

وزارت مسکن و شهرسازی
سازمان مسکن و شهرسازی استان مازندران
مدیریت شهرسازی و معماری

طرح تفصیلی شهر قائمشهر

ضوابط و مقررات طرح تفصیلی

مهندسان مشاور معمار و شهرساز پارت

دی ۱۳۸۵

بسمه تعالی

سازمان مسکن و شهرسازی مازندران مدیریت شهرسازی و معماری

طرح تفصیلی شهر قائم شهر باستناد تصمیمات متخذه در جلسه مورخ ۸۴/۴/۱۲ کمیسیون ماده پنج استان مازندران و با توجه به اعلام نظر شورای عالی شهرسازی و معماری ایران که طی نامه شماره ۳۰۰/۳۱۰/۱۹۵۳۶ مورخ ۸۵/۵/۲ از سوی دبیر شورای عالی اعلام گردید و نیز تصمیمات متخذه در جلسه کمیسیون ماده پنج استان مورخ ۸۵/۱۱/۱۵ امضاء اعضاء کمیسیون ماده پنج استان رسید..

استاندار مازندران: ابوطالب شفقت

معاون عمرانی استانداری مازندران: روح الله قهرمانی

رئیس سازمان مسکن و شهرسازی مازندران: قاسم قربانعلی زاده

رئیس سازمان میراث فرهنگی و گردشگری مازندران: رحمت‌اله عباس نژاد

مازندران: رحمت الله عباس نژاد

رئیس سازمان جهاد کشاورزی مازندران: نصرالله خادم

شهردار قائم شهر: شیرخانی

رئیس شورای اسلامی شهرستان: سید محمد سادات نیا

مدیر کل دفتر فنی استانداری مازندران: عبدالرضا دادبود

مدیر شهرسازی و معماری و دبیر کمیسیون ماده پنج: شیرزاد یزدانی

مهندسان مشاور معمار و شهرساز پارت: مرتضی بنائی زاده

ارزیابی طرح جامع و تهیه طرح تفصیلی جدید برای شهر «قائم شهر»

۱- ویژگی ها و اطلاعات عمومی طرح:

- کارفرما: سازمان مسکن و شهرسازی استان مازندران
- مشاور: مهندسان مشاور معمار و شهرساز پارت
- تاریخ تصویب طرح در استان: ۸۴/۴/۱۲
- تاریخ تصویب طرح در شورای عالی شهرسازی و معماری ایران: ۸۵/۳/۸
- جمعیت سال پایه: ۱۵۶۰۰۰ نفر
- جمعیت سال افق طرح: ۱۸۷۰۰۰ نفر
- مساحت محدوده طرح در وضع موجود: ۲۸۹۰ هکتار
- مساحت محدوده طرح در وضع پیشنهادی: ۲۸۹۰ هکتار
- تراکم جمعیتی موجود: ۴۶/۱۴ نفر در هکتار
- تراکم جمعیتی پیشنهادی: ۶۳/۸۷ نفر در هکتار
- تراکم ساختمانی موجود: ۸۰ تا ۲۴۰ درصد
- تراکم ساختمانی پیشنهادی: ۸۰ تا ۲۸۰ درصد
- وضعیت اشتغال:
 - کشاورزی: موجود ۲/۳ درصد
 - پیشنهادی ۱/۹ درصد
 - صنعت: موجود ۳۲/۱ درصد
 - پیشنهادی: ۳۵/۵۳ درصد
 - خدمات: موجود ۶۰/۹ درصد
 - پیشنهادی ۶۳/۵۷ درصد

Evaluation of Existing Master Plan And Providing New Detailed Plan

1- Project Specifications and General Information

- **Employer: Organization of Housing and Urban Planing (Mazan daran Province)**
- **Consulting Engineeres: PART Consulting Engineers (Architects and Urban Planners)**
- **Approval Date in Province: July 2005**
- **Approval Date: (Iranian High Council of Urbanism and Architecture)**
- **Population (existing): 156000 prs**
- **Population (sugested): 187000 prs**
- **City Area (existing): 28900000 m²**
- **City Area (sugested): 28900000 m²**
- **Density of Population (existing) 46.14 P/H**
- **Density of Population (sugested) 63.87 P/H**
- **Density of Building (existing) 80-240%**
- **Density of Building (sugested) 80-280%**

Employment Distribution:

Agriculture: 1.9

Industry: 35.53

General Services: 63.57

فهرست مطالب

صفحه	عنوان مطلب
۱	بخش اول - کلیات.....
۲	۱- تعاریف، محدوده ها، منطقه بندی در طرح جامع.....
۳۰	۲- بررسی ضوابط و مقررات طرح جامع و تفصیلی مصوب قبلی.....
۵۱	بخش دوم - ضوابط و مقررات
۵۲	۳- ضوابط و مقررات مربوط به نحوه استفاده از زمین تفکیک و احداث ساختمان در کاربریهای شهری
۵۴	الف: مسکونی.....
۷۹	ب: تجاری و تجاری مختلط.....
۸۷	ج: آموزشی
۹۲	د: درمانی، بهزیستی، بهداشتی.....
۹۴	هـ: ورزشی - تفریحی.....
۹۶	و: پارک و فضای سبز
۹۸	ز: اداری - انتظامی.....
۱۰۰	ح: حفاظتی تاریخی، فرهنگی - مذهبی.....
۱۰۳	ط: جهانگردی - پذیرایی.....
۱۰۴	ی: تاسیسات و تجهیزات شهری.....
۱۰۵	ک: صنایع غیر مزاحم و کارگاهی.....
۱۰۷	ل: حمل و نقل و انبار و پایانه.....
۱۰۹	م: شبکه های حمل و نقل شهری.....
۱۱۸	ن: حریم های قانونی و ضوابط آنها.....
۱۲۲	س: منطقه اراضی ذخیره شهری.....
۱۲۳	ع: حریم شهر.....
۱۲۴	ف: باغ و زمینهای کشاورزی.....
۱۲۶	۴- مقررات مشترک.....
	بخش سوم - ضمائم.....

فهرست نقشه ها

شماره نقشه	عنوان
۱-۲۱.....	۱- محدوده های هسته مرکزی، بافت پر و نیمه پر در طرح توسعه و عمران (جامع) شهر.....
۲-۲۱.....	۲- تقسیم بندی محلات شهر در طرح جامع.....
۳-۲۱.....	۳- تقسیم بندی محلات شهر در طرح تفصیلی قبلی.....
۴-۲۱.....	۴- محدوده هسته مرکزی شهر.....
۵-۲۱.....	۵- نقشه محدوده و حریم شهر قائم شهر.....
۱-۲۳.....	۶- محدوده حوزه های تراکمی در طرح تفصیلی جدید.....
M-۱.....	۷- شبکه های پیشنهادی طرح مصوب قبلی و طرح تفصیلی جدید.....
M-۲.....	۸- سلسله مراتب شبکه های ارتباطی قائم شهر در طرح تفصیلی جدید.....
N-۱.....	۹- نقشه حرایم.....

بخش اول - کلیات

۱- تعاریف، محدوده ها و منطقه بندی در طرح جامع

۱-۱ تعاریف

تعاریف زیر با استفاده از متون، قوانین و مآخذ پایه شهرسازی ارائه شده است تا از هر گونه شبهه و برداشت شخصی از مفاهیم جلوگیری بعمل آورد.

محدوده و حریم شهر، روستا و شهرک مطابق قانون محدوده ها (مصوب ۸۴/۱۰/۱۴ مجلس شورای اسلامی) به شرح زیر می باشد:

ماده ۱- محدوده شهر عبارت است از حد کالبدی موجود شهر و توسعه آتی در دوره طرح جامع و تا تهیه طرح مذکور در طرح هادی شهر که ضوابط و مقررات شهرسازی در آن لازم الاجرا می باشد.

شهرداریها علاوه بر اجرای طرحهای عمرانی از جمله احداث و توسعه معابر و تأمین خدمات شهری و تأسیسات زیربنایی در چارچوب وظایف قانونی خود کنترل و نظارت بر احداث هر گونه ساختمان و تأسیسات و سایر اقدامات مربوط به توسعه و عمران در داخل محدوده شهر را نیز به عهده دارند.

ماده ۲- حریم شهر عبارت است از قسمتی از اراضی بلافصل پیرامون محدوده شهر که نظارت و کنترل شهرداری در آن ضرورت دارد و از مرز تقسیمات کشوری شهرستان و بخش مربوط تجاوز ننماید.

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

نظارت بر احداث هر گونه ساختمان و تأسیسات که به موجب طرحها و ضوابط مصوب در داخل حریم شهر مجاز شناخته شده و حفاظت از حریم به استثنای شهرکهای صنعتی (که در هر حال از محدوده قانونی و حریم شهرها و قانون شهرداریها مستثنی می باشند) به عهده شهرداری مربوط می باشد، هر گونه ساخت و ساز غیرمجاز در این حریم تخلف محسوب و با متخلفین طبق مقررات رفتار خواهد شد.

ماده ۳- محدوده روستا عبارت است از محدوده ای شامل بافت موجود روستا و گسترش آتی آن در دوره طرح هادی روستایی که با رعایت مصوبات طرحهای بالادست تهیه و به تصویب مرجع قانونی مربوط می رسد. دهیاریها کنترل و نظارت بر احداث هر گونه ساخت و ساز در داخل محدوده را عهده دار خواهند بود.

تبصره ۱: روستاهایی که در حریم شهرها واقع می شوند مطابق طرح هادی روستایی دارای محدوده و حریم مستقل بوده و شهرداری شهر مجاور حق دخالت در ساخت و ساز و سایر امور روستا را ندارد.

تبصره ۲: روستاهایی که به موجب طرحهای مصوب جامع و هادی در داخل حریم شهرها واقع شوند در صورت رسیدن به شرایط شهر شدن، شهر مستقل شناخته نشده و به صورت منفصل به عنوان یک ناحیه یا منطقه از نواحی یا مناطق شهر اصلی تلقی و اداره خواهند شد و برای آنها در قالب طرحهای جامع و تفصیلی ضوابط و مقررات ویژه متضمن امکان استمرار فعالیتهای روستایی تهیه و ملاک عمل قرار خواهد گرفت.

تبصره ۳: محدوده روستاهای فاقد طرح هادی، با هماهنگی شورای اسلامی روستا توسط بنیاد مسکن انقلاب اسلامی در قالب بافت مسکونی روستا پیشنهاد گردیده و به تصویب مراجع قانونی مربوطه در استان می رسد.

تبصره ۴: درآمد ناشی از ساخت و سازها و عوارض روستاهایی که در حریم شهرها قرار می گیرند اعم از روستاهای دارای طرح هادی و فاقد طرح هادی، به حساب دهیاریهای روستا جهت توسعه و عمران واریز می گردد.

تبصره ۵: در هر محدوده و یا حریمی که شهرداری عوارض ساختمانی و غیره را دریافت می نماید موظف به ارائه کلیه خدمات شهری می باشد.

ماده ۴- محدوده شهرکها اعم از شهرکهای مسکونی و صنعتی یا سایر شهرکهایی که طبق مقررات و با مجوزهای قانونی مربوط ایجاد و احداث می شوند در طرح های مصوب آنها تعیین و تصویب می گردد.

تبصره ۱: محدوده شهرکهای یاد شده و همچنین محدوده نقاط و مراکز جمعیتی که قبل از سال ۱۳۵۵ دارای طرح ایجاد شهرک و صورتجلسه تفکیکی بوده و تا کنون موفق به اخذ پروانه شهرک نشده و به صورت غیرمصوب باقی مانده اند در صورتی که بنا به ضرورت و با ارائه دلایل توجیهی کافی بر اساس مطالعات طرحهای جامع و هادی مصوب در داخل حریم شهرها قرار گیرند، اعم از این که عملیات شهرک سازی در آنها خاتمه یافته و پروانه بهره برداری آنها صادر شده باشد و یا هنوز در دست احداث و تکمیل باشند تحت کنترل و نظارت شهرداری مربوط خواهند بود.

تبصره ۲: هر گونه ساخت و ساز در شهرکهای یاد شده تابع ضوابط و طرح مصوب قانونی خود خواهد بود.

ماده ۵- محدوده شهر در طرحهای جامع شهری و تا تهیه طرح های مذکور در طرحهای هادی شهر و تغییرات بعدی آنها به صورت قابل انطباق بر عوارض طبیعی یا ساخته شده ثابت، همراه با مختصات جغرافیایی نقاط اصلی تعیین و به تصویب مراجع قانونی تصویب کننده طرحهای مذکور می رسد. این محدوده حداکثر ظرف سه ماه از ابلاغ طرحهای مذکور به صورتی که کلیه نقاط آن قابل شناسایی و پیاده کردن روی زمین باشد. توسط شهرداری تدقیق شده و پس از کنترل و امضای دبیر مرجع تصویب کننده و تأیید شدن به مهر دبیرخانه مربوط به امضای استاندار جهت اجراء به شهرداری و دستگاههای اجرایی ذی ربط ابلاغ می گردد.

تبصره ۱: چنانچه اقدامات لازم ظرف مهلت مقرر مذکور به انجام نرسد، استاندار دستور تدقیق محدوده را به سایر مراجع ذی صلاح صادر خواهد کرد.

تبصره ۲: پیگیری اجرای این ماده در قالب مهلت تعیین شده تا مرحله ابلاغ محدوده شهرها، به عهده دبیرخانه مرجع تصویب کننده طرحها خواهد بود.

تبصره ۳: در تهیه طرحهای جامع هادی شهری پیشنهادات شهرداری که به تصویب شورای اسلامی شهر رسیده باشد برای تأیید نهایی به مراجع قانونی منعکس می شود.

ماده ۶- حریم شهر در طرح جامع شهر و تا تهیه طرح مذکور در طرح هادی شهر تعیین و تصویب می گردد.

ماده ۷- محدوده روستا بر اساس طرحهای هادی روستایی و تغییرات بعدی آنها توسط بنیاد مسکن انقلاب اسلامی استان مربوط به صورت قابل انطباق بر عوارض طبیعی یا ساخته شده ثابت، همراه با مختصات جغرافیایی نقاط اصلی تعیین و به تصویب مرجع تصویب کننده طرح هادی روستایی می رسد. این محدوده حداکثر ظرف مدت سه ماه پس از تصویب توسط بنیاد مسکن انقلاب اسلامی استان مربوط تدقیق شده و به امضای فرماندار شهرستان مربوط جهت اجرا به دهیاری و دستگاههای اجرایی ذیربط ابلاغ می شود.

ماده ۸- محدوده ها و حریم های تعیین شده برای شهرهای مجاور، محدوده روستاهای مجاور و محدوده شهرکهای مجاور نباید با هم تداخل داشته باشند در صورت تداخل مرجع حل اختلاف و رفع تداخل مراجع تصویب کننده طرحهای هادی و جامع حسب مورد خواهند بود.

ماده ۹- محدوده مجموعه های شهری در طرح مصوب آنها تعیین و تصویب می شود.

ماده ۱۰- هیچ یک از شهرها محدوده و حریم دیگری به جز محدوده و حریم موضوع مواد (۱) و (۲) این قانون و هیچ یک از روستاها و شهرکها، محدوده دیگری به جز محدوده موضوع مواد (۳) و (۴) این قانون نخواهند داشت و عناوین یاد شده جایگزین کلیه عناوین متناظر آنها از جمله "محدوده قانونی"، "حریم قانونی"، "حوزه شهرداری"، "حدود مصوب شهر" و نظایر آنها در مورد محدوده شهر، "محدوده استحفاظی"، "حوزه استحفاظی"، "حریم استحفاظی"، "محدوده نهایی"، "محدوده نفوذی" و نظایر آنها در مورد حریم شهر، "محدوده مسکونی روستا"، "حدود روستا" در مورد "محدوده روستا" و "محدوده قانونی شهرک" می گردد و هر ترتیب دیگری که در مورد تعاریف محدوده و حریم شهر، محدوده شهرک و روستا و نحوه تعیین آنها با هر عنوان دیگری در قوانین و مقررات قبلی مقرر شده باشد، با تصویب این قانون ملغی خواهد بود.

تبصره: تعاریف و مراجع تصمیم گیر مربوط به محدوده ها و حریم های مورد اشاره در این قانون جایگزین تعاریف و مراجع تصمیم گیر مربوط در تمام قوانین موضوعه از جمله قانون تعاریف و ضوابط تقسیمات کشوری- مصوب ۱۳۶۲/۴/۱۵- می شود.

ماده ۱۱- محدوده و حریم تعریف شده که در این قانون برای مناطق مسکونی شهری و روستایی و شهرکهای مسکونی است شامل سایر محدوده ها و حریم های خاص که حسب قوانین خاص تعیین شده اند (مثل حریم راهها و راه آهن، محدوده مناطق چهارگانه حفاظت شده محیط زیست، حریم میراث فرهنگی و نظایر آن) نخواهد شد.

ماده ۱۲- هر گونه تخلف از احکام موضوع این قانون به عنوان تجاوز به حقوق عمومی، جرم محسوب شده و مرتکبین علاوه بر اعاده وضع و رفع اثر از تخلفات، به مجازات مربوط برابر قانون مجازات اسلامی محکوم خواهند شد.

قانون فوق مشتمل بر دوازده ماده و یازده تبصره در جلسه علنی روز چهارشنبه مورخ چهاردهم دی ماه یکهزار و سیصد و هشتاد و چهار مجلس شورای اسلامی تصویب و در تاریخ ۱۳۸۴/۱۰/۲۸ به تأیید شورای نگهبان رسید.

محدوده زیست محیطی: عبارت از محدوده ای است به فاصله مشخص بعد از محدوده شهر* برای شهرهای با جمعیت ۷۵۰۰۰ تا ۲۰۰۰۰۰ نفر جمعیت. این میزان برابر ۳ کیلومتر تعیین شده است.

کوی (واحد همسایگی): عبارت از مجموعه ای از واحدهای مسکونی است که در جوار یکدیگر قرار گرفته و از خدمات تعدادی از عناصر تجاری و رفاهی محلات برخوردار باشند کوی (واحد همسایگی) از طریق خیابان جمع کننده محلی یا خیابانهای اصلی در سطح محله از دیگر واحدهای همسایگی جدا می شود.

محله: مجموعه ای از کوی ها (واحد همسایگی) است که دارای وسعت و جمعیتی نسبتاً مشخص و تراکمی معین همواره با خدمات رفاهی و عمومی متناسب میباشد.

ناحیه شهری: مجموعه ای از محلات است که دارای وسعت و جمعیتی نسبتاً مشخص بوده و علاوه بر خدمات عمومی و رفاهی که در محلات آن وجود خواهند داشت دارای میزان متناسبی از خدمات و امکانات شهری است.

* ضوابط و معیارهای استقرار صنایع در حریم شهرها، سازمان حفاظت محیط زیست، ۱۳۷۸

قطعه زمین: عبارتست از زمینی است که دارای یک سند مالکیت بوده و بوسیله خیابان یا معبر دسترسی تفکیک نگردیده باشد.

تفکیک زمین: عبارتست از تقسیم یک قطعه زمین یکپارچه به دو یا چندین قطعه مجزا با ایجاد دسترسی های مناسب برای استفاده جداگانه از یکدیگر و همراه با تخصیص سند مالکیت جداگانه

واحد مسکونی: فضا یا محوطه ای است محصور که یک یا چند ورودی به دسترسی عمومی (کوچه، خیابان، بازار، میدان و ...) یا به دسترسی خصوصی (راهرو مشترک، راه پله مشترک) داشته باشد و در آن یک یا چند خانوار سکونت داشته باشند.

آپارتمان: عبارتست از تعدادی واحد مستقل که ورودی به دسترسی خصوصی (راهرو مشترک، راه پله مشترک) داشته باشد و بتواند امکانات سکونت مستقل چندین خانواده را فراهم کند.

خانوار: خانوار از چند نفر تشکیل می شود که با هم در یک اقامتگاه زندگی می کنند و یا همخرج هستند و معمولاً با هم غذا میخورند. فردی که به تنهایی زندگی می کند نیز خانوار تلقی می شود.

برساختمان: عبارتست از فصل مشترک هر قطعه زمین با شارع عام.

سطح زیربنای ناخالص طبقات: عبارتست از جمع کل مساحت زیربنا در طبقات ساختمان.

سطح زیربنای خالص طبقات: سطح خالص طبقات عبارتست از سطح ناخالص طبقات با کسر تمامی فضاهائی که برای پارکینگ، رفت و آمد (مانند راهروهای عمومی، آسانسور، پله، نورگیر، داکت و گلخانه) و سایر مصارف مربوطه تخصیص داده شده است.

زیرزمین: عبارتست از طبقه ای که ۵۰٪ یا بیشتر از حجم آن پائین تر از کف زمین قرار دارد ملاک کف زمین عبارتست از رقوم متوسط گذر یا خیابان مجاور. هر طبقه ای که حداکثر ارتفاع زیرسقف تمام شده آن از کف متوسط گذر مجاور ۹۰ سانتیمتر باشد نیز زیرزمین اطلاق می گردد.

همکف: عبارت از طبقه ایست که همتراز کف و یا بلندتر از آن و یا لااقل ۸۰٪ حجم آن بالاتر از کف باشد

سطح اشغال در همکف: عبارت از قسمتی از سطح هر قطعه زمین که جهت احداث بنا طبق ضوابط اختصاص یابد. عبارت دیگر سطحی از زمین که طبق ضوابط بعنوان سطح اشغال ساختمان نامیده می شود.

نمای ساختمان: عبارتست از کلیه سطوح خارجی ساختمان که مشرف به فضاهای باز حیاطهای اصلی و حیاطهای خلوت و گذرگاههای عمومی باشد.

تراکم ساختمانی: عبارتست از نسبت سطح زیربنا خالص طبقات به سطح کل زمین

تراکم پایه: حداقل میزان تراکمی که یک قطعه زمین می تواند داشته باشد.

حداکثر تراکم مجاز: میزان تراکمی که یک قطعه زمین می تواند با توجه به شرایط آن (محل استقرار، نوع گذر دسترسی مجاور، ابعاد زمین و...) از آن برخوردار باشد.

ارتفاع ساختمان: فاصله بلندترین نقطه سقف شیبدار تا رقوم متوسط معبر مجاور و در ساختمانهای با سقف مسطح فاصله روی بلندترین نقطه دست انداز بام تا رقوم متوسط خیابان مجاور

پارکینگ خصوصی: فضایی است که برای توقف وسایط نقلیه ساکنان ساختمان بکار میرود و هیچگونه استفاده دیگری از آن مجاز نیست.

گذر پیاده: معبری است که فقط برای عبور عابرین پیاده طرح شده باشد.

گذر سواره: معبری است که برای عبور و مرور وسایط نقلیه طرح شده باشد.

حداقل تفکیک زمین: حداقل مساحتی است که زمین را برای عملکردی خاص میتوان تفکیک نمود و تقسیم زمین به میزان کمتر از آن مجاز نیست.

۱-۲- محدوده های شهر در طرح توسعه و عمران (جامع) شهر

طبق مطالعات طرح توسعه و عمران (جامع)، شهر قائمشهر به سه بخش متمایز تقسیم شده است:

- الف: هسته مرکزی و تاریخی شهر
- ب: محدوده بافت پر شامل مناطق اطراف هسته مرکزی تا کمربندی داخلی شهر
- ج: محدوده بافت نیمه پر حدفاصل کمربندی داخلی و کمربندی پیرامونی شهر

الف: هسته مرکزی و تاریخی شهر

این قسمت که هسته اولیه شهر را تشکیل می دهد و قدیمی ترین بخش شهر است و در حال حاضر بعنوان هسته مرکزی نامیده می شود در برگیرنده بناهای عمده تجاری، اداری و خدماتی شهر است و بدلیل قدمت بناها و ارزش تاریخی و فرهنگی آنها نیاز به تهیه طرح ویژه و تهیه و تدوین ضوابط خاص دارد. برخی از ساختمانهای واقع در این محدوده جزء آثار ملی به ثبت رسیده و تحت حفاظت و کنترل سازمان میراث فرهنگی قرار گرفته است.

ب: محدوده بافت پر

حدفاصل هسته مرکزی شهر و کمربندی داخلی (مطابق پیشنهاد طرح جامع) را شامل می گردد. این قسمت در حال حاضر دارای ساخت و ساز متراکم و فشرده ای می باشد. قیمت بالای زمین و افزایش تقاضا برای احداث بنا در این بخش (به خصوص در مناطق ۱ و ۲) برفشردگی و تراکم آن به ویژه در سالهای اخیر افزوده است.

ج: محدوده بافت نیمه پر

حدفاصل حلقه داخلی و کمربندی بیرونی شهر که دارای بافتی متشکل از مناطق ساخته شده و باغها و مزارع و اراضی بایر است. با دور شدن از مرکز شهر از تراکم ساختمانی کاسته می شود و کمترین میزان تراکم ساختمانی و بیشترین میزان باغها و مزارع کشاورزی در منطقه ۲ و جنوب منطقه ۱ به چشم می خورد.

در تدوین ضوابط و مقررات طرح تفصیلی تقسیم بندی فوق رعایت شده و در ادامه با توجه به خصوصیات و ویژگیهای موجود شهر این تقسیم بندی در مناطق سه گانه شهر بشکل دقیق تر مورد بررسی و ارزیابی قرار گرفته و مبنای تدوین ضوابط تکمیلی قرار گرفته است. ضوابط و مقررات تدوین شده برای کل شهر می باشد و با توجه به اینکه برای بخشی از هسته مرکزی طرح جداگانه ای تهیه شده و در آن ضوابط ویژه طراحی شهری برای بخشی از هسته مرکزی ارائه شده است. در موارد تفصیلی تر در این محدوده ضوابط و مقررات مذکور از اولویت برخوردار خواهد بود. بدیهی است برای باقیمانده محدوده هسته تاریخی و مرکزی که طرح آن تاکنون تهیه نگردیده از نظر ضوابط

ساخت و ساز تابع طرح ویژه هسته مرکزی بوده ولی از نظر کاربری در طرح تفصیلی تجدیدنظر کاربریهای آن تعیین و تثبیت خواهد گردید.

نقشه تقسیم بندی محلات شهر در طرح جامع، تفصیلی و محدوده هسته مرکزی شهر در طرح جامع، طرح ویژه هسته مرکزی و محدوده پیشنهادی برای تهیه طرح ساماندهی مرکز شهر قائم شهر (پیشنهاد مشاور) و نیز نقشه حریم شهر قائم شهر (مصوب وزارت کشور) به همراه مشخصات نقاط تعیین کننده حریم در این بخش ارائه شده است.

وزارت مسکن و شهرسازی
سازمان مسکن و شهرسازی استان مازندران
طرح تفصیلی شهر قائمشهر

راهنما:

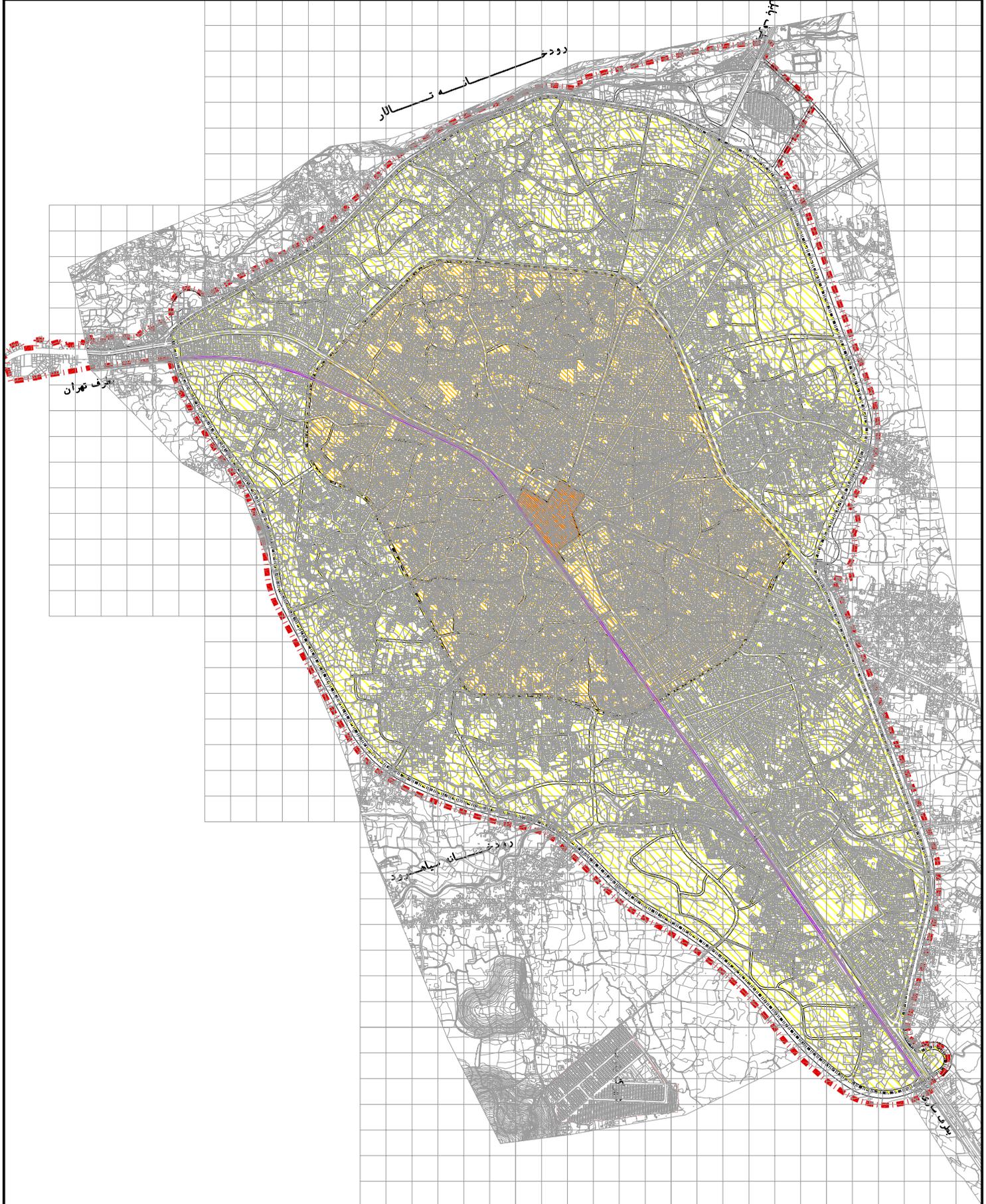
-  محدوده‌های نیمه پرو خالی
-  محدوده پاتک پر
-  محدوده هسته مرکزی و تاریخی شهر
-  حاشیه کمربندی داخلی
-  حاشیه کمربندی بیرونی
-  مسیر راه آهن
-  محدوده شهر



نویسندگان: محمود و همکاران مهندسی معماری

مکان: سازمان مسکن و شهرسازی استان مازندران
پاتک پر و نیمه پرو
در طرح جامع (معماری)

مکان: سازمان مسکن و شهرسازی استان مازندران
پاتک پر و نیمه پرو
در طرح تفصیلی قائمشهر



وزارت مسکن و شهرسازی
سازمان مسکن و شهرسازی استان مازندران
طرح تفصیلی شهر قائمشهر

واحدیها:

- محدوده شهر
- محدوده مناطق
- محدوده نواحی
- محدوده محلات

شماره منطقه
شماره ناحیه
شماره محله

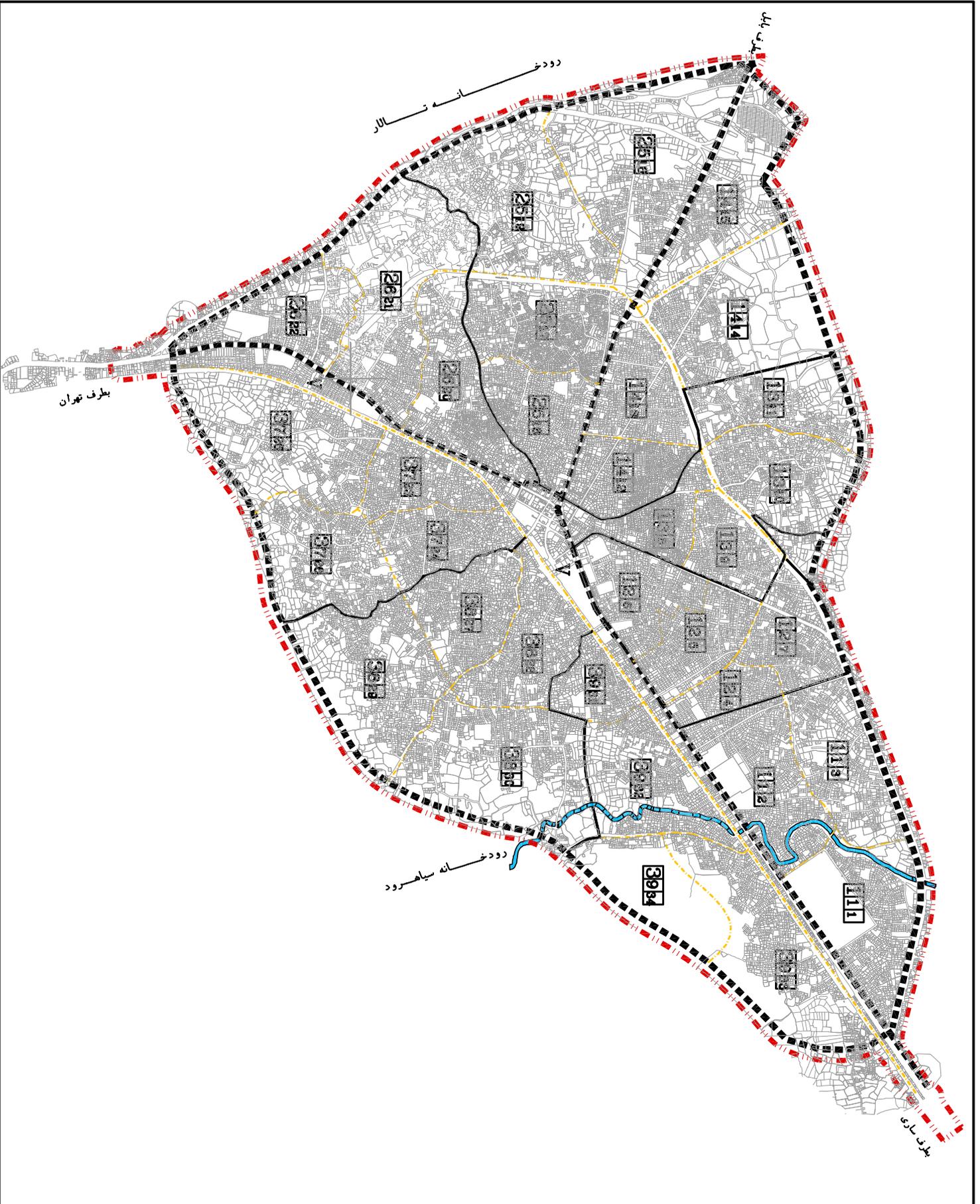
V
ناحیه ویژه



مکانیها:

تکمیل پهنای محلات
تکمیل طرح جامع
مبایع ۱۳۸۵
طرح تفصیلی قائمشهر

مکانیها: ۱-۱۱
مکانیها: ۱-۱۱
مکانیها: ۱-۱۱



وزارت مسکن و شهرسازی
سازمان مسکن و شهرسازی استان تهران
طرح تفصیلی شهر قائمشهر

راهنما:

- محدوده شهر
- محدوده مناطق
- محدوده نواحی
- محدوده محلات
- شماره منطقه
- شماره ناحیه
- شماره محله



نقشه: تهران

تیم پدید محلات
شهر در طرح تفصیلی
تهران

مکان ارائه:
طرح تفصیلی قائمشهر

شماره نقشه: ۳-۱۱
مکان ارائه: پارس



راهنما:

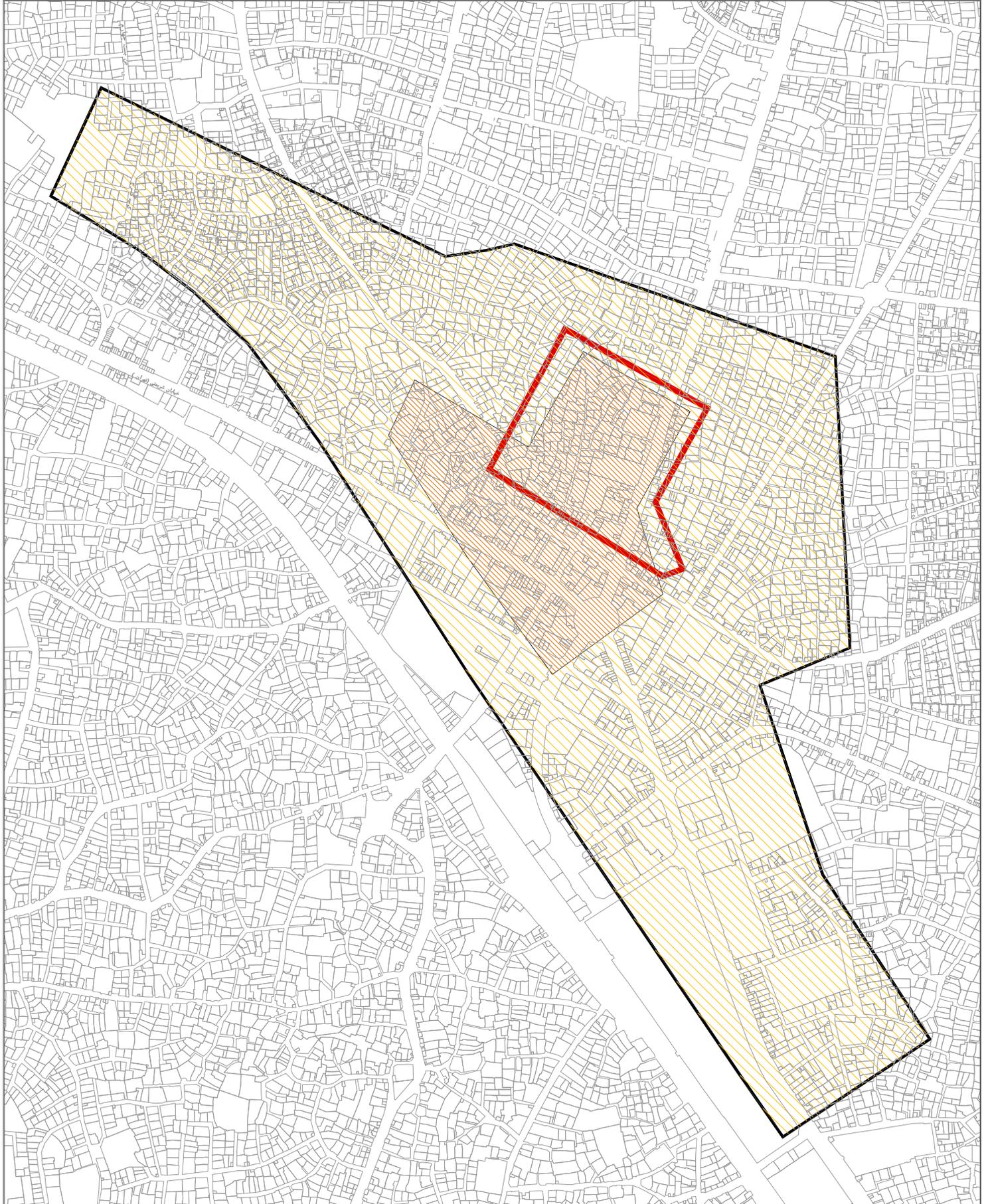
- محدوده هسته مرکزی تاریخی شهر
- محدوده پیشنهاد تهیه طرح سازمانی مرکز شهر
- محدوده طرح ویژه هسته مرکزی



مکان: همدان

پروژه: سازمان مسکن و شهرسازی استان همدان

موضوع: طرح تفصیلی قائم شهر



د: حریم شهر قائم شهر

حریم شهر قائم شهر توسط استانداری مازندران تعیین و مصوب شده است. نقشه حریم و نقاط شاخص حریم براساس نقشه تهیه شده توسط استانداری مازندران تهیه گردیده است در این قسمت نقشه حریم و مشخصات نقاط آن که عیناً از متن موجود گرفته شده است ارائه می گردد.

بسمه تعالی
وزارت کشور
استاندارداری مازندران

حریم شهر قائمشهر

- در اجرای تبصره یک ماده ۴ قانون تعاریف و ضوابط تقسیمات کشوری و بند یک از ماده یک آئین نامه استفاده از اراضی، احداث بنا و تأسیسات در خارج از محدوده قانونی و حریم شهرها مصوب هیأت محترم وزیران مورخه ۱۳۵۵/۲/۲۷ نقشه حریم شهر با مشخصات به شرح ذیل تصویب میگردد.
- ۱- نقطه ۱ واقع در جنوب شهر منطبق بر محور پل سیلابی متون کلابر روی راه آهن شمال
 - ۲- نقطه ۲ واقع در شمال نقطه ۱ منطبق بر محور راه آهن شمال و بفاصله ۱۵۰۰ متر از نقطه ۱ به طوریکه خط ۱-۲ منطبق بر محور راه آهن میباشد.
 - ۳- نقطه ۳ واقع در شرق نقطه ۲ و بفاصله ۴۰۰ متر از نقطه ۲ به طوریکه خط ۲-۳ عمود بر محور راه آهن میباشد.
 - ۴- نقطه ۴ واقع در شمال نقطه ۳ و بفاصله ۱۸۸ متر از محور کمربندی شرقی و بفاصله ۵۶۰ متر از نقطه ۳ به طوریکه خط ۳-۴ با فاصله ۴۰۰ متر موازی محور راه آهن میباشد.
 - ۵- نقطه ۵ واقع در شمال شرقی نقطه ۴ و بفاصله ۱۸۸ متر از محور کمربندی و بفاصله ۲۵۰ متر از محور جاده شهرک یثرب بفاصله ۵۸۰۰ متر از نقطه ۴ به طوریکه خط ۴-۵ بفاصله ۱۸۸ متر موازی محور جاده کمربندی شرقی میباشد.
 - ۶- نقطه ۶ واقع در جنوب شرقی نقطه ۵ منطبق بر نبش جنوب غربی محوطه شهرک یثرب و بفاصله ۶۸۰ متر از نقطه ۵ به طوریکه خط ۵-۶ با فاصله ۲۵۰ متر موازی محور جاده شهرک یاد شده میباشد.
 - ۷- نقطه ۷ واقع در جنوب شرقی نقطه ۶ و منطبق بر نبش جنوب شرقی محوطه شهرک آزادگان و بفاصله ۱۳۶۰ متر از نقطه ۶ به طوریکه خط ۶-۷ منطبق بر ضلع جنوب غربی محوطه شهرک یثرب و شهرک آزادگان میباشد.
 - ۸- نقطه ۸ واقع در شمال شرقی نقطه ۷ و منطبق بر نبش شمال شرقی محوطه شهرک آزادگان و بفاصله ۳۸۰ متر از نقطه ۷ به طوریکه خط ۷-۸ منطبق بر ضلع جنوب شرقی محوطه شهرک آزادگان میباشد.
 - ۹- نقطه ۹ واقع در نبش شمال غربی محوطه شهرک یثرب و بفاصله ۱۳۷۰ متر از نقطه ۸ به طوریکه خط ۸-۹ منطبق بر پارک طرح شهرک یثرب میباشد (و فاز دو شهرک)
 - ۱۰- نقطه ۱۰ واقع در جنوب غربی نقطه ۹ و منطبق بر ضلع شمال غربی شهرک یثرب و بفاصله ۲۵۰ متر از محور جاده یثرب و بفاصله ۲۹۰ متر از نقطه ۹ به طوریکه خط ۹-۱۰ منطبق بر ضلع شمال غربی شهرک یثرب میباشد.

۱۱- نقطه ۱۱ واقع در شمال غربی نقطه ۱۰ و بفاصله ۲۵۰ متر از محور جاده شهرک یثرب و بفاصله ۱۸۸ متر از محور جاده کمربندی بفاصله ۷۱۰ متر از نقطه ۱۰ به طوریکه خط ۱۰-۱۱ بفاصله ۲۵۰ متر موازی محور جاده شهرک یثرب میباشد.

۱۲- نقطه ۱۲ واقع در شمال شرقی نقطه ۱۱ منطبق بر محور راه آهن شمال و بفاصله ۱۸۸ متر از محور کمربندی بفاصله ۲۱۵۰ متر از نقطه ۱۱ به طوریکه خط ۱۱-۱۲ بفاصله ۱۸۸ متر موازی محور کمربندی شرقی میباشد.

۱۳- نقطه ۱۳ واقع در شمال شرقی نقطه ۱۲ منطبق بر محور راه آهن شمال محل تقاطع راستای حد جنوب غربی کارخانه پیچ شمال با محور راه آهن و بفاصله ۲۲۰۰ متر از نقطه ۱۲ به طوریکه خط ۱۲-۱۳ منطبق بر محور راه آهن شمال میباشد.

۱۴- نقطه ۱۴ واقع در جنوب شرقی نقطه ۱۳ منطبق بر نبش جنوب شرقی کارخانه پیچ شمال و بفاصله ۳۱۷ متر از نقطه ۱۳ به طوریکه خط ۱۳-۱۴ منطبق بر ضلع جنوب غربی کارخانه یاد شده میباشد.

۱۵- نقطه ۱۵ واقع در شمال شرقی نقطه ۱۴ منطبق بر نبش شمال شرقی کارخانه فولاد طبرستان و بفاصله ۳۵۰ متر از نقطه ۱۴ به طوریکه خط ۱۴-۱۳ منطبق بر حد جنوب شرقی کارخانه پیچ شمال و فولاد طبرستان میباشد.

۱۶- نقطه ۱۶ واقع در شمال غربی نقطه ۱۵ منطبق بر محور راه آهن شمال و محل تقاطع راستای شمال شرقی کارخانه فولاد طبرستان با محور راه آهن و بفاصله ۳۱۷ متر از نقطه ۱۵ به طوریکه خط ۱۵-۱۶ منطبق بر ضلع شمال شرقی کارخانه فولاد طبرستان میباشد.

۱۷- نقطه ۱۷ واقع در شمال شرقی نقطه ۱۶ و منطبق بر محور راه آهن شمال محل تقاطع راستای حد شمال شرقی کارخانه بافت خزر با محور راه آهن شمال و بفاصله ۳۵۰ متر از نقطه ۱۶ به طوریکه خط ۱۶-۱۷ منطبق بر محور راه آهن شمال میباشد.

۱۸- نقطه ۱۸ واقع در شمال غربی نقطه ۱۷ بفاصله ۴۰۰ متر از محور جاده قائمشهر به ساری و بفاصله ۴۵۰ متر از نقطه ۱۷ به طوریکه خط ۱۷-۱۸ منطبق بر حد شمال شرقی کارخانه بافت خزر میباشد.

۱۹- نقطه ۱۹ واقع در جنوب غربی نقطه ۱۸ و بفاصله ۱۸۸ متر از محور جاده کمربندی جنوبی و بفاصله ۴۰۰ متر از جاده قائمشهر به ساری و بفاصله ۳۶۲۰ متر از نقطه ۱۸ به طوریکه خط ۱۸-۱۹ بفاصله ۴۰۰ متر موازی محور جاده قائمشهر به ساری میباشد.

۲۰- نقطه ۲۰ واقع در غربی نقطه ۱۹ و در شمال قائمشهر و بفاصله ۱۸۸ متر از محور کمربندی جنوبی و بفاصله ۴۲۰ متر از جاده جویبار و بفاصله ۳۰۵۰ متر از نقطه ۱۹ به طوریکه خط ۱۹-۲۰ بفاصله ۱۸۸ متر موازی محور کمربندی جنوبی میباشد.

۲۱- نقطه ۲۱ واقع در غرب نقطه ۲۰ و بفاصله ۱۸۸ متر از محور کمربندی جنوبی و بفاصله ۸۸۰ متر از نقطه ۲۰ به طوریکه خط مستقیم ۲۰-۲۱ با خط ۱۹-۲۱ زاویه ۱۵۴ درجه را تشکیل میدهد.

۲۲- نقطه ۲۲ واقع در غرب نقطه ۲۱ و در شرق جاده قائمشهر به کیاکلا و بفاصله ۱۸۸ متر از محور جاده کمربندی جنوبی و بفاصله ۱۸۸ متر از جاده کیاکلا قرار دارد و بفاصله ۱۸۱۰ متر از نقطه ۲۱ به طوریکه خط ۲۱-۲۲ بفاصله ۱۸۸ متر موازی محور کمربندی جنوبی میباشد.

۲۳- نقطه ۲۳ واقع در شمال غربی نقطه ۲۲ و بفاصله ۱۸۸ متر از محور جاده قائمشهر به کیاکلا و در راستای ضلع شمالی کارخانه نسام قرار داد و بفاصله ۹۵۰ متر از نقطه ۲۲ به طوریکه خط ۲۲-۲۳ بفاصله ۱۸۸ متر موازی محور جاده قائمشهر به کیاکلا میباشد.

۲۴- نقطه ۲۴ واقع در غرب نقطه ۲۳ و در غرب رودخانه تالار در نقطه شمالی طرح پارک شهرداری و بفاصله ۱۴۸۰ متر از نقطه ۲۳ به طوریکه خط ۲۳-۲۴ مستقیم میباشد.

۲۵- نقطه ۲۵ واقع در غرب نقطه ۲۴ منطبق بر نبش شمال غربی زمین مورد احداث میدان بار و بفاصله ۷۸۰ متر از نقطه ۲۴ به طوریکه خط ۲۴-۲۵ مستقیم میباشد.

۲۶- نقطه ۲۶ واقع در جنوب نقطه ۲۵ منطبق بر محل تقاطع محور جاده جونیید با محور جاده قائمشهر به بابل و بفاصله ۲۷۵ متر از نقطه ۲۵ به طوریکه خط ۲۵-۲۶ مستقیم میباشد.

۲۷- نقطه ۲۷ واقع در جنوب نقطه ۲۶ و بفاصله ۱۸۸ متر از محور جاده قائمشهر به بابل و بفاصله ۱۸۸ متر از نقطه ۲۶ به طوریکه خط ۲۶-۲۷ با خط ۲۵-۲۶ در یک امتداد قرار دارند.

۲۸- نقطه ۲۸ واقع در جنوب شرقی نقطه ۲۷ و بفاصله ۱۸۸ متر از محور جاده قائمشهر به بابل و بفاصله ۳۰۰ متر از محور جاده نظامی و بفاصله ۹۲۰ متر از نقطه ۲۷ به طوریکه خط ۲۷-۲۸ بفاصله ۱۸۸ متر موازی محور جاده قائمشهر به بابل میباشد.

۲۹- نقطه ۲۹ واقع در جنوب نقطه ۲۸ و منطبق بر نبش جنوب غربی کارخانه نساجی شماره ۳ و بفاصله ۳۰۰ متر از محور جاده نظامی و بفاصله ۱۵۰۰ متر از نقطه ۲۸ به طوریکه خط ۲۸-۲۹ بفاصله ۳۰۰ متر موازی جاده نظامی میباشد.

۳۰- نقطه ۳۰ واقع در شرق نقطه ۲۹ منطبق بر لبه غربی رودخانه تالار و بفاصله تقریبی ۵۱۰ متر به طوریکه خط ۲۹-۳۰ منطبق بر ضلع جنوبی کارخانه نساجی شماره ۳ میباشد.

۳۱- نقطه ۳۱ واقع در جنوب نقطه ۳۰ منطبق بر محل تقاطع جاده قدیم تالار پشت به رنگج کلا با رودخانه تالار و بفاصله تقریبی ۵۲۲۰ متر به طوریکه خط ۳۰-۳۱ منطبق بر لبه غربی رودخانه میباشد.

۳۲- فاصله بین نقطه ۳۱ با نقطه ۱ خط مستقیم ۱-۳۱ میباشد که به طول ۱۴۳۰ متر میباشد کلیه نقاط حریم در بخش مرکزی قائمشهر واقع گردیده و با حریم شهرهای همجوار تداخل نداشته و شهرک صنعتی در داخل آن قرار ندارد.

وزیر کشور وزیر مسکن و شهرسازی استاندار

شهردار رئیس شورای شهر

۱-۳- منطقه بندی

در مطالعات و تهیه طرحهای جامع شهرها با توجه به عملکردهای اصلی و گوناگون آن، شهر به مناطق مختلف تقسیم می گردد و کاربریهای مجاز، مشروط و ممنوع در هر منطقه تعیین می گردد. منطقه بندی شهر قائمشهر با توجه به ویژگیهای آن در موارد زیر قابل طرح می باشد:

منطقه مسکونی: شامل حوزه های تراکمی زیر:

- ۱- حوزه تراکمی ۱: شامل مناطق شمالی شهر و بخشی از ساخت و سازهای جنوبی در اطراف خیابان تهران
- ۲- حوزه تراکمی ۲: شامل بخشهای جنوبی و جنوب شرقی
- ۳- حوزه تراکمی ۳: شامل بخش غربی شهر (منطقه باغها)
- ۴- حوزه تراکمی ۴: شامل محدوده بافت پر شهر (محدوده مرکزی)

منطقه تجاری: تجاری کلان شامل مراکز و محورهای تجاری در مقیاس فراشهری، شهری و منطقه ای و تجاری خرد شامل واحدهای تجاری کوچک (مغازه ای)

منطقه اداری - انتظامی: شامل ادارات، نهادها، مؤسسات عمومی و خصوصی اداری خدماتی

منطقه آموزشی: شامل مراکز آموزشی و پرورشی در سطوح مختلف

منطقه ورزشی: شامل باشگاهها، سالنها و زمینهای ورزشی

منطقه درمانی، بهزیستی، بهداشتی: شامل مراکز درمانی تحت پوشش وزارت بهداشت درمان و آموزش پزشکی و مراکز پزشکی و خدمات وابسته

منطقه پارکها و فضاهای سبز تجهیز شده: شامل پارکها و فضاهای سبز در مقیاس محله، ناحیه و شهر

منطقه تاریخی - فرهنگی: شامل محدوده استقرار بناهای باارزش تاریخی فرهنگی و بناها و محوطه های ثبت شده و لازم به حفاظت

منطقه تأسیسات و تجهیزات شهری: شامل تأسیسات و تجهیزات موجود شهری و مناطق مناسب برای استقرار این کاربری

منطقه صنعتی - کارگاهی: شامل مناطق صنعتی و مناطق کارگاهی

منطقه حمل و نقل و انبار: شامل ترمینالهای حمل و نقل مسافر و بار، تأسیسات حمل و نقل، انبارها

منطقه شبکه های حمل و نقل شهری: شامل شبکه های حمل و نقل درون شهری و برون شهری
واقع در محدوده قانونی شهر

منطقه حریم شبکه های شهری و خطوط انتقال نیرو: شامل شبکه ها و خطوط انتقال نیرو و
حرایم آنها

منطقه اراضی ذخیره: کلیه اراضی که به منظور تأمین نیازهای آتی شهر در مقطع تهیه طرح جامع
در نظر گرفته میشوند، این اراضی در مرحله تهیه طرح تفصیلی با توجه به نیازهای دوره طرح به
کاربریهای مورد نیاز اختصاص می یابند.

منطقه استحفاظی: شامل کلیه اراضی و تأسیسات واقع در محدوده استحفاظی

در ادامه این بخش ضوابط و مقررات مربوط به نحوه استفاده از زمین، تفکیک و احداث
ساختمان با توجه به منطقه بندی فوق و در مرحله اجرای طرح تفصیلی ارائه می گردد. لازم به توضیح
است که فضاهای پیش بینی شده در طرح تفصیلی تثبیت شده و غیرقابل تغییرند. در صورتیکه علاوه
بر فضاهای پیش بینی شده یا به منظور جایگزینی آنها اقدام گردد رعایت کاربریهای ذکر شده و
ضوابط مربوط به هر کاربری الزامی است.

پس از گذشت چندین دهه از ورود و اجرای تفکر شهرسازی مدرن به ایران، شهرهای کشور به شدت تحت تاثیر طرحهای شهری تهیه شده قرار گرفته اند. بخشی از ایده ها و اهداف طرحهای شهری تهیه شده در اجرا تحقق پیدا کرده، بخش عمده ای با عدم موفقیت روبرو بوده و بخشی نیز در اجرا با دگرگونیهای قابل توجهی مواجه شده اند. تحقق یا عدم تحقق طرحها به نحوه برخورد و میزان توجه به عوامل اساسی و موثر در طرحهای توسعه شهری باز می گردد. اهمیت هر یک از عوامل موثر در طرحهای توسعه شهری نیاز به تحقیق و تفحص در پیرامون آن، برای یافتن مناسبترین پاسخ را ایجاب می نماید.

شاید بتوان ادعا کرد مقوله سرانه کاربری شهری، چگونگی تعیین آن و سطوح منتخب برای آن یکی از مهمترین عوامل هر طرح شهری است. به طوریکه میزان سطوح اختصاص یافته به هر کاربری براساس سرانه تعیین شده، در تعیین فرم و شکل شهر تاثیر فراوانی دارد.

سرانه کاربری شهری با عوامل مختلفی از جمله موقعیت اقتصادی، اجتماعی، کالبدی هر شهر ارتباط دارد. بر این اساس یافتن بهترین سطوح در هر کاربری نیاز به انجام مطالعات تجربی و نمونه گیریهای دقیق دارد که با فرض ثابت ماندن فرم شهر و الگوی طراحی شهر و تغییر کردن تراکم جمعیتی، به سنجش سرانه های کاربریهای اصلی پرداخته و سعی می شود مدلی از وضع موجود و وضع بهینه تدوین گردد. تا زمان انجام چنین مطالعات جامع و دقیق (نظیر آنچه در کشورهای دیگر صورت پذیرفته است) می توان از برخی اطلاعات عمومی ارائه شده در منابع فنی رشته معماری و شهرسازی با توجه به نظام تقسیمات شهری و توزیع سرانه کاربریها در قالب نظام تقسیمات استفاده نمود. با توجه به عوامل گوناگون نظام تقسیمات شهری قابل بررسی شامل: واحد همسایگی، محله، ناحیه، منطقه می باشد.

منابع و تحقیقات صورت گرفته برای تعیین سرانه کاربریها بسیار محدود می باشد برای این اساس در ذیل تنها به سرانه های قابل استناد برای برخی کاربریها در منابع موجود اشاره می شود.

۱-۴-۱- کاربری آموزشی

منابعی که برای تعیین سرانه کاربری آموزشی موجود می باشند عبارتند از:

- قانون برنامه اول توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران (۷۲-۱۳۶۸) سرانه هایی برای کاربریهای شهری پیشنهاد نموده است. سرانه پیشنهادی آن برای کاربری آموزشی به تفکیک مقاطع آموزشی به شرح زیر می باشد:

سرانه دبستانی ۱/۰۷ مترمربع

سرانه راهنمایی ۰/۲۵ مترمربع

سرانه دبیرستان ۰/۳۴ مترمربع

و در مجموع سرانه کاربری آموزشی آن ۱/۷۵ مترمربع است. چنانچه به نظر می رسد، سرانه پیشنهاد شده توسط قانون برنامه اول، حداقلی از سرانه ها را ارائه نموده است.

- سازمان نوسازی و تجهیز مدارس نیز در کتاب اصول و معیارهای طراحی فضاهای آموزش و پرورش، جداول و معیارهایی برای سرانه های آموزشی به تفکیک مقاطع ارائه نموده است. سرانه پیشنهادی این سازمان به ازاء هر دانش آموز مد نظر قرار گرفته است که به شرح زیر می باشد:

سرانه ابتدایی: ۵/۵۴ مترمربع به ازاء هر دانش آموز

سرانه راهنمایی: ۶/۱۸ مترمربع به ازاء هر دانش آموز

سرانه دبیرستان: ۵/۵ مترمربع به ازاء هر دانش آموز

- سرانه پیشنهاد شده توسط دفتر شهرسازی و معماری گروه تدوین ضوابط و معیارهای شهرسازی، برای کاربری آموزشی ۳-۵ مترمربع را منظور نموده است.

لازم به ذکر است که در منابع فوق نظام تقسیمات شهری مورد توجه قرار نگرفته است و

سرانه های مذکور برای سطح شهر در مجموع عنوان گردیده است.

- منبع دیگر کتاب سرانه کاربریهای شهری می باشد، در این منبع سرانه ها براساس نظام تقسیمات تعیین شده است. همچنین به نظر می رسد میان سرانه های کتاب سرانه کاربریهای شهری و سرانه های اعلام شده توسط دفتر شهرسازی و معماری ارتباطی نزدیک وجود دارد. در جداول شماره های (۲-ج-۱-۱) (۲-ج-۲-۱) (۲-ج-۳-۱) (۲-ج-۴-۱) سرانه آموزشی مورد نیاز هر مقطع ذکر شده است. جدول شماره (۲-ج-۱-۱) مربوط به مهدکودک و کودکستان می باشد. این کاربری در مقیاس کوی (واحد همسایگی) تعریف شده است و سرانه اختصاص یافته آن به ازاء هر دانش آموز ۸ مترمربع و به ازاء هر نفر جمعیت ۰/۴ مترمربع پیشنهاد شده است.

جدول شماره (۱۴۱-۱) مهدکودک و کودکستان (در مقیاس کوی)

عنوان	مشخصات براساس معیارهای عمومی
مقیاس خانواده (۱)	۴-۵ نفر در خانواده
جمعیت دانش آموز (۱)	۵۰ تا ۶۰ کودک در سن کودکستان به ازاء ۱۰۰۰ نفر یا ۲۰۰ - ۲۵۰ خانوار
تعداد کودک به ازاء خانواده (۱)	۰/۱۵ تا ۰/۲۵ کودک
سن کودک	۲/۵ تا ۵ سال
اندازه کودکستان	حداقل: دو کلاس (۵۰ کودک) متوسط: چهار کلاس (۱۰۰ کودک) حداکثر: شش کلاس (۱۵۰ کودک)
جمعیت تحت پوشش	حداقل: ۱۸۰۰ نفر متوسط: ۲۱۰۰ نفر حداکثر: ۲۵۰۰ نفر
فضای مورد نیاز (۲) (سطح سرانه مطلوب)	- حداقل ۸ مترمربع برای هر دانش آموز (فضای باز ۴/۵ مترمربع و فضای سرپوشیده ۳/۵ مترمربع) - حداقل ۵۰۰ مترمربع برای هر ۵۰ نفر به ازاء هر ۲۵ شاگرد اضافی ۸۰ مترمربع به فضای سرپوشیده و ۱۰۰ مترمربع به فضای باز اضافه شود.
شعاع دسترسی	- حداکثر فاصله تا محلات مسکونی زیرپوشش ۵۰۰ متر
نوع ارتباطات	- نزدیکی با مسیرهای اصلی پیاده - عدم تداخل با مسیرهای سواره
توقفگاه مورد نیاز (۳)	- یک توقفگاه به ازاء هر ۲۵ کودک جهت کارمندان و خدمات کودکستان
موقعیت معمل	- نزدیک مدرسه ابتدایی - نزدیک مرکز کوی یا مرکز محله
فضاهای مورد نیاز دیگر	- فضای باز محصور با تجهیزات
ضوابط طراحی	- سطح کل زیربنا در طبقات از ۴۰٪ کل سطح زمین تجاوز نکند (۲) - تعداد طبقات از یک طبقه تجاوز نکند (۲) - فضای بازی باید بوسیله حصار از عملکردهای دیگر مجزا باشد - حداکثر فاصله تا محلات مسکونی ۵۰۰ متر باشد (۲) - حداقل فاصله از کارگاههای مزاحم ۵۰۰ متر باشد (۲) - از خیابانهای سواره اصلی و فرعی بدور باشد - در کنار راسته پیاده مرکزی قرار گرفته باشد
اولویت سازگاری	- همجواری با فضای سبز (بوستان کودک) - همجواری با مؤسسات فرهنگی - همجواری با محلات مسکونی

Urban Planing and Design Criteria (۱)

(۲) تحقیق دانشجویان شهرسازی در مورد سرانه فضاهای شهری دانشگاه تهران، دانشکده هنرهای زیبا، کارگاه طراحی

شهر، گروه شهرسازی، سال ۱۳۶۲

(۳) تجدید نظر طرح جامع یزد، مشاور شهرد، تهران، وزارت مسکن و شهرسازی، سال ۱۳۶۳

جدول شماره (۱۴۱-۲) مربوط به آموزش ابتدایی می باشد. این کاربری در مقیاس محله تعریف گشته است و سرانه اختصاص یافته به آن به ازاء هر دانش آموز ۹ مترمربع و به ازاء هر نفر جمعیت ۱/۳۵ مترمربع پیشنهاد شده است.

جدول شماره (۱۴۱-۲) آموزش ابتدایی

عنوان	مشخصات براساس معیارهای عمومی
مقیاس خانواده	۴ تا ۵ نفر در خانواده
جمعیت دانش آموز	۱۲۵ تا ۱۷۵ بچه در سن مدرسه ابتدایی به ازاء هر ۱۰۰۰ نفر یا ۲۰۰ تا ۲۵۰ خانواده
تعداد دانش آموزان سن دبیرستان به ازاء خانواده	۰/۳۵ تا ۰/۵۵ دانش آموز
سن دانش آموز	۶ تا ۱۰ سال
اندازه مدرسه ابتدایی	حداقل: ۳۵۰ دانش آموز متوسط: ۵۵۰ دانش آموز حداکثر: ۷۵۰ دانش آموز
تعداد دانش آموز در هر کلاس	۳۰ تا ۳۵ دانش آموز
جمعیت سرویس دهنده	حداقل: ۳۵۰۰ نفر متوسط: ۴۵۰۰ نفر حداکثر: ۵۵۰۰ نفر
فضای مورد نیاز دبستان (سطح سرانه مطلوب)	- حداقل ۹ مترمربع برای هر دانش آموز (فضای باز ۵ مترمربع و فضای سرپوشیده ۴ مترمربع) - حداقل مساحت مورد نیاز ۲۵۰۰ مترمربع برای ۲۵۰ نفر، به ازاء هر ۱۰۰ شاگرد اضافی، ۲۵۰ مترمربع فضای سرپوشیده و ۳۵۰ مترمربع فضای باز
شعاع دسترسی	حداقل: ۴۰۰ متر (پیاده) حداکثر: ۸۰۰ متر (پیاده)
نوع ارتباطات	- همجواری با مسیرهای اصلی پیاده - عدم تداخل با مسیرهای سواره اصلی - نزدیکی با سواره کُندرو محله ای
توقفگاه مورد نیاز	یک توقفگاه به ازاء هر کلاس به اضافه ۳ توقفگاه دیگر
موقعیت معمول	- نزدیک مرکز محله - نزدیک یا چسبیده به دیگر خدمات محله ای
فضاهای مورد نیاز دیگر	- فضای بازی بچه ها
ضوابط طراحی	- سطح کل زیربنا در طبقات از ۴۰٪ کل سطح زمین تجاوز نکند. حداقل سطح آزاد ۶۰٪ سطح زمین - حداکثر طبقات مجاز به استثنای زیرزمین یک طبقه می باشد. - حداکثر فاصله تا محلات مسکونی ۸۰۰ متر - حداقل فاصله از کارگاههای مزاحم ۵۰۰ متر - مدرسه ابتدایی باید قابل دسترسی پیاده باشد - عدم تداخل با سواره از خیابانهای اصلی دور باشد
اولویت سازگاری	- همجواری با فضای سبز عمومی - همجواری با مؤسسات فرهنگی (کتابخانه، کانون پرورش فکری ...) - همجواری با محلات مسکونی - همجواری با تجاری (خرید روزانه - هفتگی)

جدول شماره (۱۴۱-۳) مربوط به آموزش راهنمایی می باشد. این کاربری در مقیاس ناحیه تعریف گشته و سرانه مختص آن به ازاء هر دانش آموز ۱۱ مترمربع و برای کل جمعیت ۱/۳۷۵ مترمربع است.

جدول شماره (۱۴۱-۳) آموزش راهنمایی

عنوان	مشخصات براساس معیارهای عمومی
مقیاس خانواده	۴ تا ۵ نفر در خانواده
جمعیت دانش آموز	۱۰۰ تا ۱۵۰ دانش آموز در سن راهنمایی به ازاء هر ۱۰۰۰ نفر یا ۲۰۰-۲۵۰ خانواده
تعداد دانش آموزان سن دبیرستان به ازاء خانواده	۰/۳۵ تا ۰/۵۵ دانش آموز
سن دانش آموز	۱۱ تا ۱۳ سال
اندازه مدرسه ابتدایی	حداقل: ۱۰۰۰ دانش آموز متوسط: ۱۲۵۰ دانش آموز حداکثر: ۱۵۰۰ دانش آموز
تعداد دانش آموز در هر کلاس	۲۵ تا ۳۲ دانش آموز
جمعیت سرویس دهنده	حداقل: ۸۰۰۰ نفر متوسط: ۱۰۰۰۰ نفر حداکثر: ۱۲۰۰۰ نفر
فضای مورد نیاز دبستان (سطح سرانه مطلوب)	- حداقل ۱۱ مترمربع برای هر دانش آموز (فضای باز ۶ مترمربع و فضای سرپوشیده ۵ مترمربع) - حداقل مساحت مورد نیاز ۷۰۰۰ مترمربع برای ۶۰۰ نفر، به ازاء هر ۱۰۰ شاگرد اضافی، ۴۵۰ مترمربع فضای سرپوشیده و ۵۰۰ مترمربع فضای باز اضافه شود.
شعاع دسترسی	حداقل: ۸۰۰ متر (پیاده) حداکثر: ۱۲۰۰ متر (پیاده) (۱۵ دقیقه پیاده روی)
نوع ارتباطات	- نزدیکی با مسیرهای اصلی پیاده - عدم تداخل با مسیرهای اصلی سواره - نزدیکی با سواره گذر و محله ای
توقفگاه مورد نیاز	یک توقفگاه به ازاء هر کلاس به اضافه ۶ توقفگاه دیگر
موقعیت معمول	- نزدیک مرکز برزن قرار گیرد
فضاهای مورد نیاز دیگر	- زمین ورزشی
ضوابط طراحی	- حداکثر سطح کل زیربنا در ساختمانهای یک طبقه از ۴۰٪ کل مساحت زمین تجاوز نکند - حداکثر سطح کل زیربنا در طبقات از ۵۰٪ تجاوز نکند (در ساختمانهای بیش از یک طبقه) - حداکثر فاصله تا محلات ۱۲۰۰ متر - حداقل فاصله از کارگاههای مزاحم ۵۰۰ متر - حداکثر تعداد طبقات مجاز به استثنای زیرزمین ۳ طبقه - حتی المقدور از خیابانهای اصلی شهر بدور باشد.
اولویت سازگاری	- همجواری با مؤسسات فرهنگی (کتابخانه، کانون پرورش فکری و) - همجواری با فضای سبز عمومی - همجواری با زمینهای ورزش کوچک و بازی - همجواری با بافت های مسکونی

جدول شماره (۴-۱۴۱) مربوط به آموزش دبیرستان می باشد. این کاربری در مقیاس منطقه شهری تعریف گشته و سرانه مختص آن به ازاء هر دانش آموز ۱۲ مترمربع و به ازاء هر نفر جمعیت ۱/۰۵ مترمربع است.

