

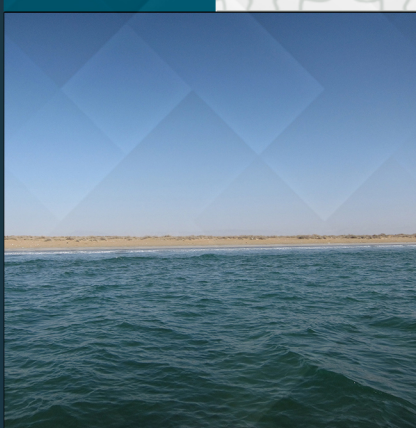


وزارت راه و شهرسازی
شرکت عمران
شهرهای جدید

طرح جامع شهر جدید تیس

گزارش ضوابط و مقررات ویرایش نهایی (تیر ۱۳۹۷)

Creative
Cities



urbanmanagement



Review of Master Plan
Tiss New Town
December 2017



Konarak
Tiss
Chabahar

Free Zone

Nikshahr
Iranshahr
New Town

شهرستان
مندران



فهرست مطالب

صفحه

عنوان

فصل اول : توصیه‌ها و راهبردهای طرح نهایی

۱-۱-۱- توصیه.....	۲
۱-۱-۱-۱- توصیه‌های گردشگری.....	۲
۱-۱-۲- توصیه‌های زیست محیطی.....	۴
۱-۱-۳- توصیه‌های اجتماعی - اقتصادی.....	۵
۱-۱-۴- توصیه‌های کالبدی و کارکردی.....	۶
۱-۱-۵- توصیه‌های حمل و نقل و زیرساختی.....	۸
۱-۱-۶- توصیه‌های تحقق پذیری طرح.....	۹

فصل دوم : اساس طرح جامع شهر

۱-۲- محتوای اصلی یا اساس طرح جامع شهر و تعیین آستانه مغایرت‌ها.....	۱۱
۱-۲-۱- کلیات محتوای نظری طرح جامع.....	۱۱
۱-۲-۲- محتوای اصلی یا اساس طرح جامع شهر.....	۱۱

فصل سوم : ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی

۱-۳- تعاریف.....	۱۹
۲-۳- ضوابط عمومی.....	۲۸
۱-۲-۳- ضوابط گذر بندی و توسعه معابر.....	۲۸
۲-۲-۳- ضوابط پیش آمدگی.....	۳۹
۳-۲-۳- ضوابط مربوط به سیما و منظر شهری.....	۳۹
۴-۲-۳- سایر ضوابط عمومی.....	۴۲
۳-۳- ضوابط اراضی مسکونی.....	۴۴
۱-۳-۳- موارد استفاده از زمین.....	۴۴
۲-۳-۳- ضوابط ساختمان مسکونی.....	۴۵
۳-۳-۳- ضوابط آپارتمان سازی.....	۴۷
۴-۳-۳- ضوابط ساختمانی.....	۴۸
۵-۳-۳- ضوابط و مقررات ساختمانی چند خانواری.....	۴۹
۶-۳-۳- ضوابط و مقررات ساختمان مسکونی ویلایی.....	۴۹

۵۱	۴-۳- استفاده‌های تجاری - خدماتی (انتفاعی و غیر انتفاعی)
۵۲	۴-۳-۱- موارد استفاده از زمین تجاری.....
۵۲	۴-۳-۲- تجاری محله‌ای.....
۵۲	۴-۳-۳- تجاری ناحیه‌ای.....
۵۳	۴-۳-۴- تجاری شهری.....
۵۳	۴-۳-۵- خدمات مختلط شهری (تجاری - خدماتی - مسکونی)
۵۵	۵-۳- استفاده‌های خدماتی.....
۵۵	۵-۳-۱- منطقه آموزش تحقیقات و فناوری.....
۵۶	۵-۳-۲- منطقه آموزشی.....
۵۹	۵-۳-۳- منطقه اداری و انتظامی
۶۱	۵-۳-۴- منطقه ورزشی.....
۶۳	۵-۳-۵- منطقه درمانی.....
۶۴	۵-۳-۶- منطقه فرهنگی - هنری.....
۶۵	۵-۳-۷- منطقه پارک و فضای سبز.....
۶۷	۵-۳-۸- منطقه مذهبی.....
۶۸	۵-۳-۹- منطقه تجهیزات شهری.....
۶۹	۵-۳-۱۰- منطقه تأسیسات شهری.....
۷۰	۵-۳-۱۱- منطقه حمل و نقل و انبارداری.....
۷۱	۵-۳-۱۲- کاربری‌های ویژه (مسکونی - توریستی).....
۷۴	۵-۳-۱۳- پهنه با اولویت خدمات شهری - منطقه‌ای :
۷۴	۵-۳-۱۵- پهنه با اولویت خدمات ناحیه‌ای :
۷۴	۵-۳-۱۴- محورهای با اولویت خدمات شهری، منطقه‌ای و سکونت :
۷۵	۵-۳-۱۶- پهنه گردشگری - تفریحی - ورزشی و خدمات انتفاعی :
۷۵	۵-۳-۱۷- محورهای گردشگری - تفریحی و خدمات انتفاعی و شهری و سکونت :
۷۵	۵-۳-۱۸- حریم سبز معابر :
۷۵	۵-۳-۱۹- ضوابط ساختمانی کارگاهی
۷۶	۵-۳-۲۰- فضای سبز حفاظتی

فصل چهارم : منطقه‌بندی کاربری اراضی در حریم

۱۸۹	۴-۱- ضوابط و معیارهای استقرار واحدها و فعالیت‌های صنعتی و تولیدی.....
۹۴	۴-۱-۱- بخشنامه اجرای ضوابط و معیارهای استقرار واحدها و فعالیت‌های صنعتی و تولیدی
۹۷	۴-۲- ضوابط و معیارهای استقرار واحدهای خدماتی :

فصل اول:

توصیه‌ها و راهبردهای طرح نهایی

۱-۱- توصیه

در این بخش توصیه‌ها و پیشنهادهایی جهت دست یابی به چشم انداز مطرح شده و طرح پیشنهادی ارائه شده است. این توصیه‌ها بر اساس مطالعات حاصل از فصول قبلی ارائه شده است.

۱-۱-۱- توصیه‌های گردشگری

در راستای دست یابی به ایجاد شهر جدید هوشمند باهدف ارتقای صنعت گردشگری، توصیه‌های زیر ارائه شده است. این توصیه‌ها در راستای تعهد مسئولان به افزایش گردشگری داخلی و خارجی از طریق سرمایه‌گذاری و ساماندهی تسهیلات گردشگری و جاذبه‌های طبیعی و ساحلی بستر شهر مطرح شده است تا از این طریق بتوان تیس را به مقصدی جدید برای گردشگران و مسافران تبدیل کرد.

جدول توصیه‌های گردشگری

توصیه‌های گردشگری

- مشارکت در تعیین سرمایه‌گذاری خصوصی برای توسعه مدارس حرفه‌ای و دانشکده‌ها در زمینه گردشگری
- ایجاد طیف وسیعی از فعالیت‌های جاذب در محیط‌های مختلف طبیعی و مصنوع
- آگاهی دادن و معرفی چشم انداز شهر جدید تیس و تبلیغات و بازاریابی در سطوح داخلی و خارجی جهت معرفی شهر به عموم و جذب گردشگران
- خلق جاذبه شادی بخش و آرام بخش در حاشیه ساحل برای گروه‌ها و اقشار مختلف جامعه
- تقویت هویت تصویری / نمادین / مشارکتی؛ برای شهر جدید تیس
- معرفی محصولات و هنرهای محلی در منطقه
- بازاریابی برای محوطه‌های جاذب در هتل‌ها، رستوران‌ها، فروشگاه‌های بزرگ خرید و سایر فضاهای عمومی که آمد و شد مسافران به آن‌ها زیاد خواهد بود
- برقراری نظام راهنمای یکسان در سراسر شهر و تابلوهای آموزشی، و جهت نما به دو یا در بعضی موارد سه زبان در داخل و خارج محوطه‌ها؛ که رشته پیوندی را بین گروه‌های ذینفع و مسافران به وجود می‌آورد؛
- بردن همه جاذبه‌های گردشگری تحت چتر هویتی واحد ساماندهی نمایش‌ها و تورهای رایگان برای جامعه سیستم محلی (کودکان، دانش آموزان و نیز بزرگسالان در بناهای جاذب)؛
- تعیین ورودی‌های متفاوت مناسب با استطاعت مالی ساکنان محلی در تمام طول سال، و متناسب با وفور رفت و آمد در فصول مختلف پر تردد؛
- سازمان دادن مناسب‌های ورزشی منتخب و منظم (ملی، منطقه‌ای، بین‌المللی) در تسهیلات ساماندهی شده و یا جدید ورزشی؛
- معرفی شهر جدید به‌عنوان یک مرکز مسابقات ورزشی در سراسر سال ولی عمدتاً به‌قصد تمرین‌های ورزشی، زیرا تسهیلات جدید ورزشی، امکان تمرین‌های حرفه‌ای را برای انواع ورزش‌ها فراهم می‌کند، به‌ویژه در فصل سرد زمستان که تمرین در هوای آزاد در شهرهای مرکزی غیرممکن است؛
- تبلیغ شهر جدید در همکاری با گردانندگان تورها، آژانس‌های مسافرتی، هتل‌ها و فروشگاه‌های بزرگ آفتاب به‌عنوان مقصدی استراحتگاهی و بهره‌مند از آفتاب در تمام طول سال در خلیج فارس.
- به‌روز نمودن منظم بروشورها و اخبار تبلیغاتی مطابق با گرایش‌های واقعی بازاریابی جاذبه‌های گردشگری به سمت بازارهای هدف جدید بالقوه؛
- عرضه کردن کارت‌های گردشگری برای مسافران با تخفیف‌هایی مطابق با تعداد سفرهای انجام شده. برای مثال: یک بار دیدار، صفر در صد کاهش؛ پنج بار دیدار، پنج درصد، کاهش به ازای هر سفر؛ ده بار دیدار، ده درصد کاهش به ازای هر سفر؛

توصیه‌های گردشگری

- محوطه‌ها باید محصور شود: احساس امنیت فردی برای مسافران افزایش یابد، محوطه‌های دیدنی در مقابل مزاحمان و غارتگران محافظت شود، به مکان اهمیت خاصی بخشیده شود.
- ایجاد وضعیت بهداشتی، نظافت و نگهداری محوطه‌ها از طریق ایجاد زیرساخت‌های مرتبط (دستشویی‌ها، ساختمان‌های مهندسی، کابل کشی برای ایمنی، مسیرهای امن، دسترسی برای معلولین)، و وضع مقررات لازم برای محوطه جاذب گردشگران و نظارت بر رعایت مقررات وضع شده
- محوطه‌های طبیعی حفاظتی باید محصور شوند و حیوانات در شرایطی مشابه سکونتگاه طبیعی خود نگهداری شوند.
- استخدام طراحان فضای باز و باغبانان برای نگهداری حرفه‌ای از حوزه‌هایی که در نظر گرفته شده‌اند تا از آن‌ها به عنوان سکونتگاه‌های اکولوژیکی محافظت و رفتار شود.
- تجهیزات ورزشی مورد استفاده مراجعه کنندگان و مسافران از تسهیلات ورزشی عمومی و خصوصی باید به طور منظم از جهت ایمنی فنی مورد کنترل قرار گیرند
- گردانندگان دولتی و خصوصی باید گشت‌های خود را با بیمه میهمانان عرضه کنند که حوادث ساکنان و مسافران را پوشش دهد
- ایجاد مسیرهای راه رفت و آمد در سراسر شهر جدید تیس با دسترسی به جاذبه‌های گردشگری و نظام اطلاعاتی به دو زبان (فارسی و انگلیسی) با بکار بردن کلمات یکدست و علائم مشخصه یکسان در تابلوهای راهنما؛
- برقرار کردن مسیری برای دوچرخه سواری به سمت جاذبه‌های گردشگری با نصب تابلوی علائم توضیحی و فرهنگی / اکولوژیکی / تاریخی و سرگرم کننده؛
- کاشت و بازپروری گیاهان بومی و قدیمی
- ایجاد یک سایت مشترک در اینترنت که در آن همه هتلداران و سایر عرضه کنندگان خدمات گردشگری با عکس‌های حرفه‌ای، فهرست خدمات قابل ارائه و توضیحات محلی و نشانی و اسامی با حروف صحیح، جمع آوری و دسته‌بندی شده باشند
- سازگاری قیمت‌های مختلف و طیف طبقه بندی تعرفه‌ها با سطوح مختلف تسهیلات باکیفیت‌های متفاوت
- اطلاع رسانی درباره طبقه بندی درست عرضه کنندگان خدمات
- انتشار کاتالوگ، بروشور، و کتابچه‌های راهنما در مورد مقصد گردشگری، شامل اسامی همه عرضه کنندگان خدمات و حامیان مالی و ارائه فرصت‌هایی به مسافران، و از این قبیل
- پیشنهاد مجموعه خدماتی یکجا برای اقامت طولانی در فصول کم مسافر
- پیشنهاد تخفیف‌هایی برای زوج‌های جوان
- عرضه مجموعه‌هایی متنوع از غذاها و نوشیدنی‌ها در هتل‌ها و یا در هماهنگی با رستوران‌ها
- عرضه خدمات اضافی در ایام کم مسافر و برجسته کردن ارزش خدمات در تمام فصل اضافی، فارغ از اینکه رایگان باشد و یا غیر رایگان
- دعوت از مدیران تصمیم گیر شرکت‌ها
- دعوت از روزنامه نگاران داخلی، منطقه ای و بین المللی
- تمام شرکت‌ها موظفند در مخاطب قرار دادن بازار هدف و آژانس‌های مسافرتی از نهاد هویتی واحد استفاده کنند
- پیشنهاد نرخ ها / تعرفه های پایینتر برای فعالیت‌های گروهی
- معرفی رفتار ویژه برای کودکان و سیاست تعرفه گذاری
- ترتیب دادن نمایشگاه‌های سیار و مراسم شبانه در شهرهای بزرگ ایران به کمک آژانسهای مسافرتی عمده و پر فروش مهم و مشتریان مهم آن‌ها
- انعطاف پذیر کردن کمیسیون پرداختی به آژانس‌های مسافرتی (طبق فروش ماهانه اتاق در شب، بازگشت سرمایه ماهانه، پر کردن سهمیه تخصیص یافته و غیره)
- مشارکت مالی تا درصد معینی در فعالیت‌های فروش و بازاریابی آژانس‌های مسافرتی و تورهای گردشگری منتخب داخلی، منطقه‌ای و بین المللی
- استخدام متخصصین (کارشناسان) برای خلق طرح‌هایی با نماد و تصاویر واحد

منبع: مهندسان مشاور شهر و خانه

۱-۱-۲- توصیه‌های زیست محیطی

با توجه به بستر طبیعی و با ارزش در شهر جدید تیس توجه به توصیه های زیر در طی مراحل تهیه و اجرای پروژه ها در شهر جدید حائز اهمیت است.

جدول توصیه های زیست محیطی

توصیه های زیست محیطی
• حفاظت از نواحی ساحلی و شرقی کشور (بستر ساحل، زیستگاه‌های حیات وحش و پوشش گیاهی مانگرو) • حفاظت از بستر های مناسب جهت کشاورزی، کارکرد معدنی و تاریخی • بهینه سازی محیط زیست برای گردشگری و مدیریت متناسب با رعایت نیازهای فزاینده جامعه ساکن در شهر • حفاظت از حریم اراضی ساحلی و ایجاد پیوند بین خشکی و دریا و ارتباط آن با انسان • ترویج فعالیت‌های تفریحی مبتنی بر ورزش باد (موج سواری) • مطالعات امکان سنجی در مورد استفاده از باد برای تولید انرژی • پیدا کردن راه‌حلی برای به حداقل رساندن اثرات بادهای شدید نامطلوب • ممانعت از تشکیل آوزون در سطح زمین (ترکیبات اصلی تشکیل دهنده مه دود) الزام اتومبیل‌ها برای استفاده از فیلترهای هوا، ممنوعیت از تولیداتی که ترکیبات شیمیایی دودزا ایجاد می‌کنند و یا برای سلامتی زیان آورند. • ترویج اتومبیل‌هایی که آلودگی کمتری ایجاد می‌کنند (انتشار آلاینده های کمتر، یا بدون آلودگی هستند) مانند اتومبیل‌هایی که از انرژی خورشیدی یا گاز استفاده می‌کنند. • محدود کردن تعداد وسایل نقلیه از طریق پیشبرد سیاست حمل و نقل عمومی خرید اتوبوس‌های کم‌خرج تر یا دیگر وسایل حمل و نقل عمومی پیشرفته، استفاده مشترک از اتومبیل شخصی، برقرار کردن عوارض جاده ای • تعیین شاخص‌های محدود کننده‌ای برای آلاینده‌ها • کنترل منظم کیفیت آب دریا در تمام طول ساحل • کنترل فاضلاب کشتی‌ها (در بندرگاه و طول خط ساحلی) • کم کردن نیاز به آب شیرین : اجتناب از اتلاف آب در شبکه آب آشامیدنی ، استفاده از گیاه‌های بومی نیازمند به آب کمتر برای منظر سازی دارند؛ الزام طرح‌های جدید به داشتن تجهیزات ذخیره آب. • تعیین منظرهای مناسب در داخل مناطق محافظت شده • قرار دادن نواحی تحت حفاظت قانونی بر اساس طبقه بندی‌های بین‌المللی • بررسی گونه‌ها و ارزیابی تنوع زیستی • تهیه غذا، نور، آب، پناهگاه و مکان‌هایی برای پرورش نوزاد حیوانات • تضمین حفاظت بلندمدت سواحل و زمین‌های بین جزر و مد • بررسی رفتار لاک‌پشت‌های دریایی و پرندگان (دوران تخم گذاری، عادات تغذیه‌ای) • گماردن متخصصان محیط زیست برای پژوهش و کار در شهر جدید تیس • تعیین ضوابط حفاظتی ویژه برای دوران تخم‌گذاری • حفاظت کالبدی محیط از طریق گذاشتن نگهبان، حصار کشی، علائم راهنما • کاهش مزاحمت‌هایی ناشی از طریق سر و صدا و حجم تردد وسایل نقلیه • پاک‌سازی سواحل قبل از شروع فصل تخم‌گذاری • استفاده از گیاهان سازگار با محیط برای منظرسازی • تأکید بر کاشت گیاهان بومی فقط در کریدورها و مناطق دارای اهمیت (مثلاً نخل برای خیابان‌های سمت ساحل) • تأسیس یک معاونت زیست محیطی • ارائه شرح وظایف به همراه موضوعاتی که باید توسط معاونت مدیریت شوند : انهدام زباله، مدیریت منابع : آب، معادن، پارک‌ها و

فضاهای سبز
توصیه‌های زیست محیطی
• تعیین مسئولیت‌ها و ایجاد یک نمودار سازمانی • جمع آوری و بازبینی مدارک موجود و روش‌های مرتبط با محیط زیست و ضوابط زیست محیطی • پایه گذاری و کاربرد استانداردها، طرح‌های راهنما، و ضوابطی برای ساختمان سازی سازگار با محیط زیست • آماده کردن برنامه‌های اضطراری برای مقابله با زلزله، نشت نفت، سیل، سونامی و تخلیه تصادفی مواد سمی، شامل: ○ ارزیابی فوریت‌ها ○ اقدام‌های پیشگیرانه ○ مسئولیت‌های سازمانی ○ فهرست کارکنان اصلی ○ تعیین خدمات اضطراری و ظرفیت آن‌ها ○ اقداماتی که در مواقع اضطراری باید اتخاذ شود. • تعیین افراد مسئول برای انجام وظایف زیر: (EPS) و تعیین سیاست‌های زیست محیطی - (EIA) پاسخگویی به ارزیابی اثرات زیست محیطی ○ مدیریت بازیافت ○ مدیریت دفع زباله ○ مجوز استفاده از مواد شیمیایی جدید ○ تشویق مدیران تهیه بروشورهایی برای جداسازی زباله، بازیافت و آموزش به ساکنان و شرکت‌ها در مورد اینکه هر نوع زباله را کجا جمع آوری کنند. شناساندن ظروف جدا سازی زباله به خانواده‌ها ایجاد آگاهی عمومی برای پیشگیری از تولید زباله (مدارس و دانش آموزان باید با سیر فعالیت‌هایی که در محل انجام می‌شود آشنا شوند) ○ برقرار کردن گفت و شنود پیرامون مفهوم اکولوژی (بروشورها، گردش‌های خود راهنما، گردش‌های آموزشی، مرکز اطلاع رسانی، مرکز آموزشی، کیوسک‌ها، اینترنت، نمایشگاه‌ها)

منبع: مهندسان مشاور شهر و خانه

۱-۳- توصیه‌های اجتماعی - اقتصادی

جدول زیر توصیه‌های در راستای دست یابی به مشارکت اجتماعی و شهری مردمی ارائه شده است.

جدول توصیه اجتماعی - اقتصادی

توصیه‌های اجتماعی - اقتصادی
• معاونت برنامه‌ریزی اقتصادی به صورت مستقیم در گروه طرح جامع مشارکت کند و در برنامه ریزی جهت تولید در چرخه اقتصادی مبادرت کند. • معاونت برنامه ریزی اقتصادی، برنامه‌های پنج ساله را برای کلیه بخش‌های در حال رشد اصلی، سهم آن در تولید ناخالص داخلی و صادرات و واردات برای شهر جدید تیس تهیه کند. • سیاست‌های خرد و کلان اقتصادی در سطح شهر جدید با وزارت اقتصاد کشور و مناطق اطراف تبادل و توجیه شود. • بنا بر رویکرد مشارکتی لازم است طرح اقتصادی بودجه برای شهر جدید انتشار یابد و در اختیار جامعه‌های ساکن و گروه‌های ذینفع و ذی‌نفوذ شهر قرار بگیرد. • در توجیه طرح‌ها و برنامه‌های اقتصادی، سمینارها و جلسه‌های آموزشی و هماهنگی برای افراد جامعه برگزار شود.

توصیه‌های اجتماعی - اقتصادی

- از تولیدکنندگان داخلی و محلی در رقابت با کشورهای همسایه در خلیج و ایجاد بستر مناسب برای صادرات به خارج از کشور حمایت شود.
- از فعالیت‌های هنری و محلی در سطح منطقه جهت دستیابی به شهر خلاق تیس پشتیبانی شود.
- اقدامات لازم جهت ایجاد معافیت‌های مالیاتی برای صادرات و واردات کالا انجام شود.
- جهت جذب سرمایه‌گذاران خارجی برای سرمایه‌گذاری در شهر جدید طیف متنوعی از فعالیت‌ها و عملکردها در نظر گرفته شود.
- به فراهم کردن فضایی جهت به جذب تسهیلات بانکی و تبادل و معامله با ارز خارجی و بارگذاری اینترنتی توجه شود.
- به تدارک خدمات و مکان‌یابی مطلوب برای بورس سهام توجه شود.
- مشاور جهت شناسایی همکار و شریک در سطح بین‌الملل برای بازاریابی و ایجاد ارتباطات در سطح بین‌المللی تعیین شود.
- به ایجاد برندهای تجاری در سطح شهر و افزایش قدرت اقتصادی توجه شود.
- گروه‌های متخصص و خلاق جهت پیشرفت و توسعه شهر جذب شوند.

منبع: مهندسان مشاور شهر و خانه

۱-۴-۱ توصیه‌های کالبدی و کارکردی

پیوند میان بستر طبیعی با کالبد و پیروی از آن از اصلی‌ترین رویکردهای بیان شده در این پژوهش بوده است. مکان‌یابی هر کاربری با توجه به بستر طبیعی و محیط در نظر گرفته شود تا بتوان به رویکرد شهر پایدار دست یافت. در این راستا توصیه‌های زیر جهت هماهنگی با طبیعت و بستر ارائه شده است که توجه به آن‌ها در طراحی و اجرا از ضرورت‌های این پروژه محسوب می‌شود.

جدول توصیه‌های کالبدی - کارکردی

توصیه‌های کالبدی و کارکردی

- برعکس فرم‌های فشرده و درون‌گرای مناطق کویری، بافت گسترده باشد و ساختمان‌ها به بیرون باز شده و پراکنده شود.
- جلوی اتاق به‌صورت ایوان یا در وسط حیاط، سکویی پیش‌بینی شود که در مواقعی که هوای بیرون مناسب است (عصرها و شب‌ها) مورد استفاده جهت کلیه فعالیت‌های زندگی قرار گیرد.
- فضایی هرچند کم‌عرض بین دیوارهای هم‌جوار واحدهای مسکونی در نظر گرفته شود.
- سعی شود کلیه سطوح عمودی، چه بازشوها و چه دیوارهای یکپارچه، در سایه‌ها قرار بگیرد.
- ساختمان رو به نسیم‌ها باز شود و جهت استقرار آن طوری باشد که از کلیه نسیم‌های موجود استفاده نماید.
- در مواردی که ساختمان‌ها بیش از یک طبقه بوده و کوران در طبقه فوقانی صورت می‌گیرد، بافت مجموعه به‌منظور ایجاد سایه متقابل بر روی دیوارها تا حدودی فشرده باشد.
- پیوستگی فضاهای باز در فضاهای خارجی برای حفظ جریان هوا لازم است.
- جلو آمدن بام ساختمان از دیوارها و ایجاد پیش‌آمدگی وسیع، سایه‌ی موردنیاز جهت سطح بازشو و دیوارها را تأمین کند.
- خیابان‌های اصلی شهر شمالی-جنوبی طراحی شوند تا معابر فرعی و کوچه‌ها شرقی-غربی شده و سایه آن‌ها تأمین گردد.
- با کاشت پوشش گیاهی مانع از حرکت هوا در نزدیکی زمین شد.
- درختان و بوته‌ها سرعت باد را از طریق هدایت جریان هوا از یک قیف شدت بخشند.
- در ایجاد کوران و به جریان انداختن هوا در فضاهای داخلی ساختمان، از بادگیر استفاده شود.
- کشیدگی جبهه اصلی ساختمان در جهت شرقی-غربی به نحوی باشد که بیش‌ترین سطوح در معرض وزش باد نسیم دریا قرار گیرد.
- کم‌عمق شدن ساختمان، امکان برقراری جریان هوا و کوران درون ساختمان را فراهم کند.
- پلان‌ها معمولاً کم‌عرض باشند و در جهت محور شرقی-غربی گسترش یابند.
- در سطوح خارجی اکثراً از رنگ‌های روشن و به‌خصوص رنگ سفید استفاده شود.

توصیه‌های کالبدی و کارکردی

- اطراف بازشوها بارنگ سفید رنگ آمیزی شود تا انعکاس تابش آفتاب را به حداقل رسانده و بدین ترتیب خنک مانده و مانع از گرم شدن هوایی که پس از تماس با این سطوح وارد ساختمان می‌شود گردند.
- توصیه می‌شود که ساختمان‌ها در این منطقه از مصالحی با ظرفیت حرارتی بالا ساخته شوند، یعنی ساختارهای سبک مورد استفاده قرار گیرند.
- پلان ساختمان‌ها شکلی کشیده و باز داشته باشد و شامل اتاق‌هایی تنها در یک ردیف باشد، تا کوران در فضاهای داخلی را به وجود آورد. جهت کشیدگی ساختمان عمود بر جهت وزش نسیم‌های دریا به خشکی بنا شوند.
- جهت کسب حداقل انرژی در طی گرم‌ترین موقع سال، پلان ساختمان باید دارای نسبت ۱ به ۱/۵۷ باشد که به معنی عرض ۱۵۵۴ و طول ۲۴۴۰ فوت باشد.
- بهترین شکل و جهت ساختمان به‌منظور جذب حداقل آفتاب در چابهار رو به جنوب باشد.
- اغلب لازم است ساختمان بر روی پیلوتی قرار بگیرد تا بدین طریق ساختمان از هوای راکد یا آرام سطح زمین دور باشد و جریان هوای شدیدتری کسب نماید.
- دیوارها بایستی سبک بازمان تأخیر کم باشند.
- به‌جای احداث گاراژ بایستی پارکینگ سرپوشیده احداث گردد.
- جهت ایجاد سایه کامل بر سطح خارجی پنجره‌ها، بازشوها و دیوارهای رو به آفتاب، پیش بینی جلوآمدگی بام، ایوان سرپوشیده و بالکن صورت پذیرد.
- استفاده از سطوح فوقانی منعکس‌کننده، بام دوجداره یا فضای قابل تهویه و استفاده از عایق حرارتی مناسب. البته لازم است که بام و سقف هر دو ظرفیت حرارتی کمی داشته باشند.
- به‌منظور بازدهی هرچه بیشتر تهویه طبیعی نوع مصالح بکار گرفته شده در بام‌ها سبک انتخاب شوند.
- از آنجا که در طی سال در تیس تابش خورشید از جنوب صورت می‌گیرد، طراحی سقف به‌گونه‌ای که در جذب تشعشع خورشید به حداقل برسد اهمیت می‌یابد. لذا بدین منظور پیشنهاد می‌شود که زاویه‌ی تمایل سقف رو به شمال ساخته شود و حداقل زاویه‌ی تابش رو به جنوب داشته باشد.
- در قسمت فوقانی دیوارهای خارجی هر اتاق و درست در زیر سقف بازشوی کوچکی پیش بینی شود تا با تخلیه هوای گرم جریان دائمی هوا را در داخل ایجاد نماید.
- دریچه‌هایی در جبهه‌های شمالی و جنوبی تعبیه شوند.
- بهتر است پنجره‌ها نزدیک به کف اتاق نصب شوند تا هوا در منطقه فعالیت ساکنین به جریان افتد.
- ابعاد بازشوها نسبتاً بزرگ انتخاب شوند اما سطوح شیشه‌خور این پنجره‌ها بسیار کم باشد تا در هنگام بسته بودن نورگیری به حداقل رسیده و در هنگام باز بودن به‌اندازه کافی بزرگ باشند تا به‌طور مطلوبی هوا را در داخل به جریان اندازند.
- در ایجاد سایه بر روی این بازشوها نهایت کوشش به عمل آمده آید. در برخی موارد بازشوها می‌تواند شامل شبکه‌های فشرده چوبی بوده و بدون شیشه در نظر گرفته شود.
- پنجره‌ها می‌تواند در جبهه جنوبی قرار گیرد و با استفاده از شبکه‌های چوبی فشرده در قسمت فوقانی پنجره‌ها نفوذ اشعه خورشید به داخل اتاق کنترل شده است.
- پهنه بندی کاربری‌ها به‌صورت مختلط در نظر گرفته شود.
- در مکان یابی کاربری‌های از جمله تصفیه خانه آب، فاضلاب، نیروگاه برق و ... به محیط طبیعی و بستر توجه شود.
- از فضاهای باز، زمین‌های زراعی، زیبایی‌های طبیعی، سواحل جنوبی، جنگل‌های حرا و محیط زیست حساس در ایجاد کاربری‌ها و فعالیت‌ها حفاظت شود.

منبع: مهندسان مشاور شهر و خانه

۱-۵-۱- توصیه‌های حمل و نقل و زیرساختی

توجه به زیرساخت و تجهیز آن به سیستم‌های هوشمند ، به همراه شبکه حمل و نقل پایدار هدف اصلی در شهر جدید تیس است تا بتواند از این طریق همگام با شهرهای توسعه یافته در جهان گام بردارد و در بهینه سازی مصرف انرژی و جلوگیری از آلودگی‌های زیست محیطی کمک کند . رعایت توصیه‌های زیر در پیشبرد این هدف می‌تواند بسیار مؤثر واقع شود.

جدول توصیه‌های حمل و نقل و زیرساخت

توصیه‌های حمل و نقل و زیرساختی
• از منابع تولید انرژی تجدید ناپذیر در سطح شهر جدید تیس ، نظیر انرژی سلول‌های خورشیدی، انرژی بادی، انرژی زمین گرمایی، انرژی جزر و مد و ... استفاده شود. • جهت تأسیس اتصالات فیبر نوری زیردریایی به شبکه‌های سایر کشورهای حاشیه خلیج فارس با پهنای باند در سطح گیگا بایت • افزایش اتصالات شهر جدید به اینترنت از طریق اتصالات ماهواره‌ای در آینده یا اتصالات فیبر نوری به کابل‌هایی با ظرفیت بالا • ایجاد تأسیسات لازم برای سوزاندن زباله‌ها و دسته بندی و جداسازی بخش‌های ارگانیکی جهت تولید انرژی • صادر کردن مواد بازیافتی به کشورهای درخواست کننده گسترش سیستم‌های تجهیز آب شیرین • تجهیز ورودی‌های شهر به انواع سیستم‌های حمل و نقل عمومی برای سهولت استفاده و تردد مسافری در سطح شهر • در نظر گرفتن انواع سیستم‌های حمل و نقل الکتریکی و سیستم‌های حمل و نقل خورشیدی جهت ایجاد هوای پاک و جلوگیری از آلودگی‌های زیست محیطی • تعبیه ایستگاه‌های حمل و نقل مسافربری در سطح شهر با فواصل نزدیک به هم در نظر گرفته شود کلیه نقاط شهری را پوشش دهد. • امکانات و تسهیلات مسافربری برای جابجایی دریایی در بندر گاه شهر جدید فراهم شود. • جابجایی بار و ورود و خروج آن‌ها با برنامه ریزی و به‌صورت مرحله‌ای انجام شود. • برای جابجا کردن بار از یک وسیله به‌وسیله دیگر حمل و نقل، باید تدارک انبار با ظرفیت کافی در برنامه قرار گیرد؛ • تسهیلات کانتینری به‌اندازه کافی و متناسب با ظرفیت در نظر گرفته شود. • مدیریت تقاضای حمل و نقل برای کاهش ترافیک وسایط نقلیه ، استفاده از مدل‌های مؤثر را مورد توجه قرار می‌دهد .

منبع : مهندسان مشاور شهر و خانه

۱-۱-۶- توصیه‌های تحقق‌پذیری طرح

مشارکت اجتماعی در تحقق‌پذیری طرح‌ها مؤثر است، برنامه ریزی بلند مدت و آینده نگر جهت دست‌یابی به مطلوب‌ترین شکل هر یک از طرح‌ها بسیار مهم است. مشارکت مردمی و تلفیق بخش‌های خصوصی و دولتی می‌تواند در تحقق طرح‌ها کمک کند. در جدول زیر توصیه‌هایی در راستای تحقق‌پذیری ارائه شده است:

جدول توصیه تحقق‌پذیری

توصیه‌های تحقق‌پذیری
• گشودن همکاری بخش خصوصی و عمومی با شرکت‌های داخلی و خارجی سرمایه‌گذار • قواعد لازم در رابطه با چگونگی ارتباط اعضا، سنجش میزان موفقیت، هدایت جلسات، اطلاعات استفاده مشترک از تصمیم‌گیری‌ها تدوین شود. • سازمان‌های موجود در منطقه باید بر ضرورت پایداری به پیشنهادها و طرح‌های مطرح شده در پروژه تأکید کنند و مردم را با طرح‌ها آشنا کنند. • سازمان‌های درگیر باید همه گروه‌های ذینفع درگیر و یا متأثر از اقدامات طرح جامع را شامل شرکت‌های حرفه‌ای متعدد در بخش گردشگری و نیز مسئولان و نمایندگان همه بخش‌های اقتصادی در جامعه محلی را به کار مشترک متقاعد و تشویق کند. • کنترل مداوم موفقیت‌ها و ارزیابی منافع حاصله از ایجاد تغییرات، اشتباهات از بین می‌روند و جلوی تکرار آن‌ها گرفته می‌شود.
توصیه‌های تحقق‌پذیری
• با شرکت دادن همه گروه‌های درگیر در اجرای مستقیم طرح جامع و مسئولیت دادن به آن‌ها، می‌توان گروه‌های ذینفع را به فعالیت مستقیم ترغیب کرد و به بهترین نتیجه احتمالی دست یافت. گروه‌هایی که از تغییرات تأثیر می‌پذیرند با شرکت فعالانه در تحقق‌پذیری و مسئولیت‌هایی که به آن‌ها سپرده می‌شود احساس امنیت بیشتری خواهند کرد. • با درک هر چه سریع‌تر ویژگی‌های طرح جامع، سازمان‌های مربوطه قادر خواهد بود همه گروه‌های ذینفع علاقه‌مند به طرح را که می‌خواهند کاری را راه اندازی کنند متقاعد سازد. به‌خصوص اگر که تغییرات به نفع جامعه باشد مثلاً: شرایط مسکن ساماندهی شده، زیرساخت‌ها، تسهیلات، سرگرمی‌ها، منافع اقتصادی و غیره گروه‌های ذینفع درگیر به مثبت بودن طبیعت تغییرات باور خواهند کرد.

منبع: مهندسان مشاور شهر و خانه

فصل دوم:

اساس طرح جامع شهر

۱-۲- محتوای اصلی یا اساس طرح جامع شهر و تعیین آستانه مغایرت‌ها

۱-۱-۲- کلیات محتوای نظری طرح جامع به‌قرار زیر است:

- ضرورت‌های و برنامه‌های افزایش جمعیت و توسعه
- اولویت‌های ملی و اقتصادی و زیست محیطی بهره‌وری و محدودیت‌های توسعه ناشی از آن‌ها، مثل کمبود آب به‌عنوان مهم‌ترین عامل تعیین نوع بهره‌وری
- نقش و عملکرد اصلی شهر (در حال و آینده)، صنعتی، کشاورزی، خدماتی، جهانگردی، مختلط و غیره و اهمیت آن در منطقه و کشور
- برنامه‌های هماهنگ عمرانی بخش‌های عمومی و خصوصی
- ضرورت‌ها و مبانی دیگر

۲-۱-۲- محتوای اصلی یا اساس طرح جامع شهر:

اساس طرح جامع به مواردی اطلاق می‌شود که اجرای آن‌ها تأثیر ساختاری در طرح داشته و تغییر آن‌ها باعث انحراف و عدم توفیق اساسی در تحقق اهداف طرح خواهد داشت. طرح توسعه و عمران شهر بر اساس چارچوب و مبانی نظری سیستمی تهیه و ارائه شده است. این طرح شامل دو بخش عمده: اساس و غیر اساس است. اساس طرح که ذیلاً به آن‌ها اشاره می‌شود، تشکیل دهنده چارچوب و قالب این طرح می‌باشند. هرگونه تغییر در آن‌ها موجب برهم ریختگی این طرح خواهد شد. موارد دیگر مطرح در طرح به‌عنوان موارد غیر اساس می‌باشند. تغییر موارد غیر اساس طرح توسعه و عمران که به شکل مشروط و مجاز مطرح شده‌اند، از طریق مراجع ذی‌ربط (کمیسیون ماده ۵ و کار گروه امور زیر بنایی) عملی خواهد بود. در ادامه مجموعه موارد مربوط به اساس طرح جامع شهر شامل ساخت شهر، جهات و حدود کلی توسعه و ظرفیت شهر و معیارها و ضوابط و مقررات است که در این بخش ارائه شده است.

۱-۲-۱-۲- ساخت شهر (و توسعه)

طرح توسعه و عمران و حوزه نفوذ شهر همانند کلیه طرح‌هایی که بر اساس شرح خدمات طرح‌های توسعه و عمران شهر و حوزه نفوذ آن‌ها تهیه می‌شوند، در تبعیت از اصول کلی و مبانی مندرج در شرح خدمات تهیه و ارائه شده است. تأکید بر عدم تمرکز، خودگردانی و استقلال نهادهای محلی، خصوصاً شرکت عمران شهر جدید و در آینده شهرداری، ارتباط برقرار کردن برنامه‌های توسعه شهر به برنامه‌های فرادست، پویایی و قابلیت انعطاف و غیره از جمله مواردی هستند که در تهیه طرح به‌عنوان اصول حاکم بر تهیه طرح به آن‌ها توجه شده است.

ذیلاً اصول حاکم بر تهیه طرح توسعه و عمران شهر جدید تیس به‌طور مشخص ارائه شده است:

- هماهنگی باسیاست عدم تمرکز و در نظر گرفتن نقش سازمان‌های محلی و شوراهای در جریان تصمیم‌گیری مربوط به فعالیت‌های عمرانی در سطح شهر و شهرستان در برنامه‌های آینده شهر جدید
- ضرورت استقلال و خودکفایی شرکت عمران شهر جدید و یا شهرداری‌ها و نهادهای محلی در زمینه برنامه‌ریزی و اجرای برنامه‌های عمرانی شهر

- تأیید نظام بخشی در تنظیم و تدوین برنامه‌های توسعه شهری، سعی در ایجاد هماهنگی بین بخش‌های مختلف و در نظر گرفتن روابط متقابل بخش‌ها و عوامل مؤثر در توسعه و عمران شهر
- ضرورت بررسی و شناخت خصوصیات شهر و حوزه نفوذ آن به صورت یکپارچه و در نظر گرفتن روابط متقابل شهر و آبادی‌های اطراف آن
- ضرورت ارتباط برنامه‌ریزی شهری با سطوح بالاتر برنامه‌ریزی (منطقه‌ای و مالی)
- واقع گرایی طرح‌ها و برنامه‌های عمرانی و در نظر گرفتن امکانات و واقعیت‌های موجود
- ضرورت پویایی و قابلیت انعطاف طرح‌ها و برنامه‌های توسعه و عمرانی شهر
- تأثیر قوانین و مقررات موجود در چگونگی برنامه ریزی‌های توسعه و عمرانی شهر
- انجام مطالعات به صورتی که مستقیماً و شخصاً بر تجزیه و تحلیل‌ها و نتیجه‌گیری‌ها و پیشنهادهای ارائه شده مؤثر واقع شود.

۲-۱-۲-۲- مشخصات ساختی و کالبدی

تحلیل و ارزیابی بافت و ساختار شهر و آنالیز روابط عملکردی اجزاء و عناصر اصلی بافت نمایانگر استخوان‌بندی شهر در ساختار فعلی و آتی آن بوده است. بدیهی است ایجاد استخوان‌بندی شهر در اراضی شهر جدید تیس با تقویت و ایجاد انسجام لازم عملکردی اجزاء تشکیل دهنده کالبد در افق طرح از جمله اهداف اصلی مطالعات می‌باشد. این اصول و محورها در بندهای ذیل نمود عینی و عملیاتی خواهند یافت:

- رعایت استخوان‌بندی پیشنهادی شهر و تثبیت آن (مطابق نقشه پیوست)
- جلوگیری از پیدایش و گسترش سکونتگاه‌های خودرو در درون و پیرامون شهر
- ایجاد فضای سبز- فرهنگی- ورزشی محله‌ای دیده شده در تمامی ساختار آینده شهر
- ایجاد خدمات شهری متناسب با جمعیت در محدوده‌های پیشنهادی طرح جامع
- ایجاد توسعه شهر با رویکرد مسکونی - گردشگری و تأکید بر حفاظت ساحل
- جلوگیری از پراکنده سازی سکونت در شهر و تأکید بر یکپارچگی فضایی شهر جدید

۲-۱-۲-۳- حوزه عملکرد اصلی شهر

تعیین حوزه عملکردهای اصلی، که در بخش ضوابط و مقررات اجرایی طرح به‌طور مبسوط به آن اشاره شده است. کاربری‌های عمده و اصلی شهر بر اساس نقش غالب فعالیت‌ها و عملکردهای اصلی به شرح ذیل می‌باشد.

