقل مساحت قطعه برابر ۵۰۰ مترمربع و عرض معبر ۱۴ متر و بیشتر صدور مجوز تا ۶ طبقه و حداکثر تراکم ۳۰۰٪ مجاز می باشد.

۲- برای قطعاتی که تفکیک یا سند مالکیت شش دانگ صادر شده است یا قطعات ایجاد شده در اثر اجرای طرح های عمرانی مصوب؛ براساس مساحت قیدشده در جدول فوق (ردیف "حداقل مساحت جهت صدور مجوز و بهره مندی از تراکم پهنه") صدور مجوز بلامانع می باشد.

۳- در صورتی که مالک درخواست استفاده از ضوابط تفکیک سطوح پایین تر را داشته باشد شهرداری می تواند نسبت به تفکیک طبق حد نصاب یک سطح پایین تر اقدام کند.

۴- در همه پهنه های مسکونی سطح شهر، در صورتی که یک قطعه (حتی با تجمیع با قطعه مجاور) شرایط ساخت و ساز سطوح بالاتر را داشته باشد، می توان ضوابط یک سطح بالاتر را برای پلاک اعمال نمود.

۵- در مسکونی سطح چهار در صورتی که مساحت پلاک حداقل ۱۵۰۰ مترمربع و عرض معبر ۱۴ متر و بیشتر باشد صدور مجوز تا ۷ طبقه با سطح اشغال ۵۰ درصد و تراکم حداکثر ۳۵۰ درصد، با رعایت ۵ متر عقب نشینی پارکینگ مهمان بعد از رعایت عرض گذر مجاز است.

۶- رعایت حداقل عرض گذر ۱۴ متر برای تراکم ۶ طبقه و بیشتر بصورت کسر از سند و تعریض از طرفین الزامیست.

۷- در تمام سطوح مسکونی شهر یزد به جز بافت تاریخی، در صورتی که در بلوک محل وقوع ملک و در راستای ملک مورد درخواست، ساخت و ساز با پیشروی بیش از ضوابط انجام شده باشد (مشروط به اینکه رای تخریب نداشته باشد)، سطح اشغال، پیشروی و تراکم مجاز طبق حالت ها و ضوابط تعیین شده اصلاحیه بند ۲ ص ۱۵۷ خواهد بود.

ضابطه قبلی:

اراضی واقع در سطح ویژه و یک تراکمی که پس از تعریض معابر، مساحت خالص آن بالای ۱۵۰۰ متر مربع باشد و صرفاً در معابر بن باز ۱۰ متر و بن بست ۱۲ متر و بالاتر باشد با رعایت ضوابط و برخورداری از درصد پیش روی با رعایت حسن همجواری و عدم اشرافیت، براساس سطح اشغال و تراکم مسکونی سطح دو اقدام گردد.

ضابطه اصلاحی:

در همه پهنه های مسکونی سطح شهر، در صورتی که یک قطعه، شرایط سطوح بالاتر را داشته باشد، می توان ضوابط یک سطح بالاتر را برای پلاک اعمال نمود.

اضافه شدن تبصره به بند ۲-۳-۳:

تبصره ۸- ملاک عقب نشینی پارکینگ نواری، پس از رعایت عرض شبکه طبق طرح تفصیلی و ضوابط آن، می باشد بدیهی است چنانچه حد فاصل بر نهایی تا مرز پلاک، فضایی مازاد بر عرض گذر موجود باشد؛ در جهت یکنواختی خط بدنه، مساحت مازاد بر عرض گذر به عنوان عقب نشینی پارکینگ نواری لحاظ می گردد.

در صورتی که با ارائه مدارک مثبته مشخص گردد عقب نشینی از پلاک مورد درخواست بوده است؛ به میزان عقب نشینی انجام شده از این پلاک، از کل پارکینگ مورد نیاز کسر می شود.

ضابطه قبلی:

اراضی تجاری - خدماتی در طرح های آماده سازی مصوب از ضوابط و مقررات این طرح مشروط به رعایت حسن همجواری و سایر ضوابط پیروی می نمایند. در این موارد نیازی به عقب نشینی پارکینگ نواری نمی باشد. لیکن محاسبه و رعایت کل پارکینگ مورد نیاز بر اساس ضوابط این طرح انجام شود. در این خصوص پارکینگ بر معبر طبقه همکف تامین شده تلقی می گردد و در خصوص رعایت ما بقی پارکینگ مورد نیاز طبق نظر شهرداری اقدام شود.