جدول شماره (۴-۱۴۱) آموزش دبیرستان

عنوان	مشخصات براساس معیارهای عمومی
مقیاس خانواده	۴ تا ۵ نفر در خانواده
جمعیت دانش آموز	۷۵ تا ۱۰۰ دانش آموز دبیرستان به ازاء ۱۰۰۰ نفر یا ۲۰۰ تا ۲۵۰ خانواده
تعداد دانش آموزان سن دبیرستان به ازاء خانواده	۰/۴ تا ۰/۴۵ دانش آموز
سن دانش آموز	۱۴ تا ۱۷ سال
اندازه مدرسه ابتدایی	حداقل: ۱۶۰۰ دانش آموز متوسط: ۱۹۰۰ دانش آموز حداکثر: ۲۲۰۰ دانش آموز
تعداد دانش آموز در هر کلاس	۳۰ تا ۴۰ دانش آموز
جمعیت سرویس دهنده	حداقل: ۱۶۰۰۰ نفر متوسط: ۱۹۰۰۰ نفر حداکثر: ۲۲۰۰۰ نفر
فضای مورد نیاز دبستان (سطح سرانه مطلوب)	۱۲ مترمربع برای هر دانش آموز (فضای باز ۷ مترمربع و فضای سرپوشیده ۵ مترمربع) حداقل مساحت مورد نیاز ۱۰۰۰۰ مترمربع، برای ۸۰۰ نفر، به ازاء هر ۱۰۰ شاگرد اضافی، ۴۵۰ مترمربع فضای سرپوشیده و ۵۰۰ مترمربع فضای باز اضافه شود.
شعاع دسترسی	حداقل: ۱۲۰۰ متر (پیاده یا سواره) حداکثر: ۲۰۰۰ متر (پیاده یا سواره) (۲۰ دقیقه پیاده روی)
نوع ارتباطات	- نزدیکی با معابر اصلی و مسیر اتوبوسرانی شهری
توقفگاه مورد نیاز	یک توقفگاه به ازاء هر کلاس به اضافه ۹ توقفگاه دیگر
موقعیت معمول	- نزدیک مرکز ناحیه قرار گیرد.
فضاهای مورد نیاز دیگر	- زمین ورزشی - فضای آزمایشگاهها و کارگاهها، مجزا از فضای کلاس
ضوابط طراحی	- زیربنا در طبقات از ۴۰٪ کل سطح زمین تجاوز نکند - تعداد طبقات از ۴ طبقه تجاوز نکند - حداکثر فاصله تا محلات ۱۶۰۰ متر است - حداقل فاصله از کارگاههای مزاحم ۵۰۰ متر باشد - ترجیحاً در صورت وجود فضای کافی می توان چند مدرسه را به صورت مجموعه کنار یکدیگر قرار داد
اولویت سازگاری	- دسترسی به حداقل یک بوستان عمومی در مقیاس محله - دسترسی به مؤسسات و مراکز فرهنگی - دسترسی به زمینهای ورزشی - دسترسی به معابر اصلی و مسیر اتوبوسرانی شهری

در مجموع سرانه آموزشی در کتاب سرانه کاربریهای شهری ۴/۷۵ مترمربع می باشد. در ادامه کلیه سرانه ها در منابع مختلف در جدول شماره (۱۴۱-۵) مشاهده می شود.

جدول شماره (۱۴۱-۵) سرانه کاربری آموزشی در کلیه منابع موجود

دفتر شهرداری و معماری (به ازاء کل جمعیت)	کتاب سرانه کاربریهای شهری		سازمان نوسازی و تجهیز مدارس (به ازاء جمعیت دانش آموزی)	قانون برنامه اول (به ازاء کل جمعیت)	
	به ازاء کل جمعیت	به ازاء هر دانش آموز			
۳-۵	۱/۳۵	۹	۵/۵۴	۱/۰۷	ابتدایی
	۱/۳۷۵	۱۱	۶/۱۸	۰/۳۵	راهنمایی
	۱/۰۵	۱۲	۵/۵	۰/۳۴	دیپستان

۱-۴-۲- سرانه کاربری فضای سبز

یکی از مهمترین منابع برای کاربری فضای سبز، کتابی تحت عنوان "ضوابط طراحی فضای سبز شهری" است که توسط سازمان مدیریت و برنامه ریزی کشور در سال ۱۳۸۰ منتشر شده است. سازمان مدیریت و برنامه ریزی کشور در این کتاب با توجه به حساسیت بسیار موضوع، پیشنهادهای زیر را به عنوان رئوس مطالب ارائه می کند:

- درصدی از حجم شهر (سه بعد) تعیین شود و برای ایجاد فضای سبز، منظور گردد.
 - جمعیت و سطح شهر: دو پارامتر مهم برای تعیین ضابطه سرانه فضای سبز هر شهر، در نظر گرفته شوند.
 - در تعیین سرانه فضای سبز برای هر شهر، دوره های مشخص زمانی (مقطعی) در نظر گرفته شود.
 - کمیت آب هر شهر، به عنوان یک پارامتر مهم در تعیین سرانه فضای سبز عمل می کند.
 - توزیع فضای سبز، در مرکز شهر و مناطق جمعیتی آن باید در نظر گرفته شود.
 - یکی از پارامترهای تعیین سرانه فضای سبز در شهرهایی که دارای آلودگی هوا هستند، مقدار سوخت اختصاصی آن شهر است.
 - مجموع آثار آلاینده های منابع آب، خاک و هوا را در تعیین سرانه فضای سبز، باید در نظر گرفت
 - شدت و جهت وزش باد در شدت آلودگی هر شهر موثر است و طبیعی است که باید به صورت غیرمستقیم، در تعیین سرانه فضای سبز از آن استفاده کرد.
 - وضعیت موجود زمینهای سطح شهرها، در محاسبه تعیین سرانه فضای سبز، مورد توجه قرار گیرد.
 - در هر زمین پیش بینی شده برای ایجاد فضای سبز و تأسیسات آن باید حداکثر ۳۰٪ آن، زیر پوشش ابنیه و آسفالت قرار گیرد و ۷۰٪ بقیه زیرپوشش گیاهان درآیند.
- همچنین در این کتاب، با استفاده از پرسشنامه هایی، نظر شهرنشینان به شرح زیر مشخص شده است. موارد انتظار شهرنشینان از فضای سبز:

- نیاز به اکسیژن
- نیاز به زیبایی

- نیاز به تفریح و گذران اوقات فراغت
 - نیاز به رطوبت
 - نیاز به کم کردن آلودگی صوتی و گرد و غبار
- کارشناسان نیز در تعیین سطح مورد نیاز به خواسته های فوق نظر داشته و برآورد حداقل را مطابق جدول (۱-۲۴۱) زیر بدست آورده اند.

جدول شماره (۱-۲۴۱)

انتظارها	سطح پیشنهادی کارشناسان (مترمربع برای هر نفر)
نیاز به زیبایی	۳
نیاز به اکسیژن	۸
جلوگیری از سروصدا و گرد و غبار	۳
تفریح و گذران فراغت	۱ یا ۲
جمع	۱۵ یا ۱۶ مترمربع

کتاب سرانه کاربریهای شهری برای فضای سبز، سرانه هایی در قالب جداول زیر ارائه نموده است. جدول شماره (۲-۲۴۱) مربوط به فضای سبز بوستان کودک در مقیاس واحد همسایگی می باشد، سرانه مورد نظر در این جدول ۱ تا ۳ مترمربع به ازاء هر کودک است.

جدول شماره (۲۴۱-۲)

عنوان	مشخصات براساس معیارهای عمومی
جمعیت تحت پوشش	حداقل: ۱۵۰ کودک حداکثر: ۲۰۰ کودک
شعاع دسترسی	- فاصله تا محلات مسکونی زیرپوشش ۲۲۰ تا ۲۵۰ متر
سرانه و فضای مورد نیاز	- سطح سرانه بین ۱ تا ۳ مترمربع متوسط برای هر کودک - حداقل قطعه تفکیکی ۶۵۰ مترمربع می باشد
نوع ارتباطات	- نزدیک به مسیرهای اصلی پیاده - عدم تداخل با مسیرهای سواره
موقعیت معمول	- نزدیک مرکز کوی قرار گیرد
ضوابط طراحی	- توجه به وسایل بازی کودکان - توجه به خدمات بهداشتی و آبخوری ویژه کودکان - رعایت امنیت کودکان - دوری از معابر سواره
اولویت سازگاری	- همجواری با کانونهای آموزشی مانند کودکستان - همجواری با کاربریهای واحد همسایگی - همجواری با واحدهای مسکونی

جدول شماره (۲۴۱-۳) مربوط به فضای سبز بوستان محله ای در مقیاس محله می باشد، سرانه موردنظر در این جدول ۲ تا ۴ مترمربع برای هر نفر از کل جمعیت محله است.

جدول شماره (۲۴۱-۳) بوستان محله ای

عنوان	مشخصات براساس معیارهای عمومی
جمعیت سرویس دهنده	حداقل: ۳۵۰۰ خانوار حداکثر: ۵۵۰۰ خانوار
شعاع دسترسی	- فاصله تا محلات مسکونی زیرپوشش ۳۰۰ تا ۳۷۵ متر
سرانه و فضای مورد نیاز	- سطح سرانه بین ۲ تا ۴ مترمربع برای هر نفر از کل جمعیت محله - حداقل قطعه تفکیکی یک هکتار می باشد
نوع ارتباطات	- نزدیک به مسیرهای اصلی پیاده باشد - عدم تداخل با مسیرهای سواره اصلی - نزدیکی با سواره کُندرو درون محله ای
موقعیت معمول	- در مراکز محله قرار گیرد
توقفگاه	- پیش بینی یک محل توقف به ازاء هر ۱۰۰۰ مترمربع الزامی است.
ضوابط طراحی	- حداکثر سطح زیربنای ساختمان در بوستان ۱۵ درصد سطح کل قطعه زمین می باشد - احداث اماکن و سالنهای فرهنگی و اجتماعی مانند کتابخانه، موزه و سالنهای اجتماعات چند عملکردی در داخل بوستان مجاز است - حداکثر تعداد طبقات مجاز بنا در بوستانها به استثنای زیرزمین یک طبقه می باشد - پیش بینی یک سرویس بهداشتی (توالت و دستشویی) به ازای هر ۲۰۰۰ مترمربع الزامی است.
اولویت سازگاری	- همجواری با تأسیسات آموزشی مانند دبستان - همجواری با کاربریهای اصلی مرکز محله - نزدیکی به خانه های مسکونی

جدول شماره (۲۴۱-۴) مربوط به فضای سبز بوستان ناحیه ای در مقیاس ناحیه شهری می باشد و سرانه آن در جدول ۳ تا ۶ مترمربع به ازاء هر نفر از کل جمعیت ناحیه است.

جدول شماره (۲۴۱-۴) بوستان ناحیه

عنوان	مشخصات براساس معیارهای عمومی
جمعیت تحت پوشش	حداقل: ۱۰۰۰۰ خانوار حداکثر: ۱۶۰۰۰ خانوار
شعاع دسترسی	- فاصله تا محلات مسکونی زیرپوشش ۶۵۰ تا ۷۵۰ متر
سرانه و فضای مورد نیاز	- سطح سرانه بین ۳ تا ۶ مترمربع برای هر نفر از کل جمعیت ناحیه - قطعه تفکیکی بوستان بین ۶ تا ۸ هکتار
نوع ارتباطات	- نزدیک به مسیرهای اصلی سواره در شهر باشد - در کنار سواره شربانی درجه ۲ قرار گیرد
موقعیت معمول	- در مرکز ناحیه قرار گیرد
توقفگاه مورد نیاز	- پیش بینی یک محل توقف به ازاء هر ۵۰۰۰ مترمربع الزامی است
ضوابط طراحی	- حداکثر سطح زیربنای ساختمان در بوستان ۵٪ سطح کل قطعه زمین می باشد - احداث اماکن و سالنهای فرهنگی و اجتماعی مانند کتابخانه، موزه و سالنهای اجتماعات چند عملکردی در داخل بوستان مجاز بوده - حداکثر تعداد طبقات مجاز بنا در بوستانها به استثنای زیرزمین ۲ طبقه می باشد - حداکثر سطح زیربنای کل طبقات ۱۵٪ کل قطعه زمین می باشد - پیش بینی یک سرویس بهداشتی (توالیت و دستشویی) به ازای هر ۱۰۰۰ مترمربع الزامی است
اولویت سازگاری	- همجواری با مراکز تجاری - تفریحی - همجواری با مراکز آموزشی مانند دبیرستان

در قانون برنامه اول توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران در اجرای تبصره ۱۰ آن، سرانه کاربری فضای سبز در میان سایر کاربریهای شهری ۵ مترمربع منظور شده است. سرانه پیشنهاد شده توسط دفتر شهرسازی و معماری گروه تدوین ضوابط و معیارهای شهرسازی در سرانه فضای سبز را ۷ تا ۱۲ مترمربع در نظر گرفته است. این سرانه اختصاص به فضای باز داشته که مشتمل بر فضاهای سبز و مراکز تفریحی می باشد. در ادامه کلیه سرانه های پیشنهاد شده در منابع مختلف در جدول (۲۴۱-۵) مورد توجه قرار می گیرد.

جدول (۲۴۱-۵) سرانه کاربری فضای سبز در کلیه منابع

کتاب سرانه کاربریهای شهری (مترمربع)	قانون برنامه اول (مترمربع)	دفتر شهرسازی و معماری (مترمربع)	کتاب ضوابط طراحی فضای سبز شهری (مترمربع)
واحد همسایگی	۵	۷ تا ۱۲	۱ تا ۳ *
محله			۲ تا ۴
ناحیه			۳ تا ۶

* فضای سبز در مقیاس واحد همسایگی ۱ تا ۳ مترمربع به ازاء هر کودک در نظر گرفته شده است.

۱-۴-۳- کاربری بهداشتی و درمانی

قانون برنامه اول توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی، در اجرای تبصره ۱۰ این قانون سال (۷۲-۱۳۶۸) در تعیین سرانه کاربریهای شهری، حداقل سرانه کاربری درمانی و بهداشتی را ۱/۳۸۵ مترمربع پیشنهاد نموده است.

در مطالعه و تحقیق صورت گرفته توسط دفتر معماری و شهرسازی، سرانه کاربری بهداشتی و درمانی ۰/۷۵ تا ۱/۵ مترمربع پیشنهاد نموده است.

در کتاب سرانه کاربریهای شهری، استانداردهای اعلام شده برای کاربری درمانی در دو مقیاس ناحیه و منطقه شهری مورد توجه قرار گرفته است. در جدول شماره (۱-۳۴۱) کاربری درمانی در مقیاس ناحیه شهری، درمانگاه در نظر گرفته شده است. چنانچه در جدول مشخص شده سرانه اختصاص یافته برای درمانگاه ۰/۲۵ مترمربع است.

جدول (۱-۳۴۱) درمانگاه

عنوان	مشخصات براساس معیارهای عمومی
جمعیت تحت پوشش	حداقل: ۲۰۰۰ خانوار حداکثر: ۴۰۰۰ خانوار
شعاع دسترسی	- فاصله محلات مسکونی زیرپوشش ۶۵۰-۷۵۰ متر
سرانه و فضای مورد نیاز	- ظرفیت یک درمانگاه برای ۱۰۰۰۰ نفر تا ۲۰۰۰۰ نفر به طور متوسط ۱۰ تخت برای بستری شدن - به ازاء هر ۱۰۰ نفر ۲۵ مترمربع - حداقل قطعه تفکیکی ۲۵۰۰ مترمربع می باشد
نوع ارتباطات	- بر خیابانهای شریانی درجه ۲ قرار گیرد
موقعیت معمول	- نزدیک مرکز ناحیه قرار گیرد
توقفگاه مورد نیاز	- پیش بینی یک محل توقف به ازاء هر ۵۰۰۰ مترمربع الزامی است
ضوابط طراحی	- سطح کل زیربنا در طبقات حداکثر ۶۰٪ کل زمین، حداقل سطح آزاد ۴۰٪ کل زمین - حداکثر طبقات ۲ طبقه - حداکثر فاصله تا محلات مسکونی یک کیلومتر - حداقل فاصله از کارگاههای صنعتی مزاحم یک کیلومتر - بر خیابانهای شریانی درجه دو قرار گیرد - در اراضی مسطح ساخته شود - به ازای هر ۶۰ مترمربع سطح زیربنا پیش بینی یک محل توقف خودرو الزامی است
اولویت سازگاری	- همجواری با کاربریهای مرکز ناحیه - همجواری با فضای سبز شهری

در جدول شماره (۲-۳۴۲) کاربری درمانی در مقیاس منطقه شهری، بیمارستان در نظر گرفته شده است. سرانه هر فرد برای احداث بیمارستان ۰/۳۷ مترمربع می باشد.

جدول شماره (۲-۳۴۲) بیمارستان

عنوان	مشخصات براساس معیارهای عمومی
جمعیت تحت پوشش	حداقل: ۱۰۰۰۰ خانوار حداکثر: ۱۴۰۰۰ خانوار جمعیت زیرپوشش با ظرفیت متوسط ۳۰۰ تختخواب، ۱۰۰۰۰ خانوار
شعاع دسترسی	- فاصله تا محلات مسکونی زیرپوشش ۱ تا ۱/۵ کیلومتر
سرانه و فضای مورد نیاز	- سطح مورد نیاز برای هر تخت حداقل ۵۰ مترمربع و به طور کل به ازاء هر ۱۰۰۰ نفر ۳۷۰ مترمربع و ۱/۷۳ تخت بیمارستانی لازم است - به ازاء هر ۱۰۰ تخت حداقل ۱۰۰۰۰ مترمربع و به ازاء هر تخت اضافی از ۱۵۰ تخت به بالا ۵۰ مترمربع اضافه شود. - حداقل قطعه تفکیکی برای بیمارستان ۲۵۰۰۰ مترمربع می باشد
نوع ارتباطات	- بر خیابانهای شریانی درجه ۱ قرار گیرد
موقعیت معمول	- نزدیک مرکز منطقه شهری باشد
ضوابط طراحی	- سطح کل زیربنای طبقات از ۱۰۰٪ کل زمین تجاوز نکند. حداقل سطح آزاد ۶۰٪ کل زمین می باشد - حداکثر تعداد طبقات مجاز به استثنای زیرزمین ۴ طبقه می باشد - حداقل تعداد طبقات مجاز به استثنای زیرزمین ۲ طبقه می باشد - تعبیه آسانسور ضروری است - حداقل ۲۵٪ از سطح کل قطعه زمین به فضای سبز مخصوص بیماران باید اختصاص یابد - حداکثر فاصله تا محلات مسکونی دو کیلومتر - حداقل فاصله از کارگاههای صنعتی مزاحم یک کیلومتر - پیش بینی یک محل توقف به ازاء هر ۱۰ تخت بیمارستانی الزامی است - در حریم خیابانهای شریانی درجه ۱ قرار گیرد - در محلهای تولید سر و صدا نباشد - در اراضی مسطح ساخته شود
اولویت سازگاری	- همجواری با کاربریهای مرکز منطقه - همجواری با فضاهای سبز منطقه ای - نزدیکی با ایستگاه آتش نشانی

در جدول شماره (۳-۳۴۱) کلیه سرانه های پیشنهادی در منابع مختلف در ارتباط با کاربری درمانی مشاهده می شود.

جدول شماره (۳-۳۴۱)

کتاب سرانه کاربریهای شهری				
بیمارستان	درمانگاه	قانون برنامه اول (مترمربع)	دفتر شهرسازی و معماری (مترمربع)	سرانه کاربری درمانی
۰/۳۷	۰/۲۵	۱/۳۸۵	۱/۷۵ تا ۱/۵	

۱-۴-۴- کاربری ورزشی

محدود بودن منابع تعیین سرانه برای کلیه کاربریها از جمله مشکلات می باشد، این مشکل در زمینه کاربری ورزشی بیشتر نمود یافته، چنانچه تنها به دو منبع محدود می شود. در اجرای تبصره ۱۰ قانون برنامه اول توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران (۶۸-۱۳۷۲) حداقل سرانه ورزشی پیشنهادی ۲ مترمربع می باشد. در تحقیق صورت گرفته توسط دفتر شهرسازی و معماری در جدول سرانه های پیشنهادی برای کاربریهای شهری، ۰/۷۵ تا ۱/۵ مترمربع برای این کاربری پیشنهاد شده است.

سرانه کاربری ورزشی	دفتر شهرسازی و معماری (مترمربع)	قانون برنامه اول (مترمربع)
	۰/۷۵ تا ۱/۵	۲

در ادامه جدولی که توسط دفتر شهرسازی و معماری در گروه تهیه و تدوین ضوابط و معیارهای شهرسازی سایر کاربریهایی که در فوق به آنها اشاره شده است مشاهده می شود.

جدول شماره (۴۴۱-۱)

کاربری	حدود سرانه قابل قبول	ملاحظات
مسکونی	۴۰ تا ۵۰	برای شهرهای بالاتر از ۵۰۰۰۰ نفر
تجاری	۲ تا ۴	
خدمات ترابری	۲۰ تا ۲۵	برای شهرهای بالاتر از ۵۰۰۰۰ نفر
صنایع	۲ تا ۲/۵	صنایع سبک موردنظر است
خدمات دولتی	۱/۵ تا ۲/۵	

** ارقام فوق در مورد شهرهای بدون ویژگی خاص مورد توجه می باشد.

۱-۵- گروه بندی کاربریهای شهری

به منظور سهولت در مطالعات و بررسی ها، کاربریهای موجود قائمشهر به سه گروه عمده تقسیم شده است: گروه اول کاربریهای عمده و اصلی شهر که نیازهای اولیه شهروندان را تأمین می نماید. برنامه ریزی فضایی طرح در اولین گام با این دسته از کاربریها برخورد نموده و آنها را مورد ارزیابی قرار داده است. این دسته شامل کاربریهای زیر است:

۱- مسکونی

۲- تجاری

۳- آموزشی

۴- بهداشتی، درمانی، بهزیستی

۵- ورزشی

۶- پارک و فضای سبز تجهیز شده

گروه دوم کاربریهای ثانویه شهری است که در مرحله بعدی مورد بررسی قرار گرفته است این گروه بعنوان کاربریهای وابسته که کاربریهای گروه اول را تکمیل می کنند شامل موارد زیر است:

۷- اداری - انتظامی

۸- تاریخی، فرهنگی

۹- جهانگردی - پذیرایی

گروه سوم کاربریهای هستند که در ارتباط غیرمستقیم با شهروندان قرار داشته و به طور عمده شامل کاربریهای زیربنایی و زیست محیطی و صنعتی می باشند این گروه شامل کاربریهای زیر است:

۱۰- تأسیسات و تجهیزات شهری

۱۱- صنایع و کارگاهها

۱۲- حمل و نقل و انبارها

۱۳- شبکه های حمل و نقل شهری

۱۴- حرایم شهری و ضوابط انتقال نیرو

۱۵- اراضی ذخیره شهری

۱۶- منطقه استحفاظی

۱۷- اراضی کشاورزی و باغ

در بخش بعدی هر یک از کاربریهای فوق با توجه به دیدگاههای طرح و وضعیت موجود مورد بررسی قرار گرفته و استفاده های مجاز، مشروط و ممنوع هر کدام مورد بررسی قرار گرفته و در ادامه ضوابط و مقررات احداث بنا در هر کاربری ارائه می گردد.

۲- بررسی ضوابط و مقررات طرح جامع و تفصیلی مصوب شهر قائمشهر

در این بخش به منظور آشنایی با ضوابط و مقررات طرح جامع و تفصیلی مصوب شهر و نحوه اجرای آن در طول دوره طرح، کلیات و نکات اساسی آن مورد بررسی قرار می‌گیرد.

۱-۲ ضوابط و مقررات کاربری مسکونی

۱-۱-۲ حداقل نصاب تفکیک قطعات مسکونی

در طرح جامع حداقل مساحت زمین برای احداث واحد مسکونی در قطعات تفکیک شده قبل از طرح در بافت پر ۱۰۰ مترمربع و در بافت نیمه پر ۱۵۰ مترمربع تعیین گردیده است. در چنین زمینهایی می‌توان حداکثر یک واحد مسکونی در دو طبقه احداث نمود. حداقل نصاب تفکیک زمین مسکونی در محدوده بافت پر ۲۰۰ مترمربع و در بافت نیمه پر ۳۰۰ مترمربع تعیین گردیده است. در طرح تفصیلی ضوابط و مقررات فوق دچار تغییراتی شده است. اول اینکه کاربری مسکونی به دو شکل تک خانواری و چند خانواری تقسیم شده است. در محدوده اراضی مسکونی تک خانواری که با نام مسکونی سطح یک نامیده شده است، حداقل مساحت تفکیک در محدوده بافت پر شهر ۲۰۰ مترمربع و در محدوده بافت نیمه پر ۲۵۰ مترمربع تعیین شده است. در محدوده اراضی مسکونی چند خانواری که با نام مسکونی سطح دو نامیده شده حداقل نصاب تفکیک زمین ۵۰۰ مترمربع تعیین شده است. این میزان در صورت تجمیع دو یا چند پلاک مجاور تا حد ۴۵۰ مترمربع قابل تقلیل می‌باشد.

۲-۱-۲ حداقل عرض قطعات مسکونی

در ضوابط و مقررات طرح جامع و تفصیلی حداقل عرض قطعات تفکیکی چنانچه شکل مستطیل، متوازی الاضلاع و یا ذوزنقه داشته باشند برابر ده متر و چنانچه شکل دیگری داشته باشند اندازه ضلع مجاور گذر دسترسی نباید از یک سوم بزرگترین ضلع آن کمتر باشد. در طرح تجدیدنظر با توجه به بررسیهای انجام شده در مورد مساحت و تناسب قطعات مسکونی عرض ۱۰ متر به ۸ متر تقلیل یافته ولی نسبت عرض به طول که برابر حداقل ۱ به ۳ پیشنهاد شده تثبیت گردیده است.

۳-۱-۲ نحوه استقرار ساختمان در زمین (الگوی اشغال)

در ضوابط طرح جامع مقرر گردیده است که کلیه بناهای مسکونی (تا دو طبقه) باید حداقل ۲/۵ متر از برگذر دسترسی قطعه عقب نشینی کنند و چنانچه زمین دارای بیش از یک بر باشد رعایت این عقب نشینی در براصلی الزامی است و در سایر برها این میزان به ۱/۵ متر تقلیل پیدا می‌کند. در طرح تفصیلی این ضابطه مورد تاکید قرار گرفته و علاوه بر آن مقرر گردیده است که به ازای افزایش

هر دو طبقه اضافه، عقب نشینی به میزان ۱/۵ متر دیگر اضافه گردد. در ادامه این ضابطه تبصره ای وجود دارد که اجرای آنرا در عمل منتفی نموده است* و در طول دوره اجرای طرح هیچ نمونه ای از ساخت و ساز که ضابطه فوق را رعایت کرده باشد مشاهده نگردید. در طرح تجدید نظر این ضابطه با کمی اصلاح مورد تاکید قرار گرفته است.

۲-۱-۴ سطح اشغال

در طرح جامع حداکثر سطح اشغال ساختمان در زمین ۵۰٪ تعیین شده است. در طرح تفصیلی نیز برای واحدهای مسکونی تک خانواری (سطح یک) همین میزان و برای واحدهای مسکونی چند خانواری (سطح ۲) حداکثر سطح اشغال ۴۰٪ پیشنهاد شده است. با توجه به شرایط اقلیمی قائمشهر میزانهای فوق قابل قبول و منطقی می باشد و در طرح بازنگری نیز حداکثر سطح اشغال در حد ۵۰٪ حفظ شده است.

۲-۱-۵ تعداد طبقات و تراکم ساختمانی

در ضوابط طرح جامع حداکثر تراکم ساختمانی در حوزه بافت نیمه پر برابر ۲۰۰٪ تعیین گردیده است و با توجه به سطح اشغال که ۵۰٪ پیشنهاد شده، حداکثر تعداد طبقات مجاز چهار طبقه خواهد بود. در طرح تفصیلی نیز حداکثر تعداد طبقات در حوزه مسکونی سطح دو چهار طبقه تعیین گردیده است. تبصره های این ضابطه برای خیابانهای با عرض بیش از ۱۶ متر بشرط تقلیل ۵٪ از سطح اشغال بنا اجازه استفاده از یک طبقه اضافه را مجاز نموده است. بنابر این حداکثر طبقات مجاز ساختمان در شهر، چهار طبقه (در مجاورت معابر با عرض کمتر از ۱۶ متر) و ۵ طبقه (در مجاورت معابر با عرض بیش از ۱۶ متر) خواهد بود.

طبق ضوابط طرح تفصیلی قبلی ارتفاع ساختمان تابعی از مساحت قطعه مسکونی است و با اضافه شدن مساحت قطعه تعداد طبقات مجاز ساختمان نیز افزایش می یابد. این امر از نظر کنترل ارتفاع ساختمانها و دستیابی به خط آسمان متعادل در بدنه های شهری مشکلات زیادی را ایجاد می کند زیرا قطعات مسکونی مجاور هم غالباً دارای مساحتهای یکسان نیستند و در نتیجه می توانند با تعداد طبقات متفاوتی احداث بنا نمایند که نتیجه آن ناهماهنگی و ناهمگونی در بدنه های شهری خواهد شد. اگر ناهماهنگی در استفاده از مصالح مختلف و فرمهای گوناگون نماسازی نیز به آن اضافه شود دلایل بوجود آمدن بافتهای فاقد ارزش و ناهماهنگ و آزاردهنده در بسیاری از شهرها واضح می گردد. در ضوابط طرح تفصیلی تجدید نظر ارتفاع ساختمان تابعی از عرض گذر دسترسی مجاور آن

* در تبصره بند ۳-۳-۵ و تبصره بند ۱-۳-۳-۵ آمده است که شهرداری می تواند با دلایل توجیهی کافی و تأیید کمیته فنی در مورد قطعات با عرض کم نسبت به تقلیل میزان عقب نشینی یا حذف آن اقدام نماید.

است بنابراین در گذرهای مختلف با توجه به عرض گذر، ارتفاع مجاز حداکثر ساختمانها تعیین می گردد و ابعاد قطعه تأثیری در تعداد طبقات نخواهد داشت.

۲-۲- تجاری

در طرح جامع و تفصیلی ضوابط و مقررات احداث بنا در حوزه کاربری تجاری در دو سطح زیر تدوین گردیده است:

۱- تجاری مرکز محله و ناحیه

۲- تجاری مرکز منطقه و شهر

ضوابط طرح جامع در تجاری مقیاس خرد (محله و ناحیه) بشکل زیر است:

- حداقل نصاب تفکیک تعیین نشده است.

- حداقل عرض قطعه تعیین نشده است.

- سطح اشغال حداکثر ۷۰٪ سطح قطعه (در واحدهای تجاری منفرد برابر ۱۰۰٪)

- تراکم ساختمانی حداکثر ۱۲۰٪

- تعداد طبقات حداکثر ۲ طبقه

در ضوابط طرح تفصیلی موارد فوق بشکل زیر تدوین گردیده است:

- حداقل نصاب تفکیک اراضی در مقیاس خرد ۲۰۰ مترمربع

- حداقل عرض قطعه تجاری خرد ۳/۵ متر

- سطح اشغال ۵۰ درصد

- تراکم ساختمانی حداکثر ۱۰۰ درصد

- تعداد طبقات حداکثر دو طبقه

ضوابط طرح جامع در مقیاس تجاری کلان بشکل زیر پیشنهاد شده است:

- حداقل نصاب تفکیک تعیین نشده است

- حداقل عرض قطعه تعیین نشده است

- سطح اشغال حداکثر ۷۰ درصد مساحت قطعه زمین

- تراکم ساختمانی ۲۸۰ درصد

- حداکثر تعداد طبقات ۴ طبقه

در طرح تفصیلی موارد فوق بشکل زیر پیشنهاد شده است:

- حداقل نصاب تفکیک در حوزه اراضی تجاری کلان ۴۰۰ مترمربع

- حداقل عرض قطعه ۱۶ متر

- سطح اشغال ۷۰ درصد مساحت زمین

- تراکم ساختمانی برابر ۱۸۰ درصد (با امکان افزایش تا ۳۲۰ درصد)

- تعداد طبقات ۶ طبقه

توجه به ضوابط تدوین شده در مورد کاربری تجاری خرد نشان می دهد که نوع انتظار و دیدگاه مشاور طرح از ارائه این ضوابط پیش بینی بوجود آمدن مراکز خرید کوچک در سطح محله و ناحیه بوده است که به صورت مجتمع در مراکز محلات و نواحی شکل بگیرند. حال آنکه شکل گیری این مراکز نیازمند مقدماتی است که در طول دوره اجرای طرح هرگز فراهم نشده است و بیشترین

تقاضا برای احداث واحدهای تجاری در مقیاس خرد، واحدهای مغازه ای است که بخشی از واحد مسکونی را تشکیل می دهد. در طرح تفصیلی تجدیدنظر ضوابط ویژه این فعالیت ارائه شده است. در مورد کاربری تجاری در مقیاس کلان نیز ضوابط ارائه شده از انعطاف پذیری لازم برخوردار نمی باشد و بویژه حداقل نصاب تفکیک ۴۰۰ مترمربع برای احداث کاربری تجاری در مقیاس ناحیه در شرایط حاضر میزان زیادی است که می تواند تقلیل یابد. در طرح تفصیلی تجدیدنظر تراکم ساختمانی و تعداد طبقات در تجاری مقیاس کلان هماهنگ با ضوابط مسکونی همجوار آن تدوین شده و ضوابط کاربری تجاری مختلط نیز بعنوان یک کاربری مستقل پیشنهاد شده است.

ضوابط و مقررات تفکیک و احداث بنا در حوزه کاربری آموزشی در طرح جامع شامل موارد

زیر است:

- حداقل مساحت تفکیکی به منظور احداث کودکستان ۵۰۰ مترمربع
- حداقل مساحت تفکیکی به منظور احداث دبستان ۳۰۰۰ مترمربع
- حداقل مساحت تفکیکی به منظور احداث راهنمایی ۴۰۰۰ مترمربع
- حداقل مساحت تفکیکی به منظور احداث دبیرستان ۶۰۰۰ مترمربع

در مقررات مربوط به همجواری فضاهای آموزشی توصیه شده است که فضاهای آموزشی از بیمارستانها و مراکز درمانی و کارگاهها حداقل ۵۰۰ متر فاصله داشته باشند. دسترسی کودکستانها و دبستانها از معابر محله ای و دسترسی مدارس راهنمایی از گذرهای ناحیه ای تأمین گردد. همجواری مراکز آموزشی با فضاهای سبز ورزشی و فرهنگی توصیه شده است.

مقادیر فوق در طرح تفصیلی تثبیت گردیده است. و سایر ضوابط به شرح زیر تعیین شده اند:

- سطح اشغال: در دبستانها ۵۰ درصد و در مدارس راهنمایی و دبیرستانها ۴۰ درصد
 - تعداد طبقات: در دبستانها ۲ طبقه و در مدارس راهنمایی و دبیرستانها ۳ طبقه
- سایر ضوابط و مقررات در این کاربری تابع قوانین و مقررات وزارت آموزش و پرورش قید شده است. در طرح تفصیلی تجدیدنظر حداقل مساحت قطعات تفکیک در کاربریهای آموزشی کمتر از مقادیر فوق پیشنهاد شده است و از ۲۰۰۰ مترمربع برای دبستان تا ۳۰۰۰ مترمربع برای دبیرستان و ۳۵۰۰ مترمربع برای مدارس فنی و حرفه ای در نوسان می باشد. سطح اشغال نیز با توجه به نیاز به فضای باز وسیع تر در کاربری آموزشی و در نظر گرفتن شرایط اقلیمی به میزان کمتری در نظر گرفته شده است. تعداد طبقات ساختمان تقریباً "مشابه طرح تفصیلی در نظر گرفته شده است. برای کاربریهای دیگر این گروه یعنی آموزش فنی و حرفه ای و آموزش عالی ضوابط کلی ارائه گردیده است.

۲-۴- درمانی - بهداشتی

در ضوابط و مقررات احداث بنا در کاربری درمانی و بهداشتی در طرح جامع موارد زیر ذکر گردیده است:

- حداقل مساحت تفکیک برای احداث درمانگاه ناحیه ای ۳۰۰۰ مترمربع
- حداقل مساحت تفکیک برای احداث مرکز بهداشتی درمانی شهری ۱۰۰۰۰ مترمربع
- حداقل مساحت تفکیک برای احداث مرکز بهداشت شهرستان ۱۵۰۰۰ مترمربع
- حداقل مساحت تفکیک برای احداث بیمارستان به ازاء هر تخت ۴۰۰ مترمربع
- حداقل مساحت تفکیک برای احداث تأسیسات تحت پوشش سازمان بهزیستی (مهدکودکها، مجتمع های بهزیستی) بر مبنای ضوابط و مقررات آن سازمان تعیین خواهد شد.
- عرض قطعه تعیین نشده است
- سطح اشغال برابر حداکثر ۳۰ درصد مساحت زمین و مابقی باید به فضای سبز و باز و پارکینگ اختصاص یابد.
- تراکم ساختمانی تعیین نشده است
- تعداد طبقات تعیین نشده است

در مقررات و ضوابط احداث بنا در کاربری درمانی و بهداشتی احداث بناهای با کاربری بهداشتی و درمانی در هر سطحی تابع مقررات وزارت بهداشت، درمان و آموزش پزشکی عنوان شده است. همچنین رعایت ضوابط و مقررات سازمان حفاظت محیط زیست و اخذ مجوزهای مربوطه الزامی است.

در مقررات مربوط به همجواری فضاهای درمانی و بهداشتی ذکر شده است که فضاهای درمانی درجه یک (بیمارستانها) حداقل ۵۰۰ متر و مراکز درمانی درجه ۲ (کلینیک ها) حداقل ۳۰۰ متر از مراکز آموزشی و کارگاهها فاصله داشته باشند. دسترسی فضاهای درمانی درجه یک باید از جمع و پخش کننده های منطقه ای تأمین گردد. همجواری مراکز درمانی با فضاهای سبز توصیه شده است. در ضوابط و مقررات طرح تفصیلی ضمن تأکید بیشتر بر ضوابط و مقررات سازمانهای ذیربط موارد زیر ذکر شده است.

- حداقل نصاب تفکیک قطعات
- حداقل نصاب تفکیک قطعات برای احداث بیمارستان به ازاء هر تخت ۸۰ مترمربع
- حداقل نصاب تفکیک قطعات برای احداث مرکز بهداشت شهرستان ۱۵۰۰۰ مترمربع
- حداقل نصاب تفکیک قطعات برای احداث مرکز بهداشتی درمانی شهری ۱۰۰۰۰ مترمربع
- حداقل نصاب تفکیک قطعات برای احداث درمانگاه ناحیه ای ۳۰۰۰ مترمربع

سایر موارد با رعایت ضوابط و مقررات سازمان مربوطه

- حداقل عرض تعیین نشده است

- سطح اشغال در زمینهای تا ۳۰۰۰ مترمربع برابر ۵۰ درصد و بیش از آن ۴۰ درصد تعیین شده است.
- تراکم ساختمانی در زمینهای تا ۳۰۰۰ مترمربع برابر ۲۵۰ درصد و بیش از آن ۲۸۰ درصد تعیین شده است.
- تعداد طبقات در زمینهای تا ۳۰۰۰ مترمربع برابر ۵ طبقه و بیش از آن ۷ طبقه تعیین شده است.

در ضوابط و مقررات طرح جامع برای کاربری ورزشی به ذکر تابعیت از ضوابط و دستورالعملهای سازمان تربیت بدنی اکتفا شده است. احداث کاربریهای مجاز در حوزه کاربری ورزشی باید با حفظ حریمی به اندازه عرض گذر دسترسی مجاور صورت گیرد.

در ضوابط و مقررات طرح تفصیلی ضمن تاکید بر موارد فوق، استفاده از اراضی با کاربری ورزشی را به دو سطح خرد (محلّه و ناحیه) و کلان (منطقه و شهر) تقسیم کرده و تجمیع این اراضی را با کاربری آموزشی در مقیاس محلّه مجاز دانسته است.

۲-۶- پارک و فضای سبز تجهیز شده

ضوابط و مقررات مربوط به کاربری فضای سبز و فضاهای تفریحی در طرح جامع شامل موارد

زیر است:

- حداقل نصاب تفکیک بر مبنای سرانه های تعیین شده در طرح امکان پذیر است
- سطح اشغال: حداکثر سطح اشغال ساختمانهای مربوط به این کاربری در همکف حداکثر ۲٪ مساحت اراضی می باشد. اراضی مورد استفاده در مراکز تفریحی، شهرسازی و غیره حداکثر سطح اشغال زیربنای ساختمانهای مربوط به این کاربریها نباید بیش از ۱۵٪ کل مساحت قطعه باشد.
- تراکم ساختمانی: حداکثر تراکم ساختمانی در فضاهای سبز ۵٪ مساحت قطعه زمین است. در مورد کاربریهای تفریحی (شهرسازی و مشابه آن) حداکثر تراکم ساختمانی ۳۰٪ تعیین شده است. تعداد پارکینگ مورد نیاز بنابر نظر سازمان مجری طرح تعیین خواهد گردید.
- در ضوابط و مقررات طرح تفصیلی فضاهای سبز در دو مقیاس خرد (محله و ناحیه) و کلان (منطقه و شهر) مطرح گردیده و سایر ضوابط طرح جامع کماکان حفظ گردیده است.

- ضوابط و مقررات احداث بنا در حوزه کاربری اداری در طرح جامع به شرح زیر است.
- حداقل مساحت قطعه تفکیکی در کاربری اداری ۲۰۰۰ مترمربع تعیین شده است. این مقدار برای احداث شعب فرعی ادارات و بانکها در سطح مناطق و نواحی شهری برابر ۵۰۰ متر تعیین شده است.
 - سطح اشغال زیربنای ساختمانهای اداری در همکف حداکثر ۶۰ درصد مساحت قطعه زمین می باشد و باقیمانده مساحت زمین (۴۰ درصد) باید به فضای سبز اختصاص یابد.
 - حداکثر تراکم ساختمانهای اداری ۲۴۰ درصد تعیین شده است.
 - حداکثر تعداد طبقات ساختمانهای اداری ۴ طبقه می باشد.
- احداث بنا در قطعه زمین اداری با رعایت حداقل ۳ متر حریم از بر گذرهای دسترسی ملک مجاز است و تأمین پارکینگ به ازای هر ۵۰ مترمربع زیربنا به تعداد یک واحد اجباری است. تأمین پارکینگ نباید در فضای باز ساختمان (محدوده ۴۰ درصد) تأمین گردد.
- دسترسی بناهای اداری باید از جمع و پخش کننده های منطقه ای تأمین گردد.
- در ضوابط و مقررات طرح تفصیلی کلیه موارد فوق مورد تأیید و تاکید قرار گرفته است. همچنین توصیه شده است که فضاهای اداری به صورت مجتمع و در کنار هم ایجاد شوند تا سهولت دسترسی و امکان استفاده از فضاهای باز را فراهم کنند.

ضوابط و مقررات احداث بنا در حوزه کاربری مذهبی و فرهنگی در طرح جامع به عهده وزارتخانه ها و سازمانهای ذیربط قرار داده شده و پیشنهاد شده کمیته ای به منظور هماهنگی برای تدوین ضوابط ویژه این کاربری تشکیل گردد.

در طرح تفصیلی کاربری مذهبی در دو مقیاس محله و شهر مطرح گردیده است. این کاربری در مقیاس محلات در حوزه اراضی مسکونی و در مقیاس شهر در مجاورت محورهای شهری و همجوار با مراکز خدماتی پیشنهاد شده است.

در مورد هر دو کاربری مذهبی فرهنگی نیز ضوابط تفکیک و احداث بنا به عهده سازمانهای ذیربط قرار داده شده است.

در مورد کاربری تاریخی (و فرهنگی) در طرح تفصیلی در بخش دیگری توصیه شده است که برای این محدوده ها طرح بهسازی تهیه گردد. و تا زمان تهیه طرح مذکور ضوابط زیر ارائه شده است: بازسازی و نوسازی کلیه ساختمانهای ثبت شده میراث فرهنگی و ساختمانهایی که دارای ارزش تاریخی و فرهنگی باشند (با تشخیص سازمان میراث فرهنگی) ممنوع است و صرفاً "در حد مرمت و بهسازی مجاز می باشد. در سایر موارد احداث بنا با رعایت ضوابط مربوط به آن کاربری و با توجه به موقعیت ملک و هماهنگی با ساختمانهای همجوار از نظر ارتفاع و استفاده از مصالح و تناسبات نما و با نظر کمیته فنی و سازمان میراث فرهنگی بلامانع خواهد بود.

۲-۹- جهانگردی و پذیرائی

ضوابط و مقررات مربوط به این کاربری در گزارش طرح جامع مورد بررسی قرار نگرفته است. در گزارش طرح تفصیلی شروط زیر برای کاربری مذکور تعیین گردیده است.

- حداکثر سطح اشغال ۵۰٪ مساحت قطعه
- حداکثر تراکم ساختمانی ۲۰۰٪

سایر شرایط تابع دستور العمل ها و قوانین وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی خواهد بود.

ضوابط فوق برای استفاده از اراضی این کاربری کافی بنظر نمی رسد و با توجه به اینکه عملکردهای مربوط به این کاربری می تواند موارد مختلفی را در بر بگیرد لازم است برای هر یک حداقل ضوابط و مقررات تعریف و تدوین گردد.

۲-۱۰- تأسیسات و تجهیزات شهری

برای این کاربری نیز در طرح جامع، ضوابط و مقررات خاصی پیشنهاد نشده است. در گزارش طرح تفصیلی، ضوابط و مقررات مربوط به این کاربری در دو مقیاس شهر و ناحیه مورد بررسی قرار گرفته و شامل دو بخش تأسیسات شهری شامل آب، برق، مخابرات، گاز، فاضلاب و... و تجهیزات شهری شامل گورستان، کشتارگاه، مراکز جمع آوری و دفع زباله، آتش نشانی، میادین میوه و تره بار، بازارهای روز و مراکز توزیع و عرضه مواد سوختی می شود. برای احداث بنا در این حوزه ضوابط خاصی در طرح تفصیلی ارائه نشده است.

۲-۱۱- صنعتی، کارگاهی

در طرح جامع برای این کاربری ضوابط و مقررات زیر پیشنهاد شده است.

- حداقل نصاب تفکیک: برابر ۳۰۰ مترمربع
 - حداقل عرض قطعه: برابر ۱۶ متر
 - حداکثر سطح اشغال: ۵۰٪ مساحت زمین
 - حداکثر تراکم ساختمانی: تعیین نشده است
 - حداکثر طبقات ساختمانی: تعیین نشده است
 - حداقل عرض گذر دسترسی ۲۰ متر و بالاتر
 - حداقل ۵۰٪ مساحت زمین به عنوان فضاهای باز و سبز باید در نظر گرفته شود.
 - ضوابط و مقررات سازمان حفاظت محیط زیست باید رعایت شود.
 - تأمین یک واحد پارکینگ به ازای هر ۱۰۰ مترمربع زیربنا الزامی است. (کمتر از آن نیز یک واحد پارکینگ مورد نیاز است)
- در گزارش طرح تفصیلی، ضوابط و مقررات این کاربری شامل موارد زیر است:
- حداقل نصاب تفکیک: برابر ۳۵۰ مترمربع
 - حداقل عرض قطعه: برابر ۱۶ متر
 - حداکثر سطح اشغال: در پلاکهای کمتر از ۱۰۰۰ مترمربع حداکثر مساحت زیربنای همکف ۳۰٪ و در پلاکهای تا ۲۰۰۰ مترمربع حداکثر ۴۰٪ مساحت زمین و در پلاکهای بیش از ۲۰۰۰ مترمربع حداکثر سطح اشغال برابر ۵۰ درصد مساحت قطعه.
 - حداکثر تراکم ساختمانی: در قطعات با مساحت کمتر از ۱۰۰۰ مترمربع حداکثر تراکم ساختمانی برابر ۶۰٪، در قطعات با مساحت تا ۲۰۰۰ مترمربع حداکثر تراکم ساختمانی برابر ۸۰٪ و در پلاکهای با مساحت بیش از ۲۰۰۰ مترمربع حداکثر تراکم ساختمانی برابر ۱۰۰ درصد می باشد.
 - حداکثر تعداد طبقات: حداکثر تعداد طبقات در این کاربری حداکثر ۲ طبقه مجاز است.
 - حداکثر ارتفاع ساختمان: برای سالنهای تولید حداکثر ۱۳ متر (با دهانه حداکثر ۴۰ متر) و برای ساختمانهای اداری تا دو طبقه و ارتفاع ۷ متر خواهد بود.
 - حداقل ۴۰ درصد مساحت زمین باید به فضای سبز و باز اختصاص داده شود.
 - تأمین یک واحد پارکینگ به ازای هر ۵۰ مترمربع زیربنا اجباری است.
 - علاوه بر موافقت سازمانها و ادارات مربوط در احداث و توسعه کاربریهای صنعتی و کارگاهی رعایت کلیه ضوابط و مقررات سازمان حفاظت محیط زیست الزامی است.
 - حداقل عرض گذر دسترسی ۲۰ متر است
 - دسترسی به منطقه کارگاهی از طریق شبکه ارتباطی کنارگذر تأمین می گردد.
 - احداث بنا با رعایت حریمی برابر ۵ متر از گذر دسترسی و قطعات مجاور صورت می گیرد.

۲-۱۲- حمل و نقل و انبار

در گزارش طرح جامع نوشته شده است که ضوابط و مقررات این کاربری مشابه کاربری صنعتی، کارگاهی است ولی در گزارش طرح تفصیلی ضوابط زیر برای کاربری حمل و نقل و انبار ذکر شده است:

- حداقل نصاب تفکیک برای احداث انبار: برابر ۱۰۰۰ مترمربع برای سایر کاربریها مطابق با نیاز و عملکرد آنها مطابق ضوابط سازمانهای ذیربط تعیین خواهد شد.
- حداقل عرض قطعه: برای احداث انبار برابر ۲۰ متر تعیین شده است.
- سطح اشغال: حداکثر ۵۰ درصد مساحت قطعه
- تراکم ساختمانی: حداکثر ۱۰۰ درصد
- تعداد طبقات: حداکثر ۲ طبقه
- حداقل عرض گذر دسترسی برابر ۲۰ متر
- تأمین یک واحد پارکینگ به ازای هر ۱۰۰ مترمربع زیربنا الزامی است.
- احداث بنا در قطعات تفکیکی با رعایت ۵ متر عقب نشینی از حد گذر دسترسی و قطعات مجاور امکان پذیر است.

در این قسمت جدول مقایسه ای ضوابط و مقررات طرح جامع، و تفصیلی و طرح پیشنهادی که نشان دهنده خلاصه ای اطلاعات این بخش می باشد ارائه شده است.

جدول مقایسه ضوابط و مقررات طرح جامع و تفصیلی سابق و طرح تفصیلی جدید

نوع کاربری	نوع طرح	حداقل نصاب تفکیک (مترمربع)	نحوه استقرار ساختمان در زمین	حداکثر سطح اشغال مجاز ساختمان (درصد)	حداکثر تعداد طبقات مجاز ساختمان	حداکثر تراکم ساختمانی (درصد)	توضیحات
مسکونی	جامع*	بافت پر ۲۰۰ بافت خالی ۳۰۰	۲/۵ متر عقب نشینی از بر گذر دسترسی	۵۰٪	۴	۲۰۰	
	طرح تفصیلی قبلی	بافت پر ۲۰۰ بافت خالی ۲۵۰ سطح ۲: ۵۰۰ مترمربع	۲/۵ متر عقب نشینی از بر گذر دسترسی	۵۰	۴	۲۵۰	در سطح ۲: در صورت جمع حداقل نصاب ۴۵۰ مترمربع
	طرح تفصیلی جدید	حوزه ۱: ۲۰۰ مترمربع حوزه ۲: ۱۵۰ مترمربع حوزه ۳: ۲۵۰ مترمربع حوزه ۴: ۲۰۰ مترمربع	۲ متر عقب نشینی از برگذر دسترسی	حوزه ۱: ۶۰٪ حوزه ۲: ۶۰٪ حوزه ۳: ۴۵٪ حوزه ۴: ۶۰٪	حوزه ۱: ۷ طبقه حوزه ۲: ۷ طبقه حوزه ۳: ۴ طبقه حوزه ۴: ۵ طبقه	حوزه ۱: ۲۸۰٪ حوزه ۲: ۲۸۰٪ حوزه ۳: ۱۶۰٪ حوزه ۴: ۲۲۵٪	
تجاری	جامع	-	-	خرد ۷۰ تا ۱۰۰٪* کلان ۷۰	خرد ۲ طبقه کلان ۴ طبقه	خرد ۱۲۰ کلان ۲۸۰	
	طرح تفصیلی قبلی	خرد ۲۰۰ مترمربع کلان ۴۰۰ مترمربع	-	خرد ۵۰ درصد کلان ۷۰ درصد	خرد ۲ طبقه کلان ۶ طبقه	خرد ۱۰۰ کلان ۱۸۰ تا ۳۲۰	
	طرح تفصیلی جدید	خرد: - کلان: ۳۰۰ مترمربع	عقب نشینی از برگذر مجاور حداقل ۲ متر	خرد: ۱۰٪ سطح قطعه مسکونی کلان: ۷۰٪	مطابق ضوابط کاربری مسکونی حوزه مربوطه		

* حداقل مساحت قطعه زمین در حوزه های مسکونی قبل از تصویب طرح در بافت پر ۱۰۰ مترمربع و در بافت نیمه پر ۱۵۰ مترمربع می باشد در چنین زمینهایی فقط یک واحد مسکونی در حداکثر ۲ طبقه قابل احداث می باشد.
** در بناهای تجاری در مقیاس خرد ۷۰ درصد و در واحدهای مغازه ای ۱۰۰٪

جدول مقایسه ضوابط و مقررات طرح جامع و تفصیلی سابق و طرح تفصیلی جدید

نوع کاربری	نوع طرح	حداقل نصاب تفکیک (مترمربع)	نحـــوه استقرار ساختمان در زمین	حداکثر سطح اشغال مجاز ساختمان (درصد)	حداکثر تعداد طبقات مجاز ساختمان	حداکثر تراکم ساختمانی (درصد)	توضیحات
آموزشی	جامع*	کودکستان ۵۰۰ دبستان ۳۰۰۰ راهنمائی ۴۰۰۰ دبیرستان ۶۰۰۰	-	-	-	-	احداث بناهای آموزشی تابع ضوابط و مقررات وزارت آموزش و پرورش
	طرح تفصیلی قبلی	کودکستان ۷۵۰ دبستان ۳۰۰۰ راهنمائی ۴۰۰۰ دبیرستان ۶۰۰۰	-	دبستان ۵۰٪ راهنمائی و دبیرستان ۴۰٪	دبستان ۲ راهنمائی و دبیرستان ۳	دبستان ۱۰٪ راهنمائی و دبیرستان ۱۲٪	
	طرح تفصیلی جدید	کودکستان ۵۰۰ دبستان ۲۰۰۰ راهنمائی ۲۵۰۰ دبیرستان ۳۰۰۰	-	دبستان و راهنمائی ۴۰٪ دبیرستان ۳۵٪	دبستان ۲ راهنمائی ۳ دبیرستان ۴	دبستان ۸۰٪ راهنمائی ۱۲٪ دبیرستان ۱۴٪	
درمانی بهداشتی	جامع**	از ۳۰۰۰ تا ۱۵۰۰۰	-	۳۰٪	-	-	حداقل نصاب تفکیک با توجه به نوع مرکز درمانی متغیر است
	طرح تفصیلی قبلی	از ۳۰۰۰ تا ۱۵۰۰۰	-	تمام مساحت ۳۰۰۰ مترمربع برابر ۵۰ بالاتر ۴۰	تمام مساحت ۳۰۰۰ مترمربع ۵ طبقه بالاتر ۷ طبقه	تا مساحت ۳۰۰۰ مترمربع ۲۵۰ درصد بالاتر ۲۸۰ درصد	
	طرح تفصیلی جدید	از ۲۰۰۰ به بالا (حداقل برای مراکز اورژانس)	عقب نشینی از برگذردستی حداقل به اندازه ۳ متر	۳۰ تا ۵۰ درصد	مطابق ضوابط کاربری مسکونی حوزه مربوط		حداقل نصاب تفکیک با توجه به نوع مرکز درمانی تعیین میگردد.

*احداث بناهای آموزشی در هر مقطع تحصیلی تابع ضوابط و مقررات وزارت آموزش و پرورش و مقررات کلی این طرح است.
**احداث بناهای بهداشتی و درمانی در هر سطحی تابع ضوابط و مقررات وزارت بهداشت، درمان و آموزش پزشکی است، نیز رعایت ضوابط و مقررات سازمان حفاظت محیط زیست الزامی است.

جدول مقایسه ضوابط و مقررات طرح جامع و تفصیلی سابق و طرح تفصیلی جدید

نوع کاربری	نوع طرح	حداقل نصاب تفکیک (مترمربع)	نحوه استقرار ساختمان در زمین	حداکثر سطح اشغال مجاز ساختمان (درصد)	حداکثر تعداد طبقات مجاز ساختمان	حداکثر تراکم ساختمانی (درصد)	توضیحات
ورزشی	جامع	-	-	-	-	-	مطابق ضوابط سازمان تربیت بدنی
	طرح تفصیلی قبلی	-	-	-	-	-	با حفظ حریمی برابر با عرض گذر دسترسی
	طرح تفصیلی جدید	از ۴۰۰ متر مربع به بالا	رعایت عقب نشینی از برگذر دسترسی حداقل به اندازه ۳ متر	۳۰ تا ۶۰ درصد	-	۶۰ تا ۱۰۰ درصد	
پارک و فضای سبز تجهیز شده	جامع	بر مبنای سرانه های تعیین شده	-	۱۵	۲	۳۰	
	طرح تفصیلی قبلی	بر مبنای سرانه های تعیین شده	-	۱۵	۲	۳۰	
	طرح تفصیلی جدید	محل ۱۰۰۰ ناحیه ۵۰۰۰ منطقه ۲۰۰۰۰	رعایت فاصله ۲۵ متر برای احداث ساختمانها از برگذر مجاور	۱۰	۲	۲۰	
اداری	جامع	۵۰۰	رعایت ۳متر فاصله از برگذر مجاور	۶۰	۴	۲۴۰	
	طرح تفصیلی قبلی	۵۰۰	رعایت ۳متر فاصله از برگذر مجاور	۶۰	۴	۲۴۰	
	طرح تفصیلی جدید	۵۰۰	رعایت ۳متر فاصله از برگذر مجاور	مطابق ضوابط کاربری مسکونی حوزه مربوط			

جدول مقایسه ضوابط و مقررات طرح جامع و تفصیلی سابق و طرح تفصیلی جدید

نوع کاربری	نوع طرح	حداقل نصاب تفکیک (مترمربع)	نحوه استقرار ساختمان در زمین	حداکثر سطح اشغال مجاز ساختمان (درصد)	حداکثر تعداد طبقات مجاز ساختمان	حداکثر تراکم ساختمانی (درصد)	توضیحات
مذهبی، فرهنگی، تاریخی	جامع	-	-	-	-	-	مطابق ضوابط سازمانهای مربوط
	طرح تفصیلی قبلی	-	-	-	-	-	مطابق ضوابط سازمانهای مربوط
	طرح تفصیلی جدید	۴۰۰		۵۰ تا ۸۰	۳	۱۸۰	حداقل نصاب تفکیک برای کتابخانه عمومی تعیین شده است
جهانگردی و پذیرایی	جامع	-	-	-	-	-	
	طرح تفصیلی قبلی	-	-	۵۰	۴۰	۲۰۰	
	طرح تفصیلی جدید	۳۰۰	رعایت عقب نشینی از بر گذر حداقل به اندازه ۳ متر	۵۰	مطابق ضوابط کاربری مسکونی حوزه مربوط		حداقل نصاب تفکیک برای کتابخانه عمومی تعیین شده است
صنایع غیرمزاحم و کارگاهی	جامع	۳۰۰		۵۰	-	-	
	طرح تفصیلی قبلی	۳۵۰	رعایت ۵ متر حریم از گذر دسترسی مجاور	۵۰	۲	۱۰۰	
	طرح تفصیلی جدید	۳۰۰	رعایت ۵ متر حریم از گذر دسترسی مجاور	۵۰	۲	۱۰۰	

جدول مقایسه ضوابط و مقررات طرح جامع و تفصیلی سابق و طرح تفصیلی جدید

نوع کاربری	نوع طرح	حداقل نصاب تفکیک (مترمربع)	نحوه استقرار ساختمان در زمین	حداکثر سطح اشغال مجاز ساختمان (درصد)	حداکثر تعداد طبقات مجاز ساختمان	حداکثر تراکم ساختمانی (درصد)	توضیحات
حمل و نقل و انبار	جامع	-	-	-	-	-	مشابه کاربری صنعتی کارگاهی
	طرح تفصیلی قبلی	مطابق نیاز هر کاربر	رعایت حریم ۵ متر از بر گذر دسترسی	۵۰	۲	۱۰۰	
	طرح تفصیلی جدید	۱۰۰۰	رعایت حریم ۵ متر از بر گذر دسترسی	۵۰	۲	۱۰۰	

بخش دوم : ضوابط و مقررات

۳- ضوابط و مقررات مربوط به نحوه استفاده از زمین، تفکیک و احداث ساختمان در کاربریهای شهری

۳-۱ دسته بندی حوزه های شهر

مقدمه

توجه به خصوصیات بافت شهر و ویژگیهای کالبدی، کاربریها، شبکه معابر، محورهای خدماتی، هویت، گرایشها و تقاضاهای موجود، سیاست کلی هدایت و توسعه شهر و... در شهر قائمشهر نشان می دهد که این خصوصیات در بخشهای مختلف شهر بسیار متفاوت می باشند و هر یک از بخشها در زمینه های فوق دارای تفاوتها و شخصیت های متفاوتی می باشند.*

بررسیهای مشروح تر نشان می دهد که شهر قائمشهر دارای حداقل ۴ حوزه مختلف است که هر کدام ویژگیهای خاصی دارند. بنابر این تدوین ضوابط و مقررات احداث بنا در هر یک از این حوزه ها می بایست مستقلاً صورت گیرد و نمی توان ضوابط و مقررات کلی برای تمام نقاط شهر توصیه نمود. این حوزه های ۴ گانه شامل موارد زیر است:

حوزه ۱: این حوزه عمدتاً بخشهای شمالی شهر و محدوده کوچکی از ورودی جنوبی شهر را در بر می گیرد. (رجوع شود به نقشه حوزه های شهر). این حوزه در ۲ نقطه (یکی شمال محور خیابان ساری و دیگری در ورودی از تهران) با اقبال بیشتری برای ساخت و ساز مواجه است. بخش اول یعنی اراضی شمالی محور ساری بدلیل برخورداری از بافت نسبتاً منظم و دسترسی مناسب به خدمات جزء گرانترین و مرغوب ترین اراضی شهر است. بخش جنوبی نیز بعنوان ورودی اصلی شهر از سمت جاده فیروزکوه دارای گرایشهای ساخت و ساز می باشد. برای این حوزه بالاترین تراکم ساختمانی و بیشترین تعداد طبقات پیشنهاد شده است. (رجوع شود به جدول ضوابط پیشنهادی در حوزه های تراکمی)

حوزه ۲: شامل سطوح و اراضی جنوب خط راه آهن یعنی منطقه ۳ را در بر می گیرد. این حوزه برخلاف حوزه ۱ در اولویت ساخت و ساز قرار نگرفته است و بخش از اراضی کشاورزی آن که در طرح تفصیلی قبلی تبدیل به کاربری مسکونی شده همچنان بشکل اراضی کشاورزی باقیمانده است. بررسی تقاضاهای موجود برای دریافت پروانه ساختمانی نیز نشان می دهد که در این حوزه میزان تقاضا برای صدور پروانه و احداث بنا درصد بسیار کمی از کل شهر را شامل می گردد. به منظور تشویق ساخت و ساز در این حوزه حداقل نصاب تفکیک زمین در این حوزه به حداقل رسیده و تراکم ساختمانی در حد میانگین بالا پیشنهاد شده است.

* برای روشن شدن مبناي مطالعاتي حوزه بندي شهر رجوع شود به بخش تجدید نظر در تراکم جمعیت و ساختمان در شهر قائمشهر

وزارت مسکن و شهرسازی
سازمان مسکن و شهرسازی استان مازندران
طرح تفصیلی شهر قائمشهر

راهپیمایی:



حوزه ۱



حوزه ۲



حوزه ۳



حوزه ۴



محدوده طرح ویژه
هسته مرکزی قائمشهر



محدوده هسته مرکزی
و تاریخی در طرح جامع



شماره حوزه



محدوده شهر

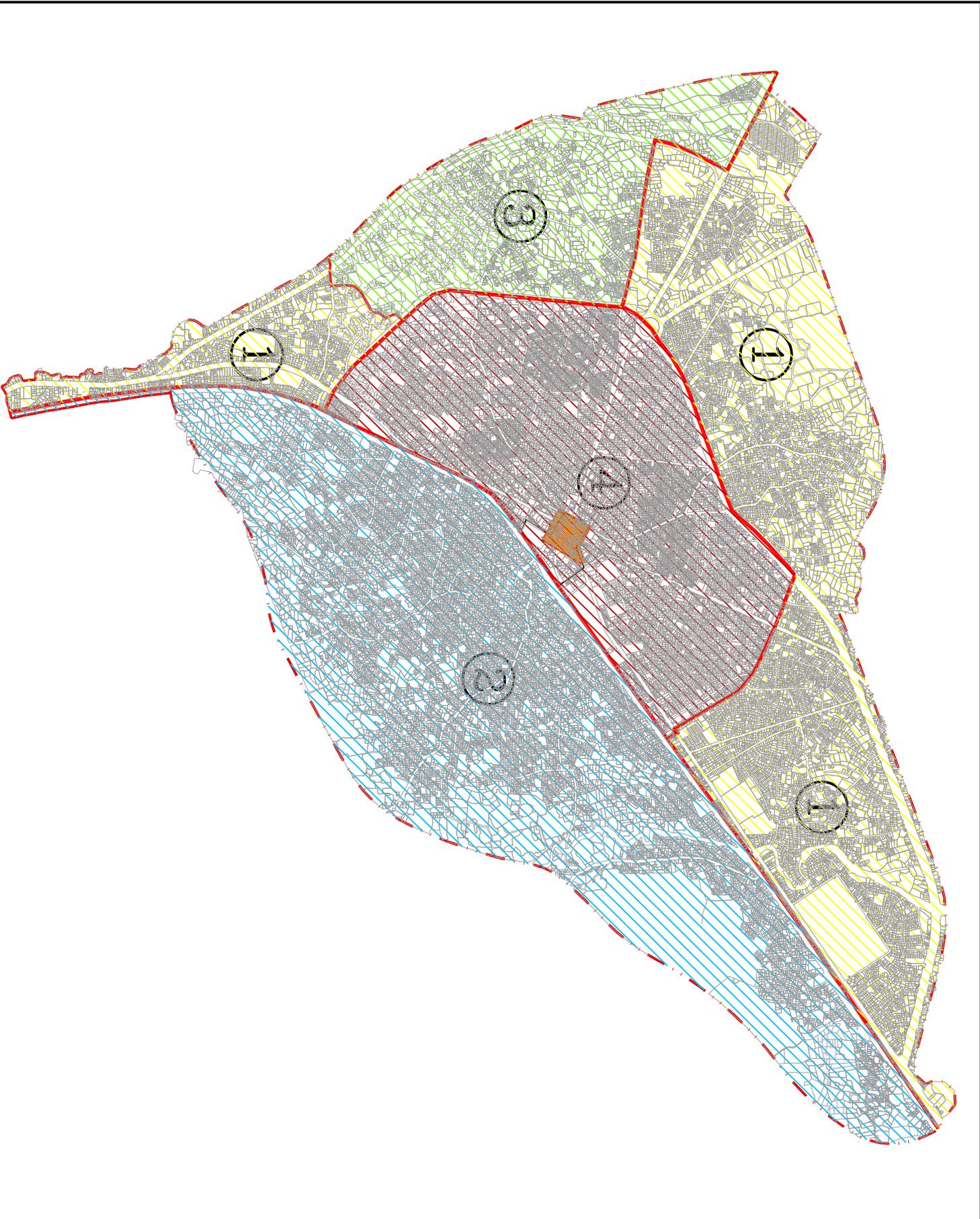


مقیاس: ۱:۱۰۰۰

محدوده حوزه های
سازمان مسکن و شهرسازی استان مازندران
برگرفته از طرح
تفصیلی جدید

مقیاس نقشه:
طرح تفصیلی قائمشهر

شماره نقشه: ۱-۲۳



حوزه ۳: این حوزه بخش غربی شهر و محدوده واقع در رینگ داخلی و کمربندی غربی را در بر می گیرد. و منطقه باغهای شهر است. سیاست حاکم بر طراحی ضوابط و مقررات در این حوزه مبتنی بر حفظ باغهاست. در این حوزه حداقل نصاب تفکیک زمین بیشتر از سایر حوزه ها و تراکم ساختمانی مجاز کمتر از سایر حوزه ها پیشنهاد شده است.

حوزه ۴: این حوزه بخشهای مرکزی شهر را در بر میگیرد و عمدتاً شامل بافت ساخته شده مرکز شهر معروف به بافت پر می گردد. این حوزه بیشترین تراکم و فشردگی را داراست و غیر از کاربریهای عمومی مرکز شهر و کاربریهای خدماتی اطراف محورهای سه گانه، عمدتاً شامل واحدهای مسکونی کوچک با سطح اشغال بالا و در مجموع دارای بافت ریزدانه است. در این حوزه به منظور کنترل تراکم و سطح اشغال از یک سو که لازمه آن پایین آوردن تعداد طبقات و بالابردن حداقل حدنصاب زمین تفکیکی است و از سوی دیگر بدلیل مرکزیت داشتن این حوزه و بالا بودن قیمت زمین، ضوابطی تدوین گردید که پاسخ هر دو وجه مسئله را بدهد. بنابر این حداکثر تعداد طبقات و تراکم مجاز و حداقل حدنصاب تفکیک زمین در این حوزه تقریباً "به صورت میانگین (با در نظر گرفتن سایر شرایط) پیشنهاد شده است.