- ۱- آموزشی ۲- درمانی ۳- اداری - انتظامی ۴- فرهنگی ۵- ورزشی ۶- سبز و تفریحی و گردشگری

۲-۱-۲-۴- خطوط کلی و نظام شبکه ارتباطی

خطوط کلی شبکه ارتباطی از اجزای مؤثر و تعیین‌کننده در کارآمدی عملکردها و انتظام کالبدی شهر به شمار می‌رود و تخطی از آن می‌تواند مدیریت شهر را در بهره‌مندی کامل از فضاهای فعالیت، سکونت و تفریح و گردشگری و فراغت ناتوان ساخته و علاوه بر آن بر مشکلات زیست‌محیطی شهر (افزایش اغتشاش در منظر شهری، تداخل سطوح مختلف عملکردی شبکه با یکدیگر و ...) بیفزاید. در این خصوص عدول از محورهای ذیل به‌منزله مغایرت اساسی تلقی می‌گردد.

- تبعیت از نظام شبکه ارتباطی پیشنهادی طرح

- تأکید بر سطوح شریانی درجه یک و دو شبکه ارتباطی

۲-۱-۲-۵- جهات و حدود کلی توسعه و ظرفیت شهر

استعداد نسبی اراضی جهت توسعه و ساختار تکوینی و مراحل گسترش شهر از ابزارهای مهم تعیین کننده جهات توسعه و حدود کلی آن بشمار می رود. به این ترتیب وسعت شهر شامل ۹۲۶۶ هکتار حریم و ۴۳۰۰ هکتار محدوده با جمعیت ۱۵۰ هزار نفر در نظر گرفته شده است. در شروع ایجاد شهر جدید محدوده ای در غرب شهر جدید حدود ۹۰۰ هکتار با جمعیتی بالغ بر ۴۵۰۰۰ نفر برای سکونت و خدمات و تفریح و فراغت خواهد بود و در بقیه محدوده شهر (۳۴۰۰ هکتار) امکان واگذاری و ایجاد خدمات و مراکز تفریح و فراغت (بدون ایجاد سکونت)، در نظر گرفته شده است (این محدوده پس از پذیرش کامل جمعیت در محدوده ۹۰۰ هکتاری و با تأیید شورای برنامه ریزی استان مشمول ایجاد سکونت خواهد بود). از طرفی ظرفیت شهر از حیث توده گذاری بر اساس نظام ارتفاعی پیشنهادی و ضوابط تعیین شده در مطالعات بوده و از نظر تراکمی با توجه به تراکم ناخالص در سال پایه که بدون جمعیت می باشد، در افق طرح پیشنهادی متوسط تراکم ناخالص ۳۴/۸ نفر در هکتار پیش بینی شده که اولویت بندی با تأکید بر استفاده محدوده بخش غربی برای سکونت می باشد در مبحث جهات توسعه رعایت محورهای ذیل ضروری بوده و عدول از آنها مغایرت اساسی تلقی می گردد.

- تبعیت از مراحل توسعه دیده شده در طرح
- جلوگیری از استقرار تأسیسات و خدمات حساس در محدوده شهر به ویژه کنار ساحل
- رعایت حرایم کانال ها و مسیل های واقع در کل اراضی و رعایت حریم ساحل و توجه به خدمات پیشنهادی محدوده ساحل منطبق بر طرح جامع
- جانمایی فضای سبز و جنگل کاری دست کاشت در محدوده شهر تا محور عبوری کنارک - چابهار و به ویژه در حریم شهر جدید به عنوان لایه بافر بیولوژیک
- ایجاد خدمات دروازه ای و برون شهری در حریم و محدوده شهر مطابق با طرح جامع پیشنهادی و رعایت حریم مورد نیاز با ایجاد درختکاری و سبزینگی
- جلوگیری از تغییر کاربری مناطق درختکاری و سبز اراضی واقع در حریم شهر

۲-۱-۲-۶- احتمالات جمعیتی و ظرفیت جمعیت پذیری

بررسی روند رشد و تحولات جمعیتی و شناسایی عوامل درونی و بیرونی تأثیرگذار بر روند رشد جمعیت در دهه گذشته تاکنون و سیر تحولات قابل پیش بینی در آینده سناریوهای پیش بینی جمعیت شهر را در افق طرح رقم زد. به این ترتیب جمعیت شهر در افق طرح (سال ۱۴۰۵) به ۱۵۰۰۰۰ نفر بالغ می گردد. بدیهی است مکانیسم های اسکان خانوارهای ورود به شهر جدید، همچون تعداد واحدهای مسکونی مورد نیاز و آستانه های جمعیتی هریک از محلات شهر (تراکم ساختمانی و مسکونی) در مطالعات پیشنهادی لحاظ گردیده است که می تواند به عنوان دستورالعمل مناسب مورد استفاده قرار گیرد.

۲-۱-۲-۷- منابع و محاسبات ظرفیت زیربنای شهر

محدوده پیشنهادی طرح توسعه و عمران ظرفیت استقراری جمعیتی بالغ بر ۱۵۰۰۰۰ نفر را داراست. از این رو تمامی منابع و محاسبات ظرفیت زیربنای شهر شامل آب، برق، گاز، ارتباطات و مخابرات و فاضلاب بر این اساس محاسبه و در اسناد طرح ارائه شده است.

۲-۱-۲-۸- حدود کلی تراکم جمعیت شهر

در توزیع بار جمعیتی قابل افزایش در طول دوره طرح و بر اساس شاخص‌های کمی و کیفی مناطق تراکمی شهر جدید تیس به‌قرار زیر می‌باشد.

- تراکم مسکونی در منطقه کم بین ۰ تا ۳۰ نفر در هکتار
- تراکم مسکونی در منطقه متوسط بین ۳۰ تا ۵۰ نفر در هکتار
- تراکم مسکونی در منطقه زیاد ۵۰ نفر و بیشتر

تراکم ناخالص در سال پایه (بدون جمعیت) و در افق طرح پیشنهادی متوسط تراکم ناخالص ۳۴/۸ نفر در هکتار پیش‌بینی شده است. لذا با توجه به جمعیت پیشنهادی شهر و همچنین میزان جمعیت پذیری شهر تغییر حداقل تراکم جمعیتی در مناطق تراکمی به کمتر از ۱۰ نفر در هکتار و بیشتر از ۸۰ نفر در هکتار ممنوع است.

۲-۱-۲-۹- محدوده و حریم شهر

محدوده پیشنهادی شهر ۴۳۰۰ هکتار و شامل واحدهای مسکونی و خدماتی و تفریحی - گردشگری پیشنهادی می‌باشد. به‌منظور ایجاد یکپارچگی در کالبد شهر و حفظ ساختار آن، تغییر در مساحت و محدوده شهر مغایرت اساسی است.

حریم پیشنهادی شهر ۹۲۶۶ هکتار مساحت دارد. که حدود ۲/۱ برابر محدوده شهر می‌باشد. اساس تهیه حریم شهر، قابلیت مکان‌یابی برای برخی از کاربری‌های برون شهری و درشت دانه و احتمالاً ناسازگار و همچنین کنترل ساخت و سازها در محدوده بلافاصله شهر است. تغییر در مساحت و محدوده این حریم مغایرت اساسی است.

۲-۱-۲-۱۰- معیارها و ضوابط و مقررات در مورد:

- سرانه مصارف مختلف و کاربری زمین:

سرانه‌های بهینه مصارف زمین با استفاده از سرانه‌های پیشنهادی دستگاه‌ها و ارگان‌ها، شرایط اقلیمی، ظرفیت‌های موجود، سرانه‌های پیشنهادی شورای عالی و معماری و ... در جدول کاربری اراضی پیشنهادی ارائه شده است.

- استقرار عملکردهای مختلف در داخل واحدهای تقسیمات شهر (مثل مناطق، نواحی، برزنها و محلات):

در نقشه سازمان و ساختار فضایی پیشنهادی محدوده واحدهای تقسیم، از جز محله تا شهر و مراکز هر یک از این واحدها تقسیم و مشخص شده است. و به میزان مورد نیاز در این مراکز، کاربری خدماتی اختصاص یافته است.

کاربری این مراکز در طرح تفصیلی تدقیق و تعیین خواهد شد لذا هرگونه تغییر کاربری در این اراضی تا زمان تهیه طرح تفصیلی مغایرت اساسی تلقی می‌گردد.

تغییر کاربری عناصر عمده و مؤثر در مقیاس شهری و فراشهری و پهنه‌های بزرگ و محدوده گردشگری تفریحی ساحل مشخص شده بر روی نقشه اساس طرح جامع شهر مغایرت اساسی تلقی می‌گردد.

– تغییر کاربری عناصر عمده و مؤثر در مقیاس شهری حفظ بنا و نماهای تاریخی و مناظر طبیعی در محدوده و حریم:

رعایت ضوابط و مقررات ارائه شده در زمینه طراحی شهر و الگوهای معماری شهر که با استفاده از اطلاعات محلی و بومی تدوین شده است الزامی است. در عین حال متناسب با اهمیت موضوع می‌توان اقدام به تهیه مطالعات منظر شهری نمود. ضرورت دارد در طرح‌های آماده‌سازی کلیت معماری سیمای شهری، بافت و ساختمان با توجه به سنن فرهنگی و ویژگی‌های اقلیمی انجام گیرد.

– حفظ محیط زیست:

حفظ و احیاء ارزش‌های طبیعی شهر همچون مسیل‌های موجود شهر، حفظ ساحل دریا ... به دلیل نقش تأثیرگذار آن‌ها به عنوان فضای سبز و باز درون و پیرامون شهر و همچنین آثار فرهنگی و تاریخی در محدود و به‌ویژه در حریم شهر جدید الزامی است. لذا هرگونه تغییر کاربری در اراضی سبز موجود و تثبیت شده در طرح، تغییر، تخریب و عدم رعایت حرایم مسیل‌ها و کانال‌های موجود و پیشنهادی و تخریب آثار تاریخی در حریم، مغایرت اساسی به شمار می‌رود.

– ملاحظات اقتصادی شهر

ملاحظات اقتصادی موردنیاز، بخشی به صورت اقدامات نرم‌افزاری بوده که عموماً در حوزه سیاست‌گذاری‌ها و تصمیم‌سازی‌ها بوده و بخشی نیز جنبه سخت‌افزاری یافته و نمود کالبدی دارد که زمینه را برای ایفای نقش اقتصادی در نظر گرفته شده برای شهر فراهم می‌آورد. در مورد اخیر می‌توان به عناوین ذیل اشاره نمود:

✓ توجه هرچه بیشتر به صنعت گردشگری برپایه پتانسیل‌های طبیعی شهر و محیط پیرامون آن با تأکید بر محدوده ساحل دریا

✓ ضرورت حفظ اراضی شهر از پراکنده سازی و تلاش در ایجاد شهر با مشارکت سرمایه گذاران و فعالین اقتصادی

✓ تأکید بر گسترش واحدهای صنعتی جنبی شیلاتی و باغی و صنایع تبدیلی و بسته‌بندی با توجه به مزیت نسبی این فعالیت صنعتی در میان دیگر فعالیت‌های صنعتی

✓ تأکید بر تجهیز مناطق ویژه کارگاه‌های غیر مزاحم و نیمه مزاحم شهری و تمرکز این فعالیت‌ها در محدوده مورد نظر

– ملاحظات زیست محیطی و حفاظت از منابع طبیعی و تاریخی شهر

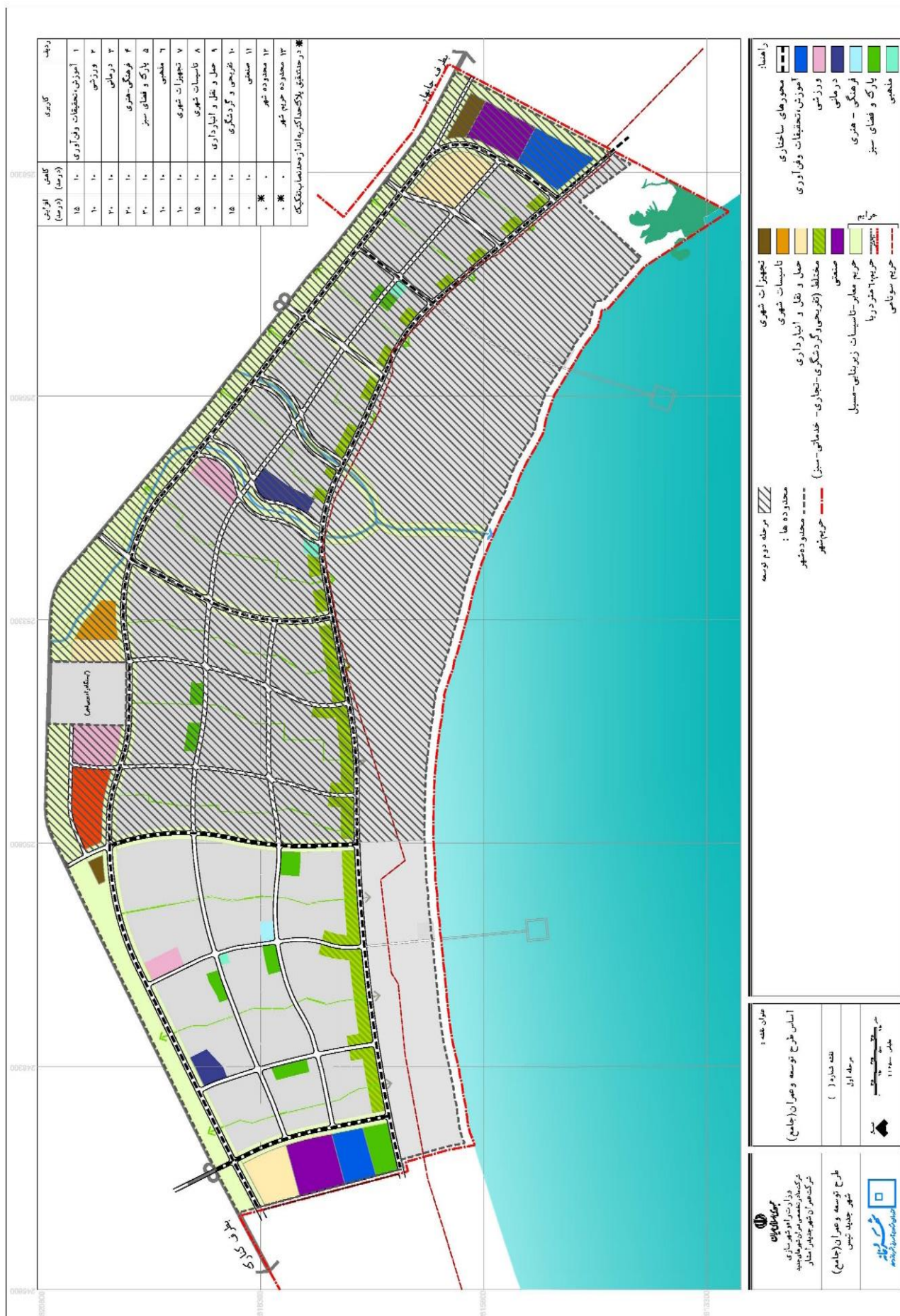
جایگاه شهر از نظر منابع طبیعی و ملاحظات زیست محیطی به گونه ای است که هرگونه دخل و تصرف های نابجا در بارگذاری های کالبدی می تواند به تضعیف و تهدید منابع زیستی و افزایش شکنندگی زیست بومی این شهر منجر گردد. با این رویکرد مجموعه اقدامات ذیل می تواند در راستای تحقق رویکرد یاد شده مؤثر واقع شود.

- ✓ استقرار کاربری های برون شهری در پهنه های پیش بینی شده در طرح
 - ✓ تمرکز فعالیت های تفریحی – فراغت در مقیاس شهر و فراشهری در تمامی پهنه شهر به ویژه مجاورت با ساحل دریا با رویکرد گردشگری
 - ✓ تأکید بر حفظ و ایجاد فضاها و پهنه های سبز حفاظتی در حاشیه محورها و لبه شمالی شهر
 - ✓ حفظ حریم دیده شده برای مسیل های شهر
 - ✓ حفظ سبزیگی موجود در تمام محدوده و حریم شهر
- بر این مبنا اساس طرح جامع شهر جدید تیس به قرار زیر است:

جدول اساس طرح جامع

مطابق دستورالعمل تشخیص اساسی طرح جامع شهر مصوب ۶۳/۱۲/۱۳ شورای عالی شهرسازی و معماری و آستانه مغایرت های اساسی بر اساس تبصره یک ذیل ماده ۴۴ آیین نامه نحوه بررسی و تصویب طرح های توسعه و عمران مصوب ۱۳۷۸/۱۰/۱۲ هیات محترم وزیران:

۱. تغییر در خط محدوده شهر مغایرت اساسی است.
۲. تغییر در پهنه خدماتی تعیین شده در نقشه مغایرت اساسی است.
۳. کاهش عرض شبکه معابر اصلی شهر (۱۶متر و بیشتر از آن) مغایرت اساسی است.
۴. هرگونه تغییر در شریانی درجه ۲ و ۱ و عملکرد آن ها در داخل محدوده مغایرت اساسی می باشد.
۵. تغییر کاربری عناصر عمده و مؤثر در مقیاس شهری و فراشهری و پهنه های بزرگ در حریم شهر مغایرت اساسی می باشد.
۶. هرگونه تغییر، تخریب و عدم رعایت حرایم مسیل ها و کانال های موجود و پیشنهادی، و حرایم تأسیسات و به ویژه حریم ساحل مغایرت اساسی محسوب می گردد.



فصل سوم:

ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی

۳-۱- تعاریف

با توجه به این که کلمات به کار برده شده می‌توانند دارای تفسیرهای مختلف باشد، تعاریف کلمات و اصطلاحات در ضوابط ساختمانی و شهرسازی اراضی شهر جدید تیس به شرح زیر می‌باشند:

طرح جامع

عبارت است از طرح بلند مدتی که در آن نحوه استفاده از اراضی و منطقه بندی مربوط به حوزه های مسکونی، صنعتی، بازرگانی، اداری و کشاورزی و تاسیسات و تجهیزات و تسهیلات شهری و نیازمندیهای عمومی شهری، خطوط کلی ارتباطی و محل مراکز انتهایی خط (ترمینال) و فرودگاه ها و بنادر و سطح لازم برای ایجاد تاسیسات و تجهیزات و تسهیلات عمومی مناطق نوسازی، بهسازی و اولویت های مربوط به آنها تعیین می شود و ضوابط و مقررات مربوط به کلیه موارد فوق و همچنین ضوابط مربوط به حفظ بنا و نماهای تاریخی و مناظر طبیعی، تهیه و تنظیم می گردد. طرح جامع شهر بر حسب ضرورت قابل تجدید نظر خواهد بود.

طرح تفصیلی

طرحی است که بر اساس معیارها و ضوابط کلی طرح جامع شهر، نحوه استفاده از زمین های شهری در سطح محلات مختلف شهر و موقعیت و مساحت دقیق زمین برای هر یک از آنها و وضع دقیق و تفصیلی شبکه عبور و مرور و میزان تراکم جمعیت و تراکم ساختمانی در واحدهای شهری و اولویت های مربوط به مناطق بهسازی و نوسازی و توسعه و حل مشکلات شهری و موقعیت کلیه عوامل مختلف شهری در آن تعیین می شود و نقشه ها و مشخصات مربوط به مالکیت بر اساس مدارک ثبتی تهیه و تنظیم می گردد.

سازمان مجری طرح

منظور شهرداری و یا دستگاهی است که به طور قانونی مسئول پایش توسعه شهر براساس طرح توسعه و عمران شهری باشد. این مسئولیت در مقیاس شهر، ناحیه و محله های آن توسط شهرداری اعمال می گردد.

محدوده شهر

عبارت است از حد کالبدی موجود شهر و توسعه آن در دوره طرح جامع که ضوابط و مقررات شهرسازی در آن لازم به اجرا می باشد. شهرداری ها علاوه بر اجرای طرح های عمرانی از جمله احداث و توسعه معابر و تأمین خدمات شهری و تأسیسات زیربنایی در چارچوب وظایف قانونی خود پایش و نظارت بر ساخت هرگونه ساختمان و تأسیسات و سایر اقدام های مربوط به توسعه و عمران در داخل محدوده شهر را نیز به عهده دارند.

حریم شهر

عبارت است از قسمتی از زمین های پیرامون محدوده شهر که نظارت شهرداری در آن لازم است و از مرز شهرستان و بخش مربوط تجاوز ننماید. به منظور حفظ زمین های لازم و مناسب برای توسعه موزون شهرها با رعایت اولویت حفظ اراضی کشاورزی، باغات و جنگلها، هرگونه استفاده برای ساخت ساختمان و تأسیسات در داخل حریم شهر تنها در چارچوب ضوابط و مقررات مصوب طرح جامع امکانپذیر خواهد بود. نظارت بر ساخت هرگونه ساختمان و تأسیسات که به موجب طرح ها و ضوابط مصوب در داخل حریم شهر مجاز شناخته شده و حفظ حریم به استثنای شهرک های صنعتی (که در

هرحال از محدوده و حریم شهرها و قانون شهرداری ها مستثنی می باشند) به عهده شهرداری مربوط می باشد، هرگونه ساخت و ساز غیرمجاز در این حریم تخلف محسوب و با متخلفان طبق مقررات رفتار خواهد شد.

نظام تقسیمات شهری

عبارت است از نحوه تقسیم بندی کالبدی شهر بر حسب نحوه توزیع سلسله مراتب خدماتی در شهر. این نظام در شهر جدید تیس مشتمل بر ۳ رده مختلف می باشد:

- رده شهری و فرا شهری

که علاوه بر پوشش جمعیت شهر، در مقیاس حوزه نفوذ، منطقه ای یا فرا منطقه ای نیز عملکرد دارند.

- رده ناحیه ای:

که به پوشش جمعیت و ارائه خدمات در نواحی شهری می پردازد.

- رده محله ای:

که به پوشش جمعیت و ارائه خدمات در محلات شهری می پردازد.

سلسله مراتب خدمات

به دسته بندی کاربری های خدماتی (غیر مسکونی) بر حسب میزان تاثیر در تامین نیازهای زندگی جمعی و فردی، تناوب مراجعه و مقیاس عملکردی آنها که در قالب نظام تقسیمات شهری عینیت پیدا می کند، اطلاق می شود.

سطح خالص شهر

شامل وسعتی از شهر است که در بردارنده تمامی حوزه های مختلف کاربری های مورد نیاز شهر باشد.

سطح ناخالص شهر

شامل مساحت محدوده طرح است که در بر دارنده سطح خالص شهر به علاوه سطح های زمین هایی مانند حریم ها، زمین های کشاورزی، باغ ها و زمین های بایر و غیره است.

سطح خالص مسکونی

شامل مساحت کلیه زمین های دارای کاربری مسکونی است.

تراکم جمعیتی

میانگین پراکندگی جمعیت شهر در کل اراضی ناخالص شهری داخل محدوده، تراکم ناخالص و در اراضی خالص شهری تراکم خالص و در اراضی که منحصراً به کاربری مسکونی اختصاص دارد، تراکم خالص مسکونی است و واحد آن نفر در هکتار است و به روش زیر محاسبه می شود:

$$\text{تراکم ناخالص جمعیتی} = \frac{\text{جمعیت شهر}}{\text{سطح ناخالص شهر (مساحت محدودی شهر)}}$$

$$\text{تراکم خالص جمعیتی} = \frac{\text{جمعیت شهر}}{\text{سطح خالص شهر}}$$

$$\text{تراکم خالص مسکونی} = \frac{\text{جمعیت شهر}}{\text{سطح خالص مسکونی}}$$

تراکم ساختمانی

نسبت کل مساحت زیربنای ساختمانی (بدون احتساب مساحت زیرزمین و پارکینگ) به کل مساحت قطعه زمین می‌باشد.

$$\text{تراکم ساختمانی} = \frac{\text{مساحت زیربنا}}{\text{مساحت زمین}}$$

تراکم ساختمانی مسکونی

نسبت کل مساحت زیربنای مفید مسکونی به کل مساحت قطعه زمین مسکونی است.

واحد کاربری

کوچکترین جزء هر کاربری شهری، واحد آن کاربری نامیده می‌شود. (واحد مسکونی، واحد آموزشی، ...)

حوزه کاربری

از جمع چند واحد از هر عملکرد در یک محدوده، حوزه آن عملکرد حاصل می‌شود (حوزه مسکونی، حوزه آموزشی، ...).

اراضی هر کاربری

اراضی که فقط به احداث و یا ایجاد واحدهای مختلف یک کاربری و تاسیسات جنبی آن اختصاص یافته است، اراضی آن کاربری نامیده می‌شود.

کاربری مسکونی

به اراضی اختصاص یافته جهت سکونت اطلاق می‌شود.

واحد مسکونی

مجموعه‌ای از فضاهای ضروری زندگی است که دارای ورودی مستقل و مجزا بوده و همچنین دارای سرویس بهداشتی و آشپزخانه می‌باشد.

واحد مسکونی تک‌خانواری

براساس مصوبه مورخ ۱۳۷۱/۲/۱۴ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران عبارت است از یک واحد مستقل برای سکونت یک خانوار که در قطعه زمین مستقل و به صورت یک تا دو طبقه احداث شود و دارای حیاط اختصاصی محصور باشد.

مجموعه مسکونی چندخانواری

براساس مصوبه مورخ ۱۳۷۱/۲/۱۴ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران عبارت است از ساختمان مسکونی شامل چند واحد مسکونی مستقل که در یک قطعه زمین مستقل بین دو تا چهار طبقه احداث شود و دارای حیاط و فضاهای مشترک و مشاع باشد.

مجتمع آپارتمانی

براساس مصوبه مورخ ۱۳۷۱/۲/۱۴ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران عبارت است از ساختمان مسکونی شامل واحدهای مسکونی مستقل که در یک قطعه زمین حداقل در ۴ طبقه احداث می‌شود و دارای حیاط و فضاهای مشترک و مشاع می‌باشد. تعداد طبقات این ساختمان‌ها با رعایت تراکم مجاز و حقوق ساختمان‌های مجاور محدودیتی ندارد. در مجتمع آپارتمانی، ساختمان دارای ۴ طبقه و بیشتر بوده و یا این که بیش از ۱۵ واحد در یک قطعه وجود داشته باشد.

آموزش، تحقیقات و فناوری

به اراضی که جهت فعالیتهای آموزش عالی و تکمیلی و پژوهشی بعد از دوره‌ی تحصیلات رسمی و عمومی (تحصیلات متوسطه) اختصاص داده می‌شود گفته می‌شود.

آموزشی

به اراضی اختصاص یافته برای فعالیتهای آموزش رسمی و عمومی تحت مدیریت وزارتخانههای آموزش و پرورش و کار و امور اجتماعی گفته می شود.

اداری و انتظامی

به اراضی اختصاص یافته جهت استقرار وزارتخانهها، مؤسسات دولتی، شرکت های دولتی و مؤسسات و نهادهای عمومی غیردولتی و نیروهای انتظامی و بسیج گفته می شود.

تجاری - خدماتی (انتفاعی و غیرانتفاعی)

به اراضی اختصاص یافته برای انواع فعالیتهای بازرگانی و خدماتی انتفاعی و غیرانتفاعی گفته می شود.

ورزشی

به اراضی اختصاص یافته جهت انجام ورزش های مختلف از سطوح حرفه ای تا مبتدی گفته می شود.

درمانی

به اراضی اختصاص یافته به خدمات پزشکی، درمانی و سلامت انسان و دام و مددکاری های اجتماعی گفته می شود.

فرهنگی - هنری

به اراضی اختصاص یافته به فعالیتهای فرهنگی-هنری گفته می شود.

پارک و فضای سبز

به اراضی اختصاص یافته جهت پارک (بوستان) و فضای سبز که توسط شهرداری احداث و مورد استفاده ی عمومی قرار می گیرد گفته می شود.

مذهبی

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

تجهیزات شهری

به اراضی اختصاص یافته جهت رفع نیازهای عمومی شهروندان که عمدتاً در وظایف شهرداری است گفته می شود.

تأسیسات شهری

به اراضی که جهت امور مربوط به تأسیسات زیربنایی شهر و یا بهداشت شهر و شهروندان اختصاص می یابد گفته می شود.

حمل و نقل و انبارداری

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

نظامی

به اراضی اختصاص یافته به نیروهای مسلح گفته می شود.

باغات و کشاورزی

به اراضی اختصاص یافته به باغات و زمین های کشاورزی گفته می شود.

میراث تاریخی

به اراضی اختصاص یافته به مکان های تاریخی گفته می شود.

طبیعی

به سطوح اختصاص یافته به جنگل‌های طبیعی و دست کاشت و امثالهم گفته می‌شود.

تفریحی و توریستی

به اراضی اختصاص یافته جهت اقامت و سیاحت گفته می‌شود.

صنعتی

به اراضی اختصاص یافته جهت استقرار صنایع مشمول رده یک، موضوع مصوبه شماره ۷۸۹۴۶/ت/۳۹۱۲۷ مورخ ۱۳۹۰/۰۴/۱۵ هیأت وزیران با عنوان ضوابط استقرار صنایع و واحدهای تولیدی، صنعتی، خدماتی و اصلاحات بعدی آن گفته می‌شود.

حرایم

اراضی حاشیه راه‌های مواصلاتی، مسیل‌ها و رودها، خطوط برق فشار قوی، گاز، آب، نفت و... می‌باشد که لازمه احداث بنا و ساخت و ساز در آنها اخذ مجوز از نهادهای مربوطه است.

کاربری حریم سبز حفاظتی

اراضی که جنب معابر به منظور درختکاری و پوشش گیاهی و کنترل و محدود نمودن دسترسی به خیابان و همچنین ایجاد بدنه‌های سبز اختصاص یافته است اطلاق می‌شود. باغچه و درختکاری میان پیاده رو و سواره و رفیوژ میانی مسیر، جزء حریم سبز محسوب نمی‌گردد.

قطعه مالکیت

قطعه زمین دارای حدود مشخص و سند مالکیت رسمی و یا مدرک معتبر.

مالکیت مجاور

به کلیه مالکیت‌هایی گفته می‌شود که چسبیده به مالکیت مورد نظر باشد. معبرهای مجاور جزو مالکیت‌های مجاور محسوب نمی‌گردد و در این صورت اولین مالکیت بعد از معبر، مالکیت مجاور به حساب می‌آید.

تفکیک

تقسیم قانونی یک قطعه مالکیت به چند قطعه کوچکتر (طبق ضوابط و مقررات مصوب) به منظور حل مسائل تملک و یا اختصاص به کاربری‌های مجاز

تجمع

ادغام چند قطعه مالکیت به یک قطعه بزرگتر (پس از حل مسائل مالکیت و سایر مسائل حقوقی) و اختصاص آن به یک کاربری مجاز (متضاد تفکیک)

مساحت قطعه مالکیت یا مساحت زمین

مساحت محاسبه شده از ابعاد مندرج در سند مالکیت رسمی و یا مدرک معتبر

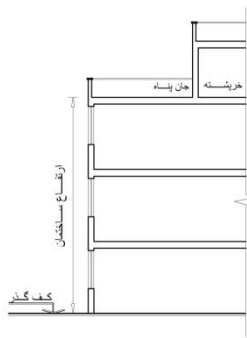
سطح اشغال

سطح اشغال شده زمین توسط ساختمان در طبقه همکف

سطح ساختمانی یا زیربنا

مجموع سطوح زیربنای مجاز در مجموعه طبقه همکف و دیگر طبقات که در یک قطعه زمین و براساس ضوابط و مقررات تعیین شده، احداث می‌گردد.





ارتفاع ساختمان یا بنا

فاصله قائم مرتفع‌ترین نقطه بام و در صورت وجود سقف شیب‌دار مرتفع‌ترین خط‌الرأس بر سطح گذر اصلی فاصله قائم، بالاترین حد یک ساختمان از روی آخرین سقف تا رقوم کف معبر دسترسی مجاور قطعه زمین است.

ارتفاع خرپشته، جان‌پناه (حداکثر ۰/۸ متر)، اطاقک آسانسور، برج خنک‌کننده، دودکش، منبع ذخیره آب، آنتن و نظایر آن جز ارتفاع ساختمان محاسبه نمی‌شوند.

سطح (کف) معبر

عبارت است از رقم‌های ارتفاعی معبر یا معابر مشرف به قطعه مالکیت که مبنای محاسبه ضابطه‌های ارتفاعی یک بنا تلقی می‌شود.

بر زمین

عبارت است از خط فرضی به فاصله مشخصی از بر زمین و به موازات خیابان دسترسی تعیین‌کننده محدودیت ساخت و ساز برای تمام یا بخشی از طبقه‌های یک بنا یا ساختمان.

حد جنوبی زمین

ضلعی از زمین که در جنوب قطعه مالکیت قرار گرفته و در حد بیشینه ۴۵ درجه با جهت شرقی - غربی، زاویه داشته باشد. چنانچه قطعه دارای دو ضلع با این مشخصات باشد ضلع جنوبی با نظر شهرداری تعیین می‌گردد.

کد کف یا سطح معبر

متوسط اختلاف ارتفاع بالاترین و پایین‌ترین نقطه گذر یا گذرهای مشرف به قطعه مالکیت

فضای باز

سطحی از زمین که ساختمان در آن احداث نمی‌شود و تنها برای درختکاری، گل‌کاری، استخر، حوض، آلاچیق و دیگر موردهای محوطه‌سازی اختصاص داده شود.

عرصه

سطح یک قطعه زمین که دارای ابعاد تعریف شده باشد.

اعیان

کلیه ساخت و ساز انجام شده در عرصه.

پیلوت

قسمتی از ساختمان هم‌سطح گذر که به صورت فضایی برای توقف خودرو شامل ستون‌ها و بدون دیوارهای جداکننده بوده که زیر سقف آن از گذر حداکثر ۲/۵۰ متر می‌باشد.

زیرزمین

قسمتی از ساختمان که ارتفاع روی سقف آن از سطح گذر حداکثر ۱/۲۰ متر باشد.

پاسیو

فضای غیر مسقف (یا سقف شفاف) که بین سایر فضاهای ساختمان قرار گیرد و از آن برای نورگیری و تهویه استفاده شود.

طبقه همکف

قسمتی از ساختمان که ارتفاع کف آن از رقوم کف تعیین شده نسبت به معبر دسترسی مجاور، حداکثر ۱/۲۰ باشد.

طبقه فوقانی

کلیه طبقات ساختمان که روی طبقه همکف ساخته می‌شود.

بر زمین یا بر قطعه مالکیت

قسمت یا قسمت‌هایی از حدود یک قطعه مالکیت که مجاور با گذر قرار داشته باشد.

سطح آزاد(حیاط)

قسمتی از قطعه زمین هر کاربری که بعد از احداث زیربنای مجاز باقی می‌ماند و احداث هیچ نوع بنا در آن مجاز نمی‌باشد و فقط برای چمن کاری، گلکاری، استخر، حوض، آب‌نما، ایوان غیر مسقف و سایر استفاده‌های محوطه‌سازی تخصیص داده شده باشد.

پارکینگ

محل نگهداری صرفاً وسایل نقلیه که هر آن قابل دسترسی باشد.

ایوان

سطح سرپوشیده در طبقه همکف که بین ساختمان و فضای آزاد قرار گیرد.

بالکن (تراس)

سطح سرپوشیده در طبقات غیرهمکف بنا که حداقل یک طرف آن باز باشد.

تراس یا مهتابی

سطح غیرمسقف ساختمان به غیر از بام.

پیش‌آمدگی یا کنسول

هرگونه بیرون‌آمدگی حجمی ساختمان در طبقات فوقانی.

درخت

درخت به گیاهانی اطلاق می‌شود که حداقل ارتفاع آن دو متر و محیط آن ۳۰ سانتی‌متر باشد.

محور اصلی بنا

محوری است به موازات طول قطعه مالکیت و عمود بر جهت غالب بدنه مشرف به حیاط اصلی قطعه مالکیت. در شهر جدید تیس این محور عموماً دارای جهت شمالی - جنوبی می‌باشد و از ۲۵ درجه شرقی تا ۱۵ درجه غربی متغیر است

سطح مشرف (حریم اشراف)

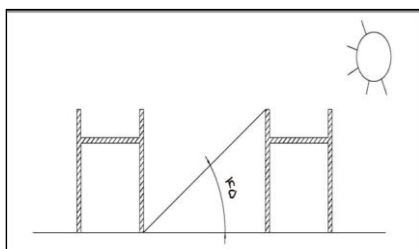
دید مستقیم از بازشوهای یک ساختمان به فضاهای خصوصی بنای مقابل اشراف گفته می‌شود و سطح مشرف به سطوحی از ساختمان گفته می‌شود که در حریم اشراف ساختمان مقابل قرار گیرد.

حریم سایه‌اندازی

فضایی است فرضی که بین سطح زمین و سطح ساختمان، با زاویه ۴۵ درجه متأثر از شرایط اقلیمی از پایین‌ترین نقطه بر مجاور ساختمان به سمت جنوب قرار می‌گیرد.

تغییر اساسی

هرگونه تغییر در داخل و یا خارج بنا به منظور ایجاد فضای جدید و یا گسترش فضاهای موجود ساختمان باشد.



تغییر غیر اساسی

اقدامات ساختمانی که شامل تغییر اساسی نگردد مانند جابجا کردن دیوارهای غیر بابر، پنجره‌ها، درها و غیره.

پروانه ساختمان

مجوزی است که پس از طی تشریفات مربوط و رسیدگی و تأیید نقشه‌های ارائه شده برای احداث ساختمان از طرف شهرداری صادر می‌گردد، تا مالک براساس آن نسبت به احداث ساختمان اقدام نماید.

پایان کار

تأییدیه‌ای که پس از انجام کلیه عملیات اجرایی ساختمان و عدم وجود خلاف از طرف شهرداری صادر می‌شود.

کنار گذر شهری (کمربندی)

نقش این راه‌ها کمک به شبکه داخلی شهر در انتقال ترافیک عبوری و سریع و بدون تداخل با بافت و شبکه‌های شهری است. در این مسیرها، حرکت سواره بر پیاده اولویت دارد. مهمترین ویژگی این نوع مسیرها، روان بودن حرکت سواره و ایمنی سواره است.

راه شریانی

راهی است که در طراحی و بهره‌برداری از آن، به نیازهای وسایل نقلیه موتوری برتری می‌دهند. برای رعایت این برتری، عبور پیاده‌ها از عرض راه کنترل و تنظیم می‌شود.

راه شریانی درجه ۱

راهی است که در طراحی و بهره‌برداری از آن، به جابجایی وسایل نقلیه موتوری برتری داده می‌شود. برای رعایت این برتری، دسترسی وسایل نقلیه موتوری و همچنین عبور پیاده‌ها از عرض راه تنظیم می‌شود. راههای شریانی درجه ۱ دارای عملکرد برون شهری اند.

راه عبوری

ادامه راههای برون شهری دو خطه دو طرفه در داخل شهرها یا روستاها است به شرط آن که عملکرد عبوری آنها در داخل شهر یا روستا نیز حفظ شود.

راه شریانی درجه ۲

راهی است که در طراحی و بهره‌برداری از آن، به جابجایی و دسترسی وسایل نقلیه موتوری برتری داده می‌شود.

خیابان اصلی (شریانی درجه ۲)

مسیرهایی در شهر که وظیفه اصلی آن، تردد سواره و جذب ترافیک خیابان‌های شهری و هدایت آن به خارج از شهر می‌باشد. ویژگی اصلی این نوع خیابان، روان بودن تردد سواره و ایمن بودن آن برای شهروندان و خودرو می‌باشد. در این خیابان‌ها اولویت با حرکت سواره است و حرکت مجاز وسائل نقلیه ۴۰ تا ۶۰ کیلومتر در ساعت است.

بولوار

مسیرهای سرسبز و وسیعی است که مهمترین وظیفه آن تفرج و گردش شهروندان در محیطی نیمه طبیعی و نیمه مصنوع است و نمی‌بایست سرعت تردد خودروها در باند تند رو آن بیش از ۵۰ کیلومتر در ساعت باشد. ویژگی‌های اصلی این محورها، مفرح بودن، سرسبزی و ایمنی و روانی حرکت برای عابر پیاده می‌باشد. (در بولوار اولویت تردد با عابر پیاده می‌باشد).

خیابان محلی

این خیابان ها به جمع و پخش کننده مشهورند. وظیفه اصلی این نوع خیابان ها، جمع کردن جریانهای پیاده و سواره کوچه ها و خیابان های مسکونی و هدایت آنها به خارج از محدوده محله می باشد. ویژگی اصلی این نوع خیابان ها، آرامش، خودمانی بودن برای اهالی محله و ایمنی لازم برای ساکنین محله می باشد. اولویت در این خیابان ها با معابر پیاده و دوچرخه است و سرعت مجاز وسائل نقلیه پایین است. (حداکثر سرعت سواره در این خیابان ها ۳۰ کیلومتر در ساعت می باشد).

کوچه

این نوع مسیرهای عمومی، منحصر به دسترسی پیاده و کم سرعت سواره به خانه ها و مجتمع های مسکونی بوده و حاکمیت پیاده و نیمه خصوصی بودن آن را القاء می نماید. این مکان نیز حیاط دوم ساکنین پیرامون آن بوده و مهمترین ویژگی آن، آرامش، خودمانی بودن و دنجی آن برای فعالیتهای غیر سواره و ایمنی کامل پیاده می باشد.

کوچه بن بست

به کوچه هایی گفته می شود که از یک طرف مسدود باشد

پیاده راه

مسیرهای اصلی پیاده در شهر می باشد که برای خرید، تفرج و تعامل اجتماعی شهروندان در محورهای تجاری پیش بینی شده اند. حرکت خودرو در این مسیر ها محدود به ساعات خاص برای خدمات رسانی به مغازه ها و خدمات حاشیه محور و یا موارد اضطراری می باشد. مهمترین ویژگی این نوع مسیرها، سرزندگی، انعطاف و ایمنی کامل برای عابرین پیاده می باشد.

سبز راه

مسیرهای صرفا پیاده که با درختکاری و سبزینگی و طراحی در مقیاس مبلمان شهری، روابط بین اجزا کاربریها را برای عابرین پیاده فراهم می کند.

دور برگردان

عبارتست از فضای باز که در انتهای معابر بن بست برای دور زدن وسایط نقلیه پیش بینی می شود و پهنای آن نباید از ۱۲ متر کمتر باشد.

پخی

عبارتست از برش موربی در نبش ساختمان که برای ایجاد دید مناسب رانندگان در نظر گرفته می شود.

۳-۲- ضوابط عمومی

۳-۲-۱- ضوابط گذربندی و توسعه معابر

مقررات و ضوابط شبکه معابر در واقع بدین منظور تهیه و تدوین گردیده‌اند که:
اولاً: براساس آن در تفکیک کلیه اراضی، نظام سلسله مراتبی دسترسی‌ها تأمین شود.
ثانیاً: ضمن تأمین عرض مناسب برای شبکه معابر، امکان استفاده بهینه فراهم گردد.
در این بخش پیش از معرفی ضوابط و معیارهای شبکه معابر، ابتدا رابطه عرض سواره‌رو و سلسله مراتب عملکردی معبر تعیین می‌گردد.