ضابطه اصلاحی:

اراضی تجاری - خدماتی در طرح های آماده سازی مصوب از ضوابط و مقررات این طرح مشروط به رعایت حسن همجواری و سایر ضوابط پیروی می نمایند. در این موارد نیازی به عقب نشینی پارکینگ نواری نمی باشد. لیکن محاسبه و رعایت کل پارکینگ مورد نیاز بر اساس ضوابط این طرح انجام شود. در این خصوص پارکینگ طبقه همکف تامین شده تلقی می گردد و در خصوص رعایت ما بقی پارکینگ مورد نیاز طبق نظر شهرداری اقدام شود.

همچنین در خصوص کلیه طرح های آماده سازی غیر مسکونی قبلی، مبنای محاسبه پارکینگ، رواق و طرح بدنه، طبق طرح آماده سازی و مصوبات مربوط به آنها، خواهد بود. و در صورتیکه ضوابط ساخت و پارکینگ مورد نیاز تعیین تکلیف نشده باشد، ضوابط طرح تفصیلی و جداول پارکینگ آن ملاک عمل است.

ضابطه قبلی:

حداقل مساحت خالص مجتمع های تجاری (پس از رعایت گذر بندی) ۵۰۰ متر مربع می باشد.

جدول ۹- حداکثر سطح زیربنا در مجتمع سازی های تجاری در مقیاس منطقه و شهر

تقسیمات کالبدی	حداکثر سطح اشغال	حداقل عرض گذر	مساحت زمین (متر مربع)	حداکثر تراکم ساختمانی	تعداد طبقات با احتساب همکف	مساحت حداقل خالص (واحد (مترمربع)
منطقه - شهر	٪ ۷۰	۳۰ متر	۵۰۰ - ۱۰۰۰	٪ ۲۴۵	۴	۲۰
			۱۰۰۰ - ۳۰۰۰	٪ ۲۸۰	۵	
			بیش از ۳۰۰۰	٪ ۳۵۰	۶	

ضابطه اصلاحی:

حداقل مساحت خالص مجتمع های تجاری (پس از رعایت گذر بندی) ۳۰۰ متر مربع می باشد.

جدول ۹- حداکثر سطح زیربنا در مجتمع سازی های تجاری در مقیاس منطقه و شهر

تقسیمات کالبدی	حداکثر سطح اشغال	حداقل عرض گذر	مساحت زمین (متر مربع)	حداکثر تراکم ساختمانی	تعداد طبقات با احتساب همکف	مساحت حداقل خالص (واحد (مترمربع)
منطقه - شهر	٪ ۷۰	۳۰ متر	۳۰۰ - ۱۰۰۰	٪ ۲۴۵	۴	۲۰
			۱۰۰۰ - ۳۰۰۰	٪ ۲۸۰	۵	
			بیش از ۳۰۰۰	٪ ۳۵۰	۶	

ضابطه قبلی:

تبصره: صدور مجوز تجاری مستقل در زیرزمین با شرایط زیر مجاز می باشد:

الف: زیرزمین های تجاری، می باید به صورت نواری به هم مرتبط باشند. در این خصوص لازم است تا واحدهای تجاری زیرزمین به صورت پیوسته بوده و در مجاورت آنها راهروی با عرض حداقل ۱٫۵ متر و طول ۲۰ متر جهت دسترسی و نور مناسب وجود داشته باشد.

ب: پارکینگ بر معبر نواری طبق ضوابط رعایت شده باشد.

ج: کسری احتمالی پارکینگ بر معبر و همچنین پارکینگ داخل در شعاع مناسب رعایت شده باشد.

د: الزاما دسترسی مناسب و ایمن به واحدهای تجاری زیرزمین پس از رعایت گذر بندی و پارکینگ بر معبر نواری و مصوب، از پلاک مزبور تامین گردد.

ه: در مراکز تجاری به صورت حیاط مرکزی و به شیوه سنتی، در صورت گودال و باغچه بودن حیاط، صدور مجوز تجاری زیرزمین مجاز می باشد.