۳-۲- تدوین ضوابط برای هر یک از حوزه های شهر قائمشهر

در این بخش ضوابط و مقررات احداث بنا برای هر یک از حوزه های چهارگانه شهر قائمشهر ارائه می گردد:

الف: مسکونی

الف - ۱: موارد استفاده از زمین

در منطقه مسکونی کاربری غالب مسکونی و خدمات وابسته به سکونت است که شامل اراضی با تراکم ها و کاربریهای مختلف (در ارتباط با کاربری مسکونی) می باشد.

الف - ۱-۱: استفاده های مجاز*

- احداث واحدها و مجموعه های مسکونی براساس تراکم و ضوابط طرح
- احداث واحدهای آموزشی و پرورشی شامل مهدکودک، کودکستان، ابتدایی، راهنمایی، متوسطه و سایر آموزشگاهها اعم از خصوصی، عمومی و دولتی در خیابانهای بالاتر از ۱۴ متر
- احداث واحدهای اداری در مقیاس شعب و دفاتر ادارات، نمایندگی شرکتهای مالی و اعتباری، شعب بانکها، دفاتر پست، شعب کلانتریها، دفاتر اسناد رسمی، دفتر وکالت و مطب پزشک، دفتر روزنامه و مجله، دفاتر مهندسی،** در خیابانهای ۱۶ متر به بالا
- احداث مراکز بهداشتی درمانی و بهزیستی با عملکرد محله ای و ناحیه ای نظیر درمانگاه، ساختمان پزشکان، مراکز نگهداری سالخوردگان و معلولان، مراکز توانبخشی، آزمایشگاههای تشخیص پزشکی، فیزیوتراپی، گرمابه، توالت عمومی و در خیابانهای ۱۶ متر و بالاتر.
- احداث و ایجاد فضای سبز در مقیاس محله و ناحیه مانند فضاهای (باز) فضاهای سبز عمومی (پارک) در مقیاس محله و ناحیه، فضاهای بازی کودکان، مراکز پرورش گل و نهال
- احداث تأسیسات عمومی محله ای مانند پست برق، دفاتر مخابرات، محل های جمع آوری و تفکیک زباله، دفاتر شهرداری، تأسیسات آبرسانی کوچک، پست های محلی، ایستگاههای آتش نشانی در خیابانهای ۱۶ متر به بالا.
- احداث تأسیسات ورزشی در حد زمین بازی کودکان و نوجوانان، سالنهای ورزشی باشگاهها، زورخانه، استخرهای سرپوشیده با موافقت شهرداری در خیابانهای ۱۶ متر به بالا
- احداث واحدهای پذیرایی، خوابگاه، پانسیون در خیابانهای ۱۶ متر به بالا.
- تبصره: احداث پانسیون در خیابانهای کمتر از ۱۶ متر (تا ۱۲ متر) مجاز است.
- احداث واحدهای فرهنگی و مذهبی شامل کتابخانه، نمایشگاه آثار هنری، مسجد و سایر کاربریهای مشابه
- احداث واحدهای انتظامی و راهنمایی و رانندگی

* ملاک تعیین کاربری اراضی، نقشه کاربری اراضی طرح تفصیلی می باشد. چنانچه نیاز به توسعه یا جایگزینی این فضاها وجود داشته باشد شهرداری می تواند براساس درخواست مالک مورد را به کمیته فنی ارجاع دهد. کمیته فنی پس از بررسی کلیه جوانب و در صورتیکه کاربری جدید در زمره کاربریهای مجاز باشد با رعایت سایر ضوابط و مقررات طرح نسبت به تغییر کاربری مورد تقاضا اظهار نظر نماید. بدیهی است پس از تأیید کمیته فنی مصوبه کمیسیون ماده پنج استان برای تغییر کاربری مورد نیاز خواهد بود.

** با استناد به بند ۲۴ ماده ۵۵ قوانین و مقررات شهرداریها

- احداث واحدهای تجاری خرد در قطعات مجاور خیابانهای ۱۲ تا ۱۶ متر به شرط کسب نظر موافق شهرداری و تأمین پارکینگ مورد نیاز معادل حداکثر ۱۰ درصد مساحت قطعه و حداکثر یک واحد تجاری و با رعایت سایر ضوابط کاربری تجاری، مجاز می باشد. (در محدوده سطح اشغال مجاز ساختمان)

بررسی و صدور پروانه این گونه واحدها در محدوده اختیار شهرداری می باشد.

- احداث واحدهای تجاری خرد در قطعات مجاور خیابانهای با عرض ۱۶ متر و بالاتر با رعایت کلیه موارد فوق به میزان حداکثر ۱۵ درصد مساحت قطعه و حداکثر ۲ واحد تجاری مجاز می باشد.

تبصره: در مورد احداث واحدهای تجاری خرد به تعداد از ۳ تا ۵ واحد (در مجاورت خیابانهای با عرض بیش از ۱۶ متر) با دارا بودن کلیه شرایط بند فوق لازم است طرح معماری به تأیید کمیته فنی برسد.

- احداث مجتمع ها و مجموعه های تجاری بزرگ (واحدهای تجاری بیش از ۵ واحد) در مجاورت خیابانهای با عرض بیش از ۱۶ متر بشرط کسب نظر موافق شهرداری و تأمین پارکینگ مورد نیاز و رعایت سایر ضوابط کاربری تجاری کلان و تأیید کمیسیون ماده پنج امکان پذیر خواهد بود.

- استفاده از بخشی از منازل مسکونی بمنظور احداث کارگاههای کوچک خانگی کارگاه صنایع دستی، آرایشگاه، خیاطی، آموزشگاههای آزاد هنری، تدریس خصوصی، با مجوز شهرداری و اداره کل محیط زیست.

- احداث واحدهای صنفی تولیدی و کارگاهی کوچک و واحدهای تعمیراتی و سرویس بشرط اینکه فاقد هر نوع آلودگی زیست محیطی باشد در خیابانهای ۱۶ متر و بالاتر با کسب موافقت شهرداری و محیط زیست

تبصره: کلیه موارد فوق براساس درخواست مالک و کسب نظر موافق شهرداری قائمشهر بشرط تأمین پارکینگ مورد نیاز و با رعایت تمام ضوابط و مقررات کاربری مربوط به خود صورت خواهد گرفت.

- چنانچه ملکی در منطقه مسکونی در اجاره یکی از ادارات یا سازمانهای دولتی و آموزشی قرار داشته باشد پس از فسخ قرارداد و تخلیه ملک مذکور با ارائه مدارک مستند و تأیید کمیته فنی کمیسیون ماده پنج دارای کاربریهای منطقه مسکونی می گردد.

الف - ۱-۲: استفاده های مشروط

- برای احداث کاربریهای مغایر با کاربری مشخص شده در طرح تفصیلی بشرط آنکه جزء استفاده های ممنوع نباشد و محل مبانی طرح جامع و تفصیلی شهر نباشد، شهرداری می تواند پیشنهاد تغییر کاربری را همراه با دلایل و مستندات و مدارک کافی به کمیسیون ماده ۵ به منظور بررسی و تصمیم گیری ارجاع نماید.

الف - ۱-۳: استفاده های ممنوع

- در منطقه مسکونی احداث کاربریهای مزاحم و دارای آلودگی به تشخیص اداره محیط زیست مانند صنایع، کارگاههای مزاحم، سردخانه، حمل و نقل و انبار ممنوع است.

الف-۱-۴- ضوابط و مقررات

۱- ضوابط مربوط به تفکیک زمین

حداقل حدنصاب تفکیک در حوزه های چهارگانه به شرح زیر پیشنهاد می گردد:

شماره حوزه	حداقل نصاب تفکیک زمین
حوزه تراکمی ۱ بافت نیمه پر	۲۰۰ مترمربع
حوزه تراکمی ۲ جنوب خط آهن	۱۵۰ مترمربع
حوزه تراکمی ۳ منطقه باغها	۲۵۰ مترمربع
حوزه تراکمی ۴ بافت پر	۲۰۰ مترمربع
هسته مرکزی، تاریخی	مطابق ضوابط طرح ویژه هسته مرکزی

تبصره- هسته مرکزی و تاریخی شهر تابع ضوابط و مقررات طرح ویژه هسته مرکزی خواهد بود.
- قطعات مسکونی در کلیه حوزه های داخل محدوده قانونی شهر که قبل از تصویب و ابلاغ طرح تفصیلی تجدید نظر دارای سند مالکیت رسمی بوده اند در صورت دارا بودن حداقل مساحت ۱۵۰ متر مربع می توانند مطابق ضوابط طرح اقدام به نوسازی نمایند.
- در تفکیک اراضی باید علاوه بر رعایت سایر ضوابط و مقررات طرح تفصیلی موارد زیر مورد توجه قرار گیرند:

- کلیه عوامل مؤثر در طراحی مانند جهت استقرار قطعات، ویژگیهای اقلیمی، نور، تابش، اشراف و ... در نظر گرفته شود.

- تفکیک اراضی باید در نظر گرفتن ضوابط و معیارهای مربوط به اصلاح گذرها، رعایت پخ ها و دوربرگردانها و تخصیص نیازهای اعلام شده شهری انجام گردد. حد نصاب تفکیک قطعات با رعایت میزان عقب نشینی دربرهای اصلاحی محاسبه می گردد. به عبارت دیگر مساحت ملک قبل از عقب نشینی ملاک محاسبه است.

- در انجام تفکیک های جدید حداکثر ده درصد قطعات تفکیکی می تواند دارای مساحت کمتر از حد نصاب باشند ولی در هر صورت مساحت قطعات نباید کمتر از ۱۵۰ متر مربع باشد.

- قطعاتی که از تجمیع دو یا چند پلاک ایجاد می شوند، حدنصاب حداقل آنها می تواند ۱۰٪ کاهش یابد. بنابراین حداقل حدنصاب تفکیک در حوزه های ۴ گانه برای اینگونه قطعات به ترتیب ۱۸۰ مترمربع، ۱۳۵ مترمربع، ۲۲۵ مترمربع و ۱۸۰ مترمربع خواهد بود.

- صاحبان اراضی که قصد تفکیک زمین خود را داشته باشند باید ابتدا نسبت به تهیه نقشه تفکیکی ملک خود اقدام نمایند. نقشه تفکیکی باید ابتدا به تأیید مهندس شهرساز برسد. برای زمینهای با مساحت تا ۵۰۰۰ مترمربع تأیید مهندس شهرساز کافی است. برای زمینهای ۵۰۰۰ تا ۲۰۰۰۰

متر مربع علاوه بر تأیید مهندس شهرساز، مصوبه کمیته فنی الزامی است. برای زمینهای بالای ۲۰۰۰۰ متر مربع پس از تهیه نقشه تفکیکی توسط مهندس شهرساز یا مشاور شهرساز تأیید کمیته فنی و کمیسیون ماده پنج مورد نیاز می باشد. در هنگام تفکیک اراضی شهری، لازم است بخشی از زمین برای تأمین خدمات* و کاربریهای عمومی به صورت رایگان به شهرداری واگذار گردد. بدیهی است این میزان غیر از زمینی است که به عنوان شبکه دسترسی از زمین تفکیکی کسر می شود. نحوه تعیین سهم خدمات عمومی شهری مطابق جدول زیر است:

مساحت زمین (مترمربع)	سهم خدمات شهری (درصد)
تا ۲۰۰۰ مترمربع	۱۰ درصد
۲۰۰۰ تا ۱۰۰۰۰ مترمربع	۱۲ درصد
بیش از ۱۰۰۰۰ مترمربع	۱۵ درصد

تبصره- مالکان زمینهایی که دارای مساحت کمتر از ۲۰۰۰ مترمربع باشند در صورت موافقت شهرداری می توانند بجای درصدی از زمین تفکیکی معادل ریالی ارزش روز آنرا به شهرداری پرداخت نمایند.

- تفکیک اراضی دارای کاربری باغ ممنوع است.

- در ساختمانهای مسکونی که دارای بیش از یک واحد مسکونی هستند، محوطه باز ساختمان (حیاط) و فضاهای عمومی مانند پارکینگ، موتورخانه، بام و پلکان عمومی، راهروهای عمومی، به صورت مشاع به کلیه واحدهای مسکونی تعلق دارد و اختصاصی نمی باشد. صدور سند مجزا برای این قبیل محوطه ها و فضاها ممنوع است.

- تفکیک اراضی باید به نحوی انجام گردد که باعث از بین رفتن یا قطع درختان نگردد. در مواردی که قطع درخت لازم و ضروری تشخیص داده شود باید با رعایت قوانین و مقررات و ضوابط شهرداری مبنی بر حفظ و گسترش فضای سبز شهری صورت گیرد.

- در تفکیک اراضی مجاور راه آهن لازم است علاوه بر رعایت ضوابط و مقررات طرح تفصیلی، دسترسی قطعات جدید حاصل از تفکیک تأمین گردد. (تأمین دسترسی از داخل حریم راه آهن ممنوع است)

- ضوابط و مقررات فوق مربوط به هر گونه تفکیک پس از تصویب طرح تفصیلی و مدارک آن است.

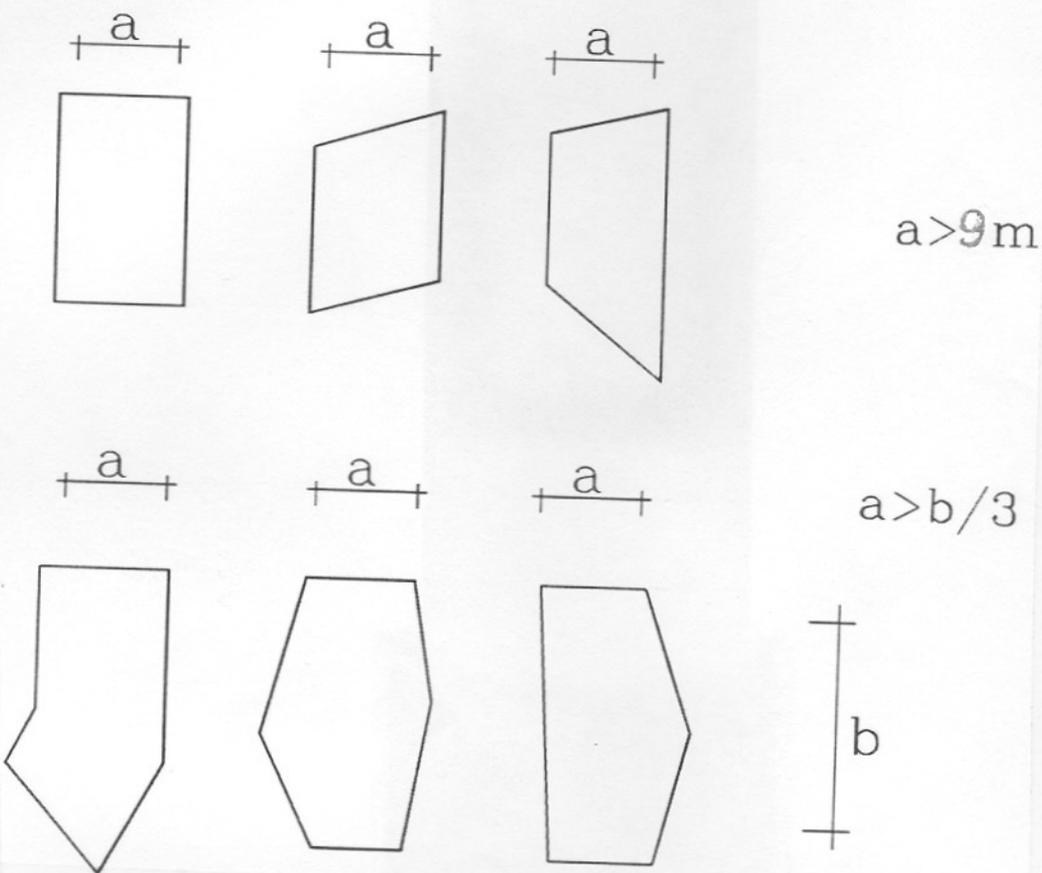
* خدمات مورد نیاز در مقیاس محله، ناحیه، منطقه و شهر می باشد که در جداول صفحه ۱۲۸ معرفی شده است. در هنگام تفکیک اراضی لازم است خدمات مورد نیاز در هر مقیاس (با توجه به وسعت زمین) تأمین گردد.

خدمات محله: شامل آموزشی (کودکستان، دبستان) ورزشی (زمین بازی کودکان) فضای سبز محله ای و ... می باشد.

۲- ابعاد و تناسبات قطعات

- حداقل نسبت عرض به طول قطعات مسکونی یک به سه است. در کلیه حوزه های تراکمی و در تفکیک های جدید عرض قطعه نباید از ۹ متر کمتر باشد.

- حداقل عرض قطعات تفکیکی که دارای شکل مستطیل، متوازی الاضلاع و یا ذوزنقه باشند برابر ۹ متر و چنانچه شکل دیگری داشته باشند اندازه ضلع مجاور گذر دسترسی ملک نباید از $\frac{1}{3}$ بزرگترین ضلع آن قطعه کم تر باشد.



۳- نحوه دسترسی ها

- هر قطعه تفکیکی حداقل باید یک دسترسی مجزا به معبر عمومی داشته باشد.
- هر ساختمان مسکونی باید دسترسی مستقیم به کلیه فضاهای مشاع را داشته باشد. در غیر اینصورت باید دلایل و توجیحات فنی مربوطه به تأیید کمیته فنی برسد.
- در بافتهای توسعه دسترسی مستقیم قطعات مسکونی به خیابانهای درجه یک و دو شهری (۲۴ متر به بالا) ممنوع است.
- از هر معبر فقط یک راه دسترسی پیاده به بنا و یک راه ورودی اتومبیل به پارکینگ به عرض حداقل ۳ متر مجاز است. در صورتیکه طول بر قطعه در مجاورت گذر دسترسی بیش از ۲۰ متر باشد احداث دسترسی دوم بلامانع است. چنانچه احداث پارکینگ در دو طبقه مجزا (مثلاً زیرزمین و همکف) صورت گیرد پیش بینی دسترسی سواره به هر کدام از دو طبقه به طور مستقل بلامانع است.
- تبصره: در قطعات با مساحت کمتر از ۳۰۰ مترمربع، احداث دسترسی دوم در یک بر ساختمان مشروط به داشتن دو طبقه پارکینگ مجزا، یا طول بر بیش از ۲۰ متر و با تأیید کمیته فنی امکان پذیر خواهد بود.
- در پلاکهای دارای بیش از یک بر در صورت درخواست مالک و نظر موافق شهرداری، مالک میتواند از هر بر یک دسترسی (سواره و پیاده) به واحد مسکونی تأمین نماید.
- راه ورودی اتومبیل به پارکینگ واحد مسکونی در مجتمع های تا ۱۲ واحد باید دارای حداقل ۳ متر عرض، از ۱۲ تا ۲۰ واحد حداقل ۳/۵ متر عرض و بیش از ۲۰ واحد حداقل ۵ متر عرض یا دو ورودی هر یک حداقل ۳ متر عرض داشته باشد.
- ارتفاع پارکینگ در قسمت ورودی آن نباید از ۱/۸۰ متر کمتر باشد.
- در ورودی واحدهای مسکونی و در ورودی پارکینگ ها باید بطرف داخل باز شود. (جهت باز شو درها بسمت معبر عمومی نباشد)
- احداث رامپ و پله در محدوده پیاده رو به منظور دسترسی به داخل قطعه تفکیکی ممنوع است. (تراز کف پیاده رو توسط شهرداری و با توجه به تراز خیابان تعیین می گردد و چنانچه اختلاف سطح بین تراز پیاده رو و سطح تمام شده داخل قطعه تفکیکی وجود داشته باشد باید رامپ یا پله در محدوده داخل قطعه تفکیکی اجرا گردد. تغییر تراز کف پیاده رو توسط مالکان املاک مجاور ممنوع است. در مواردی که شیب طولی یا عرضی مسیر، اجرای پله (و رامپ) را در محدوده پیاده رو الزامی نماید، شهرداری نسبت به تهیه نقشه و اجرای پله (و رامپ) اقدام خواهد نمود. در کلیه پیاده روها و فضاهای عمومی که نیاز به احداث پله وجود داشته باشد باید پیش بینی رامپ برای عبور صندلی چرخدار معلولان و سایر وسایلی که دارای چرخ هستند (کالسکه کودکان، دوچرخه، چرخ دستی و ...) در کنار پله با شیب مناسب (حداکثر ۱۵ درصد) صورت گیرد.
- حداقل عرض پله در ساختمان مسکونی ۱/۱۰ متر تعیین می گردد. ارتفاع بهینه پله ۱۷/۵ سانتیمتر می باشد. عرض پاگرد نباید از حداقل عرض پله کمتر باشد.
- نصب در ماشین رو در پخ ساختمان ممنوع است.
- (موارد موجود باید در هنگام نوسازی نسبت به جابجایی در ماشین رو اقدام نمایند)
- در بین دو پاگرد حداکثر تعداد پله ۱۲ عدد می باشد و بیش از آن مجاز نمی باشد.

۴- نحوه استقرار ساختمان در زمین (تعیین الگوی اشغال)

محدوده مجاز استقرار ساختمان در زمین یا محدوده ای از زمین که می توان در آن احداث بنا نمود مطابق دستورالعمل زیر می باشد:

- احداث ساختمان در قطعات شمالی و جنوبی در محدوده شمال قطعه و در قطعات شرقی و غربی در محدوده غربی قطعه زمین با رعایت حداقل ۲ متر عقب نشینی از بر معبر (در قطعات جنوبی و شرقی) و ۳ متر عقب نشینی از پلاک پشت آن در ضلع مخالف (در قطعات شمالی و غربی) مجاز می باشد. میزان پیشروی ساختمان در طول زمین حداکثر تا ۶۵٪ طول برهای جانبی آن امکان پذیر است.

الگوهای زیر نحوه استقرار ساختمان در زمین و حداکثر میزان مجاز پیش آمدگی ساختمان را در طول قطعه نشان می دهد.

تبصره : در پلاکهای با مساحت کمتر از ۲۰۰ مترمربع با نظر موافق شهرداری عقب نشینی قطعات شمالی و غربی از پلاک پشت (۳ متر) می تواند تا میزان ۲ متر تقلیل یابد.

- در قطعات ساخته شده قبلی چنانچه ضوابط سطح اشغال رعایت نشده باشد لازم است در هنگام نوسازی و تجدید بنا سطح اشغال مجاز رعایت گردد. در ساختمانهای جدید که بعد از تصویب ضوابط و مقررات طرح جدید احداث می گردند. چنانچه ضوابط سطح اشغال مجاز رعایت نشود به همان نسبت از میزان تراکم مجاز و تعداد طبقات کاسته خواهد شد.

تبصره : در صورت تعبیه پنجره در نماهای جانبی، دیواری که دارای پنجره است (در طبقات بالای همکف) باید حداقل ۳ متر از هر قطعه فاصله داشته باشد:

- حداقل ۳۰ درصد از فضای باز هر قطعه مسکونی باید به فضای سبز و درخت کاری اختصاص یابد.
- چنانچه ملکی اصلاحی داشته باشد، به شرط رعایت فاصله از بر معبر و پلاک پشت طبق ضوابط تراکم و سطح اشغال مجاز براساس ابعاد زمین قبل از اصلاحی محاسبه می گردد. تراکم مازاد که در اثر تعریض گذر به زمین دارای اصلاحی تعلق می گیرد باید حداکثر در یک طبقه اضافی تأمین گردد.
- در پلاک هایی که در مجاورت بیش از یک معبر قرار دارند، عقب نشینی از بر معبر عریض تر به اندازه ۲ متر اجباری است و عقب نشینی از بر معبر دوم (و یا سوم) با تبعیت از پلاکهای مجاور خود صورت می گیرد.

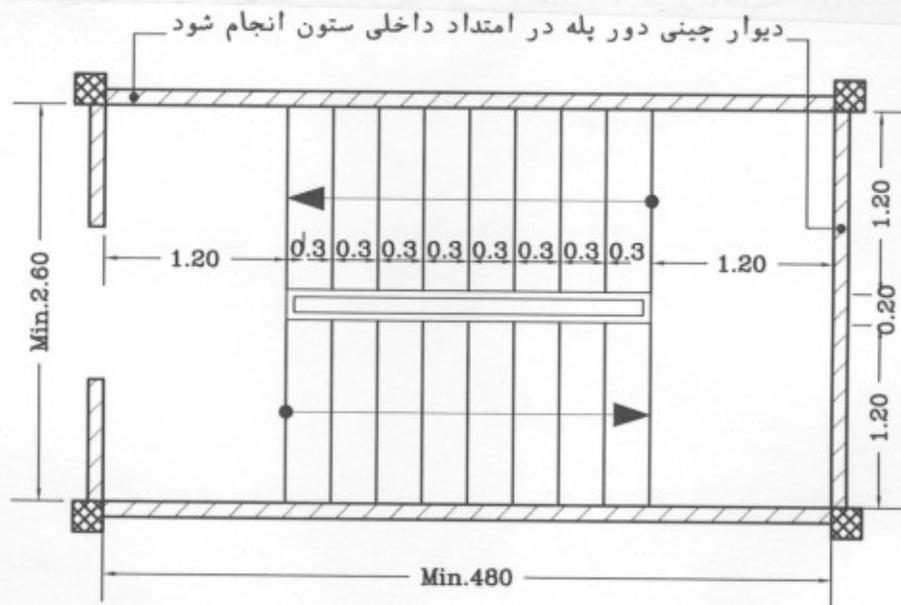
الگوهای زیر نحوه استقرار ساختمان در زمین و حداکثر میزان مجاز پیش آمدگی ساختمان را در طول قطعه نشان می دهد.

تبصره: در پلاکهای با مساحت کمتر از ۲۰۰ مترمربع با نظر موافق شهرداری عقب نشینی قطعات شمالی و غربی از پلاک پشت (۳ متر) می تواند تا میزان ۲ متر تقلیل یابد.

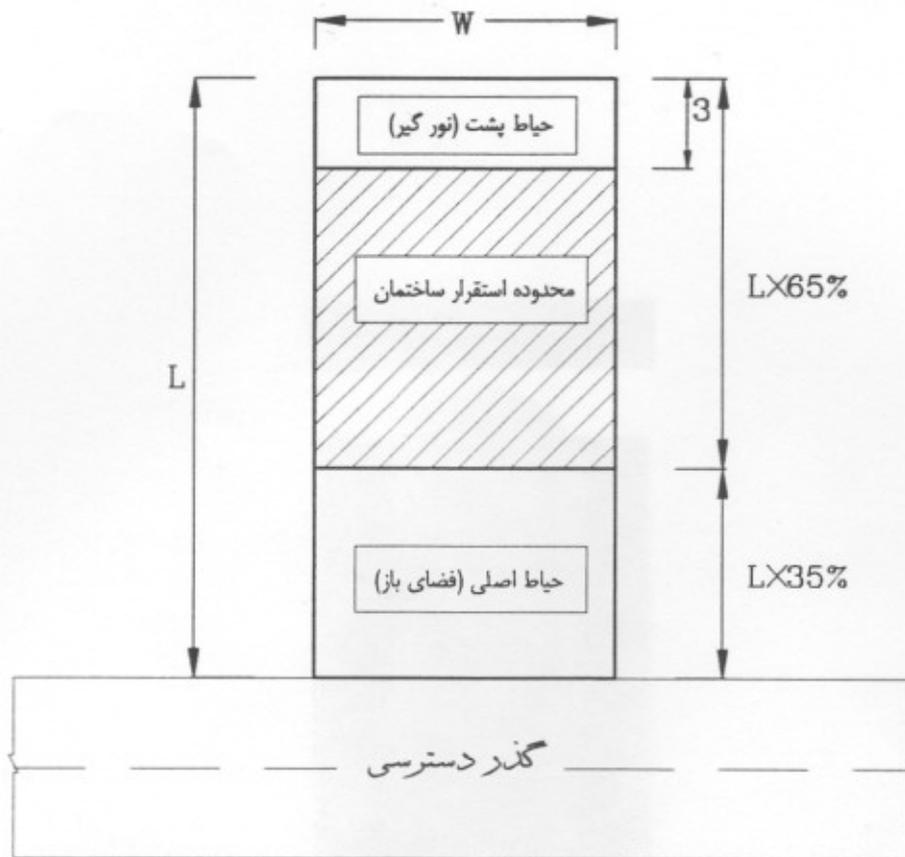
- در قطعات ساخته شده قبلی چنانچه ضوابط سطح اشغال رعایت نشده باشد لازم است در هنگام نوسازی و تجدید بنا سطح اشغال مجاز رعایت گردد. در ساختمانهای جدید که بعد از تصویب ضوابط و مقررات طرح جدید احداث می گردند. چنانچه ضوابط سطح اشغال مجاز رعایت نشود به همان نسبت از میزان تراکم مجاز و تعداد طبقات کاسته خواهد شد.

تبصره: در صورت تعبیه پنجره در نماهای جانبی، دیواری که دارای پنجره است (در طبقات بالای همکف) باید حداقل ۳ متر از هر قطعه فاصله داشته باشد:

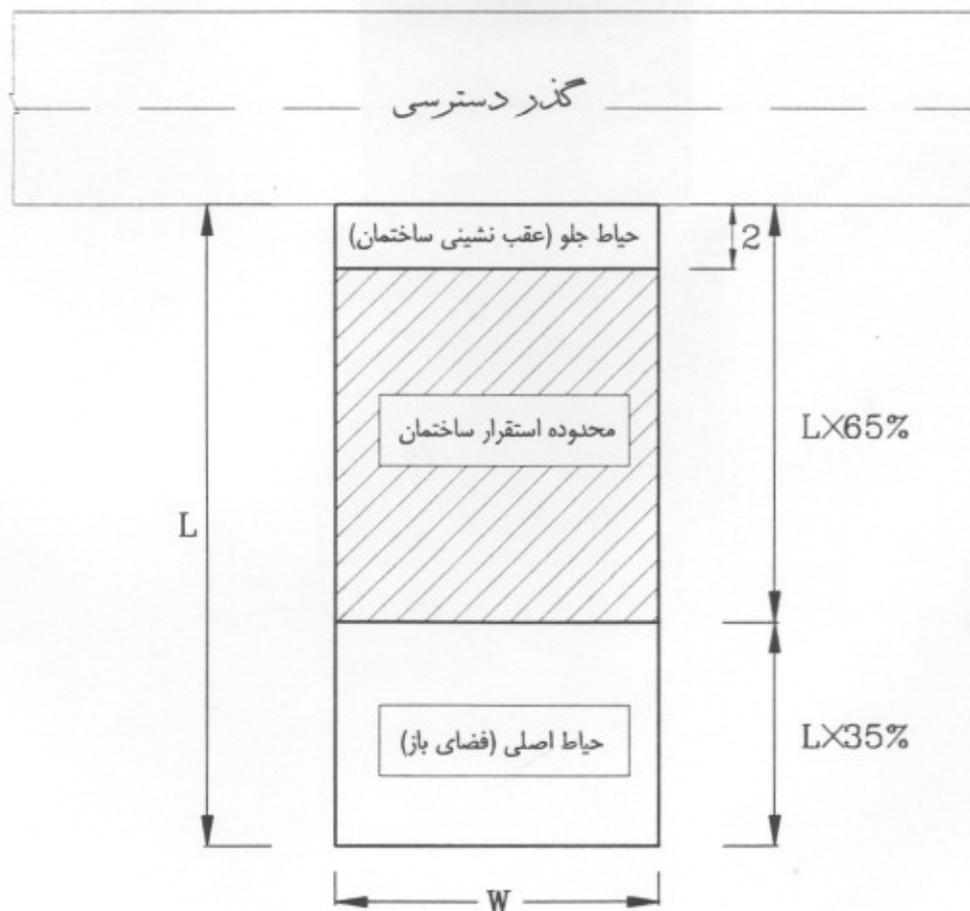
- حداقل ۳۰ درصد از فضای باز هر قطعه مسکونی باید به فضای سبز و درخت کاری اختصاص یابد.
- چنانچه ملکی اصلاحی داشته باشد، به شرط رعایت فاصله از بر معبر و پلاک پشت طبق ضوابط تراکم و سطح اشغال مجاز براساس ابعاد زمین قبل از اصلاحی محاسبه می گردد. تراکم مازاد که در اثر تعریض گذر به زمین دارای اصلاحی تعلق می گیرد باید حداکثر در یک طبقه اضافی تأمین گردد.
- در پلاک هایی که در مجاورت بیش از یک معبر قرار دارند، عقب نشینی از هر معبر عریض تر به اندازه ۲ متر اجباری است و عقب نشینی از هر معبر دوم (و یا سوم) با تبعیت از پلاکهای مجاور خود صورت می گیرد.



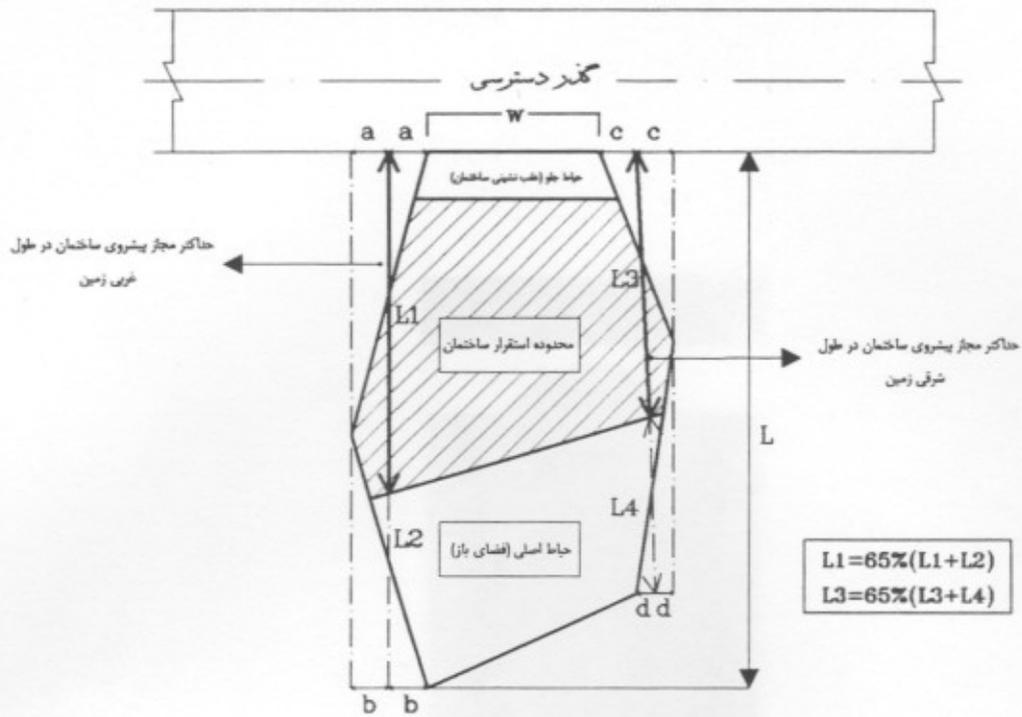
(حداکثر ارتفاع کف تا کف تمام شده برابر ۳٫۲۰ متر
در صورتی که ارتفاع کف تا کف بیشتر شود به همان
نسبت به تعداد پله ها افزوده خواهد شد)



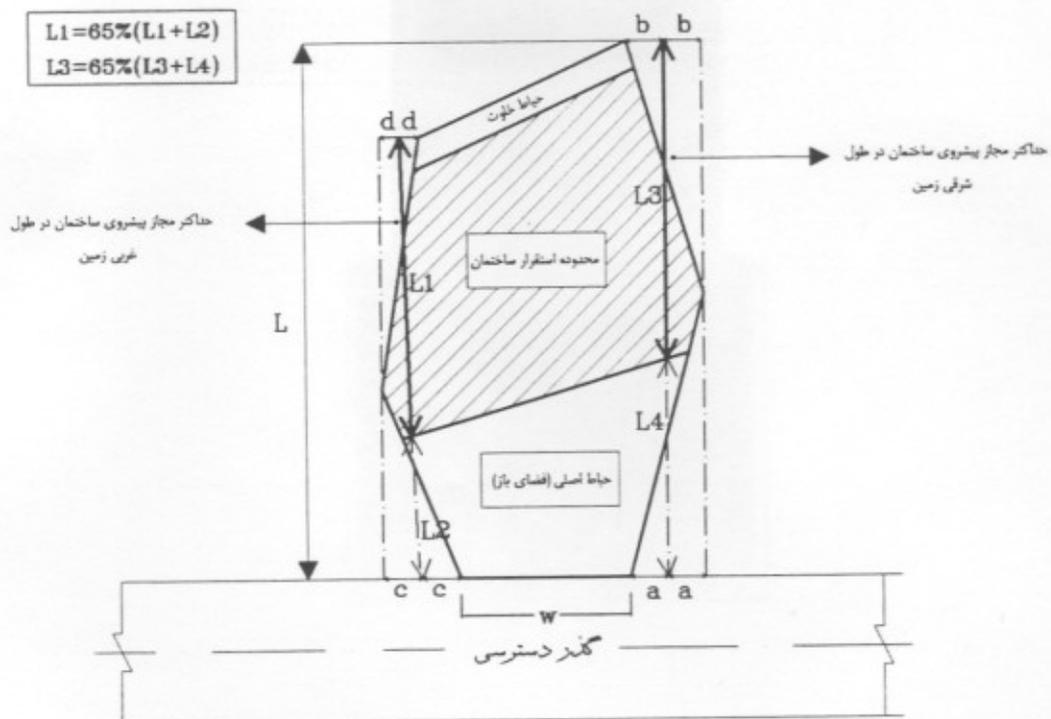
محدوده استقرار و حداکثر مجاز پیشروی ساختمان در طول زمین در قطعات شمالی



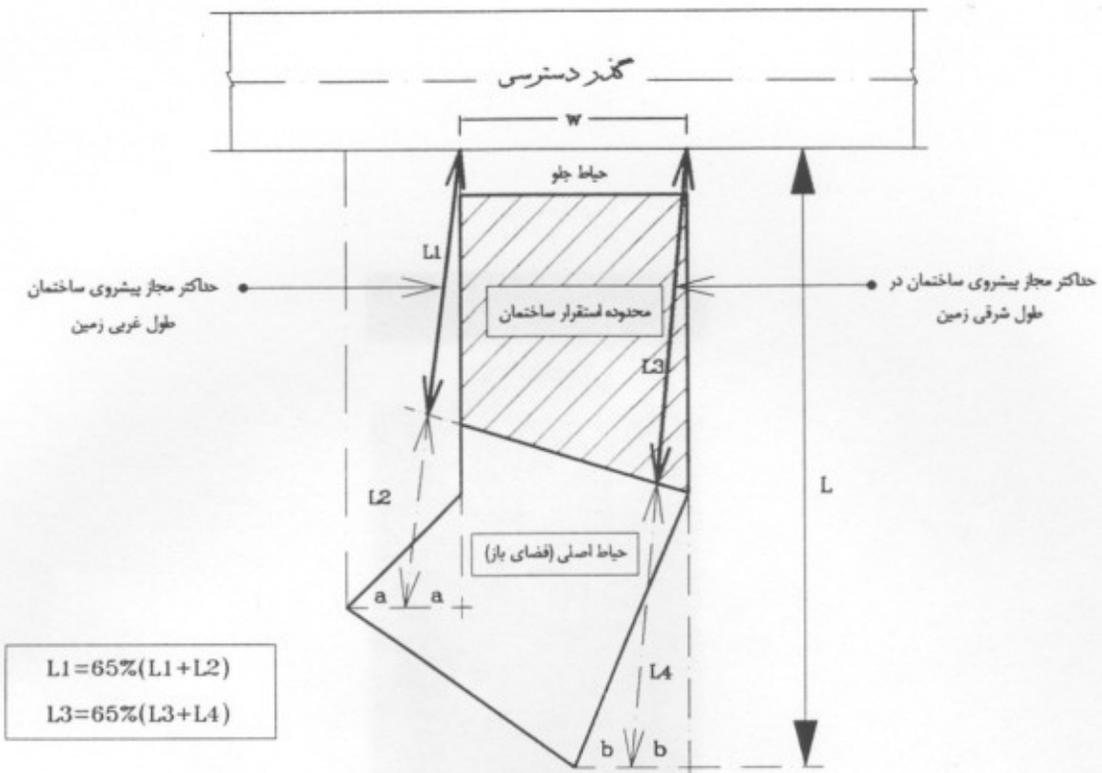
محدوده استقرار و حداکثر مجاز پیشروی ساختمان در طول زمین در قطعات جنوبی



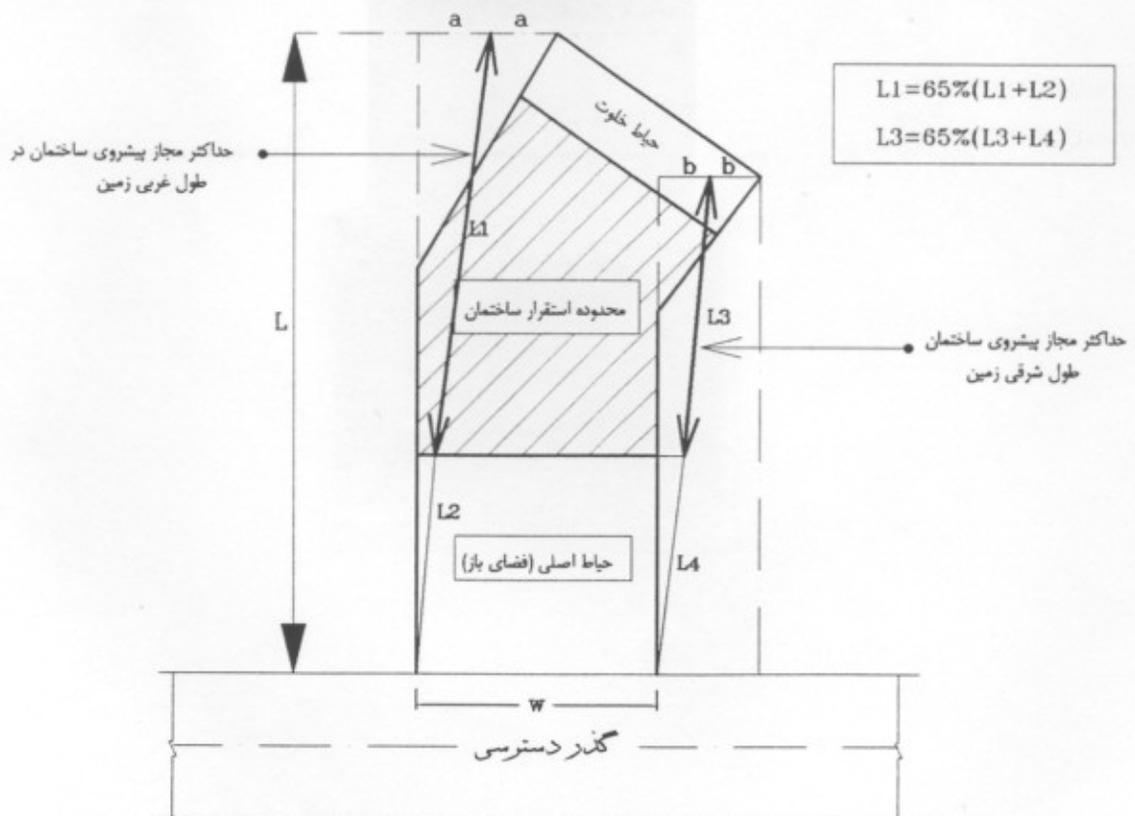
محدوده استقرار و حداکثر مجاز پیشروی ساختمان در طول زمین در قطعات جنوبی فاقد شکل هندسی منظم (نمونه ۱)



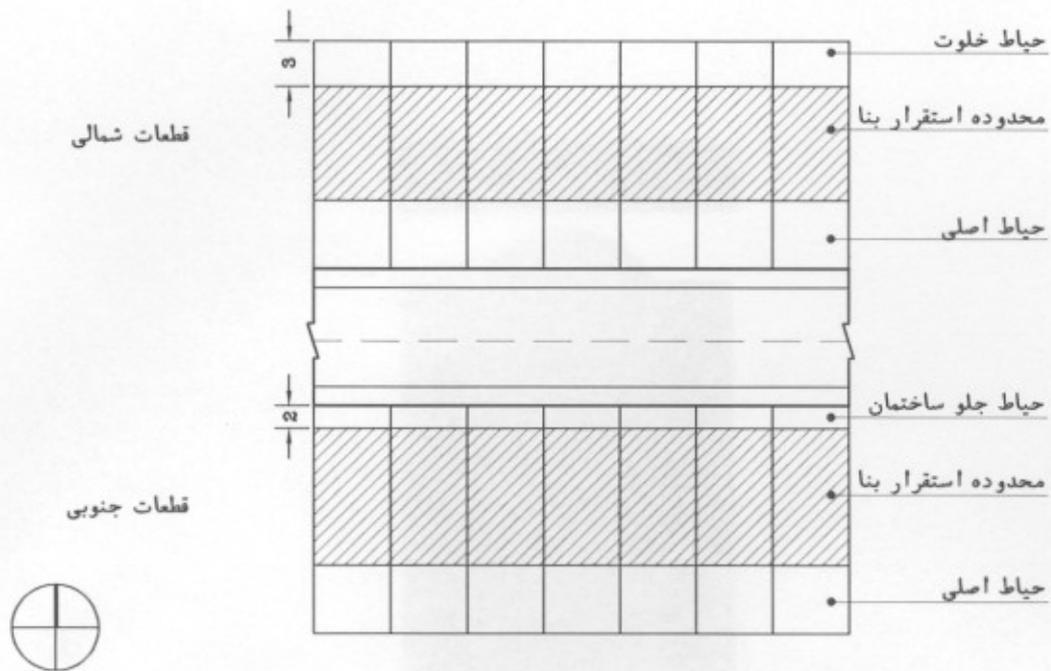
محدوده استقرار و حداکثر مجاز پیشروی ساختمان در طول زمین در قطعات شمالی فاقد شکل هندسی منظم (نمونه ۲)



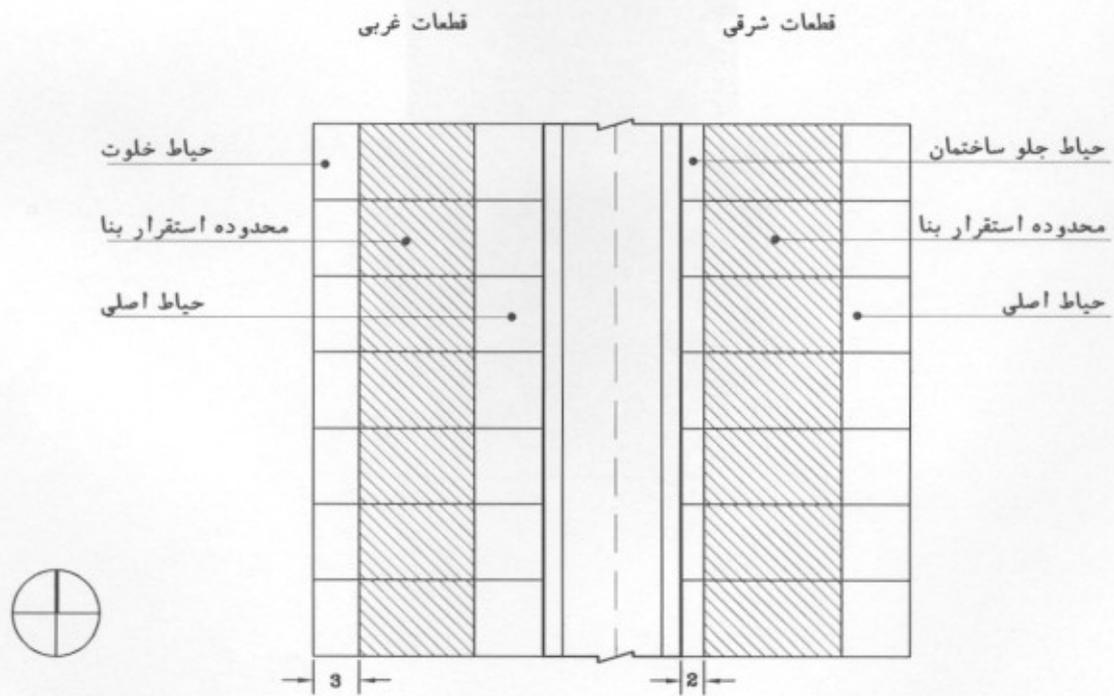
محدوده استقرار و حداکثر مجاز پیشروی ساختمان در طول زمین در قطعات جنوبی فاقد شکل هندسی منظم (نمونه ۳)



محدوده استقرار و حداکثر مجاز پیشروی ساختمان در طول زمین در قطعات شمالی فاقد شکل هندسی منظم (نمونه ۴)

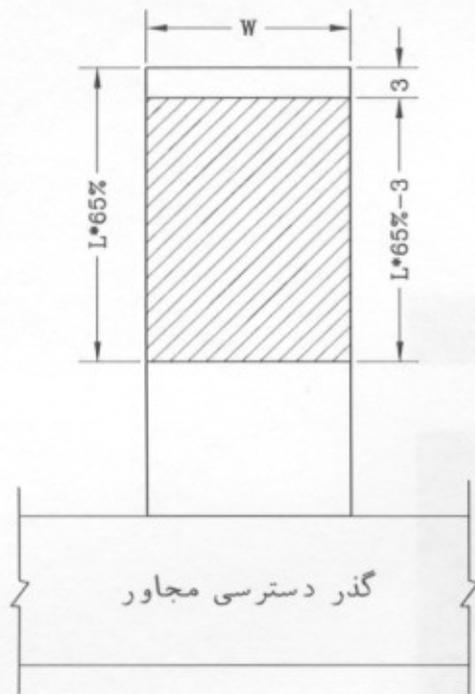


نحوه استقرار ساختمان در قطعات شمالی جنوبی

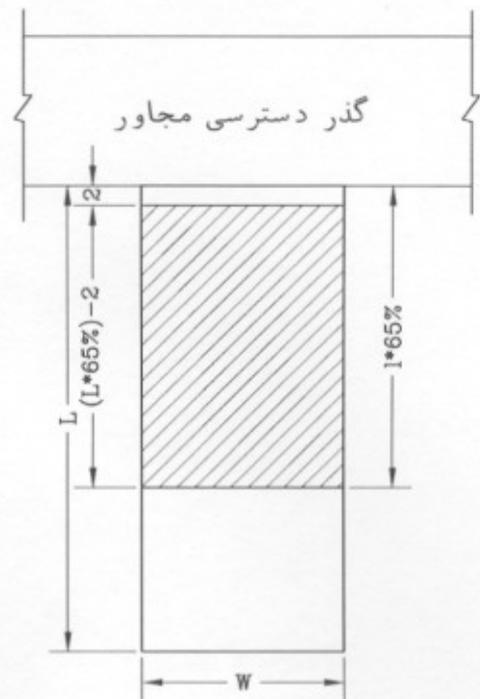


نحوه استقرار ساختمان در قطعات شرقی غربی

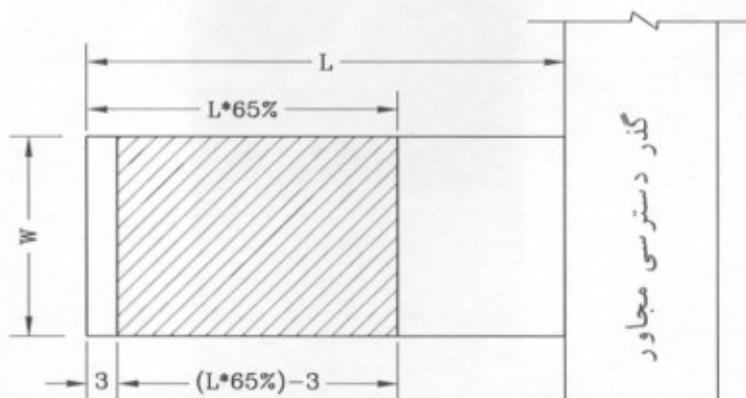
توضیح: در خیابانهای با عرض ۲۰ متر و بالاتر قطعات شمالی و غربی مجاور خیابان می توانند مشابه قطعات جنوبی و شرقی به شرط رعایت ۲ متر پس روی از بر قطعه، ساختمان را در مجاورت خیابان احداث نموده و حیاط اصلی را در پشت آن قرار دهند.



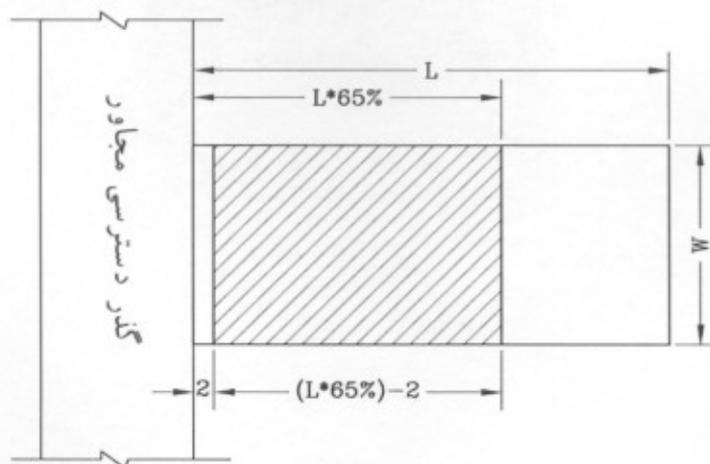
(قطعه شمالی)



(قطعه جنوبی)



(قطعه غربی)

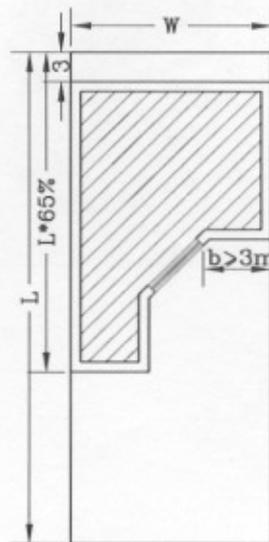
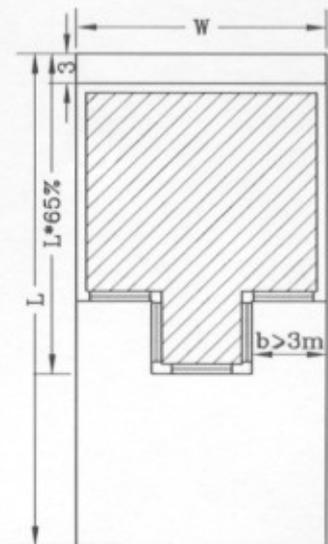
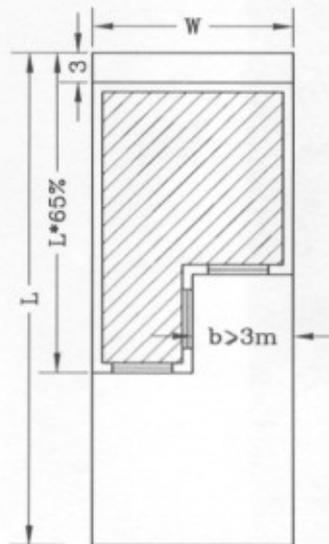
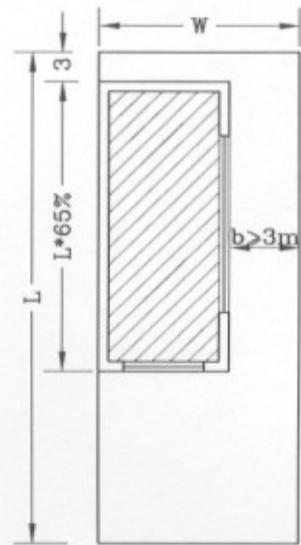
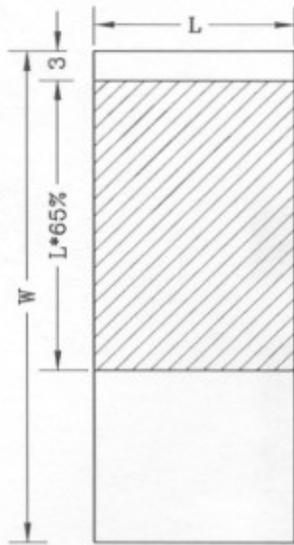


(قطعه شرقی)



دیاگرام نحوه استقرار ساختمان در قطعات شمالی، جنوبی، شرقی و غربی

W طول قطعه
 L عرض قطعه
 نقشه راهنما
 (حداکثر سطح اشغال قطعه)



دیگرام حداقل فاصله دیواردارای پنجره از بر قطعه

۵- تراکم ساختمانی

در کلیه مناطق مسکونی در هر قطعه زمین با کاربری مسکونی می توان یک یا چند واحد مسکونی با تراکم های مشخص شده طرح تفصیلی احداث نمود. حداکثر تراکم های مشخص شده برای حوزه های چهارگانه تراکمی به شرح زیر است:

شماره حوزه	تراکم پایه پیشنهادی	حداکثر تراکم ساختمانی
حوزه تراکمی ۱ (باقت نیمه پر)	۸۰	۲۸۰
حوزه تراکمی ۲ (جنوب خط آهن)	۸۰	۲۸۰
حوزه تراکمی ۳ (منطقه باغها)	۸۰	۱۶۰
حوزه تراکمی ۴ (باقت پر)	۸۰	۲۲۵
هسته مرکزی، تاریخی شهر	تابع ضوابط و مقررات طرح ویژه هسته مرکزی	

عوااید حاصله از اعطاء تراکم مازاد باید در حساب جداگانه ای نگهداری شده و صرفاً برای تملک اراضی مورد نیاز کاربری های خدماتی هزینه گردد و گزارش آن هر شش ماه یکبار به کمیسیون ماده پنج استان ارائه گردد.

در ساختمانهای مسکونی سطوح زیر جزء تراکم مجاز ساختمانی محسوب نمی گردند.

- سطوح زیرزمین و پیلوت چنانچه مورد استفاده پارکینگ، موتورخانه، انباری واحدهای مسکونی، فضای بازی کودکان قرار گیرد و دارای ارتفاع کمتر از ۲۴۰ سانتیمتر باشد جزء تراکم مجاز و طبقه محسوب نمی گردد.

- مساحت راه پله و آسانسور جزء تراکم مجاز محسوب می گردد.

- سطوحی که روی بام یا زیرسقف شیبدار برای استقرار تأسیسات مجاز مورد استفاده قرار می گیرند، جزء تراکم مجاز محسوب نمی گردند.

- در صورت رعایت حداقل ابعاد نورگیرها، سطوح مربوط به آنها جزء تراکم محسوب نمی گردند.

- در بناهایی که دارای حداقل ۱۰ واحد مسکونی یا بیشتر باشند، احداث سرایداری به میزان حداکثر ۴۰ مترمربع در زیرزمین یا پیلوت جزء تراکم محسوب نمیگردد. و به عنوان مشاعات ساختمان محسوب شده و صدور سند مجزا برای آن ممنوع است.

تبصره ۱: مساحت زیرزمین نباید از حداکثر زیربنای مجاز همکف بیشتر باشد.

- رعایت ضوابط ایمنی زلزله مطابق استانداردها و بخشنامه های مورد قبول سازمان مدیریت و برنامه ریزی کشور در احداث بنا الزامی است.

- نقشه معماری مجموعه های مسکونی و خدماتی در اراضی بالای ۱۰۰۰ مترمربع و یا بیش از ۲۰ واحد باید براساس ضوابط و مقررات مربوطه تهیه و به تأیید کمیته فنی کمیسیون ماده پنج برسد.

- قطعات واقع در بین دو حوزه تراکمی می توانند از ضوابط حوزه ای که تراکم بیشتری دارد استفاده کنند.

۶- سطح اشغال

منظور از سطح اشغال نسبت مساحت بخشی از زمین است که در آن ساختمان احداث می گردد به کل مساحت قطعه. به هنگام صدور پروانه ساختمانی برای ساختمانهایی که با پیش بینی پیلوت احداث می گردند، آنچه که در پلان طبقات دیده می شود و تصویر افقی آن بر روی زمین می افتد به عنوان سطح اشغال محاسبه می گردد. در حوزه های چهارگانه تراکمی سطح اشغال ساختمانها طبق جدول زیر است.

هسته مرکزی، تاریخی شهر	حوزه ۴ (باقت پر)	حوزه ۳ (منطقه باغها)	حوزه ۲ (جنوب خط آهن)	حوزه ۱ (باقت نیمه پر)	
تابع ضوابط و مقررات طرح ویژه هسته مرکزی	٪۶۰	٪۴۵	٪۶۰	٪۶۰	حداکثر سطح اشغال

- در قطعات ساخته شده قبل از تصویب طرح، چنانچه سطح اشغال بیش از میزان مجاز باشد، به همان نسبت از تراکم و تعداد طبقات کسر می شود.

۷- حداکثر ارتفاع ساختمان و طبقات

در حوزه های تراکمی چهارگانه حداکثر تعداد طبقات ساختمان با توجه به عرض گذر دسترسی مجاور آن به شرح زیر است:

هسته مرکزی تاریخی	حوزه تراکمی ۴ (باقت پر)	حوزه تراکمی ۳ (منطقه باغها)	حوزه تراکمی ۲ (جنوب خط آهن)	حوزه تراکمی ۱ (باقت نیمه پر)	عرض گذر	
تابع ضوابط و مقررات طرح ویژه هسته مرکزی	۲	۲	۲	۲	۶ و ۸ متر	حداکثر تعداد طبقات
	۳	۲	۳	۳	۱۰ و ۱۲ متر	
	۴	۳	۴	۴	۱۴ و ۱۶ متر	بنا در ارتباط با عرض گذر مجاور
	۴	۳	۵	۵	۱۸ و ۲۰ متر	
	۵	۴	۶	۶	۲۴ و ۲۸ متر	
	۵	۴	۷	۷	۳۰ متر و بالاتر	

استفاده از حداکثر طبقات در معابر با عرض ۳۰ متر و بالاتر تنها در صورت دارا بودن حداقل مساحت قطعه ۳۰۰ مترمربع و تأمین پارکینگ مورد نیاز امکان پذیر خواهد بود. معابری که دارای عرض متغیر هستند، تعداد طبقات آنها براساس عرض تعیین شده در طرح تفصیلی محاسبه می شود. چنانچه معبری دارای عرض ثابت بوده و مقدار آن بیش از مقدار تعیین شده در ضوابط و مقررات طرح تفصیلی باشد، عرض پیشنهادی معبر در طرح تفصیلی برای تعیین طبقات ملاک عمل خواهد بود.

- حداقل ارتفاع اتاقها و فضاهای اصلی در واحدهای مسکونی ۲۸۰ سانتیمتر

- حداکثر ارتفاع پیلوت از کف تا زیر سقف ۲۴۰ سانتیمتر

- حداکثر ارتفاع زیرزمین ۲۶۰ سانتیمتر

- حداکثر ارتفاع سطح نورگیر زیرزمین ۹۰ سانتیمتر
- حداکثر ارتفاع دیوارهای حیاط از کف معبر مجاور ۲۵۰ سانتیمتر
- تبصره: ارتفاع بنا در سقفهای شیبدار از پایین ترین نقطه سقف شیبدار تا کف متوسط معبر مجاور محاسبه می گردد. مشروط بر آنکه شیب سقف از ۴۰٪ تجاوز نکند.
- در جوار میادین احداث بنا تا ارتفاعی معادل شعاع دایره میدان مجاز است و احداث بنا باید از لبه میدان صورت گیرد. در هر صورت تعداد طبقات نباید از ۷ طبقه تجاوز نماید.

۸- نورگیری و تهویه

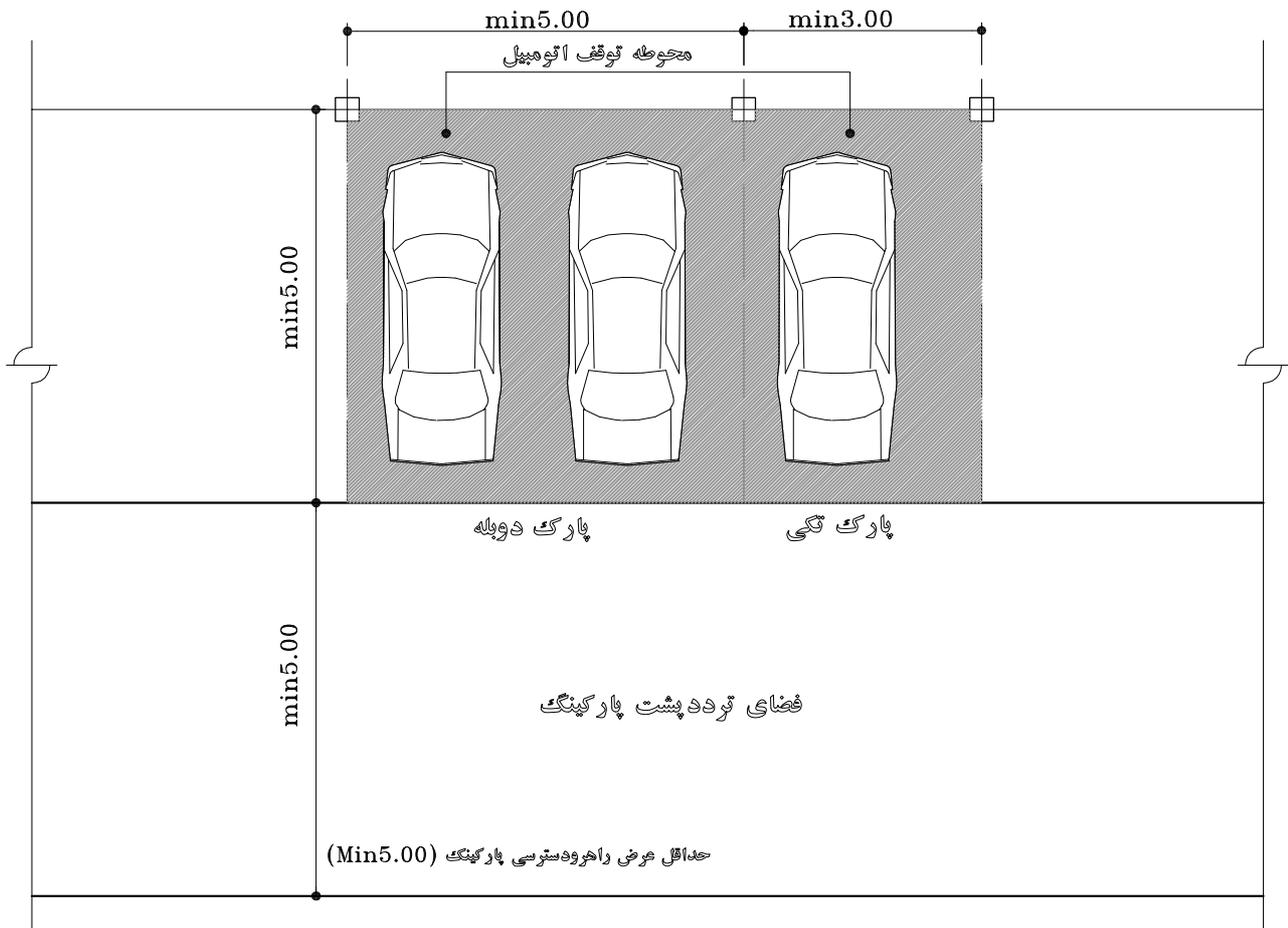
- با توجه به ویژگیهای اقلیمی قائمشهر لازم است کلیه فضاهای اصلی واحد مسکونی مانند اتاقها، فضاهای زندگی (نشیمن و پذیرایی) و آشپزخانه از تهویه طبیعی کافی و نور مناسب برخوردار باشند.
- در ساختمانهای تا ۲ طبقه حداقل ابعاد نورگیرهایی که نور فضای اصلی را تأمین می کنند ۳×۴ متر می باشد و از طبقه سوم به بعد به ازای هر دو طبقه یک متر به ابعاد نورگیر اضافه شود.
- نورگیرها باید به شکلی احداث شوند که جریان طبیعی هوا در آنها وجود داشته باشد.
- طراحی واحدهای مسکونی باید به شکلی باشد که سرویسهای بهداشتی از تهویه طبیعی برخوردار باشند. چنانچه امکان تهویه طبیعی به هیچ وجه وجود نداشته باشد باید از طریق پیش بینی داکت به ابعاد حداقل ۶۰×۸۰ سانتیمتر برای هر واحد سرویس و تهویه الکتریکی استفاده نمود که صرفاً برای تهویه است و در صورت عبور لوله های تأسیساتی از داکت باید ابعاد داکت به میزان مورد نیاز برای عبور لوله ها اضافه شود.
- چنانچه مساحت مفید داکت کمتر از ۱/۵ مترمربع باشد جزء تراکم و سطح اشغال محسوب می گردد.
- داکت هایی که در بر قطعه (منتهی الیه پلاک مجاور) قرار می گیرند باید در چهار طرف بسته باشند.
- سطوح مربوط به راه پله ها و راهروها باید از نور و تهویه طبیعی مناسب برخوردار باشند.
- عبور کانال کولر و مشابه آن از داخل نورگیرها ممنوع است.
- سطوح دیوار نورگیرها باید بطرز قابل قبول نماسازی شود.
- فضاهای نورگیر به صورت مشاع بوده و هر گونه دخل و تصرف در آن به صورتی که امکان نوردهی و تهویه هوا را مختل کند یا از بین ببرد، ممنوع است.