جدول مشخصات شبکه ارتباطی شهری

عرض معبر (متر)	نوع عملکرد	رده‌بندی
۴۰-۴۴	شریانی اصلی	شریانی درجه ۲
۴۴-۷۵	شریانی فرعی	
۱۶-۲۰	محلی اصلی	محلی
۱۶-۱۰	دسترسی	

۳-۲-۱-۱- طبقه بندی شبکه معابر

- خیابانهای محلی (دسترسیهای محلی و جمع و پخش کننده ها)
این معابر، خیابانهای هستند که در طراحی و بهره‌برداری از آن نیازهای وسایل نقلیه موتوری، دوچرخه‌ها و عابرین پیاده بطور یکسان رعایت می‌شود. در این معابر جهت رعایت حال پیاده و دوچرخه، سرعت مجاز وسایل نقلیه پایین است.
- خیابان شریانی درجه ۲
این معابر، خیابانهای هستند که در طراحی و بهره‌برداری از آن، به جابجایی و دسترسی وسایل نقلیه موتوری اولویت داده می‌شود و بدین منظور حرکت پیاده‌ها از عرض خیابان، کنترل شده می‌باشد.
- عملکرد: خیابانهای شریانی درجه ۲، شبکه اصلی جابجایی درون شهری را تشکیل می‌دهند. این شبکه به تنهایی نمی‌تواند امکان جابجایی سریع وسایل نقلیه را در کل سطح شهر فراهم نماید، لذا به کمک شبکه‌راه‌های شریانی درجه ۱ تقویت می‌شود. خیابانهای شریانی درجه ۲ به دو رده فرعی و اصلی طبقه‌بندی می‌شوند.
- معابر شریانی درجه ۱ (بزرگراه و آزادراه)
این معابر، خیابانهای هستند که در طراحی و بهره‌برداری از آن به وسایل نقلیه موتوری برتری داده می‌شود. برای رعایت این برتری، دسترسی وسایل نقلیه موتوری و همچنین عبور پیاده‌ها از عرض معبر کاملاً کنترل شده است. راه‌های شریانی درجه ۱ به دو گروه بزرگراه و آزادراه تقسیم می‌شوند.

- آزادراه: راهی است که در تمام طول آن ترافیک دو طرف به صورت فیزیکی از یکدیگر جدا بوده و جریان ترافیک در آن بدون وقفه آزاد است. برای تأمین چنین وضعیتی کلیه تقاطع‌ها از نوع غیر همسطح می‌باشد.
- بزرگراه: راهی است که ترافیک در طرفین آن به طور فیزیکی از یکدیگر جدا بوده و در طولهای قابل ملاحظه‌ای جریان ترافیک پیوسته وجود دارد. برای تأمین چنین وضعیتی ورود و خروج وسایل نقلیه، کنترل شده بوده و صرفاً تعداد محدودی تقاطع همسطح وجود دارد که فاصله این تقاطع‌ها از یکدیگر حداقل ۲/۵ کیلومتر می‌باشد.
- عملکرد: راه‌های شریانی درجه ۱ برای ایجاد ارتباط سریع بین مناطق دور از هم در شهرهای بزرگ و همچنین اتصال شبکه معابر درون شهری به شبکه راه‌های برون شهری ساخته می‌شود.
- کنترل دسترسی:
- لازم است دسترسی وسایل نقلیه موتوری به راه‌های شریانی درجه ۱ بطور کامل کنترل شود. ضوابط کنترل به شرح زیر می‌باشد.
- هیچ بنایی حق دسترسی مستقیم سواره به راه‌های شریانی درجه ۱ را ندارد.
- اتصال بناهای اطراف به راه‌های شریانی درجه ۱ بر پایه طراحی راه کندرو تأمین می‌شود که از نظر عملکردی یک راه شریانی درجه ۲ محسوب می‌گردد.
- آزادراه هیچ تقاطع همسطحی ندارد و فاصله تقاطع‌های همسطح در بزرگراه از ۲/۵ کیلومتر کمتر نباشد.
- فاصله بین ورودی‌ها و خروجی‌ها بر حسب تقدم و تاخر آنها، از ۱۵۰ متر کمتر نباشد و لازم است برای آنها خطوط افزایش و کاهش سرعت در نظر گرفته شود.
- پارک حاشیه‌ای در کنار بزرگراه‌ها و آزادراه‌ها غیر مجاز است. برای توقف اضطراری و پیاده و سوار کردن مسافر ضروری است مقاطعی را در حاشیه راه تعبیه نمایند.

۳-۲-۱-۲- نوع تقاطع‌ها و حداقل فاصله بین آنها

- تقاطع خیابانهای محلی حتی‌الامکان باید به صورت سه راه باشد و زاویه تقاطع کمتر از ۶۰ درجه نشود. حداقل فاصله تقاطع‌ها نسبت به یکدیگر در خیابانهای محلی، ۲۰ متر می‌باشد. و در مواردی که چاره‌ای جز اتصال خیابانهای محلی به خیابانهای شریانی درجه ۲ اصلی وجود ندارد، عملکرد باید صرفاً به صورت ورود و خروج بوده و فقط حرکت‌های راست‌گرد امکان‌پذیر باشد. در این حالت حداقل فاصله دو تقاطع پیاپی خیابانهای محلی با شریانی درجه ۲ اصلی، ۲۰۰ متر خواهد بود.
- از قرار دادن تقاطع‌های پیچیده و تقاطع‌های با بیش از چهارشاخه در معابر شریانی درجه ۲ باید خودداری شود. در مرکز شهر حدود فاصله محور تا محور تقاطع خیابانهای شریانی درجه ۲ مابین ۳۰۰ تا ۵۰۰ متر و در حوزه‌های پیرامونی هسته مرکزی شهر این حدود بین ۴۰۰ تا ۸۰۰ متر توصیه می‌گردد.
- کلیه تقاطع‌ها در آزاد راه از نوع غیر همسطح می‌باشد.
- در بزرگراه صرفاً تعداد محدودی تقاطع همسطح وجود دارد که فاصله این تقاطع‌ها از یکدیگر حداقل ۲/۵ کیلومتر می‌باشد.

۳-۲-۱-۳- تعداد خطوط عبوری و حداقل عرض سواره رو

- تعداد خطهای سواره رو خیابانهای محلی، صرفنظر از خط پارکینگ نباید از ۲ خط بیشتر باشد. حداقل و حداکثر عرض خطوط اصلی در خیابانهای محلی ۲/۷۵ و ۳ متر می باشد. اگر در لبه جدول وجود دارد، باید ۰/۲۵ متر به حداقل های فوق اضافه گردد. همچنین عرض پارکینگ حاشیه ای ۲ تا ۲/۵ متر می باشد.
- تعداد خط های عبور در خیابانهای شریانی درجه ۲ براساس حجم ترافیک ساعت طرح و ظرفیت هر خط تعیین می شود، بنابراین تعداد خطهای اصلی حداقل ۲ و حداکثر ۶ عدد در دو جهت می باشد (۱ تا ۳ خط در هر جهت عبوری). عرض خطوط نیز حداقل ۲/۷۵ متر و حداکثر ۳/۵۰ متر می باشد.

جدول تعداد خطوط عبوری و حداقل عرض سواره رو

معاير	تعداد خطوط سواره رو در هر طرف	حداقل و حداکثر عرض خطوط اصلی	حداقل عرض پارکینگ حاشیه ای
محلی	۱	۲/۷۵ - ۳ متر	-
جمع کننده	۲-۳	۲/۷۵ - ۳ متر	۲/۵ - ۲ متر
شریانی درجه ۲	۲-۳	۲/۷۵ - ۳ متر	ترجیحا در کندرو واقع شود و در غیر این صورت صرفا به صورت افقی بر مسیر اصلی قرار گیرد.
		۳/۵ - ۳/۲۵ متر	

• پارکینگ حاشیه ی

- در معاير محلی دسترسی توصیه می گردد طراحان با انتخاب راهکارهای جدید و خلاقانه احداث پارکینگ، استفاده از خودرو را با نیازهای محیط مسکونی سازش دهند. یکی از راهکارها احداث پارکینگ های عمومی در اطراف محدوده معاير محلی دسترسی می باشد تا در معاير محلی -دسترسی محیطی عاری از اتومبیل ایجاد گردد و از طرفی دسترسی ساکنان به اتومبیل نیز قطع نگردد.
- پارک حاشیه ی در معاير جمع کننده موجب کاهش ایمنی عابرین پیاده و سواره می گردد. ضمن این که این کار موجب ناهنجاری های ظاهری و از دست رفتن آرامش محدوده (به خصوص مسکونی) می گردد.

۳-۲-۱-۴ - ضوابط استفاده دوچرخه ها از شبکه راهها و خیابان های شهری، مطابق جدول ذیل خواهد بود.

جدول رهنمود برای تعیین نوع مسیر دوچرخه

نوع راه	نوع مسیر دوچرخه		
	مسیر درجه ۳ (باسواره رو مشترک)	مسیر درجه ۲ (قسمتی از سواره رو)	مسیر درجه ۱ (کاملاً مجزا)
شریانی درجه ۱	ممنوع	ممنوع	مناسب
شریانی درجه ۲ سرعت ۸۵٪ < ۵۰ (کیلومتر در ساعت) سرعت ۸۵٪ > ۵۰ (کیلومتر در ساعت)	ممنوع ممنوع	ممنوع مناسب	مناسب مناسب
محلی جمع و پخش کننده دسترسی	مناسب مناسب	مناسب توصیه نمی شود	توصیه نمی شود توصیه نمی شود

۳-۲-۱-۵- پیاده رو و حداقل عرض آن

- پیاده رو درامداد و به موازات سواره رو واقع می شود. پیاده رو باید به طور فیزیکی از سواره رو جدا باشد. ارتفاع جدول جدا کننده پیاده رو و سواره رو باید حداقل ۱۵ سانتیمتر باشد، تا پیاده ها در مقابل ورود احتمالی وسایل نقلیه به پیاده رو محافظت شوند.
- دوچرخه رو را باید با در نظر گرفتن حاشیه ای به عرض حداقل ۰/۵ متر، یا با اختلاف ارتفاع و جدول از پیاده رو مجزا کنند. در مورد اخیر، کف دوچرخه رو باید حداقل ۵ و حداکثر ۱۰ سانتیمتر کوتاهتر از کف پیاده رو باشد.
- اگر در حاشیه پیاده رو جوی آب وجود دارد، بهتر است که سرپوشیده باشد، در غیر اینصورت بین لبه جوی آب و پیاده رو باید حاشیه ای حداقل به عرض ۰/۵ تا ۱ متر، در نظر بگیرند، تا احتمال سقوط پیاده ها در جوی آب کم شود.
- حداقل عرض مفید پیاده رو در مناطق مسکونی پر تراکم نباید از ۲ متر و در مناطق مسکونی کم تراکم و یا با تراکم متوسط نباید از ۱/۵ متر کمتر باشد. در مناطق تجاری عرض نباید از ۲/۵ متر کمتر باشد.
- با توجه به اقلیم گرم منطقه استفاده از رواق در پیاده رو ها به عنوان محافظ عابران پیاده از تابش افتاب و بارانهای شدید موسمی مناسب به نظر می رسد.
- استفاده از بلوک های سنگی و بتنی در کفسازی پیاده رو مانع جمع شدن آب در سطح پیاده رو می شود و برای زهکشی سطح پیاده رو، شیب عرضی ۱/۵٪ کافی است.
- حداکثر شیب عرضی پیاده رو دو درصد باشد. حداکثر شیب طولی پیاده رو هشت درصد باشد.
- حداکثر شیب قسمت اتصال بین دو پیاده رو که نسبت به هم اختلاف سطح دارند در سر پیچ، هشت درصد می باشد.
- ایجاد جدول یا اختلاف سطح بین پیاده رو و سواره الزامی است.
- پوشش کف پیاده رو باید از مصالح سخت و غیر لغزنده باشد.
- هر گونه شیر فلکه و سایر اجزای تاسیسات شهری در کف معابر باید در محفظه مناسب در نظر گرفته شود.
- استفاده از هر گونه شبکه در سطح پیاده رو ممنوع است.
- حداقل عرض های ذکر شده در بند بالا بدون در نظر گرفتن موانع است. و مواردی که نیاز به افزایش عرض پیاده رو را لازم می گرداند، به شرح جدول ذیل است.

جدول افزایش عرض پیاده رو

مواردی که نیاز به افزایش عرض پیاده رو را لازم می گرداند	اضافه عرض
ساختمانها، حصارها، دیوارها، دیرک های چوبی، لوله های کوتاه آهنی یا بتنی، پارکومترها، تابلو های راهنمایی و درختان	۰/۲۵ متر
حاشیه سواره رو، با ترافیک بسیار بالای وسایل نقلیه موتوری (در صورت استقرار تجهیزات روشنایی، پایه های چراغ راهنمایی، جعبه های برق)	۰/۵ متر (۰/۷۵ متر)
بیرون آمدگی بدنه وسیله نقلیه از نوارهای پارکینگ در آرایش های عمودی و مایل	۰/۷۵ متر
سطوحی برای ایستادن و توقف جلوی ویتترین مغازه ها	۱ متر
بهترین فاصله مطلوب از نظر روانی برای جلوگیری از برخورد و مواجهه	۰/۴ متر
سطح مورد نیاز برای اجناس چیده شده در جلوی ویتترین مغازه ها	۱/۵ متر
نیمکت هایی برای استراحت	۱ متر
ایستگاه اتوبوس	۱/۵ متر
سطوح پارکینگ برای دوچرخه	۲ متر

۳-۲-۱-۶- سرعت و شیب طولی معابر

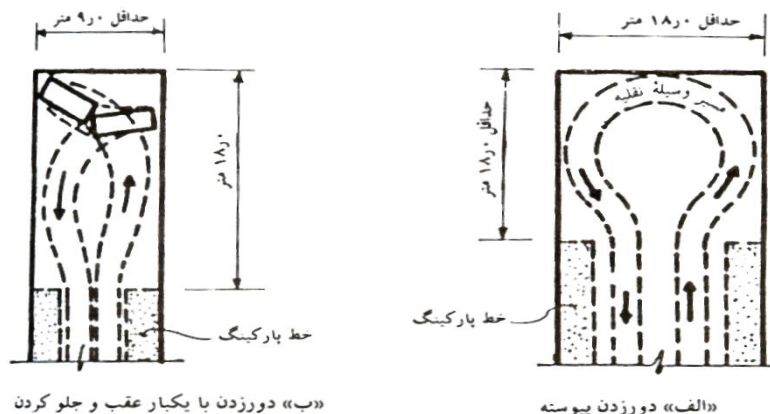
- سرعت طرح در خیابانهای محلی ۳۰ کیلومتر در ساعت است و شیب طولی عموماً ۳ تا ۷ درصد و حداکثر ۱۰ درصد می‌باشد.
 - سرعت طرح در خیابانهای جمع کننده ۳۰ تا ۴۰ کیلومتر در ساعت است و شیب طولی حداکثر ۷ درصد می‌باشد.
 - سرعت مجاز وسایل نقلیه موتوری در راههای شریانی درجه دو، ۴۰ تا ۵۰ کیلومتر در ساعت می‌باشد.
 - سرعت مجاز وسایل نقلیه موتوری در راههای شریانی درجه یک، ۵۰ تا ۶۰ کیلومتر در ساعت می‌باشد.
- در مواقع اتصال به راههای برون شهری سرعت طرح حداقل ۱۰ کیلومتر کمتر از سرعت طرح راه برون شهری می‌باشد.

۳-۲-۱-۷- دور برگردان و مقررات مربوط به آن

- جای دورزدن وسایل نقلیه در انتهای خیابانهای بن بست به دو صورت دورزدن پیوسته با حداقل فضای مورد نیاز ۱۸×۱۸ متر و دور زدن در جا با حداقل فضای ۹×۱۸ متر فراهم می‌شود.
- دور برگردانها در انتهای معابر بن بست تا طول ۱۰۰ متر و بیشتر پیش بینی می‌گردد، چنانچه طول بن بست بیش از ۱۰۰ متر باشد علاوه بر دور برگردان در انتهای بن بست تعبیه دور برگردان در مکانهای مناسب به فاصله حداکثر ۱۰۰ متری ضروری می‌باشد. حداقل عرض دور برگردان ۱/۵ برابر عرض معبر است.

تبصره ۱: در مواردی که ایجاد دور برگردان در انتهای بن بست مستلزم تخریب در بنای عمومی یا مسکونی واجد ارزش تاریخی و معماری باشد، از تخریب بنای مورد نظر خودداری کرده و آخرین محوطه قبل از بنای تاریخی به عنوان محل دور برگردان تعیین می‌گردد.

- نمونه ای از دور برگردان ها
- برای دور زدن پیوسته (بدون عقب و جلو کردن) سواری تیپ، عرض مورد استفاده دور برگردان نباید کمتر از ۱۸ متر باشد (تصویر ۵). برای دور زدن با یک بار عقب و جلو کردن، این عرض نباید از ۱۲ متر کمتر باشد.

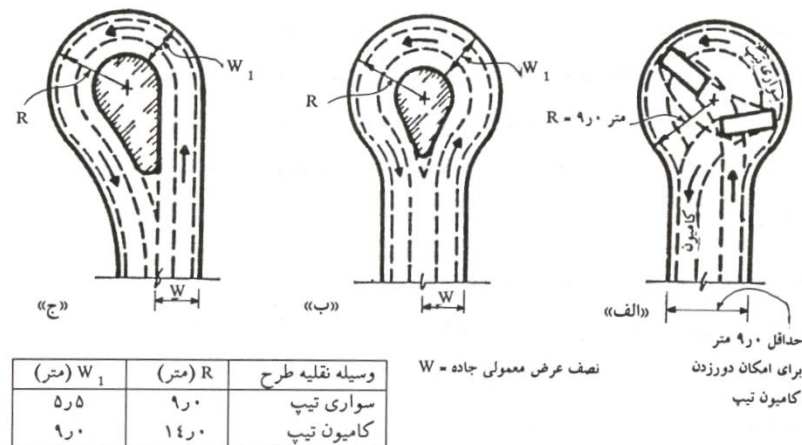


تصویر حداقل عرض معبر برای دورزدن سواری تیپ

جای دور زدن پیوسته در خیابانهای بن‌بست با طول بیشتر از ۱۰۰ متر، بهتر است که امکان دور زدن پیوسته را، حداقل برای سواری تیپ، فراهم کنند. برای این منظور، اگر عرض قسمت مورد استفاده وسایل نقلیه موتوری از ۱۸/۰ متر کمتر است، باید در انتهای آن برگردان فلکه‌ای در نظر بگیرند. تصویر ذیل، سه نوع دوربرگردان فلکه‌ای را نشان می‌دهد.

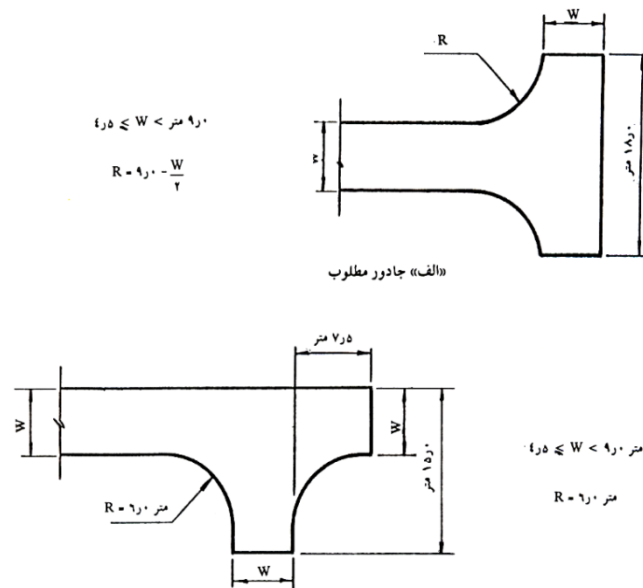
نوع «الف» در مواردی توصیه می‌شود که تعداد وسایل نقلیه سنگین زیاد است، به علاوه، با اعمال مقررات، می‌توان از توقف غیر مجاز وسایل نقلیه در داخل محوطه فلکه جلوگیری کرد. این نوع دوربرگردان برای مناطق مسکونی و تجاری توصیه نمی‌شود. در دوربرگردان نوع «الف» سواری تیپ با دور پیوسته، و کامیون تیپ با یک بار عقب و جلو کردن دور می‌زنند. مزیت اصلی آن، فراهم ساختن امکان دور زدن وسایل نقلیه سنگین در سطحی محدود است.

دو نوع «ب» و «ج» مشابه یکدیگر و از هر دو نوع می‌توان در هسته‌های شهری مسکونی استفاده کرد. طراح می‌تواند با توجه به وضعیت، یکی از دو نوع را برگزیند.



تصویر نمونه‌هایی از برگردان فلکه‌ای

در مواردی که به علت کمبود جا فراهم ساختن امکان دور زدن پیوسته مشکل و یا پرهزینه است، باید حداقل جا برای دور زدن با یک بار عقب و جلو کردن را فراهم ساخت. اگر عرض معبر از ۹ متر کمتر است، سواری تیپ نمی‌تواند با یک بار عقب و جلو کردن دور بزند و برای این کار به دوربرگردان نیاز دارد.



تصویر دور برگردان سواری تیپ برای خیابانهایی که عرض آنها کمتر از ۹ متر باشد

۳-۲-۱-۸- مقررات مربوط به امکان ارتباط طرفین معبر

- در این قسمت مقررات مربوط به امکان ارتباط طرفین معبر از طریق ایجاد پل سرپوشیده عابر پیاده و ساختمان های عمومی ونظایر آن و ضوابط لازم در این زمینه بررسی می گردد.
- پیش بینی پل های هوایی ارتباطی
- شریانی درجه ۲ اصلی پیش بینی پل های عابر پیاده در مناطق خاص که محل تردد شهروندان باشد الزامی است.
- پیش بینی پلهای ارتباطی حداکثر در هر ۵۰۰ متر فاصله الزامی است.
- اتصال پلهای ارتفاعی و پیاده رو باید بدون اختلاف سطح باشد، در صورت وجود اختلاف سطح، رعایت ضوابط ذکر شده در محل سطح شیبدار الزامی است.
- حداقل عرض پلهای ارتباطی که در امتداد مسیر پیاده رو نصب می شوند، برابر عرض پیاده رو باشد.
- حداقل عرض پلهای ارتباطی عمود بر مسیر پیاده رو ۱۵۰ سانتیمتر باشد.
- محل ارتباط پیاده رو با سواره باید دارای علائم حسی قابل تشخیص برای نابینایان باشد.
- ساختن پل با سطح لغزنده ممنوع است.
- پیش بینی خط کشی عابر پیاده
- ایجاد خط کشی عابر پیاده در سواره 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 پیاده رو و سواره رو در امتداد خط کشی عابر پیاده الزامی است.
- در محل خط کشی عابر پیاده حذف جدول جزیره های وسط خیابان الزامی است.

۳-۲-۱-۹- مشخصات و ضوابط مسیرهای مخصوص پیاده

راه پیاده امتداد مستقل و جداگانه ای دارد. و در موارد زیر، راه های پیاده را در نظر می گیرند:

- ۱- ایجاد ارتباط میان کاربری ها
- ۲- ایجاد مناطق مخصوص پیاده ها در مراکز شهر ها، پارکها، و میدانهای
- ۳- جدا ساختن مسیرهای سواره و پیاده
- ۴- راههای تفریحی در امتداد رودها و دره ها و در سایر مناطق طبیعی
- ۵- ایجاد ارتباط بین ساختمانهای یک کاربری نظیر مسیرهای پیاده واقع در داخل دانشگاهها و مجتمع های مسکونی
- شیب طولی یکدست برای پیاده روی یکنواخت و خسته کننده است، اگر عوارض زمین اجازه دهد، به منظور ایجاد تنوع فضایی، بهتر است که شیبهای طولی ملایم و تند را با یکدیگر ترکیب کنند.
- کف سازی و طراحی محورهای پیاده و مبلمان آن ضروری است. حداقل عرض محورهای پیاده ۴ متر می باشد.

۳-۲-۱-۱۰- ضوابط و مقررات شبکه ها برای استفاده معلولین جسمی و حرکتی

رعایت آیین نامه ضوابط و مقررات شهرسازی و معماری برای معلولین جسمی - حرکتی در طراحی شبکه معابر عمومی الزامی می باشد.

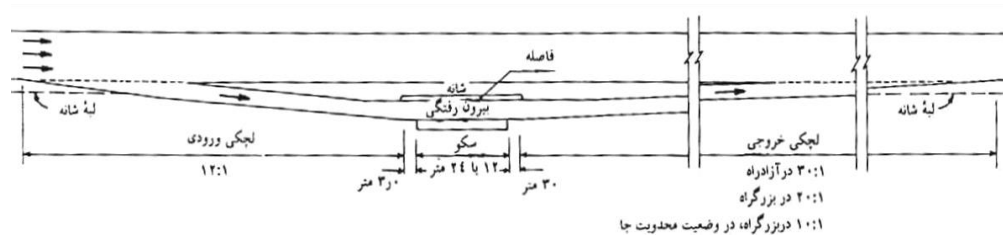
۳-۲-۱-۱۱- ضوابط بیرون رفتگی ایستگاههای اتوبوس

راههای شریانی درجه ۲

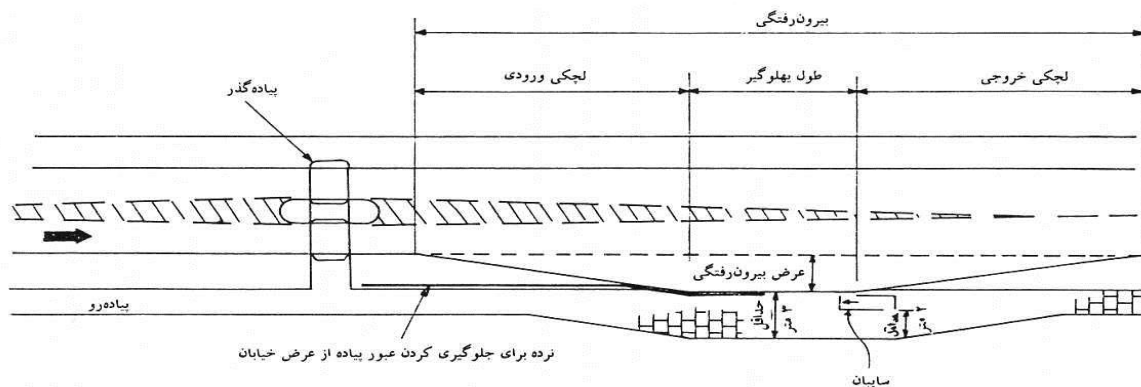
- در حالتی که خط پارکینگ وجود ندارد و یا مواردی که از خط پارکینگ در ساعات شلوغ به عنوان خط اصلی ترافیک استفاده می شود، برای ایستگاه اتوبوس باید بیرون رفتگی کاملی را که طول آن برای توقف حداقل دو اتوبوس کافی است در نظر گرفت. زیرا اگر اتوبوسها در خط عبوری توقف کنند از ظرفیت، سرعت و ایمنی راه شریانی کاسته می شود.
 - در راههای موجود با وضعیت فوق نیز باید سعی کرد که به تدریج، با استفاده از فضاهای موجود، برای ایستگاههای اتوبوس بیرون رفتگی کامل و در صورت محدودیت جا، بیرون رفتگی ناقص فراهم آورد. وجود یک بیرون رفتگی ناقص (با عرض کمتر از استاندارد) به ظرفیت و ایمنی و سرعت در راههای شریانی درجه ۲ کمک می کند.
- ابعاد بیرون رفتگی ایستگاه برای راههای شریانی درجه ۲ به شرح زیر تعیین می شود:

- عرض بیرون رفتگی
- بیرون رفتگی کامل: ۳/۰۰ تا ۳/۷۵ متر
- بیرون رفتگی ناقص: ۱/۵ تا ۲/۵ متر
- عرض سکو
- اگر عرض سکو اضافه بر عرض پیاده رو است: حداقل ۳/۰ متر
- اگر از پیاده رو به عنوان سکو هم استفاده می شود: حداقل ۴/۵ متر
- طول یک پهلویی

- لچکی
- شیب ورودی: حداقل مطلوب ۱ به ۵، حداقل مطلق ۱ به ۴
- شیب خروجی: ۱ به ۳



تصویر نحوه استقرار ایستگاههای اتوبوس در آزادراهها و بزرگراهها



تصویر نحوه استقرار ایستگاههای اتوبوس در خیابانهای شریانی درجه ۲

۱۲-۱-۲-۳- ضوابط پخ و پوسته مورد نیاز در تقاطع‌های هم‌سطح

منظور از پخ در تقاطع‌ها میزان بریدگی گوشه‌های تقاطع‌های هم‌سطح است. میزان پخ بستگی به فاصله دید و به دنبال آن نوع کنترل تقاطع دارد.

رانندگان وسیله نقلیه‌ای که می‌خواهند وارد راه متقاطع شده یا از عرض آن بگذرند باید بتوانند از فاصله کافی وسایل نقلیه در حال حرکت در آن را ببینند و با ارزیابی موقعیت وسایل نقلیه فرصت عبور ایمن را تشخیص دهند. فاصله دید در محل تقاطع بستگی به نوع کنترل تقاطع، عرض راه‌های متقاطع و زاویه تقاطع دارد. وجود میدان دید کافی در تقاطع‌های هم‌سطح از اهمیت خاصی برخوردار می‌باشد. در تقاطع‌ها رانندگان وسایل نقلیه‌ای که می‌خواهند از مسیر فرعی به خیابان اصلی وارد شوند یا از عرض آن بگذرند باید بتوانند از فاصله مناسب وسایل نقلیه‌ای را که در خیابان اصلی در حال حرکت هستند ببینند و با ارزیابی موقعیت این وسایل فرصت عبور ایمن را تشخیص داده و از بروز تصادف در تقاطع جلوگیری نمایند.

تأمین میدان دید در تقاطع با دور کردن یا از بین بردن موانع دید راننده انجام می‌شود. به محدوده‌ای از تقاطع که باید عاری از موانع دید باشد مثلث دید گفته می‌شود.

با در نظر گرفتن مطالب فوق برای تعیین طول پخ در تقاطع‌های درون شهری تقاطع‌های شبکه طرح تفصیلی به دو دسته (تقاطع‌های ویژه و تقاطع‌های معمولی) تقسیم و چگونگی نحوه اجرای پخ به شرح ذیل است:

۱- تقاطع‌های ویژه

تقاطع‌هایی هستند که حداقل طول پخی و یا شعاع گردش در آن‌ها در نقشه شبکه معابر اجرایی پیشنهادی مشخص شده است. لذا مقادیر پیشنهادی در جدول بر این تقاطع‌ها مترتب نمی‌باشد.

۲- تقاطع‌های معمولی

تقاطع‌هایی هستند که حداقل طول پخی در آن‌ها با استفاده از جداول پیشنهادی و ضوابط زیر تعیین می‌گردد.

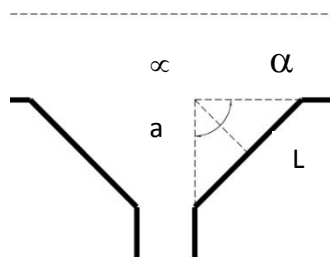
○ در تقاطع‌ها اضلاع پخی به صورت مساوی بر اساس رابطه ریاضی ذیل محاسبه می‌گردد.

محاسبه می‌شود که در آن:

α = ضلع پخی

∞ = زاویه داخلی تقاطع

L = طول پخی بر اساس جدول



$$a = \frac{L}{2 \sin \frac{\infty}{2}}$$

○ برای سهولت کار میزان پخی تقاطع‌ها با زوایای ۵۰ تا ۷۰ و ۷۰ تا ۱۱۰ و بیش از ۱۱۰ در جداول زیر بر اساس عرض گذرگاه‌های متقاطع نشان داده شده است.

جدول تعیین میزان حداقل وتر مثلث دید (پخ) برای زوایای تقاطع بین ۵۰ تا ۷۰ درجه

عرض گذر	$5 \leq L < 12$	$12 \leq L < 18$	$18 \leq L < 25$	$25 \leq L < 30$	$30 \leq L < 35$	$L < 40$ $35 \leq$	$40 \leq L < 45$
$5 \leq L < 12$	۴	۴/۵	۵/۵	۵/۵	۵/۵	۵/۵	۵/۵
$12 \leq L < 18$	۴/۵	۶	۸	۸/۵	۹	۱۰	۱۰
$18 \leq L < 25$	۵/۵	۸	۱۱	۱۲	۱۴	۱۶	۱۷
$25 \leq L < 30$	۵/۵	۸/۵	۱۲	۱۳	۱۷	۱۹	۲۱
$30 \leq L < 35$	۵/۵	۹	۱۴	۱۷	۱۹	۲۲	۲۵
$35 \leq L < 40$	۵/۵	۱۰	۱۶	۱۹	۲۲	۲۵	۲۹
$40 \leq L < 45$	۵/۵	۱۰	۱۷	۲۱	۲۵	۲۹	۳۲

جدول تعیین میزان حداقل وتر مثلث دید (پخ) برای زوایای تقاطع بین ۷۰ تا ۱۱۰ درجه

عرض گذر	$5 \leq L < 12$	$12 \leq L < 18$	$18 \leq L < 25$	$25 \leq L < 30$	$30 \leq L < 35$	$L < 40$ $35 \leq$	$L < 45$ $40 \leq$
$5 \leq L < 12$	۳/۵	۴	۵	۵	۵	۵	۵
$12 \leq L < 18$	۴	۵	۷	۷/۵	۸	۹	۹
$18 \leq L < 25$	۵	۷	۹	۱۰	۱۲	۱۴	۱۶
$25 \leq L < 30$	۵	۷/۵	۱۰	۱۲	۱۴	۱۷	۲۰
$30 \leq L < 35$	۵	۸	۱۲	۱۴	۱۷	۲۰	۲۴
$35 \leq L < 40$	۵	۸	۱۴	۱۷	۲۰	۲۴	۲۷
$40 \leq L < 45$	۵	۹	۱۶	۲۰	۲۴	۲۷	۳۰

جدول تعیین میزان حداقل وتر مثلث دید (پخ) برای تقاطع با زوایای بیش از ۱۱۰ درجه

عرض گذر	$5 \leq L < 12$	$12 \leq L < 18$	$18 \leq L < 25$	$25 \leq L < 30$	$30 \leq L < 35$	$L < 40$ $35 \leq$	$40 \leq L < 45$
$5 \leq L < 12$	۳	۳/۵	۴/۵	۴/۵	۴/۵	۴/۵	۴/۵
$12 \leq L < 18$	۳/۵	۴	۵/۵	۶	۷	۸	۸
$18 \leq L < 25$	۴/۵	۵/۵	۷	۸/۵	۱۰	۱۲	۱۴
$25 \leq L < 30$	۴/۵	۶	۸/۵	۱۰	۱۲	۱۴	۱۶
$30 \leq L < 35$	۴/۵	۷	۱۰	۱۲	۱۴	۱۶	۱۷
$35 \leq L < 40$	۴/۵	۸	۱۲	۱۴	۱۶	۱۹	۲۲
$40 \leq L < 45$	۴/۵	۸	۱۴	۱۶	۱۸	۲۲	۲۵

- در تقاطع‌هایی که میدان طراحی می‌شوند طول پخی از جدول فوق مستثنی و بر اساس ظرفیت حجم گردش و طرح اجرایی می‌ادین مورد عمل قرار خواهد گرفت.
- در تقاطع‌های معمولی با چهار نبش چنانچه پخی سه نبش آن بر اساس ضوابط طرح تفصیلی مصوب قبلی با پروانه ساخت ایجاد شده باشد پخی نبش چهارم می‌تواند برابر طول پخی گوشه مقابل اجرا گردد.
- برای تقاطع‌های با زاویه کمتر از ۵۰ درجه مقدار پخی پس از طراحی توسط کارشناس ذیصلاح ترافیک بایستی به تأیید کمیته فنی کمیسیون ماده پنج برسد.
- پخ دو کوچه که هیچ‌یک از آن‌ها طبق ضوابط شهرسازی و ترافیکی ماشین‌رو نیستند به طول ثابت ۲/۵ متر تعیین می‌گردد.
- طول پخی برای کوچه‌هایی که بن‌بست ترافیکی شده‌اند برابر ۲/۵ متر می‌باشد در صورت عدم اجرای بن‌بست ترافیکی و باز شدن کوچه، طول پخی بر اساس جداول تعیین می‌شود.
- پخ دوربرگردان‌ها در انتهای کوچه‌های بن‌بست به طول ۱/۵ متر تعیین می‌شود.
- در صورت تقاطع معابر زیر ۱۲ متر که دارای عملکرد محلی می‌باشند با معابر با عرض ۳۰ و بیشتر و در صورت وجود پیاده‌رو در معبر با عرض بیشتر می‌توان تقلیل طول پخی مندرج در جدول را به‌صورت زیر انجام داد.

الف- کاهش پخی به میزان ۱ متر برای پیاده‌روهای با عرض حداقل ۲ متر

ب- کاهش پخی به میزان ۲ متر برای پیاده‌روها با عرض ۳ تا ۵ متر

ج- کاهش پخی به میزان ۳ متر برای پیاده‌روهای با عرض بیش از ۵ متر

تذکر: طول پخی در هیچ مورد نباید کمتر از ۲/۵ متر گردد.

- پخ‌های واقع در محل تقاطع گذرها که دارای طرح اجرایی بوده و طرح مذکور در مرجع مربوط به رسیدگی طرح‌ها مورد تأیید قرار گرفته است ملاک عمل خواهد بود.
- در مواردی که فاصله بین دو کوچه کم بوده و رعایت پخی مطابق جداول سبب تداخل حرکت‌ها و نازیبایی مسیر گردد موضوع تقلیل پخی می‌تواند توسط کارشناسی ترافیک بررسی و به کمیسیون ماده ۵ جهت اتخاذ تصمیم ارسال گردد.
- چنانچه تعیین پخ به دلیل تداخل پخ‌ها و یا اختلاف ارتفاع دو گذر یا دلیل منطقی دیگر با استفاده از جداول مذکور مقدور نباشد طول پخ می‌تواند توسط کارشناسی ترافیک بررسی و به کمیسیون ماده ۵ جهت اتخاذ تصمیم ارسال گردد.
- معابری که دارای عرض زیاد بوده ولی به صورت بن‌بست یا در حد معبر محلی عمل می‌کند موضوع تقلیل طول پخی می‌تواند با بررسی توسط کارشناس ذیصلاح ترافیکی در کمیسیون ماده ۵ مطرح گردد.

۳-۲-۲- ضوابط پیش‌آمدگی

۳-۲-۲-۱- هرگونه پیش‌آمدگی ساختمان‌ها در معابر عمومی و خیابان‌ها در کلیه پهنه‌ها به‌منظور تأمین دید مناسب و انتظام بصری و جلوگیری از کاهش فضاهای باز شهری مطابق ابلاغیه با مصوبه شماره ۳۰۰/۳۱۰/۵۵۰۴۹ مورخ ۸۷/۱۰/۲۹ شورای عالی معماری و شهرسازی ممنوع می‌باشد و احداث فضاهای نیمه باز با عقب‌نشینی دیوارهای خارجی از حد زمین تأمین می‌گردد.

۳-۲-۲-۲- تمامی پیش‌آمدگی‌های موجود بدنه ساختمان‌ها از حد زمین در هنگام تخریب و نوسازی از نما یا جداره ساختمان حذف می‌شوند.

۳-۲-۳- ضوابط مربوط به سیما و منظر شهری

۳-۲-۳-۱- رعایت ضوابط و مقررات شهرسازی و معماری مربوط به ضوابط و مقررات ارتقاء کیفی سیما و منظر شهری مطابق ابلاغیه، مصوبه شماره ۳۰۰/۳۱۰/۵۵۰۴۹ مورخ ۸۷/۱۰/۲۹ شورای عالی معماری و شهرسازی الزامی است.

۳-۲-۳-۲- نماسازی کلیه وجوه قابل رؤیت ساختمان و سرپله اعم از ساخته شده و یا ساخت‌وسازهای جدید الزامی است و پایان کار ساختمان پس از تأیید انجام این امر مجاز می‌باشد.

۳-۲-۳-۳- در احداث ابنیه، انتخاب مصالح نماهای ساختمانی باید به‌گونه‌ای باشد که علاوه بر رعایت ضوابط و مقررات طرح‌های جامع و تفصیلی و سایر مصوبات شورای عالی شهرسازی و معماری ایران موجب آلودگی محیط‌زیست نشود و قابل بازیافت و پاک‌سازی باشد.

۳-۲-۳-۴- سطوح باید با مصالح روشن مانند سیمان روشن، آجر، سنگ و ... نماسازی شود.

۳-۲-۳-۵- استفاده از سطوح شفاف و شیشه‌ای با مساحت حداکثر ۲۰ درصد کل سطح نما مجاز است. (استفاده از نمای شیشه‌ای برای ساختمان‌های عمومی ممنوع است)

تبصره: استفاده از نماهای پرده‌ای (نماهای آلومینیومی، شیشه‌ای، کامپوزیت، شیشه‌های جیوه‌ای و...) در جداره‌های بیرونی و قابل مشاهده از عرصه‌های عمومی، ضمن رعایت مبحث چهارم مقررات ملی ساختمان برای کلیه بناهای دولتی و عمومی ممنوع بوده و استفاده از این مصالح صرفاً درون بناها مجاز است. به مالکین ابنیه موجود فرصت داده می‌شود تا ظرف مدت ۳ سال، با اولویت بناهای دولتی و عمومی به اصلاح نمای این ابنیه با مصالح جایگزین که توسط کمیته تعیین می‌شود، بازسازی نمایند.

۳-۳-۶- در طراحی ابنیه در کلیه ساختمان‌ها فضای موردنیاز جهت انباری و محل خشک نمودن البسه را درون ابنیه، احداث تأسیسات (چیلر، کولر و ...) به صورت نمایان در منظر شهری ممنوع است و تأسیسات بایستی با تمهیدات مناسب از نظر دید عمومی حذف شوند.

۳-۳-۷- رعایت ضوابط و مقررات شهرسازی و معماری مربوط به نمای شهری مصوب مورخ ۶۹/۸/۲۸ برای کلیه بدنه‌های شهری الزامی است.

۳-۳-۸- تعبیه کانال و لوله‌های تأسیساتی و لوله‌های بخاری در نماهای اصلی ساختمان‌ها و بناها ممنوع است.

۳-۳-۹- شهرداری مجاز است کلیه مالکین و ساکنین ساختمان‌هایی که در نمای اصلی آن‌ها کانال و لوله‌های تأسیساتی به کار رفته الزام به رفع مورد بنماید.

۳-۳-۱۰- در به کارگیری مصالح ساختمانی واحدهای نوساز در همسایگی قطعات موجود، رعایت هماهنگی در نمای بنا در جهت عدم تضاد شدید الزامی است.

۳-۳-۱۱- نصب تأسیسات روی بام‌های صاف حداقل به فاصله ۳ متر از لبه بام صورت پذیرد.

۳-۳-۱۲- احداث انبار موقت و دائم و انبار کردن وسایل بر روی پشت بام و بالکن‌ها مجاز نیست.

۳-۳-۱۳- در هیچ‌یک از سطوح خارجی ساختمان نمی‌توان پنجره مشرف به مالکیت مجاور احداث نمود مگر این که در طبقه همکف از حد مالکیت مجاور حداقل ۲ متر عقب‌تر باشد به این ترتیب در طبقات، پنجره با رعایت ارتفاع دیوار زیر پنجره از کف تمام شده (O.K.B) ۱/۷۰ متر می‌تواند نصب گردد.