ضابطه اصلاحی:

تبصره- برای قطعات دارای پتانسیل تجاری - خدماتی که مساحت باقیمانده زمین بعد از رعایت گذر بندی و پارکینگ نواری حداکثر ۳۰۰ مترمربع باشد، مشروط به رعایت پارکینگ نواری صدور مجوز زیرزمین بصورت واحد تجاری مستقل بلامانع است.

بدیهی است برای مساحت بیش از ۳۰۰ مترمربع با رعایت ضوابط مجتمع تجاری بلامانع است.

صفحه ۵۱- توضیحات تکمیلی

اضافه شدن بند جدید:

۲۱- در ساختمان های تجاری که بالاجبار برای تامین پارکینگ داخلی در زیرزمین باید از معبر اصلی بعد از پارکینگ نواری وارد شوند و امکان تامین ورودی رمپ پارکینگ از سایر معابر وجود نداشته باشد، قسمتی از همکف که به دلیل تامین پارکینگ بالای رمپ قرار می گیرد و دارای کرسی بیش از مقدار مجاز باشد، با رعایت ارتفاع مجاز طبقه همکف، جزء طبقه همکف تجاری (مازاد بر ۴۰ درصد نیم طبقه) محسوب می شود. در این موارد فضای رمپ نیز جزء زیرزمین در نظر گرفته شود.

ضابطه قبلی:

- در معابری که کاربری تجاری - خدماتی مقیاس محله و ناحیه در مجاورت آن احداث می شوند میزان عقب نشینی جهت رعایت پارکینگ بر معبر برابر ۲/۵ متر از هر پلاک و پس از رعایت عرض گذر مجاور می باشد.

ضابطه اصلاحی:

- ۲- در معابری که دارای نوار پتانسیل محله و ناحیه باشد برای هر گونه ساخت و ساز، پس از رعایت عرض گذر، رعایت ۲,۵ متر عقب نشینی بعنوان پارکینگ نواری ضمن کسر از سند مالکیت الزامی است.

ضابطه قبلی:

- ۱۰- در معابری که کاربری تجاری - خدماتی مقیاس منطقه در مجاورت آن احداث می شوند (بجز بلوار امام جعفر صادق با ۱۰ متر نوار سبز پارکینگ) عقب نشینی جهت رعایت پارکینگ بر معبر برابر ۵ متر از هر پلاک و پس از رعایت عرض گذر مجاور می باشد.

ضابطه اصلاحی:

- ۳- در معابری که دارای نوار پتانسیل منطقه باشد (بجز بلوار امام جعفر صادق با ۱۰ متر نوار سبز پارکینگ) برای هر گونه ساخت و ساز، پس از رعایت عرض گذر، رعایت ۵ متر عقب نشینی بعنوان پارکینگ نواری ضمن کسر از سند مالکیت الزامی است.

ضابطه قبلی:

۴- رعایت پارکینگ بر معبر کاربری های تجاری - خدماتی مقیاس شهر در بلوارهای جمهوری اسلامی، صابر یزدی، آزادگان، کوثر و جانباز از میدان حضرت ابوالفضل (ع) تا میدان امام علی (ع) منطبق با عقب نشینی نوار سبز- پارکینگ بر معبر برابر ۱۰ متر بعد از عرض گذر مجاور می باشد و در سایر معابر مقیاس شهری با حفظ تراکم پتانسیل تجاری طبق طرح تفصیلی که پارکینگ بر معبر تعیین تکلیف نشده است رعایت ۵ متر پارکینگ بر معبر الزامی می باشد. بدیهی است کل مساحت نوار سبز (فضای سبز) پارکینگ بر معبر ایجاد شده در محاسبه پارکینگ بر معبر مورد نیاز لحاظ خواهد شد.

ضابطه اصلاحی:

۴- در بلوارهای جمهوری اسلامی، صابر یزدی، آزادگان، کوثر و جانباز از میدان حضرت ابوالفضل (ع) تا میدان امام علی (ع) که دارای نوار پتانسیل شهری هستند برای هر گونه ساخت و ساز، پس از رعایت عرض گذر، رعایت ۱۰ متر عقب نشینی بعنوان پارکینگ نواری ضمن کسر از سند مالکیت الزامی است.

در سایر معابر دارای نوار پتانسیل شهری با حفظ تراکم پتانسیل تجاری طبق طرح تفصیلی برای هر گونه ساخت و ساز، پس از رعایت عرض گذر، رعایت ۵ متر عقب نشینی بعنوان پارکینگ نواری ضمن کسر از سند مالکیت الزامی است.