۹- بالکنها و پیش آمدگیها

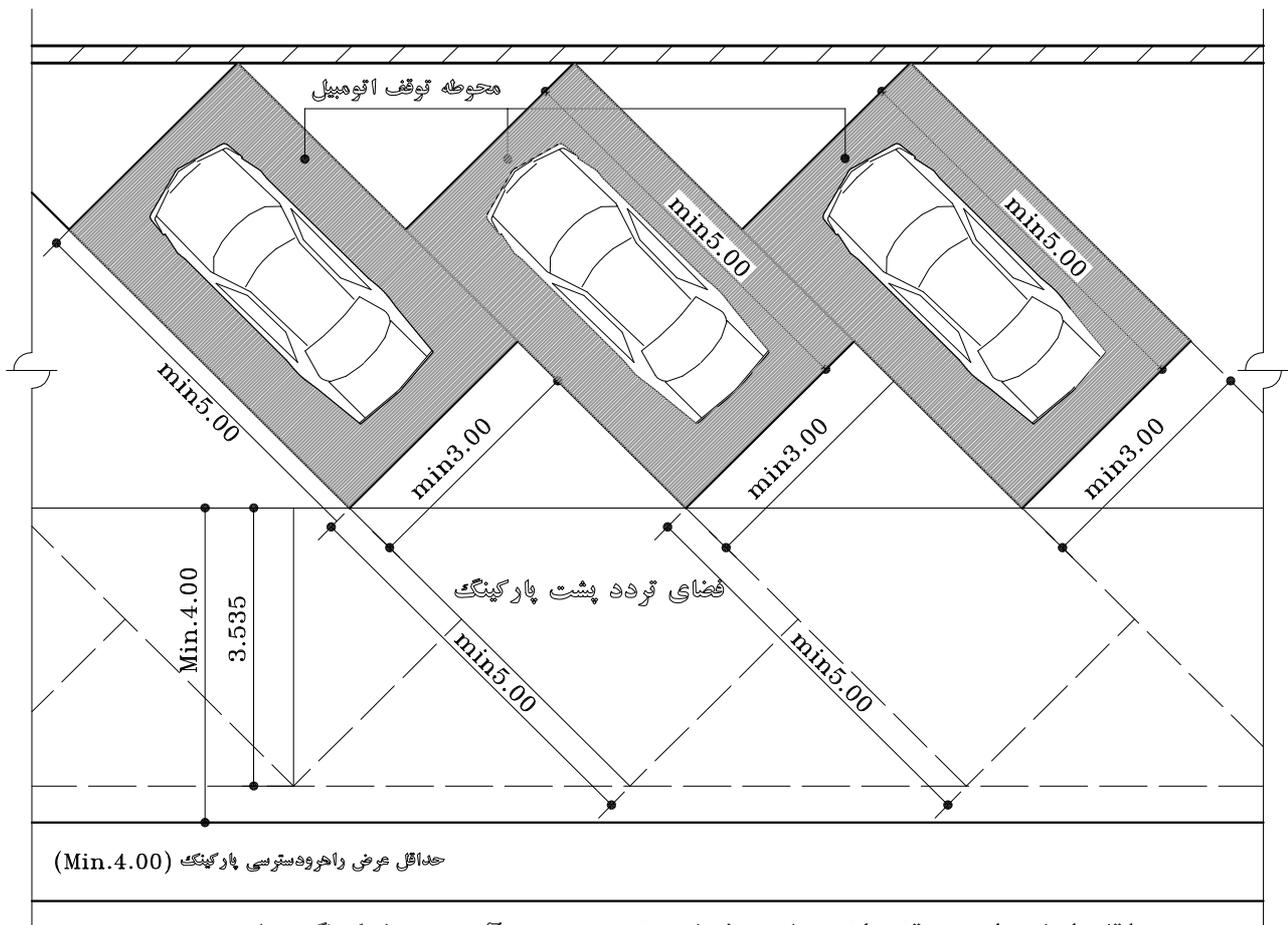
- احداث هر گونه پیش آمدگی (بالکن، پاگرد پله، سایه بان سرپوشیده ورودی و ...) بیرون از حد قطعه ممنوع است.
- حداقل عرض بالکن در واحدهای مسکونی ۱۰۰ سانتیمتر است.
- توصیه می گردد بالکن به صورت مسقف احداث گردد.

۱۰- پارکینگ واحدهای مسکونی

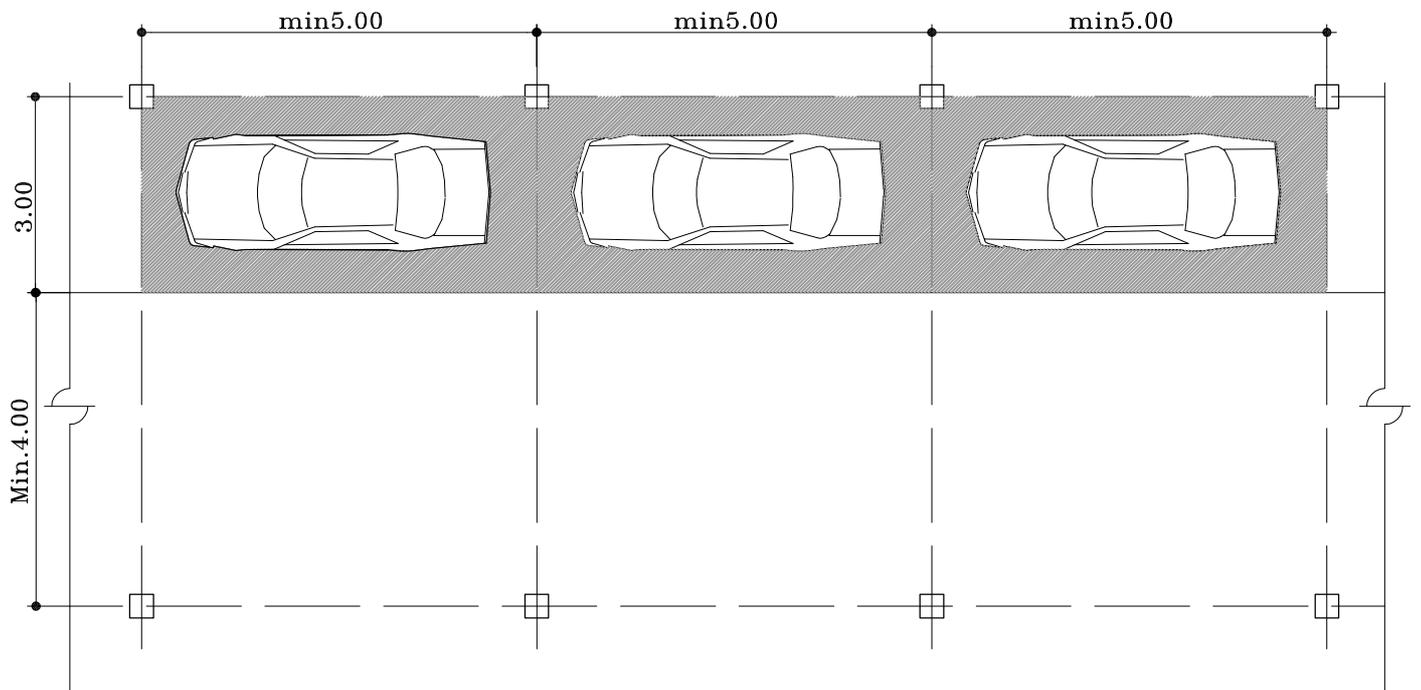
- برای هر واحد مسکونی یک واحد پارکینگ موردنیاز است.
- فضای موردنیاز برای (توقف در) یک واحد پارکینگ 3×5 متر و دو واحد پارکینگ مجاور یکدیگر 5×5 متر می باشد. فضای تردد در پشت پارکینگ باید به عرض حداقل ۵ متر پیش بینی گردد.
- هر پارکینگ باید به طور مستقل امکان ورود و خروج اتومبیل را داشته باشد.
- پارکینگ می تواند در زیرزمین یا پیلوت در نظر گرفته شود. بخشی از پارکینگ می تواند در محوطه باز ساختمان در نظر گرفته شود مشروط بر آنکه به ازای هر واحد پارکینگ، ۲۵ مترمربع از سطح اشغال ساختمان کاسته شود. (بدیهی است رعایت ضوابط مربوط به نحوه دسترسی ها الزامی است)
- تأمین پارکینگ واحدهای مسکونی طبق ضوابط طرح به ازای هر واحد مسکونی یک واحد الزامی است. چنانچه امکان تأمین پارکینگ به تعداد مورد نیاز وجود نداشته باشد و ساختمان مشمول ضوابط حذف پارکینگ نباشد به همان نسبت از تعداد واحدها و طبقات کاسته خواهد شد.
- راه دسترسی به پارکینگ در مجتمع های تا ۱۲ واحد باید دارای حداقل ۳ متر عرض، از ۱۲ تا ۲۰ واحد حداقل $3/5$ متر عرض و بیش از ۲۰ واحد حداقل ۵ متر عرض یا دو ورودی هر یک حداقل ۳ متر عرض داشته باشد.
- نقشه استقرار خودروها در پارکینگ به نحوی که امکان مانور هر خودرو به طور مستقل وجود داشته باشد، بایستی در هنگام صدور پروانه ساختمانی همراه سایر نقشه ها ارائه شود. (نقشه پارکینگ)
- سطوح مورد استفاده پارکینگ واحدهای مسکونی جزء تراکم مسکونی محسوب نمی گردد.
- حداکثر شیب رامپ دسترسی اتومبیل ۱۵ درصد می باشد.
- حداکثر ارتفاع پارکینگ ۲۴۰ سانتیمتر و حداقل ارتفاع در قسمت ورودی ۱۸۰ سانتیمتر می باشد.
- در ورودی پارکینگ نباید به سمت بیرون باز شود (درهای ورودی ساختمان در هنگام باز شدن نباید از حد قطعه تجاوز کنند).



حداقل ابعاد برای توقف اتومبیل و فضای تردد پشت آن در پارکینگهای عمودی



حداقل ابعاد برای توقف اتومبیل و فضای تردد پشت آن در پارکینگ های مورب



حداقل ابعاد برای توقف اتومبیل و فضای تردد پشت آن در پارکینگهای موازی

۱۱- بازشوها

- احداث بازشو به معابر عمومی مجاز است.
- توصیه می شود برای فضاهای اصلی دو بازشو (ترجیحا" در دو دیوار مقابل) در نظر گرفته شود.
- احداث بازشو در ضلع شمالی قطعات شمالی بشرط رعایت فاصله ۳ متر از بر شمالی قطعه بلامانع است.
- توصیه می شود نسبت سطح باز شو فضاهای اصلی نسبت به سطح کل دیوار ۱ به ۳ باشد.
- در بازشوهایی که در طبقات بالای همکف احداث می گردد چنانچه ارتفاع دست انداز کمتر از ۸۰ سانتیمتر باشد نصب جان پناه اجباری است.
- در مجتمع های مسکونی در مواردی که فضاهای اصلی دو واحد در مقابل هم قرار میگیرند فاصله پنجره های دو واحد از یکدیگر حداقل باید ۶ متر باشد. (رعایت دیاگرام حداقل فاصله پنجره از بر قطعه اجباری است)
- در دیوارهایی که فاصله آنها از بر قطعه بین ۱/۵ تا ۳ متر بوده و مشرف به پلاک مجاور هستند نصب پنجره باید در ارتفاع ۱۶۰ سانتیمتر صورت گیرد چنانچه ارتفاع کف پنجره کمتر از این میزان باشد پنجره تا ارتفاع ۱۶۰ سانتیمتر باید به صورت غیربازشو بوده و شیشه آن مات باشد و یا توسط تمهیدات و جزئیات خاص معماری، دید مستقیم حذف گردد.
- تبصره: احداث داکت تهویه سرویسها بشرط رعایت موارد فوق بلامانع است. بدیهی است رعایت ضوابط احداث داکت ضروری خواهد بود.

۱۲- فضاها و تأسیسات روی بام

- احداث جان پناه در بامهای مسطح به میزان حداقل ۸۰ سانتیمتر اجباری است.
- در انتهای سقف شیبدار که به معابر عمومی یا بلوکهای مجاور مشرف باشد احداث آبرو الزامی است.
- کلیه بامهای مسطح و شیبدار باید راه دسترسی جداگانه داشته باشند.
- در بامهای مسطح نصب تأسیسات بفاصله حداقل ۳ متر از لبه بام مشرف به معبر عمومی و با تعبیه پوشش مناسب مانند شبکه فلزی یا مصالح بنایی برای جلوگیری از ایجاد منظر بد بلامانع است.
- نصب وسایل تأسیساتی غیر از دودکش و آنتن بر روی بامهای شیبدار ممنوع است. در مجتمع های مسکونی به منظور جلوگیری از اغتشاش بصری، تا حد امکان باید از تأسیسات مشترک مانند آنتن مرکزی استفاده شود.
- احداث هر گونه انبار و نگهداری وسایل روی بام و تراس ممنوع است.
- احداث خرپشته حداکثر به میزان مساحت پلکان دسترسی بام در بام بلامانع است. در ساختمانهایی که دارای آسانسور هستند مساحت اتاقک آسانسور به این میزان اضافه می شود. ارتفاع مفید خرپشته حداقل ۲۱۰ سانتیمتر و حداکثر ۲۴۰ سانتیمتر می باشد. توصیه می شود در بامهای مسطح، بام خرپشته به صورت شیبدار اجرا شود. در صورت رعایت ابعاد مذکور، خرپشته جزء تراکم محسوب نمی گردد.

۱۳- مقررات شهرسازی مربوط به نماسازی ساختمانها

- کلیه بناها می بایست نسبت به انجام نماسازی با مصالح مناسب به شرح زیر اقدام نمایند. در غیر اینصورت شهرداری موظف است از صدور مجوز پایان کار خودداری نماید.
- مصالح مناسب برای نماسازی عبارتند از:
- سیمان تخته ماله سفید
 - سیمان تگرگی سفید
 - سیمان تخته ماله همراه با مواد پاشیدنی
 - استفاده از سنگهای غیرصیقلی در آزاره بنا مجاز است.
 - کلیه وجوه قابل رویت ساختمان از معابر اطراف نما محسوب می شوند.
 - نصب هر گونه عایق کاری رطوبتی به صورت نما در ساختمان ممنوع است.
 - پوشش سقف به صورت سقف شیبدار با ورق آهنی رنگ شده، انواع قطعات سفالی یا مصالح پیش ساخته.
 - ارتفاع دیوارهای حیاط و محوطه ها از کف معبر حداکثر ۲۵۰ سانتیمتر تعیین می گردد. پیشنهاد می گردد تا ارتفاع یک متر از دیوار با مصالح بنایی و پوشش سیمان سفید و بالاتر از آن از نرده های مشبک و پوشش گیاهی استفاده شود.
 - استفاده از درها و پنجره های چوبی توصیه می گردد.
 - استفاده از پروفیل های آلومینیومی آنادایز با رنگ هماهنگ با مصالح نما در ساخت درها و پنجره ها مجاز است.
 - نصب کولر و کانال آن و سایر تأسیسات در نما و در معرض دید قرار گرفتن آنان از معابر عمومی ممنوع است.
 - نصب هر گونه هواکش و کولر گازی و موارد مشابه در ارتفاع کمتر از ۲۵۰ سانتیمتر از کف تمام شده معبر ممنوع است.
 - هر گونه پیش آمدگی در نمای ساختمان (کنسول) خارج از حد مالکیت قطعه ممنوع است.
 - طراحی نقشه های نما باید توسط مهندس صلاحیت دار انجام شود و نقشه های جزئیات نما که در آن نوع مصالح و فرمهای نما و نحوه پیش آمدگی ها و فرورفتگی ها و جنس پنجره ها و سایر مشخصات نشان داده شده باشد، در هنگام صدور پروانه ساختمانی به شهرداری ارائه گردد. شهرداری موظف است نسبت به بررسی نقشه ها اقدام نماید و از پذیرش نماهای ناهماهنگ و مصالح نامناسب با ویژگیهای اقلیمی و معماری بومی خودداری نماید. در طراحی نماها باید علاوه بر رعایت موارد فوق، سادگی، متناسب بودن تقسیمات نما، در نظر گرفتن نمای ساختمانهای مجاور، استفاده از فرمهای معماری بومی، طراحی نما متناسب با عملکرد ساختمان و... در نظر گرفته شود.

ضوابط احداث مجتمع های مسکونی به صورت بلوکهای مجزا *

در اراضی با مساحت بیش از ۱۰۰۰ مترمربع در مجاورت معابر با عرض ۱۶ متر و بالاتر در تمامی حوزه های تراکمی می توان مجتمع های مسکونی به صورت بلوکهای جداگانه احداث نمود. رعایت ضوابط و مقررات عمومی طرح در این گونه مجتمع ها الزامی می باشد. ضوابط احداث بنا به شرح زیر است:

- حداقل نصاب تفکیک: ۱۰۰۰ مترمربع
- ابعاد و تناسبات قطعات: حداقل عرض زمین ۲۰ متر
- تراکم ساختمانی: حداکثر تراکم ساختمانی برابر ۳۵۰ درصد
- حداکثر سطح اشغال: حداکثر سطح اشغال ۳۵ درصد مساحت زمین
- حداکثر ارتفاع ساختمان: ۱۰ طبقه مسکونی روی پیلوت یا زیرزمین

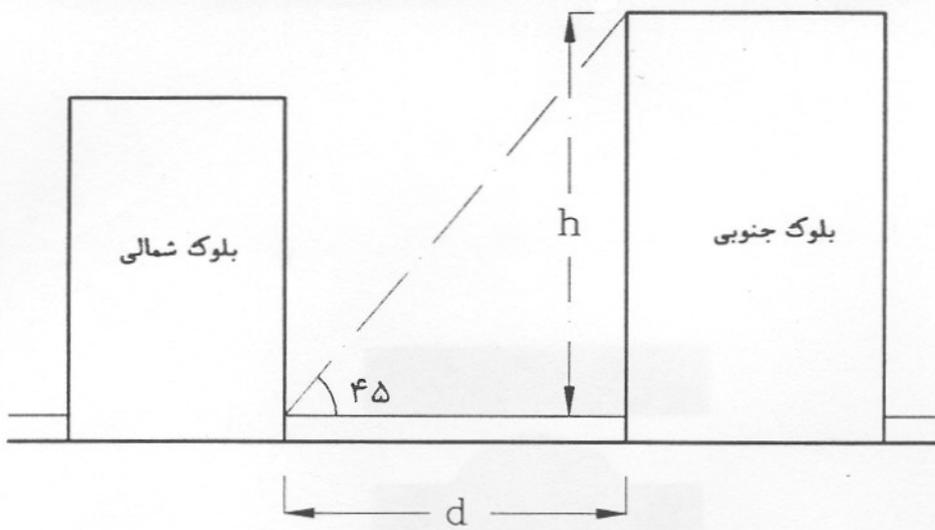
ضوابط عمومی

در احداث مجتمع های مسکونی که به صورت بلوکهای آپارتمانی ساخته می شوند، رعایت موارد زیر الزامی است:

- ۱- حداقل فاصله دو بلوک که در امتداد شمالی جنوبی یکدیگر قرار دارند حداقل به اندازه ارتفاع بلوک جنوبی است.
- ۲- احداث ساختمان در قطعات شمالی و جنوبی در محدوده شمال قطعه و در قطعات شرقی و غربی در محدوده غربی زمین با رعایت حداقل ۲ متر عقب نشینی از بر معبر (در قطعات جنوبی و شرقی) و ۳ متر عقب نشینی از پلاک پشت آن در ضلع مخالف (قطعات شمالی و غربی) امکان پذیر است.
- ۳- احداث ساختمان در ۳ متر شمال قطعات شمالی و غرب قطعات غربی و ۵ متر جنوب قطعات جنوبی و شرق قطعات شرقی ممنوع است.

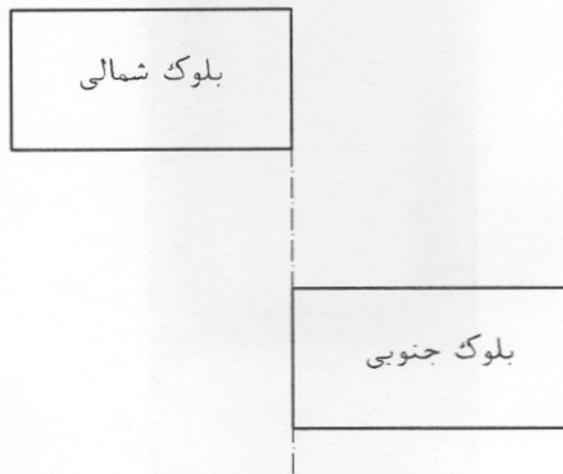
* با توجه به اینکه احداث ساختمانهای بلندمرتبه علاوه بر مسائل مربوط به کنترل جمعیت و تراکم در بافتهای شهری، مبتلا به مسائل محلی مانند ضوابط تعیین ارتفاع، تناسبات فضایی، نحوه تعیین حجم ساختمان، ضوابط سطح اشغال، مسائل ایستایی ساختمان، دسترسی ها و کنترل ترافیک، ضوابط معماری، ضوابط پارکینگ ها، ضوابط ویژه معلولان جسمی حرکتی و... می باشد، لازم است برای تعیین نقاط مناسب و نحوه بلندمرتبه سازی ضوابط ویژه ای تحت عنوان ضوابط و مقررات بلندمرتبه سازی در شهر قائمشهر و در چهارچوب طرح جداگانه تهیه گردد. که در آن کلیه مسائل فوق الذکر مورد بررسی و مطالعه قرار گرفته و بلندمرتبه سازی در شهر بشکلی علمی و فنی و با رعایت ضوابط و مقررات ساخت و ساز این و توسط مراکز واجد صلاحیت صورت گیرد. تا زمان تهیه طرح مذکور و در جهت روشن شدن کلیات مسئله در این بخش ضوابطی ارائه شده است که صرفاً پیکره و استخوانبندی کلی طرح را نشان میدهد و نیازمند پردازش و تکمیل می باشد. بنابراین این اتکا صرف به ضوابط ارائه شده در این بخش قطعاً پاسخگوی کامل نیازهای موجود در زمینه بلندمرتبه سازی در شهر قائمشهر نخواهد بود به ویژه که قائمشهر دارای شرایط ویژه ای از نظر بافت شهری، توریسم، اقلیم و پتانسیل های رشد می باشد که لازم می نماید در تهیه طرح مورد نظر بلندمرتبه سازی کلیه این ویژگیها مورد توجه و دقت نظر قرار گیرند

$$d \geq h$$

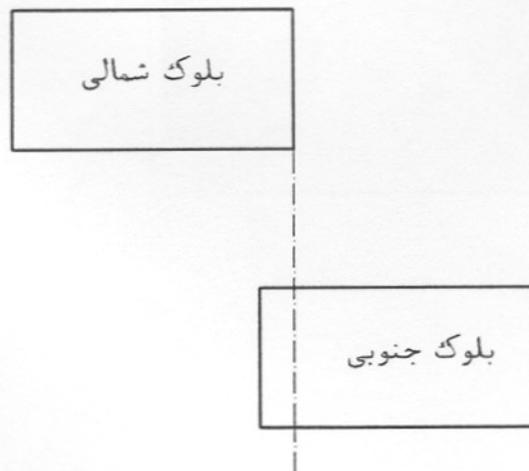


حداقل فاصله دو بلوک شمالی و جنوبی مقابل هم :

حداقل فاصله بین دو بلوک برابر ارتفاع بلوک جنوبی



چنانچه بلوک جنوبی مطابق شکل فوق از امتداد بلوک شمالی تجاوز نکرده باشد، دو بلوک مقابل یکدیگر محسوب نمی شوند .
در این حالت رعایت فاصله به اندازه ۱۰ متر الزامی است .



چنانچه بلوک جنوبی مطابق شکل فوق از امتداد بلوک شمالی تجاوز نماید ، دو بلوک مقابل هم محسوب می گردند.
در این صورت رعایت فاصله دو بلوک حداقل به اندازه ارتفاع بلوک جنوبی الزامی است .

- ۴- رعایت حقوق همسایگی در احداث بلوکهای ساختمانی ضروری است.
- ۵- احداث بلوکهای ساختمانی در مجاورت معابر با عرض بیش از ۱۶ متر با افزایش فاصله ساختمان از بر معبر مجاور به میزان هر دو طبقه ۱/۵ متر انجام می گیرد. به این ترتیب فاصله بلوک ۶ طبقه از بر گذر مجاور برابر ۳/۵ متر و بلوک ۸ طبقه برابر ۵ متر خواهد بود.
- ۶- تعریف ورودی مجموعه: حداقل یک ورودی اصلی و یک ورودی فرعی برای مجموعه باید در نظر گرفته شود. ورودی فرعی می تواند صرفاً برای مواقع خاص و به صورت اضطراری مورد استفاده قرار گیرد. ورودی مجموعه باید قابل کنترل بوده و در صورتیکه فاصله دورترین دسترسی پیاده به ورودی کمتر از ۲۵۰ متر باشد تنها از یک ورودی استفاده گردد. همچنین پیش بینی یک ورودی اضطراری به منظور استفاده از آن جهت رفت و آمد ساکنین، ماشین های امداد رسانی در مواقع اضطراری، هنگام بسته بودن ورودی اصلی ضروری است.
- ۷- حریم: در هنگام طراحی به منظور ایجاد امنیت و آسایش افراد ساکن در مجموعه و بافتهای مجاور، باید کل مجموعه دارای حریم باشد. این حریم می تواند توسط فضای سبز، نرده و یا مشابه آن تعریف گردد. جانمایی بلوکهای ساختمانی باید با فاصله لازم از این حریم صورت گیرد.
- ۸- شبکه های ارتباطی: در طراحی شبکه های ارتباطی باید شبکه های مختص سواره (اتومبیل) دوچرخه و پیاده کاملاً تعریف و تفکیک شده باشد و طراحی آن بشکلی انجام شود که نفوذ شبکه ارتباطی سواره در داخل بافت به حداقل برسد تا امنیت پیاده حفظ گردد. بهتر است شبکه های ارتباطی سواره عمدتاً از پیرامون عبور کنند و بخش های میانی سایت برای عبور عابران پیاده آزاد باشد. با توجه به اقلیم منطقه لازم است راهکارهای مناسب برای دفع آب باران و آبهای سطحی محوطه پیش بینی گردد.
- ۹- مدیریت مجموعه و فضاهای جمعی: فضاهای ویژه برای مدیریت مجموعه و یک سالن گردهمایی برای استفاده در مواقع برگزاری جلسات مربوط به مجتمع باید در نظر گرفته شود. علاوه بر فضاهای آموزشی مورد نیاز مانند کودکستان و دبستان و فضاهای تجاری خدماتی در مقیاس طرح که با توجه به ضوابط و مقررات طرح تفصیلی الزاماً باید تأمین گردند، در چنین مجموعه هایی باید فضایی به منظور فعالیتهای فوق برنامه کودکان و نوجوانان در نظر گرفته شود که در آن امکانات مختلف ورزشی فرهنگی و گذران اوقات فراغت برای این گروه سنی فراهم گردد. مکان استقرار این قبیل مراکز عمومی باید در مکانهای مناسب مانند مرکز محله پیش بینی گردد تا مزاحمتی برای ساکنان فراهم ننماید. حداقل این فضا برای مجتمع های اداری ۱۰۰ تا ۲۰۰ واحد مسکونی ۱۰۰ مترمربع می باشد و در صورت افزایش واحدهای مسکونی به ازای هر واحد اضافه ۰/۵ مترمربع به فضای فوق افزوده می گردد. موقعیت استقرار این فضا در مجموعه به گونه ای باشد که ضمن دسترسی مناسب برای ساکنین، مستقل بوده و در مواقع برگزاری مراسم مزاحمتی را برای بلوکهای همجوار ایجاد ننماید. این بنا می تواند همجوار با مکان مدیریت مجموعه باشد.
- ۱۰- طراحی این گونه مجتمع ها توسط مهندسان مشاور معمار و شهرساز دارای رتبه از سازمان مدیریت و برنامه ریزی کشور و براساس شرح خدمات تیپ ۳ سازمان مدیریت و برنامه ریزی کشور صورت می گیرد و شامل کلیه مراحل شرح خدمات خواهد بود و در بخش های معماری (ساختمانها و محوطه) سازه (ساختمانها) سیویل (محوطه) تأسیسات مکانیکی و تأسیسات

الکتریکی (ساختمانها و محوطه) دفع آبهای سطحی (محوطه) و طرح هندسی و مشخصات راهها خواهد بود که در دو مرحله تهیه می شود: مرحله اول (فاز ۱) مطالعات مقدماتی و شناسایی و تهیه طرح اولیه و مرحله دوم (فاز ۲) شامل تهیه طرح اجرایی است که کلیه محاسبات و جزئیات اجرایی طرح را شامل می شود. در مرحله سوم که انجام مناقصه و نظارت می باشد یک واحد خدمات مشاوره که ترجیحاً واحد خدمات مشاوره تهیه کننده طرح است باید بر حسن اجرای طرح نظارت نماید.

۱۱- در طراحی محوطه باید فضاهای سبز (حداقل ۳۰٪ مساحت کل محوطه) مکانهای بازی بچه ها، مکانهای استراحت و گذران اوقات فراغت بزرگسالان، مراکز خرید، و... پیش بینی گردد. ایجاد حداقل یک فضا برای بازی بچه ها با وسعت مناسب (حداقل ۲ مترمربع به ازای هر واحد مسکونی) ضروری است. موقعیت استقرار این فضا باید به گونه ای باشد که از ایمنی کافی برخوردار بوده و نیز امکان نظارت والدین بر روی آنها وجود داشته باشد.

۱۲- تأمین پارکینگ به ازای هر واحد مسکونی یک واحد پارکینگ ضروری است. حداکثر ۳۰٪ پارکینگ ها می تواند در فضای باز تأمین گردد که بهتر است به صورت مجتمع و در مکانهای مناسب که دسترسی به بلوکهای مسکونی داشته باشد طراحی شود. برای مراکز عمومی مانند مدارس، مراکز خدمات محله، سالن اجتماعات و... پارکینگ های جداگانه مورد نیاز می باشد. با توجه به اقلیم و شرایط آب و هوایی هر منطقه می توان پارکینگها را به صورت مسقف و با استفاده از مصالح بومی بشکل مناسب طراحی نمود.

۱۳- طراحی و نصب آسانسور در ساختمانهای بیش از چهار طبقه الزامی است در ساختمانهای بیش از ۷ طبقه احداث آسانسور دوم برای حمل بار الزامی است. و با توجه به اینکه بلوکهای مسکونی دارای آسانسور خواهند بود، دسترسی چند واحد مسکونی از یک پله امکان پذیر است مشروط بر آنکه فضای دسترسی به واحدهای مسکونی جدا از پله ها با ایعاد مناسب در نظر گرفته شود. توصیه می شود دسترسی بیش از ۲ واحد مسکونی از طریق یک پاگرد تأمین نگردد.

۱۴- احداث پله فرار برای بلوکهای مسکونی بیش از ۵ طبقه و یا با ارتفاع ۲۰ متر و بالاتر ضروری است و جزء تراکم محسوب نمی شود. پله فرار باید مطابق ضوابط و مقررات ملی ساختمان اجرا شود.

۱۵- پیش بینی یک واحد انباری به ازای هر واحد مسکونی در مشاعات ساختمان اجباری است و مساحت آن حداقل ۲ مترمربع مورد نیاز خواهد بود.

۱۶- به منظور صرفه جویی در مصرف انرژی در ساختمان لازم است تمهیدات لازم برای حداقل تبادل حرارتی و برودتی در ساختمان انجام گیرد. استفاده از دیوارهای دوجداره در بدنه های خارجی یا استفاده از ورقهای عایق در دیوارها، کف ها و سقف ها و نیز شیشه های دوجداره الزامی است. همچنین استفاده از عایق های صوتی در واحدهای مجاور باید در نظر گرفته شود.

۱۷- فرمهای ساختمانی: با توجه به تاثیر نیروی باد و همچنین رفتار مناسب سازه در برابر زلزله، طرح فرم ساختمان در قالب فرمهای متقارن (در پلان) و هرمی شکل (در ارتفاع) مطلوب می باشد و ترجیحاً باید از فرمهای نامتقارن پرهیز نمود.

- ۱۸- ۵٪ از واحدهای مسکونی باید برای معلولان در نظر گرفته شود و نقشه آن به صورت جداگانه تهیه گردد.
- ۱۹- ۵٪ از پارکینگ های تأمین شده برای استفاده معلولان به ابعاد ۵×۳/۵ متر در نظر گرفته شود.
- ۲۰- سطوح شیبدار باید حداقل ۱۴۰ سانتیمتر عرض داشته و در هر ۹ متر طول یک پاگرد به طول ۱۵۰ سانتیمتر در نظر گرفته شود.
- ۲۱- به منظور جلوگیری از تخریب مکرر محوطه جهت دسترسی به تأسیسات زیربنایی، پیش بینی و طراحی کانال مشترک تأسیساتی جهت عبور لوله های آب، کانال برق، تلفن، فاضلاب، گاز و سایر تأسیسات با هماهنگی ارگانهای ذیربط محل پروژه الزامیست.
- ۲۲- پیش بینی کفش کن در فضای داخل ورودی کلیه واحدها الزامی است.
- ۲۳- هر گونه کتیبه (شیشه خور) در درهای ورودی واحدها ممنوع است و ضروری است در نقشه های اجرایی مصالح مستحکم و با دوام برای ورودی واحدها در نظر گرفته شود.
- ۲۴- مشخص نمودن موقعیت داکت ها و رایزرهای عبور انواع لوله ها و کابل های مرتبط با تأسیسات مکانیکی و برقی در نقشه های مرحله اول (فاز یک) معماری الزامی است.
- ۲۵- به منظور پیشگیری از تبادل صدا میان واحدهای همجوار از تمهیداتی نظیر استفاده از عایق صوتی در دیوار میان واحدها و یا جانمایی فضاهایی نظیر سرویس ها، کمد، انباری و... در حفاصل میان واحدها استفاده شود. بدین منظور رعایت مبحث هجدهم مقررات ملی ساختمان (عایق بندی و تنظیم صدا) الزامی است.
- ۲۶- علاوه بر فضاهای ذکر شده که پیش بینی آنها در مجتمع های مسکونی ضروری است، فضاهای زیر به تناسب عملکرد ساختمانهای بلند باید پیش بینی شوند: انباری برای واحدها، فضاهای سرایداری و نگهبان، اتاق تجهیزات مکانیکی، اتاقهای کنترل، محل جمع آوری و نگهداری موقت زباله، فضاهای ورزشی تفریحی برای تمام رده های سنی.
- ۲۷- برای هر ۵۰ واحد مسکونی یک آسانسور لازم است و فاصله آن از در ورودی واحدهای مسکونی حداکثر ۴۵ متر می باشد. تا ارتفاع ۸ طبقه یک آسانسور کافی است ولی در ارتفاعات بالاتر استفاده از دو آسانسور اجباری می باشد.
- ۲۸- احداث بنا برای سرایداری به صورت مشاع و غیرقابل تفکیک به مساحت حداکثر ۴۰ مترمربع و بدون احتساب در تراکم ساختمانی مجاز می باشد.
- ۲۹- نصب صندوق پستی اختصاصی برای هر واحد مسکونی در مجاورت ورودی ضروری است.
- ۳۰- پیش بینی وسایل اطفاء حریق (شیر آتش نشانی و کپسول) در تمام طبقات ساختمان الزامی است.
- ۳۱- پله فرار بهتر است در فضای آزاد باشد و عرض آن حداقل ۱۱۰ سانتیمتر و عرض پاگرد حداقل ۱۲۰ سانتیمتر پیش بینی شود. در خروجی پله فرار باید به سمت بیرون باز شود و عرض آن دو برابر یک لنگه در باشد (یا دو لنگه که براحتی قابل باز شدن باشد) تا در مواقع اضطراری افراد بتوانند به سرعت از ساختمان خارج شوند.

- ۳۲- انجام آزمایش مکانیک خاک توسط مهندسان مشاور دارای رتبه بندی از سازمان مدیریت و برنامه ریزی کشور برای تمام ساختمانهای بلندمرتبه الزامی است. تعداد و محل و عمق گمانه ها به پیشنهاد مهندسان مشاور و تأیید کارفرما تعیین می گردد.
- ۳۳- از آنجایی که مشکل اصلی در اجرای عملیات ساختمانی در کشور ناشی از طراحی نبوده و به بیان دیگر نقصی در دانش فنی و محاسبه مهندسان کشور (به طور عام) نمی باشد، بکارگیری مجریان (پیمانکاران، سازندگان، تکنسین ها، مهندسان و از همه مهمتر کارگران) کارآزموده و متبحر و متخصص ضرورت دارد. به این ترتیب کارگران (به ویژه کارگران شاغل در قسمتهای سازه مانند آرماتوربندها، جوشکارها و بتن سازها) باید دارای گواهی صلاحیت و مهارت از مؤسسات ذیصلاح باشند.
- ۳۴- انجام آزمایش های بتن و جوش ضرورت دارد.
- ۳۵- عرض هر بلوک ساختمانی نباید از ۴۰ متر بیشتر باشد.
- ۳۶- رعایت ضوابط و مقررات استفاده از تأسیسات و تجهیزات شهری الزامی است.
- ۳۷- احداث بناهای بلندمرتبه در محله هایی که از نظر تأمین خدمات و کاربریهای عمومی دارای نارسایی هستند و تراکم جمعیت بالایی دارند، ممنوع است.
- ۳۸- ملاک عمل کلیه محاسبات و ضوابط مساحت و شکل زمین، پس از رعایت بره های اصلاحی آن است.
- ۳۹- طرح معماری باید با توجه به ویژگیهای اقلیمی، فرهنگی، تاریخی تهیه شود و در انتخاب مصالح و شکل نما و حجم ساختمان دقت ویژه مبذول گردد. با توجه به اقلیم منطقه و جهت باد غالب و بارندگی های شدید، در طراحی ابنیه و جزئیات ساختمانی و نیز جانمایی ساختمانها در سایت دقت کافی مبذول گردد. طرح معماری باید به تأیید کمیته فنی و نیز کمیسیون ماده پنج استان برسد.

در خاتمه مجدداً یادآوری می‌گردد که ضوابط فوق صرفاً به کلیات موضوع پرداخته و از نظر این مهندسین مشاور نمی‌تواند بعنوان “ضوابط و مقررات احداث ساختمانهای بلندمرتبه” تلقی گردد و نیازمند تکمیل و روشن نمودن کلیه جزئیات و موارد مسئله می‌باشد (که این گزارش فاقد ظرفیت لازم برای آن است) و گام نخست برای تدوین ضوابط و مقررات مورد نظر است و در برگیرنده حداقل مواردی است که رعایت آنها ضروری می‌باشد.

– ضوابط و مقررات احداث بنا در شهرک یثرب

شهرک یثرب در جنوب غربی شهر و خارج از محدوده قانونی به صورت توسعه منفصل شکل گرفته است. اراضی شهرک به قطعات حدود ۱۶۰ مترمربع تفکیک شده و کاربری عمده بافت مسکونی است. بیشتر واحدها یک طبقه هستند. ضوابط نوسازی در این شهرک بشکل زیر است:

- حداکثر سطح اشغال ۵۰٪
 - حداکثر تراکم ساختمانی ۱۰۰٪
 - حداکثر طبقات ۲ طبقه
- رعایت سایر ضوابط عمومی طرح تفصیلی در این شهرک الزامی است.
- تفکیک اراضی و تغییر کاربری و افزایش تراکم در شهرک یثرب ممنوع می باشد.

– ضوابط و مقررات احداث بنا در مجتمع مسکونی موسوم به فرهنگ شهر

مجتمع مسکونی فرهنگ شهر در شمال غربی شهر و در مجاورت محور بابل حدفاصل پل تالار و سه راه الغدیر قرار گرفته است. اراضی این شهرک به قطعات حدود ۳۰۰ مترمربع تقسیم شده و بیشتر واحدهای یک طبقه اند. ضوابط نوسازی در این شهرک به شرح زیر است:

- حداکثر سطح اشغال ۵۰٪
 - حداکثر تراکم ساختمانی ۱۰۰٪
 - حداکثر طبقات ۲ طبقه
- رعایت سایر ضوابط عمومی طرح تفصیلی در این شهرک الزامی است.
- تفکیک اراضی و تغییر کاربری و افزایش تراکم در مجتمع مذکور ممنوع می باشد

– ضوابط و مقررات احداث بنا در مجتمع مسکونی کارکنان دادگستری

مجتمع مسکونی کارکنان دادگستری واقع در شمال خیابان بابل تقاطع سه راه جزیره قرار گرفته است. ضوابط احداث بنا در این مجتمع به شرح زیر است:

- حداکثر سطح اشغال ۵۵٪
 - حداکثر تراکم ساختمانی ۱۱۰٪
 - حداکثر تعداد طبقات ۲ طبقه
- رعایت سایر ضوابط عمومی طرح تفصیلی الزامی است.
- تغییر کاربری و افزایش تراکم در مجتمع مذکور ممنوع است.

جدول ضوابط احداث بناي مسكوني در داخل محدوده قانوني قائمشهر*

هسته مرکزی تاریخی شهر	حوزه ۴ (بافت پر)	حوزه ۳ (منطقه باغها)	حوزه ۲ (جنوب خط آهن)	حوزه ۱ (بافت نیمه پر)	شرح	عنوان
تابع ضوابط و مقررات طرح ویژه هسته مرکزی	۲۰۰	۲۵۰	۱۵۰	۲۰۰		حداقل نصاب تفکیک**
	۸۰	۸۰	۸۰	۸۰	تراکم پایه	حداکثر تراکم ساختمانی مجاز
	۲۲۵	۱۶۰	۲۸۰	۲۸۰	حداکثر تراکم مجاز	
	۲ طبقه	۲ طبقه	۲ طبقه	۲ طبقه	۶ و ۸ متری	حداکثر تعداد طبقات ساختمان در ارتباط با عرض گذر دسترسی
	۳ طبقه	۲ طبقه	۳ طبقه	۳ طبقه	۱۰ و ۱۲ متری	
	۴ طبقه	۳ طبقه	۴ طبقه	۴ طبقه	۱۴ و ۱۶ متری	
	۴ طبقه	۳ طبقه	۵ طبقه	۵ طبقه	۱۸ و ۲۰ متری	
	۵ طبقه	۴ طبقه	۶ طبقه	۶ طبقه	۲۴ و ۲۸ متری	
	۵ طبقه	۴ طبقه	۷ طبقه	۷ طبقه	۳۰ متر و بالاتر	
	٪۶۰	٪۴۵	٪۶۰	٪۶۰	تا ۲ طبقه	
	٪۵۵	٪۴۵	٪۵۵	٪۵۵	تا ۳ طبقه	حداکثر سطح اشغال مجاز ساختمان در ارتباط با تعداد طبقات
	٪۵۰	٪۴۰	٪۵۰	٪۵۰	تا ۴ طبقه	
	٪۴۵	-	٪۴۵	٪۴۵	تا ۵ طبقه	
	-	-	٪۴۵	٪۴۵	تا ۶ طبقه	
-	-	٪۴۰	٪۴۰	تا ۷ طبقه		

توضیح:

- ۱- در کلیه کاربری ها (از جمله کاربری مسکونی و تجاری)، راه پله و آسانسور جزء سطح اشغال ساختمان محسوب می گردد.
- ۲- تراکم پایه در کاربری مسکونی ۸۰ درصد و در کاربری تجاری و تجاری مختلط ۷۰ درصد تعیین می گردد.
- ۳- استفاده از حداکثر طبقات در بر معابر با عرض ۳۰ متر و بالاتر تنها در صورت دارا بودن حداقل مساحت قطعه ۳۰۰ مترمربع و تأمین پارکینگ مورد نیاز امکان پذیر خواهد بود.
- ۴- رعایت تناسب عرض گذر با تعداد طبقات بنا الزامی است.
- ۵- احداث بنا در مجتمع های مسکونی فرهنگ شهر، شهرک یثرب و کارکنان دادگستری تابع ضوابط خاص مندرج در صفحه ۷۴ می باشد.

* با توجه به اینکه برای هسته مرکزی قائمشهر طرح جداگانه ای تهیه شده است و ضوابط مقررات احداث بنا در هسته مرکزی به طور جداگانه ای تهیه گردیده است، ضوابط و مقررات ارائه شده در این گزارش مشمول ساخت و سازهای داخل هسته مرکزی نمی گردد و احداث بنا در محدوده داخل هسته مرکزی تابع ضوابط و مقررات طراحی شهری هسته مرکزی قائم شهر خواهد بود.

** حد نصابهای تعیین شده برای تفکیک های جدید الزامی است. قطعات تفکیک شده در کلیه حوزه های داخل محدوده قانونی شهر که قبل از تصویب و ابلاغ طرح تفصیلی تجدیدنظر دارای سند رسمی بوده اند. به شرط دارا بودن حداقل ۱۵۰ مترمربع مساحت، می توانند طبق ضوابط و مقررات طرح جدید اقدام به احداث بنا نمایند.

ضوابط و مقررات عمومی در کاربری مسکونی

۱- صاحبان زمینهایی که در طرح تفصیلی قبلی دارای کاربری غیرمسکونی (آموزشی، ورزشی، سبز، درمانی و به طور کلی کاربریهای خدماتی و عمومی) بوده اند و در طرح جدید (بازنگری) با رنگ مسکونی نشان داده شده اند باید برای تثبیت کاربری زمین خود (از خدماتی به مسکونی) ضمن کسب نظر موافق شهرداری نسبت به پرداخت حقوق قانونی شهرداری برای تأمین اراضی مورد نیاز به منظور تخصیص به فضاها خدماتی، اقدام نمایند. صرف داشتن علامت کاربری مسکونی در این گونه اراضی هیچ گونه حقی برای صاحب زمین ایجاد نخواهد نمود. چنانچه در این اراضی ساخت و ساز غیرمجاز صورت گرفته باشد لازم است ابتدا موضوع در مراجع مربوطه مطرح شده و مراحل قانونی خود را طی نماید و پس از آن اقدام به تثبیت کاربری زمین گردد.

کاربری های پیشنهادی طرح تفصیلی قبلی که بدون مجوز قانونی به کاربری مسکونی یا دیگر کاربری های انتفاعی تبدیل شده اند و در طرح تفصیلی جدید با علامت مسکونی و خط چین مشکی یا خط قرمز در دور آن مشخص گردیده اند صرفاً به شرط بررسی موضوع در کمیسیون ماده صد و پرداخت کلیه حقوق قانونی و توافق با شهرداری و شورای شهر می توانند به عنوان کاربری جدید تثبیت شده و پروانه ساختمانی دریافت نمایند.

۲- قطعات قبلی با مساحت کمتر از ۱۵۰ مترمربع که دارای سند مالکیت باشند میتوانند به شرح زیر تقاضای احداث بنا نمایند:

۱-۲- قطعات با مساحت ۷۵ تا ۱۰۰ مترمربع یک واحد مسکونی در یک طبقه روی پیلوت یا روی زمین با حداکثر سطح اشغال ۵۰٪

۲-۲- قطعات با مساحت ۱۰۰ تا ۱۵۰ مترمربع دو واحد مسکونی در دو طبقه روی پیلوت یا روی زمین با حداکثر سطح اشغال ۵۰٪

۳- قطعات تفکیک شده قبلی دارای سند مالکیت که مساحت آنها بیش از ۱۵۰ تا ۲۰۰ مترمربع باشد می توانند در سه طبقه روی زمین یا پیلوت با حداکثر سطح اشغال ۵۵٪ احداث بنا نمایند.

۴- قطعاتی که در مجاورت خیابانهای منطبق بر مرز حوزه های تراکمی قرار دارند میتوانند با ضوابط حوزه ای که تراکم بیشتری دارد احداث بنا نمایند.

۵- حداقل مساحت کل (با راه پله) هر واحد مسکونی ۷۵ مترمربع تعیین می گردد. تبصره: در صورتیکه در طراحی معماری کلیه ضوابط اعم از تأمین پارکینگ، سطح اشغال، طبقات، نورگیری، تهویه، ارتباطات فضایی و سایر ضوابط و مقررات طرح تفصیلی رعایت گردد مساحت واحد مسکونی با نظر شهرداری می تواند تا حداکثر ۵٪ کمتر از میزان فوق باشد.

۶- طبقه همکف ساختمانهایی که بشکل پیلوت اجرا می گردد، چنانچه دارای ارتفاع مفید کمتر از ۲۴۰ سانتیمتر بوده و بعنوان پارکینگ، انباری، موتورخانه و فضای بازی کودکان مورد استفاده قرار گیرد جزء طبقات و تراکم مجاز محسوب نمی گردد.

۷- احداث پله فرار برای ساختمانهایی بیش از ۵ طبقه و یا ارتفاع بیش از ۲۰ متر الزامی است. و جزء سطح اشغال محسوب نمی گردد.

- ۸- چنانچه در یک ملک احداث بنا به میزان کمتر از سطح اشغال مجاز صورت گیرد، به ازای هر ۲۵ مترمربع سطح اشغال کمتر معادل یک واحد پارکینگ محسوب میگردد.
- ۹- تأمین پارکینگ در هر شرایط بازای هر واحد مسکونی یک واحد پارکینگ الزامی است. در صورت عدم امکان تأمین پارکینگ باید به همان نسبت از تعداد واحدها و طبقات کاسته شود.
- ۱۰- نصب آسانسور برای ساختمانهای بیش از چهار طبقه اجباری است. صدور پایان کار توسط شهرداری برای اینگونه ساختمانها منوط به نصب و راه اندازی آسانسور می باشد.
- ۱۱- در صورت تعبیه آسانسور در ساختمانهای کمتر از ۵ طبقه، مساحت آسانسور تا حداکثر ۵ مترمربع جزء سطح اشغال و تراکم مجاز محسوب نخواهد شد.
- ۱۲- بهنگام صدور پروانه ساختمانی برای ساختمانهایی که با پیش بینی پیلوت احداث می گردند آنچه که در پلان طبقه اول دیده می شود و سایه آن بر روی زمین می افتد بعنوان سطح اشغال محاسبه می گردد.
- ۱۳- در جوار میادین احداث بنا حداکثر تا ارتفاعی معادل شعاع دایره میدان مجاز است و احداث بنا باید از لبه میدان صورت گیرد. در هر صورت تعداد طبقات نباید از ۶ طبقه تجاوز نماید.
- ۱۴- احداث تراس در واحدهای مسکونی (حداقل یک تراس برای هر واحد مسکونی) الزامی است. حداقل عرض تراس ۱ متر است. احداث انباری برای واحد مسکونی الزامی است و حداقل اندازه مفید آن ۲ مترمربع می باشد. حداقل ابعاد موتورخانه مرکزی با توجه به نوع سیستم حرارتی و برودتی تعیین می گردد و مساحت آن مطابق مبحث نوزدهم مقررات ملی ساختمان ایران تعیین می گردد. ولی در هر صورت سهولت دسترسی و تعمیر دستگاهها باید مدنظر قرار گیرد. در کلیه ساختمانها لازم است نقشه های تأسیسات مکانیکی و الکتریکی به همراه سایر نقشه ها به شهرداری ارائه شود.
- ۱۵- کلیه مجتمعهای مسکونی با بیش از ۱۰۰۰ مترمربع سطح و بیش از ۲۰ واحد مسکونی باید ارتباطهای عمودی و افقی و فضاهای عمومی قابل استفاده برای معلولان جسمی - حرکتی داشته باشند.
- ۱۶- طرح معماری ساختمانهای با زیربنای کل بیش از ۱۰۰۰ مترمربع مساحت یا بیش از ۲۰ واحد مسکونی باید به تأیید کمیته فنی کمیسیون ماده پنج استان برسد.
- ۱۷- با توجه به اینکه برای بخشی از هسته مرکزی و تاریخی شهر طرح جداگانه ای تهیه شده است و در آن ضوابط و مقررات ویژه ارائه گردیده است در این محدوده ضوابط و مقررات طرح مذکور از اولویت برخوردار می باشد. برای بخش باقیمانده محدوده هسته مرکزی و تاریخی شهر که طرح آن تاکنون تهیه نشده است از نظر ضوابط ساخت و ساز تابع طرح ویژه هسته مرکزی بوده ولی از نظر کاربریهای پیشنهادی از طرح تفصیلی تجدید نظر متابعت می نماید. موقعیت این بخش در نقشه محدوده ها مشخص گردیده است.
- توضیح: اعضاء کمیته فنی یاد شده در بندهای فوق متشکل از نمایندگان مسکن و شهرسازی، مهندسان مشاور، دفتر فنی استانداری، شورای شهر و شهرداری و سازمان نظام مهندسی استان خواهد بود.
- دبیری جلسات کمیته فنی فوق با مسکن و شهرسازی می باشد و جلسات در محل شهرداری قائم شهر تشکیل خواهد شد.

در تهیه نقشه های معماری و ارائه آن به شهرداری برای بررسی، علاوه بر رعایت ضوابط و مقررات طرح تفصیلی موارد زیر باید الزاماً رعایت گردد:

- ۱- ارائه پلان موقعیت به مقیاس مناسب با نشان دادن نحوه استقرار بنا در سایت، میزان اصلاحی زمین، دسترسی های مجاور زمین و با اندازه گذاری کامل و نشان دادن کدهای ارتفاعی.
- ۲- ارائه پلان کلیه طبقات ساختمان با نشان دادن محل ستونها (محوربندی)، اندازه گذاری کامل، معرفی کلیه فضاها، نشان دادن محل آبروهای آب باران، نشان دادن بازشوهای کانالها، نورگیرها و نشان دادن کدهای ارتفاعی کف های تمام شده، نحوه مبلمان به ویژه در سرویسهای بهداشتی و آشپزخانه ها.
- ۳- ارائه پلان پارکینگ با نشان دادن محل ستونها (محوربندی) اندازه گذاری کامل، نحوه استقرار اتومبیلها، نحوه دسترسی و ورود و خروج اتومبیلها و نشان دادن کدهای ارتفاعی کف های تمام شده.
- ۴- ارائه پلان بام با نشان دادن نحوه شیب بندی، آبروهای آب باران، مشخصات شیب ها، جنس مصالح بام، شیب سقف و کلیه بازشوهای سقف.
- ۵- ارائه کلیه نماهای ساختمان با نشان دادن کدهای ارتفاعی، جنس مصالح نما، باز شوها، دست اندازها.
- ۶- ارائه برش به تعداد کافی که از روی رامپ و پله عبور کند و دارای کدهای ارتفاعی باشد.
- ۷- ارائه جدول سطوح مجاز هر کاربری در هر طبقه و کل ساختمان و نیز ارائه سطوح اختصاص داده شده به هر کاربری در هر طبقه و کل ساختمان.
- ۸- کلیه نقشه ها باید دارای تایتل و جدول راهنما بوده و نام طراح، مجری و مالک در آن قید شده باشد. کلیه نقشه ها باید دارای مقیاس خطی و عددی باشند.

تجاری

عملکرد کاربری تجاری در دو مقیاس خرد و کلان تقیسم بندی شده است:
اول تجاری مقیاس خرد شامل واحدهای مغازه ای است که در محدوده محله فعالیت می نماید و دوم تجاری مقیاس کلان که در محدوده منطقه و شهر و فراشهر فعالیت می نماید و ضوابط و مقررات برای هر یک از دو مقیاس خرد و کلان به طور جداگانه ارائه شده است.

ب-۱- موارد استفاده از زمین

ب-۱-۱- استفاده های مجاز

- احداث واحدهای تجاری در مقیاس خرد و شعاع عملکرد محله ای، (به صورت منفرد) و در مقیاس کلان و با شعاع عملکرد منطقه ای و شهری (به صورت مجتمع تجاری).
 - احداث واحدهای خرده فروشی و عمده فروشی
 - احداث واحدهای تجاری مایحتاج روزانه به صورت بازار روز و بازار موقت
 - احداث شعب فرعی، اصلی و سرپرستی بانکها
 - احداث واحدهای اداری شامل دفاتر بخش خصوصی و دولتی به طور مختلط در طبقات بالای واحدهای تجاری در کاربریهای تجاری در مقیاس کلان (منطقه و شهر)
 - احداث واحدهای پذیرایی، هتل و مهمانخانه، قهوه خانه، رستوران و مراکز فروش و عرضه غذا بهمراه یا در سایر طبقات واحدهای تجاری در کاربریهای تجاری در مقیاس کلان (منطقه و شهر)
 - احداث واحدهای فرهنگی مانند سینما، کتابخانه، موزه، نمایشگاه آثار هنری و
 - احداث پارکینگ عمومی
 - احداث واحدهای آموزش خصوصی مانند آموزشگاهها، کلاسهای تدریس خصوصی
 - احداث واحدهای درمانی شامل مطب پزشکان، درمانگاه، آزمایشگاه، رادیولوژی، تزریقات.
 - احداث فضای سبز، فضای سبز عمومی و محلهای بازی کودکان
 - احداث واحدهای تولیدی کوچک و غیرمزاحم شهری مانند نانوائی، شیرینی پزی، کارگاههای کوچک صنایع دستی، ریسندگی و بافندگی، کارگاههای قالی، گلیم بافی و مشاغل مشابه.
 - تولید کفش در واحدهای کوچک، کفاشی، دوخت و تولید لباس، دوخت اشیاء لباسهای چرمی.
 - صنایع کوزه گری و ظروف سفالی، ساخت ابزار و لوازم کوچک آهنی، تهیه لوازم روستایی ساعت سازی و تعمیرات ساعت، طلا و جواهر سازی و تعمیر آن.
 - کارگاههای کوچک تعمیر لوازم خانگی تعمیر و نگهداری سیستم های گرمایش و سرمایش منازل، تعمیر وسایل الکتریکی و نظایر
 - تأسیسات و تجهیزات شهری
- تبصره: صدور مجوز برای مشاغل و فعالیتهایی که احتمال ایجاد آلودگی و مشکلات زیست محیطی را بهمراه دارند مستلزم ارائه گواهی از اداره محیط زیست است.

ب-۱-۲: استفاده های ممنوع

- احداث هر گونه فعالیتی غیر از موارد بند فوق در کاربری تجاری ممنوع است.
- احداث واحدهای تولیدی که موجب هر نوع آلودگی محیط به تشخیص اداره محیط زیست گردد ممنوع است.
- احداث کلیه تعمیرگاههای بزرگ و کوچک اتومبیل و حمل و نقل و انبارداری

ب-۱-۳- ضوابط و مقررات

ضوابط و مقررات منطقه تجاری در دو سطح تدوین گردیده است:

- الف- تجاری خرد، شامل واحدهای مغازه ای که در مقیاس محله عمل می کند.*
- ب - تجاری کلان، شامل واحدهای تجاری مجتمع ها، پاساژها، راسته بازارها و ... که در مقیاس ناحیه، منطقه و شهر عمل می کند.

۱- اندازه قطعات واحدهای تجاری

- احداث واحدهای تجاری خرد در قطعات مجاور خیابانهای ۱۲ تا ۱۶ متر با کسب نظر موافق شهرداری و تأمین پارکینگ مورد نیاز معادل حداکثر ۱۰ درصد مساحت قطعه و حداکثر یک واحد تجاری و با رعایت سایر ضوابط کاربری تجاری، مجاز می باشد. حداقل مساحت واحد تجاری خرد ۱۷/۵ متر و حداقل عرض واحد تجاری ۳/۵ متر می باشد. بررسی و صدور پروانه اینگونه واحدها در محدوده اختیار شهرداری می باشد.

تبصره: در مجتمع های تجاری حداکثر ۱۰ درصد واحدهای تجاری می توانند دارای ابعاد کمتر از میزان ذکر شده باشند ولی در هر صورت مساحت آنها نباید از ۱۰ مترمربع کمتر باشد.

- احداث واحدهای تجاری خرد در قطعات مجاور خیابانهای با عرض ۱۶ متر و بالاتر با رعایت کلیه موارد فوق به میزان حداکثر ۱۵ درصد مساحت قطعه (حداکثر تا ۵ واحد تجاری) مجاز می باشد.

تبصره: در مورد احداث واحدهای تجاری خرد از ۳ تا ۵ واحد (در مجاورت خیابانهای با عرض بیش از ۱۶ متر) با دارا بودن کلیه شرایط بند فوق لازم است طرح معماری به تأیید کمیته فنی برسد.

- احداث مجتمع ها و مجموعه های تجاری بزرگ (واحدهای تجاری بیش از ۵ واحد) در مجاورت خیابانهای با عرض بیش از ۱۶ متر بشرط کسب نظر موافق شهرداری و تأمین پارکینگ مورد نیاز و رعایت سایر ضوابط کاربری تجاری کلان و تأیید کمیسیون ماده پنج امکان پذیر خواهد بود. حداقل مساحت زمین مجتمع های تجاری ۳۰۰ مترمربع می باشد.

* به منظور کنترل میزان سطوح اختصاص یافته به کاربری تجاری، سقف میزان حداکثر زیربنای تجاری به تفکیک هر ناحیه ارائه می گردد. شهرداری باید با توجه به میزان سطح کاربری تجاریهای موجود و در صورت کمبود کاربری تجاری در ناحیه نسبت به صدور پروانه واحدهای تجاری جدید در طول دوره طرح اقدام نماید. با توجه به تراکم بیش از حد کاربریهای تجاری- خدماتی در بافت مرکزی شهر احداث مجتمع های تجاری در محدوده مرکزی شهر (مطابق نقشه محدوده هسته مرکزی) توصیه نمی گردد.

احداث اینگونه مجتمع‌ها در مجاورت بزرگراهها و تندرگاههای شهری مجاز نمی باشد و صرفاً در مجاورت معابر شهری و ناحیه ای امکان پذیر است.

- حداکثر عمق و عملکرد واحدهای تجاری در مجاورت مراکز و محورهای تجاری برابر ۲۵ متر تعیین می گردد.

تبصره ۱: چنانچه عمق قطعه بیش از ۲۵ متر باشد می توان با نظر کمیته فنی مقدار فوق را به تناسب ابعاد و شکل زمین افزایش داد.

تبصره ۲: پلاکهای مجاور خیابانهایی که در تعریض قرار دارند، بشرط عقب نشینی رایگان می توانند مجوز تجاری دریافت نمایند مشروط بر آنکه سایر شرایط احداث این کاربری را داشته باشند.

۲- سطح اشغال

- حداکثر سطح اشغال بناهای تجاری به صورت پاساژ یا مجتمع تجاری و راسته بازار ۷۰٪ مساحت زمین و در سایر کاربریهای مجاز مطابق ضوابط همان کاربری تعیین می گردد.

- حداکثر سطح اشغال واحدهای تجاری خرد غیرقابل تفکیک از قطعات مسکونی ۱۰٪ مساحت قطعه زمین و در محدوده سطح اشغال مجاز ساختمان می باشد.

- در مجتمع های تجاری و پاساژها، حداقل ۳۰٪ مساحت زمین باید به فضای باز اختصاص داده شود. بخشی از فضاهای باز باید به فضای سبز اختصاص یابد. پیش بینی محلی برای توقف کوتاه مدت اتومبیلهای مراجعان و یا بارگیری و باراندازی در کنارگذر یا گذرهای مجاور مجتمع الزامی است.

۳- تراکم ساختمانی

- حداکثر تراکم ساختمانی تجاری، پاساژ، مجتمع های تجاری برابر تراکم ساختمانی مسکونی مجاور پاساژها، ساختمانها و مجتمع های تجاری بزرگ (دارای بیش از ۲۰ واحد تجاری) می بایستی حداقل به میزان ۲ متر از معبر مجاور عقب نشینی کنند. بدیهی است ملاک محاسبه تراکم مساحت زمین قبل از عقب نشینی است.

- طرح معماری اینگونه مجتمع های تجاری و پاساژها (با پیش بینی پارکینگ مورد نیاز طبق ضوابط طرح تفصیلی) باید به تأیید کمیسیون ماده پنج استان برسد.

۴- تعداد طبقات و ارتفاع

- حداکثر تعداد طبقات و ارتفاع مجتمع های تجاری و پاساژ مشابه ضوابط مربوط به قطعات مسکونی در حوزه تراکمی آن می باشد.

- حداقل ارتفاع واحد تجاری ۳ متر و حداکثر ارتفاع واحد تجاری ۵/۶۰ متر می باشد.

- ارتفاع واحد تجاری در مجاورت معابر ۱۲ تا ۱۶ متر برابر ۳ متر تعیین می گردد.

- احداث نیم طبقه بالکن در واحدهای تجاری تا حد ۵۰٪ مساحت واحد تجاری بلامانع است.

۵- حداقل عرض قطعه زمین

- حداقل عرض زمین در قطعات تجاری که به صورت مجموعه های تجاری ساخته می شوند، ۱۲ متر است.

- احداث بازارهای روز و اداره آنها بعهدہ شهرداری می باشد. علاوه بر رعایت مسائل زیست محیطی و انتخاب مکان مناسب ضوابط زیر باید رعایت گردند:

- حداقل اندازه قطعه ۲۰۰ مترمربع

- حداکثر سطح اشغال ۵۰٪ سطح کل زمین

- حداکثر تراکم ساختمانی ۵۰٪ سطح کل زمین

- حداکثر تعداد طبقات ۱ طبقه روی زمین

۶- ضوابط عمومی

۱- بررسی و تأیید و صدور پروانه واحدهای تجاری خرد و منفرد بعهدہ دستگاه اجرائی طرح و طبق ضوابط می باشد. در مورد واحدهای تجاری بزرگ مانند پاساژها، مجتمع های تجاری و راسته بازارها بشرط تأمین پارکینگ مورد نیاز پس از موافقت شهرداری تصویب کمیسیون ماده ۵ الزامی است.

۲- قطعات مجاور خیابانهای با عرض ۱۶ متر و بالاتر که دارای کاربری تجاری هستند (دارای پروانه تجاری) و قبل از تصویب و ابلاغ طرح تفصیلی تجدیدنظر تفکیک شده اند چنانکه ۸۰٪ مساحت نصاب تفکیک را داشته باشند می توانند طبق ضوابط کاربری تجاری در حوزه مربوطه ساخت و ساز نمایند. بدیهی است رعایت بره های اصلاحی و سایر ضوابط و مقررات طرح الزامی است.

۳- تجمیع قطعات در اراضی دارای کاربری تجاری بلامانع است. فعالیت های تجاری در مقیاس کلان به طور کلی در مراکز منطقه ای و محورهای شهری احداث می گردند و رعایت کلیه ضوابط و مقررات مربوط به سهولت دسترسی، برخورداری از سیستم حمل و نقل عمومی، عدم مزاحمت ناشی از تراکم و شلوغی و آلودگی برای بافتهای مجاور الزامی است.

۴- بازسازی و نوسازی واحدهای تجاری منفرد موجود (دارای پروانه تجاری) در معابر با عرض کمتر از ۱۶ متر، حداکثر به اندازه سطح زیربنای فعلی پس از رعایت تعریض گذرها و سایر ضوابط و مقررات طرح و به شرط تأمین پارکینگ به ازای هر واحد تجاری یک واحد پارکینگ بلامانع است. در صورت درخواست مالک برای تغییر کاربری، موضوع در کمیسیون ماده پنج مطرح و اتخاذ تصمیم خواهد شد.

۵- تأمین پارکینگ واحدهای تجاری (خرد) طبق ضوابط طرح برای هر واحد تجاری یا به ازای هر ۱۷/۵ مترمربع یک واحد پارکینگ می باشد. نقشه پارکینگ باید به تأیید کمیته فنی برسد. در کاربری تجاری کلان تأمین پارکینگ طبق ضوابط طرح برای هر واحد تجاری یا به ازای هر ۱۷/۵ مترمربع مساحت یک واحد الزامی است ولی در محدوده هسته مرکزی تا شعاع ۵۰۰ متری میدان طالقانی برای هر واحد تجاری یا هر ۱۷/۵ مترمربع خالص تجاری، تأمین ۲ واحد پارکینگ الزامی است.

۶- کلیه قطعات تجاری باید به شبکه های ارتباطی سواره و پیاده دسترسی داشته باشند.

۷- احداث واحدهای تجاری در مجاورت بزرگراهها و کنارگذرها ممنوع است.

- ۸- احداث زیرزمین در مجتمع های تجاری به منظور استفاده پارکینگ، انبار، تأسیسات ساختمان بلامانع است و مساحت آن جزء تراکم ساختمانی محسوب نمی گردد. احداث واحد تجاری در زیرزمین مشروط به تأمین پارکینگ مورد نیاز بلامانع است.
- تبصره ۱: چنانچه پس از تأمین موارد فوق (پارکینگ، تأسیسات، انبار و ...) در زیر زمین، فضای مازادی باقی بماند می تواند بعنوان فضاهای ورزشی و فرهنگی مورد استفاده قرار گیرد.
- ۹- مساحت زیرزمین حداکثر به اندازه سطح اشغال مجاز طبقه همکف می باشد. چنانچه احداث زیرزمین در بیش از یک طبقه مورد نیاز باشد مساحت هر یک از طبقات زیرزمین حداکثر به اندازه سطح اشغال مجاز طبقه همکف می باشد.
- ۱۰- حداقل فضای لازم برای پارک یک اتومبیل 3×5 متر و برای دو اتومبیل 5×5 متر می باشد. این میزان صرفاً برای توقف اتومبیل مورد نیاز می باشد و شامل فضای مورد نیاز برای ورود و خروج وسیله نقلیه نمی شود.
- ۱۱- حداقل عرض رامپ دسترسی اتومبیل در مجتمع های تجاری با کمتر از ۲۰ واحد پارکینگ $3/5$ متر و بیش از آن ۵ متر یا ۲ رامپ هر یک به عرض حداقل $3/5$ متر تعیین می گردد.
- ۱۲- حداکثر شیب رامپ دسترسی اتومبیل ۱۵٪ می باشد.
- ۱۳- نقشه استقرار خودروها در پارکینگ به نحوی که امکان عبور و مرور هر خودرو به صورت مستقل وجود داشته باشد در هنگام درخواست صدور پروانه باید به همراه سایر مدارک به شهرداری ارائه گردد.
- ۱۴- در مجموعه های تجاری فاصله بین دو واحد مغازه ای روبروی هم در همکف نباید کمتر از ۵ متر و در طبقات بالاتر کمتر از ۴ متر باشد.
- ۱۵- حداقل عرض راهروهای جلوی واحدهای تجاری در همکف $2/5$ متر و در طبقات بالاتر ۲ متر تعیین می گردد.
- ۱۶- حداقل عرض راه پله های عمومی یکطرفه ۲ متر و راه پله های عمومی دو طرفه حداقل $1/5$ متر تعیین می گردد.
- ۱۷- حداقل عرض سایر راه پله ها نباید کمتر از $1/20$ متر باشد.
- ۱۸- حداکثر فاصله هر واحد تجاری از راه پله ۲۰ متر می باشد.
- ۱۹- در مجتمع های تجاری به ازاء هر ده واحد تجاری احداث یک واحد سرویس بهداشتی (شامل توالت و دستشویی و پیش بینی یک تی شویی برای هر طبقه الزامی است)
- ۲۰- تأمین کوران در فضاهای داخلی مجموعه تجاری توسط تعبیه بازشوها و فضاهای باز الزامی است.
- ۲۱- در طرح داخل مجتمع باید هماهنگی بین ویتترین واحدها، تابلوها، کفسازی، و سقف و دیوارها وجود داشته باشد.
- ۲۲- برای مجتمع های تجاری باید علاوه بر نقشه های معماری و سازه، نقشه های تأسیسات مکانیکی و الکتریکی نیز تهیه گردد.

منظور از کاربری مختلط، ترکیب عملکرد تجاری و عملکردهای سازگار با آن مانند مسکونی، خدماتی- اداری، پذیرائی می باشد. تفاوت آن با کاربری تجاری در ترکیب کاربری تجاری و موارد ذکر شده است که می تواند به صورت همراه با کاربری تجاری در مجاورت آن و یا در سایر طبقات صورت گیرد. توصیه می شود احداث این کاربری در محورها و خیابانهای اصلی شهری صورت گیرد (احداث آن در میادین و گره گاههای پر تراکم توصیه نمی گردد).