تبصره ۱: کلیه بازشوهای به سمت فضای باز پلاک و یا مشرف به معابر، رعایت $O.K.B = 1/70$ ، الزامی است.

تبصره ۲: احداث پنجره بازشو در بالکن و تراس‌هایی که به سمت فضای باز پلاک (حیاط) می‌باشند بدون رعایت حداقل ارتفاع مشروط به رعایت مسائل مشرفیت و حذف دیدهای مشرف جانبی مجاز می‌باشد.

تبصره ۳: نوع مصالح استفاده شده در دیوار زیر پنجره بایستی از مصالح ساختمانی و در ترکیب مناسب با بدنه ساختمان باشد.

۳-۳-۱۴- در کلیه مجتمع‌های مسکونی و مناطق آپارتمانی در صورتی که دو واحد مسکونی مستقل از یکدیگر، از یک حیاط خلوت نورگیری می‌کنند می‌بایست فاصله پنجره‌های مقابل یکدیگر حداقل ۳ متر باشد. در این حالت نیز

کماکان پنجره‌ها تا ارتفاع ۱۷۰ سانتیمتر بالاتر از کف تمام شده می‌بایست ثابت و دارای شیشه مشجر باشند. (۱/۷۰) متر = O.K.B رعایت گردد و نوع شیشه مشجر باشد)

۳-۲-۱۵- ضروری است کلیه بازشوها، تراس‌ها و بالکن‌های بناهای هم‌جوار با محورهای شرقی - غربی و شمالی - جنوبی با عرض کمتر از ۳۰ متر با استفاده از مصالح غیر شفاف مانند شیشه مات تا ارتفاع ۱۷۰ سانتیمتر از کف برای O.K.B رعایت گردد

تبصره: در معابر با عرض ۳۰ متر و بیشتر شرقی - غربی و شمالی - جنوبی نصب پنجره بازشو از ارتفاع ۰/۸۵ متری به بالا و همچنین بالکن و تراس و جان‌پناه در ارتفاع معمول بلامانع است.

۳-۲-۱۶- ایجاد روزنه یا پنجره و یا بازشو در لبه‌های زمین به سمت پلاک‌های مجاور مجاز نیست.

۳-۲-۱۷- حداقل فاصله مجاز پنجره فضاهای اصلی رو به یکدیگر از واحدهای مسکونی مجزا در یک طبقه ۴ متر است.

۳-۲-۱۸- آنتن تلویزیون در کلیه ساختمان‌های بیش از ۲ طبقه باید به صورت مشترک پیش‌بینی شود.

۳-۲-۱۹- نماسازی مشرف به حیاط همسایه به عهده مالک بوده و لازم‌الاجراست.

۳-۲-۲۰- نصب تابلو اعلانات و نوشته‌ها و نقاشی‌های تبلیغاتی در بدنه‌های جنبی بناها مجاز نمی‌باشد، مگر در مواردی که رأساً توسط شهرداری انجام می‌شود.

۳-۲-۲۱- نصب هرگونه تابلو راهنما، به جز تابلوهای راهنمایی گذرها و علائم راهنمایی و رانندگی که با توجه به معیارها و ضوابط خاص انجام می‌گیرد در حریم خیابان‌ها و معابر ممنوع است.

۳-۲-۲۲- در کلیه مناطق شهر، تعدد تابلوهای معرفی کاربری در یک منظر شهری مجاز نمی‌باشد و هر فعالیت تنها مجاز به استفاده از یک تابلو در نما یا جداره هر یک از معابر شهری که فعالیت مذکور در حاشیه آن قرار دارد، است.

۳-۲-۲۳- محل نصب تابلوهای مربوط به واحدهای تجاری و خدماتی می‌بایست در طرح معماری بنا پیش‌بینی گردد و پس از احداث بنا نصب تابلوها فقط در محدوده مشخص شده در طرح معماری که به تأیید شهرداری رسیده باشد مجاز است.

۳-۲-۴- سایر ضوابط عمومی

- ۳-۲-۴-۱- در طراحی و اجرای کلیه ساختمان‌ها رعایت کلیه مباحث مقررات ملی ساختمان الزامی است.
- ۳-۲-۴-۲- کلیه ساختمان‌ها ضمن رعایت ضوابط مندرج در آیین‌نامه ۲۸۰۰ زلزله می‌بایست مقاومت لازم را در مقابل زلزله داشته باشند و واحد شهرسازی و معماری شرکت عمران و با شهرداری مکلف است از مالک تعهدات لازم در مورد محاسبات ساختمان و رعایت نظارت توسط مهندسان مورد تأیید شرکت عمران و یا شهرداری را دریافت نماید.
- ۳-۲-۴-۳- رعایت مفاد ابلاغیه شماره ۹۱/۵۱/ص/۲۰۰۰ مورخ ۹۰/۱۲/۰۸ شرکت مادر تخصصی عمران شهرهای جدید در خصوص توصیه‌های معماری در ساختمان و مجموعه‌های مسکونی در مکان‌یابی، برنامه‌ریزی و طراحی اراضی مسکونی الزامی است.
- ۳-۲-۴-۴- بافت گسترده باشد و ساختمان‌ها به بیرون باز شده و پراکنده باشند. به دلیل نیاز به کوران هوا بهتر است بافت و پلان ساختمان‌ها به صورت باز طراحی گردد.
- ۳-۲-۴-۵- اکثراً در جلوی اتاق به صورت ایوان یا در وسط حیاط، سکویی پیش‌بینی شده است که در مواقعی که هوای بیرون مناسب است (عصرها و شب‌ها) مورد استفاده جهت کلیه فعالیت‌های زندگی قرار می‌گیرد.
- ۳-۲-۴-۶- در نظر گرفتن فضایی هرچند کم‌عرض بین دیوارهای هم‌جوار واحدهای مسکونی الزامی است.
- ۳-۲-۴-۷- در سایه قرار دادن کلیه سطوح عمودی، چه بازشوها و چه دیوارهای یکپارچه، هر دو مفید خواهند بود.
- ۳-۲-۴-۸- ساختمان رو به نسیم‌ها باز شود و جهت استقرار آن طوری باشد که از کلیه نسیم‌های موجود استفاده نماید.
- ۳-۲-۴-۹- در مواردی که ساختمان‌ها بیش از یک طبقه بوده و کوران در طبقه فوقانی صورت می‌گیرد، بافت مجموعه به منظور ایجاد سایه متقابل بر روی دیوارها تا حدودی فشرده است.
- ۳-۲-۴-۱۰- پیوستگی فضاهای باز در فضاهای خارجی برای حفظ جریان هوا لازم است.
- ۳-۲-۴-۱۱- با جلو آمدگی در بام ساختمان از دیوارها و ایجاد پیش‌آمدگی وسیع، سایه‌ی موردنیاز جهت سطح بازشو و دیوارها تأمین شود.
- ۳-۲-۴-۱۲- خیابان‌های اصلی شهر شمالی-جنوبی طراحی شده تا معابر فرعی و کوچه‌ها شرقی-غربی شده و سایه آن‌ها تأمین گردد. (جهت گیری پلاک‌ها عمدتاً شمالی - جنوبی بوده و بیشتر متمایل به جنوب شرق باشد).
- ۳-۲-۴-۱۳- در سطوح خارجی اکثراً از رنگ‌های روشن و به خصوص رنگ سفید استفاده شود.
- ۳-۲-۴-۱۴- در مواردی که رنگ خارجی دیوارها رنگ طبیعی مصالح آن باقی مانده است، حداقل اطراف بازشوها بارنگ سفید رنگ آمیزی شده تا انعکاس تابش آفتاب را به حداقل رسانده و بدین ترتیب خنک مانده و مانع از گرم شدن هوایی که پس از تماس با این سطوح وارد ساختمان می‌شود گردند.

۳-۲-۴-۱۵- ساختمان‌ها در این منطقه از مصالحی با ظرفیت حرارتی بالا ساخته شوند، یعنی ساختارهای سبک مورد استفاده قرار گیرند.

۳-۲-۴-۱۶- پلان ساختمان‌ها شکلی کشیده و باز داشته باشد و شامل اتاق‌هایی تنها در یک ردیف باشد، تا کوران در فضاهای داخلی را به وجود آورد.

۳-۲-۴-۱۷- جهت کسب حداقل انرژی در طی گرم‌ترین موقع سال، پلان ساختمان باید دارای نسبت عرض ۱ به طول ۱/۶ باشد.

۳-۲-۴-۱۸- بهترین شکل و جهت ساختمان به منظور جذب حداقل آفتاب در شهر جدید تیس رو به جنوب می‌باشد.

۳-۲-۴-۱۹- جهت ایجاد سایه کامل بر سطح خارجی پنجره‌ها، بازشوها و دیوارهای رو به آفتاب، پیش بینی جلوآمدگی بام، ایوان سرپوشیده و بالکن صورت پذیرد.

۳-۲-۴-۲۰- رعایت ضوابط و مقررات شهرسازی و معماری مربوط به معلولین جسمی - حرکتی مصوب مورخ ۶۸/۳/۸ شورایعالی شهرسازی و معماری ایران برای کلیه طرح‌های شهرسازی مجتمع‌های تجاری - مسکونی و خدماتی الزامی است.

۳-۲-۴-۲۱- رعایت حریم و آئین‌نامه مربوط به بستر و حریم رودخانه‌ها، انهار، مسیل‌ها و... ، رعایت حریم خطوط لوله انتقال گاز فشار قوی و رعایت حریم خطوط هوایی شبکه توزیع برق در هر شرایطی لازم‌الاجراست.

۳-۲-۴-۲۲- احداث ساختمان پست ترانسفورماتور برق و ساختمان جهت دستگاه‌های تلفن شهری (بدون فضای اداری) و ایستگاه‌های تقلیل فشار گاز در کلیه کاربری‌های مورد استفاده از اراضی به شرط آنکه ضوابط ارتفاع و مشرفیت رعایت گردد مجاز می‌باشد. بدیهی است رعایت ضوابط ایمنی در این زمینه با نظر اداره آتش‌نشانی و خدمات ایمنی شهرداری ضروری می‌باشد.

۳-۲-۴-۲۳- در طراحی کلیه ساختمان‌ها رعایت کلیه مباحث مقررات ملی ساختمان الزامی است.

۳-۳- ضوابط اراضی مسکونی

در این حوزه عملکرد اصلی مسکونی است. اراضی مسکونی در بافت موجود و پر شامل سکونت‌های تک واحدی و مجتمع‌های چند خانواری و آپارتمانی چند واحدی و خوابگاه‌های دانشجویی خارج از محوطه دانشگاه خواهد بود.

۳-۳-۱- موارد استفاده از زمین:

۳-۳-۱-۱- مجاز:

در منطقه‌ی مسکونی استقرار خدمات با عملکرد محله‌ای طبق ضوابط مندرج در مبحث ضوابط و مقررات کاربری مربوطه در همین گزارش و بانظر دستگاه مربوطه به شرح ذیل مجاز است:

۱. احداث ساختمان‌های مسکونی براساس تراکم‌های پیشنهادی طرح جامع و تفصیلی مصوب
 ۲. ایجاد واحدهای تجاری محله‌ای براساس نیاز و تأیید صنف مربوطه و شهرداری و در جوار معابر با عرض ۱۲ متر و بیش‌تر.
 ۳. احداث آموزشگاه‌های پیش دبستانی (مهدکودک و کودکستان و دبستان)
 ۴. احداث درمانگاه محله‌ای، مرکز بهداشت و تنظیم خانواده
 ۵. احداث باشگاه و زمین‌های ورزشی در مقیاس محله‌ای (زمینهای بازی کوچک)
 ۶. احداث واحدهای مربوط به مشاغل خانگی مانند دفاتر (پست، امور مشترکان تلفن همراه، فروش روزنامه و مجله)، آرایشگاه‌های زنانه و مطب پزشکان
 ۷. ایجاد فضای سبز به صورت بوستان (پارک) محله‌ای و گذرهای سبز عمومی
 ۸. احداث تأسیسات شهری مانند ایستگاه‌های تنظیم فشار گاز، آب و فاضلاب، سرویس‌های عمومی بهداشتی با رعایت ضوابط زیست محیطی.
 ۹. احداث تجهیزات شهری مانند ایستگاه‌های جمع‌آوری زباله با رعایت ضوابط زیست محیطی.
 ۱۰. احداث پارکینگ در مقیاس محله‌ای طبق ضوابط مربوطه.
- تبصره‌ی ۱: در کلیه‌ی موارد فوق سطح فضای باز در هر یک از پلاک‌ها باید برابر ضوابط آن نوع استفاده‌ی خاص از اراضی، و در صورت نداشتن ضوابط خاص، ضوابط حوزه‌ی مسکونی رعایت گردد.
- تبصره‌ی ۲: در مواردی که در منطقه‌ی مسکونی استفاده‌های غیر مجاز در حال انجام است، پس از اتمام فعالیت به هر دلیل یا پس از پایان اجاره و یا ترک محل، کاربری آن به کاربری مسکونی تبدیل می‌شود.
- تبصره‌ی ۳: سطح زیربنای واحدهای مربوط به مشاغل خانگی حداقل ۳۰ مترمربع و نباید بیش از ۳۰ درصد سطح اشغال بنا باشد.

تبصره‌ی ۴: در مواردی که واحدهای مربوط به مشاغل خانگی در منطقه‌ی مسکونی و به صورت مشترک ایجاد می‌شود، فضاهای مسکونی باید برخوردار از دسترسی مستقیم به معابر و به فضای باز قطعه زمین باشد.

۳-۳-۱-۲- مشروط (که نیاز به کسب مجوزهای خاص از مراجع معین دارد)

استقرار خدمات غیرانتفاعی با عملکرد محله‌ای و ناحیه‌ای در منطقه‌ی مسکونی به شرح ذیل مجاز است:

۱. چنانچه زمینی در منطقه‌ی مسکونی از شرایط مناسب‌تری برای اختصاص به خدمات محله‌ای و ناحیه‌ای برخوردار باشد در صورت احراز شرایط زیر می‌تواند به این کاربری‌ها اختصاص یابد.

الف. تأمین دسترسی مناسب و پیش‌بینی پارکینگ مورد نیاز.

ب. رعایت ضوابط خاص مربوط به استقرار کاربری مورد نظر.

ج. استقرار زمین در جوار معابر جمع‌کننده‌ی محله‌ای و ناحیه‌ای با حداقل ۱۲ متر عرض.

تبصره‌ی ۱: احداث واحدهای تجاری در منطقه‌ی مسکونی مشروط به اخذ موافقت مراجع ذی‌ربط و پرداخت عوارض مربوط به شهرداری می‌باشد.

۳-۳-۱-۳- ممنوع

هرگونه استفاده‌ی دیگری غیر از موارد مطرح شده (مجاز و مشروط) در منطقه‌ی مسکونی ممنوع است.

۳-۳-۲- ضوابط عمومی ساختمان مسکونی

۳-۳-۱-۲-۳- ضوابط حیاط خلوت و نورگیر

۳-۳-۲-۲-۳- کلیه فضاهای اصلی ساختمان بایستی دارای نور و تهویه مناسب باشند.

۳-۳-۲-۳-۳- چنانچه برای تأمین نور اتاق‌های خواب و نشیمن و همچنین آشپزخانه از حیاط خلوت استفاده گردد:

- حداقل مساحت نورگیر سالن، اتاق خواب ۱۲ مترمربع با عرض حداقل ۳ متر
- در صورتی که نورگیری مورد استفاده بین دو واحد مجزا قرار گیرد و رعایت حداقل فاصله بین دو پنجره روبروی هم که مربوط به آشپزخانه باشد ۳ متر و در مورد سایر فضاها (اتاق خواب، سالن و ...) حداقل ۶ متر می‌باشد.
- نورگیری‌هایی که دارای مساحت ۱۲ مترمربع و بیشتر باشد سطح آن جزء تراکم و زیربنای ساختمانی منظور نمی‌گردد.

• ضوابط احداث بنا

- سطوح ایوان و تراس جزء تراکم ساختمانی محاسبه نمی‌گردد.
- نصف مساحت بالکن جزء تراکم ساختمانی محاسبه می‌گردد.
- در صورتی که ارتفاع سقف بالکن بیشتر از ۵ متر باشد، مساحت آن جزء تراکم محاسبه نمی‌گردد.
- زیرزمین و پیلوت مشروط به این که برای استفاده انبار، محل تأسیسات و یا پارکینگ و یا سرایداری در نظر گرفته شده باشد جزء تراکم ساختمانی محسوب نخواهد شد و در صورت تغییر کاربری عوارض مربوط به تغییر وصول می‌شود.

تبصره: سطوح زیرزمین و پیلوت در محاسبه عوارض جزء زیربنا محسوب می‌گردد.

- پوشش سر پله بام و کولر جزء تراکم ساختمانی و پاکت حجمی بنا و ارتفاع مجاز محاسبه نمی‌گردد.
- حداقل مساحت مفید هر واحد آپارتمان مطابق با ضوابط مصوب وزارت راه و شهرسازی تعیین می‌گردد.
- نورگیری ساختمان از معابر و فضای سبز عمومی و میدانی بلامانع است.
- پیش‌آمدگی ساختمان در سمت فضای سبز عمومی غیرمجاز است.

- ایجاد راه‌پله برای دسترسی طبقات فوقانی از طریق فضای باز مورد لزوم طبقات غیرمجاز است.
- راه‌پله‌ها و آسانسور و راهروهای مشاع طبقات در محدوده تراکم قابل خرید محاسبه نمی‌شوند.
- حداکثر ارتفاع مفید واحد مسکونی ۳/۹ متر
- حداقل ارتفاع مفید واحد مسکونی ۲/۶۵ متر
- حداقل ارتفاع مفید زیرزمین ۲/۲۰ متر
- ارتفاع مفید خرپشته ۲/۳۰ متر
- حداقل سطح پنجره نباید از یک پنجم سطح فضا کمتر باشد.
- حداقل عرض آشپزخانه و اتاق خواب ۲/۵ متر، نشیمن ۳ متر
- احداث سرایداری جهت مجتمع‌های مسکونی دارای ۱۲ واحد و بیشتر به مساحت حداکثر ۵۰ مترمربع الزامی است.
- احداث لابی برای مجتمع‌های دارای ۱۲ واحد و بیشتر الزامی است (مساحت لابی معادل ۱/۵ مترمربع به ازاء هر واحد مسکونی است)
- احداث یک واحد سرویس بهداشتی در حیاط به میزان حداکثر ۳ مترمربع مازاد بر سطح اشغال و تراکم ساختمانی مجاز بلامانع و در مجتمع‌های دارای ۱۲ واحد و بیشتر الزامی است.
- احداث سالن اجتماعات در مجتمع‌های مسکونی با ۲۴ واحد و بیشتر الزامی است (حداقل مساحت سالن اجتماعات معادل ۱/۵ مترمربع به ازاء هر واحد مسکونی است).
- دسترسی به فضای باز و آزاد برای کلیه واحدها بایستی امکان‌پذیر باشد.
- حداقل ۵۰٪ فضای آزاد و باید به فضای سبز اختصاص یابد. این موضوع بایستی در نقشه‌های طبقه همکف ارائه شده به شرکت عمران یا شهرداری نیز منعکس گردد.
- ایجاد ناودانی آب باران و مجاری آب‌رو در معابر عمومی تحت هیچ عنوان مجاز نمی‌باشد.
- در هر مجموعه لازم است محل کنترل آب و برق، در نقشه‌های مربوطه مشخص گردد.
- عرض پله حداقل ۱۱۰ سانتیمتر و در ساختمان‌های ۸ واحد و بیشتر ۱۲۰ سانتیمتر می‌باشد.
- در صورتی که در یک پاگرد بیش از یک درب واحد باز شود، طراحی پیش فضای ورودی برای هر واحد الزامی است.
- احداث آسانسور در میان دستگاه پله ممنوع می‌باشد.
- احداث واحد مسکونی در زیرزمین ممنوع می‌باشد.
- نماسازی کلیه بدنه‌های قابل رؤیت ساختمان با مصالح مرغوب و طرح مصوب شهرسازی الزامی است. جهت ارتفاع کیفیت طرح معماری بنا تهیه و ارائه مدارک فنی کامل و تصاویر رنگی دو بعدی و سه بعدی از نما و حجم ساختمان که در آن نوع و رنگ مصالح مشخص شده باشد به اداره معماری و شهرسازی جهت اخذ مجوز ساخت بنا الزامی است.
- به علت اهمیت و تأثیر فراوان جداره‌ها و دیوارها بر سیما و منظر شهری، و باهدف ایجاد محصوریت حداقلی و تلطیف منظر در معابر مسکونی و بهبود وضعیت ساختمان‌ها به علت در دید قرار گرفتن محوطه آن، محوطه املاک ویلایی فقط با نرده یا فضای سبز محصور گردد. البته طرح نرده‌ها باید به تأیید واحد معماری و شهرسازی شرکت عمران یا شهرداری رسیده باشد. مالکان می‌توانند از پوشش گیاهی جهت بستن دید به داخل محوطه ساختمان بهره ببرند.



ضرورت ارائه طرح دیوارکشی کوتاه و نرده‌کشی یا پوشش گیاهی در بر مجاور معابر، در دستور نقشه‌های ساختمانی اعلام گردد.

• در پلاک‌های آپارتمانی طراحی و اجرای دیوارهای محوطه (در مجاورت معبر و بر همسایگی)، فقط به ارتفاع حداکثر ۸۰ سانتیمتر توأم با جعبه‌های گل (Flower Box) مجاز است.

• اجرای پایه بتنی یا فلزی یا پایه با مصالح بنایی، در طرفین درهای ورودی مجاز است.

۳-۳-۲-۴- در تمامی حالات تعداد واحد مسکونی مشروط بر رعایت حداقل سرانه فضای باز (حیاط) به ازاء هر واحد مسکونی می‌باشد.

۳-۳-۲-۵- مساحت زیرزمین و آن قسمت از طبقه همکف که به‌صورت پیلوت در صورت استفاده تأسیسات و انباری و پارکینگ و (سرایداری در آپارتمان‌ها) جزء تراکم محسوب نخواهد شد.

۳-۳-۲-۶- توقفگاه و رمپ و معابر ماشین‌رو و فضای امداد رسانی در محوطه جزء فضای آزاد محسوب نمی‌شود و سطح مورد استفاده از فضای باز برای مصارف فوق باید در حداقل نیاز و در حد ضرورت باشد.

۳-۳-۲-۷- چنانچه رعایت حداقل فضای باز (حیاط) با افزایش تعداد طبقات علیرغم کاهش سطح اشغال با تراکم ساختمانی طرح منافات داشته باشد. تعداد واحدهای مسکونی ساختمانی باید تا حد تطابق با حداقل فضای باز (حیاط) تقلیل یابد.

۳-۳-۲-۸- برای ساختمان‌های بیش از ۳ طبقه و بالاتر نصب آسانسور الزامی است (پیلوت در این ساختمان‌ها به‌عنوان یک طبقه محسوب می‌گردد). این ساختمان‌ها بایستی دارای برق اضطراری باشند.

۳-۳-۲-۹- احداث پلکان‌های اضطرار (فرار) در مکان‌های مناسب با تعداد موردنیاز و مشخصات فنی صحیح طبق ضوابط و آیین‌نامه‌های سازمان نظام مهندسی الزامی است.

۳-۳-۲-۱۰- در کلیه ساختمان‌های بلندمرتبه و بیش از ۵ طبقه نصب برق‌گیر اتصال زمینی برای ساختمان طبق ضوابط فنی الزامی می‌باشد (در این مورد پیلوت به‌عنوان یک طبقه محسوب می‌گردد).

۳-۳-۲-۱۱- رعایت ضوابط و مقررات آتش‌نشانی و خدمات ایمنی در طراحی و اجرای کلیه بناهای مسکونی که آیین‌نامه سازمان نظام مهندسی تعیین می‌نماید الزامی است.

۳-۳-۳- ضوابط آپارتمان‌سازی

تعاریف:

آپارتمان: به مجموعه مسکونی که دارای ۱۰ واحد و بیشتر باشد اطلاق می‌شود.

لابی: فضای اشتراکی جهت تجمع در طبقه همکف آپارتمان که در ارتباط مستقیم با ورودی است و می‌تواند دارای آشپزخانه و سرویس باشد.

سالن اجتماعات: سالن چندمنظوره جهت اجتماع ساکنین مجموعه آپارتمانی.

سرایداری: فضایی با حداکثر ۵۰ متر مربع مساحت در طبقه همکف جهت اسکان سرایدار (فضایی قابل سکونت مجهز به آشپزخانه و سرویس) سطح موردنظر جزء مشاعات و تراکم ساختمانی محاسبه می‌گردد.

انباری: فضایی با حداقل ۳ مترمربع مساحت به ازای هر واحد، در طبقه همکف یا زیرزمین (انباری واحدها نباید به صورت اشتراکی تأمین گردد).

پیش فضا: فضای تقسیم کننده در قسمت ورودی ساختمان و همچنین فضای حریم ورودی واحدها در طبقات.

فضا خشک کن: اتاقک جهت خشک کردن لباس در هر واحد آپارتمان.

داکت: کانال هواکش سرویس ها و آشپزخانه در طبقات.

رایزر: محل عبور لوله ها و کانال های تأسیسات در طبقات.

رمپ: سطح شیب دار با حداکثر شیب ۱۵٪ جهت دسترسی به پارکینگ زیرزمین.

بالکن آشپزخانه یا کباب پز: فضای مشرف به فضای باز با مساحت حداقل ۱/۵ مترمربع که مستقیماً با آشپزخانه در ارتباط باشد.

ثبوت زباله: کانال هدایت کیسه زباله از طبقات به مخزن زباله در همکف

۳-۳-۴- ضوابط ساختمانی

جدول سطح اشغال زیر بنا

ردیف	حداقل سطح تفکیک (مترمربع)	حداکثر زیربنا در طبقه همکف	حداکثر تراکم ساختمانی مجاز برحسب تعداد طبقات	فضای باز و سبز ساختمانی به ازاء هر واحد مسکونی
۱	۱۰۰۰ متر و بیشتر	۴۰٪ مساحت زمین	۴۰٪	۲۰ مترمربع
۲	۲۰۰۰-۳۰۰۰	۳۵٪ مساحت زمین	۴۵٪	
۳	۳۰۰۰ و بیشتر	۳۰٪ مساحت زمین	۴۵٪ و بیشتر با ارائه طرح توجیهی	

تبصره: چنانچه رعایت حداقل فضای باز با افزایش تعداد طبقات علیرغم کاهش سطح اشغال با تراکم ساختمانی طرح منافات داشته باشد تراکم ساختمانی باید تا حد تطابق با حداقل فضای باز کاهش یابد.

۳-۳-۵- ضوابط و مقررات ساختمانی چند خانواری

- ۳-۳-۳-۱- حداکثر سطح اشغال مجاز در طبقه همکف ۴۰٪ مساحت زمین می باشد.
- ۳-۳-۳-۲- تراکم ساختمانی مجاز مشمول اراضی چند خانواری ۲۴۰٪ می باشد
- ۳-۳-۳-۳- حداقل سطح مجاز یک قطعه چند خانواری ۶۰۰ متر مربع می باشد
- ۳-۳-۳-۴- در مجموعه های چند خانواری بایستی سطح فضای باز به میزان شرح ذیل رعایت گردد.
- ۳-۳-۳-۵- در مجموعه های چند خانواری تا ۱۲ واحد، حداقل فضای باز به ازای هر واحد مسکونی ۴۰ مترمربع می باشد.
- ۳-۳-۳-۶- در مجموعه های آپارتمانی بیش از ۱۲ تا ۱۸ واحد، حداقل فضای باز به ازای هر واحد مسکونی ۳۰ مترمربع می باشد.
- ۳-۳-۳-۷- در مجموعه های چند خانواری بیش از ۱۸ واحد، حداقل فضای باز به ازای هر واحد مسکونی ۲۵ مترمربع می باشد.
- ۳-۳-۳-۸- در مجموعه های چند خانواری حداکثر ۲۵٪ از فضای باز می تواند به سطوح تردد و مانور خودرو و فضای امداد رسانی، اختصاص یابد و باقی مانده (معادل ۷۵٪ فضای باز) به عنوان فضای آزاد اختصاص یابد.
- ۳-۳-۳-۹- حداکثر ارتفاع ۲۳ متر می باشد. در صورت کاهش طبقات حداکثر ارتفاع به ازای هر طبقه کاهش ۳ متر کاهش می یابد.
- ۳-۳-۳-۱۰- احداث بنا در محدوده ۷۰٪ طول در شمال ملک با رعایت فاصله ۳ متری ساختمان از ضلع شمالی زمین مجاز می باشد. رعایت فاصله ۳ متر از اضلاع شرقی و غربی زمین الزامی است.
- ۳-۳-۳-۱۱- در تعیین نحوه استقرار کلیه بناهای چند خانواری در تمامی قطعات (پلاک ها)، چه قطعات میانی و چه قطعات کناری دو نبش یا سه نبش یا چهار بر، رعایت فواصل مجاز ساختمان از کلیه اضلاع زمین و بنای همسایگی الزامی است.
- ۳-۳-۳-۱۲- تأمین حداقل یک واحد پارکینگ سرپوشیده برای واحدهای زیر ۱۸۰ مترمربع و ۲ واحد سرپوشیده برای واحد بالای ۱۸۰ مترمربع در سطح اشغال مجاز ساختمان الزامی است.

۳-۳-۶- ضوابط و مقررات ساختمان مسکونی ویلایی:

- ۳-۳-۳-۱- حداکثر تعداد واحد مسکونی در قطعه (پلاک) یک واحد می باشد.
- ۳-۳-۳-۲- حداقل سطح مجاز یک قطعه ویلایی ۲۵۰ متر مربع می باشد
- ۳-۳-۳-۳- حداکثر طبقات یک واحد دوبلکس بر روی پیلوت می باشد.
- ۳-۳-۳-۴- پیلوت (طبقه همکف ساختمان) فضایی است باز و با کمترین دیوار جدا کننده که کف آن هم تراز معبر بوده و دارای کاربری غیرمسکونی می باشد.
- ۳-۳-۳-۵- حداکثر سطح اشغال: حداکثر سطح اشغال مجاز در طبقه همکف ۴۵٪ مساحت زمین می باشد و رعایت فواصل ۲ متر از اضلاع شمالی و شرقی یا غربی زمین و رعایت فاصله از ضلع جنوبی به میزان ۳۰٪ طول شمالی - جنوبی زمین الزامی است. رعایت فواصل فوق در طبقات فوقانی نیز ضروری می باشد.
- ۳-۳-۳-۶- حداکثر تراکم مجاز: تراکم مجاز ۶۵٪ مساحت زمین می باشد

۳-۳-۶-۷- پیلوت واحد ویلایی در صورت طراحی و اجرا با کاربری غیرمسکونی جزء تراکم ساختمانی محسوب نمی‌شود. مساحت راه‌پله طبقات فوقانی جزء تراکم ساختمانی و پاکت حجمی بنا محسوب گردیده و همچنین در زیرمجموعه تراکم قابل خرید قرار می‌گیرد. مساحت خرپشته جزء پاکت حجمی بنا محسوب نمی‌گردد.

۳-۳-۶-۸- حداکثر ارتفاع مجاز ساختمان، برای احداث ساختمان دوبلکس بر روی پیلوت در صورت اجرای سقف مسطح ۱۰/۵۰ متر نسبت به متوسط تراز معابر مشرف به ملک و در صورتی که سقف ساختمان شیب‌دار باشد ارتفاع مجاز تا خط‌الرأس بام شیب‌دار ۱۲ متر می‌باشد (در صورت اجرای سقف شیب‌دار حداقل شیب سقف ۲۵٪ خواهد بود).

۳-۳-۶-۹- حداکثر ارتفاع مفید پیلوت برابر ۲/۴۰ و حداقل ۲/۲۰ خواهد بود. منظور از ارتفاع مفید فاصله بین کف تمام شده آن تا زیر تیرهای سازه سقف است.

۳-۳-۶-۱۰- نورگیری فضاهای اصلی (نشیمن و ناهارخوری، اتاق‌های خواب یا کار و مطالعه) از اضلاع شرقی و غربی در صورتی مجاز است که فاصله بدنه نورگیر از بر همسایگی حداقل به ۳ متر افزایش یابد.

۳-۳-۶-۱۱- طراحی و اجرای دیوارهای محوطه در ضلع مجاور معبر با حداکثر ارتفاع ۱/۸۰ متر خواهد بود به نحوی که حداکثر ۸۰ سانتیمتر از آن به صورت دیوار پر و مابقی با نرده، پوشش گیاهی یا مصالح سبک مشبک باشد. اجرای دیوارهای سمت همسایه حداکثر به ارتفاع ۱/۸۰ متر به صورت سطح پر مجاز است. در صدور پایان کار علاوه بر کنترل کلیه موارد باید از ارتفاع دیوارهای مجاور معبر همسایگی و رعایت ارتفاع قطعی ۱/۸۰ اطمینان حاصل شود.

۳-۳-۶-۱۲- در تعیین نحوه استقرار کلیه بناهای ویلایی در کلیه قطعات (پلاک‌ها)، چه قطعات میانی و چه قطعات کناری دو یا سه نبش و یا چهار بر، رعایت فواصل مجاز ساختمان از کلیه اضلاع همسایگی الزامی است. در بره‌های شرقی یا غربی، صدور اجازه چسبیدن بنا به معبر، حسب شرایط محیطی و بصری (از قبیل طول معبر، عرض معبر، نوع و ارتفاع پوشش گیاهی گذر و تراکم حجمی طرفین آن و...) در اختیار واحد شهرسازی و معماری شرکت عمران و یا شهرداری می‌باشد که در صورت مجاز شدن آن پیش‌آمدگی ساختمان در معبر غیرمجاز است.

۳-۳-۶-۱۳- تأمین حداقل یک واحد پارکینگ در سطح اشغال مجاز الزامی است. در صورتی که مجموع زیربنای طبقات فوقانی (واحد دوبلکس) بیش از ۲۰۰ مترمربع شود تأمین دو واحد پارکینگ الزامی خواهد بود.

۳-۳-۶-۱۴- طراحی و اجرای فضاهای جانبی علاوه بر سطح پارکینگ‌ها و راه‌پله در طبقه پیلوت، حداکثر به میزان ۳۰٪ کل زیربنای پیلوت مجاز است و نحوه استقرار آن‌ها باید به گونه‌ای باشد که کریدور کوران هوا در کل طول شمالی - جنوبی پیلوت وجود داشته باشد.

۳-۳-۶-۱۵- در قطعات شمالی احداث فضاهای جانبی با اجرای دیوار در ضلع جنوبی پیلوت غیرمجاز است.

۳-۳-۶-۱۶- در قطعات جنوب احداث فضاهای جانبی با اجرای دیوار در ضلع شمالی پیلوت غیرمجاز است.

۳-۳-۶-۱۷- اجرای همزمان ضوابط فوق الزامی است. به نحوی که اجرای هر یک نباید منجر به نقض دیگری گردد.

۳-۴- استفاده‌های تجاری - خدماتی (انتفاعی و غیر انتفاعی)

۳-۴-۱- موارد استفاده از زمین تجاری

کاربری اصلی این اراضی تجاری است، اما به آن جهت که کاربری تجاری در همجواری خود نیاز به فضاهای خدماتی دیگری نیز دارد، لذا به غیر از کاربری تجاری، احداث عملکردهای مشخص دیگری نیز (تحت عنوان استفاده های مشروط) در این حوزه مجاز است.

اراضی این حوزه قابل تفکیک به تجاری های محله ای، ناحیه ای و شهری می باشد.

۳-۴-۱-۱- استفاده‌های مجاز

- رده محله‌ای (خرید روزانه): استقرار کلیه فعالیت های تجاری که مراجعه مردم به آنها روزمره است مجاز شمرده می شود. فعالیتهای تجاری در مقیاس محله عمدتاً بصورت واحد مغازه ای و مجموعه تجاری مرکز محله متشکل از چند واحد مغازه ای احداث می گردند.

خدمات روزانه که شامل این دسته‌بندی می گردند به شرح زیر است:

- نانوائی، نان فانتزی، لبنیات فروشی، میوه و سبزی فروشی، گوشت فروشی، خوارو بار فروشی، بقالی، مرغ و ماهی فروشی، اغذیه و نوشابه فروشی، تعمیر کفش، کلاس‌های آموزشی هنری، تعمیرات لوازم خانگی، آرایشگاه، روزنامه فروشی، و واحدهای کوچک تولید و عرضه که حکم تجاری داشته و هیچگونه مزاحمتی برای واحدهای هم جوار نداشته باشد و عملکردهای مشابه به تشخیص شهرداری.

- رده ناحیه‌ای (خرید هفتگی): استقرار فعالیت های تجاری در حد ناحیه و تامین نیازهای هفتگی به استثنای واحدهای خدمات مرتبط با اتومبیل مجاز است.

- خدماتی که شامل این دسته‌بندی می گردد به شرح زیر است:

- تعمیرات وسایل خانگی، سیم کشی و الکتریکی، لوله کشی، شیشه بری، تعویض روغن اتومبیل (با رعایت مسائل زیست محیطی)، تنظیم موتور، باطری سازی، داروخانه، گل فروشی، خرازی، عطاری، فروشگاه وسایل آشپزی، لباسشویی، فروشگاه مواد نفتی، فروشگاه وسایل گاز و کولر، سوپر مارکت، قنادی، شیرینی فروشی، آجیل فروشی، آرایشگاه مردانه، فروشگاه تعاونی مصرف شهر و روستا، کتاب فروشی و نوشت افزار، آپاراتی، مرغ و تخم مرغ و ماهی فروشی، کبابی، حمام، حوله و دکمه فروشی، آموزشگاه‌های هنری و فرهنگی، بنگاه‌های معاملات ملکی و اتومبیل، مطب پزشکان، آزمایشگاه، عکاسی، محضر، کیوسک تلفن‌های راه دور، شعبه‌های پست، شعب بانک‌ها و واحدهای کوچک تولید و عرضه که حکم تجاری داشته و هیچگونه مزاحمتی برای واحدهای همجوار نداشته باشد و عملکردهای مشابه به تشخیص شهرداری.

- رده شهری: استقرار فعالیت های تجاری در حد شهر و نیازهای حوزه نفوذ به استثنای واحدهای خدمات مرتبط با اتومبیل مجاز است.

- فعالیت‌های واحدهای خرید تا رده شهری شامل سوپر مارکت، فروشگاه های تعاونی مصرف شهر و روستا، فروشگاه های بزرگ، بنگاه‌های معاملات املاک و اتومبیل، فروشگاه های لوازم خانگی و لوازم صوتی و تصویری، مبل فروشی، شرکتهای بازرگانی و تجاری، موسسات تجاری و ادارات و صادرات کالا، نمایندگی موسسات تجاری خارجی، داروخانه، کلینیک پزشکان، دراگ استور، ورزشگاه خصوصی، آموزشگاه رانندگی و مانند آن، کارگاه و واحدهای تولیدی کوچک غیر مزاحم (از نظر صدا، بو، منظر، لرزش و فاضلاب) می باشد.

۳-۴-۱-۲- استفاده‌های مشروط

تجاری رده ناحیه ای و شهری: فعالیت های تجاری و بازرگانی، شعب بعضی سازمان های دولتی و وابسته به دولت (مانند شهرداری)، دفاتر کار، شرکت های بیمه و خصوصی، دفاتر مهندسی و حقوقی، شعب بانک ها و.... میتوانند به شرط رعایت کلیه ضوابط و مقررات مربوط به سهولت دسترسی پیاده و حمل بار، برخورداری از سیستم حمل و نقل عمومی، عدم مزاحمت ناشی از حرکت سریع اتومبیل های شخصی و آلودگی برای بافت های همجوار در این حوزه قرار گیرند.

۳-۴-۱-۳- استفاده های غیر مجاز

حوزه تجاری صرفاً برای کاربری تجاری و استفاده های مجاز و مشروط یاد شده در نظر گرفته شده است و هر نوع استفاده دیگر از این اراضی غیرمجاز است.

۳-۴-۲- تجاری محله‌ای:

برای ایجاد رفاه بیشتر اهالی در بافت‌های مسکونی و دسترسی آسان به مایحتاج روزانه زندگی در فواصل مناسب در هر محله با توجه به نیاز و سرانه موردنظر فضاهایی در طرح جامع در نظر گرفته شده است. لذا استفاده از این مناطق با توجه به ضوابط ذیل مجاز می‌باشد.

- موقعیت: احداث واحدهای تجاری محله‌ای فقط در مرکز محلات و در بر معابر محله‌ای مجاز است.
- حداکثر تراکم ساختمانی ۸۰ درصد مساحت زمین در دو طبقه مجاز است.
- حداکثر سطح اشغال در طبقه همکف ۴۰ درصد مساحت زمین می‌باشد.
- حداقل مساحت واحدهای تجاری ۲۰ مترمربع می‌باشد.

تبصره: سطح واحدهایی از قبیل نانویی و موارد مشابه از تعریف فوق مجزا و بر اساس ضوابط صنف مربوطه در شهرستان چابهار و یا کنارک می‌باشد.

تبصره ۱: کلیه اراضی تجاری محله‌ای به صورت یکپارچه و یک پروژه طراحی می‌گردد. واگذاری تک پلاک مجاز نمی‌باشد.

تبصره ۲: تغییر در ضوابط و مقررات فوق با توجه به طرح آماده‌سازی مصوب امکان‌پذیر می‌باشد.

۳-۴-۳- تجاری ناحیه‌ای:

این گونه مراکز تجاری، محل‌هایی هستند که حدوداً جزء خریدهای روزانه نیستند، لیکن اصطلاحاً به طور هفتگی احتیاجات اهالی را برآورده می‌نمایند و در راسته‌های پیش‌بینی شده در طرح جامع برحسب ضرورت و با توجه به سرانه موردنیاز برای هر ناحیه پیشنهاد گردیده است. لذا با رعایت ضوابط ذیل و پس از دریافت عوارض متعلقه قانونی اجازه احداث بنا صادر می‌گردد.

- حداکثر سطح اشغال در طبقه همکف ۴۰ درصد مساحت زمین
- حداکثر تراکم ساختمانی ۸۰ درصد مساحت زمین در دو طبقه
- حداقل پارکینگ مورد لزوم به ازاء هر واحد تجاری ۱ واحد پارکینگ
- حداقل مساحت واحدهای تجاری ۳۵ مترمربع می‌باشد.

تبصره: سطح واحدهایی از قبیل لباسشویی و موارد مشابه از تعریف فوق مجزا و بر اساس ضوابط صنف مربوطه در شهرستان چابهار و یا کنارک می باشد.

تبصره ۱: کلیه اراضی تجاری ناحیه ای به صورت یک طرح واحد بایستی طراحی گردد.

تبصره ۲: هرگونه تغییر در ضوابط و مقررات فوق بر اساس طرح آماده سازی مصوب بلامانع است.