بدیهی است در صورت کسر از سند، کل مساحت نوار سبز (فضای سبز) پارکینگ نواری ایجاد شده در محاسبه پارکینگ نواری مورد نیاز لحاظ خواهد شد.

میزان نوار سبز - پارکینگ نواری بلوار جانباز و پس از میدان امام علی تا پل شهید تقوی طبق طرح مصوب کمیسیون ماده ۵ می باشد.

تبصره - در معبری که پارکینگ نواری به عمق ۱۰ متر رعایت گردد، ضمن رعایت سایر ضوابط و مقررات طرح تفصیلی مشمول یک طبقه تراکم تجاری مازاد بر ضوابط قبلی می گردد.

ضابطه قبلی:

در کاربری های تجاری - خدماتی و سایر کاربری های عمومی چنانچه پس از رعایت پارکینگ بر معبر نواری همچنان دارای کسری پارکینگ بر معبر باشد، می تواند علاوه بر رعایت پارکینگ داخل مورد نیاز، به ازای رعایت هر ۳ واحد پارکینگ داخل اضافه، معادل یک واحد کسری پارکینگ بر معبر لحاظ گردد و عکس آن نیز صادق است.

ضابطه اصلاحی:

در کلیه کاربری ها در صورتیکه مساحت پارکینگ نواری رعایت شده بیش از ۵۰ درصد مجموع پارکینگ مورد نیاز باشد، مازاد ۵۰ درصد، با ضریب ۳ بعنوان پارکینگ داخل محسوب می شود.

تعریف فعلی:

رعایت پارکینگ حاشیه ای (بر معبر) برای کلیه کاربری ها (به جز مسکونی که بر اساس ضوابط مربوطه مشمول پارکینگ مهمان می گردد و مواردی که طبق جدول پارکینگ، برای آنها پارکینگ بر معبر پیش بینی نشده است) طبق دسته بندی معابر بر اساس ضوابط پارکینگ کاربری های تجاری و خدماتی (جدول ۸ صفحه ۴۶ و بند ۴ ص ۵۲ ضابطه و اصلاحات بعدی مورخ ۹۶/۱۰/۱۹) و نقشه شبکه معابر مشمول، الزامی بوده و در معابری که مشمول پارکینگ های حاشیه ای (نواری) نمی شوند حداقل به عمق ۲,۵ متر الزامی است.

تعریف اصلاحی:

رعایت پارکینگ نواری برای کلیه کاربری ها (به جز مسکونی که بر اساس ضوابط مربوطه مشمول پارکینگ مهمان می گردد) طبق دسته بندی معابر بر اساس ضوابط پارکینگ کاربری های تجاری و خدماتی (جدول ۸ صفحه ۴۶ و بند ۴ ص ۵۲ ضابطه و اصلاحات بعدی مورخ ۹۶/۱۰/۱۹) و نقشه شبکه معابر مشمول، الزامی بوده و در معابری که مشمول پارکینگ نواری نمی شوند حداقل به عمق ۲,۵ متر الزامی است.

ضابطه قبلی:

در همه کاربری ها حداکثر ۳۰ درصد از محوطه روباز در صورت رعایت فضای باز مورد نیاز، را می توان به پارکینگ و مسیرهای دسترسی آن اختصاص داد

ضابطه اصلاحی:

در همه کاربری ها (به جز کاربری مسکونی) حداکثر ۳۰ درصد از محوطه روباز مورد نیاز را می توان به پارکینگ و مسیرهای دسترسی آن اختصاص داد.

در کاربری مسکونی پس از رعایت فضای باز مورد نیاز بر اساس ضوابط، باقیمانده محوطه روباز ضمن رعایت سایر ضوابط و مقررات طرح تفصیلی می تواند به عنوان پارکینگ و مسیرهای دسترسی آن لحاظ گردد.

ضابطه قبلی:

در تمام قطعات مسکونی سطح ویژه حداکثر پیشروی مجاز ۷۰٪ طول باقیمانده قطعه و در سایر سطوح تراکمی حداکثر پیش روی مجاز ۶۰٪ طول باقیمانده قطعه ضمن رعایت سطح اشغال مجاز می باشد.