ب-۲- موارد استفاده از زمین

ب-۲-۱- استفاده های مجاز

- احداث واحدهای تجاری - مسکونی به صورت مختلط
- احداث هتل، مسافرخانه، رستوران و موارد مشابه
- احداث مراکز فعالیت و نمایشگاه آثار فرهنگی و هنری، مراکز رفاهی و اجتماعی و تفریحی به صورت منفرد یا مشترک با سایر کاربریهای مجاز
- احداث نمایشگاه و فروشگاه ماشین آلات صنعتی، کشاورزی، ساختمانی و خودروهای سواری و سبک به صورت منفرد یا مشترک با سایر کاربریهای مجاز
- احداث مراکز اداری و دفاتر شرکتها و مؤسسات خصوصی به صورت منفرد یا مشترک با سایر کاربریهای مجاز
- احداث دفاتر حقوقی، مشاوره ای، مالی اعتباری، شعب بانکها و موارد مشابه به صورت منفرد یا مشترک با سایر کاربریها
- احداث واحدهای خدمات بهداشتی، درمانی، مراکز نگهداری سالخوردگان و معلولان و موارد مشابه به صورت منفرد یا مشترک با سایر کاربریهای مجاز
- احداث کارگاه صنایع دستی، مراکز آموزشهای هنری و فنی و حرفه ای خصوصی و موارد مشابه به صورت منفرد یا مشترک با سایر کاربریهای مجاز

ب-۲-۲- استفاده های مشروط

- احداث بناهای خدماتی شهری نظیر واحدهای آموزشی، ورزشی، درمانی، آموزش عالی، تأسیسات و تجهیزات شهری، مراکز انتظامی و موارد مشابه توسط ادارات و سازمانهای ذیربط بعنوان فضای تحت مدیریت دولتی مجاز نیست مگر آنکه دلایل توجهی کافی ارائه شده و به تصویب کمیسیون ماده پنج استان برسد.
- احداث کارگاههای کوچک خانگی، واحدهای تعمیراتی وسایل خانگی مشروط بر رعایت ضوابط سازمان حفاظت محیط زیست و نظر مثبت دستگاه اجرایی طرح

ب-۲-۳- استفاده های ممنوع

- احداث کارگاههای تولیدی متوسط و بزرگ، انبار، واحدهای تعمیر و سرویس خودرو و موارد مشابه
- انجام هر نوع فعالیت آلوده کننده و مزاحم و ناسازگار بنا به ضوابط سازمان حفاظت محیط زیست و نظر دستگاه اجرایی

ب-۲-۴- ضوابط و مقررات

۱- اندازه قطعات

- حداقل مساحت فضای کاربری تجاری مختلط برابر ۳۰۰ مترمربع

۲- سطح اشغال

- حداکثر سطح اشغال بنا برابر ۶۰٪ مساحت قطعه زمین می باشد.

۳- تراکم ساختمانی

- حداکثر تراکم ساختمانی با توجه به تعداد طبقات و سطح اشغال مجاز تعیین می گردد.

۴- تعداد طبقات

- حداکثر تعداد طبقات مشابه ضوابط مربوط به قطعات مسکونی در حوزه تراکمی آن است.

کاربری ویژه مقیاس شهری

در داخل محدوده قانونی قائمشهر زمینهایی هستند که دارای عملکرد ناسازگار با محیط شهری می باشند مانند کارخانه های نساجی که لازم است به خارج از محدوده قانونی شهر انتقال یابند.

با توجه به اینکه این زمینها دارای پتانسیل مناسبی برای تأمین خدمات عمومی شهر می باشند و تأمین این گونه خدمات به ویژه در بخش های مرکزی شهر با دشواری روبرو می باشد بنابراین این لازم است در این اراضی، کاربریها و عملکردهایی استقرار یابند که برای کل شهر مفید باشند و بخشی از نیاز شهر به خدمات عمومی را تأمین کنند. این زمینها در نقشه کاربری اراضی پیشنهادی با علامت ویژه ای مشخص گردیده اند. استفاده های مجاز از این اراضی شامل کارکردهای زیر است و سایر کاربریها غیر از موارد زیر ممنوع می باشد.

- ۱- آموزشی
- ۲- فضای سبز
- ۳- فرهنگی
- ۴- اداری
- ۵- درمانی
- ۶- تجاری (در مقیاس کلان)
- ۷- ورزشی
- ۸- جهانگردی و پذیرایی (در مقیاس کلان)
- ۹- تأسیسات و تجهیزات شهری مورد نیاز مجموعه (احداث پارکینگ طبقاتی در محدوده مرکزی شهر توصیه می گردد احداث پمپ بنزین توصیه نمی گردد)

کاربری های مشخص شده به ترتیب اولویت شامل موارد زیر است:

- ۱- مجموعه تجاری فرهنگی مرکز شهر ۳۰٪
- ۲- تجاری (کلان) ۱۰٪
- ۳- پارک فضای سبز و تفرج گاه ۲۰٪
- ۴- مسکونی ۳۰٪
- ۵- پارکینگ عمومی مجموعه ۱۰٪

برنامه توجیهی، برنامه فضایی و طرح معماری این اراضی باید توسط مهندسان مشاور معمار و شهرساز تهیه شده و به تأیید کمیسیون ماده پنج برسد.

ج- آموزشی (و آموزش عالی و فنی و حرفه ای)

ج-۱: موارد استفاده از زمین

ج-۱-۱: استفاده های مجاز

- احداث واحدهای آموزشی شامل کودکان، دبستان، رهنمایی، دبیرستان، هنرستان، مدارس متعلق به بخش خصوصی و دولتی
- احداث واحدهای آموزش عالی شامل مدارس عالی، دانشکده و دانشگاه، حوزه های علمیه، دانشسراهای مقدماتی، مراکز آموزشی دارای مقاطع تحصیلی بالاتر از دیپلم
- احداث مراکز فنی و حرفه ای مربوط به آموزش و پرورش (در کاربری فنی و حرفه ای)

ج-۱-۲ استفاده های مشروط

- احداث تأسیسات رفاهی صرفاً " برای مراکز آموزشی از قبیل سالنهای سخنرانی و نمایش، غذاخوری و بوفه، خوابگاه دانشجویان و اساتید.
- بناهای اداری، سالن و زمینهای ورزشی، مراکز فرهنگی، واحدهای کوچک تجاری در حد رفع نیاز دانشجویان، فضاهای سبز و تأسیسات زیربنایی در حد نیاز مجموعه آموزشی، واحدهای مسکونی برای کادر اداری و تدریس صرفاً " برای مراکز آموزشی و بدون اجازه تفکیک مجاز است.
- احداث کلیه موارد فوق مشروط به حفظ فعالیت اصلی آموزشی در اراضی مذکور است.

ج-۱-۳ استفاده های ممنوع

- هر گونه فعالیت و استفاده بجز موارد فوق ممنوع است.

ج-۱-۴- ضوابط و مقررات

- فضاهای آموزشی منظور شده در طرح تفصیلی مجاز به تفکیک نمی باشند. این فضاها با توجه به تعداد دانش آموز و سرانه آموزشی مورد نیاز محاسبه گردیده است.*
- در صورتیکه علاوه بر فضاهای پیش بینی شده و یا به منظور جایگزینی آنها اقدام گردد ضوابط زیر باید رعایت گردد.

۱- اندازه قطعات

- حداقل مساحت قطعه تفکیکی برای کودکانستان ۵۰۰ مترمربع
- حداقل مساحت قطعه تفکیکی برای دبستان ۲۰۰۰ مترمربع
- حداقل مساحت قطعه تفکیکی برای مدرسه راهنمایی ۲۵۰۰ مترمربع
- حداقل مساحت قطعه تفکیکی برای مدارس متوسطه نظری و پیش دانشگاهی ۳۰۰۰ مترمربع
- حداقل مساحت مدارس فنی و حرفه ای و کار و دانش ۳۵۰۰ مترمربع

* رجوع شود به بخش برنامه ریزی فضاهای آموزشی

۲- سطح اشغال

- حداکثر سطح اشغال فضاهای آموزشی تا مقطع متوسطه ۴۰٪ سطح قطعه و بالاتر از آن ۳۵٪ می باشد.

۳- تراکم ساختمانی

- حداکثر تراکم ساختمانی در مدارس ابتدایی ۸۰٪ و در مدارس راهنمایی ۱۲۰٪ و در مدارس متوسطه و فنی و حرفه ای و کار و دانش ۱۴۰٪.

۴- تعداد طبقات

- حداکثر تعداد طبقات مدارس ابتدایی ۲ طبقه، مدارس راهنمایی ۳ طبقه و مدارس متوسطه و فنی و حرفه ای و کار و دانش ۴ طبقه

تبصره ۱: واحدهای آموزشی که در مراکز محلات و نواحی مسکونی احداث می شوند چنانچه ارتفاع آنها از ارتفاع مجاز حوزه مسکونی مربوطه بیشتر باشد باید عقب نشینی لازم را به منظور جلوگیری از اشراف به واحدهای مسکونی رعایت کنند.

تبصره ۲: در بر گذر اراضی آموزشی باید زمینی در طول بر زمین و به عرض حداقل ۵ متر به منظور توقف کوتاه مدت اتومبیل‌های مراجعان ایجاد شود. مساحت این قطعه جزء فضای باز مرکز آموزشی محسوب می گردد.

- نقشه معماری باید به تأیید کمیته فنی برسد.

- تأمین پارکینگ مطابق ضوابط طرح در داخل محدوده قطعه زمین الزامی است.

آموزش عالی و فنی و حرفه ای و کار و دانش

ج-۲ موارد استفاده از زمین

ج-۲-۱ استفاده های مجاز

- احداث واحدهای آموزش فنی و حرفه ای، هنرستان، مدارس کار و دانش، دانشسرا، مراکز آموزش هنری وابسته به آموزش و پرورش

- احداث واحدهای آموزش فنی و حرفه ای وابسته به وزارت کار و امور اجتماعی

- احداث خوابگاه دانش آموزی، آزمایشگاه مدارس، کتابخانه، خانه معلم، خانه دانش آموز، سالن اجتماعات و برگزاری جلسات و مراسم وابسته به آموزش و پرورش

تبصره: در صورت درخواست سازمانهای ذیربط و رعایت سایر ضوابط تغییر کاربری به کاربری آموزشی بلامانع است.

ج-۲-۲- استفاده های مشروط

- احداث فضاهای ورزشی، سالنهای ورزشی، تأسیسات فرهنگی و تفریحی و فعالیتهای مشابه وابسته به آموزش و پرورش و وزارت کار و امور اجتماعی مشروط به تأیید کمیسیون ماده پنج

- احداث انبار کتب آموزشی، سالن تعمیر وسایل کمک آموزشی و فعالیتهای مشابه وابسته به آموزشی و پرورش مشروط به تأیید کمیسیون ماده پنج

ج-۲-۳- استفاده های ممنوع

- انجام هر نوع فعالیت غیر از موارد ذکر شده (مجاز و مشروط) ممنوع است.

ج-۲-۴- ضوابط و مقررات

فضاهای تعیین شده در طرح تفصیلی که دارای کاربری آموزشی فنی و حرفه ای هستند قابل تفکیک نمی باشند. سایر ضوابط مانند سطح اشغال، تراکم ساختمانی و تعداد طبقات توسط سازمانهای ذیربط تعیین می گردند ولی در هر صورت تراکم و سطح اشغال در آنها نباید از بیشترین تراکم و سطح اشغال کاربری آموزشی بیشتر باشد. در مورد کاربریهای مشروط رعایت ضوابط هر یک از کاربریها مطابق ضوابط همان کاربری الزامی است.

آموزش عالی

ج-۳ موارد استفاده از زمین

ج-۳-۱ استفاده های مجاز

- احداث مراکز آموزش عالی نظیر دانشگاه، دانشکده، دانشسرا، مراکز تربیت معلم و مراکز آموزشی وابسته به آموزش عالی
- احداث مراکز تحقیقاتی

ج-۳-۲ استفاده های مشروط

- ایجاد خوابگاه دانشجویان و اعضاء هیئت علمی مؤسسات آموزش عالی در اراضی اختصاص یافته به کاربری آموزش عالی مشروط به تأیید کمیسیون ماده پنج
- ایجاد تأسیسات ورزشی، فرهنگی، سالن اجتماعات و سایر فعالیتهای مشابه در اراضی اختصاص یافته به کاربری آموزش عالی مشروط به تأیید کمیسیون ماده پنج

ج-۳-۳ استفاده های ممنوع

- ایجاد هر نوع تأسیسات بجز موارد ذکر شده (مجاز و مشروط) ممنوع است

ج-۳-۴ ضوابط و مقررات

- فضاهای تعیین شده در طرح تفصیلی که دارای کاربری آموزش عالی هستند قابل تفکیک نمی باشند. سایر ضوابط مانند سطح اشغال، تراکم ساختمانی و تعداد طبقات توسط سازمانهای ذیربط تعیین می گردد ولی در هر صورت تراکم و سطح اشغال در آنها نباید از بیشترین تراکم و سطح اشغال کاربری آموزشی بیشتر باشند. در مورد فعالیتهای مشروط رعایت ضوابط هر یک از کاربریها مطابق ضوابط همان کاربری الزامی است.

مدارس غیرانتفاعی

- ضوابط و مقررات احداث مدارس غیرانتفاعی بشکل زیر پیشنهاد می گردد:
- حداقل زمین مورد نیاز برای احداث واحد آموزشی برای کودکان ۳۰۰ مترمربع که حداقل دارای ۵۰٪ فضای باز باشد و حداکثر در یک طبقه ساخته شود.
 - حداقل زمین مورد نیاز برای دبستان ۵ کلاس ۱۰۰۰ مترمربع که دارای حداقل ۶۰٪ فضای باز باشد و حداکثر در ۲ طبقه ساخته شود.
 - حداقل زمین مورد نیاز برای مدرسه راهنمایی ۳ کلاس ۷۰۰ مترمربع که دارای حداقل ۶۰٪ فضای باز بوده و حداکثر در ۳ طبقه ساخته شود.
 - حداقل زمین مورد نیاز برای احداث دبیرستان، ۱۲۰۰ مترمربع که دارای حداقل ۵۰٪ فضای باز باشد و حداکثر در ۴ طبقه ساخته شود.
 - حداکثر تراکم و تعداد طبقات ساختمان مطابق ضوابط و مقررات کاربری مسکونی حوزه مربوطه.
 - رعایت پس روی به میزان حداقل ۳ متر از بر شمال قطعه و حداکثر پیش روی به میزان ۷۰٪ طول قطعه در بر جنوبی الزامی است.
 - حداقل ارتفاع فضاهای آموزشی ۳ متر می باشد.
 - رعایت سایر ضوابط و مقررات عمومی طرح تفصیلی الزامی است.
 - طرح معماری باید به تأیید کمیته فنی کمیسیون ماده پنج استان برسد.

د- درمانی، بهزیستی، بهداشتی

د-۱: موارد استفاده از زمین

د-۱-۱: استفاده های مجاز

- احداث واحدهای درمانی در مقیاس محله، ناحیه و شهر از قبیل درمانگاه، آزمایشگاه، رادیولوژی، تزریقات، کلینیک های تخصصی، بیمارستان در کاربری درمانی
- احداث واحدهای بهزیستی از قبیل خانه سالمندان، مراکز نگهداری ناتوانان و کم توانان جسمی و ذهنی، کلینیکهای تخصصی، و سایر مراکز وابسته به سازمان بهزیستی در کاربری بهزیستی .
- احداث واحدهای بهداشتی از قبیل حمام عمومی، رختشویخانه، توالی عمومی در کاربری بهداشتی

د-۱-۲: استفاده های مشروط

- احداث مراکز آموزشی در کاربری درمانی و بهزیستی صرفاً "بعنوان فعالیت درمانی
- احداث داروخانه، مراکز فروش لوازم طبی، قطعات کمک درمانی و سایر موارد کمک درمانی در کاربریهای درمانی و بهزیستی مشروط به اینکه وابسته به مراکز درمانی یا بهزیستی باشند مجاز است. در این حالت مجوز تجاری صادر نمی گردد و با انتقال مرکز درمانی و بهزیستی این کاربریها نیز منتقل یا برجیده می شوند.
- احداث تأسیسات آموزشی و خدماتی و رفاهی برای دانشجویان و کادر پزشکی از قبیل خوابگاه، کلاسهای درس، خانه های سازمانی، زمینهای ورزشی و سبز و فضاهای جنبی دیگر. تأسیسات و تجهیزات شهری مورد نیاز مانند منابع آب، پست برق و گاز و ...

د-۱-۳: استفاده های ممنوع

- هر گونه استفاده بجز موارد ذکر شده ممنوع است.

د-۱-۴: ضوابط و مقررات

- اراضی درمانی واقع در مراکز محلات، نواحی و کل شهر با توجه به ضوابط و مقررات وزارت بهداشت، درمان و آموزش پزشکی و سایر سازمانهای ذیربط در تعیین حداقل تفکیک، ملاک عمل قرار می گیرند. در صورتیکه میزان حداقل تفکیک پیشنهادی طرح بیشتر باشد، مساحت بیشتر ملاک عمل خواهد بود.
- احداث بناهای دارای کاربری درمانی براساس ضوابط وزارت بهداشت، درمان و آموزش پزشکی و با توجه به ضوابط و مقررات طرح تفصیلی صورت می گیرد.
- فضاهای درمانی و بهداشتی اعم از بیمارستان، درمانگاه، مرکز بهداشت، بانک خون، اورژانس و گرمابه که در طرح تفصیلی تعیین شده اند. مجاز به تفکیک نمی باشند. اگر علاوه بر فضاهای پیش بینی شده و یا به منظور جایگزینی آنها اقدام گردد می بایستی ضوابط زیر رعایت گردد. ضوابط وزارت بهداشت، درمان و آموزش پزشکی در اولویت می باشند.

۱- اندازه قطعات

- حداقل اندازه قطعات با استفاده از استانداردهای درمانی بهداشتی معاونت امور بهداشتی برای مراکز مختلف درمانی به شرح زیر است:
- مرکز بهداشتی درمانی ۳۰۰۰ مترمربع
- مرکز اصلی بهداشت شهرستان ۵۰۰۰ مترمربع
- مرکز بهداشت شهرستان ۳۰۰۰ مترمربع
- بیمارستان به ازای هر تخت ۲۵۰ مترمربع و حداقل ۱۰۰۰۰ مترمربع
- مرکز آموزشی و پژوهشی شهرستان ۶۵۰۰۰ مترمربع
- مرکز آموزشی استان در مرکز استان ۴۵۰۰۰ مترمربع
- حداقل مساحت قطعه تفکیکی برای احداث مراکز بهداشتی (حمام، توالی عمومی و.....) مطابق نظر شهرداری و با تأیید کمیته فنی تعیین می گردد.

۲- سطح اشغال

- حداکثر سطح اشغال زمین مرکز بهداشتی درمانی ۵۰٪ سطح زمین
- حداکثر سطح اشغال زمین بیمارستانها ۳۰٪ سطح زمین
- حداکثر سطح اشغال زمین مراکز آموزشی ۴۰٪ سطح زمین
- حداکثر سطح اشغال زمین در کاربریهای بهداشتی ۸۰٪ سطح زمین

۳- تراکم ساختمانی

- حداکثر تراکم ساختمانی ۲۴۰ درصد تعیین می گردد. چنانچه در مراکز محلات و نواحی مسکونی ارتفاع ساختمان بیش از ارتفاع مجاز مسکونی حوزه مربوطه باشد باید عقب نشینی لازم به منظور جلوگیری از اشرف به واحدهای مسکونی رعایت گردد.
- رعایت عقب نشینی ساختمان از برگذر مجاور به میزان حداقل ۳ متر الزامی است.
- تأمین پارکینگ مورد نیاز مطابق ضوابط طرح الزامی است.
- در برگذر زمینهای دارای کاربری درمانی باید زمینی به طول بر قطعه و با عرض حداقل ۵ متر برای توقفهای کوتاه مدت مراجعان در نظر گرفته شود.
- نقشه معماری باید به تأیید کمیته فنی برسد.

هـ- ورزشی - تفریحی

هـ - ۱: موارد استفاده از زمین

هـ-۱-۱: استفاده های مجاز

- ایجاد تأسیسات ورزشی در مقیاس محله و ناحیه و استادیوم ورزشی، سالنها و باشگاههای ورزشی، زورخانه و استخرهای سرپوشیده و روباز در کاربری ورزشی
- احداث شهربازی و تأسیسات تفریحی فرهنگی در کاربری تفریحی مجاز است.

هـ-۱-۲: استفاده های مشروط

- احداث واحدهای تجاری مشروط به عدم صدور مجوز تجاری و عدم تفکیک آن حداکثر به اندازه ۱۰٪ سطح زیربنا به تشخیص سازمانهای ذیربط و تأیید کمیته فنی در ارتباط با کاربری اصلی
- احداث واحدهای فرهنگی شامل کتابخانه، سالن نمایش فیلم در ارتباط با کاربری اصلی
- ایجاد امکانات رفاهی، پذیرایی، خوابگاهی غیرقابل تفکیک در حد نیاز با تشخیص سازمانهای ذیربط حداکثر تا ۲۰٪ سطح زیربنا با تأیید کمیته فنی

هـ-۱-۳: استفاده های ممنوع

- هر گونه کاربری غیر از موارد ذکر شده ممنوع است.

هـ-۱-۴: ضوابط و مقررات

- تفکیک زمین و احداث بناهای مرتبط با کاربری ورزشی تابع ضوابط و دستورالعملهای سازمان تربیت بدنی و ضوابط و مقررات طرح تفصیلی می باشد. فضاهای ورزشی تعیین شده در طرح تفصیلی مجاز به تفکیک نمی باشند. ضوابط زیر به منظور توسعه یا جایگزینی فضاهای ورزشی تدوین شده اند. ضوابط سازمان تربیت بدنی ارجحیت خواهند داشت.

۱- اندازه قطعات

- حداقل اندازه برای سالن ورزشی و زمین ورزش برابر ۴۰۰ مترمربع
- حداقل اندازه ورزشگاه ۱۰۰۰۰ مترمربع
- حداقل اندازه استادیوم ورزشی ۲۰۰۰۰ مترمربع

۲- سطح اشغال

- حداکثر سطح اشغال در سالنهای ورزشی ۵۰٪ سطح زمین
- حداکثر سطح اشغال در سایر فضاهای ورزشی ۳۰٪ سطح زمین
- زمینهای بازی (زمین فوتبال، پیست دو و میدانی، و ...) و استخر غیرمسقف جزء زیربنا محسوب نمی شوند.

۳- تراکم ساختمانی

- حداکثر تراکم ساختمانی در سالنهای ورزشی ۱۰۰٪ سطح زمین
- حداکثر تراکم ساختمانی در سایر فضاهای ورزشی ۶۰٪ سطح زمین

۴- تعداد طبقات

- حداکثر تعداد طبقات در سالنهای ورزشی و سایر فضاهای ورزشی ۲ طبقه تعیین می گردد. چنانچه در موارد خاص نیاز به افزایش طبقات باشد تأیید کمیته فنی الزامی خواهد بود. بدیهی است رعایت حقوق همسایگی و تأمین نور و جلوگیری از اشراق و سایر موارد ضرورت خواهد داشت.

۵- ضوابط عمومی

- تأمین پارکینگ مورد نیاز فضاهای ورزشی برای هر یک از کاربریها مطابق جدول "حداقل پارکینگ مورد نیاز در کاربریهای مختلف" الزامی است. در طراحی پارکینگ ها، سهولت تردد وسایل نقلیه باید تأمین گردد. نقشه پارکینگ و نحوه تردد وسایل نقلیه باید به تأیید کمیته فنی برسد.
- احداث بنا باید با رعایت حریمی به اندازه حداقل ۳ متر از برقطعه صورت گیرد.
- طرح معماری باید به تأیید کمیته فنی برسد.

و - پارک و فضای سبز

پارکها و فضاهای سبز تجهیز شده با رنگ جداگانه در نقشه کاربری پیشنهادی نشان داده شده و دارای عملکرد عمومی است.

و-۱: موارد استفاده از زمین

و-۱-۱: استفاده های مجاز

- ایجاد فضای سبز عمومی

- ایجاد پارک در مقیاس شهر و ناحیه و محله و پارک کودک و زمینهای بازی کودکان

- ایجاد جنگل و فضاهای سبز حاشیه ای و حفاظتی

- احداث مراکز فرهنگی از قبیل کتابخانه، کانون های پرورش کودکان و نوجوانان، محل نمایش روباز یا سرپوشیده، نمایشگاههای روباز و سرپوشیده

- احداث مراکز آموزش هنری

- احداث زمینهای ورزشی در پارکها

- مراکز تولید و تکثیر گل و درختچه در پارکها

- احداث سرویسهای بهداشتی در پارکها

- احداث مراکز نگهداری حیوانات در پارکها

- احداث تأسیسات آبرسانی در پارکها و فضاهای سبز

- احداث بخش اداری و نگهبانی در پارکها

و-۱-۲: استفاده های مشروط

- احداث غرفه های تجاری در داخل پارکها مشروط به عدم تفکیک و صدور مجوز تجاری به میزان حداکثر ۵٪ سطح کاربری

- احداث واحدهای پذیرایی در حد ایجاد غرفه های فروش مواد خوراکی مشروط به عدم صدور مجوز تجاری در پارکها به میزان حداکثر به میزان ۵٪ سطح کاربری

و-۱-۳: استفاده های ممنوع

- احداث هر نوع کاربری بغیر از موارد ذکر شده ممنوع است.

و-۱-۴: ضوابط و مقررات

پارکها و فضاهای سبز عمومی منظور شده در طرح تفصیلی قابل تفکیک نمی باشند. ضوابط زیر در راستای توسعه یا جایگزینی آنها تدوین شده اند.

۱- اندازه قطعات

- حداقل اندازه پارک محله ای ۵۰۰ مترمربع

- حداقل اندازه پارک و فضای سبز تجهیز شده در مقیاس ناحیه ۵۰۰۰ مترمربع

- حداقل اندازه پارک و فضای سبز تجهیز شده در مقیاس منطقه ۲۰۰۰۰ مترمربع

۲- سطح اشغال

- حداکثر سطح اشغال بناهای مورد نیاز و مجاز ۵٪ سطح کل زمین
- در صورت احداث فضاهای پذیرایی و تفریحی غیرقابل تفکیک در فضاهای سبز عمومی سطح اشغال می تواند تا میزان ۱۰٪ افزایش یابد.
- این فضاها (ساختمانها) باید حداقل ۲۵ متر از خیابان مجاور فاصله داشته باشند.

۳- تراکم ساختمانی

- حداکثر تراکم ساختمانی بناهای مجاز و مورد نیاز ۱۰٪ سطح کل زمین
- حداکثر تراکم ساختمانی در صورت احداث فضاهای پذیرایی و تفریحی ۲۰٪ سطح کل زمین

۴- تعداد طبقات

- حداکثر تعداد طبقات بناهای مجاز ۲ طبقه روی زمین

۵- ضوابط عمومی

- طرح معماری پارکها و فضاهای سبز در مقیاس بالاتر از محله باید به تأیید کمیته فنی برسد.
- تأمین پارکینگ مورد نیاز مطابق ضوابط و مقررات طرح الزامی است، علاوه بر آن توصیه می گردد در برگذر مجاور پارک در طول بر قطعه و به عرض حداقل ۵ متر عقب نشینی به منظور توقف اتومبیلها در نظر گرفته شود.

سایر فضاهای سبز: سبز عمومی شامل فضای سبز رفوژ خیابانها، میادین و مشابه آن و فضای سبز حریم ها مانند حریم بزرگراه، حریم خطوط برق و مشابه آن می باشد و از ضوابط و مقررات حریم ها (با توجه به حریم مربوطه) تبعیت می نمایند.

ز- اداری - انتظامی

ز-۱: موارد استفاده از زمین

ز-۱-۱: استفاده های مجاز

- احداث کلیه بناهای اداری دولتی و بخشهای اداری ارگانهای مختلف، شعب بانکها، کلانتری در کاربری اداری

- احداث کلیه بناهای اداری مربوط به سازمانهای خیریه عمومی در کاربری اداری

- احداث بناهای اداری مربوط به بخش خصوصی شامل دفاتر کار، دفاتر مهندسی، دفاتر ثبت اسناد، دفاتر وکالت در کاربری اداری

- احداث مراکز ستادی (ارتش، نیروهای انتظامی و سپاه) با در نظر گرفتن ضوابط کاربری اداری و معیارهای سازمانهای مربوطه صورت میگیرد.

- در کاربری انتظامی ضوابط مربوط به تفکیک و ساخت واحدهای انتظامی در مقیاس محله و ناحیه با تبعیت از ضوابط مربوط به کاربری اداری تعیین می گردد. در صورت عدم امکان انطباق ضوابط کاربری اداری با نیازهای واحدهای مذکور، موضوع باید پس از طرح و بررسی توسط کمیته فنی به تأیید کمیسیون ماده پنج استان برسد.

ز-۱-۲: استفاده های ممنوع

- غیر از موارد ذکر شده در بند فوق هر گونه استفاده از اراضی این منطقه غیرمجاز می باشد.

ز-۱-۳: ضوابط و مقررات

تفکیک اراضی اداری تعیین شده در طرح تفصیلی بجز سایتهای اداری مجاز نمی باشد. ضوابط زیر به منظور توسعه یا جایگزینی فضاهای اداری تدوین شده اند.

۱- اندازه قطعات

- حداقل مساحت قطعه تفکیکی برای احداث بنای اداری ۲۰۰۰ مترمربع می باشد.

- حداقل مساحت قطعه تفکیکی برای احداث شعب فرعی ادارات برابر ۵۰۰ مترمربع می باشد.

۲- سطح اشغال

- حداکثر سطح اشغال مطابق ضوابط مسکونی همجوار می باشد. باقیمانده سطح زمین باید به فضای سبز اختصاص یابد.

۳- تراکم ساختمانی

- حداکثر تراکم ساختمانی مطابق تراکم ساختمانی مناطق مسکونی همجوار

۴- تعداد طبقات

- حداکثر تعداد طبقات مطابق ضوابط مناطق مسکونی همجوار

۵- ضوابط عمومی

- به ازای هر ۵۰ مترمربع زیربنای اداری حداقل یک واحد پارکینگ باید تأمین شود. تأمین پارکینگ در فضای سبز بنای اداری مجاز نمی باشد. در صورت تأمین بخشی از پارکینگ اداری در فضای باز باید به همان نسبت از سطح اشغال ساختمان کسر گردد. این نسبت برای هر پارکینگ معادل ۲۰ مترمربع می باشد.

- رعایت عقب نشینی ساختمان از بر گذر دسترسی اصلی با فاصله حداقل ۳ متر الزامی است.

- عرض گذر دسترسی بناهای اداری در مقیاس شعب فرعی ۱۲ متر و شعب اصلی ۱۶ متر می باشد.

- طرح معماری باید به تأکید کمیته فنی برسد.

ح- حفاظتی - تاریخی و فرهنگی - مذهبی

ح-۱: موارد استفاده از زمین

ح-۱-۱: استفاده های مجاز

- احداث کتابخانه، موزه، سینما، تئاتر، سالنهای نمایش و سخنرانی، انجمنهای فرهنگی، مراکز پرورش کودکان و نوجوانان در کاربری فرهنگی مجاز است.
- احداث مراکز آموزشهای هنری، نمایشگاه آثار هنری، کارگاهها و نمایشگاههای صنایع دستی، هنرکده و موارد مشابه در کاربری فرهنگی مجاز است.
- در کاربری تاریخی ایجاد هر نوع کاربری مرتبط، با نظر میراث فرهنگی امکان پذیر است.
- به منظور احیاء و باززنده سازی، استفاده از این گونه بناها برای خدمات گردشگری و پذیرایی و باغ فرهنگ و موزه و کتابخانه توصیه می گردد.

ح-۱-۲: استفاده های مشروط

- احداث فروشگاهها، نمایشگاه کالا و محصولات که به نحوی در ارتباط با موارد مندرج در بند قبلی است نظیر فروشگاه کتاب، صنایع دستی بدون صدور مجوز تفکیک مجاز است.
- در اراضی با کاربری فرهنگی با مساحت بیش از ۵۰۰ مترمربع اختصاص حداکثر ۱۰٪ از سطح زمین به کاربری تجاری مرتبط مجاز است. مشروط برآنکه پارکینگ برای واحدهای تجاری و مراجعان پیش بینی شود.

ح-۱-۳: استفاده های ممنوع

- احداث هر نوع کاربری بغیر از موارد ذکر شده ممنوع است.

ح-۱-۴: ضوابط و مقررات

- ضوابط و مقررات مربوط به بناها و محوطه های حفاظتی - تاریخی توسط سازمان میراث فرهنگی و گردشگری تعیین و کنترل می شوند. ولی در هر صورت رعایت موارد زیر الزامی است:
- ایجاد هر گونه تغییر در این بناها چه از نظر کاربری و چه از نظر کالبدی ممنوع است و هر گونه درخواست صرفاً با کسب نظر سازمان میراث فرهنگی و گردشگری قابل رسیدگی خواهد بود.
- هرگونه اقدامی که موجب لطمه، تخریب و یا آسیب کالبدی و منظری عرصه های تاریخی گردد ممنوع است.
- هر گونه فعالیت عمرانی از مرمت، ساماندهی، احیاء، در تمام یا بخشی از عرصه های آثار، پس از تهیه و تصویب طرح نهایی از طرف سازمان میراث فرهنگی و بشرط اجرای دقیق مفاد آن قابل اجرا خواهد بود.
- فعالتهای پژوهشی و باستان شناسی در محدوده آثار تاریخی در انحصار سازمان میراث فرهنگی و گردشگری خواهد بود.

- احداث بنا و هرگونه فعالیت ساختمانی در محدوده آثار باستانی باید با رعایت ضوابط سازمان میراث فرهنگی و گردشگری و رعایت ضوابط و مقررات حریم ها و با اطلاع و نظر سازمان میراث فرهنگی صورت گیرد. طرح معماری و مصالح مورد استفاده در این گونه بناها باید متناسب با بافت فرهنگی و تاریخی آثار باستانی باشد.

- قطعات فرهنگی معین شده در طرح تفصیلی مجاز به تفکیک نمی باشند. در صورتیکه علاوه بر فضاهای تعیین شده یا به منظور جایگزینی آنها اقدام گردد. ضوابط زیر می بایست رعایت شود. ضوابط اداره فرهنگ و ارشاد اسلامی و سایر سازمانهای ذیربط ارجحیت دارد.

۱- اندازه قطعات

۱-۱ فرهنگی

- حداقل اندازه کتابخانه عمومی ۴۰۰ مترمربع
- حداقل اندازه سالنهای تئاتر و سینما ۱۵۰۰ مترمربع
- حداقل اندازه هنرکده و فرهنگسرا ۱۰۰۰ مترمربع
- حداقل اندازه نمایشگاه آثار هنری ۲۰۰ مترمربع

۲-۱ مذهبی

- حداقل اندازه قطعات ۷۵۰ مترمربع

۲- سطح اشغال

۱-۲ فرهنگی

- حداکثر سطح اشغال کتابخانه عمومی ۵۰٪ سطح کل زمین
- حداکثر سطح اشغال سالنهای تئاتر و سینما ۸۰٪ سطح کل زمین
- حداکثر سطح اشغال هنرکده و فرهنگسرا ۵۰٪ سطح کل زمین
- حداکثر سطح اشغال نمایشگاه آثار هنری ۵۰٪ سطح کل زمین

۲-۲ مذهبی

- حداکثر سطح اشغال ۵۰٪ سطح کل زمین

۳- تراکم ساختمانی

۱-۳ فرهنگی

- حداکثر تراکم ساختمانی کتابخانه ۱۵۰٪ سطح کل زمین
- حداکثر تراکم ساختمانی سالنهای تئاتر و سینما ۱۶۰٪ سطح کل زمین
- حداکثر تراکم ساختمانی هنرکده و فرهنگسرا ۱۵۰٪ سطح کل زمین
- حداکثر تراکم ساختمانی نمایشگاه آثار هنری ۱۰۰٪ سطح کل زمین
- تأمین پارکینگ طبق ضوابط و مقررات طرح الزامی است.

- طرح معماری باید به تأکید کمیته فنی برسد.

۲-۳ مذهبی

- حداکثر تراکم ساختمانی ۱۰۰٪/ سطح کل زمین

۴- تعداد طبقات

۱-۴ فرهنگی

- حداکثر تعداد طبقات کتابخانه عمومی ۳ طبقه روی زمین

- حداکثر تعداد طبقات سالنهای تئاتر و سینما ۲ طبقه روی زمین

- حداکثر تعداد طبقات هنرکده و فرهنگسرا ۳ طبقه روی زمین

- حداکثر تعداد طبقات نمایشگاه آثار هنری ۲ طبقه روی زمین

۲-۴ مذهبی

- در بناهای مذهبی محدودیت ارتفاع وجود ندارد.

ط - جهانگردی و پذیرایی

تفکیک اراضی با کاربری جهانگردی و پذیرایی در طرح تفصیلی مجاز نمی باشد. ضوابط زیر در راستای توسعه و یا جایگزینی فضاهای توریستی تعیین شده اند. بدیهی است ضوابط سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری و وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی در اولویت می باشد.

۱- اندازه قطعات

- حداقل اندازه مهمانپذیر و مسافرخانه ۳۰۰ مترمربع
- حداقل اندازه هتل ۱۰۰۰ مترمربع
- سالن های پذیرایی ۳۰۰ مترمربع

۲- سطح اشغال

- حداکثر سطح اشغال مهمانپذیر و مسافرخانه ۵۰٪ کل سطح زمین
- حداکثر سطح اشغال هتل ۵۰٪ کل سطح زمین
- حداکثر سطح اشغال سالن های پذیرایی ۷۰ درصد کل سطح زمین

۳- تراکم ساختمانی

- حداقل تراکم ساختمانی کاربری پذیرایی و جهانگردی برابر حداکثر تراکم مسکونی منطقه همجوار و حداکثر برابر طرح مورد تأیید سازمان میراث فرهنگی و گردشگری و تأیید کمیته فنی و کمیسیون ماده ۵ می باشد. در هر صورت رعایت ضوابط شهرسازی مانند تأمین نور، عدم اشرافیت، رعایت ویژگیهای اقلیمی، تأمین کوران، جهت گیری ساختمان و ... الزامی است. در صورت استفاده از تراکم و طبقات بیش از میزان مجاز در کاربری مسکونی هم جوار کاهش سطح اشغال و تأمین پارکینگ مورد نیاز الزامی می باشد.

۴- تعداد طبقات

- حداقل ارتفاع و تعداد طبقات برابر حداکثر ارتفاع مجاز مسکونی همجوار و حداکثر آن برابر طرح مورد تأیید سازمان ایرانگردی و جهانگردی و تأیید کمیته فنی و کمیسیون ماده ۵ می باشد.

۵- ضوابط عمومی

- تأمین پارکینگ مورد نیاز مطابق ضوابط و مقررات طرح تفصیلی الزامی است.
- فضای سبز و فضای باز به میزان حداقل ۴۰ درصد مساحت زمین باید تأمین گردد.
- احداث آسانسور در ساختمانهای ۴ طبقه به بالا اجباری است توصیه می گردد در ساختمانهای سه طبقه نیز آسانسور احداث گردد.
- عقب نشینی ساختمان از بر قطعه به اندازه حداقل ۳ متر الزامی است.
- طرح معماری باید بر اساس ضوابط معماری طرح های گردشگری مصوب سازمان میراث فرهنگی و گردشگری تهیه و به تأیید کمیته فنی برسد.

ی- تأسیسات و تجهیزات شهری

ی-۱: موارد استفاده از زمین

ی-۱-۱: استفاده های مجاز

- احداث تأسیسات مربوط به شبکه های تصفیه و توزیع آب، مخازن آب، تأسیسات مربوط به شبکه فاضلاب، تأسیسات مربوط به شبکه برق رسانی و مخابراتی، پست های ترانسفورماتور، تأسیسات مربوط به شبکه گازرسانی، ایستگاههای تبدیل فشار، تأسیسات مربوط به انتقال سوخت، پمپ های بنزین و گازوئیل

- احداث تجهیزات شهری از قبیل دفاتر پست و تلگراف و تلفن، تأسیسات جمع آوری و دفع زباله، برزن شهرداری، جایگاههای آتش نشانی، گورستان و غسلخانه، میدین میوه و تره بار، بازارهای عرضه میوه و تره بار.

طرحهایی مانند جایگاه آتش نشانی، گورستان و غسلخانه، میدین میوه و تره بار باید به تصویب کمیسیون ماده ۵ برسد.

ی-۱-۲: استفاده های مشروط

- احداث ساختمانهای اداری مربوط به هر یک از تأسیسات مربوطه

ی-۱-۳: استفاده های ممنوع

- احداث هر نوع کاربری بغیر از موارد ذکر شده ممنوع است.

ی-۱-۴: ضوابط و مقررات

ضوابط و مقررات مربوط به تفکیک زمین و احداث بنا در این کاربری توسط سازمانهای ذیربط و نظر شهرداری تعیین می گردد.

ک- صنایع غیرمزاحم و کارگاهی

ک-۱: موارد استفاده از زمین

ک-۱-۱: استفاده های مجاز

- تعمیرگاه ماشین آلات، سرویس و شستشوی ماشین، صافکاری و رنگ آمیزی ماشین، آهنگری، ساخت منبع، کارگاه موزائیک سازی، بلوک سازی، و کلیه صنایع کوچک که آلودگی محیطی آنها به تشخیص سازمان محیط زیست از نوعی است که با پوشش و محصور نمودن آنان به منظور جلوگیری از دید و سروصدا قابل جبران باشد. (به شرح پیوست شماره ۱) اخذ نظر شرکت شهرکهای صنعتی استان الزامی است.

ک-۱-۲: استفاده های مشروط

- کلیه فعالیتهای بند قبل بشرطی مجاز هستند که به صورت متمرکز در داخل زمین چهار طرف بسته فعالیت نمایند. به طوریکه هیچ گونه آثار فعالیت آنان چه به صورت بصری یا صوتی در خارج از زمین مذکور منعکس نگردد.

- ایجاد فعالیتهای تجاری به منظور فروش لوازم یدکی، پذیرایی، سرویسهای بهداشتی عمومی، سرایداری حداکثر تا ۱۰٪ سطح زمین در ارتباط با نوع فعالیت اصلی بدون امکان تفکیک زمین بلامانع است. نقشه مجموعه باید به تصویب کمیسیون ماده ۵ برسد.

- مراکز توزیع موادسوختی مانند پمپ بنزین، تأسیسات و تجهیزات شهری مانند منبع آب، پست ترانسفورماتور، تأسیسات گاز، فضای سبز.

- در صورتیکه اراضی کارگاهی به صورت مجموعه طراحی شوند به تناسب نیاز، سطوحی به منظور خدمات تجاری، آموزش فنی و بهداشتی می تواند در آن احداث گردد. میزان این سطوح و نحوه جانمایی باید به تأیید کمیته فنی برسد. واحدهای تجاری مرتبط با فعالیت منطقه کارگاهی مربوطه می تواند در برقطعه احداث گردد. دسترسی سواره به واحدها باید تأمین گردد. ضوابط ساخت و ساز مشابه ضوابط کاربری تجاری خواهد بود.

- احداث و توسعه واحدهای صنعتی باید با موافقت سازمان حفاظت محیط زیست و سازمانها و ادارات مربوطه انجام گیرد.

ک-۱-۳: استفاده های ممنوع

- استفاده از اراضی مذکور بجز کاربریهای ذکر شده فوق ممنوع است.

ک-۱-۴: ضوابط و مقررات

- حداقل مساحت قطعه تفکیکی به منظور احداث کارگاه در کاربری مربوطه برابر ۳۰۰ مترمربع تعیین می گردد.

- حداقل عرض قطعه تفکیکی به منظور احداث کارگاه در بر گذر اصلی برابر ۱۵ متر تعیین می گردد

- حداقل عرض گذر دسترسی به قطعات تفکیکی به منظور احداث کارگاه، ۲۰ متر و بیشتر تعیین می گردد.
- حداکثر سطح اشغال ساختمان در زمین ۳۰ درصد می باشد.
- حداکثر ارتفاع ساختمانهای اداری ۲ طبقه روی زمین خواهد بود.
- حداقل ۴۰ درصد مساحت زمین باید به فضای باز اختصاص یابد.
- حداقل ۲۰ درصد مساحت زمین باید به فضای سبز اختصاص یابد.
- رعایت حریم به میزان حداقل ۵ متر از هر قطعه و قطعات مجاور و محدوده زمین الزامی است.
- تأمین یک واحد پارکینگ به ازای هر ۱۰۰ مترمربع زیر بنای کارگاهی الزامی است.
- در هنگام احداث یا توسعه عملکردهای مختلف این کاربری، رعایت کلیه حریم های قانونی الزامی است.
- احداث و توسعه واحدهای کارگاهی باید با رعایت ضوابط و موافقت سازمان حفاظت محیط زیست و سایر سازمانها و ادارات مربوطه انجام گیرد.
- نقشه معماری باید به تأیید کمیته فنی برسد.

ل- حمل و نقل و انبار و پایانه

ل-۱: موارد استفاده از زمین

ل-۱-۱: استفاده های مجاز

- احداث پایانه های مسافر و بار در مقیاس شهری و فراشهری
- احداث انبارهای سرپوشیده و روباز به منظور نگهداری مواد بی خطر، سردخانه و سیلو
- احداث پارک موتوری مربوط به ماشین آلات شهرداری

ل-۱-۲: استفاده های مشروط

- احداث واحدهای پذیرایی، تعمیرگاه و سرویس ماشین آلات، (به صورت مجموعه حیاط دار مرکزی که کلیه فعالیتها را حول حیاط مرکزی سازماندهی کرده و سیمای شهری حفظ گردد). پمپ، سوخت، واحدهای تجاری، انبارهای موقت و بخش اداری مربوط به پایانه های مسافری و باری، تأسیسات و تجهیزات شهری مانند منبع آب، پست برق و گاز، مراکز توزیع عمده کالا، میدان میوه و تره بار، پارکینگ عمومی، مشروط به عدم تفکیک فضاهای فوق

ل-۱-۳: استفاده های ممنوع

- احداث هر نوع کاربری غیر از موارد فوق ممنوع است.
- احداث انبار نگهداری مواد قابل انفجار و مواد شیمیایی مضر یا آتش زا در داخل محدوده قانونی شهر.

ل-۱-۴: ضوابط و مقررات

- ضوابط مربوط به حمل و نقل و انبارداری به شرح زیر است:
- راضی معین شده در طرح تفصیلی با کاربری حمل و نقل و انبار غیرقابل تفکیک هستند. ضوابط زیر به منظور جایگزینی یا توسعه این کاربری تعیین شده است:
- حداقل اندازه قطعه برای احداث انبار ۱۰۰۰ مترمربع تعیین می گردد.
- حداقل اندازه قطعه برای سایر کاربریهای مجاز متناسب با نیاز و عملکرد آن توسط سازمانهای مربوطه تعیین می گردد.
- حداکثر سطح اشغال ۵۰٪ سطح کل زمین
- حداکثر تراکم ساختمانی ۱۰۰٪
- حداکثر تعداد طبقات ۲ طبقه روی زمین
- سطح اشغال و تراکم در سایر کاربریهای مجاز متناسب با نوع کاربری مورد نظر تعیین می گردد.
- حداقل عرض گذر دسترسی به قطعات تفکیکی در این حوزه ۲۰ متر تعیین می گردد. بدیهی است ضوابط مربوط به احداث معابر باید به منظور دسترسی مناسب و کافی واحدها به شبکه ارتباطی رعایت شود.
- ضوابط مربوط به پایانه های مسافربری به شرح زیر است:

- پایانه های مسافری تعیین شده در طرح تفصیلی غیرقابل تفکیک می باشند. احداث این کاربری با توجه به ضوابط سازمان پایانه ها و نظر شورای ترافیک استان صورت میگیرد. ولی در هر صورت سطح اشغال نباید از ۳۰٪ کل سطح زمین و تراکم ساختمانی از ۶۰٪ بیشتر باشد.
- تأمین پارکینگ مورد نیاز با توجه به نوع کاربری مجاز و مطابق ضوابط طرح الزامی است.
 - رعایت حریم به میزان ۵ متر از بر قطعه و قطعات مجاور و محدوده زمین الزامی است.
 - رعایت کلیه ضوابط و مقررات سازمان حفاظت محیط زیست و بهداشت محیط در احداث بنا برای فعالیتهای گوناگون مجاز در این حوزه الزامی است.
 - تأمین فضای سبز به میزان حداقل ۶۰٪ مساحت زمین به منظور جلوگیری از آلودگی هوا ضروری است.
 - طرح ترافیکی به منظور ایجاد سهولت تردد وسایل نقلیه باید به تأیید کمیته فنی برسد.
 - طرح معماری باید به تأیید کمیسیون ماده ۵ برسد.

م - شبکه های حمل و نقل شهری و طبقه بندی راهها و دسترسی ها و ضوابط مربوطه

م-۱- طبقه بندی راهها

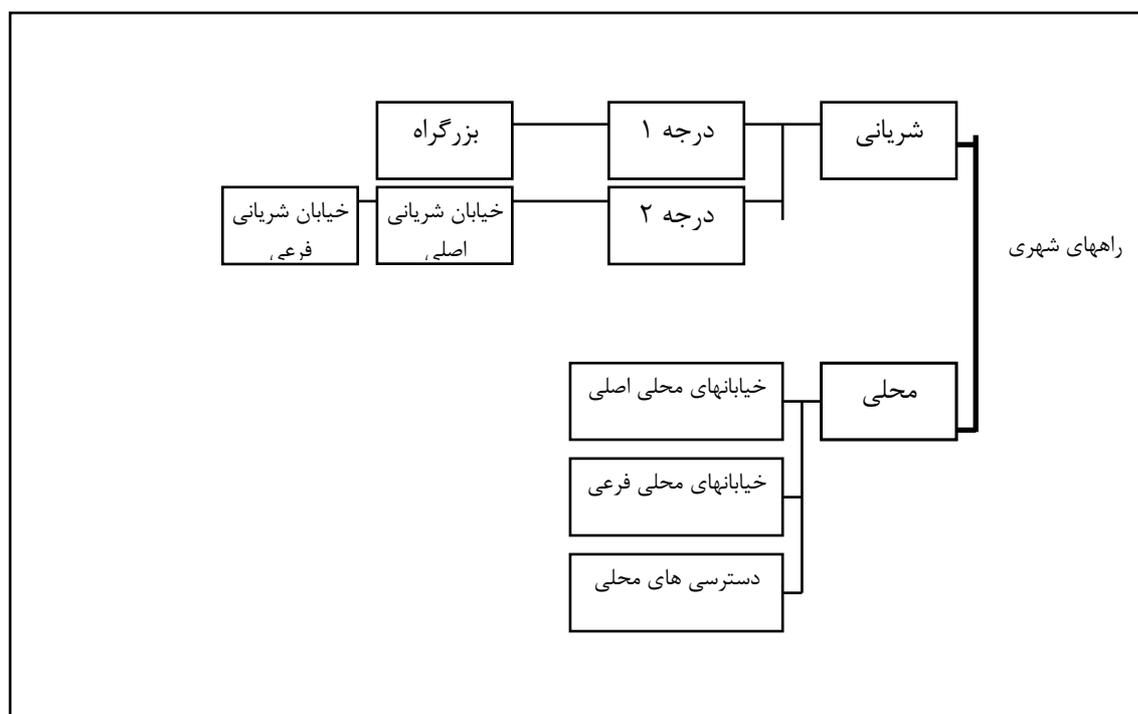
در طراحی شبکه راههای شهری قائمشهر الگوی پیشنهادی وزارت مسکن و شهرسازی مورد نظر قرار گرفته است.* در این الگو راههای شهری به سه گروه کلی و متمایز تقسیم شده است:

۱- راههای شریانی درجه ۱

۲- راههای شریانی درجه ۲

۳- خیابانهای محلی

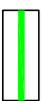
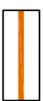
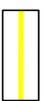
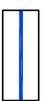
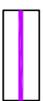
تقسیم بندی فوق می تواند در اجزا خود به شکلهای متفاوتی خرد گردد. دستیابی به یک پیکره منسجم که پاسخگوی نیازهای موجود طرح باشد، ارتباط مستقیم با ویژگیهای آن طرح دارد. در طرح تفصیلی شهر قائمشهر اجزا پیکره پیشنهادی بشکل زیر ارائه شده است:



* آئین نامه طراحی راههای شهری - وزارت مسکن و شهرسازی ۱۳۷۴، جلد ۱ مبانی

وزارت مسکن و شهرسازی
سازمان مسکن و شهرسازی استان مازندران
طرح تفصیلی شهر قائمشهر

راهپهنی:

-  راههای تیرپای درجه ۱
-  راههای تیرپای درجه ۲
-  خیابانهای محلی اصلی
-  خیابانهای محلی فرعی
-  مسیر راه آهن
-  تقاطع های اصلی
-  محدوده شهر



پرونده: ...

موضوع: ...

تاریخ تصویب: ...

در طرح تفصیلی جدید: ...

شماره نقشه: ...



شماره نقشه: ...



به طور کلی سلسله مراتب دسترسی در شبکه معابر پیشنهادی طرح تفصیلی شهر قائمشهر بشکل زیر در نظر گرفته شده است:

سلسله مراتب دسترسی در شبکه معابر پیشنهادی طرح تفصیلی شهر قائمشهر

ردیف	نوع راه		عرض شبکه
۱	راههای شریانی درجه ۱		بیش از ۴۵ متر
۲	راههای شریانی درجه ۲	خیابانهای شریانی اصلی	۳۰ تا ۴۰ متر
		خیابانهای شریانی فرعی	۲۴ تا ۳۰ متر
۳	خیابانهای محلی		۱۸ تا ۲۴ متر
		خیابانهای محلی فرعی	۱۲ تا ۱۶ متر
۴	دسترسیهای محلی		۶ تا ۱۰ متر

طبقه بندی عملکردی راههای فوق در سه سطح قابل بررسی است. اول راههای شریانی درجه ۱ که مخصوص وسایل نقلیه موتوری با عملکرد برون شهری و جریان ترافیک نسبتاً پیوسته است که دارای نقش اصلی جابجایی است. دوم راههای شریانی درجه ۲ که مورد استفاده وسایل نقلیه موتوری و پیاده و دوچرخه (در مسیرهای جدا از هم) است و دارای عملکرد درون شهری است. نقش اصلی آن جابجایی و دسترسی در نظر گرفته می شود. سوم راههای محلی است که مورد استفاده وسایل نقلیه موتوری، پیاده و دوچرخه است و نقش اصلی آن علاوه بر جابجایی، و دسترسی، نقش اجتماعی نیز می باشد.

م-۲- دوربرگردان

در انتهای خیابانهای بن بست برای دورزدن وسایل نقلیه، دوربرگردان احداث میگردد. دوربرگردانها می توانند به شکلهای متفاوت مانند دایره، بیضی، مربع و... طراحی شوند و می توانند علاوه بر تأمین عملکرد اصلی یعنی محل مانور اتومبیل و دور زدن، واجد المانهای دیگری نیز باشند، این موضوع باعث می شود که در انتهای معبر یک فضای شهری مطلوب شکل بگیرد که شامل فضای سبز، محل بازی کودکان، محل نشستن بزرگسالان و... می باشد. با توجه به ویژگیهای اقلیمی قائمشهر، کاشت درخت و احداث فضای سبز در این محلها در تناسب با محیط اطراف بوده و به تلطیف فضا کمک موثری می نماید. دوربرگردانها به هر شکلی که اجرا شوند باید حداقل فضای مورد نیاز برای دورزدن وسیله نقلیه حفظ گردد. اندازه حداقل فضای لازم برای دور زدن وسایل نقلیه مختلف مطابق جدول زیر است:

نوع شبکه دسترسی	کاربری همجوار	نوع وسیله نقلیه	حداقل شعاع مورد نیاز
دسترسی محلی به واحدهای مسکونی	مسکونی	اتومبیل سواری	۶ متر
خیابان محلی	مسکونی، تجاری، خدماتی	اتومبیل سواری مینی بوس	۸ متر
خیابان جمع کننده	مسکونی، تجاری، خدماتی، اداری، صنعتی	اتومبیل سواری مینی بوس اتوبوس	۱۰ الی ۱۲ متر

بنابراین در بافتهای مسکونی حداقل شعاع مورد نیاز برای احداث دوربرگردان ۶ متر می باشد در ادامه این بخش چند نمونه از دوربرگردان در بافتهای مسکونی ارائه شده است.

م-۳ تقاطع ها

طراحی تقاطع ها در شبکه معابر قائمشهر در مقیاس معابر اصلی و شبکه بزرگراهی به دو شکل تقاطع همسطح و تقاطع غیرهمسطح طراحی شده است. تقاطع های غیرهمسطح در نقاط پرتراфик و ورودیهای شهر در نظر گرفته شده است. تقاطع های غیرهمسطح اصلی شامل تقاطع غیرهمسطح در محل ورودی از جاده فیروزکوه برای توزیع روان حرکات و در ورودی غربی (جاده بابل) به صورت تقاطع شبدری کامل و در ورودی شرقی (جاده ساری) به صورت رامپ و لوپ غیرهمسطح طراحی شده است. در صورت اجرای این تقاطع های غیرهمسطح سه گانه، کلیه حرکات ترافیکی در محدوده شبکه بزرگراهی اطراف شهر دارای حرکت روانی خواهد بود. علاوه بر اینها در محل ورودی ترمینال اصلی شهر در میانه کمربندی شمالی رامپ و لوپ غیرهمسطح برای ورود و خروج روان به ترمینال در سه سطح طراحی شده است. تقاطع های غیرهمسطح دیگری نیز پیش بینی شده که برای تأمین حرکت محورهای شهری به سکونتگاههای اطراف شهر می باشند و به صورت زیرگذر، روگذر طراحی شده اند.

حداقل فاصله بین تقاطع ها: تعیین حداقل فاصله بین تقاطع تابعی است از سلسله مراتب شبکه شهری در شبکه های شریانی درجه ۲ فرعی و شبکه های محلی، تعیین فاصله بین تقاطع ها بستگی به مشخصات کاربریهای همجوار، سلسله مراتب بافت و نوع قطعه بندی پلاکهای مجاور است و تعیین فاصله دقیق برای آن بسادگی میسر نمی باشد. در محورهای شریانی درجه ۲ اصلی فاصله بین تقاطع ها حداقل ۲۵۰ متر توصیه شده است. در شبکه های بزرگراهی حداقل فاصله بین تقاطع ها ۲۵۰۰ متر می باشد.

م-۴- پیشامدگی مجاز در گذرها

- هر گونه پیشامدگی در معابر ممنوع است.
- نصب تابلو فقط در داخل حریم مالکیت بنا مجاز است و عمود بر نمای ساختمان مجاز نیست.

م-۵- عرض پیاده رو

- در شبکه و دسترس‌یها در مجاورت کاربریهای تجاری، اداری، مدارس، خدمات عمومی، صنعتی، حمل و نقل و سایر کاربریهای ازدحام زا عرض پیاده رو طراحی شده برای آن شبکه به دو برابر افزایش خواهد یافت.

م-۶- دسترسی قطعات

- دسترسی مستقیم به تند راههای درون شهری برای قطعات زمین مجاور تندرآه به هیچوجه مجاز نیست.

- دسترسی به خیابانهای شریانی درجه یک و بیشتر برای قطعات زمین در فواصل حداقل ۲۵۰ متر و نیز پارکها، مراکز آموزش عالی، فضاهای مشابه ایستگاههای حمل و نقل، استادیوم ورزشی، مدارس حرفه ای و بیمارستانها مجاز است.

- دسترسی به خیابانهای شریانی درجه ۲ برای قطعات زمین در فواصل حداقل ۱۰۰ متری و نیز محوطه های پارکینگ گروهی، هتلها، دبیرستانها، واحدهای تجاری مراکز محله و ناحیه، کارگاههای تعمیر اتومبیل و زمینهای ورزشی و سایر مصارف عمومی و شهری مجاز است.

م-۷- مقررات پخ

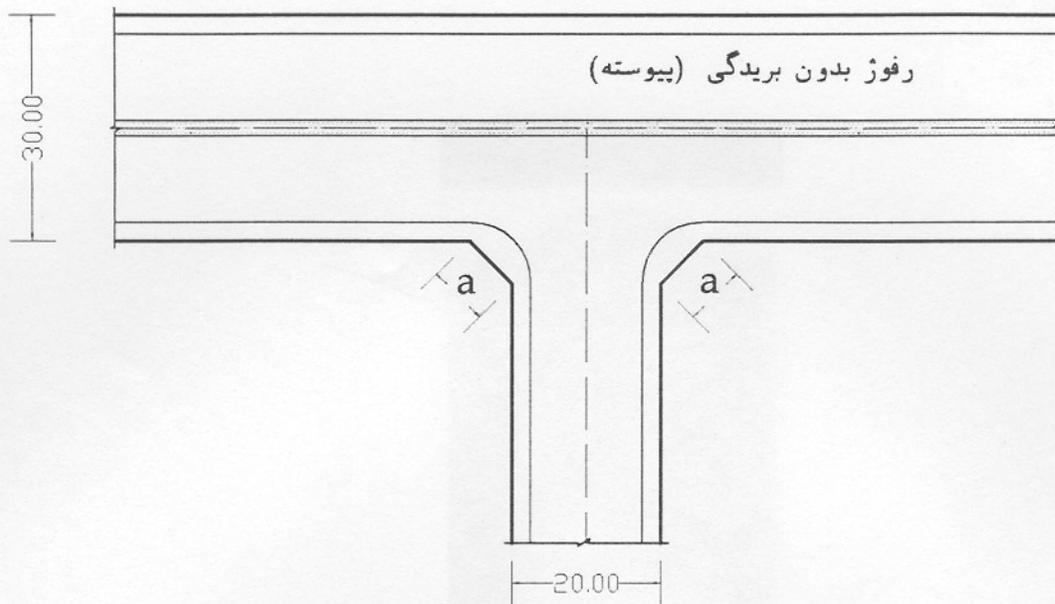
- پخ اراضی و ساختمانها در معابر عمومی طبق جدول زیر مشخص می گردد: (جدول شماره م-۷) تبصره: نحوه محاسبه پخ در تقاطع های دارای رفوژ مطابق شکل صفحه بعد می باشد.

عنوان جدول: جدول شماره م-۷: میزان پخ در تقاطعها با زوایای مختلف

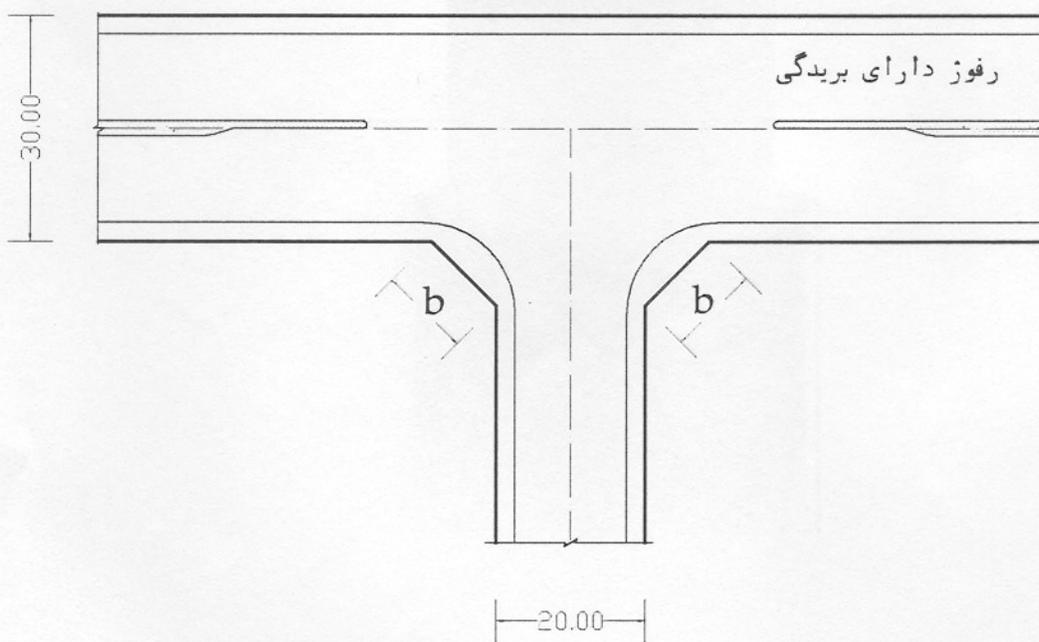
عرض خیابان دوم (متر)	زاویه تقاطع	عرض خیابان اول (متر)													
		6	8	10	12	14	16	18	20	24	30	35	40	45	
6	تا ۵ درجه	5	5	5.5	5.5	6	6.5	7	7.5						
	۵ تا ۸.۵ درجه	4	4	4.5	4.5	5	5.5	6	6.5						
	۸.۵ تا ۱۱ درجه	2	2	2.5	2.5	3	3.5	4	4.5						
	بالتر از ۱۱ درجه	1.5	1.5	1.5	1.5	2	2.5	3	3.5						
8	تا ۵ درجه	5	5.5	5.5	6	6.5	7	7.5	8	8.5					
	۵ تا ۸.۵ درجه	4	4.5	4.5	5	5.5	6	6.5	7	7.5					
	۸.۵ تا ۱۱ درجه	2	2.5	2.5	3	3.5	4	4.5	5	5.5					
	بالتر از ۱۱ درجه	1.5	1.5	1.5	2	2.5	3	3.5	4	4.5					
10	تا ۵ درجه	5.5	5.5	6	6.5	7	7.5	8	8.5	9	9.5				
	۵ تا ۸.۵ درجه	4.5	4.5	5	5.5	6	6.5	7	7.5	8	8.5				
	۸.۵ تا ۱۱ درجه	2.5	2.5	3	3.5	4	4.5	5	5.5	6	6.5				
	بالتر از ۱۱ درجه	1.5	1.5	2	2.5	3	3.5	4	4.5	5	5.5				
12	تا ۵ درجه	5.5	6	6.5	7	7.5	8	8.5	9	9.5	10	10.5			
	۵ تا ۸.۵ درجه	4.5	5	5.5	6	6.5	7	7.5	8	8.5	9	9.5			
	۸.۵ تا ۱۱ درجه	2.5	3	3.5	4	4.5	5	5.5	6	6.5	7	7.5			
	بالتر از ۱۱ درجه	1.5	2	2.5	3	3.5	4	4.5	5	5.5	6	6.5			
14	تا ۵ درجه	6	6.5	7	7.5	8	8.5	9	9.5	10	10.5	11	11.5		
	۵ تا ۸.۵ درجه	5	5.5	6	6.5	7	7.5	8	8.5	9	9.5	10	10.5		
	۸.۵ تا ۱۱ درجه	3	3.5	4	4.5	5	5.5	6	6.5	7	7.5	8	8.5		
	بالتر از ۱۱ درجه	2	2.5	3	3.5	4	4.5	5	5.5	6	6.5	7	7.5		
16	تا ۵ درجه	6.5	7	7.5	8	8.5	9	9.5	10	10.5	11	11.5	12	12.5	
	۵ تا ۸.۵ درجه	5.5	6	6.5	7	7.5	8	8.5	9	9.5	10	10.5	11	11.5	
	۸.۵ تا ۱۱ درجه	3.5	4	4.5	5	5.5	6	6.5	7	7.5	8	8.5	9	9.5	
	بالتر از ۱۱ درجه	2.5	3	3.5	4	4.5	5	5.5	6	6.5	7	7.5	8	8.5	
18	تا ۵ درجه	7	7.5	8	8.5	9	9.5	10	10.5	11	11.5	12	12.5	14	
	۵ تا ۸.۵ درجه	6	6.5	7	7.5	8	8.5	9	9.5	10	10.5	11	11.5	13	
	۸.۵ تا ۱۱ درجه	4	4.5	5	5.5	6	6.5	7	7.5	8	8.5	9	9.5	11	
	بالتر از ۱۱ درجه	3	3.5	4	4.5	5	5.5	6	6.5	7	7.5	8	8.5	10	
20	تا ۵ درجه	7.5	8	8.5	9	9.5	10	10.5	11	11.5	12	12.5	14	16	
	۵ تا ۸.۵ درجه	6.5	7	7.5	8	8.5	9	9.5	10	10.5	11	11.5	13	15	
	۸.۵ تا ۱۱ درجه	4.5	5	5	6	6.5	7	7.5	8	8.5	9	9.5	11	13	
	بالتر از ۱۱ درجه	3.5	4	4.5	5	5.5	6	6.5	7	7.5	8	8.5	10	11	
24	تا ۵ درجه		8.5	9	9.5	10	10.5	11	11.5	12	12.5	14	16	18	
	۵ تا ۸.۵ درجه		7.5	8	8.5	9	9.5	10	10.5	11	11.5	13	15	17	
	۸.۵ تا ۱۱ درجه		5.5	6	6.5	7	7.5	8	8.5	9	9.5	11	13	15	
	بالتر از ۱۱ درجه		4.5	5	5.5	6	6.5	7	7.5	8	8.5	10	11	13	
30	تا ۵ درجه			9.5	10	10.5	11	11.5	12	12.5	14	16	18	20	
	۵ تا ۸.۵ درجه			8.5	9	9.5	10	10.5	11	11.5	13	15	17	19	
	۸.۵ تا ۱۱ درجه			6.5	7	7.5	8	8.5	9	9.5	11	13	15	17	
	بالتر از ۱۱ درجه			5.5	6	6.5	7	7.5	8	8.5	10	11	13	15	
35	تا ۵ درجه				10.5	11	11.5	12	12.5	14	16	18	20	22	
	۵ تا ۸.۵ درجه				9.5	10	10.5	11	11.5	13	15	17	19	21	
	۸.۵ تا ۱۱ درجه				7.5	8	8.5	9	9.5	11	13	15	17	19	
	بالتر از ۱۱ درجه				6.5	7	7.5	8	9	10	11	13	15	16	
40	تا ۵ درجه					11.5	12	12.5	14	16	18	20	22	24	
	۵ تا ۸.۵ درجه					10.5	11	11.5	13	15	17	19	21	23	
	۸.۵ تا ۱۱ درجه					8.5	9	9.5	11	13	15	17	19	21	
	بالتر از ۱۱ درجه					7.5	8	8.5	10	11	13	15	16	18	
45	تا ۵ درجه						12.5	14	16	18	20	22	24	27	
	۵ تا ۸.۵ درجه						11.5	13	15	17	19	21	23	26	
	۸.۵ تا ۱۱ درجه						9.5	11	13	15	17	19	21	24	
	بالتر از ۱۱ درجه						8.5	10	11	13	15	16	18	20	

توضیح:

- ۱- برای مقادیر کمتر از ۶ متر میزان پخ برابر ۱.۵ متر تعیین می گردد.
 - ۲- در مورد تقاطعهایی که دارای طرح هندسی مستند ملک عمل اندازه های داده شده در نقشه طرح هندسی می باشد.
 - ۳- در مورد معابری که عرض آنها بین یکی از اعداد داده شده در جدول است، نزدیک ترین عرض موجود ملک خواهد بود.
 - ۴- این جدول برای تعیین پخ در معابر با عرض تا ۳۰ متر تهیه شده است و برای معابر با عرض ۳۰ متر و بالاتر باید طرح هندسی در مقیاس مناسب حداقل (۱:۵۰۰) تهیه نمود.
- مقادیر پخ ارائه شده در جدول برای معابر با عرض بیش از ۳۰ متر صرفاً به منظور تعیین میزان تقریبی پخ ارائه شده است.