۳-۴-۴- تجاری شهری

احداث این گونه واحدها در حاشیه محورهای اصلی شهر و مراکز سه گانه شهری منطبق بر طرح جامع با توجه به ضوابط ذیل مجاز می باشد:

- حداکثر سطح زیربنا ۷۰ درصد کل مساحت زمین و با رعایت فضای باز تجاری در هر محور (هرگونه احداث توده ساختمانی در هر محور ممنوع است)
- حداقل مساحت یک واحد تجاری در مجموعه ها ۲۰ مترمربع و در واحدهای شهری ۶۰ مترمربع است.
- حداکثر ارتفاع مجاز بر اساس طرح مشخص می شود.
- به ازاء هر واحد تجاری سطحی برای دو پارکینگ باید پیش بینی شود.
- خدماتی که شامل این دسته بندی می گردد شامل کلیه تجاری های شهری به جز واحدهای مزاحم و نیمه مزاحم شهری (به تشخیص مراجع ذیصلاح) می باشد.

۳-۴-۵- خدمات مختلط شهری (تجاری - خدماتی - مسکونی)

- کلیه استفاده های مجاز در کد مسکونی مجاور
- حداکثر سطح اشغال برای استفاده تجاری ۷۰ درصد مساحت زمین و با رعایت فضای باز مجموعه در هر محور (هرگونه احداث توده ساختمانی در هر محور ممنوع است)
- حداکثر تراکم ساختمانی مجاز برابر است با ۳۰٪ بیشتر از تراکم ساختمانی مجاز کاربری مسکونی محدوده موردنظر و با رعایت کلیه ضوابط کد مسکونی مربوطه.

تبصره ۱: در پلاک های شمالی بلوار ساحلی ساخت و ساز به صورت ناپیوسته و منفصل بوده و فاصله ساخت و ساز از حد شرقی و غربی پلاک حداقل ۴ متر می باشد. در مورد پلاک هایی که ارتفاع آنها بیش از ۲۰ متر می باشد فاصله تا بر شرقی و غربی پلاک حداقل به نسبت ۱ به ۵ رعایت گردد.

تبصره ۲: در تمامی حالات احداث کاربری تجاری - خدماتی از طبقات پائین به بالا مجاز می باشد و کاربری مسکونی صرفاً در طبقات بالاتر از تجاری - خدماتی مجاز است.

- حداقل مساحت یک واحد تجاری شهری ۶۰ مترمربع و معادل حداقل دهانه (عرض) ۶ متر و حداقل عمق ۱۰ متر می باشد.
- حداکثر ارتفاع مجاز تابع کد مسکونی مجاور می باشد.
- ارتفاع مفید طبقه همکف برای واحدهای منفرد حداقل ۳/۵ و حداکثر ۴/۵ متر می باشد.
- احداث پارکینگ به شرح زیر می باشد.

معیار پارکینگ	حداقل پارکینگ مورد نیاز
تا ۶۰ مترمربع سطح ساختمانی	۴ واحد
تا ۸۰ مترمربع سطح ساختمانی	۵ واحد
تا ۱۰۰ مترمربع سطح ساختمانی	۶ واحد
تا ۱۲۰ مترمربع سطح ساختمانی	۷ واحد
به ازاء هر ۳۰ مترمربع بیشتر از ۱۲۰ مترمربع	۱ واحد اضافه می شود

- احداث پارکینگ عمومی در بدنه و عمق محوره‌های فوق‌الذکر مجاز است.
- خدماتی که شامل این دسته‌بندی می‌گردد تمام عملکردهای تجاری شهری و خدمات سازگار با مجموعه به شرح جداول شماره یک و دو تعاریف کاربری‌های شهری و عملکردهای مجاز به تفکیک سطوح تقسیمات شهری مصوبه مورخ ۸۹/۴/۱۰ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران (پیوست شماره ۵) می‌باشد.
- احداث مجتمع تجاری - مسکونی با شرایط ذیل مجاز می‌باشد.
 - سطح اشغال، تراکم ساختمانی و تعداد طبقات و ارتفاع تابع کد خدمات مختلط شهری (تجاری - خدماتی - مسکونی) می‌باشد.
 - حداقل مساحت هر واحد تجاری در مجموعه‌های تجاری در بر معابر و ساختمان‌های جدیدالاحداث تابع ضوابط نوع تجاری مربوطه می‌باشد.
 - احداث واحدهای تجاری و خدمات جنبی آن از طبقات پایین به بالا مجاز می‌باشد و احداث واحدهای مسکونی در طبقات بالاتر از واحدهای تجاری - خدماتی بدون اختلاط با هیچ‌گونه عملکرد دیگری مشروط به ایجاد دسترسی مستقل و نیز عدم ارتباط طبقات مسکونی با غیرمسکونی مجاز خواهد بود.
- تبصره ۵:** تحت هر شرایط ایجاد واحدهای مسکونی و غیرمسکونی در یک طبقه ممنوع است.
 - ارتفاع مفید طبقه همکف در مجموعه تجاری حداقل ۳/۵ و حداکثر ۶ متر می‌باشد.
 - ارتفاع مفید طبقات مسکونی تابع ضوابط کد مسکونی مجاور می‌باشد.
 - حداکثر سطح زیرزمین معادل سطح طبقه همکف می‌باشد.

۵-۳- استفاده‌های خدماتی

استفاده‌های خدماتی در شهر جدید تیس از محله شروع و پس از آن ناحیه و در آخرین مرحله به شهر ختم می‌گردد. ضوابط مربوط به هر یک از کاربریها منطبق بر صورتجلسه مورخ ۸۹/۴/۱۰ موضوع تدقیق تعاریف و مفاهیم کاربریهای شهری و تعیین سرانه آنها که به تایید و تصویب شورایعالی شهرسازی و معماری ایران رسیده است، ارائه می‌گردد.

۵-۳-۱- منطقه آموزش تحقیقات و فناوری

• موارد استفاده از زمین:

- کاربری آموزش عالی به احداث واحدهای مختلف آموزشی بالاتر از سطح متوسطه اختصاص دارد.

▪ مجاز

- استفاده از این اراضی صرفاً برای کاربری آموزش تحقیقات و فناوری مجاز است.

▪ مشروط (که نیاز به کسب مجوزهای خاص از مراجع معین دارد)

- گسترش آموزش عالی (مصوبات شورای انقلاب فرهنگی) مجاز است.

▪ ممنوع

- این اراضی صرفاً برای کاربری آموزش تحقیقات و فناوری در نظر گرفته شده است و هر نوع استفاده دیگر از این اراضی غیر مجاز است.

▪ ضوابط مربوط به تفکیک زمین:

- حداقل تفکیک کاربری آموزش عالی بر مبنای نقشه کاربری اراضی پیشنهادی طرح انجام می‌شود و مساحت حداقل تفکیک از ۴۵۰۰ متر مربع کمتر نباشد.

تبصره: سطح مورد نیاز اینگونه کاربریها براساس آئین نامه تحقیقاتی تدقیق مفاهیم و تعاریف کاربریها مصوب شورایعالی شهرسازی و براساس تعداد دانشجوی تعیین شده مراجعه ذیربط مشخص می‌گردد.

▪ ضوابط مربوط به احداث ساختمان :

- حداکثر سطح اشغال مجاز ساختمانی برای مراکز آموزش عالی و تحقیقاتی ۴۰ درصد است.

- حداکثر تراکم مجاز ساختمانی مراکز آموزش عالی و تحقیقاتی، ۱۶۰ در صد می باشد و حداکثر تعداد طبقات برابر با ۴ طبقه است.

- حداکثر سطح اشغال مجاز برای احداث خوابگاه دانشجویی در عرصه و منفک از فضای آموزشی ۵۰ درصد، حداکثر تراکم مجاز ساختمانی نیز ۱۵۰ درصد و در سه طبقه می باشد.

- شکل ساختمان در قطعه زمین وابسته به نحوه هماهنگی آن با ساختمان‌های اراضی همجوار می‌باشد.

- واحدهای آموزشی نباید به واحدهای مسکونی مجاور اشراف داشته باشند.

- به ازای هر یک کلاس، تامین ۱/۵ واحد پارکینگ ضروری است.

- به ازای هر ۱۰۰ متر مربع زیر بنا خوابگاه دانشجویی، پیش بینی یک واحد پارکینگ لازم است.

- شرایط بهره گیری از نور و تهویه طبیعی و مستقیم برای فضاهای اصلی و کلاس ها باید تامین شود. استفاده از حیاط های مرکزی (با ابعاد حداقل ۱۵×۱۵) برای تامین نور و تهویه کلاس ها مجاز می باشد.

- دسترسی به بام نباید برای دانشجویان امکانپذیر باشد.

- رعایت موارد ایمنی و اخذ تاییدیه سازمان آتش نشانی برای احداث بنا لازم است.

- رعایت ضوابط و مقررات دستگاههای ذیربط لازم و الاجرا می باشد و در صورت مغایرت با ضوابط فوق الذکر می بایست موضوع در جلسات کمیسیون های مربوطه مطرح گردد.

۳-۵-۲- منطقه آموزشی

• موارد استفاده از زمین:

به اراضی اختصاص یافته برای فعالیت های آموزشی رسمی و عمومی تحت مدیریت وزارتخانه های آموزشی و پرورش و کار و امور اجتماعی گفته می شود.

▪ مجاز

این نوع کاربری در سطح محله در قالب مهد کودک، آمادگی، ابتدائی و در سطح ناحیه دبیرستان (نوبت اول و دوم) و در سطح منطقه هنرستان و سایر مراکز فنی و حرفه ای می باشد. استفاده از اراضی آموزشی به منظور احداث واحدهای آموزشی با رعایت سایر ضوابط و مقررات ساختمانی انجام خواهد شد. احداث زمین های ورزشی مربوط به آموزش و پرورش در این اراضی بلامانع است. همچنین احداث واحدهای آموزشی در این کاربری در چارچوب ضوابط " سازمان نوسازی توسعه و تجهیز مدارس " و مصوبات شورایعالی شهرسازی و معماری مجاز می باشد.

▪ مشروط (که نیاز به کسب مجوزهای خاص از مراجع معین دارد)

در این اراضی می توان خوابگاه دانش آموزی و سایر تأسیسات و تجهیزات را مشروط به تأیید آموزش و پرورش احداث نمود.

▪ ممنوع

احداث سایر کاربری ها و فعالیت ها در این کاربری ممنوع است.

• ضوابط مربوط به تفکیک زمین:

زمین پیشنهادی برای مدارس ابتدایی و متوسطه شهری (نوبت اول و دوم) به شرح جداول ذیل می باشد.

جدول محاسبه سطوح موردنیاز مدارس ابتدایی شهری دوره اول و دوم مدارس ترکیبی شهرهای درجه یک و دو

توضیحات	مدارس ترکیبی			مدارس تک دوره‌ای (سه ساله دوم)			مدارس تک دوره‌ای (سه ساله اول)			نوع مدرسه		
	۱۸ کلاس	۱۲ کلاس	۶ کلاس	۱۵ کلاس	۱۲ کلاس	۹ کلاس	۶ کلاس	۱۵ کلاس	۱۲ کلاس	۹ کلاس	۶ کلاس	تعداد کلاس
	۵۴۰	۳۶۰	۱۸۰	۴۵۰	۳۶۰	۲۷۰	۱۸۰	۴۵۰	۳۶۰	۲۷۰	۱۸۰	حداکثر تعداد دانش آموزان
	مساحت m ²	مساحت m ²	مساحت m ²	مساحت m ²	مساحت m ²	مساحت m ²	مساحت m ²	مساحت m ²	مساحت m ²	مساحت m ²	مساحت m ²	مشخصات فضا
-	۱۰۸۱/۲۶	۷۸۰/۴	۴۷۹/۲	۹۸۸	۸۰۹/۲	۶۵۱/۴	۴۹۳/۶	۸۹۰	۷۲۵/۶	۵۸۲/۲	۴۳۸/۸	جمع کل محوطه باز
	۱۳۰۶/۸	۱۴۰۲/۷۵	۹۱۷/۸۷	۱۱۵۲/۷۷	۱۴۳۲/۳۴	۱۱۶۵/۶۸	۹۳۹/۵	۱۴۹۴/۱۳	۱۲۹۳/۱۱	۱۰۳۸/۱۱	۸۲۹/۲۹	سطح اشغال کل
	۲۶۱۳/۶	۲۸۰۵/۵	۱۸۳۵/۷۴	۲۳۰۵/۵۴	۲۸۶۴/۶۸	۲۳۳۱/۳۶	۱۸۷۹	۲۹۸۸/۲۶	۲۵۸۶/۲۲	۲۰۷۶/۲۲	۱۶۵۸/۵۸	زمین مورد نیاز
	۴/۸۴	۷/۸	۱۰/۲	۵/۱۳	۷/۹۶	۸/۶۴	۱۰/۴۴	۶/۶۴	۷/۱۹	۷/۶۹	۹/۲۲	سرانه زمین
	۱۳۰۶/۸	۱۴۰۲/۷۵	۹۱۷/۸۷	۱۶۴۲/۱۶	۱۴۳۲/۳۴	۱۱۶۵/۶۸	۹۳۹/۵	۱۴۹۴/۱۳	۱۲۹۳/۱۱	۱۰۳۸/۱۱	۸۲۹/۲۹	سطح اشغال کل
	۳۲۶۷	۳۵۰۶/۸۸	۲۲۹۴/۶۸	۴۱۰۵/۴	۳۵۸۰/۸۵	۲۹۱۴/۲	۲۳۴۸/۷۵	۳۷۳۵/۳۳	۳۲۳۲/۷۸	۲۵۹۵/۲۸	۲۰۷۳/۲۳	زمین مورد نیاز
	۶/۰۵	۹/۷۵	۱۲/۷۵	۹/۱۲	۹/۹۵	۱۰/۸	۱۳/۰۵	۸/۳	۸/۹۸	۹/۶۲	۱۱/۵۲	سرانه زمین

* رعایت مصوبات شورای عالی معماری و شهرسازی در انتخاب زمین مدارس در شهرهای درجه یک و دو الزامی است.

* حداکثر سطح شمال برای شهرهای درجه یک ۵۰ درصد و شهرهای درجه دو ۴۰ درصد می‌باشد.

* حداقل ابعاد زمین موردنیاز جهت احداث مدارس و فضاهای آموزشی، تربیتی و ورزشی، برابر است با حداکثر مساحت به دست آمده از فرمول‌های ذیل:

$$۱- \text{مجموع کل محوطه باز} + \text{سطح اشغال کل} = \text{مساحت زمین مورد نیاز}$$

$$۲- ۲ \times \text{سطح اشغال کل} = \text{مساحت زمین موردنیاز در شهرهای درجه یک}$$

$$۲/۵ \text{ سطح اشغال کل} = \text{مساحت زمین موردنیاز در شهرهای درجه دو}$$

* برای مدارس که سالن‌های ورزشی در محوطه جانمایی و طراحی می‌گردد، سطح آن به زیربنای سطح اشغال کل افزوده می‌شود.

* حداقل زمین در مناطق گرم و مرطوب ۱۰ درصد و مناطق معتدل و بارانی ۵ درصد بیش‌تر از وسعت زمین‌های دیگر مناطق می‌باشد.

* توصیه می‌شود حداقل نسبت عرض به طول زمین ۱ به ۲/۵ در نظر گرفته شود.

جدول محاسبه سطح موردنیاز مدارس متوسطه شهری دوره اول و دوم مدارس ترکیبی شهرهای درجه یک و دو

ضابطه شماره ۶۹۷ امور نظام فنی و اجرایی

نوع مدرسه	مدارس تک دوره‌ای (سه ساله اول)												مدارس تک دوره‌ای (سه ساله دوم)						مدارس ترکیبی		
	تعداد کلاس												حداکثر تعداد دانش‌آموزان			مشخصات فضا					
	۳کلاس (روستایی)	۶کلاس	۹کلاس	۱۲کلاس	۱۵کلاس	۱۸کلاس	۲۷کلاس	۳۶کلاس	۴۵کلاس	۵۴کلاس	۶۳کلاس	۷۲کلاس	مساحت m ²	مساحت m ²	مساحت m ²						
جمع کل محوطه باز	۳۱۷	۷۵۳	۹۱۸	۱۰۸۳	۱۲۶۹	۱۰۱۰/۸	۱۱۹۰/۲	۱۳۶۹/۶	۱۵۷۰	۹۹۶/۴	۱۳۴۰/۸	۱۶۸۵/۲	۳۱۷	۷۵۳	۹۱۸						
	۹۰۴/۸۷	۹۹۰/۹۳	۱۲۳۸/۵۶	۱۱۶۳/۲۳	۱۳۵۹/۲۲	۹۷۹/۳۹	۱۲۳۵/۸۵	۱۲۰۵/۹۲	۱۴۳۷/۴۱	۱۰۲۷/۵۵	۱۲۲۵/۶۸	۱۵۶۶/۶۶	۹۰۴/۸۷	۹۹۰/۹۳	۱۲۳۸/۵۶						
	۱۲۳۸/۸۷	۱۲۳۸/۸۷	۱۲۳۸/۸۷	۱۲۳۸/۸۷	۱۲۳۸/۸۷	۱۲۳۸/۸۷	۱۲۳۸/۸۷	۱۲۳۸/۸۷	۱۲۳۸/۸۷	۱۲۳۸/۸۷	۱۲۳۸/۸۷	۱۲۳۸/۸۷	۱۲۳۸/۸۷	۱۲۳۸/۸۷	۱۲۳۸/۸۷						
	۱۶/۹۷	۱۶/۹۷	۱۶/۹۷	۱۶/۹۷	۱۶/۹۷	۱۶/۹۷	۱۶/۹۷	۱۶/۹۷	۱۶/۹۷	۱۶/۹۷	۱۶/۹۷	۱۶/۹۷	۱۶/۹۷	۱۶/۹۷	۱۶/۹۷						
جمع کل محوطه باز	۳۱۷	۷۵۳	۹۱۸	۱۰۸۳	۱۲۶۹	۱۰۱۰/۸	۱۱۹۰/۲	۱۳۶۹/۶	۱۵۷۰	۹۹۶/۴	۱۳۴۰/۸	۱۶۸۵/۲	۳۱۷	۷۵۳	۹۱۸						
	۹۰۴/۸۷	۹۹۰/۹۳	۱۲۳۸/۵۶	۱۱۶۳/۲۳	۱۳۵۹/۲۲	۹۷۹/۳۹	۱۲۳۵/۸۵	۱۲۰۵/۹۲	۱۴۳۷/۴۱	۱۰۲۷/۵۵	۱۲۲۵/۶۸	۱۵۶۶/۶۶	۹۰۴/۸۷	۹۹۰/۹۳	۱۲۳۸/۵۶						
	۱۲۳۸/۸۷	۱۲۳۸/۸۷	۱۲۳۸/۸۷	۱۲۳۸/۸۷	۱۲۳۸/۸۷	۱۲۳۸/۸۷	۱۲۳۸/۸۷	۱۲۳۸/۸۷	۱۲۳۸/۸۷	۱۲۳۸/۸۷	۱۲۳۸/۸۷	۱۲۳۸/۸۷	۱۲۳۸/۸۷	۱۲۳۸/۸۷	۱۲۳۸/۸۷						
	۱۶/۹۷	۱۶/۹۷	۱۶/۹۷	۱۶/۹۷	۱۶/۹۷	۱۶/۹۷	۱۶/۹۷	۱۶/۹۷	۱۶/۹۷	۱۶/۹۷	۱۶/۹۷	۱۶/۹۷	۱۶/۹۷	۱۶/۹۷	۱۶/۹۷						

* رعایت مصوبات شورای عالی معماری و شهرسازی در انتخاب زمین مدارس در شهرهای درجه یک و دو الزامی است.

* حداکثر سطح شمال برای شهرهای درجه یک ۵۰ درصد و شهرهای درجه دو ۴۰ درصد می‌باشد.

* حداقل ابعاد زمین موردنیاز جهت احداث مدارس و فضاهای آموزشی، تربیتی و ورزشی، برابر است با حداکثر مساحت به دست آمده از فرمول‌های ذیل:

$$۱- \text{مجموع کل محوطه باز} + \text{سطح اشغال کل} = \text{مساحت زمین مورد نیاز}$$

$$۲- ۲ \times \text{سطح اشغال کل} = \text{مساحت زمین موردنیاز در شهرهای درجه یک}$$

$$۲/۵ \times \text{سطح اشغال کل} = \text{مساحت زمین موردنیاز در شهرهای درجه دو}$$

* برای مدرسی که سالن‌های ورزشی در محوطه جانمایی و طراحی می‌گردد، سطح آن به زیربنای سطح اشغال کل افزوده می‌شود.

* حداقل زمین در مناطق گرم و مرطوب ۱۰ درصد و مناطق معتدل و بارانی ۵ درصد بیش‌تر از وسعت زمین‌های دیگر مناطق می‌باشد.

* توصیه می‌شود حداقل نسبت عرض به طول زمین ۱ به ۲/۵ در نظر گرفته شود.

- تامین دسترسی کودکان، مهدکودک و دبستان از معابر بن بست یا معابر دارای عرض کمتر از ۱۰ متر و همچنین خیابان‌های با عرض بیش‌تر از ۲۰ متر ممنوع است.

- تامین دسترسی دبیرستان‌ها (نوبت اول و دوم) از معابر بن بست و معابر دارای عرض کمتر از ۱۲ متر و بیش‌تر از ۲۴ متر ممنوع است.

• ضوابط مربوط به احداث ساختمان :

- ضوابط مربوط به سطح اشغال، تراکم ساختمانی، ارتفاع و تعداد طبقات در جدول ضوابط کاربریهای خدماتی (شماره ۱۴) درج گردیده و کلیه پروانه های صادره در حوزه کاربری آموزشی می بایست مطابق جدول مذکور صادر گردد.
- شکل ساختمان در قطعه زمین وابسته به نحوه هماهنگی با ساختمان های اراضی همجوار می باشد.
- معیار تامین پارکینگ، تعداد کلاس درس و نوع واحد آموزشی می باشد که در جدول تامین پارکینگ به آن اشاره شده است. لذا تامین پارکینگ در داخل محوطه مجاز می باشد.
- جهت تامین نیاز پارکینگ سایر مراجعین در معابر پیرامون فضای آموزشی پیش بینی فضای پارکینگ عمومی الزامی است.
- سطح حیاط یکپارچه اصلی نباید از ۵۰ درصد سطح محوطه کمتر باشد.
- حداقل ۲۵ درصد کل عرصه آموزشگاه ها به درختکاری اختصاص یابد.
- شرایط بهره گیری از نور و تهویه طبیعی و مستقیم برای فضاهای اصلی و کلاس ها باید تامین شود. استفاده از حیاط های مرکزی (با ابعاد حداقل ۱۰×۱۰) برای تامین نور و تهویه کلاس ها مجاز می باشد.
- ارتفاع مفید هر طبقه حداقل ۳ متر و حداکثر ۳/۶ متر است. این ارتفاع در سالن اجتماعات، فضاهای سرپوشیده ورزشی و کارگاه ها و آزمایشگاه ها با توجه به نیاز طرح محدودیت ندارد.
- دسترسی به بام نباید برای دانش آموزان امکانپذیر باشد.
- نحوه احداث بنا در این اراضی، تابع ضوابط و مقررات آموزش و پرورش و سازمان تجهیز و نوسازی مدارس می باشد و در صورت مغایرت با ضوابط فوق الذکر می بایست موضوع در جلسات کمیسیون های مربوطه مطرح گردد.
- رعایت موارد ایمنی و اخذ تاییدیه سازمان آتش نشانی برای احداث بنا لازم است.

۳-۵-۳- منطقه اداری و انتظامی

• موارد استفاده از زمین:

▪ مجاز

در مقیاس ناحیه ای مشتمل بر شهرداری نواحی و شوراهای حل اختلاف، در مقیاس منطقه ای مشتمل بر مجتمع های قضایی، ادارات آب و برق، گاز، مخابرات، آموزش و پرورش، راهنمایی و رانندگی، تأمین اجتماعی، پست، ثبت احوال، ثبت اسناد، امور اقتصادی و مالیاتی، راهنمایی و رانندگی، کلانتری، آگاهی و پایگاه های بسیج و در مقیاس شهری وزارتخانه ها و سازمان های مستقل دولتی، ادارات کل و شرکت های وابسته به وزارتخانه ها و سازمان های مستقل دولتی و نهادهای عمومی غیردولتی، ستاد نیروهای نظامی و انتظامی، و سایر مراکز انتظامی، سفارتخانه ها، کنسولگری ها و سازمان های بین المللی، شهرداری و شورای اسلامی شهر، دادگستری و زندان های موجود و مراکز بازپروری و کانون های اصلاح و تربیت و سرپرستی بانک ها و..... می باشد

▪ مشروط (که نیاز به کسب مجوزهای خاص از مراجع معین دارد)

ایجاد عملکرد و ابنیه مربوط به کاربری فوق بر اساس قوانین و مقررات مربوط به آن دستگاه مشروط به نداشتن دسترسی مجزا و غیرقابل تفکیک از کل عرصه می باشد .

▪ ممنوع

حوزه اداری صرفاً برای کاربری اداری و انتظامی و استفاده‌های مجاز و مشروط یادشده در نظر گرفته شده است و هر نوع استفاده دیگر از این اراضی غیرمجاز است.

• ضوابط مربوط به تفکیک زمین:

- حداقل تفکیک زمین در کاربری اداری در مراکز ناحیه‌ای ۱۰۰۰ مترمربع است.
- حداقل تفکیک زمین در کاربری اداری در مراکز منطقه ای ۱۵۰۰ مترمربع است.
- حداقل تفکیک زمین در کاربری اداری در رده شهری ۲۵۰۰ مترمربع تعیین می‌گردد.

• ضوابط مربوط به احداث ساختمان :

- ضوابط مربوط به سطح اشغال، تراکم ساختمانی، ارتفاع و تعداد طبقات در جدول (شماره ۱۴) ضوابط کاربریهای خدماتی درج گردیده و کلیه پروانه های صادره در حوزه کاربری اداری و انتظامی می بایست مطابق جدول مذکور صادر گردد.
- ارتفاع مفید واحدهای اداری حداقل ۳ متر و حداکثر ۳/۶ متر است.
- محدودیت ارتفاع شامل سالن‌های اجتماعات و عملکردهای مشابه نمی‌باشد.
- در ساختمان‌های منفرد، هرگاه ارتفاع فضای هال ورودی یا فضای مشترک اصلی از یک طبقه بیش تر باشد، سطح این فضا فقط یک بار در سطح زیربنا محاسبه می‌گردد.
- به ازای هر ۲۰۰ مترمربع زیربنای اداری باید حداقل یک زوج سرویس بهداشتی(زنانه و مردانه) با تهویه مناسب تأمین گردد.
- تعداد پارکینگ مورد نیاز در کاربریهای اداری-انتظامی به ازای هر ۷۵ مترمربع زیر بنا ۲ واحد می باشد.
- فضای مورد نیاز برای وسایل حمل‌ونقل کارکنان(اتوبوس، مینی‌بوس و...) به‌غیر از سطوح اختصاص یافته به پارکینگ است و باید به‌صورت متناسب تأمین گردد.
- حداقل وسعت حیاط به‌صورت یکپارچه نباید از ۳۰ درصد مساحت زمین کمتر باشد.
- در صورت وجود حیاط داخلی، پاسیو یا فضای باز محصور، ابعاد آن فضا نباید از ۶ × ۶ متر کمتر باشد، در غیر این صورت سطح آن جزء زیربنا محسوب می‌شود.
- ضروری است امکان بهره‌گیری از نور و تهویه مستقیم در اتاق‌ها و فضاهای پرتردد پیش‌بینی شود.
- رعایت موارد ایمنی و اخذ تأییدیه سازمان آتش‌نشانی برای احداث بنا لازم است.
- بنا بر مصوبه مورخ ۶۳/۱۲/۲۳ شورای عالی شهرسازی و معماری، غیر از عملکردهای ستادی نظامی، استقرار همه عملکردهای نظامی در داخل محدوده شهر ممنوع می باشد .
- رعایت ضوابط و مقررات دستگاههای ذیربط لازم و الاجرا می باشد و در صورت مغایرت با ضوابط فوق الذکر می بایست موضوع در جلسات کمیسیون های مربوطه مطرح گردد.

۳-۵-۴- منطقه ورزشی

• موارد استفاده از زمین:

- کاربری ورزشی به تمامی عملکردهای ورزشی شامل زمین بازی، ورزشگاه شهری (استادیوم)، سالن سرپوشیده ورزشی، ورزشگاههای سنتی (زورخانه) و باشگاههای ورزشی (بدنسازی، تنیس روی میز و ...) اطلاق می شود.

تبصره ۱- ضوابط زیر مشمول احداث زورخانه (باشگاههای مربوط به ورزشهای باستانی) نمی گردد. در صورت عرضه تقاضا برای احداث زورخانه، ضوابط آن براساس شرایط محلی مشخص خواهد گردید.

تبصره ۲- باشگاههای ورزشی خصوصی که در میان فضاهای تجاری مستقر می گردد در پهنه کاربری تجاری ملحوظ گردیده است.

▪ مجاز

فعالیت های تفریحی و گذران اوقات فراغت، احداث انواع واحدهای ورزشی، احداث انواع زمین های ورزشی و استخر شنای روباز در اراضی این کاربری مجاز است. پیش بینی کلیه عملکردهای تفریحی برحسب سلسله مراتب خدمات شهری در اراضی با کاربری ورزشی با رعایت ضوابط مربوطه مجاز است.

▪ مشروط (که نیاز به کسب مجوزهای خاص از مراجع معین دارد)

استقرار عملکردهای تفریحی در فضای سبز، با رعایت سلسله مراتب شهری مرتبط با آن، حداکثر در ۲۵ درصد سطح زمین و حداکثر تراکم مجاز ساختمانی ۲۵ درصد مجاز است.

احداث واحدهای تجاری و خدماتی مورد نیاز کاربری به میزان حداکثر ۱۰ درصد کل زیربنا در مجموعه های ورزشی بلامانع است.

اراضی ورزشی در سطح محلات روباز بوده و حداکثر ۱۰ درصد مساحت آنها را می توان به صورت فضاهای سرپوشیده استفاده کرد. اراضی اختصاص یافته به کاربری ورزشی تا زمان اجرای طرح ذخیره محسوب می شوند و در این مدت شهرداری مجاز است، از این اراضی به صورت زمین باز ورزشی و پارکینگ موقت و روباز استفاده کند.

▪ ممنوع

حوزه ورزشی تنها برای این کاربری و استفاده های مجاز و مشروط یادشده در نظر گرفته شده است و هر نوع استفاده دیگر از این اراضی غیرمجاز است.

• ضوابط مربوط به تفکیک زمین کاربریهای ورزشی:

- حداقل قطعه زمین تفکیکی کاربری ورزشی در مقیاس محله ای ۵۰۰ مترمربع است.
- حداقل قطعه زمین تفکیکی کاربری ورزشی در مقیاس ناحیه ای ۱۰۰۰ مترمربع است.
- حداقل قطعه زمین تفکیکی کاربری ورزشی در مقیاس شهری ۵۰۰۰ مترمربع است.

• ضوابط مربوط به احداث ساختمان کاربریهای ورزشی:

- ضوابط مربوط به سطح اشغال، تراکم ساختمانی، ارتفاع و تعداد طبقات در جدول ضوابط کاربریهای خدماتی درج گردیده و کلیه پروانه های صادره در حوزه کاربری ورزشی می بایست مطابق جدول مذکور صادر گردد.
- رعایت ضوابط و مقررات سازمان تربیت بدنی برای احداث فضاها و ساختمانهای ورزشی در رده های مختلف ورزشی (محله ای، ناحیه ای، شهری) الزامی است.
- رعایت استانداردها و معیارهای فدراسیون های ورزشی در احداث سالن های ورزشی الزامی است.
- حداکثر سطح اشغال ساختمانی مراکز سرپوشیده ۳۵ درصد سطح زمین است.
- حداکثر تراکم ساختمانی در کل طبقات مراکز ورزشی سرپوشیده ۷۰ درصد است.
- حداکثر تعداد طبقات در مراکز ورزشی سرپوشیده ۲ طبقه تعیین می گردد.
- حداکثر سطح اشغال مجاز بنا برای زمین های ورزشی و استخرهای شنای روباز ۱۰ درصد است.
- حداکثر تراکم ساختمانی رختکن و انبار در زمین های ورزشی روباز ۱۰ درصد است.
- احداث حصار به صورت نرده یا دیوار کوتاه یا شمشادکاری و نظایر آن برای کاربری ورزشی توصیه می گردد. ارتفاع دیوار زیر نرده نباید از ۸۰ سانتیمتر بیشتر باشد.
- نحوه استقرار ساختمان سرپوشیده و سالن در قطعه زمین آزاد بوده و می باید در هماهنگی با احجام و همجواری های پیرامون مطرح گردد.
- به جزء زمین های ورزشی، محوطه پارکینگ و دیگر مستحدثات وابسته، بقیه اراضی خالی این کاربری باید به فضای سبز و درختکاری اختصاص یابند.
- طرح محوطه ها و ساختمان های ورزشی - تفریحی باید از جهت تأثیر بر کاربری های اطراف به تأیید شهرداری برسد.
- رعایت موارد ایمنی و اخذ تأییدیه سازمان آتش نشانی برای احداث بنا لازم است.
- رعایت ضوابط و مقررات دستگاههای ذیربط لازم و الاجرا می باشد و در صورت مغایرت با ضوابط فوق الذکر می بایست موضوع در جلسات کمیسیون های مربوطه مطرح گردد.

• ضوابط مربوط به تأمین پارکینگ کاربریهای ورزشی:

- تأمین پارکینگ برای واحدهای ورزشی محله ای ضروری نیست.
- تأمین یک واحد پارکینگ به ازای هر ۷۵ مترمربع زیربنا در ساختمانهای ورزشی کوچک و استخر سرپوشیده ضروری است.
- تأمین ۲ واحد پارکینگ به ازای هر ۱۵۰ مترمربع زمین ورزشگاهها ضروری است.

۳-۵-۵- منطقه درمانی

• موارد استفاده از زمین:

- این اراضی به احداث مراکز درمانی (بیمارستان، درمانگاه، آزمایشگاه پزشکی، رادیولوژی، لابراتوار، دندانسازی، مجتمع‌های پزشکان، کلینیک، داروخانه، تزریقات و مطب و سایر عملکردهای مرتبط به امور درمانی از قبیل مراکز بهداشت خانواده، مراکز بهداشت محیط، مراکز مشاوره روانی، مراکز توانبخشی خاص آسیب‌دیدگان زلزله و...) اختصاص دارد.

▪ مجاز

- در مقیاس محله شامل مراکز بهداشت و تنظیم خانواده و درمانگاه‌ها، در مقیاس ناحیه شامل پلی کلینیک‌ها، در مقیاس منطقه شامل مراکز انتقال خون، بیمارستان‌های کمتر از ۶۴ تخت و مراکز اورژانس و در مقیاس شهر شامل بیمارستان‌های اصلی شهر، زایشگاه‌ها، تیمارستان‌ها، مراکز توانبخشی و مراکز نگهداری کودکان بی سرپرست و سالمندان، معلولان و جانبازان و درمانگاه‌های دامپزشکی

▪ مشروط (که نیاز به کسب مجوزهای خاص از مراجع معین دارد)

- هرگونه استفاده مشروط عملکردهای دیگر در حوزه درمانی - بهداشتی غیرمجاز است.

▪ ممنوع

- حوزه درمانی - بهداشتی صرفاً مختص کاربری‌های فوق الذکر بوده و هر نوع استفاده دیگر از این اراضی غیرمجاز است.

• ضوابط مربوط به تفکیک زمین:

- حداقل مساحت مجاز تفکیک برای عملکردهای درمانی به شرح زیر است:
- حداقل مساحت زمین برای احداث مراکز بهداشتی در رده محلات ۳۵۰ مترمربع است.
- حداقل مساحت زمین برای احداث مراکز درمانی در رده محلات ۶۰۰ مترمربع است.
- حداقل مساحت زمین برای احداث مراکز درمانی در رده نواحی ۱۲۰۰ مترمربع تعیین می‌گردد.
- حداقل مساحت زمین برای احداث کلینیک پزشکی ۱۰۰۰ مترمربع است.
- حداقل مساحت زمین برای احداث مراکز توانبخشی در رده نواحی ۱۰۰۰ مترمربع و در رده شهری ۵۰۰۰ مترمربع است.
- حداقل مساحت زمین برای احداث بیمارستان عمومی به همراه درمانگاه، واحد اورژانس، تأسیسات آزمایشگاهی و رادیولوژی و بخش زایمان در رده شهری ۱۰۰۰۰ مترمربع است.
- حداقل مساحت زمین بیمارستان به ازای هر تخت تابع ضوابط وزارت بهداشت، درمان و آموزش پزشکی می باشد.
- تأمین دسترسی کاربری‌های درمانی از بر خیابان‌های با عرض کمتر از ۱۲ متر و بیش‌تر از ۳۰ متر ممنوع است.

• ضوابط مربوط به احداث بنای کاربری درمانی:

- ضوابط مربوط به سطح اشغال، تراکم ساختمانی، ارتفاع و تعداد طبقات در جدول ضوابط کاربریهای خدماتی (جدول شماره ۱۴) درج گردیده و کلیه پروانه های صادره در حوزه کاربری درمانی می بایست مطابق جدول مذکور صادر گردد.
- رعایت ضوابط و مقررات وزارت بهداشت، درمان و آموزش پزشکی در تهیه نقشه های معماری و تأسیساتی بناهای درمانی الزامی است.
- نقشه های معماری و تأسیساتی مکانهای بهداشتی باید از طریق سازمان نظام مهندسی ساختمان تهیه و به تأیید شهرداری رسیده و درحین اجرا نیز نظارت مستمر شهرداری ضروری است.
- رعایت مقررات ملی ساختمان و موارد ایمنی و اخذ تأییدیه سازمان آتش نشانی برای احداث بنا لازم است.
- در بناهای درمانی استفاده از نور طبیعی برای اتاق های بستری، معاینه و فضاهای اداری و پرتردد اصلی الزامی است.
- حداقل ارتفاع مفید هر طبقه ۳ متر و حداکثر ۳/۶ متر است. سالن های اجتماعات و عملکردهای مشابه مشمول این محدودیت نمی شود.
- در صورت وجود حیاط داخلی، پاسیو یا فضای باز محصور، حداقل عرض آن فضا نباید از ۶ متر کمتر باشد، در غیر این صورت سطح فضا جزء زیربنا محسوب می شود.
- تعداد پارکینگ مورد نیاز طبق جدول تامین پارکینگ ها (جدول شماره ۲۵) می باشد.
- رعایت ضوابط و مقررات دستگاههای ذیربط لازم و الاجرا می باشد و در صورت مغایرت با ضوابط فوق الذکر می بایست موضوع در جلسات کمیسیون های مربوطه مطرح گردد.

۳-۵-۶- منطقه فرهنگی - هنری

• موارد استفاده از زمین:

احداث کاربری فرهنگی - هنری در اراضی مشخص شده در نقشه کاربری اراضی پیشنهادی طرح و در پارکها با رعایت ضوابط و مقررات زیر مجاز است.

▪ مجاز

احداث انواع کتابخانه، احداث مراکز فرهنگی - هنری و کلاس های آموزشی هنری، احداث مراکز کانون پرورش فکری کودکان و نوجوانان، احداث سینما و تئاتر، نمایشگاه، سالن اجتماعات، احداث فرهنگسرا و کاربری های همانند آن.

▪ مشروط

احداث واحدهای تجاری و خدماتی به میزان ۱۰٪ سطح زیربنای احداثی در مجموعه های فرهنگی (سینما و تئاتر و...)، جهت تشویق سرمایه گذاران مجاز است.

▪ ممنوع

حوزه فرهنگی - هنری صرفاً برای کاربری فرهنگی و هنری بوده و هر نوع استفاده دیگر از این اراضی غیرمجاز است.

• ضوابط مربوط به تفکیک زمین:

- حداقل مساحت زمین برای احداث مرکز فرهنگی- هنری در مرکز ناحیه ۱۰۰۰ متر مربع تعیین می گردد.
- حداقل مساحت زمین برای احداث مرکز فرهنگی- هنری در رده شهری ۳۰۰۰ مترمربع تعیین می گردد.

• ضوابط مربوط به احداث ساختمان :

- ضوابط مربوط به سطح اشغال، تراکم ساختمانی، ارتفاع و تعداد طبقات در جدول ضوابط کاربریهای خدماتی (جدول شماره ۱۴) درج گردیده و کلیه پروانه های صادره در حوزه کاربری فرهنگی-هنری می بایست مطابق جدول مذکور صادر گردد.
- عقب نشینی در محل ورودی به عمق ۶ متر و در بر خیابان اصلی توصیه می شود.
- حداکثر سطح اشغال مجاز ساختمانی برای احداث واحدهای فرهنگی- هنری (به استثنای سینما و تئاتر) برابر ۴۰ درصد می باشد.
- حداکثر تعداد طبقات ساختمان در مراکز فرهنگی- هنری برابر یک طبقه و در سینما و تئاتر ۲ طبقه تعیین می - گردد. بر این مبنا حداکثر تراکم ساختمانی ساختمان های فرهنگی- هنری ۴۰ درصد و در رابطه با سینما و تئاتر ۸۰ درصد می باشد.
- برای مراکز فرهنگی- هنری در مقیاس ناحیه تأمین یک واحد پارکینگ به ازاء هر ۵۰ متر مربع زیربنا الزامی است.
- برای مراکز فرهنگی- هنری در مقیاس شهر تأمین ۲ واحد پارکینگ به ازاء هر ۵۰ متر مربع زیربنا الزامی است.
- در استقرار بناهای فرهنگی- هنری ، تأمین نور و تهویه مستقیم برای فضاهای اصلی (به غیر از سالن نمایش، سالن اجتماعات، و اتاق سمینار و...) باید رعایت شود.
- رعایت ضوابط و مقررات دستگاههای ذیربط لازم و الاجرا می باشد و در صورت مغایرت با ضوابط فوق الذکر می بایست موضوع در جلسات کمیسیون های مربوطه مطرح گردد.
- رعایت مقررات ملی ساختمان و موارد ایمنی و اخذ تأییدیه سازمان آتش نشانی برای احداث بنا لازم است.

۳-۵-۷- منطقه پارک و فضای سبز

• موارد استفاده از زمین:

▪ مجاز

- این اراضی به کاربری فضای سبز و خدمات مرتبط با آن اختصاص یافته و احداث پارک و فضای سبز و خدمات وابسته در محل هایی که طرح به صورت فضای سبز مشخص شده با رعایت ضوابط و مقررات مربوطه مجاز است.
- فضاهای سبز در مالکیت های خصوصی تا زمانی که شهرداری و یا دیگر سازمان های مسئول اقدام به تملک آنها جهت فضای سبز عمومی ننمایند، بدون امکان هرگونه ساخت و ساز و یا کاهش اشجار و فضای سبز در آنها باقی خواهد ماند.
- احداث ساختمان نگهدارنده پارک، مسجد، سرویس های بهداشتی، فضاهای بازی و تفریحی کودکان، تئاتر و سینمای روباز و آتلیه هنری، ایستگاه های تاسیساتی مثل تاسیسات پمپاژ، ترانس برق، دکل مخابرات و فشار شکن گاز با

رعایت موارد ایمنی در حداکثر ۱۰ درصد مساحت فضای سبز و پارک مجاز بوده و نیاز به طرح موضوع در جلسات کمیسیون های ذیربط را ندارد.

- پیش بینی عملکردهای ورزشی و تفریحی روباز حداکثر تا ۲۵ درصد سطح، توسط مجریان فضای سبز عمومی مجاز است.