تبصره: درخصوص اراضی که ساخت و ساز مجاور آن بیش از پیشروی و سطح اشغال پهنه وقوع باشد و وضع موجود توسط ماده صد ابقا شده باشد صدور مجوز در سطح ویژه حداکثر تا ۵٪ و در سایر سطوح حداکثر تا ۱۰٪ بیش از پیشروی و سطح اشغال مجاز پهنه مربوطه، مشروط به اینکه از پیشروی ملک مجاور بیشتر نباشد، بلامانع است. تراکم مجاز نیز به تناسب افزایش سطح اشغال در طبقات اضافه می گردد. بدیهی است سطح اشغال در هیچ شرایطی اعم از: احداث کنسول، پیش روی در قطعات با طول نامساوی، محاسبه سطح اشغال براساس مساحت اولیه و ... نباید از سطح اشغال مجاز این بند بیشتر باشد.

ضابطه اصلاحی:

در تمام قطعات مسکونی سطح ویژه حداکثر پیشروی مجاز ۷۰٪ طول باقیمانده قطعه و در سایر سطوح تراکمی حداکثر پیش روی مجاز ۶۰٪ طول باقیمانده قطعه ضمن رعایت سطح اشغال مجاز می باشد.

در تمام سطوح مسکونی شهر یزد به جز بافت تاریخی (محدوده ای که متعاقبا بررسی و تصویب خواهد شد)، در صورتی که در بلوک محل وقوع و در راستای ملک مورد درخواست، ساخت و ساز با پیشروی بیش از ضوابط انجام شده باشد (مشروط به اینکه رای تخریب نداشته باشد)، پیشروی مجاز طبق ۵ حالت ذیل تعیین می گردد:

حالت اول - دو طرف ساخت و ساز شده و پیشروی هر دو ملک یکسان باشد: پیشروی هم باد مجاورین بلامانع است. (شکل شماره ۱)

حالت دوم - دو طرف ساخت و ساز شده باشد پیشروی هر دو ملک یکسان نباشد: در هر سمت و در ۵۰ درصد عرض زمین پیشروی هم باد ساختمان مجاور بلامانع است. (شکل شماره ۲)

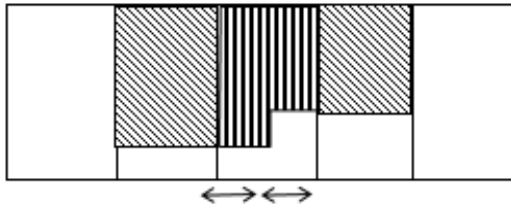
حالت سوم- دو طرف پلاک زمین باشد ولی با فاصله حداکثر یک پلاک یا ۲۰ متر از پلاک مورد نظر در همان بلوک ساخت و ساز با پیشروی بیش از ضابطه وجود داشته باشد: طبق پیشروی ساخت و ساز انجام شده در همان راستا ملاک عمل خواهد بود. (شکل شماره ۳ و ۴)

حالت چهارم- یک طرف پلاک با فاصله حداکثر یک پلاک یا ۲۰ متر از پلاک مورد نظر ساخته شده و طرف دیگر زمین یا گذر باشد: پیشروی در کل عرض قطعه طبق پیشروی مجاور، مجاز است. (شکل شماره ۵ و ۶)

حالت پنجم- در مواردی که مجاورر ملک بصورت زمین باشد و شامل هیچ یک از حالات ۴ گانه فوق نباشد و همچنین در مورد کلیه تفکیک ها و طرح های آماده سازی جدید، پیشروی و سطح اشغال می تواند در کلیه سطوح تراکمی به میزان ۱۰٪ افزایش یابد.

پس از تعیین پیشروی، پروانه با شرایط ذیل صادر می شود:

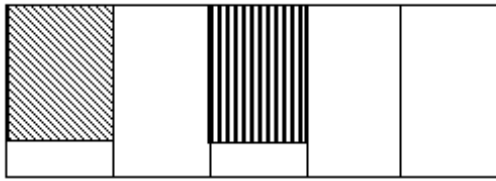
- فضای باز به ازای هر واحد مسکونی در کل پهنه ها ۱۵ مترمربع در نظر گرفته شود. (این ضابطه برای کلیه ساخت و سازها با هر قدمتی که برای آن گواهی صادر نشده باشد ملاک عمل خواهد بود)
- رعایت حیاط اصلی، حداقل طبق ضوابط حیاط خلوت الزامی است.
- سطح اشغال متناسب با پیشروی های فوق تعیین می شود که متناسب با تعداد طبقات به تراکم مجاز نیز افزوده می گردد.