در تقاطع فوق به دلیل عدم وجود بریدگی در رفوز میزان پخ (a) برای دو گذر ۲۰ و ۱۵ متری محاسبه می گردد .



در تقاطع فوق به دلیل بریدگی در رفوز میزان پخ (b) برای دو گذر ۲۰ و ۳۰ متری محاسبه می گردد.

- عرض معابر بن باز و بن بست مطابق جدول زیر تعیین می شود.

حداقل عرض گذرها در معابر کمتر از ۲۰۰ متر طول

ردیف	طول معبر	حداقل عرض معبر
۱	تا ۵۰ متر	۶ متر
۲	از ۵۰ متر تا ۱۰۰ متر	۸ متر
۳	از ۱۰۰ متر تا ۱۵۰ متر	۱۰ متر
۴	از ۱۵۰ متر تا ۲۰۰ متر	۱۲ متر

تبصره ۱: دستگاه اجرایی طرح می تواند با توجه به مقتضیات وضع موجود و با ارائه دلایل و مستندات

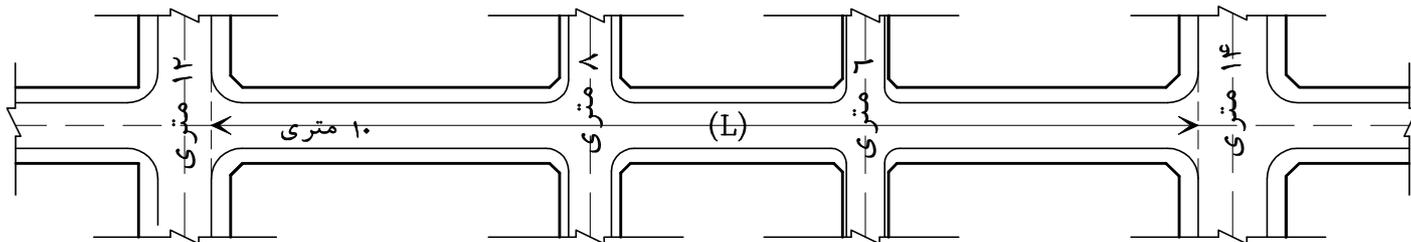
اجرایی و تأیید کمیته فنی، عرض های ذکر شده در جدول را یک درجه افزایش دهد

تبصره ۲: در بافتهای متراکم و پر هسته مرکزی شهر گذرهای با طول کمتر از ۲۰ متر می تواند با

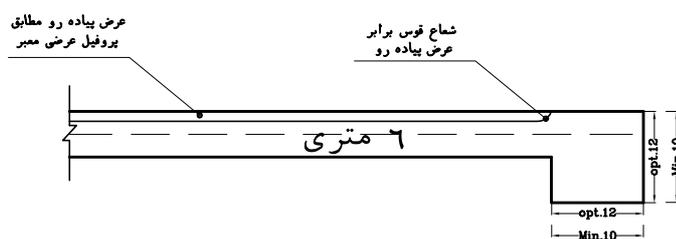
عرض ۴ متر اجرا شود.

تبصره ۳: طول هر گذر عبارت از فاصله شروع گذر تا محل تقاطع با گذر هم عرض یا با عرض

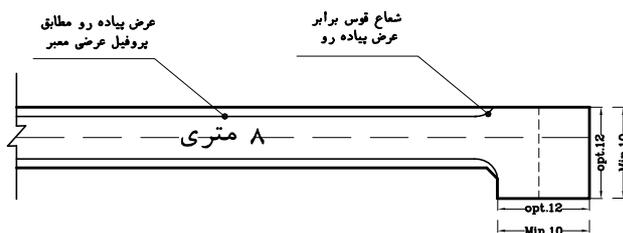
بیشتر.



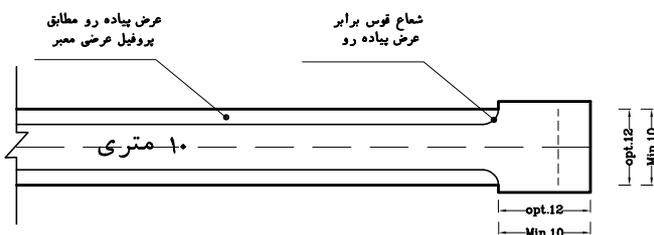
مثال: در شکل فوق طول گذر ۱۰ متری (L) برابر است با فاصله ما بین دو خیابان ۱۲ و ۱۴ متری



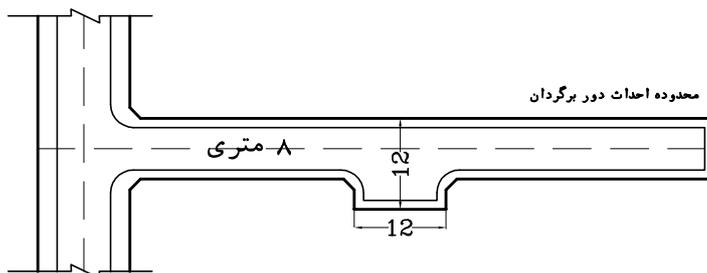
نحوه احداث دور برگردان در گذر ۶ متری



نحوه احداث دور برگردان در گذر ۸ متری



نحوه احداث دور برگردان در گذر ۱۰ متری



نحوه احداث دور برگردان در حالتی که احداث دور برگردان در انتهای گذر مقدور نباشد.

م-۹- پارکینگ

در احداث بناهای مسکونی و غیرمسکونی علاوه بر ضوابط و مقررات بخش های قبلی، رعایت موارد زیر الزامی است:

الف- قطعات مسکونی

تبصره: در ساختمانهایی که حیاط در مجاور معبر عمومی قرار می گیرد استفاده از فضای باز جهت تأمین پارکینگ برای یک واحد مجاز می باشد. مشروط بر اینکه برای هر واحد پارکینگ حداقل 3×5 متر فضا برای توقف اتومبیل وجود داشته باشد. در این صورت برابر این مقدار باید از سطح اشغال ساختمان کم شده و به فضای باز اضافه شود.

- سطح مورد نیاز پارک هر خودرو سواری ۱۵ مترمربع (3×5 متر) و سطح مورد نیاز پارک دو خودرو در کنار هم ۲۵ مترمربع (5×5 متر) می باشد.

- راه ورودی اتومبیل به پارکینگ واحد مسکونی در مجتمع های تا ۱۲ واحد باید دارای حداقل ۳ متر عرض، از ۱۲ تا ۲۰ واحد حداقل $3/5$ متر عرض و بیش از ۲۰ واحد حداقل ۵ متر عرض یا دو ورودی هر یک حداقل ۳ متر عرض داشته باشد.

- طراحی پارکینگ باید به نحوی انجام گیرد که فضای کافی برای گردش اتومبیل وجود داشته باشد. نقشه استقرار خودروها و نحوه گردش و ورود و خروج آنها در پارکینگ به همراه سایر نقشه ها و مدارک طرح ساختمان مسکونی در هنگام اخذ پروانه ساختمانی به تأیید شهرداری برسد. در هر طبقه از پارکینگ فقط یک پارک مزاحم مورد قبول می باشد.

- دسترسی به پارکینگهای واقع در زیرزمینها از طریق رامپ (سطح شیبدار) انجام می گیرد.

- حداقل عرض رامپ در واحدهای مسکونی ۳ متر و در پارکینگهای عمومی ۵ متر و حداکثر شیب رامپ ۱۵٪ است.

ب- سایر کاربریها

- میزان حداقل پارکینگ مورد نیاز سایر کاربریها به شرح جدول زیر است:

جدول شماره (م-۹) میزان حداقل پارکینگ مورد نیاز بر حسب نوع کاربری و فعالیت

نوع فعالیت	تعداد حداقل پارکینگ مورد نیاز
مسکونی	یک واحد پارکینگ به ازای هر واحد مسکونی
تجاری	تجاری مقیاس خرد و مقیاس کلان
	یک واحد پارکینگ به ازای هر واحد تجاری
پذیرایی و جهانگردی	بازار روز و میدان تره بار
	یک واحد پارکینگ به ازای هر واحد صنفی
	رستوران
	هتل و مهمانخانه
آموزشی	اردوگاه جهانگردی
	یک واحد پارکینگ به ازای هر واحد پذیرایی
	ابتدایی و راهنمایی
اداری	دبیرستان، هنرستان، آموزشگاه فنی و حرفه ای
	مدارس عالی و دانشگاه
فرهنگی	بخش خصوصی و دولتی
	حدافل ۱ واحد پارکینگ به ازای هر ۵۰ مترمربع زیربنا
درمانی	کتابخانه و مراکز اجتماعات
	حدافل یک واحد پارکینگ به ازای هر ۷۵ مترمربع زیربنا
	سینما و تئاتر
ورزشی تفریحی	درمانگاه، خانه بهداشت و بهزیستی
	بیمارستان
خوابگاه و پانسیون	حدافل یک واحد پارکینگ به ازای هر ۵ تخت بیمارستانی
	زمینهای ورزشی و استادیوم
	حدافل یک واحد پارکینگ به ازای هر ۱۰۰۰ مترمربع اراضی
	سالنهای ورزشی در سطح محله و ناحیه
پایانه مسافر و بار	شهربازی
	حدافل یک واحد پارکینگ به ازای هر ۱۰۰۰ مترمربع اراضی
انتظامی	باشگاه ورزشی - تفریحی
	حدافل یک واحد پارکینگ به ازای هر ۱۵۰ مترمربع زیربنای ناخالص
صنایع، انبارداری، خدمات فنی	حدافل یک واحد پارکینگ به ازای هر ۵ تخت
	حدافل یک واحد پارکینگ به ازای هر ۵۰ تا ۱۰۰ مترمربع زیربنای ناخالص با توجه به نوع طرح
	حدافل یک واحد پارکینگ به ازای هر ۷۵ مترمربع زیربنای ناخالص
	با توجه به نوع کاربری تعیین می گردد ولی حداقل برای هر ۱۰۰ مترمربع یک واحد ضروری است.

تبصره: در مورد سایر کاربری های جاذب ترافیک سواره که در جدول فوق نیامده اند (مانند ساختمانی پزشکان، مراکز خدماتی، پارکها و ...) لازم است درصدی از زمین به تناسب میزان مراجعه اتومبیل سواره، به محل پارک اتومبیل های مراجعان اختصاص یابد، این میزان با توجه به نوع کاربری و توسط کمیته فنی یا کمیته بررسی طرح تعیین خواهد شد.

- ساختمانهای عمومی پر تردد مانند مراکز آموزشی، مراکز درمانی، مراکز اداری و یا ساختمانهایی که در زمان معین تخلیه می شوند یا مراکزی که کارکنان خود را توسط سرویس های ویژه جابجا می نمایند و به طور کلی کلیه کاربریهای جاذب ترافیک که در جدول فوق ذکر نشده اند، می بایست به ازاء هر ۵۰ تا ۱۰۰ مترمربع زیربنا یک پارکینگ انتظار در نظر بگیرند. این پارکینگهای انتظار می توانند با عقب نشینی از بر قطعه یا در داخل قطعه زمین مربوط به آن کاربری ایجاد گردند. میزان دقیق پارکینگ مورد نیاز با توجه به نوع کاربری و با در نظر کمیته بررسی طرح تعیین گردد.

ضوابط پارکینگهای عمومی به شرح زیر است:

- پارکینگهای عمومی غیرقابل تفکیک می باشند. ضوابط زیر به منظور توسعه این فضاها تعیین شده است.

الف: اندازه قطعات

- حداقل اندازه پارکینگهای عمومی غیرمسقف ۵۰۰ مترمربع و مسقف ۱۰۰۰ مترمربع

ب: سطح اشغال

- حداکثر سطح اشغال بناهای مجاز پارکینگهای عمومی غیرمسقف ۵٪ سطح کل زمین

- حداکثر سطح اشغال بناهای مجاز پارکینگهای عمومی مسقف ۹۰٪ سطح کل زمین

ج: تراکم ساختمانی

- حداکثر تراکم ساختمانی پارکینگهای عمومی غیرمسقف ۱۰٪ سطح کل زمین

د: تعداد طبقات

- حداکثر تعداد طبقات پارکینگهای عمومی غیرمسقف ۲ طبقه

- حداکثر تعداد طبقات پارکینگهای عمومی مسقف برابر حداکثر تعداد طبقات ساختمانهای مسکونی

همجوار

- از نظر احداث طبقات در زیرزمین پارکینگهای مسقف محدودیتی وجود ندارد.

- طرح معماری پارکینگهای عمومی مسقف باید به تأیید کمیته فنی برسد.

تبصره ۱: در صورت رعایت حقوق همسایگی و سایر ضوابط و تأیید کمیته فنی ارتفاع پارکینگ

طبقاتی می تواند افزایش یابد.

تبصره ۲: به منظور تشویق به احداث پارکینگ های طبقاتی، شهرداری می تواند به احداث کنندگان

پارکینگ طبقاتی اجازه احداث کاربری تجاری در مجاورت یا در ترکیب با پارکینگ طبقاتی را بدهد.

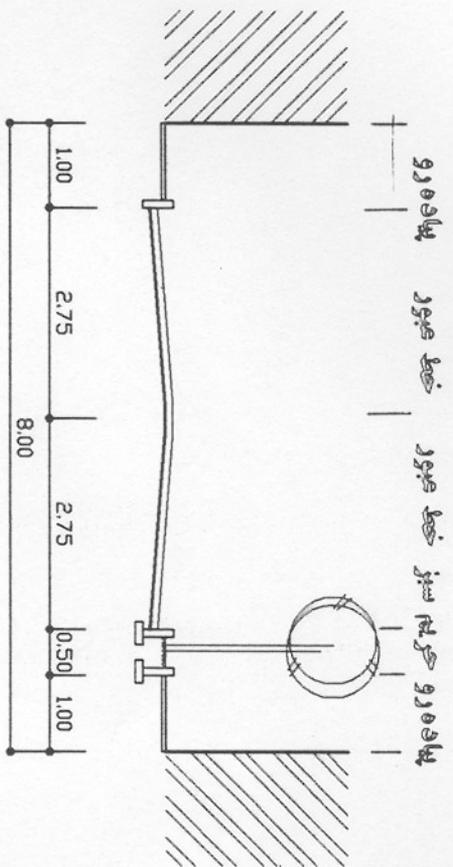
در این صورت تأمین پارکینگ مورد نیاز واحدهای تجاری الزامی خواهد بود. حداکثر میزان مساحت

کاربری تجاری در پارکینگ های طبقاتی بشرط تأمین پارکینگ مورد نیاز تجاری ۳۰٪ مساحت

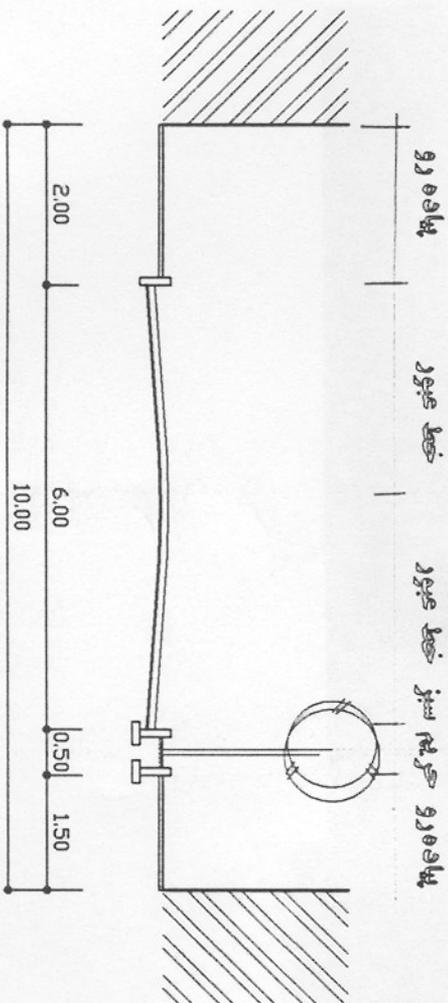
پارکینگ طبقاتی می باشد. بدیهی است رعایت ضوابط و مقررات کاربری تجاری و پارکینگ الزامی

باشد.

- طرح معماری پارکینگ های طبقاتی باید به تأیید کمیته فنی برسد.

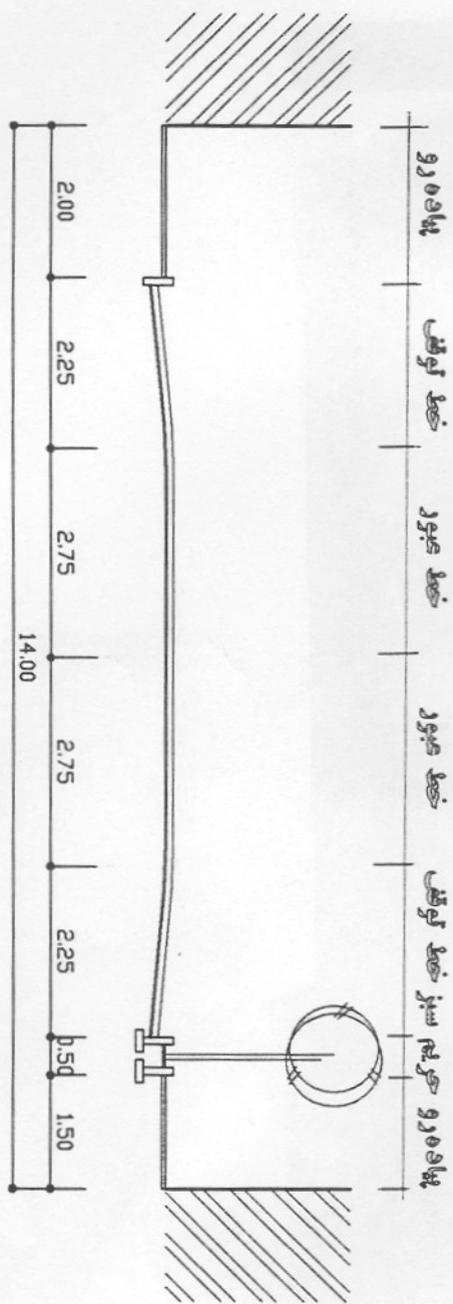
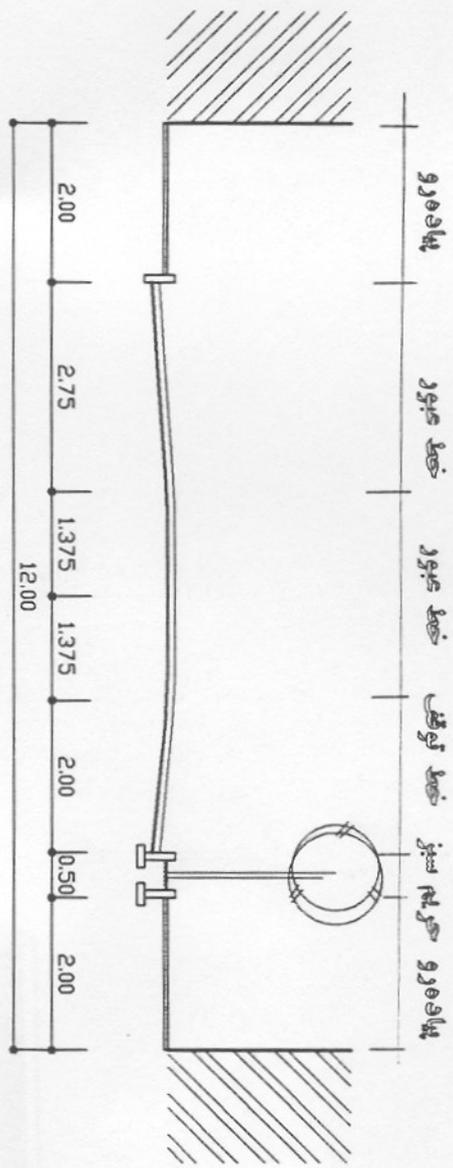


مقطع خیابان ۸ متری

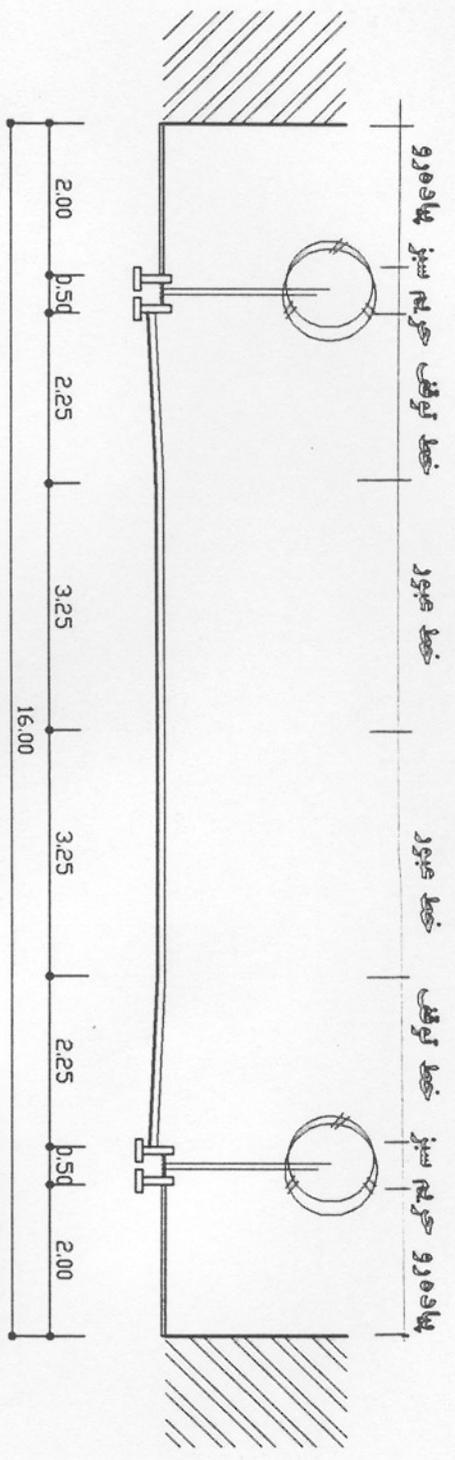


مقطع خیابان ۱۰ متری

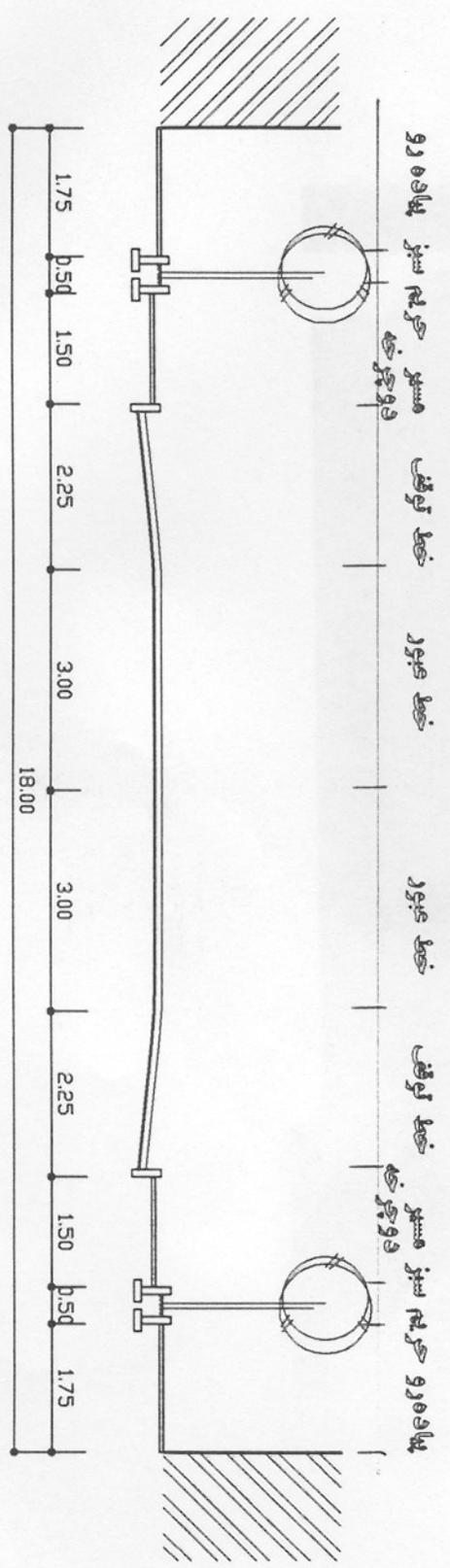
شماره نقشه:	مهندسین مشاور ممدار و شهرساز	مقیاس:	۱:۱۰۰	عنوان نقشه:	مقاطع عرضی شبکه معابر پیشنهادی	عنوان پروژه:	طرح تفصیلی شهر قائم شهر	کارفرما:	سازمان مسکن و شهرسازی استان مازندران



عبارت نقشه:	مهندس مشاور معمار و شهرساز	مقیاس:	عنوان نقشه:	مقیاس روزنه:	کارفرما:
	پارسا	۱:۱۰۰	مقاطع عرضی شبکه معابر پیشنهادی	طرح تفصیلی شهر قائم شهر	سازمان مسکن و شهرسازی استان مازندران

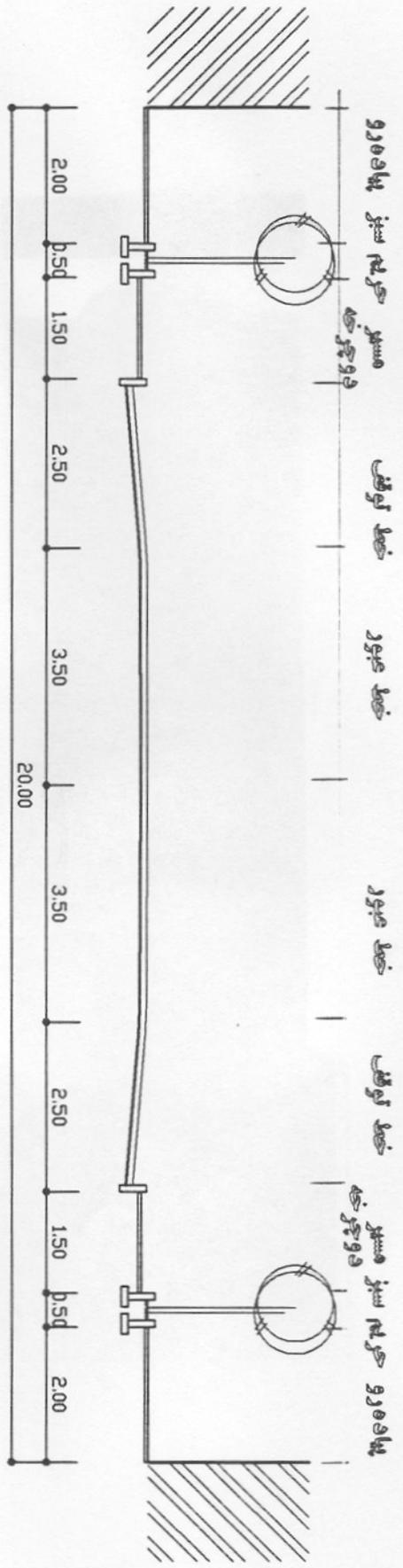


مقطع خیابان ۱۶ امتری



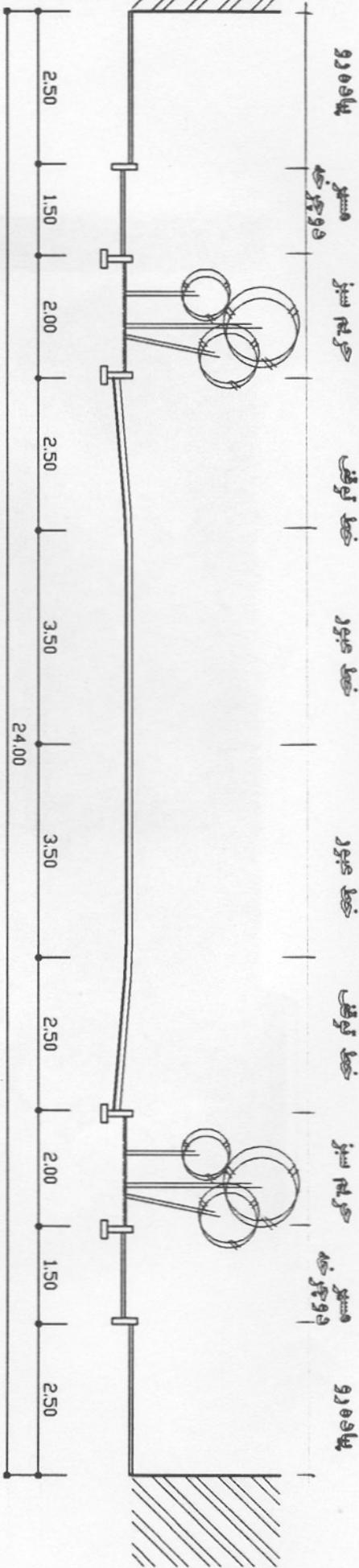
مقطع خیابان ۱۸ امتری

شماره نقشه:	مهندسین مشاور معمار و شهرساز	مقیاس:	عنوان نقشه:	مقیاس پروژه:	کارفرما:
	پارس پارس	۱:۱۰۰	مقاطع عرضی شبکه معابر پیشنهادی	طرح تفصیلی شهر قائم شهر	سازمان مسکن و شهرسازی استان مازندران



مقطع خیابان ۲۰ متری

کارفرما:	سازمان مسکن و شهرسازی استان مازندران
موضوع نقشه:	مقاطع عرضی شبکه معابر پیشنهادی
مقیاس:	۱:۱۰۰
مهندس مشاور و شهرساز:	پارسا
شماره نقشه:	
موضوع پروژه:	طرح تفصیلی شهر قائم شهر



مقطع خیابان ۲۴ متری

شماره نقشه:	مهندسین مشاور مهندس شهریار	مقیاس:	۱:۱۰۰	عنوان نقشه:	مقاطع عرضی شبکه معابر پیشنهادی	عنوان پروژه:	طرح تفصیلی شهر قائم شهر	کارفرما:	سازمان مسکن و شهرسازی استان مازندران

ن - حریم های قانونی و ضوابط آنها

حریم های قانونی به منظور رعایت مسائل ایمنی و کنترل توسعه شهر و براساس ضوابط ارگانهای مربوطه در طرح تفصیلی پیش بینی شده اند. این حریم ها شامل حریم های شبکه راهها، رودخانه ها، نهرها، خطوط تأسیسات زیربنایی و انتقال انرژی می باشند. کلیه حریم ها باید به صورت فضای باز و با امکان نظارت مستقیم ارگان مربوطه بر آنها در نظر گرفته شوند. ایجاد هر گونه مستحذات در این محدوده ممنوع است. مگر کاربریها و یا ایجاد تأسیساتی که در طرح تفصیلی و یا کمیسیون ماده پنج محل آنها تثبیت شده و یا احداث آنها ضروری تشخیص داده شود. با اینکه موقعیت حریم ها در نقشه های کاربری اراضی پیشنهادی در مقیاس ۱:۲۰۰۰ و نیز در نقشه ارائه شده در این بخش مشخص شده است. ولی تعیین حدنهایی حریم ها و تعبیر و تفسیر آنها توسط ارگانها و سازمانهای مربوطه تعیین شده و قطعیت می یابند.

تبصره: تأسیسات لازم برای بهره برداری از زمینهای کشاورزی و باغها و همچنین خطوط انتقال نیروی برق و شبکه های مخابراتی، پلها، تونلها، راهها، لوله های آبرسانی، سیل بندها و سیل گیرها از محدودیت ایجاد مستحذات در حریم ها مستثنی بوده و تابع قوانین و مقررات مربوط به خود هستند.

تعاریف :

۱- حریم رودخانه ها و مسیلهای فصلی

- بستر به آن قسمت از رودخانه، نهر طبیعی و یا مسیل اطلاق میشود که در حداکثر طغیان معمولی زیر آب قرار گیرد.

- حداکثر طغیان معمولی میزانی است که با تناوب ۲۵ ساله از طریق محاسبات آماری و احتمالات هیدرولوژیکی توسط وزارت نیرو و ادارات تابعه محاسبه و تعیین می گردد.

- حریم، آن قسمت از اراضی اطراف رودخانه، مسیل و یا نهر طبیعی است که حفاظت آن لازم است و بلافاصله پس از بستر قرار دارد.

- حریم نهرهای طبیعی یا رودخانه ها و یا مسیلهای اعم از اینکه آب دائم و فصلی داشته باشند بر حسب مورد توسط وزارت نیرو و یا ادارات تابعه برای طرفین رودخانه یا مسیل و یا نهر طبیعی تعیین خواهد شد.

ضوابط و مقررات:

ضوابط و مقررات حریم رودخانه ها و مسیلهای فصلی به شرح زیر است:

- صدور مجوز بهره برداری یا واگذاری از شن و ماسه و خاک رس بستر و حریم رودخانه ها، نهرها و مسیلهای منوط به کسب موافقت قبلی از وزارت نیرو است.

- دیواره سازی در کنار رودخانه ها یا مسیلهها باید به نحوی انجام شود که در حداکثر طغیان معمولی آب رودخانه یا نهر طبیعی یا مسیل قادر به عبور جریان آب باشد. طرح و نقشه های مربوط به دیواره سازی باید قبلاً" به تصویب وزارت نیرو رسیده باشد.
- در صورت دیواره سازی، حریم بلافاصله پس از دیوار احداث شده محاسبه می شود و باید در سرتاسر آن به میزان لازم رعایت شود. مسیلهها در داخل محدوده خدماتی شهر باید سرپوشیده و یا حداقل دارای جان پناه ایمن و مناسب باشند.
- احداث هر گونه بنا و تأسیسات در حریم مسیلهها و نهرها و رودخانه ها بکلی ممنوع است و تخطی از این امر موجب تخریب بنای احداث شده خواهد شد.
- میزان بستر و حریم مسیل و رودخانه های موجود در شهر توسط وزارت نیرو تعیین خواهد گردید. تا قبل از اعلام حریم مذکور، حریم اعلام شده در طرح تفصیلی سابق ملاک عمل خواهد بود.
- وجود کاربریهایی مانند باغ، زمینهای کشاورزی و مانند آن در حریم رودخانه ها با نظر مثبت وزارت نیرو و یا ادارات تابعه آن بلامانع است.
- کاشت چمن و گل و درختچه در حریم رودخانه ها، مسیلهها و نهرهای طبیعی بشرطی که دسترسی به رودخانه را با دشواری مواجه نسازد. بلامانع است.

۲- حریم لوله های نفت

- حریم لوله های نفت که توسط وزارت نفت و ادارات تابعه در سطح استانها و شهرستانها تعیین می شوند باید کاملاً رعایت گردند. احداث هر گونه تأسیسات به استثنای تأسیسات مجاز نفت در حریم های مذکور به طور کلی ممنوع است میزان حریم لوله های نفتی به شرح زیر است.
- حریم لوله ۸ اینچ : ۸ متر
- حریم لوله ۱۰ اینچ : ۱۶ متر
- حریم لوله ۲۰ و ۲۲ اینچ : ۲۰ متر

۳- حریم لوله های گاز

قطر اسمی لوله ها (سانتیمتر)	حریم از هر طرف محور لوله (متر)
کمتر از ۱۵	۲۵
از ۱۵ تا ۴۵	۵۰
بیش از ۴۵	۱۰۰

احداث هر گونه بنا و ساختمان جز آنچه که برای بهره برداری از خطوط لوله گاز ضروری است در فاصله اعلام شده از هر طرف محور انتقال گاز ممنوع است مگر اینکه به تشخیص شرکت گاز ایجاد خطر ننماید. همچنین تعداد واحدهای مسکونی قابل احداث براساس نوع استاندارد لوله گذاری از طرف شرکت گاز تعیین می گردد.

۴- حریم خطوط انتقال و توزیع نیروی برق

- در حریم درجه ۱ اقدام به هر گونه احداث بنا یا باغ و درختکاری تا هر ارتفاع ممنوع است و فقط برای ایجاد فضای باز و سبز عمومی و حفر چاه و قنات و راه سازی و شبکه آبیاری مشروط به اینکه سبب ایجاد خسارت بر تأسیسات خطوط انتقال نگردد با کسب مجور کتبی از وزارت نیرو و یا شرکت برق منطقه ای امکان پذیر است.

- در حریم درجه ۲ تنها احداث ساختمان اعم از مسکونی یا صنعتی و مخازن سوخت با هر ارتفاع ممنوع است.

حریم های درجه ۱ و ۲ انتقال نیروی برق

ردیف ولتاژ (کیلوولت)	حریم درجه یک (متر)	حریم درجه دو (متر)
۱ تا ۲۰	۳	۵
۳۳	۵	۱۵
۶۳	۱۳	۲۰
۱۳۲	۱۵	۳۰
۲۳۰	۱۷	۴۰
۴۰۰ و ۵۰۰	۲۰	۵۰
۷۵۰	۲۵	۶۰

تبصره: تعیین حریم نهایی و تعبیر و تفسیر آنها در هر حال با اجازه و استعلام سازمانهای ذیربط تعیین شده و قطعیت می یابد.

۵- حریم معابر

- حریم معابر در نقشه های طرح منعکس گردیده است. در حریم های مذکور احداث هر گونه بنا ممنوع است.

- حریم شبکه های ورودی شهر در محدوده و حریم استحفاظی تا محدوده طرح قانونی به میزان ۱۵۰ متر از بر حریم قانونی راه از هر طرف می باشد.

- در حریم تقاطعها صدور مجوز احداث بنا تا تهیه طرح جزئیات هندسی تقاطعها ممنوع است.
- در حریم معابر صرفاً احداث فضای سبز (درخت و چمن کاری) مجاز است و از نقطه نظر مقررات قوانین مربوط به کاربریها جزء فضای سبز تلقی می شوند.

۶- حریم آثار تاریخی

- حریم مناطق حفاظت شده با نظر سازمان میراث فرهنگی استان تعیین شده و هر گونه دخل و تصرف و فعالیتی در آن صرفاً با نظر سازمان مذکور انجام می گیرد و رعایت ضوابط سازمان میراث فرهنگی الزامی است.

۷- حریم خطوط راه آهن

این حریم به صورت فضای سبز یا فضای باز بوده و دارای ۱۷ متر حریم از هر طرف از محور مسیر و در داخل محدوده استحفاظی شهر است.

۸- مقررات مربوط به پست برق

برای ساختمانهایی که مساحت کل آنها از ۲۰۰۰ مترمربع تجاوز نماید احداث پست برق که محل آن به تأیید اداره برق قائمشهر رسیده باشد الزامی است.

۹- حریم رودخانه سیاهرود

حریم رودخانه سیاهرود ۱۵ متر از هر طرف نسبت به خط القعر رودخانه در نظر گرفته شده است و حاشیه آن به فضای سبز اختصاص داده شده است.

وزارت مسکن و شهرسازی
سازمان مسکن و شهرسازی استان مازندران
طرح تفصیلی شهر قائمشهر

واحدها:

- حرم سبز کربندی
- حرم برق
- حرم رودخانه
- محدوده شهر



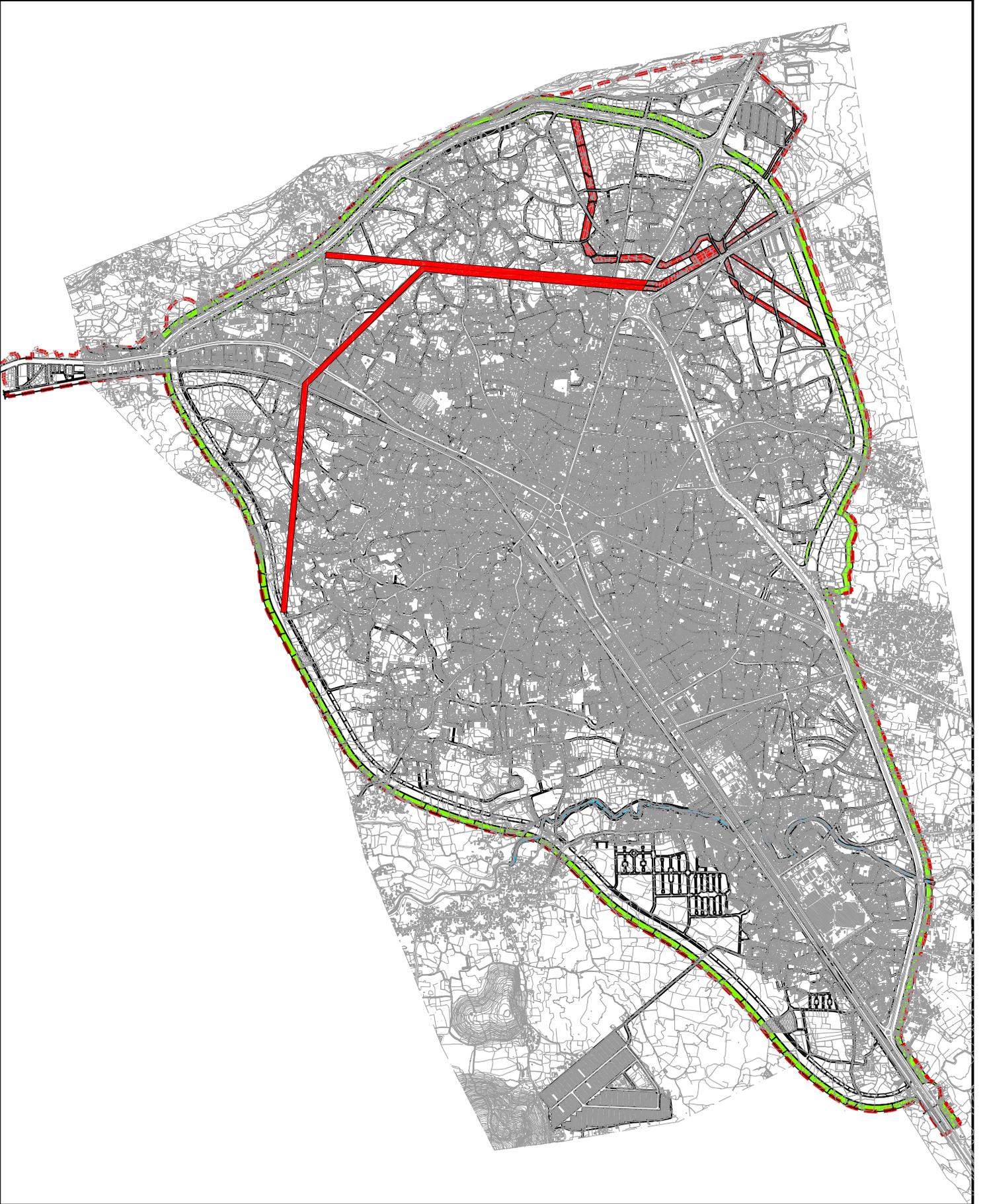
شماره نقشه:

حرام

شماره نقشه:

سازمان مسکن و شهرسازی استان مازندران

N-1



س - منطقه اراضی ذخیره شهری*

س-۱- موارد استفاده از زمین

س-۱-۱ استفاده های مجاز

- موارد استفاده از زمین در منطقه ذخیره شهری با پیشنهاد کمیته فنی و تأیید و تصویب کمیسیون ماده پنج استان تعیین خواهد گردید. کاربریهای مجاز در این منطقه صرفاً " کاربریهای شهری و غیرمسکونی خواهند بود.

* با توجه به محدودیتهای موجود در زمینه تأمین زمین مورد نیاز کاربریهای خدماتی در داخل محدوده قانونی شهر قائمشهر و کمبود زمینهای مناسب برای تخصیص به کاربریهای عمومی لازم است برخی از زمینهای اختصاص یافته به کاربریهای خدماتی و عمومی در طرح تفصیلی قبلی که مازاد بر نیاز دوره طرح تشخیص داده شده اند به منظور استفاده در دوره های بعدی بعنوان اراضی ذخیره حفظ گردند.

تعریف حریم شهر در بند ۱-۱ این گزارش (تعاریف) مطابق قانون تعاریف محدوده ها و حریم ها ذکر شده است.

ع-۱- موارد استفاده از زمین

ع-۱-۱ استفاده های مجاز

- زمینهای کشاورزی، باغها، زمینهای مشجر، نهالستانها
- احداث واحدهای مسکونی و تأسیسات خدماتی روستائی مانند تأسیسات آموزشی، آموزش عالی، بهداشتی، تجاری، کارگاههای حرفه ای روستایی در محدوده روستاها براساس طرح هادی مصوب هر روستا

- کاربریهای ویژه شهری مانند تأسیسات منابع و شبکه های مربوط به آب، تأسیسات و شبکه های مربوط به تصفیه فاضلاب شهر، تأسیسات سوخت رسانی به شهر، تأسیسات و شبکه های مربوط به گاز، تأسیسات برق، و شبکه های انتقال با حفظ حریم های لازم.

- احداث صنایع و انبار شامل صنایع مزاحم شهری، انبارهای سیلو و سردخانه در محلهای تعیین شده در طرح جامع (به شرح ضمیمه شماره ۲)

- کاربریها و تأسیسات مربوط به حمل و نقل شهری مانند احداث فرودگاه، راه آهن، جاده های ارتباطی برون شهری و روستائی، پایانه مسافر و بار برون شهری، پارکینگ، پاسگاههای انتظامی، پمپ بنزین و مراکز خدمت رسانی به وسایل نقلیه، سالنهای پذیرایی و مشابه آن در محلهای تعیین شده در طرح جامع و یا تعیین شده از طریق کمیسیون ماده پنج استان.

ع-۱-۲ استفاده های مشروط

- احداث و ایجاد فعالیتهای مندرج در ضمیمه شماره ۳ بشرط استقرار در نواحی صنعتی و با دارا بودن طرح و برنامه قبلی که با رعایت شیب منطقه، جهت وزش باد غالب، جهات توسعه شهر و فاصله تا شهر و محلهای مسکونی ایجاد شده باشند، بشرط تأیید سازمان حفاظت محیط زیست و تصویب کمیسیون ماده پنج و صدور مجوز از طرف شهرداری قائمشهر

ع-۱-۳ استفاده های ممنوع

- هر گونه فعالیتی که سبب ایجاد آلودگی گردد و به محیط زیست صدمه و آسیب برساند و یا بطریقی از توسعه شهر در جهت های پیش بینی شده جلوگیری نماید و یا لطمه ای وارد نماید به تشخیص سازمان حفاظت محیط زیست در این منطقه ممنوع است. با توجه به بند ۴ مصوبه شورای عالی شهرسازی و معماری ایران مورخ ۷۸/۸/۱۰ هر گونه تفکیک زمین و واگذاری آن برای امر مسکن به افراد، شرکتهای تعاونی یا نهادهای دولتی و غیردولتی در داخل حریم محدوده استحفاظی شهرها ممنوع است.

ف-۱- باغها

کلیه باغهای واقع در داخل محدوده قانونی شهر قائمشهر براساس طرح بررسی باغها، مصوب کمیسیون ماده پنج استان تعیین تکلیف گردیده اند. مطابق این طرح به منظور کنترل تغییر کاربری باغها در طول دوره تهیه طرح ضوابطی تدوین شد و باغها و اراضی سبز شهر چه آن دسته اراضی که دارای کاربری باغ بوده اند و در وضع موجود به صورت بایر یا مسکونی یا غیره درآمده بودند و چه آن دسته که دارای کاربری غیرباغ بوده اند و در وضع موجود بیشکل باغ از آنها استفاده می شد، مورد مطالعه و بررسی قرار گرفتند و نحوه حفظ و نگهداری یا تغییر کاربری آنها مشخص گردید. مطابق این طرح باغها و فضاهای سبز به سه دسته یا الویت به شرح زیر تقسیم گردیدند:

اولویت اول: زمین هایی که در زمان تهیه طرح دارای کاربری غالب باغ بوده و مساحتی بیش از ۱۰۰۰ مترمربع داشته اند و از کیفیت بالایی برخوردار می باشند. برخی از این باغها در طرح تفصیلی مصوب دارای کاربریهای خدماتی بودند و کاربری آنها در صورت نیاز حفظ گردیده است. برخی نیز دارای کاربری باغ یا مسکونی بوده اند. این دسته از باغها باید به هر صورت حفظ شده و از تغییر کاربری آنها به هر شکل جلوگیری گردد. در طرح تفصیلی (بازنگری) این باغها با علامت باغ و با رنگ سبز مشخص شده است. تفکیک اراضی این باغها ممنوع بوده و احداث ساختمان در آنها صرفاً با رعایت قوانین و بخشنامه های موجود در مورد احداث بنا در باغها و صرفاً "برای سکونت صاحب باغ مجاز می باشد.

اولویت دوم: زمین هایی که در زمان تهیه طرح دارای کاربری باغ بوده و مساحتی بیش از ۱۰۰۰ مترمربع داشته اند ولی کیفیت و ارزش باغ در حد متوسط و متوسط پایین بوده است. درصد عمده این اراضی دارای کاربری باغ و برخی نیز کاربری خدماتی یا مسکونی دارند. در طرح تفصیلی جدید (بازنگری) برخی از آنها که نگهداری آنها فاقد توجیه اقتصادی بوده به کاربری های خدماتی تبدیل شده و تعدادی که مورد ساخت و ساز قرار گرفته و امکان استفاده از آنها برای کاربریهای عمومی و خدماتی وجود ندارد به کاربری مسکونی (مشروط) تبدیل شده اند. تغییر کاربری این اراضی تا قبل از تصویب نهایی طرح جدید (بازنگری) صرفاً با تأیید کمیسیون ماده پنج استان مقدور خواهد بود. بدیهی است دارا بودن سند مالکیت رسمی و رعایت ضوابط و مقررات طرح الزامی می باشد.

اولویت سوم: زمین هایی که در طرح تفصیلی قبلی دارای کاربری باغ می باشند و کل قطعه دارای مساحت کمتر از ۱۰۰۰ مترمربع است. درصد عمده این زمینها، مسکونی و دارای ساختمان قدیمی

* برای اطلاع از جزئیات طرح و آگاهی از فعالیتهای انجام شده و ضوابط مصوب طرح مراجعه شود به گزارش مطالعه باغهای شهر قائمشهر، مهندسین مشاور پارت، آذر ۸۱.

هستند و کاربری غالب آنها مسکونی می باشد و فعالیت باغداری در آنها جریان ندارد. این اراضی با رنگ زرد و دور آن با خط قرمز مشخص شده و صدور پروانه ساختمانی در آنها منوط به انجام توافق با شهرداری و اخذ ارزش افزوده و نگهداری آن در حساب جداگانه به منظور تملک باغهای اولویت اول می باشد.

ف-۲ اراضی کشاورزی

اراضی که در داخل محدوده قانونی شهر بعنوان اراضی کشاورزی مشخص شده اند تابع ضوابط و مقررات و بخشنامه های مربوط به زمینهای کشاورزی بوده و تفکیک و احداث بنا در آنها مطابق ضوابط مربوط به اراضی کشاورزی خواهد بود. تغییر کاربری اینگونه اراضی صرفاً با رای مثبت کمیسیون ماده پنج استان امکان پذیر خواهد بود.

۴- مقررات مشترک

۴-۱- قطعات و کاربریهای ناهماهنگ

۴-۱-۱- قطعات تفکیک شده و به ثبت رسیده قبلی

- در صورتی که مساحت قطعات مسکونی تفکیک شده قبل از تصویب و ابلاغ ضوابط و مقررات طرح تفصیلی کمتر از حدنصاب های تراکمی باشد و امکان جمع با پلاکهای مجاور و افزایش مساحت آنها وجود نداشته باشد بشکل زیر عمل خواهد شد:

- قطعات با مساحت ۱۰۰ تا ۱۵۰ مترمربع دو واحد مسکونی در دو طبقه

- قطعات با مساحت ۷۵ تا ۱۰۰ مترمربع یک واحد مسکونی در یک طبقه

در مورد قطعات مسکونی با مساحت کمتر از ۷۵ مترمربع، قطعه مزبور باید توسط شهرداری یا مالکین پلاکهای همجوار خریداری شده و یا معوض آن به مالک داده می شود و قطعه مزبور تبدیل به فضاهای سبز یا خدماتی گردد و یا با پلاکهای مجاور جمع شود .

چنانچه مساحت قطعات مسکونی تفکیک شده قبل از تصویب و ابلاغ ضوابط و مقررات طرح تفصیلی بیش از حداقل نصاب تفکیک باشند و میزان تراکم و طبقات آنها کمتر از حدود تعیین شده جدید باشند در صورتیکه مسائل فنی ساختمان اجازه دهد می توانند درخواست افزایش تراکم و طبقات را تا حد مجاز بنمایند.

۴-۱-۲- ساختمانهایی که از قبل آنها آغاز شده اند و دارای تراکم بیشتر از میزان مجاز طبق

ضوابط جدید باشند می توانند بر مبنای پروانه ساختمانی اخذ شده احداث بنا نمایند ولی در هنگام نوسازی و تجدید بنا باید از ضوابط حوزه مخصوص به خود تبعیت نمایند.

چنانچه بنایی با رعایت ضوابط و مقررات طرح تفصیلی در دست احداث باشد، اتمام ساختمان مزبور براساس پروانه ساختمان اخذ شده قبلی مجاز خواهد بود. اما بهنگام تجدید بنا تابع ضوابط مربوط به حوزه خود می باشد.

۴-۱-۳- ادامه کار کاربریهای ناهماهنگ

- مالکین بناهایی که فعالیت آنان با کاربریهای مجاز و مشروط آن منطقه ناسازگاز است موظف به رعایت دستورات شهرداری و رفع مزاحمت و آلودگی و انتقال به محلهای مجاز طبق نظر شهرداری خواهند بود.

- در صورتیکه تغییر کاربری این اماکن به کاربریهای هماهنگ مستلزم تخریب کامل بنای موجود نباشد، مالکین پس از درخواست متولی کاربری مجاز می بایستی نسبت به تغییر کاربری یا واگذاری آن به سازمانها و افراد ذیربط اقدام نمایند.

- در صورتیکه تغییر کاربری اماکن ناهماهنگ تنها از راه تخریب بنا و تأسیسات موجود میسر باشد بستگی به نوع آلودگی و ایجاد مزاحمت، شهرداری و سایر متولیان کاربری مجاز در پی اعلام برنامه

زمانبندی شده نسبت به تغییر کاربری از طریق خرید یا دادن معوض و یا توافق با مالک اقدام خواهند نمود.

- توسعه این نوع کاربریها ممنوع است.
- چنانچه این ساختمانها و یا تأسیسات آنها از کار بیفتند یا خراب و فرسوده شوند، به کار انداختن یا به استفاده درآوردن مجدد آنها ممنوع است.
- تغییر کاربری یک استفاده ناهماهنگ به استفاده ناهماهنگ دیگر ممنوع است.
- تجدید بنا یا تعمیرات اساسی در موقع خرابی یا آسیب دیدگی ممنوع است.

۲-۴- شرایط ساختمان در زمینهای واقع در تقاطع شبکه های ارتباطی

- مقدار حریم تقاطع شبکه های ارتباطی مطابق آئین نامه طراحی راههای شهری مصوب ۷۳/۹/۷ شورایعالی شهرسازی و معماری ایران تعیین خواهد شد اقدام به احداث هر گونه بنا و تأسیسات در حریم های مذکور مستلزم توجه بیشتر شهرداری در جهت تطبیق با طرحهای جزئیات شهری است.
- در صورتیکه بنایی قبل از تاریخ ابلاغ ضوابط و مقررات طرح تفصیلی در حریم تقاطع ها احداث شده باشد از آنجایی که رعایت بر اصلاحی تقاطع ها در اولویت اول قرار دارد، با توجه به طرح تقاطع، میزان عقب نشینی و تخریب بنا تعیین خواهد گردید.
- در طراحی ساختمانهای مشرف به مقاطع، می بایست رعایت معماری ساختمانهای نبش شده باشد و از هماهنگی کافی با یکدیگر برخوردار باشند.
- استقرار ساختمان در محدوده مثلث دید شبکه های ارتباطی ممنوع است.
- پوشش گیاهی و درخت کاری مجتمع با ارتفاع بیش از ۱/۲۵ متر در محدوده مثلث دید مقاطع های ارتباطی ممنوع است.

۴-۳- مقررات مربوط به همجواری و دسترسیهای مجاز و سایر شرایط در کاربریهای مختلف

- با توجه به موارد استفاده مجاز در هر یک از کاربریها، دسترسی می بایست مستقلاً تأمین گردد.
- در طراحی و جانمایی مراکز محله و ناحیه رعایت همجواری کاربریهای متناسب ضروری است.
- احداث و استقرار کاربریها و فعالیتهایی که موجب رفت و آمد و ایجاد سر و صدا می گردند، همجوار با بیمارستانها، خوابگاهها، مراکز نگهداری سالمندان و نظایر آن که بیشتر در گروه کاربریهای درمانی و بهزیستی طبقه بندی می گردند ممنوع است.
- استقرار فضاهای آموزشی همجوار پارک و فضای سبز و فضاهای ورزشی و فرهنگی توصیه می گردد.
- استقرار فضاهای آموزشی در حد ابتدایی و راهنمایی در کنار شبکه های شریانی درجه ۱ و ۲ شهری توصیه نمی شود..
- استقرار فضاهای پذیرایی و جهانگردی همجوار با فضای سبز و پارکها و فضای فرهنگی توصیه می گردد.
- استقرار کاربریهای درمانی همجوار با فضاهای بهزیستی و پارک توصیه می گردد.
- استقرار کاربریهای نظیر پمپ بنزین و پارکینگ در سر چهار راهها ممنوع است.
- در مورد کاربریهای مختلط مسکونی، نوع استفاده نباید منجر به عدم دسترسی مستقیم واحدهای مسکونی به معابر عمومی گردد.
- در اطراف کاربریهای عمومی نظیر بیمارستانها احداث شبکه مناسب ضروری است.
- احداث کاربریهایی نظیر صنایع و انبارداری همجوار قطعات مسکونی ممنوع است.
- دسترسی واحدهای مسکونی فقط از طریق خیابانهای محلی (خیابانهای محلی و جمع کننده محله ای) تأمین می گردد. هیچیک از واحدهای مسکونی منفرد نباید به خیابانهای شریانی درجه ۲ دسترسی داشته باشند به غیر از مجموعه های مسکونی که به صورت مجموعه طراحی شده اند و دسترسی های کنترل شده دارند.
- در کلیه ساختمانهای عمومی به منظور رعایت حال معلولان لازم است ضوابط معلولان جسمی و حرکتی رعایت گردد. در ادامه جدول شعاع عملکرد و همجواری مناسب و دسترسی در کاربریهای مختلف ارائه می گردد:

جدول شعاع عملکرد مفید و هم جواری و دسترسی مناسب در کاربریهای مختلف شهری

نوع کاربری	شعاع عملکرد مفید	هم جواری مناسب	محدودیت های هم جواری	نوع شبکه دسترسی
کودکستان	۳۰۰ متر	واحدهای مسکونی، مراکز تجاری، واحد همسایگی، فضاهای سبز عمومی در مقیاس واحد همسایگی	حداقل فاصله از کارگاههای صنعتی و مشاغل مزاحم و محل جمع آوری زباله	یک دسترسی از معبر جمع و پخش کننده محله ای و بقیه از طریق شبکه پیاده، واحد همسایگی یا محله
دبستان	۵۰۰ متر	واحدهای مسکونی، مراکز فرهنگی مقیاس محله، مراکز محله فضاهای سبز عمومی، محل بازی کودکان	حداقل فاصله از کارگاههای صنعتی و مشاغل مزاحم و محل های جمع آوری زباله ۵۰۰ متر. حداقل فاصله از مراکز درمانی ۵۰۰ متر	دسترسی اصلی از جمع و پخش کننده محله ای و در مسیر شبکه پیاده محله
مدرسه راهنمایی	۱۰۰۰ متر	مراکز فرهنگی مقیاس محله و ناحیه، مراکز محله و ناحیه، فضاهای سبز عمومی و بازی کودکان، زمین های ورزشی	حداقل فاصله از کارگاههای صنعتی و مشاغل مزاحم ۵۰۰ متر. حداقل فاصله از مراکز درمانی ۵۰۰ متر	دسترسی اصلی از جمع و پخش کننده محله ای و در مسیر شبکه پیاده محله
دبیرستان	مرکز ناحیه (در موارد خاص مرکز منطقه)	مراکز فرهنگی، پارک ناحیه ای، زمین های ورزشی توصیه می شود چند واحد در کنار هم پیش بینی شود.	حداقل فاصله از کارگاههای صنعتی و مشاغل مزاحم و محل های جمع آوری زباله ۵۰۰ متر. حداقل فاصله از مراکز درمانی ۵۰۰ متر. داشتن فاصله مناسب از مراکز تجاری	دسترسی اصلی از معبر جمع و پخش کننده ناحیه ای و نزدیکی به ایستگاههای وسایل حمل و نقل عمومی
مراکز درمانی	درمانگاه	در مجاورت پارک های ناحیه ای و فضاهای سبز و باز عمومی	حداقل فاصله از کارگاههای صنعتی و مشاغل مزاحم ۱۰۰۰ متر. فاصله مناسب از مراکز آموزشی فاصله کافی از مراکز ورزشی.	دسترسی اصلی از معابر جمع و پخش کننده ناحیه ای
	مرکز بهداشت و بیمارستان	فضاهای سبز شهری	حداقل فاصله از کارگاههای صنعتی و مشاغل مزاحم ۱۰۰۰ متر. فاصله مناسب از مراکز آموزشی، فاصله از حریم خیابان توسط ایجاد فضای سبز، دور بودن از مراکز تأسیسات و تجهیزات شهر	دسترسی اصلی از معابر شریانی درجه ۱ یا ۲ با کنترل دسترسی.

جدول شعاع عملکرد مفید و دسترسی مناسب در کاربریهای مختلف شهری

نوع کاربری		شعاع عملکرد مفید	هم جواری مناسب	محدودیت های هم جواری	نوع شبکه دسترسی
زمین بازی کودکان	پارک محله ای	۲۰۰ متر (استقرار در مراکز واحد همسایگی)	در مجاورت مراکز آموزشی و فضای باز واحد همسایگی	از مراکز جمع آوری زباله، فاصله داشته باشد	دسترسی از معبر محلی و شبکه پیاده
		۱۰۰۰ متر (استقرار در مراکز محلات)	در مجاورت مراکز آموزشی و فرهنگی و مراکز محله ای	فاصله مناسب از مشاغل مزاحم و مراکز جمع آوری زباله	دسترسی از معبر محلی شبکه پیاده
فضای سبز عمومی	پارک ناحیه ای	استقرار در مراکز ناحیه	هم جواری با مراکز آموزشی و فرهنگی، به تناسب موقعیت پارک و وضعیت ناحیه می توان تأسیسات خدماتی و تفریحی در پارک ایجاد نمود.	فاصله مناسب از مشاغل مزاحم و مراکز جمع آوری زباله، پیش بینی شبکه سواره در پارک صرفاً برای موارد اضطراری و با سرعت حداکثر ۳۰ کیلومتر در ساعت.	دسترسی از معبر شریانی درجه ۲ و جمع و پخش کننده های ناحیه ای و محلی
		استقرار در مرکز منطقه، یا شهر	هم جواری با مراکز آموزشی، فرهنگی، درمانی، اداری، تجاری.	پیش بینی حرکت سواره در پارک صرفاً برای موارد اضطراری و با سرعت حداکثر ۳۰ کیلومتر در ساعت	دسترسی اصلی از معبر شریانی درجه ۱ و ۲
مراکز تجاری و خدماتی	مراکز ورزشی (ناحیه)	۱۰۰۰ متر	هم جواری با پارک ها و فضاهای سبز عمومی، مراکز آموزشی و فرهنگی	فاصله مناسب از تأسیسات صنعتی و مشاغل مزاحم، محل های جمع آوری زباله، تجهیزات شهری	شبکه های جمع و پخش کننده محله ای و ناحیه ای
		در مقیاس ناحیه منطقه و شهر	مراکز خدماتی، فضاهای سبز عمومی و ورزشی ایستگاههای وسایل نقلیه عمومی، پارکینگ های عمومی، دارآلودن فضاهای کافی برای باراندازی و بارگیری	مراکز درمانی، مراکز تولیدی	دسترسی از معابر جمع و پخش کننده محله ای و ناحیه ای در مقیاس ناحیه و معابر شریانی درجه دوم با کنترل دسترسی در مقیاس منطقه و شهر

۴-۴- پارکینگ های شهری

۴-۴-۱- ضوابط مربوط به پارکینگ انتظار و مسیر سرویس در مورد ساختمانهای عمومی

پرتدد

- کلیه بناهای عمومی پرتدد از قبیل مراکز آموزشی، درمانی و بیمارستانها، مراکز تجاری و اداری می باید علاوه بر دسترسی مستقیم واحدها، دارای راه دسترسی جداگانه و سرویس و پارکینگ انتظار باشند.

- احداث پارکینگ انتظار در نزدیکی ورودی ساختمانهای عمومی پرتدد متناسب با میزان اتومبیلهای مراجعه کننده الزامی است.

- نحوه احداث پارکینگ انتظار می باید به وسیله عقب نشینی از بر قطعه و طراحی نحوه ورود و خروج، مانع رفت و آمد و کندی حرکت سایر وسایل نقلیه نگردد.

۴-۴-۲- ضوابط مربوط به احداث پارکینگهای مشترک و عمومی

- حداقل فضای لازم برای پارک اتومبیل ۳×۵ متر است.

- دسترسی پارکینگهای عمومی و مشترک حداقل از طریق شبکه ۱۲ متری تأمین می گردد.

- در پارکینگهای عمومی روباز تنها احداث نگهبانی با حداکثر ۳۰ مترمربع زیربنا مجاز است.

- در پارکینگهای مشترک امکان دسترسی کلیه واحدها به پارکینگ ضروری است.

- حداقل فاصله ورودی پارکینگهای عمومی تا چهار راهها ۱۰۰ متر می باشد.

- در پارکینگهای عمومی به منظور جلوگیری از ایجاد آلودگی هوا، آلودگی صوتی و بصری در محوطه پارکینگ باید درختکاری و فضای سبز ایجاد گردد

- با توجه به نحوه استقرار و زاویه آن، ابعاد و اندازه هر یک از محلهای پارک اتومبیل و عرض راه عبور مطابق استانداردهای طراحی پارکینگ می بایست در نظر گرفته شود.

- برای پارک هر اتومبیل فضایی به اندازه ۳×۵ متر مورد نیاز است بعلاوه فضای حرکت در پشت آن و راه دسترسی مستقل به محلهای پارک باید پیش بینی شود و هر اتومبیل بتواند مستقلاً وارد و خارج شود.

۴-۴-۳- ضوابط مربوط به پارکینگهای عمومی چندطبقه

- در احداث پارکینگهای عمومی چند طبقه، محدودیت تراکمی وجود ندارد. ولی به دلیل احتراز از ایجاد ترافیک در رامپ های ورود و خروج حداکثر تعداد طبقات ۶ طبقه پیشنهاد می گردد.

- در پارکینگهای عمومی چند طبقه تنها پارک و توقف اتومبیل و موتورخانه و نگهبانی به مساحت حداکثر ۴۰ مترمربع مجاز می باشد.

- عرض رامپ حرکتی در طبقات ۶ متر و حداکثر شیب آن ۱۵٪ و حداقل شعاع گردش برابر ۶ می باشد.
- ایجاد تهویه و سازه مناسب با در نظر گرفتن استانداردها و ضوابط جاری ضروری است.
- رعایت حداقل ابعاد پارک اتومبیل و سطوح مربوط به رفت و آمد اتومبیلها مطابق استانداردهای طراحی الزامی است.
- طرح معماری باید به تأیید کمیته فنی برسد.

۴-۵- ضوابط مربوط به فضاهای باز همگانی

۴-۵-۱- استفاده های مجاز

- احداث کیوسک پست، رونامه فروشی و تلفن
- ایجاد فضای سبز
- ایجاد زمینهای بازی کودکان و استقرار وسایل تفریحی و ورزشی محله ای و استخر شنا
- احداث تأسیسات بهداشتی و گلخانه و پارکینگ روباز
- احداث استخر و آب نما به صورت روباز
- احداث دکه یا کیوسکهای تجاری کوچک
- احداث تأسیسات فرهنگی، اجتماعی

۴-۵-۲- میزان محدودیت احداث ساختمان

- حداکثر زیربنای مجاز برای احداث ساختمان در فضای باز تا حداکثر ۵٪ سطح فضای باز و با ارتفاع حداکثر یک طبقه مجاز است.

۴-۵-۳- تأسیسات و تجهیزات لازم

- احداث تأسیسات و تجهیزات مربوط به چاه و تصفیه آب سپتیک و فاضلاب، احداث پست برق و تلفن در فضاهای باز مناسب، مجاز است مشروط بر آنکه به زیبایی فضای عمومی لطمه نزند و از نظر انتخاب مصالح و فرم معماری در تناسب با محیط اطراف باشد.
- احداث تأسیسات بهداشتی عمومی ضمن رعایت مقررات بهداشتی و محیط زیست باید در مکان مناسب دور از چشم انداز عمومی احداث گردد.

۴-۵-۴- ضوابط مربوط به سازه های موقت

- کلیه سازه های موقت باید ایمنی کامل برای کارکنان و افراد غیر داشته باشد.
- احداث هر گونه سازه موقت (کیوسک) نباید مغایرتی با ضوابط محیط زیست داشته باشد و سبب اشراق به واحدهای مسکونی گردد و نباید باعث قطع درختان گردد و نباید برای کاربریهای مجاور مزاحمت ایجاد نماید.

۴-۶- پدافند غیرعامل

- کلیه ادارات دولتی و سازمانهای وابسته به آن و بناهای عمومی (سینما، هتل،) موظف به پیش بینی حفاظت بنا و ساکنین آن از خطرات احتمالی جنگ و بمباران و سوانح طبیعی براساس دستورالعملها می باشند.
- در طراحی مجموعه های بزرگ مسکونی توجه به پدافند غیرعامل یکی از ضروری ترین ارکان طراحی است که سازمان تهیه کننده طرح موظف به مطالعه و ارائه راه حلهای اجرایی می باشد.