- احداث فضای سبز توسط بخش خصوصی با رعایت ضوابط و مقررات مجاز است.

▪ مشروط

- احداث اماکن فرهنگی و هنری و اجتماعی، کتابخانه و کتابفروشی، موزه، نمایشگاه، رستوران، چاپخانه و مشابه آنها، گلخانه، تئاتر و سینمای کودکان به تشخیص کمیسیون ماده پنج امکان پذیر است.

- پیش بینی عملکردهای غیرانتفاعی عمومی در شرایطی که تأمین آنها در دیگر اراضی ممکن نباشد حداکثر در ۱۰ درصد سطح زمین به تشخیص کمیسیون ماده پنج با حفظ باقی زمین به شکل فضای سبز امکان پذیر است.

- چنانچه کاربری پارک و فضای سبز در محدوده با کاربری باغات و اراضی کشاورزی پیشنهاد شده باشد و مالکین تمایل به حفظ و استفاده از محصول آنها را داشته باشند، کاربری اراضی کماکان می تواند بصورت وضعیت موجود آن حفظ گردد. (بدون تغییر آن به کاربری دیگر)

▪ ممنوع

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

- تبدیل اراضی این کاربری به هر نوع کاربری دیگر غیرمجاز است.

- در چنین اراضی احداث واحد مسکونی غیرمجاز است.

- در صورت انجام هرگونه تغییر در کاربری این اراضی، شهرداری باید نسبت به تملک و تبدیل آنها به فضای سبز عمومی اقدام نماید.

● ضوابط مربوط به تفکیک زمین:

- با توجه به نوع عملکرد فضای سبز حداقل مساحت تفکیک زمین به قرار زیر است:

- حداقل تفکیک برای احداث پارک و فضای بازی کودکان در رده محله ای ۱۰۰۰ مترمربع است، البته لازم به ذکر است در واحدهای همسایگی محدودیت حداقل تفکیک جهت فضای سبز مطرح نمی باشد.

- حداقل تفکیک برای احداث پارک در رده ناحیه ای ۳۰۰۰ مترمربع

- حداقل تفکیک برای احداث پارک در رده شهری ۱۰۰۰۰ مترمربع

- تأمین دسترسی فضای سبز از بر خیابان های با عرض کمتر از ۱۲ متر و بیش تر از ۳۰ متر ممنوع است.

● ضوابط مربوط به احداث ساختمان :

- ضوابط مربوط به سطح اشغال و تراکم ساختمانی در جدول ضوابط کاربریهای خدماتی درج گردیده و کلیه پروانه های صادره در حوزه کاربری پارک و فضای سبز می بایست مطابق جدول مذکور صادر گردد.

- احداث دیوار و حصار به دور پارک ها و فضاهای سبز عمومی غیرمجاز است .

- تعداد پارکینگ های مورد نیاز مطابق جدول شماره ۲۵ تعیین می گردد.
- رعایت ضوابط و مقررات دستگاههای ذیربط لازم و الاجرا می باشد و در صورت مغایرت با ضوابط فوق الذکر می بایست موضوع در جلسات کمیسیون های مربوطه مطرح گردد.
- رعایت مقررات ملی ساختمان و موارد ایمنی و اخذ تأییدیه سازمان آتش نشانی برای احداث بنا لازم است.

۳-۵-۸- منطقه مذهبی

• موارد استفاده از زمین:

▪ مجاز

استفاده از اراضی فوق به منظور احداث واحدهای مذهبی همچون: مصلی، مسجد جامع، مسجد، حسینیه، تکایا، سقاخانه مجاز است.

▪ مشروط

اختصاص دادن حداکثر ۱۰٪ عرصه کاربری مذهبی به عملکردهای نظیر تجاری، درمانی، پایگاه بسیج، مشروط به رعایت ضوابط کاربری مربوطه و جاری نشدن صیغه مسجدیت در آن کاربری، بلامانع است. بخش های قابل رویت عملکرد غیر مذهبی نباید بر فرم بنای مذهبی و فضای حاصل از آن خدشه وارد کند.

▪ ممنوع

حوزه مذهبی صرفاً برای کاربری مذهبی و استفاده های مجاز و مشروط یاد شده در نظر گرفته شده است و هر نوع استفاده دیگر از این اراضی غیر مجاز شمرده می شود.

• ضوابط مربوط به تفکیک زمین:

- حداقل تفکیک برای کاربری مذهبی در سطح محلات ۵۰۰ مترمربع تعیین می گردد. حداقل مساحت مسجد جامع شهر یا مصلی به عنوان فضای مذهبی شهری ۲۰۰۰ مترمربع پیشنهاد می شود. رعایت هرگونه پیشنهاد دیگری که از طرف مراجع ذی صلاح با ارائه ادله اعلام گردد و باعث تغییر در میزان حداقل مشخص شده در این گزارش شود بلامانع است.

- تامین دسترسی کاربری مذهبی از بر خیابان های با عرض کمتر از ۱۲ متر و بیشتر از ۳۰ متر ممنوع است.

• ضوابط مربوط به احداث ساختمان :

- ضوابط مربوط به سطح اشغال، تراکم ساختمانی، ارتفاع و تعداد طبقات در جدول ضوابط کاربریهای خدماتی (جدول شماره ۱۴) درج گردیده و کلیه پروانه های صادره در حوزه کاربری مذهبی می بایست مطابق جدول مذکور صادر گردد.
- احداث بنای کاربریهای مذهبی مطابق ضوابط و مقررات مکان یابی مساجد در طرحهای توسعه و عمران شهری مصوب شورای عالی شهرسازی و معماری ایران مورخ ۸۷/۵/۷ می باشد.
- حداکثر سطح اشغال مجاز ساختمانی برای ساختمان های مذهبی در رده شهری ۴۰ درصد است و حداکثر تراکم مجاز ساختمانی در ساختمانهای مذهبی این رده ۸۰ درصد می باشد.

- در کاربریهای مذهبی رده شهری، حداکثر ۴۰ درصد سطح اشغال و ۳۰ درصد محوطه و ۳۰ درصد از عرصه کل با طراحی ویژه خارج از محوطه بصورت پارکینگ در نظر گرفته شود.
- حداکثر تعداد طبقات ساختمان در مراکز مذهبی برابر ۲ طبقه تعیین می گردد.
- در کاربری مذهبی حداقل ارتفاع مفید هر طبقه ۳ و حداکثر ۶ متر است.
- احداث ساختمان جهت خانه سرایدار (حداکثر ۱۰۰ مترمربع)، وضوخانه و سرویس های بهداشتی مجاز است و جزو تراکم ساختمان مذهبی محسوب خواهد شد.
- رعایت ضوابط و مقررات مراجع ذی صلاح (اداره اوقاف و امور خیریه بعنوان تنها مرجع صدور مجوز احداث مساجد و سایر نهاد های مرتبط) الزامی است.
- عقب نشینی در محل ورودی و در مجاورت معبر اصلی به عمق ۶ متر توصیه می شود.
- به ازای هر ۵ نفر گنجایش در شبستان تامین یک واحد پارکینگ الزامیست. این پارکینگ می تواند در لبه خیابان همجوار با فضای مذهبی به عنوان یک فضای عمومی طراحی گردد.
- وسعت حیاط و فضای باز یکپارچه کاربری مذهبی حداقل ۴۰ درصد مساحت زمین باشد.
- حداقل ۲۵ درصد فضای باز به فضای سبز اختصاص یابد.
- رعایت بخشنامه ضوابط احداث مساجد لازم الاجرا می باشد و در صورت مغایرت با ضوابط فوق الذکر می بایست موضوع در جلسات کمیسیون های مربوطه مطرح گردد.

۳-۵-۹- منطقه تجهیزات شهری

• موارد استفاده از زمین:

▪ مجاز

استقرار واحدهای همچون: ایستگاه جمع آوری زباله، ایستگاه آتش نشانی، میادین میوه و تره بار، اورژانس ۱۱۵، جایگاه های سوخت در مقیاس ناحیه و گورستان های موجود، نمایشگاه های دائمی و مراکز امداد و نجات هلال احمر در مقیاس شهر و کشتارگاه، گورستان، مرکز دفع بهداشتی زباله، میدان مرکزی میوه و تره بار، حمل و نقل انبار در خارج از محدوده و شهرها مجاز می باشد.

▪ مشروط (که نیاز به کسب مجوزهای خاص از مراجع معین دارد)

هیچ گونه استفاده مشروط برای عملکردهای دیگر در حوزه تجهیزات شهری وجود ندارد.

▪ ممنوع

این حوزه صرفاً برای کاربری تجهیزات شهری و استفاده های مجاز آن در نظر گرفته شده است و هر نوع استفاده دیگر از این اراضی غیرمجاز است. احداث کشتارگاه، گورستان، محل دفن زباله و... در محدوده شهر مجاز نیست.

▪ ضوابط مربوط به تفکیک زمین:

حداقل تفکیک برای مراکز موقت جمع آوری زباله در مرکز محله ۵۰ مترمربع، برای احداث پمپ بنزین ۱۰۰۰ مترمربع، میدان میوه و تره بار ۲۰۰۰ متر مربع، و برای احداث مراکز آتش نشانی ۲۵۰۰ مترمربع و بطور کلی مجموع

سرانه عملکردهای مشمول کاربریهای تجهیزات شهری در محدوده های شهری، حداقل ۰/۲ مترمربع و حداکثر ۰/۵ مترمربع، به ازای هرنفر جمعیت می باشد.

• **ضوابط مربوط به احداث ساختمان:**

- احداث ساختمانهای مربوط به تجهیزات شهری فاقد محدودیت بوده و از ضوابط خاص و دستورالعملهای فنی مربوطه تبعیت می نمایند، اما از جنبه منظر شهری و هماهنگی با بافت باید به تأیید مراجع ذیربط برسد.
- ابعاد، سطح اشغال و تراکم این ساختمانها تابع ضوابط و مقررات سازمان مربوطه است.
- به ازای هر ۵۰ مترمربع زیربنا ی بخش های اداری و مدیریتی مرتبط با تاسیسات و تجهیزات شهری، تأمین ۲ واحد پارکینگ ضروری است.
- فضای مورد نیاز برای وسایل حمل و نقل کارکنان (اتوبوس، مینی بوس و...) به غیر از سطوح پارکینگ است و باید به صورت متناسب محاسبه و در داخل پلاک تأمین شود.
- رعایت ضوابط و مقررات دستگاههای ذیربط لازم و الاجرا می باشد و در صورت مغایرت با ضوابط فوق الذکر می بایست موضوع در جلسات کمیسیون های مربوطه مطرح گردد.

۳-۵-۱۰- منطقه تأسیسات شهری

• **موارد استفاده از زمین:**

▪ **مجاز**

استقرار واحدهای همچون: ایستگاههای تنظیم فشار گاز، آب و فاضلاب، سرویسهای عمومی بهداشتی در مقیاس محله و مخازن آب زمینی و هوایی، تصفیه خانه های آب و فاضلاب و پسماندها، ایستگاههای تنظیم فشار گاز در مقیاس منطقه

▪ **مشروط (که نیاز به کسب مجوزهای خاص از مراجع معین دارد)**

هیچ گونه استفاده مشروط برای عملکردهای دیگر در حوزه تاسیسات شهری وجود ندارد.

▪ **ممنوع**

این حوزه صرفاً برای کاربری تاسیسات شهری و استفاده های مجاز آن در نظر گرفته شده است و هر نوع استفاده دیگر از این اراضی غیرمجاز است.

• **ضوابط مربوط به تفکیک زمین:**

حداقل مساحت قطعه زمین تفکیکی تابع نیازهای تأسیساتی و ضوابط و مقررات فنی سازمان ذیربط و تصویب کمیسیون ماده ۵ می باشد. بطور کلی مجموع سرانه عملکردهای مشمول کاربریهای تجهیزات شهری در محدوده های شهری، حداقل ۱ مترمربع و حداکثر ۲ مترمربع، به ازای هرنفر جمعیت می باشد.

• **ضوابط مربوط به احداث ساختمان :**

- احداث ساختمانهای مربوط به تأسیسات شهری فاقد محدودیت بوده و از ضوابط خاص و دستورالعملهای فنی مربوطه تبعیت می نماید، اما از جنبه منظر شهری و هماهنگی با بافت باید به تأیید مراجع ذیربط برسد.

- ابعاد، سطح اشغال و تراکم این ساختمان‌ها تابع ضوابط و مقررات سازمان مربوطه است.
- احداث تصفیه‌خانه‌های آب و فاضلاب و پسماندها و ... در محدوده شهر مجاز نیست.
- به ازای هر ۵۰ مترمربع زیربنای بخش‌های اداری و مدیریتی مرتبط با تأسیسات و تجهیزات شهری، تأمین ۲ واحد پارکینگ ضروری است.
- رعایت ضوابط و مقررات دستگاه‌های ذیربط لازم و الاجرا می‌باشد و در صورت مغایرت با ضوابط فوق الذکر می‌بایست موضوع در جلسات کمیسیون‌های مربوطه مطرح گردد.

۳-۵-۱۱- منطقه حمل و نقل و انبارداری

• موارد استفاده از زمین:

استفاده از این اراضی تنها جهت تأسیسات و بناهای مورد نیاز، پارکینگ، انبارها، مانند پایانه مسافری، سکوها، باراندازی و بارگیری، انبار مواد بی‌خطر، سردخانه و... در نظر گرفته شده است.

▪ مجاز

- احداث پارکینگ، پایانه‌های مسافری و انبار در اراضی این کاربری مجاز است.
- به غیر از عملکردهای یادشده، احداث و استقرار فعالیت‌های مشابه (مراکز توزیع عمده کالا، انبارها و سردخانه‌های مواد غذایی و...) نیز در این اراضی مجاز می‌باشد.
- در مجموعه‌های گاراژ که جهت خدمات فنی و سرویس‌دهی به وسایل نقلیه ایجاد می‌شود لازم است دارای فضای باز مرکزی بوده و تمامی فعالیت‌های مذکور حول حیاط مرکزی طراحی گردند تا عامل آلودگی بصری در بر گذرهای شهر نشود.

▪ مشروط (که نیاز به کسب مجوزهای خاص از مراجع معین دارد)

- تأسیسات و تجهیزات شهری مانند: منبع آب، پست، برق، گاز و مراکز سوخت‌گیری.
- احداث واحدهای تجاری و خدماتی به میزان حداکثر ۵ درصد کل زیربنا (بدون راه ورودی مجزا از بیرون محوطه) در مجموعه پایانه‌های باربری و مسافری.
- احداث خدمات مورد نیاز کارکنان مجتمع به میزان حداکثر ۵ درصد کل زیربنا (بدون راه ورودی مجزا از بیرون محوطه) به تناسب نیاز و فعالیت مجتمع و رعایت سرانه‌های مناسب.

▪ ممنوع

- این حوزه صرفاً برای کاربری حمل و نقل و انبارها و استفاده‌های مجاز و مشروط یادشده در نظر گرفته شده است و هر نوع استفاده دیگر از این اراضی غیرمجاز است.
- استقرار پایانه باربری، انبار روباز و توقفگاه وسایل نقلیه سنگین در محدوده شهر غیر مجاز است.
- فعالیت بنگاه‌های مسافربری برون‌شهری و گاراژهای باربری در حاشیه خیابان‌ها و به صورت پراکنده غیرمجاز است و این قبیل فعالیت‌ها باید به محل‌های برنامه‌ریزی شده انتقال داده شوند.

● ضوابط مربوط به تفکیک زمین:

- حداقل تفکیک برای کاربری‌هایی مثل گاراژ، پارکینگ عمومی، انبارهای کوچک، سکوی باراندازی و موارد مشابه ۵۰۰ مترمربع و برای کاربری‌های بزرگ مثل پایانه مسافری، پارکینگ ماشین آلات سنگین، انبارهای مرکزی و مورد مشابه ۲۰۰۰ مترمربع می‌باشد.
- حداقل عرض تفکیکی برابر ۲۰ متر تعیین می‌گردد.
- حداقل عرض گذر دسترسی به کاربری پارکینگ ۱۲ متر تعیین می‌گردد.
- حداقل عرض گذر دسترسی به مابقی عملکردهای این حوزه ۱۶ متر تعیین می‌گردد.
- تجمع عملکردهای این کاربری در یک قطعه زمین مجاز است.

● ضوابط مربوط به احداث ساختمان :

- حداکثر سطح اشغال توده‌های ساختمانی پارکینگ عمومی محوطه ای، ۵ درصد می‌باشد. حداکثر تراکم مجاز ساختمانی ۵ درصد می‌باشد.
- حداکثر سطح اشغال مجاز توده‌های ساختمانی جهت احداث پایانه حمل و نقل ۲۰ درصد است. حداکثر تراکم مجاز ساختمانی نیز ۴۰ درصد می‌باشد.
- حداکثر سطح اشغال مجاز ساختمانی در عملکرد انبار ۵۰ درصد است. حداکثر تراکم مجاز ساختمانی نیز ۵۰ درصد می‌باشد.
- طرح پایانه حمل و نقل باید به تأیید شرکت عمران شهرهای جدید و اداره کل حمل و نقل و پایانه‌ها برسد.
- به ازای هر ۵۰ مترمربع زیربنای بخش‌های اداری و مدیریتی مرتبط با حمل و نقل و انبارها تأمین ۲ واحد پارکینگ ضروری است.
- حداقل ۲۵ درصد از زمین می‌بایست بصورت فضای سبز محوطه در نظر گرفته شود. این موضوع شامل فضاهای رفت و آمد و پارکینگ وسیله نقلیه نمی‌شود.
- تأمین تهویه و نور مستقیم در فضاهای فعالیت الزامی است.
- رعایت ضوابط و مقررات دستگاههای ذیربط لازم و الاجرا می‌باشد و در صورت مغایرت با ضوابط فوق الذکر می‌بایست موضوع در جلسات کمیسیون‌های مربوطه مطرح گردد.
- رعایت مقررات ملی ساختمان و موارد ایمنی و اخذ تأییدیه سازمان آتش‌نشانی برای احداث بنا لازم است.

۳-۵-۱۲- کاربری‌های ویژه (مسکونی - توریستی)

در محدوده‌ای در طرح جامع که تحت عنوان کاربری‌های ویژه (مسکونی - توریستی) مشخص گردیده، استقرار واحدهای اقامتی - توریستی اعم از هتل‌ها، هتل آپارتمان‌ها، مجموعه‌های ویلایی، کمپینگ و خدمات مرتبط، علاوه بر واحدهای مسکونی بر اساس ضوابط ذیل مجاز می‌باشد.

۳-۵-۱۲-۱- هتل‌ها

احداث هتل در شهر جدید تیس در بر محورهای ناحیه‌ای و شهری با ضوابطی به شرح زیر بلامانع می‌باشد:

الف- ضوابط عمومی انواع هتل‌ها:

- در شهر جدید تیس احداث هتل و مهمان‌پذیر یک و دو ستاره ممنوع می‌باشد.
- هم‌جواری با مراکز آلاینده محیطی مانند صنایع و ترمینال‌ها، گورستان، محل انباشت زباله، مخزن سوخت، پمپ‌بنزین، دکل‌های برق فشار قوی، لوله‌های اصلی گاز و نفت ممنوع می‌باشد.
- رعایت ضوابط و مقررات سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری الزامی است.
- دریافت مجوز از سازمان آتش‌نشانی و رعایت استانداردهای این سازمان الزامی است.
- رعایت ضوابط سیما و منظر الزامی است.
- احداث زیرزمین جهت استفاده‌های مجاز بر اساس استانداردهای سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری مجاز می‌باشد.
- حداکثر ارتفاع از کف تا زیر تأسیسات ۳ متر می‌باشد.
- عقب نشینی از بدنه‌های جانبی زمین به میزان تعیین شده در ضوابط اختصاصی تمامی هتل‌ها الزامی است.
- رعایت ضوابط و مقررات ملی ساختمان الزامی است.
- رعایت ضوابط و مقررات شهرسازی و معماری مرتبط با معلولین جسمی و حرکتی الزامی است.
- برای هتل‌های ۳ و ۴ و ۵ ستاره سیستم دفع فاضلاب و زباله باید مشخص و به تأیید سازمان برسد.
- ۵۰ درصد از میزان فضای باز (محوطه) بایستی به فضای سبز اختصاص یابد.
- تأمین پارکینگ به میزان تعیین شده در این ضوابط برای مهمان و کارکنان و برابر با مجموع پارکینگ مورد نیاز عملکردهای تعیین شده در هتل الزامی است.
- از هر محور مجاور سایت فقط یک راه ورودی برای پارکینگ مجاز خواهد بود مگر آن‌که بر زمین به محور بیش از ۲۰ متر باشد در این صورت می‌توان از دو درب ورودی و خروجی برای پارکینگ استفاده نمود.
- بخشی از جای پارک‌ها بایستی بر اساس جدول زیر برای معلولین جسمی حرکتی اختصاص یابد.

تعداد کل جای پارک	حداقل تعداد جای پارک برای معلولین جسمی حرکتی
۱ تا ۲۵	۱
۲۶ تا ۵۰	۲
۵۱ تا ۱۰۰	۳
بیش از ۱۰۰	۳ درصد کل جای پارک‌ها

سایر ضوابط ساختمانی پارکینگ طبق ضوابط ساختمانی شرکت عمران شهر جدید و استانداردهای این کاربری می‌باشد.

- مساحت راهرو و لابی، راه پله و آسانسور و سطوح خدماتی از قبیل انبارها، آشپزخانه، موتورخانه و پارکینگ در تراکم مجاز محاسبه نمی گردد.
 - دسترسی به تمامی فضاهای بخش پذیرش و عمومی بخصوص فروشگاهها بایستی از داخل فضای هتل تأمین گردد و ایجاد هرگونه دسترسی از بیرون ممنوع می باشد.
 - ارتفاع اتاق مهمان نباید در سقفهای افقی از ۲/۶۰ متر و در سقفهای شیبدار به طور متوسط از ۲/۴۰ متر کمتر باشد و حداقل ارتفاع پایین ترین قسمت سقف شیبدار در داخل اتاق نباید از ۲/۲۰ متر کمتر باشد.
 - برای کلیه هتل های دارای ۲ طبقه روی تراز پایه و بیشتر نصب آسانسور الزامی است.
- تبصره ۵:** در هتل های ۴ و ۵ ستاره نصب حداقل دو دستگاه آسانسور الزامی است.
- پیش بینی محل مناسب جهت استقرار دستگاه مولد برق اضطراری به طوری که دور از دید مهمانان بوده و از نظر صدا ایجاد مزاحمت ننماید الزامی است.
 - احداث منابع ذخیره آب برای مواقع اضطراری با گنجایش مناسب حداقل برای مدت زمان ۴۸ ساعت الزامی است.
 - احداث پلکان خروج اضطراری (پله فرار) در فاصله مناسب از پلکان اصلی و در فضای آزاد طبق ضوابط آتش نشانی الزامی است.

۳-۵-۱۲-۲- ضوابط اختصاصی

- حداقل مساحت مورد نیاز جهت هتل سه ستاره ۲۵۰۰ مترمربع، چهار ستاره ۴۵۰۰ مترمربع و پنج ستاره ۷۵۰۰ مترمربع می باشد.
 - احداث هتل در محورهای شهری و ناحیه ای محدودیت ارتفاع نداشته و با توجه به رده بندی آنها ارتفاع آن تعیین می گردد.
 - سطح اشغال در هتل های سه ستاره ۳۰ درصد و برای هتل های لوکس ۲۵ درصد سطح زمین می باشد و مابقی فضا بایستی به فضای سبز و باز اختصاص یابد.
 - رعایت ضوابط سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری با توجه به درجه هتل، از قبیل سطح زیر بنا به ازاء هر اتاق، تعداد و سطح رستورانها، حداقل مساحت هر اتاق و تجهیزات آن و... الزامی است.
 - طبقات هتل های قرار گرفته مجاور به معبر اصلی شهر در نزدیک به خلیج چابهار بیش از سه طبقه تجاوز نکند. سطح اشغال این مرکز نیز ۲۰ تا ۳۰ درصد پیشنهاد می شود.
- هتل های موجود در پهنه های شمالی شهر می توانند به صورت ساختمان های بلند مرتبه طراحی شوند که در این راستا لازم است از اصول و ضوابط ساختمان های بلند مرتبه پیروی کنند.

۳-۵-۱۲-۳- مجموعه های ویلایی-گردشگری

مجموعه های ویلایی شامل حداقل ۱۰ درصد ویلا در اراضی مورد نظر با ضوابط زیر بلامانع است.

- حداقل مساحت قطعات ۳۰۰۰ مترمربع
- حداکثر سطح اشغال ۳۰ درصد
- حداکثر تراکم ساخت و ساز ۵۰ درصد
- حداکثر طبقات ۲ طبقه

۳-۵-۱۲-۴- کمپینگ

احداث مجموعه‌های کمپینگ در این محدوده با ضوابط زیر بلامانع است.

- حداقل مساحت تفکیک برای کمپینگ ۵۰۰ مترمربع
- احداث ۴ واحد سرویس عمومی (۲ واحد مردانه، ۲ واحد زنانه) به ازاء پیش‌بینی هر ۱۰ جایگاه کمپینگ
- احداث ۲ واحد دوش (یک مردانه، یک زنانه، به ازاء پیش‌بینی هر ۱۰ جایگاه کمپینگ)
- ظرف‌شویی به تناسب جایگاه‌های کمپینگ

۳-۵-۱۲-۵- واحد مسکونی (اقامت موقت)

احداث واحدهای مسکونی موقت به صورت ویلایی با ضوابط ذیل مجاز می‌باشد.

- حداقل مساحت تفکیک ۳۵۰ مترمربع
- حداکثر سطح اشغال ۳۰ درصد مساحت زمین
- حداکثر تراکم ۶۰ درصد در دو طبقه
- حداکثر ارتفاع ۸ متر از بر معبر مجاور
- رعایت ضوابط پارکینگ بر اساس ضوابط پارکینگ مناطق مسکونی

۳-۵-۱۳- پهنه با اولویت خدمات شهری - منطقه‌ای :

- در این پهنه صرفاً خدمات با مقیاس عملکردی شهری و منطقه‌ای با رعایت ضوابط همجواری‌ها مجاز به استقرار می‌باشد و سایر کاربری‌ها به خصوص ایجاد واحدهای مسکونی ممنوع می‌باشد.
- ضوابط احداث کاربری‌های مجاز طبق ضوابط اختصاص کاربری موردنظر می‌باشد.

۳-۵-۱۴- محوره‌ای با اولویت خدمات شهری، منطقه‌ای و سکونت :

- در این پهنه صرفاً استقرار کاربری‌های خدماتی با مقیاس عملکردی شهری و منطقه‌ای (انتفاعی - غیرانتفاعی) با رعایت ضوابط همجواری‌ها مجاز به استقرار می‌باشد و استقرار کاربری مسکونی به صورت مختلط با سایر کاربری‌ها و یا به صورت مجزا برحسب ضرورت مجاز می‌باشد.
- ضوابط احداث هر کاربری طبق ضوابط اختصاصی کاربری موردنظر می‌باشد.
- در احداث کاربری مختلط خدمات و سکونت رعایت ضوابط همجواری از جمله عدم احداث کاربری مسکونی و خدماتی در یک طبقه و ایجاد راه دسترسی مجزا برای کاربری مسکونی الزامی است.

۳-۵-۱۵- پهنه با اولویت خدمات ناحیه‌ای :

- در این پهنه صرفاً استقرار کاربری‌های خدماتی مقیاس عملکردی ناحیه‌ای با رعایت ضوابط همجواری‌ها مجاز می‌باشد.
- ضوابط احداث کاربری‌های مجاز طبق ضوابط اختصاص کاربری موردنظر می‌باشد.

۳-۵-۱۶- پهنه گردشگری - تفریحی - ورزشی و خدمات انتفاعی :

- در این پهنه صرفاً کاربری‌های تفریحی، توریستی، گردشگری، ورزشی و خدمات انتفاعی پشتیبان این خدمات در چارچوب تهیه طرح ویژه مجاز به استقرار می‌باشد. (خدمات پشتیبان شامل: پارکینگ، ایستگاه‌های کرایه دوچرخه و ... می‌باشد).

۳-۵-۱۷- محورهای گردشگری - تفریحی و خدمات انتفاعی و شهری و سکونتی :

- در این پهنه صرفاً کاربری تفریحی - توریستی، گردشگری، ورزشی و خدمات انتفاعی و پشتیبان این خدمات مجاز به استقرار می‌باشد و استقرار کاربری مسکونی به صورت مختلط با سایر کاربری‌ها و یا به صورت مجزا برحسب ضرورت مجاز می‌باشد.
- ضوابط احداث هر کاربری طبق ضوابط اختصاصی کاربری موردنظر می‌باشد.
- در احداث کاربری مختلط خدمات و مسکونی رعایت ضوابط همجواری‌ها از جمله عدم احداث کاربری مسکونی و خدماتی در یک طبقه، ایجاد راه دسترسی مجزا برای کاربری مسکونی الزامی است.

۳-۵-۱۸- حریم سبز معابر :

- در این پهنه صرفاً احداث و عبور تأسیسات زیربنایی، پارکینگ حاشیه‌ای، ایستگاه‌های وسائط حمل و نقل عمومی و ... در چارچوب تهیه طرح طراحی شهری مبلمان شهری مجاز می‌باشد.

۳-۵-۱۹- ضوابط ساختمانی کارگاهی

۳-۵-۱۹-۱- کارگاه‌های غیر مزاحم شهری

- در شهر جدید تیس و در محور خدمات ناحیه‌ای به‌منظور فعالیت‌های تولیدی کوچک و خدمات تعمیراتی غیر مزاحم و همچنین تأسیسات شهری و واحدهای خدماتی جنبی موردنیاز در مقیاس ناحیه استقرار کاربری‌های فوق طبق ضوابط ذیل مجاز می‌باشد.

— سطح زیربنا در طبقه همکف حداکثر ۴۰ درصد کل زمین

— حداکثر تراکم ساختمانی برابر ۸۰ درصد سطح زمین در دو طبقه

— حداکثر ارتفاع مجاز بر اساس طرح مشخص می‌شود.

— رعایت آیین‌نامه ۲۸۰۰ در محاسبات زلزله الزامی است.

— رعایت ضوابط ایمنی و آتش‌نشانی در طرح الزامی است.

خدماتی که شامل این دسته‌بندی می‌گردد:

- کلیه خدمات کارگاهی کوچک و غیر مزاحم نظیر شیشه خم‌کنی، چاپخانه، قنادی و شیرینی‌پزی، تعمیر دوچرخه، تعمیر کفش، صنایع دستی، تعمیرگاه‌های تخصصی در مقیاس ناحیه مانند دوربین، لوازم بیمارستان، دستگاه‌های چاپ، ماشین‌های تایپ و کلیه واحدهای دیگر غیر مزاحم به تشخیص شرکت عمران شهر جدید یا شهرداری.
- کلیه اراضی فوق می‌بایستی به‌صورت یکپارچه و واحد در طراحی محور خدمات ناحیه‌ای دیده شود.
- کلیه ابعاد و مساحت کارگاه‌ها متناسب با سایر خدمات ناحیه‌ای و بر اساس طرح آماده سازی و نیاز هر کارگاه تعیین می‌گردد.

۳-۵-۱۹-۲- کارگاه‌های نیمه مزاحم شهری:

این کارگاه‌ها جزء آن دسته از واحدهایی هستند که هیچ‌گونه آلودگی زیست‌محیطی مانند دود و گردوخاک و غیره ایجاد نمی‌نماید، لیکن نیمه مزاحم بودن آن‌ها ناشی از سروصدا و تراکم ناشی از فعالیت‌های آن‌ها می‌باشد. مکان یابی این دسته از فعالیت‌ها به دور از پهنه‌های مسکونی و در پهنه‌های مجاور پهنه‌های ویژه پیشنهاد می‌شود. ضوابط اجرای این گونه واحدها به شرح ذیل است.

- سطح زیرینا: حداکثر ۵۰ درصد کل مساحت زمین
- تراکم ساختمانی: حداکثر ۱۰۰ درصد مساحت کل زمین و در دو طبقه
- ارتفاع: حداکثر ارتفاع این گونه واحدها ۹/۵ متر بالاتر از کف معبر مجاور
- ابعاد، مساحت و عقب‌نشینی با نظر شرکت عمران شهر جدید تیس یا شهرداری خواهد بود.
- خدماتی که شامل این دسته‌بندی می‌گردد.

۳-۵-۱۹-۳- ضوابط ساختمانی صنعتی

- حداکثر سطح اشغال مجاز ۵۰٪ مساحت زمین می‌باشد.
- حداکثر تراکم مجاز ۵۷/۵٪ مساحت زمین
- احداث ۷/۵ درصد مساحت زمین (۱۵ درصد مساحت سوله) به‌صورت نیم طبقه داخل سوله جهت فضای اداری مجاز می‌باشد.
- رعایت فاصله ۳/۵ و ۵ متری از طول‌های قطعه الزامی است.
- رعایت فاصله ۳/۵ متری و ۳۰ درصد طول قطعه از عرض‌های قطعه الزامی است.
- حداکثر ارتفاع خط‌الرأس سوله ۹ متر از تراز معبر مجاور می‌باشد.
- حداکثر ارتفاع کف تمام شده در طبقه همکف ۱/۲ متر از تراز معبر مجاور ملک می‌باشد.
- رعایت آیین‌نامه ۲۸۰۰ در محاسبات زلزله الزامی است.
- رعایت ضوابط ایمنی و آتش‌نشانی در طرح الزامی است.

۳-۵-۲۰- فضای سبز حفاظتی

برای حفظ محدوده شهر جدید تیس از توسعه بی‌رویه و حفاظت از حرایم تأسیسات و راه‌های برون شهری از کمربند حفاظتی سبز استفاده شده است. لذا توصیه می‌گردد شرکت عمران شهر جدید و یا شهرداری با ایجاد و یا تشویق درخت‌کاری در این مناطق ضمن تثبیت محدوده‌های شهری و ایجاد محیطی بهتر، کلیه حرایم و مناطق ویژه قابل حفاظت را کنترل نمایند. در این ارتباط کاربری فضای سبز حفاظتی در نقشه‌های طرح جامع دقیقاً مشخص گردیده و لازم است رعایت گردد.

تبصره ۱: در فضای سبز حفاظتی ایجاد هرگونه ابنیه ممنوع است.

تبصره ۲: زمین‌های زراعی که در فضای سبز حفاظتی قرار می‌گیرند می‌تواند کاربری زراعی را حفظ نمایند.

تبصره ۳: حریم حفاظتی بزرگراه‌های شریانی و بزرگراه‌های درون شهری که در داخل محدوده شهر به‌صورت فضای سبز حفاظتی تعیین گردیده می‌تواند به‌صورت فضای سبز و درختکاری (پارک خطی) و با رعایت مسائل ایمنی و حفاظتی مورد بهره‌برداری قرار گیرد.

جدول ضوابط ساختمانی کاربری خدماتی

کاربری	مقیاس	ضوابط تفکیک (حداقل زمین مورد نیاز)	حداکثر سطح اشغال	حداکثر تراکم ساختمانی	تعداد طبقات
آموزشی	محله	مهدکودک و آمادگی: ۴۰۰ مترمربع دبستان: طبق جدول ۴	۴۰ درصد	۴۰ درصد ۸۰ درصد	۱ ۲
	ناحیه	کلاسهای سواد آموزی و دبیرستان) نوبت اول: طبق جدول ۵ دبیرستان (نوبت دوم): طبق جدول ۶	۴۰ درصد	۸۰ درصد ۱۲۰ درصد	۲ ۳
	منطقه	۵۰۰۰ مترمربع	۳۰ درصد	۹۰ درصد	۳
آموزش فناوری و تحقیقات	شهر	به ازای هر دانشجو ۷۰ مترمربع و چنانچه خوابگاههای دانشجویی و کوی اساتید درون دانشگاه باشد این سرانه به ۱۰۵ مترمربع افزایش می یابد. برای دانشگاههای پیام نور حداکثر سرانه ۳۰ مترمربع لحاظ گردد.			
اداری و انتظامی	ناحیه	۱۰۰۰ مترمربع	۵۰ درصد	۱۵۰ درصد	۳
	منطقه	۱۵۰۰ مترمربع	۵۰ درصد	۱۵۰ درصد	۳
	شهر	۲۵۰۰ مترمربع	۴۰ درصد	۱۲۰ درصد	۳
ورزشی	محله	۵۰۰ مترمربع	۱۰ درصد	۱۰ درصد	۱
	ناحیه	۱۰۰۰ مترمربع	مراکز سرپوشیده: ۳۵ درصد زمین های ورزشی و استخرهای روباز: ۱۰ درصد	۷۰ درصد	۲
	شهر	۵۰۰۰ مترمربع		۱۰ درصد	۱
درمانی	محله	۶۰۰ مترمربع	۶۰ درصد	۱۲۰ درصد	۲
	ناحیه	۱۲۰۰ مترمربع	۵۰ درصد	۱۵۰ درصد	۳
	منطقه	به ازاء هر تخت تابع ضوابط وزارت مربوطه	۴۰ درصد	۱۶۰ درصد	۴
	شهر	۵۰۰۰ مترمربع	۳۰ درصد	۱۲۰ درصد	۴
فرهنگی - هنری	ناحیه	۱۰۰۰ مترمربع	به استثناء سینما و تئاتر: ۴۰ درصد سینما و تئاتر: ۸۰ درصد	۴۰ درصد	۱
	شهر	۳۰۰۰ مترمربع		۲۴۰ درصد	۳
پارک و فضای سبز	محله	۱۰۰۰ مترمربع	۵ درصد	۵ درصد	۱
	ناحیه	۳۰۰۰ مترمربع	۱۰ درصد	۱۰ درصد	۱
	شهر	۱۰۰۰۰ مترمربع	۱۰ درصد	۱۰ درصد	۱
مذهبی	محله	۵۰۰ مترمربع	۵۰ درصد	۱۰۰	۲
	شهر	۲۰۰۰ مترمربع	۴۰ درصد	۸۰	۲
تجاری و خدمات انتفاعی	محله	- مطابق ضوابط مسکونی - بر معابر ۱۲ متر و بیشتر - غیرقابل تفکیک از واحد مسکونی	حداقل مساحت واحد تجاری ۲۰ مترمربع	مطابق ضوابط مسکونی	مطابق ضوابط مسکونی
	ناحیه	مطابق ضوابط مسکونی	۶۰ درصد	۱۸۰ درصد	۳
	منطقه و شهر	۳۵۰ مترمربع	۶۰ درصد	۲۴۰ درصد	۴
خدمات غیر انتفاعی	شهر	۳۵۰ مترمربع	۵۰ درصد	۲۰۰ درصد	۴

تفاوت ضوابط

فصل چهارم:

منطقه بندی کاربری اراضی در مریم

جدول طبقه‌بندی استقرار فعالیت در پهنه‌های حریم شهر تیس بر اساس دستورالعمل سند پهنه‌بندی حریم مورخ ۱۳۹۵/۱۱/۲۷

کارکرد اصلی	کاربری	فعالیت	نام پهنه‌ها بر اساس سند پهنه‌بندی حریم و در قالب طرح جامع به تصویب شورای عالی می‌رسد					سقف استقرار (سایر ملاحظات فنی و کارشناسی)
			پهنه حفاظتی	سطوح آبی	طبیعی	مراعات	کشاورزی	
صنایع مندرج در مصوبه هیأت وزیران تاریخ ۱۳۹۰/۴/۱۵ ضوابط و مقررات استقرار واحدهای صنعتی و تولیدی - محیط زیست	صنایع کشاورزی	ماکیان	رده ۱	●	○	◎	◎	- کلیه فعالیت‌های مذکور تنها با مجوز از اداره جهاد کشاورزی، سازمان حفاظت محیط زیست و اداره کل صنعت، معدن و تجارت استان و دیگر مراجع مربوط به فعالیت مورد نظر متقاضی و با رعایت کلیه ضوابط (این طرح، ادارات و سازمان‌های مربوطه) و آیین‌نامه‌های مرتبط قابل احداث است. - این فعالیت‌ها در صورت عدم امکان استقرار در پهنه‌های عملکردی طبیعی و مراعات درجه ۳ و ارتباط با کشت‌های منطقه، به‌صورت مشروط در پهنه مراعات درجه ۱ و ۲ و پهنه کشاورزی می‌تواند استقرار یابد. - توصیه می‌گردد واحدهای رده ۲ و ۳ به‌صورت مجموعه متمرکز یا در شهرک صنعتی و با رعایت کلیه مسائل و دستورالعمل‌های حفاظت زیست محیطی احداث گردد.
			رده ۲	●	◎	◎	◎	
			رده ۳	●	◎	◎	◎	
		دامداری (پرورش گاو، بره، بز و شتر)	رده ۱	●	○	◎	◎	
			رده ۲	●	◎	◎	◎	
			رده ۳	●	◎	◎	◎	
	پرورش اسب و سگ		رده ۱	●	○	◎	◎	
			رده ۲	●	◎	◎	◎	
			رده ۳	●	◎	◎	◎	
		پرورش آبزیان	رده ۱	◎	○	◎	◎	
			رده ۲	◎	◎	◎	◎	
			رده ۳	◎	◎	◎	◎	
	پرورش حشرات مفید		رده ۱	●	○	◎	◎	
			رده ۲	●	◎	◎	◎	
			رده ۳	●	◎	◎	◎	
		پرورش قارچ	رده ۱	●	○	◎	◎	
			رده ۲	●	◎	◎	◎	
			رده ۳	●	◎	◎	◎	

○ مجاز؛ ◎ مشروط؛ ● ممنوع.