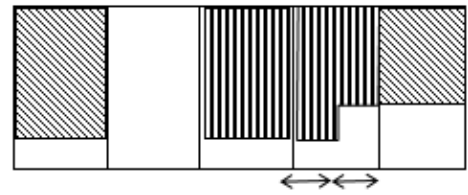
شکل شماره ۲: حالت دوم



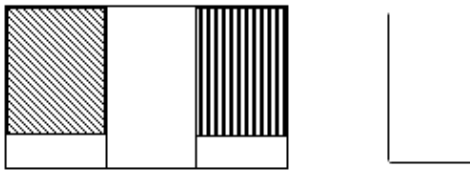
شکل شماره ۱: حالت اول



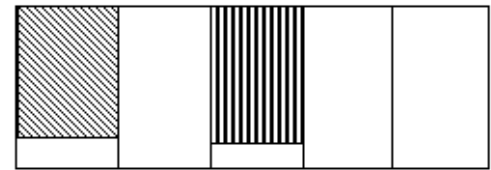
شکل شماره ۴: حالت سوم



شکل شماره ۳: حالت سوم



شکل شماره ۶: حالت چهارم



شکل شماره ۵: حالت چهارم

ضابطه قبلی:

در قطعات آپارتمانی ۳ طبقه و بیشتر شمالی رعایت حداقل ۲,۵ متر عقب نشینی در انتهای قطعه (به عنوان حیاط خلوت) جهت کاهش سایه اندازی بر روی قطعات پشتی و نورگیری و رعایت حسن همجواری و عدم اشرافیت الزامی است. در این خصوص در صورت رعایت بند ۳-۴-۳- مساحت حیاط خلوت به عنوان زیربنا محاسبه نمی گردد.

ضابطه اصلاحی:

در قطعات آپارتمانی ۳ طبقه و بیشتر شمالی که پشت آن حیاط ملک مجاور باشد، رعایت حیاط خلوت طبق ضابطه (جدول ۳-۴-۳) ضمن رعایت عدم اشرافیت الزامی است.

ضابطه قبلی:

۱۰- احداث هر نوع نورگیر (به استثناء حیاط خلوت با توجه به ضوابط) در داخل ساختمان بدون سقف یا با سقف شفاف با مساحت حداقل ۲۰ مترمربع جزء زیربنا و تراکم محسوب نمی شود.

ضابطه اصلاحی:

۱۰- احداث هر نوع نورگیر (به استثناء حیاط خلوت با توجه به ضوابط) در داخل ساختمان بدون سقف یا با سقف شفاف با مساحت حداقل ۲۰ مترمربع جزء زیربنا و تراکم محسوب نمی شود. و در صورت عدم رعایت حد نصاب مساحت ذکر شده، برای یکبار جز زیربنای طبقه ای که از کف آن استفاده می شود محسوب و مشمول ضوابط آن می گردد.

۱- در محدوده بافت فرسوده برای تمامی کاربری ها، ضوابط و مقررات عام به ویژه:

- ضوابط ساخت و ساز (به جز جدول ۵ صفحه ۲۰، جداول ۶ و ۷ صفحه ۲۱، جدول ۸ صفحه ۲۳ دفترچه ضوابط مصوب بافت فرسوده)
- ضوابط تعیین عرض گذر و پخی (به جز جدول ۱۳ صفحه ۳۹ و جدول ۱۴ صفحه ۴۰ دفترچه ضوابط مصوب بافت فرسوده)
- ضوابط پارکینگ مورد نیاز و نحوه رعایت آن (بجز پارکینگ مهمان)
طبق ضوابط طرح تفصیلی جدید و اصلاحات بعدی آن می باشد.

۲- در کل متن طرح تفصیلی عبارت پارکینگ بر معبر و حاشیه ای حذف و با عبارت پارکینگ نواری جایگزین می گردد.

۳- همچنین مواردی در دفترچه قبلی ضوابط طرح تفصیلی که با اصلاحات فعلی مغایرت داشته باشد، کان لم یکن تلقی می گردد.