۴-۷- ضوابط مربوط به پله فرار و آسانسور

- ساختمانهاییکه ارتفاع آنها از سطح خیابانهای مجاور ۱۶ متر ببالا و یا دارای پنج طبقه (با احتساب همکف) و بیشتر هستند موظف به تجهیز ساختمان به آسانسور می باشند.
- ساختمانهاییکه ارتفاع آنها از سطح خیابانهای مجاور ۱۶ متر ببالا و یا دارای پنج طبقه (با احتساب همکف) و بیشتر باشند موظف به احداث پله فرار و تجهیزات آتش نشانی می باشند.

۴-۸- ضوابط مربوط به اقامت موقت (کمپینگ)

- نحوه احداث کمپینگ و اردوگاههای جهانگردی تابع ضوابط وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی است. در هر حال بایستی به گونه ای طراحی شود که عناصر و اجزاء و ابنیه مجاز آن قابل تفکیک نباشند.
- به منظور رونق صنعت گردشگری و با توجه به عدم وجود مراکز مناسب برای اسکان موقت گردشگران، لازم است نهادهای محلی مرتبط نسبت به تجهیز مکانهای مناسب دارای پتانسیل لازم در داخل یا خارج محدوده قانونی به منظور اسکان موقت گردشگران اقدام نمایند. در این مکانها باید نیازهای زیستی اعم از دسترسی مناسب، آب آشامیدنی، لوازم تهیه غذا، سرویس بهداشتی، کنترل و نگهداری مجموعه و سایر تأسیسات و تجهیزات مورد نیاز ارائه گردد.

۴-۹- ضوابط حریم فرودگاه

- در صورت وجود فرودگاه در شهر رعایت کلیه ضوابط مربوط به حریمهای فرودگاه شهر چه حریم عرض و چه محدودیت ارتفاع لازم الاجرا است.

۴-۱۰- حریم های قانونی و ضوابط آنها

رعایت کلیه حریم ها اعم از حریم هایی که رعایت آن به عهده ایجادکنندگان ساختمان و تأسیسات و حریم هایی که رعایت آن به عهده استفاده کنندگان از زمین و ساختمان است براساس ضوابط زیر الزامی است.

۴-۱۰-۱- حریم رودخانه ها و مسیلهای فصلی

تعاریف

- بستر به آن قسمت از رودخانه، نهر طبیعی و یا مسیل اطلاق می شود که در حداکثر طغیان معمولی زیرآب قرار گیرد.
- حداکثر طغیان معمولی آن میزانی است که با تناوب ۲۵ ساله از طریق محاسبات آماری و احتمالات هیدرولوژیکی توسط وزارت نیرو و ادارات تابعه محاسبه و تعیین می گردد.
- حریم آن قسمت از اراضی اطراف رودخانه، مسیل، و یا نهر طبیعی است که حفاظت آن لازم است و بلافاصله پس از بستر قرار دارد.
- حریم نهرهای طبیعی یا رودخانه ها و یا مسیلهای اعم از اینکه آب دائم و یا فصلی داشته باشند بر حسب مورد توسط وزارت نیرو و یا ادارات تابعه برای طرفین رودخانه یا مسیل و یا نهر طبیعی تعیین خواهد شد.

ضوابط

- میزان حریم مسیل و رودخانه های موجود در شهر توسط وزارت نیرو و سازمانهای تابعه آن تعیین خواهد گردید. تا قبل از اعلام حریم مذکور، حریم اعلام شده در طرح تفصیلی سابق ملاک عمل خواهد بود.
- صدور مجوز بهره برداری یا واگذاری از شن و ماسه و خاک رس بستر و حریم رودخانه ها، نهرها و مسیلهای منوط به کسب موافقت قبلی از وزارت نیرو است.
- دیواره سازی در کنار رودخانه ها یا مسیلهای باید به نحوی انجام شود که در حداکثر طغیان معمولی آب رودخانه یا نهر طبیعی یا مسیل قادر به عبور جریان آب باشد. طرح و نقشه های مربوط به دیواره سازی باید قبلاً" به تصویب وزارت نیرو رسیده باشد.
- در صورت دیواره سازی، حریم بلافاصله پس از دیوار احداث شده محاسبه می شود و باید در سراسر آن به میزان لازم رعایت شود. مسیلهای در داخل محدوده خدماتی شهر باید سرپوشیده و یا دارای جان پناه مناسب باشند.

- احداث هر گونه بنا و تأسیسات در حریم مسیلهها و نهرها و رودخانه ها بکلی ممنوع است و تخطی از این امر موجب تخریب بنای احداث شده خواهد شد.
- وجود عناصری چون باغات، مزارع فضاهای سبز عمومی و امثال آن در حریم رودخانه ها با نظر مثبت وزارت نیرو یا ادارات تابعه آن بلامانع است.
- کاشت چمن و گل کاری در حریم رودخانه ها و مسیلهها و نهرهای طبیعی بشرطی که دسترسی به رودخانه را با دشواری مواجه نسازد بلامانع است.

۴-۱۰-۲- حریم معابر

- حریم های معابر در نقشه طرح منعکس شده است. در حریم های مذکور احداث هر گونه بنا ممنوع است.
- حریم شبکه های ورودی به شهر در محدوده استحفاظی تا محدوده طرح جامع بمیزان ۱۵۰ متر از بر حریم قانونی راه از هر طرف می باشد.
- در حریم تقاطع ها صدور جواز احداث بنا تا تهیه طرح جزئیات شهری برای تقاطع ها ممنوع است.
- در حریم معابر صرفاً "درختکاری و چمن کاری مجاز است و از نقطه نظر مقررات و قوانین مربوط به کاربریها، جزء کاربریهای فضای سبز تلقی می شوند.

۴-۱۰-۳- حریم آثار تاریخی

- حریم مناطق حفاظت شده توسط سازمان میراث فرهنگی استان تعیین شده و هر گونه دخل و تصرف و فعالیتی در حریم مذکور فقط می تواند توسط سازمان میراث فرهنگی انجام گیرد.

۴-۱۰-۴- حریم چاههای آب شهر

- حریم چاههای آب شرب شهر به شعاع ۱۰۰ متر بوده و ساخت و ساز در این حریم ممنوع است.

۴-۱۱- مقررات عمومی

- کلیه افراد حقیقی و حقوقی و مؤسسات دولتی و خصوصی و خیریه و نهادهای انقلابی جهت تفکیک زمین و توسعه و احداث بنا می بایست از شهرداری مجوز دریافت نمایند.
- کلیه مجوزهای تفکیک و توسعه و احداث بنا که براساس مصوبات قبلی از طرف شهرداری تا قبل از ابلاغ ضوابط و مقررات صادر شده است معتبر بوده و از تاریخ مزبور شهرداری موظف به رعایت کلیه مفاد ضوابط و مقررات حاضر خواهد بود.
- در طراحی و احداث کلیه بناهای عمومی و خصوصی رعایت مقررات ملی ساختمان علی الخصوص رعایت موارد ایمنی بنادر مقابل زلزله و دستور العملهای وزارت مسکن و شهرسازی الزامی است.
- در طراحی و احداث کلیه بناهای عمومی و معابر رعایت ضوابط و مقررات شهرسازی و معماری برای معلولین (مصوبه شورای عالی شهرسازی و معماری ایران) الزامی است.

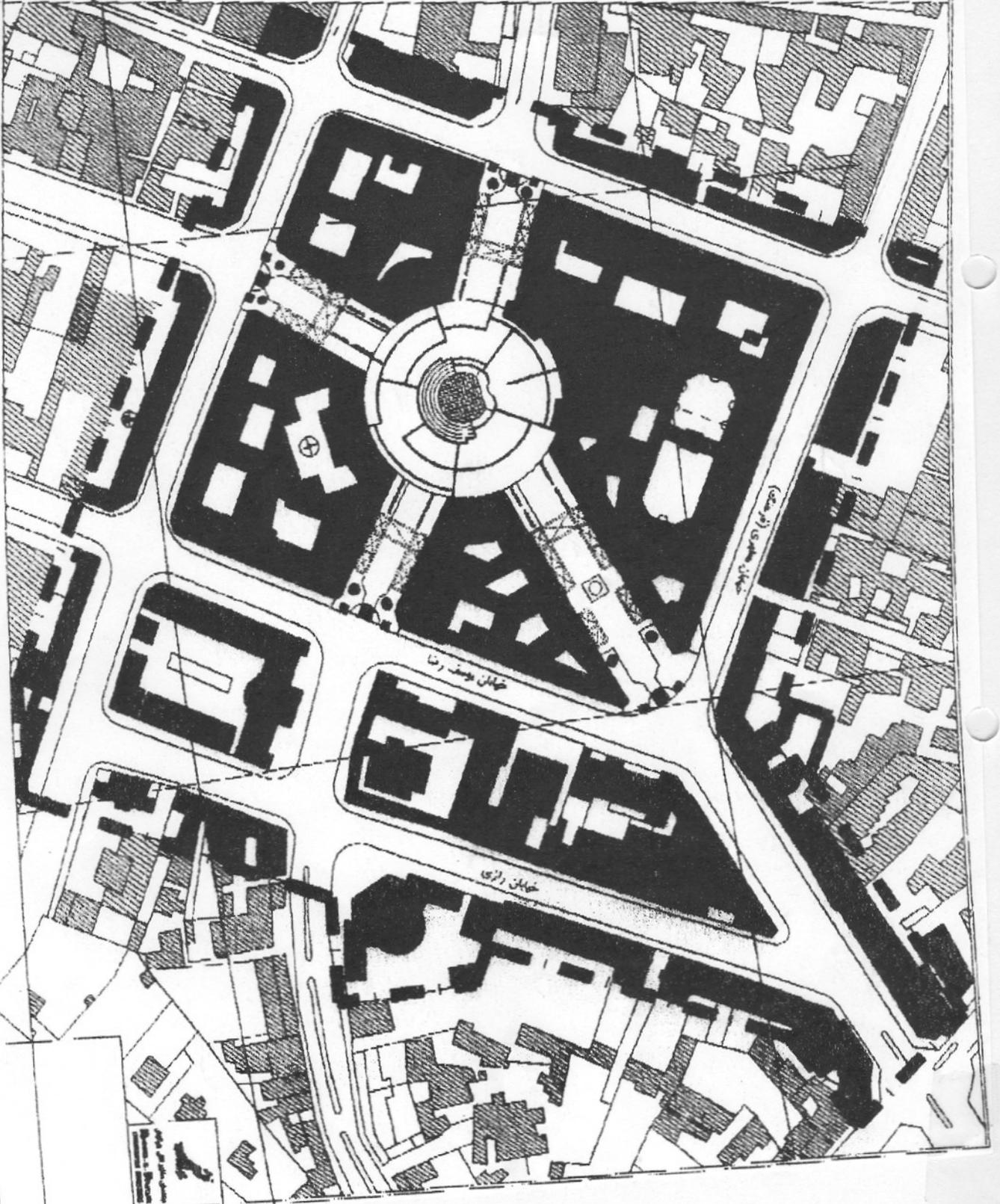
بجش سوم - ضمائم

ضمیمه شماره ۱:

ضوابط و مقررات احداث بنا در هسته مرکزی قائمشهر^۱

^۱ - این ضوابط و مقررات مربوط به طرح ویژه هسته مرکزی قائمشهر می باشد که توسط مهندسان مشاور نقش پیرایش برای محدوده هسته مرکزی قائمشهر تهیه شده است و در محدوده نشان داده شده در نقشه های طرح تفصیلی و نقشه محدوده هسته مرکزی قائمشهر در بخش ۶-۲ این گزارش آمده است و اجرای آن در محدوده مورد نظر الزامی می باشد.

راهنمای نقشه



نقشه محدوده هسته مرکزی قائم شهر

مقیاس: 1:1000

تاریخ: 1380

محل: تهران

معماری: ...

معماری: ...

معماری: ...

نقشه محدوده هسته مرکزی قائم شهر

۹-۲ ابزار کنترل طراحی

پس از اینکه از نظر سیاست و ضوابط توسعه وضعیت جداره مشخص گردید، چگونگی هدایت و شکل گیری کالبد تعیین می شود. بدین ترتیب ابزار کنترل ویژگیهای کالبدی (حجم کلی) را در سیاست جمعی نشان می دهد و سپس ضوابط مربوط به جزئیات در هر دو حالت سیاست جمعی و تدریجی مشخص می شود.

۹-۲-۱ ضوابط عمومی کنترل سیمای جداره

ضوابط ارائه شده در این قسمت حالت عمومی دارد و در همه بناها قابل اجراست. ضوابط مربوط به بناهای خاص در نقشه های ارائه شده مشخص شده است.

الف) حفظ خط آسمان

- رعایت ارتفاع حداکثر تا دو طبقه. در قسمت هایی که ارتفاع بیش از دو طبقه در نظر گرفته شده، افزایش ارتفاع باید طبق خط آسمان و سیمای بام تعیین شده انجام گیرد.

ب) احداث دروازه ورودی به میدان

- در محل ورود راههای منتهی به میدان احداث دروازه مطابق نقشه های ارائه شده توصیه می گردد.
- ورودی های مقابل یکدیگر از معماری و فرم همگون برخوردار می باشند.

ج) مشخص شدن ورودی بنا در جداره توسط

- تغییر در فرم و حجم بدنه و جداره میدان
- تغییر و تاکید در خط آسمان
- ایجاد نشانه
- تغییر در تناسبات حجمی جداره میدان

د) ایجاد نبش

ایجاد نبش تاکید شده می تواند به صورتهای زیر باشد:

- تغییر در خط آسمان در محل نبش
- تغییر در رنگ و مصالح در نبش
- تغییر در فرم بنا در محل نبش
- ترکیبی از موارد ذکر شده

ه) ایجاد تخلخل حجمی

- به وسیله بالکن بیرون آمده از نما از طبقه اول به بالا
- به وسیله بالکن فرورفته در نما
- به وسیله شکستگی در سطوح نما در جهت قائم
- به وسیله شکستگی در سطوح نما در جهت افقی

و) تابلو و علائم تجاری

- تابلو در داخل قاب مشخص شود و قرار گیرد.
- ابعاد و فرم تابلو معماری بنا را تحت تاثیر قرار ندهد.
- تابلو جزئی از معماری بنا شود و با آن هماهنگی داشته باشد.

ز) پنجره

- پنجره باید از جنس چوبی و یا به رنگ چوب باشد. رنگ های دیگر در پنجره نمی تواند مورد استفاده قرار گیرد.
- استفاده پنجره فرو رفته در نما یا بیرون آمده از نما برای ایجاد تخلخل حجمی
- استفاده از پنجره با ریتم قائم برای تشدید ریتم قائم در نما
- استفاده از پنجره با ریتم افقی برای تشدید ریتم افقی در نما
- استفاده از پنجره قائم برای نشان دادن المان پله در نما به منظور هماهنگی با معماری دوره دوم

ح) تداوم جداره توسط

- پرکردن دندانه پرشونده به دلیل اختلاف ارتفاع دو جداره مجاور
- پرکردن دندانه پرشونده هماهنگ با جداره های طرفین

ط) مصالح

- استفاده از مصالح متناسب با معماری زمینه در جداره بنا (آجر، سیمان، سنگ)
- استفاده از سقف های شیبدار به رنگ سفال

ی) رنگ

- استفاده از رنگ های سفید و کرم و زرد با والور روشن در جداره
- استفاده از رنگ سفال در سقف های شیبدار

ک) حذف الحاقات

- حذف الحاقات نامناسب مانند کولر، ناودان، حصیر، دودکش و ... در جداره
- اصلاح الحاقاتی که به صورت عناصر معماری دوران خاص است مانند ناودانها که در جداره معماری دوره اول مشهود می باشد.

ل) ایجاد و احداث رواق

- به منظور تداوم و پر نمودن تخلخل موجود در جداره
- به منظور پیوستگی بناهای مختلف در یک جداره
- ارتفاع رواق به اندازه یک طبقه در نظر گرفته می شود.
- فاصله بین ستونها هماهنگ با جرزها و معماری بنا باشد.

۲-۲-۹ ضوابط عمومی کنترل سیمای بام

الف) ایجاد تعادل در خط آسمان

- خط آسمان با در نظر گرفتن خط پایه خط آسمان مجاور نظم داده شود.

ب) تنوع خط آسمان توسط

- ایجاد تاج و نشانه بصری در جداره
- تداوم جداره هماهنگ با جداره های طرفین

ج) جلوگیری از مخدوش شدن خط آسمان توسط ساختمان بلند

- با استفاده از ایجاد خط آسمان پلکانی و پیوند ساختمان بلند با بناهای طرفین آن

د) تاکید در خط آسمان توسط

- بلند کردن خط آسمان نسبت به بناهای مجاور
- ایجاد تاج و نشانه بصری در جداره

ضمیمه شماره ۲:

ضوابط مناسب سازی محیط شهر برای معلولان

۱- ضوابط مطلوب طراحی فضای شهری

۱-۱ پیاده رو

- حداقل عرض مفید پیاده رو ۱۲۰ سانتیمتر باشد.
- رعایت حداقل ۱۲۰ سانتیمتر فاصله از دیوار برای هر نوع مانعی که به هر علت نصب آن در پیاده رو برنامه ریزی می گردد اجباری است.
- حداکثر شیب عرضی پیاده رو دو درصد باشد.
- حداکثر شیب طولی پیاده رو هشت درصد باشد.
- حداکثر قسمت اتصال بین دو پیاده رو که نسبت به هم اختلاف سطح دارند در سرپیچ، سه درصد باشد.
- ایجاد جدول یا اختلاف سطح بین پیاده رو و سواره الزامی است.
- ایجاد جدول به ارتفاع ۵ سانتیمتر بین پیاده رو، باغچه یا جوی کنار پیاده رو الزامی است.
- پوشش کف پیاده رو باید از مصالح سخت و غیرلغزنده باشد.
- هرگونه شیرفلکه و سایر اجزای تاسیسات شهری در کف معابر باید در محفظه مناسب در نظر گرفته شود.
- همسطح بودن هرگونه درپوش با سطح پیاده رو الزامی است.
- استفاده از هر گونه شبکه در سطح پیاده رو ممنوع است..

۱-۲ پلهای ارتباطی بین پیاده رو و سواره رو

- پیش بینی پلهای ارتباطی بین پیاده رو و سواره رو حداکثر در هر ۵۰۰ متر فاصله الزامی است.
- اتصال پلهای ارتباطی و پیاده رو باید بدون اختلاف سطح باشد، در صورت وجود اختلاف سطح، رعایت ضوابط ذکر شده در فصل سطح شیبدار الزامی است.
- حداقل عرض پلهای ارتباطی که در امتداد مسیر 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 رو باید دارای علائم حسی قابل تشخیص برای نابینایان باشد.
- ساختن پل با سطح لغزنده ممنوع است.

۱-۳ محل عبور عابر پیاده در سواره رو

- ایجاد خط کشی عابر پیاده در سواره رو 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.

- پیش بینی دستگاه تولید صدای خبرکننده به هنگام عبور آزاد برای عابر پیاده جهت استفاده نابینایان در تقاطعهای پرتردد الزامی است.
- کفسازی محل خط کشی عابر پیاده از جنس قابل تشخیص برای هدایت نابینایان باشد.

۱-۴ توقفگاه

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

۱-۵ تجهیزات شهری

۱-۵-۱ ایستگاهها

- در پایانه های اتوبوسرانی درون شهری، مراکز شهری و نزدیک ساختمانهای عمومی پرتردد، احداث محل انتظار ایستگاه اتوبوس به عرض حداقل ۱۴۰ سانتیمتر و همسطح با کف اتوبوس الزامی است.
- شرایط دسترسی به محل انتظار مسافر در ایستگاههای اتوبوس شهری مطابق شرایط اتصال پیاده رو به سواره رو باشد.
- در ایستگاههای قابل استفاده برای معلولان، پیش بینی سرپناه، حفاظ و نیمکت با ارتفاع ۴۵ سانتیمتر از کف الزامی است.
- در محوطه پایانه های مسافری برون شهری رعایت کلیه شرایط لازم برای امکان تردد معلولان الزامی است.

۲-۵-۱ تلفن عمومی و صندوق پست

- در پایانه های اتوبوسرانی درون شهری، مراکز شهری و نزدیک ساختمانهای عمومی پرتردد و مخصوص معلولان، پیش بینی تلفن عمومی و صندوق پست قابل استفاده برای معلولان با مشخصات زیر الزامی است.
- دسترسی به تلفن عمومی یا صندوق پست به صورت همسطح و یا با شیب مناسب برای معلولان صورت گیرد.
- پیش بینی فضای آزادی به ابعاد حداقل 110×140 سانتیمتر در جلو تلفن و یا صندوق پست الزامی است.
- حداقل عرض در باجه تلفن عمومی 80 سانتیمتر باشد.
- حداکثر ارتفاع محل شکاف سکه، صفحه شماره گیر تلفن و شکاف صندوق پست یکصد سانتیمتر از کف باشد.
- پیش بینی پیشخوان در ارتفاع 80 سانتیمتر جهت استفاده معلولان در فضای تلفن عمومی ضروری است.
- در معابر و فضاهای شهری و در محلهایی که آبریزگاه عمومی احداث می شود، ایجاد حداقل یک آبریزگاه مخصوص معلولان الزامی است. در آبریزگاههای بزرگ در ازای هر ده واحد یک واحد آبریزگاه اضافه شود.

۲- مناسب سازی معابر

۲-۱ پیاده روی موجود

- با استفاده از امکانات، حداقل عرض پیاده روهای باریک به 90 سانتیمتر رسانیده شود.
- مواعی که به هر علتی در پیاده رو قرار داشته و یا نصب گردیده و از حداقل عرض مفید 90 سانتیمتر می کاهند (مانند مانع عبور وسایط نقلیه، باجه تلفن، صندوق پست، دکه، تیربرق ...) باید جابجا گردند.
- حداقل 90 سانتیمتر از عرض پله های موجود در پیاده روا باید به پله هایی با ارتفاع حداکثر دو سانتیمتر و یا سطوح شیبدار مناسب برای معلولان تبدیل شود.
- کف کلیه پیاده روا با جنس سخت و غیرلغزنده پوشیده و ترمیم شود.
- کلیه درزهای بیشتر از یک سانتیمتر به وسیله مواد سخت پر شوند.
- هر نوع پیش آمدگی (مانند تابلو، علائم، یالکن، سایه بان مغازه ها و ...) تا ارتفاع حداقل 210 سانتیمتر بالا برده شود.
- در مواقع ضروری که سطح پیاده رو به هر علت حفاری می گردد نصب پل موقت با حداقل عرض 90 سانتیمتر با سطح غیرلغزنده الزامی است.

- برای هشدار به نابینایان از وجود موانع در پیاده رو، تعبیه علائم حسی در کف به فاصله ۹۰ سانتیمتر از مانع الزامی است.
- شبکه ها و درپوشهای واقع در مسیر پیاده باید همسطح معبر گردند و در صورت عدم امکان، کناره آن با شیب مناسب با کف معبر هماهنگ شود.

۲-۲ پلهای ارتباطی بین پیاده رو و سواره رو

- تعبیه پل ارتباطی مناسب حرکت معلولان در فواصل حدود ۵۰۰ متر بین پیاده رو و سواره رو با حداقل عرض ۹۰ سانتیمتر الزامی است.
- لازم است که عرض پلهای موجود حداقل ۹۰ سانتیمتر گردد.
- سطح پلها باید از مصالح سخت و غیرلغزنده پوشیده شوند و در صورت وجود پلهای فلزای شیاردار لازم است که فاصله شیارها پر شوند.

۲-۳ محل خط کشی عابر پیاده

- محل عبور عابر پیاده در سواره روها باید اصلاح، تسطیح و به صورت خط کشی با حداقل عرض ۱۵۰ سانتیمتر و قابل دسترسی به پیاده روها شود.
- وجود پلهای ارتباطی در امتداد کلیه خط کشی های عابر پیاده الزامی است.
- جزیره وسط خیابان در محل خط کشی عابر پیاده باید قابل عبور صندلی جرخدار شود.

۲-۴ توقفگاهها

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

۳- ضوابط کلی طراحی ساختمانهای عمومی

تعریف

منظور از اماکن عمومی در این آیین نامه، آن دسته از ساختمانهایی هستند که یکی از انواع خدمات عمومی را در اختیار افراد جامعه قرار می دهند.

۳-۱- ورودیها

- ورودی اصلی باید برای استفاده معلولان نیز در نظر گرفته شود، و به سواره رو یا پارکینگ ساختمان دسترسی مناسب داشته باشد.
- ورودی ساختمان حتی الامکان هم سطح پیاده رو باشد.
- پیاده رو منتهی به ورودی معلولان باید با علائم حسی مشخص شود.
- حداقل عمق فضای جلو ورودی ۱۴۰ سانتیمتر است.
- وجود سایبان به عرض حداقل ۱۴۰ سانتیمتر بر روی فضای جلو ورودی الزامی است.
- حداقل عرض بازشوها در ورودی ساختمان ۱۶۰ سانتیمتر باشد.

۳-۲- راهرو

- حداقل عرض راهرو ۱۴۰ سانتیمتر باشد.
- کف راهروها باید غیرلغزنده باشد و از نصب کفپوشها با پرز بلند نیز خودداری شود.
- در صورت وجود اختلاف سطح در کف راهرو باید ارتباط با سطح شیبدار به صورت مناسبی تامین گردد.

۳-۳- بازشوها (در و پنجره)

- حداقل عرض مفید هر لنگه در برای عبور صندلی چرخدار ۸۰ سانتیمتر باشد.
- در مورد درهایی که به خارج باز می شوند تامین دید کافی الزامی است.
- حداکثر ارتفاع دید از کف تمام شده ۱۰۰ سانتیمتر باشد.
- درها باید دارای پاخور به ارتفاع ۲۰ سانتیمتر باشند.
- در صورت استفاده از درهای چرخان، گردشی، کشویی، پیش بینی یک در معمولی به عرض مفید حداقل ۸۰ سانتیمتر در جوار آنها برای استفاده معلولان الزامی است.
- کلیه درها باید به سهولت باز و بسته شوند.
- دستگیره درها باید از نوع اهرمی بوده و فاصله داخلی بین آن و سطح در ۳/۵ تا ۷ سانتیمتر باشد.

- حداقل فاصله بین دو در متوالی چنانچه هر در به یک جهت باز شود ۲۰۰ سانتیمتر، چنانچه هر دو به سمت خارج باز شوند ۱۲۰ سانتیمتر و چنانچه هر دو به داخل باز شوند ۲۸۰ سانتیمتر باشد.
- درها باید حتی المقدور بدون آستانه باشند. در صورت اجبار حداکثر ارتفاع آستانه ۲ سانتیمتر باشد.
- به منظور تسهیل در حرکت، پیش بینی حداقل ۱۵۰ سانتیمتر سطح هموار در هر دو سوی در و ۳۰ سانتیمتر در طرفین آن الزامی است.
- ارتفاع دستگیره پنجره از کف حداکثر ۱۲۰ سانتیمتر باشد.
- کلیه درها و پنجره هایی که تا کف دارای شیشه هستند در مقابل ضربه صندلی چرخدار محافظت و از شیشه مقاوم ساخته شوند.

۴-۳- پله

- وجود علائم حسی در کف، قبل از ورود به قفسه پله برای هشدار به نابینایان الزامی است.
- عرض کف پله ۳۰ سانتیمتر و حداکثر ارتفاع آن ۱۷ سانتیمتر باشد.
- حداقل عرض پله ۱۲۰ سانتیمتر باشد.
- نصب دست انداز در طرفین پله الزامی است.
- ارتفاع دست انداز از کف پله برای کودکان ۶۰ سانتیمتر و برای بزرگسالان ۸۵ سانتیمتر باشد.
- حداکثر قطر میله دست انداز اعم از گرد یا صاف ۳/۵ سانتیمتر و حداقل فاصله آن از دیوار ۴ سانتیمتر باشد.
- لبه پله کاملاً غیرلغزنده بوده و به وسیله اختلاف رنگ قابل تشخیص باشد.
- نصب هر گونه لبه پله غیرهمسطح و گرد کردن لبه پله ممنوع است.
- در کناره های عرضی پله، تعبیه لبه مخصوص برای جلوگیری از لغزش عصا الزامی است.
- پاخور پله باید بسته باشد و پیشامدگی لبه پله از پاخور نباید بیش از ۳ سانتیمتر باشد.
- حداکثر تعداد پله بین دو پاگرد باید ۱۲ پله باشد.
- حداقل عمق پاگرد پله ۱۲۰ سانتیمتر و در پله های دو جهته هم عرض پله باشد.

۵-۳- سطح شیبدار

- حداقل عرض سطح شیبدار ۱۲۰ سانتیمتر باشد.
- برای سطوح شیبدار تا ۳ متر طول حداکثر شیب ۸ درصد با عرض ۱۲۰ سانتیمتر باشد.
- در سطوح شیبدار بیش از سه متر طول (تا حد مجاز ۹ متر) در ازای هر متر افزایش طول ۵ سانتیمتر به عرض مفید آن اضافه و ۰/۵ درصد از شیب آن کاسته شود.
- پیش بینی یک پاگرد به عمق حداقل ۱۲۰ سانتیمتر و در هر ۹ متر طول الزامی است. در سطوح شیبدار دو جهته، عرض پاگرد برابر عرض سطح شیبدار خواهد بود.

- کف سطح شیبدار باید غیرلغزنده باشد.
- سطوح شیبدار و ورودی ساختمان باید مسقف باشد.
- نصب میله دستگیره در طرفین سطح شیبدار الزامی است.
- ارتفاع میله دستگیره از کف سطح شیبدار برای شخص نشسته ۷۵ سانتیمتر، برای شخص ایستاده ۸۵ سانتیمتر و برای کودکان ۶۰ سانتیمتر باشد.
- حداکثر قطر میله دستگیره ۳/۵ سانتیمتر و حداقل فاصله بین آن و دیوار ۴ سانتیمتر باشد.

۳-۶- آسانسور

- در ساختمانهای عمومی که برای دسترسی به طبقات از آسانسور استفاده می شود وجود حداقل یک آسانسور قابل استفاده برای معلولان روی صندلی چرخدار الزامی است.
- آسانسور باید همسطح ورودی و یا در دسترس بلا مانع صندلی چرخدار قرار گیرد.
- حداقل فضای انتظار در جلو آسانسور در هر طبقه ۱۵۰×۱۵۰ سانتیمتر مربع باشد.
- آسانسور قابل استفاده برای معلولان باید مشخصات زیر را داشته باشد:
 - عرض مفید ۸۰ سانتیمتر
 - مجهز به دو در کشویی با چشم الکترونیکی
 - ابعاد مفید اتاقک آسانسور ۱۴۰×۱۱۰ سانتیمتر
 - نصب دستگیره های کمکی در دیواره های آسانسور در ارتفاع ۷۵ سانتیمتر از کف اتاقک الزامی است.
- در محلهای پر تردد معلولان ارتفاع دکمه های کنترل کننده آسانسور حداکثر ۱۳۰ سانتیمتر، حداقل برجستگی آن ۱/۵ سانتیمتر و حداقل قطر آن ۲ سانتیمتر و نیز برای استفاده نابینایان قابل تشخیص باشد.
- لازم است توقف آسانسور با صوت مشخص شود.

۳-۷- فضاهای بهداشتی

- در قسمتهایی از ساختمانهای عمومی که معلولان تردد می نمایند تعبیه سرویس بهداشتی مخصوص آنان الزامی است.
- حداقل اندازه سرویس بهداشتی ۱۷۰×۱۵۰ سانتیمتر مربع باشد و قابلیت گردش صندلی چرخدار در این فضا الزامی است.
- در سرویس بهداشتی باید به بیرون باز شود و گشودن آن در مواقع اضطراری از بیرون امکان پذیر باشد.
- نصب کاسه مستراح به ارتفاع ۴۵ سانتیمتر از کف الزامی است.
- نصب دستگیره های کمکی افقی در طرفین کاسه مستراح به ارتفاع ۷۰ سانتیمتر از کف و ۲۰ سانتیمتر جلوتر از لبه جلویی کاسه الزامی است.

- نصب دستگیره های کمکی عمودی با فاصله ۳۰ سانتیمتر از جلو کاسه و ۴۰ سانتیمتر بالاتر از نشیمن مستراح به روی دیوار مجاور اجباری است. دامنه نوسان میله های عمودی ۸۰ تا ۱۲۰ سانتیمتر باشد.
- نصب دستگیره اضافی بر روی قسمت داخلی در به ارتفاع ۸۰ سانتیمتر از کف و ۲۵ سانتیمتر فاصله از محور لولا الزامی است.
- دستشویی سرویسهای بهداشتی باید به نوعی نصب شوند که بدون جابجایی فرد معلول از روی مستراح توسط وی قابل استفاده باشد.
- ارتفاع مناسب دستشویی از کف برای معلولان ۶۵ تا ۸۵ سانتیمتر باشد.
- حداقل عمق بدون مانع در زیر دستشویی ۴۵ سانتیمتر باشد.
- شیرهای دستشویی باید به صورت اهرمی و به راحتی باز و بسته شوند.
- ارتفاع لبه پایینی آینه دستشویی معلولان از کف حداکثر ۹۰ سانتیمتر باشد.
- حداکثر ارتفاع آویز حوله و جای صابون از کف ۸۰ سانتیمتر باشد.

۸-۳- علایم

کلیه اماکن فضاهای شهری و قسمتهایی از ساختمانهای عمومی که برای استفاده معلولان طراحی و تجهیز گردیده اند باید به وسیله علامت ویژه معلولان مشخص گردند.

۹-۳- ساختمانهایی که بخشهایی از آن مورد استفاده عمومی قرار می گیرد (برای معلولان نیز قابل استفاده باشند)

این ساختمانها به قرار زیر است:

- دانشگاهها و مراکز فرهنگی
- بیمارستانها و درمانگاهها
- مسجد و مصلی
- آسایشگاهها
- مراکز ورزشی
- راه آهن - فرودگاه - ترمینال - مترو
- بخش اورژانس کلیه فضاهای درمانی
- مراکز خدماتی - اداری مانند بانک و موسسات مالی و پست و تلگراف و تلفن و موسسات دولتی

۱۰-۳- در سایر ساختمانهای عمومی رعایت موارد زیر الزامی است:

- در مراکز آموزشی غیردانشگاهی باید طبقه همکف یا ۱۰ درصد سطح زیربنا، برای معلولان مناسب باشد.

- کلیه هتلها تا ظرفیت ۲۵ اتاق، باید یک اتاق قابل دسترسی و استفاده با سرویسهای بهداشتی مناسب برای معلولان داشته باشد. در ازای هر ۲۵ اتاق اضافه پیش بینی یک اتاق مناسب دیگر برای معلولان ضروری است. این اتاقها باید به طور یکنواخت در بین اتاقهای معمولی هتل توزیع گردند.
- کلیه مسافرخانه ها و مهمانسراها تا ظرفیت ۳۰ تخت باید یک تخت و یک سرویس بهداشتی مناسب برای استفاده معلولان داشته باشند، در ازای هر ۳۰ تخت دیگر یک تخت با سرویس بهداشتی مناسب برای معلولان اضافه شود.
- کلیه ساختمانهای اداری دولتی که بیش از ۲۰ نفر کارمند و حداقل ۴۰۰ مترمربع مساحت داشته باشند برای اشتغال معلولان قابل استفاده باشند.
- کلیه قسمتهای عمومی مراکز تجاری، به اضافه ۱۰ درصد واحدهای تجاری در هر پروانه ساختمانی تجاری و همچنین کلیه واحدهای بیش از ۱۰۰ مترمربع باید برای معلولان جسمی قابل دسترسی و استفاده باشد.

۱۱-۳- مجتمع های مسکونی

- در ساختمانهای مسکونی که تعبیه آسانسور اجباری است، باید یک آسانسور مناسب برای معلولان نصب شده باشد.
- کلیه مجتمع های با بیش از ۱۰۰۰ مترمربع سطح و بیش از ۱۰ واحد مسکونی باید ارتباطهای عمودی و افقی و فضاهای عمومی قابل استفاده برای معلولان جسمی - حرکتی داشته باشند.

۴- ضوابط توصیه ای مناسب سازی محیط شهر برای معلولان

- کاشت گیاهانی که ریختن میوه های آنها در اطراف پیاده رو ایجاد لغزندگی نماید، ممنوع است.
- چراغ راهنمایی که در کنترل شخص معلول باشد باید در دو طرف محل عبور نصب گردد.
- ایجاد زمان کافی برای عبور ایمن معلولان از محل خط کشی عابر پیاده الزامی است.
- وسایل نقلیه عمومی باید به بالا برهای مکانیکی برای دستیابی معلولان به داخل آنها مجهز گردد.
- در صورتی که ارتفاع سکوی مسافری هم سطح کف وسیله نقلیه عمومی باشد باید یک سکوی فلزی مکانیکی بین ایستگاه و اتوبوس برای هدایت معلولان به داخل اتوبوس تعبیه گردد.
- مشخص کردن قسمت بخصوصی از اتوبوس و دیگر وسایل نقلیه با کمترین فاصله از درهای ورودی و خروج برای استفاده معلولان الزامی است. این محلها باید بدون صندلی و مجهز به کمربند، دستگیره، بستهای دیگر برای ثابت نگاه داشتن صندلی چرخدار در برابر حرکتهای ناگهانی باشد.

- صندلیهای چرخدار با عرض کم جهت استفاده معلولان در داخل هواپیما باید در اختیار آنان قرار داده شود.
- ضروری است که اطلاعات مربوط به پرواز هواپیماها و ورود و خروج اتوبوس یا قطارهای بین شهری برای نابینایان به صورت صوتی و برای ناشنوایان به صورت بصری ارائه گردد.
- پیش بینی فضایی بدون صندلی در کنار ورودی قطارهای راه آهن شهری (مترو) برای معلولان و تعبیه کمر بند و یا دستگیره و بست برای ثابت نگاهداشتن صندلیهای چرخدار ضروری است.
- نحوه استفاده از قطارها و اطلاعات مربوط به ورود و خروج باید با وسایل صوتی و تصویری برای استفاده نابینایان و ناشنوایان اعلام گردد.
- وجود علائم بصری برای ناشنوایان و علائم صوتی برای نابینایان ضروری است.
- نصب تابلو برای افراد با دید محدود و کم سو می باید در رابطه با زوایای افقی، عمودی و جانبی صورت پذیرد. در این گروه زوایای افقی دید برای افراد نشسته ۱۵ درجه و برای افراد ایستاده ۳۰ درجه باشد.
- لازم است که تابلوها با زمینه مشکی و حروف سفید تهیه گردند.
- برای نابینایان می باید توضیحات با خط "بریل" در گوشه چپ بالای تابلو نوشته شود. در این حالت حداکثر ارتفاع تابلو برای افراد ایستاده ۱۲۲ سانتیمتر باید باشد (این مساله در مورد تابلوهای نصب شده به دیوار است).
- ارائه علائم تنها به صورت تصویری مجاز نیست.
- میله ها و نرده های راهنما در نقاط حساس و خطرناک باید دارای علائم حسی باشند تا نابینایان را آگاه نماید.

ضمیمه شماره ۳:
ضوابط و معیارهای استقرار صنایع

ضوابط و معیارهای استقرار صنایع

صنایع با توجه به فرآیند تولید بشرح ذیل طبقه بندی می شوند:

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

صنایع براساس شدت و ضعف آلودگی و دیگر مسائل زیست محیطی در گروههایی با مشخصات زیر قرار می گیرند:

گروه "الف":

صنایع این گروه مجاز می باشند تا در مناطق صنعتی یا تجاری داخل محدوده مصوب شهری استقرار یابند.
محدوده مصوب شهری
محدوده مصوب شهری عبارت از محدوده ای است که طبق نظر دفتر فنی استانداری یا اداره کل مسکن و شهرسازی استان تعیین می گردد.

گروه "ب":

صنایع این گروه مجاز می باشند تا داخل حریم زیست محیطی شهرها مشروط به رعایت حداقل فاصله دویست متر از مراکز مسکونی، درمانی، و آموزشی و یکصدمتری مراکز نظامی و انتظامی و رعایت حریم رودخانه ها و قنوات دایر استقرار یابند بدیهی است رعایت کلیه حریمهای قانونی الزامی می باشد.

حریم زیست محیطی

حریم زیست محیطی عبارت از محدوده ای است به عرض ۵ کیلومتر بعد از محدوده مصوب شهری برای شهرهایی با جمعیت بیش از ۲۰۰۰۰۰ نفر و ۳ کیلومتر برای شهرهای بین ۷۵۰۰۰ تا ۲۰۰۰۰۰ نفر و ۲ کیلومتر برای شهرهای کمتر از ۷۵۰۰۰ نفر

مراکز مسکونی

مراکز مسکونی به مجموعه ای از واحدهای مسکونی اطلاق می شود که مجموعه خانوار آن حداقل معادل کوچکترین واحد تعریف شده در مجموعه تقسیمات کشوری باشد. کوچکترین واحد مبدا تقسیمات کشوری روستا می باشد که در عرف بعنوان ده، آبادی، دهکده یا قریه نامیده می شود و حداقل تعداد ۲۰ خانوار یا صد نفر اعم از متمرکز یا پراکنده در آنجا سکونت داشته باشند.

گروه "ج":

صنایع این گروه مجاز می باشند تا در مناطق صنعتی داخل حریم زیست محیطی هر شهر یا خارج از حریم زیست محیطی و با رعایت حداقل فاصله ۵۰۰ متر از مراکز مسکونی، آموزشی و درمانی و رعایت حریم قانونی جاده استقرار یابند. صنایع کشاورزی گروه "ج" موضوع بند ۱۰ طبقه بندی این ضابطه مجاز به استقرار در مناطق صنعتی نمی باشند، لیکن در خارج از حریم زیست محیطی طبق شرایط فوق الذکر می توانند استقرار یابند.

مناطق صنعتی

مناطق صنعتی عبارت است از محدوده ای که بوسیله ارگانهای ذیربط جهت استقرار صنایع در نظر گرفته شده است. اینگونه مناطق در طرحهای جامع و هادی شهرها مشخص و تصویب می گردد.

گروه "د" و "ه":

صنایع این گروه مجاز می باشند خارج از حریم زیست محیطی هر شهر مشروط به رعایت فواصل لازم از مراکز حساس مطابق جدول ضمیمه استقرار یابند.

گروه "و":

محل پیشنهادی جهت استقرار صنایع این گروه با توجه به اثرات زیست محیطی آنها، اصول کاربری زمین و ظرفیت پذیرش محیط، توسط سازمان حفاظت محیط زیست، ارزیابی و اعلام نظر خواهد شد.

جدول حداقل فاصله صنایع گروه "د" و "ه" از مراکز حساس

فاصله از مراکز مختلف به متر		مکان	ردیف
گروه صنایع "ه"	گروه صنایع "د"		
۵۰۰۰	۳۰۰۰	حریم زیست محیطی شهر	۱
۱۵۰۰	۱۰۰۰	مراکز مسکونی	۲
۱۰۰۰	۵۰۰	مراکز درمانی و آموزشی	۳
۱۵۰	۱۵۰	بزرگراه و جاده ترانزیت (فاصله از محور)	۴
۱۵۰	۱۵۰	جاده اصلی (فاصله از محور)	۵
۱۰۰۰	۱۰۰۰	پارک ملی، تالاب، دریاچه، دریا، منطقه حفاظت شده با موافقت سازمان، پناهگاه، اثر طبیعی ملی	۶
۳۰۰	۲۰۰	رودخانه دائمی و قنات دایر	۷

- صنایعی که استقرار آنها در کنار دریا اجتناب ناپذیر می باشد مانند کشتی سازی بطور موردی بررسی خواهد شد.
- در استانهای ساحلی شمال کشور در مناطقی که جاده اصلی کنار دریا فاصله ای کمتر از فاصله مذکور در جدول را دارد، فاصله جاده از دریا بعنوان فاصله دریا تا واحد صنعتی رعایت گردد.
- تالاب به مناطقی نظیر زمینهای مرطوب و آبگیر، زمینهای آبدار، باتلاقیهایی که بصورت مصنوعی یا طبیعی موقتی یا دائمی با آب جاری یا ساکن با طعم آب شیرین یا شور، یا لب شور، شامل مناطق دریایی با عمق کمتر از ۶ متر گفته می شود.
- منطقه حفاظت شده مشروط به موافقت سازمان محیط زیست می باشد.

نحوه اجرای ضوابط

- ۱- ملاک تشخیص جمعیت شهرها، آخرین سرشماری مرکز آمار ایران است.
- ۲- در چارچوب ضوابط شهرکهای صنعتی احداث هر نوع واحد تولیدی و صنعتی بااستثنای صنایع گروه "و" و "ج" در داخل شهرکها مشروط باینکه شهرک دارای طرح استقرار، فضای سبز و سیستم تصفیه فاضلاب باشد بلامانع است.
- ۳- این ضوابط نمی تواند ناقض مصوبات قانونی از قبیل طرح تعادل صنعت و کشاورزی در استانهای گیلان و مازندران و ممنوعیت در محدوده ۱۲۰ کیلومتری تهران و ۵۰ کیلومتری اصفهان و نظایر آن باشد.
- ۴- صدور کارت شناسایی و گواهی صنعتی برای صنایعی که از قبل تا تاریخ تصویب این ضوابط فعالیت داشته مشمول این ضوابط استقرار نبوده و فقط منوط به رعایت استانداردهای زیست

محیطی است. بدیهی است صنایعی که احداث آنها طبق بند ۳ فوق الذکر ممنوع می باشد مشمول این بند نمی باشد.

۵- ارگانهای نظیر وزارت نفت، نیرو و غیره که بدون دریافت مجوز اولیه از سایر نهادها رأساً اقدام به اجرای طرحهای صنعتی و خدماتی می نمایند ملزم به کسب نظر موافق سازمان محیط زیست قبل از شروع عملیات اجرایی می باشند.

۶- در موارد استثنایی که امکان اجرای ضوابط استقرار در استان وجود نداشته باشد، مراتب در کمیته ای استانی مرکب از نمایندگان ادارات کل صنایع، معادن و فلزات، حفاظت محیط زیست، مسکن و شهرسازی، سازمان برنامه، جهاد سازندگی، کشاورزی و معاونت عمرانی استانداری مورد بررسی قرار گرفته و با در نظر گرفتن مواردی از قبیل فرآیند تولید، توپوگرافی منطقه، شرایط اقلیمی، ظرفیت قابل تحمل محیط زیست، جهت بادهای غالب و گسترش شهری در مورد محل استقرار صنایع بطور موردی اتخاذ تصمیم می نمایند. دبیرخانه کمیته مذکور در اداره کل حفاظت محیط زیست می باشد.

گروه ۱ - صنایع غذایی

گروه ۱ - الف

- ۱- تهیه و بسته بندی خشکبار بدون شستشو
- ۲- بسته بندی خرما بدون شستشو
- ۳- واحد تولید آب نبات و پولکی و شکرپنیر و غیره تا ۳۰۰ تن در سال
- ۴- واحد تولید نبات (نبات پزی)
- ۵- واحد تولید گز و سوهان تا ۳۰۰ تن در سال
- ۶- واحد بسته بندی نمک و ادویه جات
- ۷- واحد بسته بندی چای
- ۸- واحد بسته بندی قهوه
- ۹- واحد تولید قند حبه و کله تا ۳۰۰ تن در سال به روش نم زدن و بدون روش پخت
- ۱۰- واحد بسته بندی عسل
- ۱۱- واحد تولید و بسته بندی لبنیات تا ۱۰۰ تن در سال
- ۱۲- تولید بستنی تا ۱۰۰ تن در سال
- ۱۳- تولید شیرینی و نان تا ۳۰۰ تن در سال
- ۱۴- آسیاب و تولید آرد گندم و جو تا ۳۰۰ تن در سال
- ۱۵- واحد بسته بندی کره تا ۱۰۰ تن در سال
- ۱۶- تولید بیسکویت و شکلات تا ۳۰۰ تن در سال
- ۱۷- واحد رشته بری تا ۳۰۰ تن در سال
- ۱۸- واحد ماکارونی سازی تا ۳۰۰ تن در سال
- ۱۹- واحد تولید آج موم (مخصوص کندوی عسل)
- ۲۰- واحد بسته بندی سبزیجات و میوه جات
- ۲۱- واحد تولید یخ (صرفاً) در مناطق صنعتی درون شهری بایستی استقرار یابند)
- ۲۲- واحد تولید نان بستنی
- ۲۳- واحد بسته بندی گلاب
- ۲۴- واحد بسته بندی عرقیات گیاهی
- ۲۵- واحد بسته بندی جو بدون عملیات بوجاری و شستشو
- ۲۶- واحد سورتینگ و بسته بندی حبوبات بدون بوجاری
- ۲۷- واحد تولید بستنی یخی
- ۲۸- واحد تولید بهبود دهنده کیفیت آرد
- ۲۹- واحد تولید غذایی کودک از آرد غلات آماده بدون عملیات بوجاری و آسیاب
- ۳۰- واحد تولید حبه و کله قند تا ۳۰۰ تن در سال

- ۳۱- واحد تجمع و توزیع مرغ کشتار شده، ماهی و تخم مرغ
- ۳۲- واحد سورتینگ و بسته بندی حبوبات بدون بوجاری
- ۳۳- واحد تحقیقات مواد غذایی و شیمیایی

گروه ۱ - ب

- ۱- واحد تولید قندحبه و کله بیش از ۳۰۰ تن در سال به روش نم زدن و بدون روش پخت
- ۲- واحد تولید همبرگر
- ۳- واحد لپه سازی
- ۴- واحد تصفیه نمک و بسته بندی
- ۵- واحد تولید نمک یددار و یا مشابه آن
- ۶- واحد تولید لبنیات و شیر پاستوریزه تا ۲۰۰۰ تن در سال
- ۷- کارخانه برنج پاک کنی
- ۸- واحد تولید بیسکویت و شکلات تا ۲۰۰۰ تن در سال
- ۹- واحد تهیه شستشو و بسته بندی خشکبار و خرما
- ۱۰- واحد تولید ماکارونی بیش از ۳۰۰ تن در سال
- ۱۱- واحد تولید رشته بری بیش از ۳۰۰ تن در سال
- ۱۲- واحد تولید عرقیات گیاهی
- ۱۳- واحد تولید ترشیجات و رب سازی
- ۱۴- تولید گز و سوهان بیش از ۳۰۰ تن در سال
- ۱۵- تولید آب نبات، پولکی، شکرپنیر و غیره بیش از ۳۰۰ تن در سال
- ۱۶- کارخانه چای خشک کنی
- ۱۷- تولید بستنی بیش از ۱۰۰ تن در سال
- ۱۸- تولید پوره میوه و لواشک
- ۱۹- تولید آدامس
- ۲۰- پودر سیر و پیاز و سیب زمینی
- ۲۱- تولید چیپس و کورن فلکس - پفک
- ۲۲- تولید شیرینی و نان بیش از ۳۰۰ تن در سال
- ۲۳- واحد تولید روغن خوراکی از کره
- ۲۴- واحد تولید انواع مربا
- ۲۵- واحد تولید شیر خرد و انگور
- ۲۶- واحد تولید انواع سس
- ۲۷- واحد تولید پودر و پروتئین سویا
- ۲۸- واحد تولید حلوا شگری و حلوا ارده

- ۲۹- واحد دودی کردن ماهی
- ۳۰- واحد تولید فرآورده های گوشتی با شستشو و بدون کشتار (سوسیس و کالباس) تا ۱۵۰۰ تن در سال
- ۳۱- واحد بادام شیرین کن
- ۳۲- واحد پوست کن غلات و حبوبات
- ۳۳- واحد تولید و عمل آوری فرآورده های دریایی
- ۳۴- واحد تولید آرد به روش نم زدن سریع
- ۳۵- واحد فرمولاسیون آنزیم های دباغی - غذایی از مواد آماده
- ۳۶- واحد تولید شیر و پنیر و ماست نباتی از سویا
- ۳۷- واحد زیره پاک کنی
- ۳۸- واحد بسته بندی جو
- ۳۹- واحد سورتینگ و بسته بندی حبوبات با بوجاری
- ۴۰- واحد بسته بندی و انجماد گوشت سفید بدون کشتارگاه
- ۴۱- واحد پاستوریزاسیون و بسته بندی آب معدنی
- ۴۲- واحد آماده سازی و بسته بندی پودر نوشابه های غیرالکلی از مواد آماده
- ۴۳- واحد تولید بستنی و ژله بیش از ۱۰۰ تن
- ۴۴- واحد بسته بندی و انجماد گوشت قرمز بدون کشتار
- ۴۵- واحد تولید شیرین گندمک
- ۴۶- واحد تولید جوانه جو
- ۴۷- واحد تولید آرد به روش والسی
- ۴۸- واحد تولید جوانه های خوراکی (عدس، جو، نخود و ...) با بوجاری و شستشو
- ۴۹- واحد تولید مخمر آبجو
- ۵۰- واحد تولید آرد سوخاری
- ۵۱- واحد تولید روغنهای گیاهی بدون تصفیه برای مصارف طبی، صنعتی و خوراکی
- ۵۲- واحد تولید آب میوه از کنسانتره آماده در ظروف یکبار مصرف

گروه ۱- ج

- ۱- واحد تولید آب میوه و کنسانتره
- ۲- واحد تولید شکلات بیش از ۲۰۰۰ تن در سال
- ۳- واحد تولید بیسکویت بیش از ۲۰۰۰ تن در سال
- ۴- واحد تولید کمپوت و کنسرو میوه و سبزیجات
- ۵- واحد تولید پکتین از پوست مرکبات
- ۶- واحد تولید نشاسته، گلوگز، مالتوز، لولز و سوربیتول

- ۷- واحد نمک کوبی (آسیاب نمک)
- ۸- واحد صنعتی تولید سرکه
- ۹- تولید فرآورده های گوشتی با شستشو و بدون کشتار (سوسیس و کالباس) بیش از ۱۵۰۰ تن در سال
- ۱۰- واحد ذرت خشک کنی همراه با تاسیسات انبار و سیلو
- ۱۱- واحد خشک کردن غلات
- ۱۲- واحد تولید قند حبه و کله با روش پخت
- ۱۳- واحد تولید پودر پنیر
- ۱۴- واحد تولید مشتقات نشاسته (دکسترین سفید، زرد، و نشاسته ژلوتینه)
- ۱۵- واحد دوباره خشک کنی توتون
- ۱۶- واحد بسته بندی خرما، واحد تولیدی انجماد رطب، سبزینها، میوه ها و گیاهان صیفی و خلال سیب زمینی با شستشو و پخت
- ۱۷- واحد عصاره جوانه گندم و جو و ذرت و پروتئین
- ۱۸- ترمینال ضبط پسته شامی، پوست کندن، شستشو، جداکردن و خشک کردن
- ۱۹- واحد نوشابه های غیرالکلی از ظروف یکبار مصرف تا ظرفیت ۴۰ میلیون لیتر در سال

گروه ۱- ۵

- ۱- واحد تولید آرد تا شستشوی گندم
- ۲- واحد تولید خوراک دام و طیور (از ضایعات کشاورزی)
- ۳- واحد تولید مکمل غذایی دام و طیور (کنسانتره)
- ۴- واحد تولید روغن ماهی
- ۵- واحد تولید شیر و لبنیات پاستوریزه بیش از ۲۰۰۰ تن در سال
- ۶- کشتارگاه دام و طیور (بصورت واحد مستقل)
- ۷- واحد تولید نوشابه های غیرالکلی
- ۸- واحد تولید ماء الشعیر و عصاره مالت
- ۹- واحد تولید مخمر و خمیرمایه
- ۱۰- واحد تولید شیر خشک و غذای کودک
- ۱۱- واحد تولید و بسته بندی مواد غذایی از قبیل کنسرو ماهی، کنسرو گوشت و لوبیا و غیره
- ۱۲- واحد تولید دوغ گازدار
- ۱۳- واحد تولیدی پودر تخم مرغ
- ۱۴- واحد تصفیه و بسته بندی روغن نباتی بدون عملیات روغن کشی
- ۱۵- واحد تولید آرد با تاسیسات شستشو

گروه ۱- ه

- ۱- واحدهای کشتار دام و طیور و صنایع مکمل از قبیل پرکنی، شستشو، بسته بندی تبدیل ضایعات
- ۲- واحد تولید پودر استخوان
- ۳- واحد تولید پودر گوشت و تبدیل ضایعات و تولید ژلاتین
- ۴- واحد تولید پودر ماهی
- ۵- واحد تولید خوراک دام و طیور (مخلوط با پودر استخوان یا پودر ماهی)
- ۶- کارخانجات تولید روغن نباتی
- ۷- کارخانجات قند
- ۸- واحد تولید روغن صنعتی با استفاده از ضایعات کشتارگاهی تا ظرفیت ۱۰۰۰ تن در سال

گروه ۱- و

- ۱- مجتمع های کشت و صنعت
- ۲- مجتمع های صنعتی تولید گوشت (استقرار دام پروربندی، کشتار، تولید فرآورده های گوشتی)

گروه ۲ - صنایع نساجی

گروه ۲ - الف

- ۱- واحدهای قالی بافی، زیلوبافی و نمدمالی دستی و دست بافها
- ۲- شیرازه دوزی حاشیه موکت و فرش ماشینی
- ۳- جوراب بافی حداکثر سه دستگاه یا حداکثر (۱۰۰ تن در سال)
- ۴- کشبافی و تریکوبافی، گردبافی، کتن و راشل حداکثر تا سه دستگاه (یا حداکثر ۱۰۰ تن در سال)
- ۵- واحد تولید لباس و پوشاک حداکثر ۳۰۰۰۰ دست انواع لباس و پوشاک در سال
- ۶- تولید طناب نخ‌ی یا کنفی، تورماهیگیری، قیطان، انواع نوار و روبان
- ۷- واحد دوزندگی لحاف و تشک و بالش بدون خط حلاجی یا با استفاده از پشم شیشه
- ۸- واحد چاپ پارچه بروش دستی (مانند پارچه قلمکار اصفهان چاپ سیلک و غیره)
- ۹- پارچه بافی دستی (غیرموتوری)
- ۱۰- واحد تولید فتیله نفت سوز و نوارهای صنعتی
- ۱۱- واحد چله پیچی
- ۱۲- واحد تولید پرده کرکره عمودی از رول آماده پارچه ای
- ۱۳- واحد تولید عروسک پارچه ای تا ظرفیت ۳۰۰ هزار عدد در سال

گروه ۲ - ب

- ۱- کشبافی و تریکو بافی، گردبافی حداکثر تا ۳۰۰ تن در سال
- ۲- واحد تولید موکت و منسوجات نیافته بدون رنگریزی
- ۳- واحد تولید فرش ماشینی بدون ریسندگی و رنگریزی
- ۴- جوراب بافی بیش از ۱۰۰ تن در سال
- ۵- واحد تولید انواع لباس و پوشاک بیش از ۳۰۰۰۰ دست در سال
- ۶- تولید تور تزئینی و پرده ای بدون رنگریزی
- ۷- واحد حلاجی و ریسندگی و تولید انواع نخ (الیاف مصنوعی، پنبه ای و ابریشمی) بدون رنگریزی حداکثر تا ۶۰۰ تن در سال
- ۸- حلاجی و تولید انواع کاموا بدون رنگریزی
- ۹- زیت سازی بدون رنگریزی
- ۱۰- واحد حلاجی و ریسندگی پشم و الیاف مصنوعی حداکثر تا ۳۰۰ تن در سال
- ۱۱- واحد حوله بافی بدون رنگریزی
- ۱۲- واحد بافندگی پارچه بدون رنگریزی

- ۱۳- واحد ریسندگی و بافندگی بدون رنگبری و رنگری (مقال خام و برزنت خام)
- ۱۴- واحد گونی بافی و چتایی (کنفی)
- ۱۵- واحد گونی بافی از الیاف مصنوعی (گونی پلی پروپیلن معروف به P.P)
- ۱۶- واحد حصیربافی پلاستیکی
- ۱۷- واحد تولید لحاف، تشک و بالش
- ۱۸- پتو بافی بدون رنگری
- ۱۹- واحد تولید پارچه های ضدآب (بارانی شمعی)
- ۲۰- واحد بازیافت پنبه از ضایعات پنبه

گروه ۲- ج

- ۱- تولید تور تزئینی و پرده ای با رنگری
- ۲- واحد رنگری گیاهی حداکثر تا ۱۰۰۰ تن در سال
- ۳- واحد چاپ پارچه بروش ماشینی
- ۴- واحدهای بازیابی ضایعات نساجی با شستشو (پارچه، نخ و الیاف)
- ۵- واحد شستشو و رنگری پر

گروه ۲- د

- ۱- واحد حلاجی و ریسندگی پشم بیش از ۳۰۰ تن در سال
- ۲- واحد حلاجی و ریسندگی و تولید نخ (مواد مصنوعی، ابریشمی، پنبه) بیش از ۶۰۰ تن در سال
- ۳- واحد رنگری گیاهی بیش از ۱۰۰۰ تن در سال
- ۴- واحدهای تولید موکت و فرش ماشینی با رنگری
- ۵- واحد تهیه پر بهداشتی طیور
- ۶- واحد تولید برزنت با رنگری
- ۷- واحد پشم شویی
- ۸- واحد ریسندگی و بافندگی با شستشو، رنگری و چاپ و تکمیل
- ۹- واحد رنگری، چاپ و تکمیل پارچه (بصورت واحد مستقل)
- ۱۰- پتو بافی با رنگری
- ۱۱- واحد حوله بافی با رنگری
- ۱۲- واحد تولید نخ کاموا با رنگری
- ۱۳- کارخانجات پنبه پاک کنی
- ۱۴- واحد ریسندگی نخ آکرولیک با رنگری و استفاده از نخ آماده
- ۱۵- واحد تولید نوار بهداشتی و پوشک بچه
- ۱۶- واحد تولید لایی و موکت

گروه ۳ - صنایع چرم

گروه ۳- الف

- ۱- واحد تولید مصنوعات سراجی از قبیل کیف، دستکش، جلد چرمی و نظایر آن
- ۲- واحد تولید مصنوعات پوستی از قبیل کلاه پوستی، پوستین و موارد مشابه از پوست دباغی شده
- ۳- واحد تولید پستایی کفش حداکثر تا ۹۰۰۰۰ جفت در سال
- ۴- واحد تولید کفش ماشینی حداکثر تا ۹۰۰۰۰ جفت در سال
- ۵- واحد مونتاژ دست و پای مصنوعی با استفاده از چرم
- ۶- واحد مونتاژ لوازم ارتوپدی با استفاده از چرم
- ۷- واحد تولید زین و یراق از چرم آماده

گروه ۳- ب

- ۱- واحد تولید کفش ماشینی حداکثر تا ۲ میلیون جفت در سال
- ۲- واحد تولید نخ جراحی از روده پاک شده (نخ کات کوت)
- ۳- کارخانجات تولید البسه چرمی از چرم آماده
- ۴- واحد تولید توپ های ورزشی چرمی از چرم آماده
- ۵- واحد تولید کفش نیمه اتوماتیک

گروه ۳- ج

- ۱- واحد تولید کفش ماشینی بیش از ۲ میلیون جفت در سال
- ۲- واحد تولید چرم بازیابی شده از ضایعات چرمسازی
- ۳- واحدهای سورت روده (روده پاک شده) بصورت واحد مستقل
- ۴- واحد تولید چرم مصنوعی
- ۵- انبار پوست (پوست خام نمک زده)

گروه ۳- د

- ۱- واحد پرداخت و تکمیل چرم (بصورت واحد مستقل)
- ۲- واحدهای رنگرزی پوست و چرم آماده (بصورت واحد مستقل)

گروه ۳- ه

- ۱- واحدهای دباغی، سالامبورسازی، چرم سازی، روده پاک کنی، زهتابی

گروه ۴ - صنایع سلولزی

گروه ۴ - الف

- ۱- واحد تولید جعبه مقوایی و کارتن از ورق آماده
- ۲- واحد تولید پاکت خواربار و مراسلات و مشابه آن
- ۳- واحد تهیه کاغذ دیواری از کاغذ آماده و چاپ شده
- ۴- واحد تولید کاغذ و دفتر از کاغذ آماده
- ۵- واحد تولید لوازم التحریر کاغذی و مقوایی از ورق آماده
- ۶- واحد صحافی و چاپخانه های ساده
- ۷- واحد تولید مصنوعات چوب پنبه ای
- ۸- واحدهای تجاری و خراطی بدون الوارسازی
- ۹- واحد مبیل سازی و سایر مصنوعات چوبی تا ۲۰۰ مترمکعب چوب در سال بدون رنگ آمیزی
- ۱۰- واحد تولید انواع فیلترهای کاغذی از جمله فیلترهای هوا با استفاده از ورق آماده
- ۱۱- واحد تولید انواع دوک و لوله طاقی پیچی مقوایی و سایر مصنوعات مشابه از ورق آماده
- ۱۲- تولید محصولات ساخته شده از نی و حصیر و سببافی از الیاف گیاهی
- ۱۳- واحد بسته بندی دستمال و محصولات مشابه با استفاده از کاغذ آماده
- ۱۴- واحد پرس کاری و چسباندن روکش نئوپان با استفاده از روکش آماده
- ۱۵- واحد تولید قایق های چوبی و بلم تا ۲۰۰ دستگاه در سال
- ۱۶- واحد تهیه کاربن و استنسیل از کاغذ آماده
- ۱۷- واحد تولید گلاسور و زونکن از مقوای آماده
- ۱۸- واحد تولید سازهای سنتی
- ۱۹- واحد تولید کپسول مومی کیک از کاغذ آماده

گروه ۴ - ب

- ۱- کارگاههای لیتوگرافی، زینک سازی و عکاسی (بصورت واحد مستقل)
- ۲- چاپخانه های بزرگ توأم با واحدهای لیتوگرافی، عکاسی و زینک سازی
- ۳- جعبه سازی چوبی
- ۴- واحد مبیل سازی و سایر مصنوعات چوبی بیش از ۲۰۰ مترمکعب در سال با رنگ آمیزی
- ۵- واحد چوب بری از الوار آماده
- ۶- واحد تولید زهوار
- ۷- واحد تولید پوشال کولر
- ۸- واحد تولید قایق های چوبی بیش از ۲۰۰ دستگاه در سال
- ۹- واحد تولید لنج های چوبی

- ۱۰- واحد رنگ آمیزی مبلمان و سایر لوازم چوبی خانگی و اداری (بصورت مستقل)
- ۱۱- واحد مدادسازی با استفاده از مغز آماده
- ۱۲- واحد تولید ورق کارتن از کاغذ آماده
- ۱۳- واحد نصب بالابر و تعمیر شناورهای دریایی
- ۱۴- واحد تولید خاک ضدعفونی شده (بیت موس از خورده چوب)

گروه ۴ - ج

- ۱- واحد تولید نئوپان
- ۲- واحد تولید تخته چند لا
- ۳- واحد تولید تخته سخت
- ۴- واحد تولید روکش چوبی
- ۵- واحد چوب خشک کنی (بصورت واحد مستقل)
- ۶- واحد چوب خشک کنی (بصورت واحد مستقل)
- ۷- واحد تولید مصنوعات چوبی با روکش فایبرگلاس
- ۸- واحد تولید پنبه هیدروفیل حداکثر تا ۳۰۰ تن در سال
- ۹- واحد مدادسازی (با خط تولید مغز مداد)
- ۱۰- واحد تولید رول لینتر "آلفا سلولز" از سلولز سفید تا ظرفیت ۱۵۰۰ تن در سال
- ۱۱- واحد تولید کاغذهای کربن لس، گرافیت، گلاسه، لفاف بسته بندی کره، فویل آلومینیومی و چاپ لفافه های بسته بندی از رول های آماده کاغذ تا ظرفیت ۱۵ هزار تن در سال

گروه ۴ - د

- ۱- واحد تولید کاغذ گرافت و مقوا از خمیر آماده
- ۲- واحد تولید دستمال کاغذی و محصولات مشابه با استفاده از خمیر آماده
- ۳- واحد تولید ذغال از چوب
- ۴- واحد تولید فیبر استخوانی و فورمیکا
- ۵- واحد تصفیه - پالایش و عمل آوری لینتر پنبه
- ۶- واحد تولید پنبه هیدروفیل بیش از ۳۰۰ تن در سال
- ۷- واحد چوب بری و تولید الوار از تنه درختان
- ۸- واحد تولید تخته سخت از خرده چوب
- ۹- واحد تولید شانه تخم مرغ
- ۱۰- واحد تولید بریکت ذغال سنگ
- ۱۱- واحد تولید ذغال پرس شده

- ۱۲- واحد کبریت سازی
۱۳- واحد تولید روکش چوب (لایه زنی)

گروه ۴ - ه

- ۱- واحد تولید کاغذ و مقوا از کاغذ باطله
۲- واحد فیبرسازی
۳- واحد اشباع تراورس و تیر چوبی
۴- واحد تولید کاغذ از چوب با نی یا کاه و غیره
۵- واحد تولید مقوا از ضایعات کشاورزی
۶- واحد تولید انواع خمیر کاغذ (الیاف بلند)

گروه ۴ - و

- ۱- مجتمع های تولید چوب و کاغذ

گروه ۵ - صنایع فلزی

گروه ۵ - الف

- ۱- واحد قلمزنی انواع فلزات
- ۲- واحد تراشکاری و قطعه سازی و قالب سازی بدون ریخته گری و آبکاری حداکثر تا سه دستگاه تراش
- ۳- واحد تولید درب و پنجره آهن و آلومینیومی (صرفاً در مناطق صنعتی درون شهری)
- ۴- واحد تولید کانال کولر، لوله بخاری (صرفاً در مناطق صنعتی درون شهری)
- ۵- واحد مونتاژ آینه و قلوه موتورسیکلت
- ۶- واحدهای طراحی و مونتاژ حداکثر تا سه دستگاه تراش
- ۷- واحد تولید گرگور بطریق دستی
- ۸- واحد صنعتی تولید آلومینیوم از ورق آماده با یک دستگاه خم کن حداکثر ۱۰۰ تن در سال صرفاً مناطق صنعتی داخل شهری
- ۹- واحد مونتاژ تجهیزات گرد و غبارگیر از قطعات آماده
- ۱۰- واحد مونتاژ دستگاههای بسته بندی مواد غذایی، دارویی و شامپو تا ۵۰ تن و ۱۵ نفر
- ۱۱- واحد تولید اتصالات هیدرولیک (پرس بست فلزی به دو انتهای شیلنگ فشار قوی)
- ۱۲- واحد مونتاژ پرده کرکره فلزی از ورق آماده