کارکرد اصلی	کاربری	فعالیت	نام پهنه‌ها بر اساس سند پهنه‌بندی حریم و در قالب طرح جامع به تصویب شورای عالی می‌رسد					سقف استقرار (سایر ملاحظات فنی و کارشناسی)
			پهنه حفاظتی	سطوح آبی	طبیعی	مراعات	کشاورزی	
صنایع مندرج در مصوبه هیأت وزیران تاریخ ۱۳۹۰/۴/۱۵ ضوابط و مقررات استقرار واحدهای صنعتی و تولیدی (محیط زیست)	صنایع کشاورزی (رده ۱ و ۲ و ۳)	گلخانه و کشت گیاهان دارویی	رده ۱	●	○	◎	◎	- کلیه فعالیت‌های مذکور تنها با مجوز از اداره جهاد کشاورزی، سازمان حفاظت محیط زیست و اداره کل صنعت، معدن و تجارت استان و دیگر مراجع مربوط به فعالیت مورد نظر متقاضی و با رعایت کلیه ضوابط (این طرح، ادارات و سازمان‌های مربوطه) و آیین‌نامه‌های مرتبط قابل احداث است. - این فعالیت‌ها در صورت عدم امکان استقرار در پهنه‌های عملکردی طبیعی و مراعات درجه ۳ و ارتباط با کشت‌های منطقه، به‌صورت مشروط در پهنه مراعات درجه ۱ و ۲ و پهنه کشاورزی می‌تواند استقرار یابد. - توصیه می‌گردد واحدهای رده ۲ و ۳ به‌صورت مجموعه متمرکز یا در شهرک صنعتی و با رعایت کلیه مسائل و دستورالعمل‌های حفاظت زیست محیطی احداث گردد.
			رده ۲	●	◎	◎	◎	
			رده ۳	●	◎	◎	◎	
		تولید ورمی کمپوست و بیو کمپوست	رده ۱	●	○	◎	◎	
			رده ۲	●	◎	◎	◎	
			رده ۳	●	◎	◎	◎	
		فعالیت‌های مرتبط با دامداری و کشاورزی	رده ۱	●	○	◎	◎	
			رده ۲	●	◎	◎	◎	
			رده ۳	●	◎	◎	◎	
	صنایع غذایی	واحد بسته‌بندی (محصولات کشاورزی و دامی)	رده ۱	●	○	◎	◎	
			رده ۲	●	◎	◎	◎	
		سایر واحدهای تولیدی و بسته‌بندی و ترمینالی	رده ۳	●	◎	◎	◎	
			رده ۱	●	○	◎	◎	
			رده ۲	●	◎	◎	◎	
			رده ۳	●	◎	◎	◎	
	صنایع کارگاهی		رده ۱	●	●	●	◎	
			رده ۲	●	●	●	◎	
			رده ۳	●	●	●	◎	
	صنایع کانی غیرفلزی		رده ۱	●	●	●	◎	
			رده ۲	●	●	●	◎	
			رده ۳	●	●	●	◎	

کارکرد اصلی	کاربری	فعالیت		نام پهنه‌ها					سقف استقرار (سایر ملاحظات فنی و کارشناسی)
				پهنه حفاظتی	سطوح آبی	طبیعی	مراعات	کشاورزی	
صنایع مندرج در مصوبه هیأت وزیران تاریخ ۱۳۹۰/۴/۱۵ ضوابط و مقررات استقرار واحدهای صنعتی و تولیدی - محیط زیست)	سایر صنایع	صنایع نساجی	رده ۱	●	●	○	◎	●	
			رده ۲	●	●	◎	◎	●	
			رده ۳	●	●	◎	◎	●	
		صنایع چرم	رده ۱	●	●	○	◎	●	
			رده ۲	●	●	◎	◎	●	
			رده ۳	●	●	◎	◎	●	
		صنایع سلولزی	رده ۱	●	●	○	◎	●	
			رده ۲	●	●	◎	◎	●	
			رده ۳	●	●	◎	◎	●	
		صنایع فلزی	رده ۱	●	●	○	◎	●	
			رده ۲	●	●	◎	◎	●	
			رده ۳	●	●	◎	◎	●	
		صنایع شیمیایی	رده ۱	●	●	○	◎	●	
			رده ۲	●	●	◎	◎	●	
			رده ۳	●	●	◎	◎	●	
		صنایع دارویی	رده ۱	●	●	○	◎	●	
			رده ۲	●	●	◎	◎	●	
			رده ۳	●	●	◎	◎	●	
		صنایع برق و الکترونیک	رده ۱	●	●	○	◎	●	
			رده ۲	●	●	◎	◎	●	
			رده ۳	●	●	◎	◎	●	

کارکرد اصلی	کاربری	فعالیت		نام پهنه‌ها					سقف استقرار (سایر ملاحظات فنی و کارشناسی)
				پهنه حفاظتی	سطوح آبی	طبیعی	مراعات	کشاورزی	
صنایع مندرج در مصوبه هیأت وزیران تاریخ (۱۳۹۰/۴/۱۵)	سایر صنایع	صنایع ماشین‌سازی	رده ۱	●	●	○	◎	●	
			رده ۲	●	●	◎	◎	●	
			رده ۳	●	●	◎	◎	●	
		صنایع بازیافت	رده ۱	●	●	○	◎	●	
			رده ۲	●	●	◎	◎	●	
			رده ۳	●	●	◎	◎	●	
	شبکه معابر	راه‌های شریانی		●	●	◎	◎	◎	
		راه‌آهن		●	●	◎	◎	◎	
		مترو		●	●	◎	◎	◎	
		پیاده‌راه‌ها		◎	●	○	○	○	
		باغ‌راه‌ها		●	●	○	○	○	
		راه روستایی		●	●	○	○	○	
خدمات حمل‌ونقل و انبارداری	خدمات حمل‌ونقل	راه‌دارخانه و پلیس راه		●	●	◎	◎	●	- در مورد محل استقرار خدمات رده‌های ۱ تا ۳ موضوع ماده (۳) آیین‌نامه (ضوابط و معیارهای استقرار واحدها و فعالیت‌های صنعتی و تولیدی) بر اساس شاخص‌های مندرج در آیین‌نامه مذکور و اخذ مجوزهای لازم از مراجع ذیصلاح خواهد بود. - همچنین در مورد استقرار خدمات رده ۴ تا ۷ نیز برحسب ضرورت منطبق با آیین‌نامه مذکور عمل گردد.
		پایانه‌ها	فرودگاه	●	●	◎	◎	●	
			احداث باند بالگرد	●	●	◎	◎	●	
			ایستگاه راه‌آهن	●	●	◎	◎	●	
			ترمینال (اتوبوس‌های برون شهری)	●	●	◎	◎	●	
		واحد پایانه حمل‌ونقل (خودروهای حامل مواد نفتی)		●	●	◎	◎	●	
		خط X-Ray کامیونی		●	●	◎	◎	●	
		بنادر	واحد پایانه (بندر) صادراتی	●	●	◎	◎	●	
			بندر تجاری	●	●	◎	◎	●	
			بندر خشک	●	●	◎	◎	●	
			اسکله و سکوی نفتی	●	●	◎	◎	●	

کارکرد اصلی	کاربری	فعالیت	نام پهنه‌ها					سقف استقرار (سایر ملاحظات فنی و کارشناسی)
			پهنه حفاظتی	سطوح آبی	طبیعی	مراعات	کشاورزی	
خدمات حمل و نقل و انبارداری	خدمات حمل و نقل	مجتمع‌های خدمات خودرویی	●	●	○	⊙	●	- در مورد محل استقرار خدمات رده‌های ۱ تا ۳ موضوع ماده (۳) آیین‌نامه (ضوابط و معیارهای استقرار واحدها و فعالیت‌های صنعتی و تولیدی) بر اساس شاخص‌های مندرج در آیین‌نامه مذکور و اخذ مجوزهای لازم از مراجع ذیصلاح خواهد بود. - همچنین در مورد استقرار خدمات رده ۴ تا ۷ نیز برحسب ضرورت منطبق با آیین‌نامه مذکور عمل گردد.
			●	●	⊙	⊙	●	
			●	●	⊙	⊙	●	
			●	●	⊙	⊙	●	
			●	●	○	⊙	●	
			●	●	○	⊙	●	
			●	●	○	⊙	●	
			●	●	○	⊙	●	
			●	●	○	⊙	●	
			●	●	○	⊙	●	
			●	●	○	⊙	●	

کارکرد اصلی	کاربری	فعالیت	نام پهنه‌ها					سقف استقرار (سایر ملاحظات فنی و کارشناسی)
			پهنه حفاظتی	سطوح آبی	طبیعی	مراعات	کشاورزی	
انبار	انبار اصلی کالا	انبار ماشین‌آلات کشاورزی (هانگارد)	●	●	○	◎	◎	- در مورد محل استقرار خدمات رده‌های ۱ تا ۳ موضوع ماده (۳) آیین‌نامه (ضوابط و معیارهای استقرار واحدها و فعالیت‌های صنعتی و تولیدی) بر اساس شاخص‌های مندرج در آیین‌نامه مذکور و اخذ مجوزهای لازم از مراجع ذیصلاح خواهد بود.
		سیلوها	●	●	◎	◎	●	- همچنین در مورد استقرار خدمات رده ۴ تا ۷ نیز برحسب ضرورت منطبق با آیین‌نامه مذکور عمل گردد.
		سردخانه‌های بالای صفر درجه	●	●	○	◎	●	
		انبار محصولات کشاورزی	●	●	◎	◎	◎	
		انبار کود	●	●	◎	◎	◎	
		انبار مصالح ساختمانی	●	●	◎	◎	●	
		انبار مواد غذایی	●	●	○	◎	●	
		انبار دارو	●	●	○	◎	●	
		انبار کالاهای تجاری	●	●	○	◎	●	

کارکرد اصلی	کاربری	فعالیت	نام پهنه‌ها					سقف استقرار (سایر ملاحظات فنی و کارشناسی)
			پهنه حفاظتی	سطوح آبی	طبیعی	مراعات	کشاورزی	
تأسیسات و تجهیزات	تأسیسات زیربنایی	احداث واحد تقلیل فشار گاز TBS (از ۲۵۰ به ۶۰ psi)		●	●	○	○	○
		ترانس‌ها و پست‌های برق		●	●	○	○	○
		واحدهای مولد مقیاس کوچک		●	●	○	○	○
		ایستگاه‌های پمپاژ انتقال آب		○	○	○	○	○
		ایستگاه‌های رادیویی و دکل‌های مخابراتی		●	●	○	○	○
		نیروگاه‌ها	نیروگاه‌های تولید برق		●	●	○	○
			نیروگاه خورشیدی تولید برق		●	○	○	●
			نیروگاه برق آبی و سدها		●	○	○	●
		خط انتقال	خط انتقال گاز		●	●	○	○
			خط انتقال نفت		●	●	○	○
			خط انتقال نیرو بالای ۱۶۰ کیلوولت		●	●	○	○
		تصفیه‌خانه	شبکه انتقال آب بین حوضه‌ای		●	○	○	○
			تصفیه‌خانه فاضلاب		●	●	○	●
			تصفیه‌خانه آب		●	●	○	●
		مراکز سوخت‌رسانی	پمپ‌بنزین		●	●	○	●
			پمپ گاز		●	●	○	●
			نفت گاز (خودروهای سبک و سنگین)		●	●	○	●
		گورستان و غسل‌خانه		●	●	●	○	●

- در مورد محل استقرار خدمات رده‌های ۱ تا ۳ موضوع ماده (۳) آیین‌نامه (ضوابط و معیارهای استقرار واحدها و فعالیت‌های صنعتی و تولیدی) بر اساس شاخص‌های مندرج در آیین‌نامه مذکور و اخذ مجوزهای لازم از مراجع ذیصلاح خواهد بود.

- همچنین در مورد استقرار خدمات رده ۴ تا ۷ نیز برحسب ضرورت منطبق با آیین‌نامه مذکور عمل گردد.

کارکرد اصلی	کاربری	فعالیت	نام پهنه‌ها					سقف استقرار (سایر ملاحظات فنی و کارشناسی)
			پهنه حفاظتی	سطوح آبی	طبیعی	مراعات	کشاورزی	
		حمل و نقل بار	●	●	⊙	⊙	●	
		کشتارگاه	●	●	⊙	⊙	●	
		پایگاه‌های اورژانس، هلال احمر، امداد جاده‌ای و هوایی و....	●	●	○	⊙	●	
		دفع زباله و پسماند	●	●	⊙	⊙	●	
		میادین میوه و تره‌بار	●	●	○	⊙	●	
خدمات فراغتی	مجموعه‌ها و مراکز ورزشی - تفریحی	ورزش‌های همساز با طبیعت (گلف، صخره‌نوردی، کوهنوردی، پیاده‌روی، دوچرخه‌سواری سایت پرواز)	●	●	○	⊙	●	- در مورد محل استقرار خدمات رده‌های ۱ تا ۳ موضوع ماده (۳) آیین‌نامه (ضوابط و معیارهای استقرار واحدها و فعالیت‌های صنعتی و تولیدی) بر اساس شاخص‌های مندرج در آیین‌نامه مذکور و اخذ مجوزهای لازم از مراجع ذیصلاح خواهد بود.
		پارک‌های موضوعی (شهربازی و...)	●	●	○	⊙	●	
		باغات تفریحی موضوعی (باغ وحش، باغ پرندگان، باغ‌های بوتانیک و...)	⊙	●	○	⊙	●	
		استادیوم‌ها و مجموعه‌های ورزشی بزرگ	●	●	⊙	⊙	●	
		سوارکاری	●	●	⊙	⊙	●	
		باغ تالار	●	●	○	⊙	⊙	
		باغ رستوران، سفره‌خانه‌های سنتی	●	●	○	⊙	⊙	
		اردوگاه	●	●	○	⊙	●	
		کمپینگ (بدون مستحذات و در مناطق دارای ویژگی‌های طبیعی)	⊙	●	○	⊙	●	
خدمات رفاهی اجتماعی	انتظامی	زندان	●	●	○	⊙	●	- در مورد محل استقرار خدمات رده‌های ۱ تا ۳ موضوع ماده (۳) آیین‌نامه (ضوابط و معیارهای استقرار واحدها و فعالیت‌های صنعتی و تولیدی) بر اساس شاخص‌های مندرج در آیین‌نامه مذکور و اخذ مجوزات لازم از مراجع ذیصلاح خواهد بود.
		پاسگاه	●	●	○	⊙	●	
		محوطه‌های آموزش رانندگی وسایل نقلیه سنگین	●	●	○	⊙	●	

کارکرد اصلی	کاربری	فعالیت	نام پهنه‌ها					سقف استقرار (سایر ملاحظات فنی و کارشناسی)
			پهنه حفاظتی	سطوح آبی	طبیعی	مراعات	کشاورزی	
	نظامی	در مواقع ضروری جهت استقرار در حریم با تشخیص مراجع مربوطه	●	●	⊙	⊙	●	طبق دستورالعمل مکان‌یابی مراکز حیاتی و حساس مورخ ۱۳۹۶/۲/۱۱ سازمان پدافند غیرعامل کشور.
	آموزشی	هنرستان کشاورزی	●	●	○	⊙	⊙	- در مورد محل استقرار خدمات رده‌های ۱ تا ۳ موضوع ماده (۳) آیین‌نامه (ضوابط و معیارهای استقرار واحدها و فعالیت‌های صنعتی و تولیدی) بر اساس شاخص‌های مندرج در آیین‌نامه مذکور و اخذ مجوزات لازم از مراجع ذیصلاح خواهد بود.
		مؤسسات آموزش عالی (صرفاً دانشگاه‌های موجود)	●	●	○	⊙	⊙	
		رصدخانه	●	●	○	⊙	●	
		احداث پارک علم و فناوری (احداث صرفاً واحدهای علمی و آموزشی)	●	●	○	⊙	⊙	
	درمانی	واحد آموزشی و توان‌بخشی معلولین و سالمندان	●	●	○	⊙	⊙	- در مورد محل استقرار خدمات رده‌های ۱ تا ۳ موضوع ماده (۳) آیین‌نامه (ضوابط و معیارهای استقرار واحدها و فعالیت‌های صنعتی و تولیدی) بر اساس شاخص‌های مندرج در آیین‌نامه مذکور و اخذ مجوزات لازم از مراجع ذیصلاح خواهد بود.
		بیمارستان	●	●	○	⊙	●	
		پناهگاه حیوانات	⊙	●	○	○	⊙	
		بیمارستان دامپزشکی	●	●	○	⊙	●	
خدمات رفاهی اجتماعی	فرهنگی	باغ موزه	⊙	●	○	⊙	●	
	تاریخی	آثار و محوطه‌های تاریخی	○	○	○	○	○	ثبت شده در اداره کل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری با رعایت حرایم و ضوابط آن‌ها
	مذهبی	بقاع متبرکه و مصلی	⊙	⊙	○	⊙	⊙	محل استقرار مصلی بر اساس شاخص‌های مندرج در (آیین‌نامه (ضوابط و معیارهای استقرار واحدها و فعالیت‌های صنعتی و تولیدی) و اخذ مجوزات لازم از مراجع ذیصلاح خواهد بود.

کارکرد اصلی	کاربری	فعالیت	نام پهنه‌ها					سقف استقرار (سایر ملاحظات فنی و کارشناسی)
			پهنه حفاظتی	سطوح آبی	طبیعی	مراتع	کشاورزی	
سبز و کشاورزی	کشاورزی	مزارع کشت سنتی	●	●	○	○	○	رعایت قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغی مصوب ۱۳۷۴/۳/۳۱ و اصلاحی مورخ ۱۳۸۵/۸/۱ تحت هر شرایطی الزامی است.
		مزارع پرورش گل	●	●	○	○	○	
		گلخانه‌های مدرن (صرفاً نگهداری و عرضه به صورت نمایشگاهی) منبع: (قوانین، مقررات، ضوابط و استانداردهای محیط زیست انسانی)	●	●	○	◎	◎	
		خانه کارگری	●	●	○	◎	◎	
		دیوارکشی	●	●	◎	◎	◎	
		باغات مثمر	●	●	○	○	○	
	باغات	باغات غیر مثمر	●	●	○	○	○	طبق ضوابط کلی امکان‌سنجی مکان‌یابی و احداث باغستان‌ها (مصوبه شورای عالی شهرسازی و معماری ایران ۱۳۸۸/۱۲/۱۸)
		باغستان‌ها	●	●	○	◎	●	
		کمربند سبز و جنگل کاری	◎	◎	○	○	○	
		پارک‌های عمومی	◎	◎	○	○	◎	

۴-۱- ضوابط و معیارهای استقرار واحدها و فعالیت‌های صنعتی و تولیدی

ماده ۱-۱.

اصطلاحات مندرج در این آیین نامه در معانی مشروح مربوط به کار می‌روند :

الف- محدوده و حریم شهر ، محدوده شهرک و روستا : مطابق با قانون تعاریف محدوده و حریم شهر ، روستا و شهرک و نحوه تعیین آن‌ها مصوب ۱۳۸۴ .

تبصره ۱- در مورد شهرهای فاقد طرح هادی یا جامع تا زمان تهیه طرح جامع یا هادی ، محدوده طرح‌های مصوب قبلی آن‌ها ملاک عمل خواهد بود .

تبصره ۲- در مورد روستاها ، محدوده مصوب طرح هادی روستایی ملاک عمل خواهد بود و برای روستاهای فاقد طرح هادی محدوده روستا تا زمان تهیه طرح هادی روستایی توسط بنیاد مسکن انقلاب اسلامی تعیین می‌شود .

ب- سکونتگاه‌ها : کلیه شهرها ، روستاها ، شهرک‌های مسکونی و مجتمع‌های مسکونی که دارای حداقل بیست خانوار ساکن می‌باشند . ملاک تشخیص جمعیت خانوار ، آخرین سرشماری مرکز آمار ایران می‌باشد .

ج- کاربری صنایع : عرصه‌هایی در داخل و یا خارج شهرها و روستاها که بر اساس طرح‌های مصوب موضوع آیین نامه نحوه بررسی و تصویب طرح‌های توسعه و عمران محلی ، ناحیه‌ای ، منطقه‌ای و ملی مقررات شهرسازی و معماری کشور (موضوع تصویب نامه شماره ۵۵۸۳۷/ت/۲۱۴۱۴هـ مورخ ۱۳۷۸/۱۰/۲۰) برای فعالیت‌های تولیدی و خدماتی اختصاص داده می‌شود .

د- مکان‌های صنعتی : عرصه‌هایی خارج از محدوده شهرها و روستاها که در طرح‌های جامع شهری و ناحیه‌ای حسب ضوابط مربوط برای استقرار فعالیت‌های صنعتی مجاز و مشروط تعیین شده‌اند .

هـ- شهرک صنعتی تخصصی : شهرکی که در زمینه تولید یا خدمات صنعتی خاص و یا فعالیت‌های هم خانواده یا مکمل و واحدهای پژوهشی و فناوری و خدمات پشتیبانی آن ایجاد می‌شود .

و- ناحیه صنعتی روستایی : مطابق با آیین نامه اجرایی قانون حمایت از ایجاد نواحی صنعتی روستایی (موضوع تصویب نامه شماره ۱۱۶۰۰۲/ت/۳۵۲۵۳هـ مورخ ۱۳۵۸/۹/۱۸) .

ز- حریم کمی و کیفی آب : مطابق بند (خ) اصلاحی ماده (۱) آیین نامه مربوط به بستر و حریم رودخانه‌ها ، انهار ، مسیل‌ها ، مرداب‌ها ، برکه‌های طبیعی و شبکه‌های آبرسانی ، آبیاری و زهکشی (موضوع تصویب نامه شماره ۵۸۹۷۷/ت/۲۹۱۰۱هـ مورخ ۱۳۸۲/۱۲/۱۸) .

ح- مناطق حساس ساحلی- دریایی : خورها ، مصب‌ها ، خلیج‌ها ، تالاب‌های ساحلی ، رویشگاه‌های حرا ، بسترهای علفی ، صخره‌های مرجانی ، مناطق تخم گذاری لاک پشت‌های دریایی و نظایر آن‌ها واجد منابع حساس ساحلی و دریایی و یا وابسته به دریا می‌باشند و این حساسیت به واسطه تنوع زیستی ، غنای جانداران ، وجود گونه‌های در معرض خطر ، آسیب‌پذیر و کمیاب، واقع شدن اجتماع‌های حیاتی در آستانه تحمل اکولوژیک در آن‌ها، حساسیت به آلاینده‌ها، کندی ترمیم آسیب‌های وارد شده بر محیط زیست و مشکلات ناشی از پاک‌سازی از آلاینده‌های محیطی آن‌ها می‌باشد.

ط- فناوری زیست محیطی : تولید یا فرآیندی از تولید که منجر به حذف ، پیشگیری ، کاهش یا تخفیف اثرات منفی ناشی از فعالیت‌های انسانی بر محیط زیست گردد ، فرآیندهایی که منتج به تولید مواد زائد جامد کمتر ، مصرف کمتر منابع و در نهایت کارایی بالاتر شوند .

ی- منطقه بندی ایران برای استقرار واحدهای صنعتی و خدماتی : بر اساس طرح کالبدی ملی و منطقه‌ای ایران موضوع مصوبه مورخ ۱۳۷۵/۱۲/۲۵ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران ، کشور به ده منطقه به شرح جدول پیوست شماره (۱) که به مهر « پیوست تصویب نامه هیئت وزیران » تأیید شده است تقسیم گردیده است .

ماده ۲- واحدهای صنعتی و تولید به شرح زیر طبقه بندی می‌شوند :

- ۱- غذایی
- ۲- نساجی
- ۳- چرم
- ۴- سلولزی
- ۵- فلزی
- ۶- کانی غیرفلزی
- ۷- شیمیایی
- ۸- دارویی
- ۹- برق و الکترونیک
- ۱۰- کشاورزی
- ۱۱- ماشین سازی
- ۱۲- نوین (نانو و بیوتکنولوژی)
- ۱۳- نفت و گاز و پتروشیمی
- ۱۴- بازیافت

ماده ۳- صنایع بر اساس شدت و ضعف آلودگی و دیگر مسائل زیست محیطی در گروه‌های ذکر شده در ماده (۲) این تصویب نامه در رده‌هایی با مشخصات زیر قرار می‌گیرند :

رده ۱- واحدهای این رده مجاز می‌باشند تا در کاربری‌های صنعتی یا کارگاهی داخل شهرها و روستاها یا مکان‌های صنعتی مجاز خارج از محدوده مصوب شهری و روستایی استقرار یابند .

رده‌های ۲ و ۳- واحدهای این رده‌ها مجازند در شهرک‌ها و نواحی صنعتی و مکان‌های صنعتی در خارج از محدوده مصوب شهرها و روستاها مشروط به رعایت فواصل از سایر کاربری‌ها به شرح جدول پیوست شماره (۲) که به مهر « پیوست تصویب نامه هیئت وزیران » تأیید شده است استقرار یابند .

رده‌ها ۴ و ۵ و ۶- واحدهای این رده‌ها مجازند در شهرک‌ها و نواحی صنعتی و یا مکان‌های صنعتی مصوب تعیین شده در خارج از حریم مصوب شهر و خارج از محدوده مصوب روستاها و مشروط به رعایت فواصل از سایر کاربرها به شرح جدول پیوست شماره (۲) استقرار یابند .

تبصره ۱- در مناطقی که فاقد شهرک صنعتی و ناحیه صنعتی می‌باشند واحدهای مشمول رده‌های (۲)، (۳)، (۴)، (۵) و (۶) می‌توانند با رعایت حداقل فواصل از مراکز و اماکن به شرح جدول پیوست شماره (۲) در سایر مکان‌های صنعتی تعیین شده در خارج از حریم مصوب شهر (در خصوص رده‌های «۲» و «۳» خارج از محدوده شهر) و روستا استقرار یابند.

تبصره ۲- واحدهای کشاورزی مشمول رده‌های (۲)، (۳)، (۴)، (۵) و (۶) می‌توانند با رعایت فواصل به شرح جدول پیوست شماره (۲) در خارج از شهرک‌های صنعتی و نواحی صنعتی و یا در داخل مجتمع‌های تخصصی و مجتمع‌های تولیدی کشاورزی مستقر شوند.

رده ۷- محل پیشنهادی جهت استقرار واحدهای این رده در خارج از محدوده شهر و روستا با توجه به فرآیند تولید، توپوگرافی منطقه، شرایط اقلیمی، ظرفیت قابل تحمل محیط زیست، جهت بادهای غالب، جهات توسعه شهری و سایر ملاحظات زیست محیطی، به صورت موردی توسط اداره کل حفاظت محیط زیست استان به شرح جدول پیوست شماره (۱) و بر اساس دستورالعملی که توسط سازمان حفاظت محیط زیست صادر می‌گردد مورد بررسی کارشناسی و اعلام نظر قرار می‌گیرد.

تبصره ۳- استقرار صنایع در اراضی مستعد کشاورزی منطبق با قوانین و مقررات، مستلزم کسب موافقت وزارت جهاد کشاورزی می‌باشد.

تبصره ۴- احداث و استقرار واحدهای این رده صرفاً در شهرک‌های صنعتی تخصصی مجاز است.

ماده ۴- در چارچوب ضوابط شهرک‌های صنعتی، احداث هر نوع واحد تولیدی و صنعتی به‌استثنای صنایع رده (۷) در داخل شهرک‌ها و نواحی صنعتی مشروط به اینکه شهرک دارای طرح‌های منطقه بندی استقرار واحدهای صنعتی و خدماتی، فضای سبز و سیستم مرکزی تصفیه فاضلاب باشد، بلامانع است. متقاضیان احداث شهرک‌های صنعتی همزمان با اخذ مجوز احداث موظف به طراحی سیستم تصفیه فاضلاب مرکزی بوده و باید پس از واگذاری پنجاه درصد (۵۰٪) واحدها و به بهره برداری رسیدن سی درصد (۳۰٪) آن‌ها و وجود حداقل (۱۰۰) متر مکعب فاضلاب در روز، نسبت به احداث سیستم تصفیه فاضلاب مرکزی اقدام نمایند.

ماده ۵- تا زمان بهره برداری سیستم مرکزی تصفیه فاضلاب هر واحد باید نسبت به راه اندازی سیستم پیش تصفیه فاضلاب و دفع فاضلاب و دفع فاضلاب خود اقدام نماید. منطقه بندی شهرک‌های صنعتی باید با توجه به نوع آلودگی‌ها بر اساس جدول استقرار منطقه‌ها به شرح جدول پیوست شماره (۳) که به مهر «پیوست تصویب نامه هیئت وزیران» تأیید شده است، صورت گیرد.

ماده ۶- استقرار واحدهای آب بر و فاضلاب زا (به‌استثنای واحدهای صنعتی مستقر در شهرک‌ها و نواحی صنعتی) در داخل دشت‌ها و آبخوان‌های ممنوعه و بحرانی کشور که توسط وزارت نیرو اعلام می‌شود، منوط به اخذ مجوز وزارت نیرو و موافقت سازمان حفاظت محیط زیست می‌باشد ماده ۷- فهرست رده بندی صنایع به شرح پیوست شماره (۴) که به مهر «پیوست تصویب نامه هیئت وزیران» تأیید شده است، تعیین می‌شود. چنانچه واحد تولیدی و صنعتی در فهرست یکی از کدهای مندرج در این ضوابط اشاره نشده باشد به‌منظور تعیین کد جدید و یا تطبیق آن با کدهای موجود، موضوع در کمیته‌ای به مسئولیت سازمان حفاظت محیط زیست و با مشارکت نماینده تام‌الاختیار ارگان ذی‌ربط صادر کننده جواز مطرح و تصمیم‌گیری خواهد شد.

ماده ۸- در مواردی که امکان اجرای ضوابط استقرار در استان وجود نداشته باشد، مراتب در کارگروهی به ریاست معاون امور عمرانی استانداری و نمایندگان ادارات کل صنایع و معادن، حفاظت محیط زیست، راه و شهرسازی، نیرو (رییس شورای انسجام بخشی استان)، نفت (با معرفی وزارت نفت) و جهاد کشاورزی مورد بررسی قرار می‌گیرد تا با در نظر گرفتن مواردی

از قبیل فرآیند تولید، توپوگرافی منطقه، شرایط اقلیمی، ظرفیت قابل تحمل محیط زیست، جهت باد غالب و گسترش شهرها در مورد محل استقرار صنایع رده‌های (۱) تا (۳) موضوع ماده (۳) این آیین نامه تصمیم گیری نمایند. دبیرخانه این کارگروه در اداره کل حفاظت محیط زیست استان خواهد بود.

تبصره- چنانچه کارگروه مذکور بر استقرار صنایع رده‌های (۴) تا (۷) موضوع ماده (۳) این آیین نامه خارج از ضوابط فوق اصرار داشته باشد، موضوع به کمیسیون متشکل از افراد متناظر در مرکز در سطح معاونین وزرا به ریاست معاون محیط زیست انسانی سازمان حفاظت محیط زیست جهت تصمیم گیری ارجاع می‌شود.

ماده ۹- مراجع صادر کننده مجوز تأسیس واحدهای صنعتی و تولیدی موظف‌اند قبل از استقرار واحد، موضوع را از ادارات کل حفاظت محیط زیست استان‌ها استعلام نمایند. ادارات یاد شده موظف‌اند در صورت وجود مغایرت با ضوابط استقرار، ظرف دو هفته از تاریخ وصول استعلام، موارد مغایرت را اعلام نمایند، عدم اعلام مغایرت در مهلت یاد شده به منزله موافقت تلقی می‌شود.

ماده ۱۰- مراجع صادر کننده مجوز تأسیس (به‌استثنای واحدهای صنعتی متقاضی استقرار در شهرک‌ها و نواحی صنعتی) مکلف‌اند در هنگام صدور مجوز تأسیس سایر قوانین و مقرراتی را که متقاضی موظف به رعایت آن می‌باشد از جمله: اخذ کاربری مصوب از کمیسیون موضوع ماده (۱۳) آیین نامه مربوط به استفاده از اراضی، احداث بنا و تأسیسات در خارج از محدوده قانونی و حریم شهرها- مصوب ۱۳۵۶- اخذ پروانه ساختمانی از مرجع صدور مجوز تأسیس، اخذ پایان کار ساختمانی از مرجع صدور پروانه ساختمانی، اخذ موافقت صدور پروانه بهره‌برداری از مراجع مربوط (محیط زیست و دستگاه صادر کننده) را در ظهر مجوز صادره به متقاضی درج نماید.

ماده ۱۱- کلیه مراجع و دستگاه‌های متولی استقرار واحدهای صنعتی و تولیدی و نیز مراجع صدور مجوز تأسیس مکلف‌اند در صورت وجود شهرک یا ناحیه صنعتی نسبت به هدایت متقاضیان به مناطق یاد شده اقدام و از استقرار پراکنده واحدهای مذکور ممانعت نمایند.

ماده ۱۲- تصویب نامه‌های شماره ۶۴۶۷۷/ت/۱۸۵۹۱ هـ مورخ ۱۳۷۸/۱۲/۲۶، شماره ۱۱۳۵۹/ت/۲۳۴۱۵ هـ مورخ ۱۳۸۰/۳/۲۱ و شماره ۲۷۹۶۵/ت/۳۲۰۱۰ هـ مورخ ۱۳۸۱/۷/۱۶ با اعمال اصلاحات این آیین نامه همچنان به قوت خود باقی است.

پیوست شماره ۱

جدول شماره ۱: منطقه بندی ایران جهت استقرار واحدهای صنعتی و خدماتی بر اساس طرح کالبدی ملی و منطقه‌ای ایران موضوع مصوبه مورخ ۱۳۷۵/۱۲/۲۵ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران

ردیف	منطقه	نام استان‌ها
۱	آذربایجان	۱- اردبیل ۲- آذربایجان غربی ۳- آذربایجان شرقی
۲	زاگرس	۱- لرستان ۲- کردستان ۳- ایلام ۴- همدان ۵- کرمانشاه
۳	خوزستان	۱- کهگیلویه و بویراحمد ۲- خوزستان
۴	فارس	فارس
۵	البرز جنوبی	۱- قزوین ۲- تهران ۳- البرز ۴- سمنان ۵- قم ۶- مرکزی ۷- زنجان
۶	مرکزی	۱- اصفهان ۲- یزد ۳- چهارمحال و بختیاری
۷	جنوب شرقی	۱- کرمان ۲- سیستان و بلوچستان
۸	ساحلی شمال	۱- مازندران ۲- گیلان ۳- گلستان
۹	ساحلی جنوب	۱- هرمزگان ۲- بوشهر
۱۰	خراسان	۱- خراسان رضوی ۲- خراسان جنوبی ۳- خراسان شمالی

پیوست شماره ۲

جدول حداقل فواصل مجاز برای استقرار واحدهای صنعتی و خدماتی

فاصله از مراکز مختلف به متر						امکان و مراکز	ردیف
رده ۶	رده ۵	رده ۴	رده ۳	رده ۲	رده ۱		
۲۵۰۰	۲۰۰۰	۱۵۰۰	۱۰۰۰	۵۰۰	-	مرکز استان (آخرین محدوده سکونتگاه)	۱
۲۰۰۰	۱۵۰۰	۱۰۰۰	۵۰۰	۲۵۰	-	مرکز شهرستان (آخرین محدوده سکونتگاه)	۲
۲۰۰۰	۱۵۰۰	۱۰۰۰	۵۰۰	۲۰۰	-	شهر	۳
۱۵۰۰	۱۰۰۰	۱۰۰۰	۵۰۰	۲۰۰	-	روستا	۴
۱۵۰۰	۱۰۰۰	۷۵۰	۵۰۰	۲۰۰	-	مراکز درمانی و آموزشی	۵
۱۵۰۰	۱۰۰۰	۷۵۰	۵۰۰	۲۰۰	۵۰	مراکز نظامی	۶
۲۰۰۰	۱۵۰۰	۱۰۰۰	۵۰۰	۱۵۰	۱۵۰	پارک ملی - تالاب - دریاچه - اثر طبیعی ملی	۷
۱۰۰۰	۵۰۰	۲۵۰	۲۰۰	۱۵۰	-	پناهگاه حیات وحش - منطقه حفاظت شده	۸
۵۰۰	۲۵۰	۱۵۰	۱۵۰	۱۰۰	۱۰۰	رودخانه دائمی غیر شرب	۹
۲۰۰۰	۱۵۰۰	۱۰۰۰	۵۰۰	۱۵۰	۱۵۰	رودخانه دائمی آب شرب	۱۰
۵۰۰	۲۵۰	۲۰۰	۱۵۰	۱۰۰	۵۰	چاه‌های آب شرب - کشاورزی و قنوات	۱۱

۴-۱-۱- بخشنامه اجرای ضوابط و معیارهای استقرار واحدها و فعالیتهای صنعتی و تولیدی

(موضوع تصویب نامه شماره ۷۸۹۴۶/ت/۳۹۱۲۷ هـ مورخ ۱۳۹۰/۴/۱۵ هیئت وزیران)

۱- واحدهای صنعتی و تولیدی غیر مزاحم و غیر آلاینده رده (۱) موضوع ماده (۳) مصوبه با رعایت بند (۲۰) ماده ۵۵ قانون شهرداریها مصوب ۱۳۳۴ ، می توانند با تشخیص اداره کل حفاظت محیط زیست استان در کاربریهای مجاز که در طرحهای جامع و هادی شهر و روستا تعیین شده است ، استقرار یابند .

۲- استقرار واحدهای صنعتی و تولیدی در شهرکهای صنعتی قدیمی فاقد زون بندی با تشخیص اداره کل حفاظت محیط زیست استان و هماهنگی مدیریت شهرک صنعتی خواهد بود. لیکن برای شهرکهای صنعتی جدید الزامی می باشد .

۳- واحدهای آلایندهای که بنا به تشخیص اداره کل حفاظت محیط زیست استان به علت ایجاد مزاحمت برای سایر واحدها ، نمی توانند در داخل شهرکها و نواحی صنعتی استقرار یابند . استقرار آنها در خارج از شهرکهای صنعتی با رعایت فواصل تعیین شده بلامانع می باشد .

۴- آن دسته از واحدهای صنعتی (نظیر کانیهای غیرفلزی) که ماهیتاً وابسته به معادن هستند بنا به تشخیص اداره کل می توانند خارج از شهرکها و نواحی صنعتی بر حسب نوع رده با رعایت فواصل تعیین شده استقرار یابند .

۵- ردههای ۱ تا ۳ صنایع ماشین سازی (گروه ۱۱۰۰۰) فقط در حد خدمات ماشین کاری و تراشکاری می باشد .

تبصره- بررسی کلیه واحدهای تولیدی فلزی بر اساس گروه صنایع فلزی (گروه ۵۰۰۰) ملاک عمل می باشد .

۶- فاصله از جادهها صرفاً رعایت حریم تعیین شده مصوب توسط وزارت راه و شهرسازی و موافقت اداره کل مربوطه می باشد .

۷- منظور از تالاب در جدول شماره ۲ ضوابط استقرار صنایع تالابهای بینالمللی ثبت شده در کنوانسیون بینالمللی رامسر می باشد .

۸- دستورالعمل شماره ۱۹ ابلاغیه شماره ۱۶۳۶۵-۱۱ مورخ ۱۳۸۷/۳/۲۰ شورای معاونین سازمان قابلیت اجرایی دارد .

۹- در ارتباط با نحوه تعیین رده بندی واحدهای تولیدی و صنعتی ، ادارات کل حفاظت محیط زیست استان می توانند ضمن تطبیق موارد مشابه بارده بندیهای موجود در ضوابط جدید و تشخیص تشابه نسبت به تعیین رده بندی استقرار واحد اقدام نمایند . در غیر این صورت ضروری است اداره کل حفاظت محیط زیست استان جهت تعیین رده بندی موضوع را با کلیه سوابق (شامل تصویر جواز تأسیس واحد ، پرسشنامه زیست محیطی تکمیل شده توسط متقاضی و مورد تأیید اداره کل حفاظت محیط زیست استان مربوطه به همراه شرح دقیق فرآیند تولید و تعیین رده پیشنهادی) به دفتر ارزیابی زیست محیطی (دبیرخانه ضوابط استقرار صنایع) ارسال نمایند .

۱۰- استقرار واحدهای صنعتی رده (۷) در داخل مناطق ویژه اقتصادی که دارای مجوز و یا دارای تأییدیه ارزیابی زیست محیطی می باشند ، استقرار هر واحد با رعایت مفاد دستورالعمل رده ۷ (موضوع ابلاغیه شماره ۹۰/۱۸۴۵۰ مورخ ۱۳۹۰/۴/۲۹) ، بلامانع است .

۱۱- استقرار واحدهای صنعتی و تولیدی ردههای ۱ تا ۳ در مستثنیات داخل مناطق تحت مدیریت سازمان در صورت تأیید معاونت محیط طبیعی و تنوع زیستی سازمان ، صرفاً برای صنایع پاک و سازگار با محیط زیست و توسعه پایدار و با رعایت ضوابط استقرار بلامانع می باشد

۱۲- در خصوص اجرای ماده ۹ ضوابط استقرار ، دستگاه اجرایی صدور جواز تأسیس باید ضمن ارسال رونوشت جواز تأسیس موقعیت مکانی واحد (نظیر مختصات جغرافیایی ، فاصله از سایر کاربریها و ...) را نیز به اداره کل اعلام نماید و اداره کل در صورت مغایرت واحد با ضوابط ، اعلام نظر خواهد نمود .

- تبصره- مدت زمان تعیین شده به مدت ۲ هفته در ماده ۹، از زمان تکمیل پرونده می‌باشد.
- ۱۳- به استناد ماده ۱۸۸ قانون برنامه پنجم توسعه مقرر است سازمان ضوابط و استانداردهای زیست محیطی مشخص را از طریق معاونت برنامه ریزی و نظارت راهبردی به دستگاههای اجرایی اعلام نماید و تمامی دستگاهها ملزم به رعایت آن خواهند بود و از سال دوم برنامه ۵ ساله پنجم توسعه نیازی به استعلام از اداره کل حفاظت محیط زیست استان به استثنای واحدهای رده ۷ نخواهد بود. بدیهی است تا زمان ابلاغ ضوابط از طریق معاونت برنامه ریزی و نظارت راهبردی به دستگاههای اجرایی، کماکان استعلام از ادارات کل حفاظت محیط زیست استان طبق روال قبل صورت پذیرد.
- ۱۴- در صورت عدم رعایت ضوابط استقرار صنایع توسط دستگاههای اجرایی و استقرار و فعالیت واحدهای صنعتی و تولیدی، اداره کل حفاظت محیط زیست استان مطابق مواد ۱۲ و ۱۳ قانون نحوه جلوگیری از آلودگی هوا نسبت به تعطیلی واحد اقدام نماید و مسئولیت عدم رعایت ضوابط با دستگاه صادر کننده جواز تأسیس خواهد بود.
- ۱۵- منظور از چاهها و قنوات کشاورزی در جدول شماره ۲ ضوابط، چاهها و قنواتی هستند که صرفاً برای مزارع و باغات کشاورزی مورد استفاده قرار می‌گیرند.
- ۱۶- استقرار واحدهای صنعتی و تولیدی در حریم چاهها و قنوات کشاورزی در صورت تغییر کاربری به صنعتی و یا واحد تولیدی کشاورزی و با موافقت سازمان جهاد کشاورزی یا شرکت سهامی آب منطقه‌ای استان بلامانع خواهد بود.
- ۱۷- ملاک تشخیص کاربری کشاورزی، نظر سازمان جهاد کشاورزی استان و ادارات تابعه آن می‌باشد.
- ۱۸- نحوه اجرای ماده ۸ ضوابط استقرار صنایع بر اساس دستورالعمل پیوست شماره (۱) این بخش نامه می‌باشد.
- ۱۹- واحدهای صنعتی رده (۷) می‌بایست صرفاً در خارج از حریم شهر با رعایت مفاد ۵ دستورالعمل رده ۷ (موضوع ابلاغیه شماره ۹۰/۱۸۴۵۰ مورخ ۱۳۹۰/۴/۲۹) استقرار یابند.
- ۲۰- منظور از کلمه این رده در تبصره ۴ ماده ۳ ضوابط استقرار، رده ۷ می‌باشد که این گونه واحدها باید خارج از شهرکها و نواحی صنعتی استقرار یابند لیکن اگر شهرک صنعتی تخصصی (به عنوان مثال شهرک تخصصی صنایع غذایی، شهرک تخصصی فولاد و ...) وجود داشته باشد با رعایت موارد بند ۱۹ این بخشنامه استقرار آنها در داخل این گونه شهرکها بلامانع است.
- ۲۱- نظر به اینکه ضوابط واحدهای خدماتی در حال تدوین می‌باشد ضروری است تا تصویب ضوابط واحدهای خدماتی کما فی السابق اقدام شود.
- ۲۲- نحوه تعیین تعرفه حق الزحمه کارشناسی بر اساس مصوبه شماره ۱۵۷ مورخ ۱۳۷۷/۱/۳۱ شورای عالی حفاظت محیط زیست مطابق جدول مربوطه و معادن آن به شرح (« الف » معادل رده ۱)، (« ب » و « ج » معادل رده ۲ و ۳)، (« د » و « ه » معادل رده ۴ و ۵)، (« و » معادل رده ۶ و ۲۵ ساعت کار کارشناسی) و (رده ۷ معادل پروژههای بزرگ تولیدی و عمرانی- برای طرحهای مشمول ارائه ارزیابی زیست محیطی ۱۰۰ ساعت کار کارشناسی و برای پروژههای مشمول ارائه گزارش توجیهی زیست محیطی ۵۰ ساعت کار کارشناسی) خواهد بود.
- ۲۳- مرجع تعیین کاربریهای صنعتی و یا مکانهای صنعتی جهت استقرار صنایع بر حسب موقعیتهای تعیین شده، طرحهای مصوب جامع شهری و هادی روستایی بوده و متولی آنها در خصوص طرحهای جامع شهری اداره کل راه و شهرسازی استان و در خصوص طرحهای هادی، بنیاد مسکن انقلاب اسلامی استان می‌باشد.
- ۲۴- شهرها و روستاهایی که فاقد کاربریهای صنعتی اعم از شهرک یا ناحیه صنعتی و یا مکان صنعتی باشند برحسب نوع رده مطابق ضوابط تعیین شده می‌توانند با رعایت فواصل تعیین شده در سایر کاربریهای مجاز استقرار یابند.

۲۵- نحوه استقرار واحدهای صنعتی و تولیدی در مراکز سکونت زیر ۲۰ خانوار بر حسب نوع رده صنعتی با رعایت نصف (۵۰٪) فواصل تعیین شده در جدول شماره ۲ ضوابط استقرار صنایع خواهد بود .

۲۶- با توجه به تصویب جدول منطقه بندی کشور جهت ضوابط استقرار صنایع ، از آنجائی که تدوین ضوابط منطقه‌ای در دست تهیه می‌باشد ، ضروری است ادارات کل حفاظت محیط زیست بر حسب نوع منطقه نسبت به ارسال پیشنهادات مربوطه به معاونت محیط زیست انسانی اقدام تا مراتب پس از بررسی و جمع بندی در دبیرخانه ضوابط استقرار ، جهت تصویب به کمیسیون امور زیربنایی ، صنعت و محیط زیست ارسال گردد .

۲۷- به استناد ماده ۷ ضوابط استقرار صنایع ، فهرست رده بندی صنایع به شرح پیوست شماره (۲) در دبیرخانه کمیته ماده ۷ مستقر در معاونت محیط زیست انسانی مورد بازنگری و اصلاح قرار گرفت . بدیهی است هر گونه اصلاح و یا تعیین کد جدید در فهرست رده بندی به صورت دوره‌ای با آخرین ویرایش از طریق دبیرخانه مذکور به کلیه استان‌ها اعلام خواهد شد و از تاریخ ابلاغ ، آخرین نسخه فهرست رده بندی ملاک عمل خواهد بود .

۲۸- سایر قوانین و مصوبات مرتبط با استقرار صنایع (شامل محدوده ممنوعه شعاع ۱۲۰ کیلومتری تهران و اصلاحات بعدی آن ، محدوده ممنوعه شعاع ۵۰ کیلومتری اصفهان ، محدوده ممنوعه شعاع ۳۰ کیلومتری اراک و ...) که در ماده ۱۲ ضوابط استقرار صنایع به لغو آن‌ها اشاره نگردیده است به قوت خود باقی می‌باشد .

۲۹- سایر دستورالعمل‌های مرتبط با ضوابط استقرار صنایع که مغایر با اجرای ضوابط جدید می‌باشد ، از تاریخ صدور این بخشنامه لغو می‌گردد .

۳۰- لازم به ذکر است اصلاحات لازم در خصوص ضوابط و معیارهای استقرار صنایع با توجه به نظرات ادارات کل حفاظت محیط زیست استان در دست تهیه است که پس از تدوین جهت تصویب به کمیسیون امور زیربنایی ، صنعت و محیط زیست ارسال خواهد شد .

۴-۲- ضوابط و معیارهای استقرار واحدهای خدماتی :

- ۱- واحدهای خدماتی کلیه رده‌ها می‌توانند با رعایت فواصل تعیین شده برای سکونتگاه‌ها ، ردیف ۱ تا ۶ جدول پیوست شماره ۲ ، (موضوع تصویب نامه شماره ۷۸۹۴۶/ت/۳۹۱۲۷هـ مورخ ۱۳۹۰/۴/۱۵ هیئت وزیران) در داخل و یا خارج از شهرک‌ها و نواحی صنعتی (رده ۱ در داخل و خارج محدوده مصوب شهر و روستا و یا حریم مصوب شهر و رده‌های ۲ و ۳ در داخل یا خارج حریم مصوب شهر و محدوده مصوب روستا و بالاتر از آن در خارج از حریم مصوب شهر و محدوده مصوب روستا به‌استثناء مواردی که در جدول رده بندی مشخص شده‌اند) در کاربری‌های مختلف استقرار یابند .
- تبصره ۱- رعایت فاصله از رودخانه‌های دائمی شرب و غیر شرب بر اساس دستورالعمل تعیین حریم کیفی آب‌های سطحی (موضوع تصویب نامه شماره ۵۸۹۷۷/ت/۲۹۱۰۱هـ مورخ ۱۳۸۲/۱۲/۱۸) خواهد بود .
- تبصره ۲- آن دسته از واحدهای خدماتی که دارای فاضلاب صنعتی و بهداشتی می‌باشند رعایت فواصل تعیین شده برای قنات و چاه آب شرب مطابق جدول پیوست شماره ۲ ، (موضوع تصویب نامه شماره ۷۸۹۴۶/ت/۳۹۱۲۷هـ مورخ ۱۳۹۰/۴/۱۵ هیئت وزیران) الزامی است .
- تبصره ۳- رعایت فواصل از مناطق تحت مدیریت سازمان در خصوص رده‌های ۱ تا ۳ بر اساس نظر اداره کل حفاظت محیط زیست استان و بالاتر از آن بر اساس نظر معاونت محیط زیست طبیعی و تنوع زیستی خواهد بود .
- ۲- اعمال ضوابط برای واحدهای خدماتی رده ۷ بر اساس دستورالعمل رده ۷ (موضوع ابلاغیه شماره ۹۰/۱۸۴۵۰ مورخ ۱۳۹۰/۴/۲۹) خواهد بود .
- ۳- برخی از مواردی که در بخشنامه شماره ۹۰/۲۳۸۷۴ مورخ ۱۳۹۰/۵/۳۰ ابلاغ گردیده است و با واحدهای خدماتی انطباق دارد در خصوص واحدهای خدماتی نیز می‌تواند مورد ملاک عمل قرار گیرد .
- ۴- واحدهای خدماتی شامل مصوبه‌های محدودیت استقرار صنایع ، نظیر شعاع ۱۲۰ کیلومتری تهران ، ۵۰ کیلومتری اصفهان و غیره نمی‌باشد .

دستورالعمل اجرایی ماده ۸ ضوابط و معیارهای استقرار واحدهای صنعتی و تولیدی

(موضوع تصویب نامه شماره ۷۸۹۴۶/ت/۳۹۱۲۷هـ مورخ ۱۳۹۰/۴/۱۵ هیات محترم وزیران)

- ماده ۱- چنانچه در موارد استثنایی ، شرایط تطبیق ضوابط استقرار و تصمیم گیری برای استقرار واحد صنعتی و تولیدی وجود نداشته باشد و یا مکان پیشنهادی برای استقرار واحد مذکور (با توجه به در نظر گرفتن فرآیند تولید، توپوگرافی منطقه ، شرایط اقلیمی ، ظرفیت قابل تحمل محیط زیست ، جهت بادهای غالب و گسترش شهری) ، در صورت فعالیت واحد ، از تأثیرپذیری کمی بر محیط برخوردار باشد و تأمین فواصل لازم بر اساس جدول شماره ۲ ضوابط ، برای واحد مورد نظر میسر نباشد ، اداره کل حفاظت محیط زیست استان برای اعلام نظر می‌تواند درخواست متقاضی را بر اساس مواد اجرایی این آئین نامه ، به شرح زیر مورد بررسی قرار داده و تصمیم گیری نماید .
- ماده ۲- با عنایت به مفاد ماده یک این آئین نامه ، چنانچه فعالیت واحد صنعتی و تولیدی در رده‌های (۱) تا (۳) موضوع ماده ۳ ضوابط استقرار صنایع قرار داشته باشد ، موضوع می‌تواند بدون اخذ نظر معاونت محیط زیست انسانی در کارگروه ماده ۸ استانی ضوابط استقرار صنایع مورد بررسی و تصمیم گیری قرار گیرد .

تبصره- با عنایت به مفاد ماده ۱۲ ضوابط استقرار صنایع و لغو مصوبه شماره ۲۷۹۶۵/ت/۳۲۰۱۰ هـ مورخ ۸/۵/۸۴ هیات محترم وزیران، اعمال تقلیل کد (رده) ضوابط استقرار در مورد مفاد این ماده مجاز نمی باشد .

ماده ۳- با توجه به مفاد ماده یک ، در خصوص واحدهایی که فعالیت آن ها بارده های (۴) تا (۷) موضوع ماده ۳ مصوبه ضوابط استقرار صنایع تطابق دارد ، اداره کل موضوع را با کلیه مستندات به شرح زیر ، جهت بررسی در کارگروه ستادی ماده ۸ ضوابط استقرار صنایع (مستقر در معاونت محیط زیست انسانی) ارسال نماید .

الف- تکمیل و ارسال پرسشنامه زیست محیطی (نمونه پیوست) که توسط کارشناسان ادارات کل حفاظت محیط زیست استان تکمیل و به امضای مدیر کل محیط زیست استان رسیده و ممهور به مهر اداره کل محیط زیست استان گردیده است .

ب- اعلام دلایل عدم تطابق استقرار واحد متقاضی با ضوابط استقرار و نظر کارشناسی اداره کل محیط زیست استان .

ج- ارسال یک نسخه خوانا از تصویر جواز تأسیس صادره واحد متقاضی .

دستورالعمل ماده ۳ ضوابط و معیارهای استقرار صنایع

تصویب نامه شماره ۷۸۹۴۶/ت ۳۹۱۲۷ هـ مورخ ۱۳۹۰/۴/۱۵ هیات وزیران

- ۱- آن دسته از واحدهایی که بر اساس مصوبات شورای عالی حفاظت محیط زیست یا هیأت محترم وزیران مشمول انجام مطالعات ارزیابی زیست محیطی می‌باشند بر اساس آیین نامه مربوطه مورد بررسی و تصمیم گیری قرار می‌گیرند.
- ۲- آن دسته از واحدهایی که در این رده قرار دارند و مشمول انجام مطالعات ارزیابی زیست محیطی نمی‌باشند ضروری است متقاضی بر اساس پیوست شماره ۱ این دستورالعمل نسبت به تهیه گزارش توجیهی زیست محیطی اقدام و موضوع در کارگروه کارشناسی اداره کل متشکل از مدیر کل حفاظت محیط زیست استان (رئیس کارگروه)، معاون محیط زیست انسانی اداره کل (دبیر کارگروه) نماینده معاونت محیط طبیعی اداره کل، کارشناس مسئول اداره کل مرتبط با موضوع و مجری طرح (در صورت لزوم صرفاً جهت ارائه توضیحات) مورد بررسی کارشناسی و تصمیم گیری قرار گیرد.
- ۳- استقرار شهرک‌های صنعتی و نواحی صنعتی حداکثر تا مساحت ۳۰ هکتار و بدون طرح توسعه صرفاً جهت استقرار رده‌های ۱، ۲ و ۳ و با اولویت انتقال واحدهای تولیدی و صنعتی آلاینده و مزاحم داخل محدوده شهر و یا روستا، در خارج از محدوده شهر و با رعایت حداقل فواصل رده ۴ مطابق جدول شماره ۲ پیوست مصوبه ضوابط استقرار صنایع و همچنین رعایت مفاد بند ۱ و ۲ این دستورالعمل بلامانع می‌باشد.
- ۴- استقرار شهرک‌های صنعتی و نواحی صنعتی با ایجاد واحدهای بالاتر از رده ۳ در خارج از حریم شهر و با رعایت حداقل فواصل رده ۶ مطابق جدول شماره ۲ پیوست مصوبه ضوابط استقرار صنایع و همچنین رعایت مفاد بند ۱ و ۲ این دستورالعمل بلامانع می‌باشد.
- ۵- برای کلیه واحدهای رده ۷ ماده ۳ به استثنای ردیف ۳ این دستورالعمل، تعیین فواصل بر اساس مطالعات و بررسی کارشناسی می‌باشد و رعایت حداقل فواصل رده ۶ مطابق جدول شماره ۲ پیوست مصوبه ضوابط استقرار صنایع الزامی می‌باشد.

فهرست مندرجات گزارش توجیهی زیست محیطی

- ۱- عنوان طرح یا پروژه
- ۲- کارفرما و مجری طرح (آدرس ، تلفن و فاکس)
- ۳- محل و مساحت اجرای طرح و تعیین آن بر روی نقشه توپوگرافی ۱/۲۵۰۰۰ با ذکر تعیین فواصل از سایر کاربری‌ها
- ۴- تشریح فرآیند تولید و نوع محصولات تولیدی با ارائه فلودپاگرام
- ۵- فازبندی کلی و زمان‌بندی اجرای طرح یا پروژه در فاز ساخت و بهره برداری
- ۶- پلان جانمایی تأسیسات طرح یا پروژه با کلیه تأسیسات وابسته
- ۷- طریقه و محل تأمین منابع مصرفی شامل مواد اولیه ، آب مصرفی، سوخت و انرژی
- ۸- برآورد نیروی انسانی
- ۹- بررسی اجمالی وضعیت محیط زیست طبیعی و بیولوژیکی منطقه (اقلیم (آب و هوا) گلباد ،ارتفاع، شیب، منابع آب، خاک، پوشش گیاهی و جانوری و..)
- ۱۰- تشریح موقعیت طرح نسبت به مناطق تحت مدیریت سازمان و تعیین آن بر روی نقشه
- ۱۱- تشریح اجمالی وضعیت محیط اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی
- ۱۲- تصریح میزان پاک‌تراشی، خاک‌برداری و نحوه دپو نخاله‌های ساختمانی
- ۱۳- ارائه برنامه مدیریت و پایش زیست محیطی با تأکید بر مدیریت پسماند (نوع، حجم، طریقه و محل دفع) ،پساب (نوع، حجم، طریقه و محل دفع) ، کنترل آلودگی هوا (نوع، حجم، طریقه و نحوه کنترل یا نوع سیستم‌های کنترلی)
- ۱۴- مدارک و مستندات مورد نیاز شامل: تصویر سند مالکیت محل اجرای طرح، جواز تأسیس یا موافقت نامه دستگاه ذی‌ربط، پرسشنامه زیست محیطی، تصویر مجوز تأمین آب، و ...

پروژه‌های مشمول انجام مطالعات ارزیابی زیست محیطی با تعیین مقیاس

نوع منطقه			عنوان طرح و پروژه		منطقه خزری (استان‌های شمالی کشور)	نوار ساحلی جنوب(کلیه شهرستان‌های نوار ساحلی جنوب)	عرصه‌های جنگلی (پهن برگ، سوزنی برگ ، حفاظتی ، مانگرو، زاگرسی، پارک‌های جنگلی طبیعی و دست کاشت)	حریم مناطق تحت حفاظت سازمان و تالاب‌های بین‌المللی	حوضه‌های آبریز بلافصل سدها و سایر تالاب‌ها	آبخوان‌ها و سفره‌های آب شرب	دریاها و دریاچه‌ها و جزایر	مناطق کوهستانی (شمال غرب، غرب و جنوب غرب کشور)	سایر مناطق (بیابانی و دشت‌های حوضه مرکزی ، جنوبی و شرقی	ملاحظات
ردیف	عنوان طرح	عنوان پروژه												
۱	راه و راه آهن	آزادراه	در هر مقیاس بدون در نظر گرفتن منطقه بندی											
۲		بزرگراه (در هر مقیاس)	×	تا ۲۰ کیلومتری عرض ساحلی	×	×	مقاطع رودخانه‌های دائمی و تالاب‌ها و خورها	-	×	-	-			
۳		جاده اصلی درجه یک (در هر مقیاس)	×	-	×	×	مقاطع رودخانه‌های دائمی و تالاب‌ها و خورها	-	×	-	-			
۴		راه آهن (در هر مقیاس)	×	تا ۲۰ کیلومتری عرض ساحلی	×	×	مقاطع رودخانه‌های دائمی و تالاب‌ها و خورها	-	×	-	-	به استثناء مسیرهای دسترسی اختصاصی		
۵	نیروگاه	گازی (در هر مقیاس)	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	به استثنای نیروگاه‌های مولد مقیاس کوچک
۶		سیکل ترکیبی (در هر مقیاس)	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	
۷		هسته‌ای (در هر مقیاس)	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	
۸		زمین گرمایی (در هر مقیاس)	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	

نوع منطقه												
ردیف	عنوان طرح	عنوان پروژه	منطقه خزری (استان‌های شمالی کشور)	نوار ساحلی جنوب(کلیه شهرستان‌های نوار ساحلی جنوب)	عرصه‌های جنگلی (پهن برگ، سوزنی برگ ، حفاظتی ، مانگرو، زاگرسی، پارک‌های جنگلی طبیعی و دست کاشت)	حریم مناطق تحت حفاظت سازمان و تالاب‌های بین‌المللی	حوضه‌های آبریز بلافصل سدها و سایر تالاب‌ها	آبخوان‌ها و سفره‌های آب شرب	دریاها و دریاچه‌ها و جزایر	مناطق کوهستانی (شمال غرب، غرب و جنوب غرب کشور)	سایر مناطق (بیابانی و دشت‌های حوضه مرکزی و جنوبی و شرقی	ملاحظات
۹		بادی و خورشیدی (بیش از ۱۰۰ مگاوات)	-	-	×	×	-	-	×	-	-	
۱۰		برقابی و تلمبه ذخیره‌ای (بیش از ۱۰۰ مگاوات)	×	×	×	×	×	×	×	×	-	
۱۱	صنایع نفت و گاز و پتروشیمی	پالایشگاه یا هر نوع (در مقیاس)	×	×	×	×	×	×	×	×	×	
۱۲		پتروشیمی یا هر عنوان (درهرمقیاس)	×	×	×	×	×	×	×	×	×	
۱۳		میادین نفت و گاز (درهرمقیاس)	×	×	×	×	×	×	×	×	×	
۱۴		اسکله و سکوها ی نفتی (درهرمقیاس)	×	×	×	×	×	×	×	×	×	
۱۵	گاز و نفت خطوط لوله	بیشتر از ۲۰ اینچ	×	×	×	×	×	×	×	×	×	
۱۶		بالای ۱۲ تا ۲۰ اینچ	×	×	×	×	×	×	×	×	×	

نوع منطقه												
عنوان طرح و پروژه												
ردیف	عنوان طرح	عنوان پروژه										
۱۷		مساوی یا کمتر از ۱۲ اینچ	×	نوار ساحلی جنوب(کلیه شهرستان های نوار ساحلی جنوب)	عرصه های جنگلی (پهن برگ، سوزنی برگ ، حفاظتی ، مانگرو، زاگرسی، پارک های جنگلی طبیعی و دست کاشت)	حریم مناطق تحت حفاظت سازمان و تالاب های بین المللی	حوضه های آبریز بلا فصل سدها و سایر تالاب ها	آبخوان ها و سفره های آب شرب	دریاها و دریاچه ها و جزایر	مناطق کوهستانی (شمال غرب، غرب و جنوب غرب کشور)	سایر مناطق (بیابانی و دشت های حوضه مرکزی ، جنوبی و شرقی	ملاحظات
		خطوط لوله نفت	در هر مقیاس	در هر مقیاس	در هر مقیاس	در هر مقیاس	در هر مقیاس	در هر مقیاس	در هر مقیاس	در هر مقیاس	در هر مقیاس	در هر مقیاس
۱۹	صنایع و معادن	تصفیه دوم روغن (در هر مقیاس)	×	تا ۲۰ کیلومتری عرض ساحلی	×	×	×	×	×	×	×	اصلاح، تعمیر یا تعویض خطوط مشمول ارزیابی نمی باشد
۲۰		شهرک صنعتی با هر عنوان	در هر مقیاس	تا ۲۰ کیلومتری عرض ساحلی	در هر مقیاس	در هر مقیاس	در هر مقیاس	در هر مقیاس	در هر مقیاس	بیش از ۱۰۰ هکتار		
۲۱		مناطق آزاد و ویژه در هر مقیاس	×	×	×	×	×	×	×	×	×	
۲۲		کارخانجات ذوب با هر عنوان	در هر مقیاس	تا ۲۰ کیلومتری عرض ساحلی	در هر مقیاس	در هر مقیاس	در هر مقیاس	بیش از ۱۰۰ هزار تن در سال	در هر مقیاس	بیش از ۳۰۰ هزار تن در سال	بیش از ۳۰۰ هزار تن در سال	تولید همزمان ذوب و نورد مطابق با مقیاس ردیف کارخانجات ذوب مورد بررسی قرار می گیرد
۲۳		کارخانجات فولاد نورد و شکل دهی	بیش از ۱۰۰ هزار تن در سال	بیش از ۱۰۰ هزار تن در سال	در هر مقیاس	در هر مقیاس	در هر مقیاس	بیش از ۳۰۰ هزار تن در سال	بیش از ۳۰۰ هزار تن در سال	بیش از ۳۰۰ هزار تن در سال	بیش از ۶۰۰ هزار تن در سال	

نوع منطقه	عنوان طرح و پروژه			ردیف	منابع و معادن	منطقه خزری (استان های شمالی کشور)	نوار ساحلی جنوب (کلیه شهرستان های نوار ساحلی جنوب)	عرصه های جنگلی (پهن برگ، سوزنی برگ، حفاظتی، مانگرو، زاگرسی، پارک های جنگلی طبیعی و دست کاشت)	حریم مناطق تحت حفاظت سازمان و تالاب های بین المللی	حوضه های آبریز بلا فصل سدها و سایر تالاب ها	آبخوان ها و سفره های آب شرب	دریاها و دریاچه ها و جزایر	مناطق کوهستانی (شمال غرب، غرب و جنوب غرب کشور)	سایر مناطق (بیابانی و دشت های حوضه مرکزی و جنوبی و شرقی)	ملاحظات
	عنوان طرح	عنوان پروژه	ردیف												
	کارخانجات تولید گچ	بیش از ۵۰۰ هزار تن در سال	بیش از یک میلیون تن در سال	در هر مقیاس	بیش از یک میلیون تن در سال	بیش از ۵۰۰ هزار تن در سال	بیش از یک میلیون تن در سال	در هر مقیاس	بیش از یک میلیون تن در سال	بیش از ۵۰۰ هزار تن در سال	بیش از ۱ میلیون تن در سال	بیش از ۱ میلیون تن در سال	بیش از یک میلیون تن در سال	بیش از یک میلیون تن در سال	
	کارخانجات سیمان	در هر مقیاس	بیش از ۱ میلیون تن در سال	در هر مقیاس	بیش از یک میلیون تن در سال	بیش از ۱ میلیون تن در سال	بیش از یک میلیون تن در سال	در هر مقیاس	بیش از یک میلیون تن در سال	بیش از یک میلیون تن در سال	بیش از ۱ میلیون تن در سال	بیش از ۱ میلیون تن در سال	بیش از یک میلیون تن در سال	بیش از یک میلیون تن در سال	
	کارخانه تولید قند و شکر	×	تا ۲۰ کیلومتری عرض ساحلی	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	
	کارخانجات تولید خودرو	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	دارای سه واحد ذوب ریخته گری و آبکاری
	سرب و روی (استخراج و فرآوری)	در هر مقیاس	در هر مقیاس	در هر مقیاس	در هر مقیاس	در هر مقیاس	در هر مقیاس	در هر مقیاس	در هر مقیاس	در هر مقیاس	در هر مقیاس	در هر مقیاس	در هر مقیاس	بیش از ۳۰۰ هزار تن در سال	
	زغال سنگ (استخراج و فرآوری)	در هر مقیاس	در هر مقیاس	در هر مقیاس	در هر مقیاس	در هر مقیاس	در هر مقیاس	در هر مقیاس	در هر مقیاس	در هر مقیاس	در هر مقیاس	بیش از ۱۰۰ هزار تن در سال	بیش از ۳۰۰ هزار تن در سال	بیش از ۶۰۰ هزار تن در سال	

نوع منطقه	عنوان طرح و پروژه			ملاحظات	سایر مناطق (بیابانی و دشت‌های حوضه مرکزی، جنوبی و شرقی کشور)	مناطق کوهستانی (شمال غرب، غرب و جنوب غرب کشور)	دریاها و دریاچه‌ها و جزایر	آبخوان‌ها و سفره‌های آب شرب	حوضه‌های آبریز بالافصل سدها و سایر تالاب‌ها	حریم مناطق تحت حفاظت سازمان و تالاب‌های بین‌المللی	عرصه‌های جنگلی (پهن برگ، سوزنی برگ، حفاظتی، مانگرو، زاگرسی، پارک‌های جنگلی طبیعی و دست کاشت)	نوار ساحلی جنوب (کلیه شهرستان‌های نوار ساحلی جنوب)	منطقه خزری (شمالی کشور)
	ردیف	عنوان طرح	عنوان پروژه										
	۳۰	طلا (استخراج و فرآوری)	درهرمقیاس	درهرمقیاس	درهرمقیاس	درهرمقیاس	درهرمقیاس	درهرمقیاس	درهرمقیاس	درهرمقیاس	درهرمقیاس	درهرمقیاس	درهرمقیاس
صنایع و معادن	۳۱	سنگ آهن (استخراج و فرآوری)	درهرمقیاس	بیش از ۶۰۰ تن در سال	بیش از ۱ میلیون تن در سال	بیش از ۶۰۰ تن در سال	بیش از ۶۰۰ تن در سال	درهرمقیاس	درهرمقیاس	درهرمقیاس	درهرمقیاس	بیش از ۶۰۰ هزار تن در سال	درهرمقیاس
	۳۲	سنگ مس (استخراج و فرآوری)	درهرمقیاس	درهرمقیاس	بیش از نیم میلیون تن در سال	درهرمقیاس	درهرمقیاس	درهرمقیاس	درهرمقیاس	درهرمقیاس	درهرمقیاس	درهرمقیاس	درهرمقیاس
	۳۳	سد نگهداشت مواد آلوده (باطله) (درهرمقیاس)	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×
	۳۴	سدهای بزرگ با ساختارهای جانبی (شبکه آبیاری، نیروگاه، خطوط انتقال)	×	درهرمقیاس	×	×	×	×	×	درهرمقیاس	درهرمقیاس	×	×

نوع منطقه	منطقه خزری (استان‌های شمالی کشور)	نوار ساحلی جنوب(کلیه شهرستان‌های نوار ساحلی جنوب)	عرصه‌های جنگلی (پهن برگ، سوزنی برگ ، حفاظتی ، مانگرو، زاگرسی،	حریم مناطق تحت حفاظت سازمان و تالاب‌های بین‌المللی	حوضه‌های آبریز بلافاصل سدها و سایر تالاب‌ها	آبخوان‌ها و سفره‌های آب شرب	دریاها و دریاچه‌ها و جزایر	مناطق کوهستانی (شمال غرب، غرب و جنوب غرب	سایر مناطق (بیابانی و دشت‌های حوضه مرکزی ،	عنوان طرح و پروژه
-----------	---	--	---	--	---	-----------------------------------	----------------------------------	--	--	-------------------

ردیف	عنوان طرح	عنوان پروژه				پارک‌های جنگلی طبیعی و دست کاشت				جنوبی و شرقی	کشور (
۳۵	بنادر با هر عنوان	×	با ظرفیت شناور بیش از هزار تن	در هر مقیاس	در هر مقیاس	در هر مقیاس	در هر مقیاس	در هر مقیاس	در هر مقیاس	در هر مقیاس	در هر مقیاس
۳۶		شبکه انتقال آب بین حوضه‌ای	در هر مقیاس	در هر مقیاس	در هر مقیاس	در هر مقیاس	در هر مقیاس	در هر مقیاس	در هر مقیاس	در هر مقیاس	در هر مقیاس
۳۷	کارخانجات کمپوست شهری	در هر مقیاس	در هر مقیاس	در هر مقیاس	در هر مقیاس	در هر مقیاس	در هر مقیاس	در هر مقیاس	در هر مقیاس	در هر مقیاس	در هر مقیاس
۳۸		فرودگاه‌ها در هر مقیاس	×	×	×	×	×	×	×	×	×
۳۹		انبار نفت	در هر مقیاس	در هر مقیاس	در هر مقیاس	در هر مقیاس	در هر مقیاس	در هر مقیاس	در هر مقیاس	در هر مقیاس	در هر مقیاس
۴۰		مجتمع تفریحی و توریستی (طرح‌ها و پروژه‌های گردشگری)	بیش از ۵ هکتار	بیش از ۲۰ هکتار	بیش از ۲ هکتار	در هر مقیاس	بیش از ۱۰ هکتار	بیش از ۱۰ هکتار	بیش از ۲۰ هکتار	بیش از ۳۰ هکتار	در هر مقیاس
۴۱	مناطق نمونه گردشگری	در هر مقیاس	بیش از ۲۰ هکتار	در هر مقیاس	در هر مقیاس	در هر مقیاس	بیش از ۲۰ هکتار	بیش از ۲۰ هکتار	بیش از ۱۰۰ هکتار	بیش از ۱۰۰ هکتار	در هر مقیاس

نوع منطقه	عنوان طرح و پروژه			ردیف	۴۲	۴۳	۴۴	۴۵	۴۶	۴۷	
	عنوان پروژه	عنوان طرح	عنوان پروژه								عنوان طرح
منطقه خزری (استان‌های شمالی کشور)	نوار ساحلی جنوب (کلیه شهرستان‌های نوار ساحلی جنوب)	عرصه‌های جنگلی (پهن برگ، سوزنی برگ ، حفاظتی ، مانگرو، زاگرسی، پارک‌های جنگلی طبیعی و دست کاشت)	حریم مناطق تحت حفاظت سازمان و تالاب‌های بین‌المللی	حوضه‌های آبریز بلافصل سدها و سایر تالاب‌ها	آبخوان‌ها و سفره‌های آب شرب	دریاها و دریاچه‌ها و جزایر	مناطق کوهستانی (شمال غرب، غرب و جنوب غرب کشور)	سایر مناطق (بیابانی و دشت‌های حوضه مرکزی ، جنوبی و شرقی	ملاحظات		
درهرمقیاس	درهرمقیاس	درهرمقیاس	درهرمقیاس	درهرمقیاس	درهرمقیاس	درهرمقیاس	مراکز استانی و شهرستان‌ها	مراکز استانی و شهرستان‌ها		۴۲	
درهرمقیاس	درهرمقیاس	درهرمقیاس	درهرمقیاس	درهرمقیاس	درهرمقیاس	درهرمقیاس	مراکز استانی و شهرستان‌ها	مراکز استانی و شهرستان‌ها		۴۳	
درهرمقیاس	درهرمقیاس	درهرمقیاس	درهرمقیاس	درهرمقیاس	درهرمقیاس	درهرمقیاس	درهرمقیاس	درهرمقیاس	مراکز استانی و شهرستان‌ها	۴۴	
×	×	×	×	×	×	×	×	×	بیش از ۱ میلیون لیتر	۴۵	
×	×	×	×	×	×	×	×	×	بیش از ۱ میلیون لیتر	۴۶	
×	×	×	×	×	×	×	×	×	بیش از ۱ میلیون لیتر	۴۷	

نوع منطقه	عنوان طرح و پروژه			ردیف	ملاحظات	سایر مناطق (بیابانی و دشت‌های حوضه مرکزی، جنوبی و شرقی	مناطق کوهستانی (شمال غرب، غرب و جنوب غرب کشور)	دریاها و دریاچه‌ها و جزایر	آبخوان‌ها و سفره‌های آب شرب	حوضه‌های آبریز بلافاصل سدها و سایر تالاب‌ها	حریم مناطق تحت حفاظت سازمان و تالاب‌های بین‌المللی	عرصه‌های جنگلی (پهن برگ، سوزنی برگ، حفاظتی، مانگرو، زاگرسی، پارک‌های جنگلی طبیعی و دست کاشت)	نوار ساحلی جنوب (کلیه شهرستان‌های نوار ساحلی جنوب)	منطقه خزری (استان‌های شمالی کشور)	عنوان طرح و پروژه	عنوان طرح	ردیف
کشاورزی	مجتمع پرورش آبزیان (گرم آبی، سرد آبی، میگو و خاویاری)	بیش از ۱۰ هکتار	بیش از ۲۰ هکتار	بیش از ۵ هکتار	بیش از ۱۰ هکتار	بیش از ۱۰ هکتار	بیش از ۱۰ هکتار	بیش از ۱۰ هکتار	بیش از ۱۰ هکتار	بیش از ۲ هکتار	بیش از ۵ هکتار	بیش از ۲۰ هکتار	بیش از ۱۰ هکتار	بیش از ۱۰ هکتار	بیش از ۲۰ هکتار	بیش از ۵۰ هکتار	۴۸
	کشتارگاه‌های بزرگ صنعتی	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	۴۹
	شهرک‌های بزرگ دامداری و دام‌پروری	بیش از ۲۰ هکتار	بیش از ۱۰۰ هکتار	بیش از ۱۰۰ هکتار	بیش از ۵۰ هکتار	بیش از ۲۰ هکتار	بیش از ۵۰ هکتار	بیش از ۲۰ هکتار	بیش از ۵۰ هکتار	بیش از ۲۰ هکتار	بیش از ۵۰ هکتار	بیش از ۲۰ هکتار	بیش از ۵۰ هکتار	بیش از ۲۰ هکتار	بیش از ۱۰۰ هکتار	بیش از ۱۰۰ هکتار	۵۰
	مجتمع‌های کشت و صنعت	بیش از ۱۰۰۰ هکتار	بیش از ۵۰۰۰ هکتار	بیش از ۵۰۰۰ هکتار	بیش از ۱۰۰۰ هکتار	بیش از ۵۰۰۰ هکتار	بیش از ۱۰۰۰ هکتار	بیش از ۵۰۰۰ هکتار	بیش از ۱۰۰۰ هکتار	بیش از ۵۰۰۰ هکتار	بیش از ۱۰۰۰ هکتار	بیش از ۱۰۰۰ هکتار	بیش از ۱۰۰۰ هکتار	بیش از ۱۰۰۰ هکتار	بیش از ۵۰۰۰ هکتار	بیش از ۵۰۰۰ هکتار	۵۱

رئوس و سرفصل گزارشات ارزیابی اجمالی طرح‌ها و پروژه‌های مشمول ارزیابی زیست‌محیطی

گزارش ارزیابی اجمالی طرح دربرگیرنده موارد زیر حداکثر در ۱۰۰ صفحه باشد :

۱- چکیده غیر فنی : شامل نوع و ویژگی‌های پروژه ، گزینه‌های موجود ، خلاصه‌ای از وضعیت موجود محیط زیست ، آثار مهم طرح بر محیط زیست و برنامه‌های پیشگیری کاهش و کنترل آثار نامطلوب و نتیجه گیری از ارزیابی زیست محیطی (حداکثر تا ۵ صفحه) .

۲- تشریح طرح یا پروژه پیشنهادی (حداکثر تا ۲۰ صفحه) .

۱-۲- عنوان طرح

۲-۲- اهداف، نیازها و ضرورت‌های طرح .

۳-۲- جایگاه طرح در برنامه‌ها و سیاست‌های کلی مملکت .

۴-۲- قوانین ، مقررات و استانداردهای زیست محیطی مرتبط با طرح .

۵-۲- موقعیت مکان پیشنهادی طرح (روی نقشه با ذکر فواصل از کلیه کاربری‌های موجود در منطقه).

۶-۲- گزینه‌های مکانی و فنی طرح .

۷-۲- فازبندی کلی طرح (آماده سازی ، ساخت و ساز ، اجرا و بهره برداری و ...) برنامه‌های توسعه آتی .

۸-۲- تشریح زیر فعالیتهای طرح به تفکیک فاز احداث و بهره برداری .

۹-۲- نمودار خط تولید و تشریح فرآیندها برای واحدهای صنعتی و معدنی (تولیدی) .

۱۰-۲- تأسیسات جانبی و پروژه‌ای پی آیند (احداث راه ، اماکن و خدمات عمومی و ...) .

۱۱-۲- ویژگی‌های طرح در هر یک از گزینه‌ها و فازهای طرح شامل :

۱-۱۱-۲- ارائه ظرفیت تولید (در مورد طرح‌های صنعتی ، معدنی و عمرانی تولید نظیر نیروگاه‌های برق آبی) و یا ارائه سطح خدمات رسانی برای طرح‌های عمرانی- خدماتی (احداث راه فرودگاه خطوط انتقال گاز و ...) .

۲-۱۱-۲- تخمین کلی سرمایه گذاری ریالی و ارزی .

۳-۱۱-۲- برآورد نوع و میزان مواد اولیه ، محل تأمین و نحوه انتقال آنها .

۴-۱۱-۲- برآورد نوع و میزان منابع (آب ، انرژی ، سوخت و ...) و موارد مصرف ، محل تأمین و نحوه انتقال آنها .

۵-۱۱-۲- برآورد نیروی انسانی و محل تأمین .

۶-۱۱-۲- برآورد و میزان محصولات اصلی و جانبی (برای طرح‌های تولیدی) .

۳- تشریح مرحله آماده سازی و اقدامات زیربنایی که منجر به تغییر و تخریب محیط زیست می شود به صورت فهرستی از خاک برداری برداشت پوشش گیاهی ، احداث استخر باطله ، زهکشی ، حفاری ، انفجار ، تغییر در مسیر آب های سطحی ، محل تأمین منابع قرضه ، احداث جاده و تأسیسات عمومی و خدماتی و (حداکثر تا ۴ صفحه) .

۴- آلاینده ها و پسماندهای مهم تولید شده طی فرآیند و عملیات در هر یک از گزینه ها و فازهای طرح شامل : آلاینده ها و پسماندهای تولید شده طی فرآیند و عملیات در هر یک از گزینه ها و فازهای طرح شامل آلاینده های هوا ، فاضلاب های بهداشتی و صنعتی زائدات و ضایعات زباله ، سر و صدا ، ارتعاشات ، پرتوها و ... (حداکثر ۵ صفحه) .

۵- خطرات ، سوانح و عدم ایمنی مرتبط با طرح در هر یک از گزینه ها و فازهای پیشنهادی شامل احتمال انفجار ، نشت پیامدهای وقوع بلایای طبیعی و موارد غیرمنتظره (حداکثر تا ۵ صفحه) .

۶- تشریح وضعیت موجود محیط زیست منطقه .

در زمینه های زیر پیش از اجرای طرح برای هر یک از گزینه های پیشنهادی (همراه با نقشه ها و ترجیحاً به صورت جداول و نمودارها حداکثر تا ۲۵ صفحه) .

۱-۶- تعریف محدوده مطالعاتی و نمایش روی نقشه .

۲-۶- محیط فیزیکی شامل موارد :

۱-۲-۶- خاکشناسی (نوع و قابلیت های کار ، شیب ، فرسایش و ...) آلودگی های خاک و منابع مهم آن ها .

۲-۲-۶- زمین شناسی (مثل توپوگرافی ، زلزله خیزی ، رانش زمین و ...) .

۳-۲-۶- منابع آب (موقعیت ، کیفیت و کمیت آب های سطحی و زیرزمینی ، وضعیت سطح ایستابی منطقه و رژیم های سیلابی و کم آبی) آلودگی های آب و منابع مهم آن ها ، مصارف فعلی منابع آب) .

۴-۲-۶- هوا و اقلیم (وضعیت اقلیمی گلباد ، نزولات ، دما و تبخیر در دوره زمانی ۵-۱۰ ساله) آلودگی های هوا و منابع مهم آن ها .

۵-۲-۶- صدا و ارتعاشات (سطح صدا) آلودگی های صوتی و منابع مهم آن ها .

۳-۶- محیط طبیعی و بیولوژیکی : زیستگاه های آبی و خشکی با ذکر لیست جوامع گیاهی و جانوری و گونه های نادر و بالارزش ، مناطق ۴ گانه محیط زیست) .

۴-۶- بهداشت و سلامت جامعه (با لحاظ نظرات دانشگاه علوم پزشکی ذی ربط محل احداث پروژه) .

۵-۶- محیط اجتماعی ، اقتصادی ، فرهنگی (جمعیت و ویژگی ها و تحولات آن ، اشتغال ، تسهیلات ، آموزش ، اعتقادات فرهنگی و مذهبی ، میراث فرهنگی) .

۶-۶- معرفی اجمالی سایر طرح های توسعه مصوب و یا در دست اجرای محدوده مطالعاتی (طرح های توسعه کشاورزی ، صنعتی و خدماتی با نمایش موقعیت آن ها نسبت به محل اجرای طرح مورد نظر روی نقشه توپوگرافی سازمان جغرافیایی نیروهای مسلح) .

۷-۶- تشریح کاربری اراضی محدوده مورد مطالعه و راهبردهای طرح های برنامه ریزی بالا دست برای محدوده فوق الا شاره .

- ۷- پیش بینی آثار و پیامدهای مثبت و منفی طرح (در طرح‌های چند پروژه‌ای با تأکید بر اثرات تجمعی) برای هر یک از گزینه‌ها و فازهای پیشنهادی (حداکثر تا ۲۰ صفحه) به‌صورت زیر :
- ۷-۱- اثر بر محیط فیزیکی (توپوگرافی ، خاک ، ویژگی‌های زمین شناسی ، آب ، هوا و اقلیم) .
- ۷-۲- اثر بر محیط طبیعی و بیولوژیکی (جوامع گیاهی و جانوری ، زیستگاه‌های آبی و خشکی) .
- ۷-۳- اثر بر وضعیت بهداشت و سلامت جامعه (با لحاظ نظرات دانشگاه علوم پزشکی ذی‌ربط محل احداث پروژه) .
- ۷-۴- اثر بر محیط اجتماعی ، اقتصادی ، فرهنگی (جمعیت ، اشتغال ، مسکن ، آموزش ، اعتقادات فرهنگی و مذهبی ، میراث فرهنگی و ...) .
- ۷-۵- اثر بر کاربری‌های اراضی و دیگر طرح‌های توسعه محدوده مطالعاتی .
- ۸- تجزیه و تحلیل آثار کاربری‌ها و پیامدهای زیست محیطی طرح و استنتاج .
- ۹- مدیریت و پایش زیست محیطی .
- ۹-۱- ارائه شیوه‌های پیشگیری کاهش و کنترل برای هر یک از آثار منفی زیست محیطی مرتبط با فعالیت‌های طرح (حداکثر تا ۱۰ صفحه) .
- ۹-۲- ارائه برنامه کلی مدیریت ریسک زیست محیطی (بر حسب ضرورت) .
- ۱۰- ارزیابی و مدیریت ریسک زیست محیطی (بر حسب ضرورت) .
- ۱۱- منابع و مراجع مورد استفاده در تهیه گزارش ارزیابی اجمالی ، ادارات سازمان‌های دولتی ، اشخاص حقیقی و حقوقی .
- ۱۲- نام و مشخصات ، مسئولیت و تجربیات ارزیابی هر یک از مشاوران و تهیه کنندگان گزارش ارزیابی اجمالی .