گروه ۵ - ب

- ۱- واحد تولید میز و صندلی و سرویس آشپزخانه و مصنوعات مشابه فلزی
- ۲- واحد تولید مخازن کوچک مایعات، حلب بهداشتی، قوطی کنسرو
- ۳- واحد تولید دکمه و نشان و علائم فلزی بدون آبکاری
- ۴- واحد تراشکاری، قطعه سازی، قالب سازی و میل لنگ تراشی بیش از ۳ دستگاه
- ۵- واحد تولید ماشین آلات و تجهیزات تصفیه آب و فاضلاب بدون ریخته گری و آبکاری
- ۶- واحد تولید ابزار ورزشی بدون ریخته گری و آبکاری
- ۷- واحد تولید لوازم برقی بدون آبکاری
- ۸- واحد تولید انواع فیلترهای روغن
- ۹- واحد تراشکاری و مونتاژ شیرآلات بدون آبکاری و ریخته گری
- ۱۰- واحد تولید سوزن دوخت کلیپس و سنجاق بدون ریخته گری
- ۱۱- واحد مونتاژ رورونک و کالسنکه بچه
- ۱۲- واحد تولید حفاظ فلزی خانگی و صنعتی
- ۱۳- واحد چاپ روی فلزات
- ۱۴- واحد مونتاژ پایه دوربین عکاسی بدون عملیات کوره ای

- ۱۵- واحد مونتاژ دستگاههای بسته بندی مواد غذایی، دارویی و شامپو بیش از ۵۰ تن و ۱۵ نفر
- ۱۶- واحد طراحی و مونتاژ قالب و قطعات صنعتی
- ۱۷- واحد تولید هیترهای صنعتی و دستگاه شوینده
- ۱۸- واحد مونتاژ صندلی دندانپزشکی بدون آبکاری و ریخته گری
- ۱۹- واحد تولید بوش سیلندر و بوش فرمان تراکتور بدون ریخته گری
- ۲۰- واحد تولید کاذب دامپا از آلومینیوم بدون ریخته گری و آبکاری تا ظرفیت ۵۰ تن در سال

گروه ۵ - ج

- ۱- واحد تولید ماشینهای جوجه کشی
- ۲- واحد تولید لوازم فلزی برقی با آبکاری
- ۳- واحد تولید لوله های خرطومی فلزی با استفاده از ورق آماده و بدون آبکاری
- ۴- واحد تولید ادوات و ماشین آلات کشاورزی
- ۵- واحد تولید قفل و لولا و یراق آلات
- ۶- واحد تولید میخ پرچ و پیچ و مهره، واشر فلزی، کربی، سوزن ته گرد و کلیپس انواع تورهای فلزی، سیم خاردار، زنجیر، سیم بکسل و سیم ظرفشویی
- ۷- واحد تولید اره های چوب بری و آهن بری و دستگاههای چند کاره نجاری
- ۸- واحد تولید کارد و چنگال و قاشق و ظروف استیل
- ۹- واحد تولید چراغ خودرو بصورت مونتاژ بدون آبکاری
- ۱۰- واحد تولید انواع سماور و انواع چراغ نفتی
- ۱۱- واحد تولید زه آلات اتومبیل
- ۱۲- واحد تولید پشم فلزی
- ۱۳- واحد تولید انواع فنر
- ۱۴- واحد تولید باسکول و انواع ترازو و ملزومات وابسته
- ۱۵- واحد تولید ماشین ابزار سازی بصورت مونتاژ تا ۲۰۰ دستگاه در سال
- ۱۶- واحد ریخته گری بروش دایکاست و القایی
- ۱۷- واحد بازیابی فلزات قیمتی
- ۱۸- واحد تولید سوزن، میل بافندگی
- ۱۹- واحد تولید ظروف تفلون
- ۲۰- واحد کشش مفتول
- ۲۱- واحد تولید درب فلزی شیشه های مواد غذایی
- ۲۲- واحد تولید سیم گاز و سیم کلاچ
- ۲۳- واحد تولید ظروف آلومینیومی
- ۲۴- واحد تولید نشان و علائم فلزی با آبکاری

- ۲۵- واحد تولید کنتور آب و گاز و شیرآلات برنجی
- ۲۶- واحد تولید لوازم خانگی بدون آبکاری
- ۲۷- واحد تولید ماشین آلات سبک
- ۲۸- واحد مونتاژ دوچرخه و موتورسیکلت (چهارزمانه)
- ۲۹- واحد تولید سیم لحیم
- ۳۰- واحد تولید انواع واشر فلزی
- ۳۱- واحد تولید شومینه کرم و برنز
- ۳۲- واحد تولید فرغون
- ۳۳- واحد تولید سم پاش تراکتور بدون ریخته گری
- ۳۴- واحد تولید رولیک و نوار نقاله
- ۳۵- واحد تولید دستگاههای خشک کن محصولات کشاورزی
- ۳۶- واحد تولید بلبرینگ بدون استفاده از عملیات کوره ای
- ۳۷- واحد تولید پمپهای گازوئیل و انژکتور خودروهای سبک و سنگین بدون استفاده از عملیات کوره ای
- کوره ای
- ۳۸- واحد تولید قالب فلزی بتون
- ۳۹- واحد ساخت ماشین آلات تولید بردهای الکترونیک
- ۴۰- واحد ساخت قفسهای فلزی اتوماتیک مرغ تخم گذار
- ۴۱- واحد تولید قطعات تفنگ شکاری بادی
- ۴۲- واحد تولید سبک خودروهای سبک و سنگین
- ۴۳- واحد تولید اگزوز
- ۴۴- واحد مونتاژ قطعات منفصل آسانسور بدون ریخته گری
- ۴۵- واحد تولید قطعات ماشین آلات کشاورزی با ریخته گری گریز از مرکز
- ۴۶- واحد مونتاژ رادیاتور اتومبیل از قطعات آماده
- ۴۷- واحد مونتاژ ماشین آلات خطوط شستشو و رنگ بدون عملیات کوره ای
- ۴۸- واحد ساخت بدنه خودرو بدون آبکاری
- ۴۹- واحد تولید انواع نظامهای مکانیکی بدون عملیات کوره ای
- ۵۰- واحد تولید سردخانه آناتومی
- ۵۱- واحد تولید خم کن و قیچی برقی
- ۵۲- واحد تولید محفظه اگزوز
- ۵۳- واحد تولید اتصالات جوشی گاز بدون ریخته گری و آبکاری
- ۵۴- واحد مونتاژ کولر اتومبیل
- ۵۵- واحد تولید تیرهای فلزی لوله های آب و برق، بست سرنیزه، بست اره های عصایی
- ۵۶- واحد تولید ماشین های نان پز دوار (تنور اتوماتیک)

- ۵۷- واحد تولید شافت و غلاف و پمپ بدون عملیات کوره ای
- ۵۸- واحد تولید کوره های ذوب برقی بدون عملیات کوره ای
- ۵۹- واحد تولید درافینگ نقشه کشی
- ۶۰- واحد تولید ابزار آلات بنایی
- ۶۱- واحد تولید تیغ یکبار مصرف
- ۶۲- واحد تولید بوستر و انواع پمپ ترمز و پمپ کلاچ بدون عملیات کوره ای
- ۶۳- واحد تولید مخازن متحرک و هوایی
- ۶۴- واحد تولید سوله
- ۶۵- واحد تولید کودپاش تراکتور بدون عملیات کوره ای
- ۶۶- واحد تولید اویل پمپ تراکتور بدون عملیات کوره ای
- ۶۷- واحد تولید پروفیل آلومینیوم به روش پرس اکستروژن (فشاری)
- ۶۸- واحد تولید اتوکلاو بدون عملیات کوره ای
- ۶۹- واحد تولید قوطی رب، کنسرو بدون بشکه سازی
- ۷۰- واحد تولید سقف های فلزی پیش ساخته (خرپایی)
- ۷۱- واحد تولید دیسک و صفحه کلاچ انواع خودرو بدون عملیات کوره ای
- ۷۲- واحد طراحی مونتاژ آب مقطرگیری، فور، هیتر آزمایشگاهی و بوگی اتاق هچری جوجه کشی توام
- ۷۳- واحد مونتاژ دستگاههای سنگ شکن بدون عملیات کوره ای
- ۷۴- واحد مونتاژ و کیوم پمپ بدون عملیات کوره ای
- ۷۵- واحد تولید خشک کن لباس
- ۷۶- واحد مونتاژ و تجهیزات سیلو و آسیاب آرد و کارخانه سیمان
- ۷۷- واحد مونتاژ کمپرسورهای تخلیه سیمان
- ۷۸- واحد مونتاژ سیلندرهای بادی
- ۷۹- واحد تولید سوخت پاش بدون عملیات کوره ای
- ۸۰- واحد مونتاژ پروژکتور بزرگ سینمایی
- ۸۱- واحد مونتاژ کاربراتور گازسوز
- ۸۲- واحد طراحی و مونتاژ مبدلهای حرارتی بدون هر گونه عملیات کوره ای
- ۸۳- واحد تولید انواع سردخانه بدون آبکاری
- ۸۴- واحد تولید ترموستات
- ۸۵- واحد تولید تاوه نان پزی و استانبولی
- ۸۶- واحد فرمولاسیون بیتومن انامل، بیتومن مادیفاید
- ۸۷- واحد مونتاژ لنت ترمز
- ۸۸- واحد تولید شناور بنزینی و گازوئیلی و درجه داخل باک و پمپ (تلمبه) سه گوش

- ۸۹- واحد تولید جک کمپرسی بصورت مونتاژ
- ۹۰- واحد تولید دامپر، میکسر، اتومیکسر، بتونیر بدون عملیات کوره ای
- ۹۱- واحد تولید دینام جوش بدون عملیات کوره ای
- ۹۲- واحد تولید ونتیلاتور
- ۹۳- واحد تولید موتور، گیربکس، دیفرانسیل بدون عملیات کوره ای
- ۹۴- واحد مونتاژ و ساخت کندانسور چیلر و پکیج و هواسازی بدون عملیات کوره ای
- ۹۵- واحد تولید ماشین بافندگی بدون عملیات کوره ای
- ۹۶- واحد تولید ماشین موکت بافی بدون عملیات کوره ای
- ۹۷- واحد تولید ماشین ریسندگی بدون عملیات کوره ای
- ۹۸- واحد تولید قطعات ماشین آلات ریسندگی بدون عملیات کوره ای
- ۹۹- واحد تولید قطعات ماشین آلات بافندگی بدون عملیات کوره ای
- ۱۰۰- واحد تولید ماشین آلات خط کشی خیابان
- ۱۰۱- واحد تولید تجهیزات کمک آموزشی بدون ریخته گری و آبکاری
- ۱۰۲- واحد تولید ماشین آلات استخراج سلولز از کاه بدون ریخته گری و آبکاری
- ۱۰۳- واحد تولید رگولاتورهای صنعتی بدون ریخته گری و آبکاری تا ظرفیت ۲۰۰ دستگاه در

سال

- ۱۰۴- واحد تولید مشعل صنعتی بدون ریخته گری و آبکاری تا ظرفیت ۴۵۰۰ دستگاه در سال
- ۱۰۵- واحد تولید پدال دنده موتورسیکلت
- ۱۰۶- واحد ساخت ماشین آلات آجر ماشینی بدون عملیات کوره ای
- ۱۰۷- واحد تولید دستگاههای کوبیت و ماسه ساز بدون عملیات کوره ای
- ۱۰۸- واحد تولید گرمکن های غیرمستقیم بدون ریخته گری و آبکاری تا ظرفیت ۲۰۰ دستگاه

در سال

- ۱۰۹- واحد تولید پمپ سه فاز بدون ریخته گری و آبکاری تا ظرفیت ۴۵۰۰ دستگاه در سال
- ۱۱۰- واحد تولید انواع پروفیل از رول آماده بدون ریخته گری و آبکاری و رنگ کاری
- ۱۱۱- واحد تولید ابزارهای جراحی و لوازم فلزی ارتوپدی بدون فورجینگ (پرس کاری)
- ۱۱۲- واحد تولید اطاقک انواع خودروهای سبک (وانت) بدون آبکاری
- ۱۱۳- واحد تولید پمپ آب موتور خودرو
- ۱۱۴- واحد تولید فیلتر پرس
- ۱۱۵- واحد تولید کلید از فلزات معمولی (خام)
- ۱۱۶- واحد تولید چرخ دنده تا ظرفیت ۱۰۰ تن در سال
- ۱۱۷- واحد تولید پدال (شیر پدالی)، پمپ تزریق مواد شیمیایی و آمیوه گیری برقی (صنعتی) بدون عملیات ریخته گری و آبکاری
- ۱۱۸- واحد تولید تیرهای فلزی، لوله های آب و برق، لوله بست سرنیزه و بستارهای عصایی

گروه ۵ - د

- ۱- واحد تولید انواع سیلندرهای گاز
- ۲- واحد رادیاتورسازی
- ۳- واحد تولید قطعات آلومینیومی
- ۴- واحد تولید فنر وسائط نقلیه
- ۵- واحد ابزار سازی
- ۶- واحد تولید کمک فنر
- ۷- واحد تولید قوطی و بشکه
- ۸- واحد تولید دیگهای بخار
- ۹- واحد تولید لوازم خانگی با لعابکاری و آبکاری
- ۱۰- واحد ذوب و ریخته گری کلیه فلزات
- ۱۱- واحد تولید ماشین ابزار سازی بصورت مونتاژ بیش از ۲۰۰ دستگاه در سال
- ۱۲- واحد تولید گاو صندوق
- ۱۳- واحد تولید الکتروود جوشکاری
- ۱۴- واحد تولید دستگاههای زباله سوز و لاشه سوز
- ۱۵- واحد گالوانیزه فلزات (حرارتی) و آنادایزینگ
- ۱۶- واحد تولید انواع گیربکس صنعتی
- ۱۷- واحد تولید سم پاش تراکتور با ریخته گری
- ۱۸- واحد تولید پروفیل آلومینیوم با ذوب و آبکاری
- ۱۹- واحد تولید لوله های خرطومی با آبکاری
- ۲۰- واحد تولید چراغ خودرو شامل شیشه، کاسه و لوازم پلاستیکی
- ۲۱- واحد تولید خانه های پیش ساخته و سیار چوبی و فلزی
- ۲۲- واحد نورد آلومینیوم
- ۲۳- واحد تولید پمپهای گازوئیل و انژکتور خودروهای سبک و سنگین با استفاده از عملیات کوره ای
- ۲۴- واحد تولید ماشین آلات موزائیک سازی
- ۲۵- واحد تولید قطعات سوله
- ۲۶- واحد تولید قطعات منفصله آسانسور با عملیات کوره ای
- ۲۷- واحد تولید باسکول با عملیات کوره ای
- ۲۸- واحد تولید ماشین آلات خطوط شستشو و رنگ
- ۲۹- واحد تولید مشعل و پمپ سه فاز با عملیات ریخته گری و آبکاری تا ظرفیت ۴۵۰۰ دستگاه در سال

- ۳۰- واحد تولید پمپ های بزرگ و توربین های آبی
- ۳۱- واحد تولید جک کمپرسی با عملیات کوره ای
- ۳۲- واحد تولید هیتر و چیلر جذبی
- ۳۳- واحد تولید لوله های مسی با کوره القایی
- ۳۴- واحد تولید کاربراتور
- ۳۵- واحد تولید شافت و غلاف و پمپ با عملیات کوره ای
- ۳۶- واحد تولید سیستم حفاظت کاتدی
- ۳۷- واحد تولید جرثقیل پشت کامیون
- ۳۸- واحد تولید ساخت پرس کشش هیدرولیک
- ۳۹- واحد تولید اتوکلاو و ماشین آلات صنایع غذایی و نساجی
- ۴۰- واحد تولید اویل پمپ تراکتور با عملیات کوره ای
- ۴۱- واحد تولید تسمه میلگرد، پروفیل مسی، برنجی به روش پرس اکستروژن
- ۴۲- واحد تولید دستگاههای سنگ شکن با عملیات کوره ای
- ۴۳- واحد ساخت پمپ خلاء با عملیات کوره ای
- ۴۴- واحد تولید اتصالات فولادی (زانوبی) با عملیات کوره ای
- ۴۵- واحد تولید پروژکتور بزرگ سینمایی با عملیات کوره ای
- ۴۶- واحد تولید سوخت پاش با عملیات کوره ای
- ۴۷- واحد تولید کاربراتور گازسوز با عملیات کوره ای
- ۴۸- واحد مونتاژ ماشین راه سازی
- ۴۹- واحد تولید انواع سردخانه با عملیات کوره ای
- ۵۰- واحد تولید پودر باکالیت
- ۵۱- واحد تولید پروفیل و لوله آهن
- ۵۲- واحد تولید موتور، گیربکس، دیفرانسیل با عملیات کوره ای
- ۵۳- واحد مونتاژ و ساخت کندانسور چیلر و پکیج و هواساز با عملیات کوره ای
- ۵۴- واحد تولید قطعات پودری فلزات با عملیات کوره ای
- ۵۵- واحد آنالیز قطعات فولادی، آبکاری، عملیات حرارتی
- ۵۶- واحد تولید ماشین آلات فنرپیچی
- ۵۷- واحد ساخت و مونتاژ جرثقیل سقفی
- ۵۸- واحد تولید ورق مشبک
- ۵۹- واحد تولید بوش سیلندر و بوش فرمان تراکتور با ریخته گری
- ۶۰- واحد تولید تجهیزات کمک آموزشی با ریخته گری و آبکاری
- ۶۱- واحد تولید مته فولادی بدون عملیات ذوب و ریخته گری با عملیات کوره الکتریکی تا ظرفیت ۱۰ میلیون عدد در سال

- ۶۲- واحد پرس کاری انواع قطعات ماشینهای سواری و صنعتی
- ۶۳- واحد تولید مشعل صنعتی با ریخته گری و آبکاری تا ظرفیت ۴۵۰۰ دستگاه در سال
- ۶۴- واحد تولید قطعات آلومینیومی سیستم آبیاری تحت فشار
- ۶۵- واحد تولید تبدیل کوئل‌های فولادی به ورق بودن عملیات ریخته گری، ذوب، سخت کاری و آبکاری تا ظرفیت ۵۰۰ هزار تن در سال
- ۶۶- واحد تولید قطعات ظریف فلزی با ظرفیت ۲۰ تن در سال
- ۶۷- واحد تولید میلگرد فولادی بدون عملیات ذوب
- ۶۸- واحد تولید تسمه و نبشی با عملیات حرارتی
- ۶۹- واحد عملیات حرارتی قطعات صنعتی تا ظرفیت ۵۰ تن در سال
- ۷۰- واحد تولید پیستون و قطعات آن (گزن بین) با عملیات کوره الکتریکی و ظرفیت ۵ میلیون عدد در سال
- ۷۱- واحد تولید انواع کفشک های قالب سمبه ماتریس، پلاستیک و دایکاست میله

گروه ۵ - ه

- ۱- واحدهای ریخته گری از کابل و باطری کهنه
- ۲- واحد ساخت موتورسیکلت و دوچرخه
- ۳- واحد تولید لیفت تراک و دامپر و تیلر
- ۴- واحد تولید بتونیر
- ۵- واحد تولید اطاق وسائط نقلیه سنگین
- ۶- واحد تولید اطاق مینی بوس، کانتینر و غیره
- ۷- واحدهای تولید وسائط نقلیه سنگین مثل اتوبوس، کامیون و تراکتور
- ۸- واحدهای تولید ماشین آلات سنگین راهسازی، کشاورزی و غیره
- ۹- واحد تولید تانکر، تریلر و اطاق
- ۱۰- واحد تولید وسائط نقلیه سبک (وانت، سواری)
- ۱۱- واحد تولید روتاروی موبیل (دستگاه حفاری)
- ۱۲- واحد تولید شمش روی بروش پایرومتالوژی از کنسانتره آماده
- ۱۳- واحد تولید شمش روی به روش الکترولیز
- ۱۴- واحد تولید شمش روی از کنسانتره روی تا ۵۰۰۰ تن در سال
- ۱۵- واحد تولید شمش روی به روش کاندی تا ۵۰۰۰ تن در سال

گروه ۵ - و

- ۱- کارخانجات ذوب و نورد فلزات
- ۲- کارخانجات تولید ژنراتورهای نیروگاهی

- ۳- کارخانجات تولید کشتی و شناورهای سنگین
- ۴- کارخانجات تولید واگن قطار
- ۵- کارخانجات ساخت موتورهای دیزلی سنگین
- ۶- کارخانجات ساخت الکتروموتورهای سنگین
- ۷- کارخانجات ساخت پرسهای سنگین
- ۸- کارخانجات ساخت ماشین ابزارهای سنگین
- ۹- کارخانجات ساخت پمپ های بزرگ
- ۱۰- کارخانجات ساخت تجهیزات نفت و گاز و پتروشیمی
- ۱۱- طراحی و مونتاژ هواپیما
- ۱۲- واحد تولید شمش روی از کنسانتره روی بیش از ۵۰۰۰ تن در سال
- ۱۳- واحد تولید شمش روی بروس کاتدی بیش از ۵۰۰۰ تن در سال
- ۱۴- کارخانه ذوب مس

گروه ۶ - صنایع کانی غیرفلزی

گروه ۶ - الف

- ۱- واحد تولید مصنوعات شیشه ای بدون کوره ذوب
- ۲- واحد تولید آینه، پوکه آمپول، شیشه آزمایشگاهی بدون کوره
- ۳- واحد تولید مصنوعات تزئینی سنگی (صنایع دستی)
- ۴- واحد تولید کنتاکت لنز

گروه ۶ - ب

- ۱- واحد تولید بتون آماده
- ۲- واحد تولید تیرچه و بلوک
- ۳- واحد تولید موزائیک
- ۴- واحد سیگمنت سنگبری
- ۵- واحد تولید بلوک سیمانی
- ۶- واحد تولید مصنوعات گچی، گچ تحریر، گچ طبی، قالب گچی از گچ آماده
- ۷- واحد تولید لوله های بتنی از اقطار ۲۰ الی ۶۰ سانتیمتر

گروه ۶ - ج

- ۱- واحد تولید قطعات پیش ساخته ساختمانی
- ۲- واحد کوزه گری و تولید مصنوعات سفالی
- ۳- واحد چینی سازی تا ۲۵۰ تن در سال
- ۴- واحد تولید سنگ آسیاب، سنگ ساب، سنگ سمباده، کاغذ سمباده و ساینده ها
- ۵- واحد لعاب فلز و سرامیک
- ۶- صدف کوبی
- ۷- واحد تولید شیشه اتومبیل، شیشه ایمنی و نسوز و آینه تا ۱۰۰۰ تن در سال
- ۸- واحد تولید پانل و دیوار پیش ساخته گچی
- ۹- واحد تولید خانه های پیش ساخته بتنی
- ۱۰- واحد مقره سازی و روف فایل و قطعات سرامیکی (حداکثر ۲۵۰ تن در سال)
- ۱۱- واحد تولید شیشه عینک
- ۱۲- واحد تولید پانلهای سیمانی و نی فشرده
- ۱۳- واحد تولید آجر سیمانی
- ۱۴- واحد تولید کاشی و سرامیک تا ۱۰۰ هزار مترمربع در سال
- ۱۵- واحد تولید بلوکهای بریده شده

- ۱۶- واحد بلوک بری (بدون قله بری)
- ۱۷- واحد تولید لنت ترمز با استفاده از مخلوط مواد اولیه آماده تا حداکثر ۵۰۰ تن در سال
- ۱۸- واحد بسته بندی سیمان با پاکت آماده و مجهز به ماشین آلات اتوماتیک و فیلتر هوا تا ظرفیت ۱۴۴۰۰۰ تن در سال
- ۱۹- واحد تولید سنگبری صرفاً "سنگ گرانیت"

گروه ۶- د

- ۱- واحد تولید گچ صنعتی
- ۲- واحد سنگ کوبی
- ۳- واحد سنگبری
- ۴- واحد چینی سازی بیش از ۲۵۰ تن در سال
- ۵- واحد تولید کاشی و سرامیک با ظرفیت بیش از ۱۰۰ هزار مترمربع در سال
- ۶- واحد تولید پوکه های صنعتی
- ۷- واحد تولید عایقهای ساختمانی (ایزوگام)
- ۸- واحد تولید آجر هوفمن
- ۹- واحد تولید آجر ماشینی و آجرنما
- ۱۰- واحد تولید خاک چینی
- ۱۱- واحد تولید پرلیت
- ۱۲- واحد تولید ماسه ریخته گری
- ۱۳- واحد ماسه شویی و دانه بندی
- ۱۴- واحد تولید سیپورکس
- ۱۵- واحد تولید پشم شیشه
- ۱۶- بلورسازی با استفاده از ذوب خرده شیشه
- ۱۷- واحد تولید آجرهای سیلیسی
- ۱۸- واحد مفره سازی و روف فایل و قطعات سرامیکی (بیش از ۲۵۰ تن در سال)
- ۱۹- واحد تولید پشم سنگ
- ۲۰- واحد تولید بطری شیشه ای از خرده شیشه
- ۲۱- واحد تولید آجر ماسه آهکی
- ۲۲- واحد شیشه سازی با کوره ذوب کمتر از ۱۰۰ تن در سال
- ۲۳- واحد تولید فرآورده های قیر و امولسیون
- ۲۴- واحد تولید آجر پرسی
- ۲۵- واحد تولید خاک رس کیسه ای
- ۲۶- واحد فرآوری تیتانیوم

- ۲۷- واحد تولید آجرنما
- ۲۸- واحد دانه بندی ذغال سنگ
- ۲۹- واحد دانه بندی سنگ آهن
- ۳۰- واحد بسته بندی سیمان با استفاده از پاکت آماده با ظرفیت ۱۴۴۰۰ تن در سال
- ۳۱- واحد تولید لنت ترمز با استفاده از مخلوط مواد اولیه تا ۱۰۰۰ تن در سال
- ۳۲- واحد تولید گلوله های دوار سیلیسی تا ظرفیت ۲۴۰۰ تن در سال
- ۳۳- واحد تولید ظروف کریستال تا ظرفیت ۱۵۰۰ تن در سال

گروه ۶- ه

- ۱- واحد تولید آجر نسوز
- ۲- واحد تولید شیشه بیش از ۱۰۰۰ تن در سال
- ۳- واحد تولید پودر صنعتی
- ۴- واحد تولید گچ و آهک به روش سنتی
- ۵- واحد قیر سفت کنی
- ۶- واحد تولید آجر سنتی (دستی)
- ۷- واحد تولید پودر سیلیس
- ۸- واحد تولید گچ و آهک حداکثر ۵۰۰ تن در روز (صنعتی)
- ۹- واحد تولید آسفالت
- ۱۰- واحدهای تولید شن و ماسه با سنگ شکن
- ۱۱- واحد زنگ زدایی و عایق کاری لوله های گاز
- ۱۲- واحد تولید پودر میکا
- ۱۳- واحد تولید لنت ترمز از مخلوط مواد اولیه بیش از ۱۰۰۰ تن در سال
- ۱۴- واحد کارگاه آسیاب سنگ گوگرد

گروه ۶- و

- ۱- کارخانجاتی که آزیست بعنوان ماده اولیه در تولیدات آنها دخالت دارد.
- ۲- کارخانجات سیمان
- ۳- کارخانجات گچ صنعتی و آهک بیش از ۵۰۰ تن در روز

گروه ۷ - صنایع شیمیایی

گروه ۷ - الف

- ۱- واحد تولید آب مقطر
- ۲- واحد تولید نایلون و نایلکس و سلوفان (با استفاده از رول آماده)
- ۳- واحد صرفاً "برش اسکاچ ظرفشویی"
- ۴- واحد تولید کیت گلوگز و کلسترول از مواد آماده
- ۵- واحد بسته بندی پودر ازاله مو
- ۶- واحد طلاسازی (زرگری)
- ۷- واحد تولید قرص پارافرمالدئید از پودر آماده پارافرمالدئید تا ظرفیت ۲۰۰ هزار عدد در سال

گروه ۷ - ب

- ۱- واحد تولید چسب های آلی و نوار چسب
- ۲- واحد تولید انواع بتونه
- ۳- واحد تولید واکس و شمع
- ۴- واحد تولید مواد جلائی فلزات
- ۵- واحد تولید مرکب و جوهر تحریر، چاپ و پلی کپی از ترکیب و اختلاط (فرمولاسیون بدون تولید حلال)
- ۶- واحد تولید بیکربنات سدیم
- ۷- واحد تولید پودر جوشکاری
- ۸- واحد تولید مواد پاک کننده (فرمولاسیون)
- ۹- واحد تولید کیت اسید اوریک از مواد اولیه آماده
- ۱۰- واحد تولید آب آشامیدنی گازدار و بدون گاز با خط تولید بطری پلی اتیلن
- ۱۱- واحد تولید وسایل ترسیمی نظیر خط کش، گونیا و غیره از مواد پلاستیکی
- ۱۲- واحد تولید لاک غلط گیری
- ۱۳- واحد تولید نخ، طناب و تسمه نایلونی
- ۱۴- واحد تولید رنگ ساختمانی با حلال آلی (فرمولاسیون و بدون حلال نفتی)
- ۱۵- واحد تولید اشیاء و لوازم پلاستیکی بصورت تزریقی و بادی از مواد آماده تا ۵۰ تن در سال
- ۱۶- واحد تولید رول نایلون و نایلکس از مواد اولیه
- ۱۷- واحد تولید خمیر و ظروف B.M.C (جانشین ملامین)
- ۱۸- واحد تولید اسباب بازی پلاستیکی
- ۱۹- واحد تولید فیلم پروپیلن
- ۲۰- واحد تولید قطعات نساجی از پلاستیک

- ۲۱- واحد تولید ظروف دارویی پلاستیکی
- ۲۲- واحد تولید لوله و اتصالات پلی اتیلن
- ۲۳- واحد بسته بندی پلاستیکی
- ۲۴- واحد تولید یونولیت
- ۲۵- واحد تولید رول پلاستیک و نایلکس با رنگ و چاپ بدون آب ریزی
- ۲۶- واحد تولید قاب عینک
- ۲۷- واحد تولید ابرون و قطعات و ترکیبات لاستیکی
- ۲۸- واحد تولید لیمنیت
- ۲۹- واحد تولید و ابر شمع ابریشمی
- ۳۰- واحد تولید الیاف پروپیلن
- ۳۱- واحد تولید مداد تراش
- ۳۲- واحد گاز کپسول پرکن
- ۳۳- واحد تولید لوازم و ابزار ایمنی و جوشکاری از مواد پلاستیکی
- ۳۴- واحد ساخت و رشد کریستال کربن
- ۳۵- واحد اختلاط و بسته بندی پودر ازاله مو
- ۳۶- واحد بسته بندی روغن موتور در گالنه‌های پلاستیکی
- ۳۷- واحد تولید کیت حاملکی، سرم کنترل نوار قند و قرص خون فرمولاسیون
- ۳۸- واحد تولید عکس برگردان صنعتی
- ۳۹- واحد رقیق سازی و بسته بندی ماده ضد عفونی کننده (بنزالکوتیوم کلراید) تا ظرفیت ۱۰۰ تن در سال

گروه ۷ - ج

- ۱- واحد تولید انواع چسب نئوپانی (اوره فرم آلدئید) مایع و پودر
- ۲- واحد تولید ابر و اسفنج
- ۳- واحد تولید کلیه محصولات پلاستیکی (لوله، ورق، صفحه، کفپوش، مشمع، البسه و غیره)
- ۴- واحد قطعات با کالیت (لوازم برقی و دسته نسوز لوازم خانگی)
- ۵- واحد تولید محصولات فایبر گلاس
- ۶- واحد تولید ورق آکرلیک و مواد مشابه
- ۷- واحد تولید تثبیت کننده و استابلیز و آنتی اکسیدانها
- ۸- واحد تولید انواع گرانول پلی مری
- ۹- واحد تولید پاک کننده های صنعتی (فرمولاسیون)
- ۱۰- واحد تولید داروهای ظهور و ثبوت فیلم های عکاسی، لیتوگرافی و رادیولوژی
- ۱۱- واحد تولید آمالگام نقره

- ۱۲- واحد تولید نیترات نقره
- ۱۳- واحد تولید مغز مداد
- ۱۴- واحد تولید رسوب زداها
- ۱۵- واحد تولید کوکونات دی اتانول آمین شامپو
- ۱۶- واحد تولید کلیه محصولات لاتکس غیر از دستکش
- ۱۷- واحد تولید کاندوم
- ۱۸- واحد تولید بادکنک
- ۱۹- واحد تولید شیشه شیر، سرشیشه، پستانک و غیره
- ۲۰- واحد تولید مسواک، یقه شور، برس، شانه پلاستیکی و غیره
- ۲۱- واحد تولید مواد تعاونی (کمکی) و ساختمانی ریخته گری
- ۲۲- واحد تولید ضد کف و تسهیل کننده سیلان (روان کننده)
- ۲۳- واحد تولید اسپری کنلکت (کنتاک شور)
- ۲۴- واحد تولید اسپری تمیزکننده مبلمانها
- ۲۵- واحد تولید ضد رسوبها، پلی فسفات ها و پلی آمیدها (فرمولاسیون)
- ۲۶- واحد تولید مواد جداکننده نفت از آب
- ۲۷- INHIBITOR محافظت کننده آب بویسرها
- ۲۸- واحد تولید امولسیفایرها
- ۲۹- واحد تولید پودر کف آتش نشانی
- ۳۰- واحد تولید خمیر آلومینیوم و برنز
- ۳۱- واحد تولید سولفات آلومینیوم
- ۳۲- واحد تولید آب باطری
- ۳۳- واحد تولید آب ژاول
- ۳۴- واحد تولید ترکیبات نیکل
- ۳۵- واحد تولید ترکیبات روی (کلرور غیره)
- ۳۶- واحد تولید ترکیبات کلسیم و پتاسیم
- ۳۷- واحد تولید ترکیبات مس
- ۳۸- واحد تولید هارد نربرایه کلرور آمونیوم (چسب نئوپان)
- ۳۹- واحد تولید زرین الکید پلی استر (سنتز)
- ۴۰- واحد تولید گازهای طبی و صنعتی: اکسیژن، ازت، آرگون و گاز بیهوشی
- ۴۱- واحد تولید آب رنگ
- ۴۲- واحد تولید خودکار، ماژیک، خودنویس و غیره
- ۴۳- واحد تولید مایع ترمز، اتیلن گلیکول (ضدیخ)
- ۴۴- واحد تولید و بسته بندی انواع چسب مایع و پودر

- ۴۵- واحد تولید فیلم های عکاسی
- ۴۶- واحد تولید استیلن و کیسول پرکن
- ۴۷- واحد تولید سرنگ و ظروف سرم تزریق و خون، کیسه ادرار و سایر تجهیزات پلاستیکی

پزشکی

- ۴۸- واحد تولید پلاستوفوم و دیگر عایقهای مشابه
- ۴۹- واحد فرمینگ P.V.C
- ۵۰- واحد ملامین سازی
- ۵۱- واحد تولید اشیاء و مواد پلاستیکی بصورت تزریقی بادی از مواد آماده بیش از ۵۰ تن در

سال

- ۵۲- واحد تولید قایقهای فایبرگلاس
- ۵۳- واحد تولید غلطک و قطعات پلاستیکی
- ۵۴- واحد تولید دستکش یک بار مصرف، بند ناف و دست بند نوزاد
- ۵۵- واحد تولید آهن ربا
- ۵۶- واحد تولید محلول روزین
- ۵۷- واحد تولید قلم مو و فرچه
- ۵۸- واحد تولید فیلم رادیولوژی
- ۵۹- واحد تولید استارات کلسیم و روی
- ۶۰- واحد تولید ظروف یکبار مصرف
- ۶۱- واحد تولید شیرآلات ساختمانی از پلیمر
- ۶۲- واحد تولید آب اکسیژنه
- ۶۳- واحد تولید گاز هیدروژن
- ۶۴- واحد تولید الکتروود جوشکاری با گاز
- ۶۵- واحد فرمولاسیون و بسته بندی سموم دفع آفات
- ۶۶- واحد آبکاری در خلاء
- ۶۷- واحد تولید گاز CO2 از گاز طبیعی و گازوئیل
- ۶۸- واحد تولید بیکربنات آمونیوم حداکثر ۲۰۰۰ تن در سال
- ۶۹- واحد تولید خمیر قالب گیری
- ۷۰- واحد تولید شیلنگ فشار قوی
- ۷۱- واحد تولید پاک کننده های صنعتی حداکثر تا ۵۰۰ تن در سال
- ۷۲- واحد تولید فوم ابر و اسفنج فشرده
- ۷۳- واحد تولید لنت ترمز از مواد آماده بدون استفاده از آسیاب مواد
- ۷۴- واحد تولید خمیر آب بندی، پلاستی ژول، تشتک و فیلتر و لاک ورنی روی قوطی
- ۷۵- واحد تولید پوشش فویل لامینه

- ۷۶- واحد تولید درب دوپل و دستگاه مکانیزه تخلیه آب توالت فرنگی
- ۷۷- واحد تولید نوار تفلون
- ۷۸- واحد تولید قرص و پودر اکسیژنه
- ۷۹- واحد تولید اکسیدان کرم بهداشتی و صنعتی و پودر بلوندر اکسیژن
- ۸۰- واحد تولید مواد کمکی چرمسازی و نساجی با فرمولاسیون از مواد آماده
- ۸۱- واحد تولید کلرور فریک
- ۸۲- واحد تولید امولسیون قیر با آب
- ۸۳- واحد تولید قرص های کربنی از ذغال آماده
- ۸۴- واحد تولید بسته بندی جوهرنمک
- ۸۵- واحد تولید امولسیون از پارافین آماده
- ۸۶- واحد تولید اسپری های خوشبو کننده (فرمولاسیون)
- ۸۷- واحد تولید گرانول پی وی سی
- ۸۸- واحد تولید دندان مصنوعی
- ۸۹- واحد تولید فرمولاسیون کود مایع و روغن کشاورزی با ظرفیت ۲۶۰۰ تن در سال
- ۹۰- قالبسازی بروش الکتروفرمینگ تا ظرفیت ۳ تن در سال
- ۹۱- واحد تولید لوازم پلاستیکی از پلاستیک کهنه برای مصارف غیرغذایی
- ۹۲- واحد تولید شیشه رفلکس (رنگی)
- ۹۳- واحد تولید سیلیکاژل (جاذبه الرطوبه) تا ظرفیت ۱۵۰۰ تن در سال

گروه ۷ - د

- ۱- واحد تولید حلالهای مرکب چاپ، تحریر و پلی کپی
- ۲- واحد تولید هیپوکلریت کلسیم
- ۳- واحد تولید دستکش لاستیکی
- ۴- واحد تولید واشرهای لاستیکی
- ۵- واحد تولید سولفات سدیم
- ۶- واحد تولید لاستیکهای روکش شده
- ۷- واحد تولید پودر لاستیک
- ۸- واحد تولید اسید اسیتیک و اسید فورمیک
- ۹- واحد تولید ذغال فعال
- ۱۰- واحد تولید کودهای آلی و هورمونهای رشد گیاهی
- ۱۱- واحد تولید لوریل اتیل سولفات - فورفورال
- ۱۲- واحد تولید آنتی اکسیدان - هیدرازین
- ۱۳- واحد تولید سیلیکات سدیم

- ۱۴- واحد تولید سولفیت سدیم و بی سولفیت
- ۱۵- واحد تولید کربنات و بی کربنات سدیم
- ۱۶- واحد تولید سولفامیک اسید
- ۱۷- واحد تولید پاک کننده های صنعتی بیش از ۵۰۰ تن در سال
- ۱۸- واحد تولید رزین اکریلیک
- ۱۹- واحد تولید پاک کن
- ۲۰- واحد تولید رنگهای نساجی و دباغی
- ۲۱- واحد تولید ضدزنگ، رنگهای صنعتی و ساختمان و پوشش دهنده ها (روغن الیف، تینر، روغن بزرک و روغن جلا)
- ۲۲- واحد استقرار مخازن قیر و سوخت های فسیلی
- ۲۳- واحد تولید فرآورده های قیر و امولسیون
- ۲۴- واحد تولید انواع دستکش لاتکس
- ۲۵- واحد تولید فوم حفاری
- ۲۶- واحد تولید لنجهای فایبر گلاس
- ۲۷- واحد تولید اسانس، تنطور، آلکالوئید از مواد طبیعی و شیمیایی
- ۲۸- واحد تولید حشره کشهای اسپری
- ۲۹- واحد تولید پودر آلفا سلولز و لیکنوسولفوناتهای فلزی
- ۳۰- واحد تولید نیترات سدیم
- ۳۱- واحد تولید استات سدیم
- ۳۲- واحد تولید استات بوتیل
- ۳۳- واحد تولید سدیم هگزا متافسفات
- ۳۴- واحد تولید فسفات سدیم
- ۳۵- واحد آبکاری
- ۳۶- واحد تولید مواد ضد خوردگی و ضد خزه
- ۳۷- واحد تولید گاز دی اکسید کربن از ذغال سنگ و نفت کوره
- ۳۸- واحد تولید سدیم پیروفسفات
- ۳۹- واحد تولید اتر
- ۴۰- واحد تولید صابون صنعتی و سنتی
- ۴۱- واحد تولید لایی گرم و چسب
- ۴۲- واحد تولید اسید اگزالیک
- ۴۳- واحد تولید نمک صنعتی
- ۴۴- واحد تولید آمونیم کلراید
- ۴۵- واحد تولید پلیمرهای حساس به نور

- ۴۶- واحد تولید کنسانتره و سنگ معدن سیلیس
- ۴۷- واحد تولید براکس هیدراته
- ۴۸- واحد تولید قطعات لاستیکی آب بندی
- ۴۹- واحد تولید سر کابل فشار قوی
- ۵۰- واحد تولید مشمع قیراندود و خمیر ایزولاسیون
- ۵۱- واحد تولید زئولیت
- ۵۲- واحد تولید درب دوپل تخلیه آب توالت فرنگی با عملیات آبکاری
- ۵۳- واحد تولید سرب صیادی
- ۵۴- واحد تولید مایع جوهر پاک کن
- ۵۵- واحد تولید تسمه نساجی و نقاله و روکش غلطک چاپ، دستکش جراحی، صنعتی و خانگی
- ۵۶- واحد تولید لنت ترمز دیسکی بدون استفاده از آزبست
- ۵۷- واحد تولید نمکهای کلسیمی، اسیدهای چرب (خوراک دام) تا ظرفیت ۲۰۰۰ تن در سال
- ۵۸- واحد تولید کربنات کلسیم رسوبی
- ۵۹- واحد تولید تسمه های برزنتی
- ۶۰- واحد تولید رنگ ترموپلاستیک و کلاس بید
- ۶۱- واحد تولید کنسانتره مس
- ۶۲- واحد تولید پلی اتیلن ترفتالات
- ۶۳- واحد تولید و بسته بندی رنگهای طبیعی
- ۶۴- واحد تولید الکل از طریق تخمیر و سنتز
- ۶۵- واحد تولید مایع جوهر پاک کنی
- ۶۶- واحد تولید لنت ترمز دیسکی بدون استفاده از آزبست
- ۶۷- واحد تولید روی بروش پایرومتالوژیک، هیدرومتالوژیک (باستثنای تولید روی بروش قالدکاری)
حداکثر ۲۵۰۰ تن در سال
- ۶۸- واحد تولید کربنات باریم و سولفید سدیم
- ۶۹- قالبسازی بروش الکتروفرمینگ تا ظرفیت بیش از ۳ تن در سال
- ۷۰- واحد تولید رنگ مستریچ تا ظرفیت ۱۵۰۰ تن در سال
- ۷۱- واحد تولید پارافرمالدئید
- ۷۲- واحد تولید مواد افزودنی روغن موتور تا ظرفیت ۳۵۰۰۰ تن در سال
- ۷۳- واحد تولید بلور لوستر از شمش شیشه تا ظرفیت ۵۰ تن در سال
- ۷۴- واحد تخلیص و بسته بندی مواد شیمیایی (استن، اسیداستیک، زایلن)
- ۷۵- واحد تولید اسید سولفونیک تا ظرفیت ۷۸۰۰ تن در سال
- ۷۶- واحد تولید پودر ذغال از سبوس گندم یا برنج

گروه ۷ - و

- ۱- واحد تولید اکسید سرب
- ۲- واحد تولید فنل
- ۳- واحد تولید پیگمنت های معدنی
- ۴- واحد تولید انواع فلزات از مواد کانی
- ۵- واحد تولید کلر، سود، آب ژاول
- ۶- واحد تولید کک و قطران
- ۷- واحد تولید سرنج
- ۸- واحد تولید کلیه اسیدهای معدنی و سولفات و سولفورسديم
- ۹- واحد تولید کاربرد، مواد آبکاری و اکسید روی از معدن (لیتارژ)
- ۱۰- واحدهای تصفیه ترکیبات آلی مازاد تولید فنل و متانل
- ۱۱- واحد تولید ترکیبات کروم
- ۱۲- واحد تولید گاز کلر و هیدروکسید سدیم
- ۱۳- واحد تولید رزین های فنولیک و پیگمنت‌های آلی
- ۱۴- واحد تصفیه روغن موتور
- ۱۵- واحد تولید کود شیمیایی
- ۱۶- واحد پلی مریزاسیون پلی اکریل
- ۱۷- واحد تولید مواد شیمیایی
- ۱۸- صنایعی نفتی و تصفیه نفت (پالایشگاه)
- ۱۹- واحدهای پلیمریزاسیون و پلاستیک سازی
- ۲۰- واحد تولید P.V.C
- ۲۱- واحد تولید مواد اولیه ساینده ها (سنگ سمباده و کاغذ سمباده)
- ۲۲- واحد تولید سموم دفع آفات
- ۲۳- واحد تولید بی اکسید منگنز از سنگ معدن
- ۲۴- واحد تولید فرمولبیدن
- ۲۵- واحد تولید و خالص سازی مواد شیمیایی
- ۲۶- واحد تولید گل گوگرد
- ۲۷- واحد تولید کربن بلاک
- ۲۸- واحد تولید سیلیکو منگنز و فرومنگنز
- ۲۹- واحد تولید کنسانتره مس، نیکل و کبالت
- ۳۰- واحد فرآوری گوگرد
- ۳۱- واحد کک پزی سنتی
- ۳۲- واحد فرآوری اکسید و مشتقات سیلیسیم

- ۳۳- انبار و محل توزیع و پخش کودهای حیوانی و شیمیایی
- ۳۴- واحد تولید روی بروش پایرومتالوژیک، هیدرومتالوژیک (باستثنای تولید روی به روش قالدکاری) حداکثر از ۵۰۰۰ تن تا ۳۰۰۰۰ تن در سال
- ۳۵- واحد تولید کربن و الکتروود گرافیتی

گروه ۷ - ه

- ۱- واحد تولید توری روشنایی
- ۲- واحد تولید فرمالین و پارافرم آلدئید
- ۳- واحد تولید هگزامین
- ۴- واحد تولید اسید سولفوریک
- ۵- واحد تولید اسید نیتریک
- ۶- واحد تولید اسید کلریدریک
- ۷- واحد تولید آمونیاک
- ۸- واحد تولید روغن موتور و گریس
- ۹- واحد تولید آمین های خنثی کننده گاز کربنیک (مونو، دی و تری آمین ها)
- ۱۰- واحد تولیدکننده مواد پوشش دهنده سطوح فلزی و کارگاهی (غیر از رنگ، بتونه و مشابه)
- ۱۱- واحد تولید رزینهای اپوکسی
- ۱۲- واحد تولید ملامین فرم آلدئید
- ۱۳- واحد تولید پارافین مایع
- ۱۴- واحد تولید وازلین
- ۱۵- واحد تولید روغنهای آروماتیک
- ۱۶- واحد تولید کلریت کلسیم و سدیم
- ۱۷- واحد تولید لاستیک و تیوب وسائط نقلیه موتوری
- ۱۸- واحد تولید رزین الکید و پلی وینیل استات
- ۱۹- واحد تولید اولیه مواد کمکی یا تعاونی نساجی
- ۲۰- واحد تولید بیکربنات آمونیم
- ۲۱- واحد تولید رزین و نیلیک
- ۲۲- واحد تولید پانلهای پلی یورتان
- ۲۳- واحد سریشم سازی
- ۲۴- واحد تولید خاک رنگبر
- ۲۵- واحد تولید پودر باکاکیت
- ۲۶- واحد تولید پودر ملامین
- ۲۷- واحد تولید نفتالین

- ۲۸- واحد تولید سولفور آمونیوم
- ۲۹- واحد تولید مواد عایق ایزولاسیون از مشتقات نفتی
- ۳۰- واحد تولید دی اکتیل فتالات (نرم کننده پلاستیک)
- ۳۱- واحد تولید کربنات کلسیم، باریت، بنتونیت، تالک و اخرا
- ۳۲- واحد تولید اسید بنزوئیک و بنزوات سدیم
- ۳۳- واحد تولید مایع ظرفشویی، شامپو، پودرهای شوینده، ضدعفونی کننده و سفید کننده
- ۳۴- واحد تولید قیر اتومبیل
- ۳۵- واحد تولید قیر صنعتی و ساختمانی
- ۳۶- واحد تولید روی به روش پایرومتالوژیک، هیدرومتالوژیک (باستثنای تولید روی بروش قالکاری) حداکثر از ۲۵۰۰ تن تا ۵۰۰۰ تن در سال
- ۳۷- واحد تولید استات آمونیوم و تتراکلرید کربن تا ظرفیت ۲۲۰ تن در سال
- ۳۸- واحد بازیابی سلنیوم از لجن مس آندی
- ۳۹- واحد بازیافت فلزات گرانبها و رنگین شامل طلا، نقره، کرم، نیکل، پلاتین از لوازم مستعمل الکترونیکی
- ۴۰- واحد تولید نمک استارات و اسید استاریک

گروه ۸ - صنایع دارویی

گروه ۸ - الف

۱- واحد تولید مواد بهداشتی و آرایشی (فرمولاسیون)

گروه ۸ - ب

- ۱- لابراتور و کارخانه داروسازی (فرمولاسیون بااستثنای هورمونها و آنتی بیوتیکها)
- ۲- واحد تولید مواد اولیه داروسازی حداکثر تا ۲۵۰ تن در سال
- ۳- واحد تولید مواد اولیه بهداشتی و آرایشی تا ۲۵۰ تن در سال
- ۴- واحد تولید کپسول سخت ژلاتینی
- ۵- واحد خشک کردن و بسته بندی گیاهان دارویی با شستشو
- ۶- واحد تولید داروهای دامی حداکثر ۲۵۰ تن در سال
- ۷- واحد ساخت داروهای سیلی مارین حداکثر تا ۲۵۰ تن در سال
- ۸- واحد تولید سیمان زنیک اکساید با مایع آماده اوزنول

گروه ۸ - ج

۱- واحد تولید باند و گاز حداکثر تا ۳۰۰ تن در سال

گروه ۸ - د

- ۱- واحد تولید عصاره شیرین بیان
- ۲- واحد تولید واکسن و سرم
- ۳- واحد تولید مواد اولیه داروسازی بیش از ۲۵۰ تن در سال
- ۴- واحد تولید الکل از طریق سنتز
- ۵- واحد تولید الکل از طریق تخمیر و تقطیر
- ۶- واحد تولید باند و گاز بیش از ۳۰۰ تن در سال
- ۷- واحد تولید شربت‌های گیاهی و رزین و صمغ گیاهی
- ۸- واحد تولید مواد اولیه بهداشتی و آرایشی بیش از ۲۵۰ تن در سال
- ۹- واحد تولید بنتا اریتریتول
- ۱۰- واحد تولید داروهای دامی بیش از ۲۵۰ تن در سال
- ۱۱- واحد تولید پلیمرهای حساس به نور
- ۱۲- واحد تولید انواع داروهای گیاهی
- ۱۳- واحد تولید محلول مونوکلونال (آنتی بادی)
- ۱۴- واحد تولید و ساخت اسانسهای گیاهی

گروه ۸ - و

۱- واحد تولید هورمون و آنتی بیوتیک

گروه ۹ - صنایع برق و الکترونیک

گروه ۹ - الف

- ۱- واحد تولید لوازم برقی کوچک بصورت مونتاژ (نظیر زنگ اخبار و دربازکن)
- ۲- واحد تولید آنتن تلویزیون بدون آبکاری و لوستر از قطعات آماده
- ۳- واحد تولید لوازم برقی و الکترونیکی بصورت مونتاژ مشروط بر اینکه عملیات کوره ای و عملیات تر نداشته باشد
- ۴- واحد تولید لوازم پزشکی، آزمایشگاهی و آموزشی - قطعات الکترونیک
- ۵- واحد تولید ترانزیستور و مقاومت و غیره
- ۶- واحد تولید انکوباتور و سایر لوازم آزمایشگاهی بدون آبکاری
- ۷- واحد تولید انواع ساعت
- ۸- واحد تولید تقویت کننده صوت نظیر بلندگو و آمپلی فایر بصورت مونتاژ
- ۹- واحد تولید رادیو و تلویزیون و لوازم صوتی و تصویری
- ۱۰- واحد تولید دستگاههای برقی علامت دهنده سمعی و بصری
- ۱۱- واحد تولید سیستمهای مخابراتی مراکز تلفن
- ۱۲- واحد تولید لوازم الکترونیکی (کامپیوتر، لوازم اداری و لوازم دقیق الکترونیکی)
- ۱۳- واحد تولید کنترل های ولتاژ و فرکانس
- ۱۴- واحد تولید آفتمات
- ۱۵- واحد تولید مودم و میکرو کنترل
- ۱۶- واحد مونتاژ تایمر

گروه ۹ - ب

- ۱- مونتاژ سیستم های برق خورشیدی
- ۲- واحد مونتاژ تجهیزات توانبخشی بدون عملیات کوره ای و آبکاری شامل انواع ویلچر، تخت بیمارستانی، سمعک

گروه ۹ - ج

- ۱- واحد تولید ترانسهای فشار ضعیف
- ۲- واحد تولید مدارهای چاپی الکترونیک و کیت
- ۳- واحد تولید هواکش و دستگاههای تهویه خانگی و صنعتی
- ۴- واحد تولید نوار صوتی و تصویری
- ۵- واحد تولید سیم کابل و سیم لاکه
- ۶- واحد تولید رله و کنتاکتور

- ۷- واحد تولید سیم مقاومت
- ۸- واحد تولید سرکابل فشارقوی
- ۹- واحد تولید خازن، لامپ تصویر، تابلوهای برق فشار ضعیف و قوی انواع مشعل
- ۱۰- واحد تولید فیبر مدار چاپی، باتری خشک، المنت برقی و الکتروموتور
- ۱۱- واحد تولید کلید و پریز، سرسیم و کفشک اتصال
- ۱۲- واحد تولید کنتور برق و گاز
- ۱۳- واحد تولید لوازم دندان پزشکی
- ۱۴- واحد تولید کوئل اتومبیل‌های سبک
- ۱۵- واحد تولید اتواستارتر موتورهای صنعتی و دیزلی
- ۱۶- واحد تولید سیم رابط بدون آبکاری
- ۱۷- واحد تولید ورق مغناطیسی تا ظرفیت ۵۰۰۰ تن در سال

گروه ۹- د

- ۱- واحد تولید لامپ
- ۲- واحد تولید وسائل و تجهیزات برق فشار قوی
- ۳- واحد تولید باتری اتومبیل و سایر وسایط نقلیه بدون بازیابی سرب از باتری کهنه
- ۴- واحد تولید ترانسفورماتور (ترانسهای فشار قوی)
- ۵- واحد تولید سیم حرارتی و برودتی
- ۶- واحد تولید ذغالهای صنعتی
- ۷- واحد تولید کمپرسور
- ۸- واحد تولید تلفن
- ۹- واحد تولید تجهیزات توانبخشی (ویلچر، تخت بیمارستانی، سمعک) با عملیات کوره ای و آبکاری
- ۱۰- واحد تولید سیم رابط با آبکاری

گروه ۹- ه

- ۱- واحد تولید باتری اتومبیل وسائط نقلیه سنگین با بازیابی سرب از باتری کهنه

گروه ۱۰- صنایع کشاورزی

گروه ۱۰- الف

- ۱- واحد زنبورداری و پرورش ملکه (تا ردیف ۴ فاقد محدودیت فاصله از اماکن مسکونی)
- ۲- واحد پرورش پرندگان زینتی تا ۱۰۰ قطعه
- ۳- واحد پرورش کرم ابریشم
- ۴- واحد پرورش ماهی تزئینی
- ۵- آزمایشگاه دامپزشکی
- ۶- واحد تهیه و انبارداری گرده خرما
- ۷- واحد آزمایشگاه خاک و آب و گیاه
- ۸- واحد تولید جوجه تا ۱۰۰۰ قطعه در هر دوره

گروه ۱۰- ب

- ۱- واحد پرورش پرندگان زینتی بیش از ۱۰۰ قطعه
- ۲- واحد پرواربندی بره تا ۲۰۰ راس
- ۳- واحد پرورش گوسفند شیری (داستی) تا ۲۵۰ راس
- ۴- میادین دام (مجتمع نگهداری دام و کاروانسرا) تا ۲۰۰ واحد دامی
- ۵- واحد تولید جوجه تا ۳ دستگاه جوجه کشی (ظرفیت هر دستگاه ۷۷ هزار)
- ۶- واحد تولید قارچ صدفی
- ۷- واحدهای پرواربندی گوساله تا ۵۰ راس
- ۸- واحد گاوداری شیری تا ۲۰ راس
- ۹- واحد پرورش اسب و مادیان تا ۱۰ راس
- ۱۰- واحد تولید بذر قارچ خوراکی
- ۱۱- واحدهای پيله خشک کنی و ابریشم ریزی
- ۱۲- واحد پرورش ماهی بروش سنتی در استخرهای کشاورزی و آبیاری تا ظرفیت ۵۰ تن در سال

گروه ۱۰- ج

- ۱- واحد حیوانات پوستی و آزمایشگاهی
- ۲- واحد تولید جوجه از ۳ تا ۵ دستگاه جوجه کشی (ظرفیت هر دستگاه ۷۷ هزار جوجه)
- ۳- واحد پرواربندی بره از ۲۰۰ تا ۵۰۰ راس
- ۴- واحد پرورش گوسفند شیری (داستی) از ۲۵۰ تا ۵۰۰ راس
- ۵- واحد گاوداری شیری از ۲۰ تا ۵۰ راس

- ۶- واحد پرواربندی گوساله ۵۰ تا ۲۰۰ راس
- ۷- واحد پرورش اسب و مادیان از ۱۰ تا ۵۰ راس
- ۸- واحد واحد تولید قارچ دگمه ای بدون عملیات تولید کمپوست
- ۹- واحد مرغداری و پرورش بوقلمون و سایر ماکیان تا ۳۰ هزار قطعه
- ۱۰- واحد پرورش خرگوش آنقوره
- ۱۱- واحد تولید اسپرم منجمد از گاو تا ۵۰ راس دام و ظرفیت ۳۰۰۰۰ دوز اسپرم

گروه ۱۰- د

- ۱- واحد مرغداری و پرورش بوقلمون و سایر ماکیان بیش از ۳۰ هزار قطعه (تا ردیف ۱۰ فاصله از مراکز مسکونی ۷۰۰ متر)
- ۲- میادین دام (مجمع نگهداری دام و کاروانسرا) بیش از ۲۰۰ واحد دامی
- ۳- واحد تکثیر و پرورش پرندگان و پستانداران وحشی
- ۴- واحد پرواربندی بره بیش از ۵۰۰ راس
- ۵- واحد پرورش گوسفند داشتی بیش از ۵۰۰ راس
- ۶- واحد گاوداری شیری بیش از ۵۰۰ راس
- ۷- واحد پرواربندی گوساله بیش از ۲۰۰ راس
- ۸- واحد تولید جوجه بیش از ۳۵۰ هزار قطعه (بیش از ۵ ماشین جوجه کشی)
- ۹- واحد پرورش اسب و مادیان بیش از ۵۰ راس
- ۱۰- واحد تولید قارچ دگمه ای یا چتری و صدفی با عملیات تولید کمپوست
- ۱۱- محل احداث حمام ضد کنه
- ۱۲- واحد پرورش بلدرچین
- ۱۳- استقرار قرنطینه دامی بیش از ۲۰۰ راس
- ۱۴- واحد مرغداری تخم گذار تا ظرفیت ۳۰۰۰۰ قطعه

گروه ۱۰- و

- ۱- واحد پرورش میگو
- ۲- شهرک دامپروری یا دام شهر جهت استقرار واحدهای دامداری تا حدود ۱۰۰۰۰ راس دام
- ۳- واحد پرورش ماهی گرم آبی و سرد آبی

گروه ۱۰- ه

- ۱- واحد مرغداری تخم گذار بیش از ظرفیت ۳۰۰۰۰ قطعه

گروه ۱۱ - مراکز خدماتی

گروه ۱۱ - الف

- ۱- سردخانه
- ۲- انبار مواد غذایی
- ۳- انبار سایر مواد و کالاهای تجاری
- ۴- هتل (تا ردیف ۷ فاقد محدودیت فاصله از اماکن مسکونی)
- ۵- خوابگاه محلی
- ۶- مرکز آموزش غیرنظامی
- ۷- قهوه خانه، اغذیه فروشی، کبابی و چلوکبابی
- ۸- کارواش اتومبیل‌های سواری
- ۹- تصفیه خانه آب آشامیدنی
- ۱۰- شهربازی
- ۱۱- کارگاه نقاشی روی چینی و بلور
- ۱۲- کارگاه تراش عدسی
- ۱۳- تعمیرگاه خودروهای سبک
- ۱۴- کارگاه ظهور و چاپ عکس رنگی
- ۱۵- واحد کپسول پیک نیک پرکنی
- ۱۶- جایگاه‌های پمپ بنزین و فروش نفت
- ۱۷- محل احداث مجتمع های ورزشی توسط آموزش و پرورش
- ۱۸- استقرار چاپخانه کامپیوتری
- ۱۹- استقرار ایستگاههای تبدیل انرژی (صرفاً در مناطق صنعتی)
- ۲۰- محل احداث گلخانه مدرن
- ۲۱- محل استقرار گرمابه های عمومی
- ۲۲- واحد شارژ کپسول آتش نشانی
- ۲۳- استقرار مراکز آموزشی و توانبخشی روزانه معلولین در کلیه مناطق شهری
- ۲۴- مرکز آموزش فنی و حرفه ای
- ۲۵- واحد ورزشی (بدنسازی، استخرهای سرپوشیده، حمام سونا، جکوزی)

گروه ۱۱ - ب

- ۱- هتل و مهمانسرای بین راهی
- ۲- انبار چوب و آهن
- ۳- مرکز توزیع گاز کپسولی

- ۴- صافکاری و نقاشی اتومبیل
- ۵- پارکینگ اتوبوس و کامیون
- ۶- ترمینال و کارواش اتوبوسهای بین شهری
- ۷- کارگاه اوراقچی
- ۸- مرکز جمع آوری ضایعات فلزی
- ۹- مکانیزاسیون یا تعمیرگاه وسایل کشاورزی
- ۱۰- رستوران و چلوکبابی بین راهی
- ۱۱- سیلوی غلات و حبوبات (تا ردیف ۱۴ فاصله از مراکز مسکونی ۴۰۰ متر)
- ۱۲- گورستانها
- ۱۳- تعمیرگاه وسایل نقلیه عمومی
- ۱۴- ترمینال باربری
- ۱۵- واحد باسکول توزین کامیون
- ۱۶- میدان تره بار
- ۱۷- واحد استقرار انبار و توزیع سیمان پاکتی و فله
- ۱۸- واحد استقرار انبار و توزیع گچ پاکتی و فله
- ۱۹- واحد شبکه پرکنی الکل متانول
- ۲۰- واحد انتقال نقش بر روی کلیه سطوح (فلز، چوب، شیشه، کاغذ)
- ۲۱- استقرار واحد سیلندر پرکنی ۱۱ کیلویی گاز
- ۲۲- محل احداث ندامتگاه
- ۲۳- استقرار مرکز خدمات رفاهی بین راهی جهت رانندگان وسائط نقلیه باربری
- ۲۴- استقرار ترمینال و کارواش اتوبوسهای بین شهری
- ۲۵- راهدارخانه
- ۲۶- واحد تولید علوفه گلخانه ای با ظرفیت روزانه ۱۸ تن
- ۲۷- مرکز جمع آوری پلاستیک، لاستیک، شیشه، کاغذ و نان خشک
- ۲۸- تصفیه خانه فاضلابهای شهری به روش پیشرفته

گروه ۱۱ - ۵

- ۱- واحد قالی تکانی و قالیشوئی
- ۲- انبار مواد شیمیایی
- ۳- مرکز آموزش نظامی
- ۴- محل احداث میدان تیر
- ۵- واحد پر خشک کنی
- ۶- واحد جداسازی و شستشو و آسیاب مواد پلاستیکی

گروه ۱۱ - ه

۱- انبار مواد منفجره

گروه ۱۱ - و

۱- فرودگاه

۲- پارک تفریحی

۳- باغ وحش

۴- تصفیه خانه فاضلابهای شهری به روش ابتدایی

۵- کارخانه کمپوست

۶- محل دفع فاضلابهای شهری و صنعتی

۷- گورستان ماشین آلات اسقاط

۸- مراکز تحقیقات صنعتی

۹- نیروگاههای تولید برق

۱۰- محل استقرار زباله سوز

۱۱- محل دفن زباله های شهری

۱۲- بیمارستان

۱۳- محل استقرار شهرکهای صنعتی

۱۴- استقرار کلینیک دامپزشکی

۱۵- استقرار شهرکهای توریستی

۱۶- محل استقرار نمایشگاههای بین المللی

۱۷- فرودگاههای کوچک سمپاشی و آموزشی

۱۸- محل احداث باشگاه سوارکاری

۱۹- دفع بهداشتی فاضلابهای تخلیه شده

۲۰- اردوگاههای تفریحی و آموزشی

۲۱- واحد تولید بیوگاز از زباله که بصورت واحد مستقل با تجهیزات مکانیکی و تاسیسات خاص

۲۲- اسکله و ترمینال نفتی

۲۳- منطقه آزاد تجاری، صنعتی

۲۴- نمایشگاههای دائمی صنایع تولیدی و صنعتی

۲۵- واحد پیست اتومبیل رانی

ضمیمه شماره ۴:

قانون تعاریف محدوده و حریم شهر و نامه های مربوطه

ضمیمه شماره ۴:
ضوابط طراحی راهها

این بخش عیناً از گزارش ضوابط و مقررات طرح تفصیلی قائمشهر (تهیه شده توسط مهندسان مشاور طرح و آمایش) نسخه برداری شده است.

ر/ر

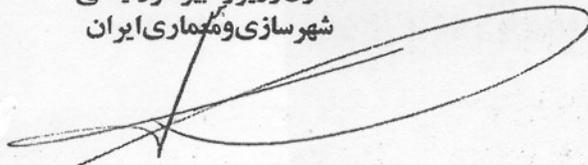
بسمه تعالی

ریاست محترم سازمان مسکن و شهرسازی استان (کلیه استانها)

سلام علیکم

احتراماً، به پیوست تصویر نامه شماره ۷۰۹۶۵ مورخ ۸۴/۱۱/۱۲ ریاست محترم جمهور در خصوص ابلاغ قانون تعاریف محدوده و حریم شهر، روستا و شهرک و نحوه تعیین آنها، مصوبه مجلس شورای اسلامی مورخ ۸۴/۱۰/۱۴ و ضمائم شامل نامه شماره ۲۳۹/۲۰۶۷۷ مورخ ۸۴/۱۱/۸ ریاست محترم مجلس شورای اسلامی و قانون فوق مشتمل بر ۱۲ ماده و ۱۱ تبصره جهت آگاهی و اقدام لازم ارسال می گردد.

امیرفرجامی
معاون وزیر و دبیر شورای عالی
شهرسازی و معماری ایران





جمهوری اسلامی ایران
رئیس جمهور

۷۰۹۶۵

۱۳۸۶ / ۱۱ / ۱۰

بسمه تعالی

وزارت مسکن و شهرسازی

قانون تعاریف محدوده و حریم شهر، روستا و شهرک و نحوه تعیین آنها
که در جلسه علنی روز چهارشنبه مورخ چهاردهم دی ماه یکهزار و سیصد و
هشتاد و چهار مجلس شورای اسلامی تصویب و در تاریخ ۱۳۸۴/۱۰/۲۸ به
تایید شورای نگهبان رسیده و طی نامه شماره ۲۳۹/۲۰۶۷۷ مورخ ۱۳۸۴/۱۱/۳
واصل گردیده است به پیوست جهت اجرا ابلاغ می گردد. ام

محمود احمدی نژاد
رئیس جمهور

لجنت

اعتدال

۱۳۸۶

۱۶/۱۹

رئیس

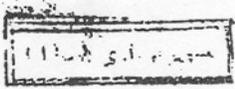
توصیه این کمیسیون به این است که
در صورت لزوم، وزارت کشور امور مربوط تنظیم نماید

وزارت مسکن و شهرسازی

شماره: ۱۱/۵۹۳۲۱

تاریخ: ۱۳۸۶ / ۱۱ / ۱۲

وزیر مسکن و شهرسازی



۷
۱۳۸۶



جمهوری اسلامی ایران

مجلس شورای اسلامی

دفتر رئیس

شماره ۲۳۹/۲۰۶۷۷۷

تاریخ ۱۳۸۴/۱۱/۰۳

پست

بیت‌المالی

جناب آقای دکتر محمود احمدی نژاد

ریاست محترم جمهوری اسلامی ایران

لایحه تعاریف محدوده و حریم شهر، روستا و شهرک و نحوه تعیین آنها که از سوی دولت به شماره ۲۰۷۹۱/۳۲۲۹۷ مورخ ۱۳۸۳/۶/۱۵ به مجلس شورای اسلامی تقدیم و در جلسه علنی روز چهارشنبه مورخ ۱۳۸۴/۱۰/۱۴ مجلس با اصلاحاتی تصویب و به تأیید شورای نگهبان رسید، در اجرای اصل یکصد و بیست و سوم (۱۲۳) قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران به پیوست ارسال می گردد.

غلامعلی حدادعادل

رئیس مجلس شورای اسلامی

دفتر خاندان سرکنونی ریاست جمهوری	
شماره:	۷۰۹۶۵
تاریخ:	۸۴/۱۱/۳

شماره ۲۰۶۷۷۷/۲۰۳۴

شماره

تاریخ ۱۳۸۴/۱۱/۳

تاریخ

پست

بریتانیا

جمهوری اسلامی ایران
مجلس شورای اسلامی
وزارت نقش

قانون تعاریف محدوده و حریم شهر، روستا و شهرک و نحوه تعیین آنها

ماده ۱- محدوده شهر عبارت است از حد کالبدی موجود شهر و توسعه آتی در دوره طرح جامع و تا تهیه طرح مذکور در طرح هادی شهر که ضوابط و مقررات شهرسازی در آن لازم الاجراء می باشد.

شهر داریها علاوه بر اجرای طرحهای عمرانی از جمله احداث و توسعه معابر و تأمین خدمات شهری و تأسیسات زیربنایی در چارچوب وظایف قانونی خود کنترل و نظارت بر احداث هرگونه ساختمان و تأسیسات و سایر اقدامات مربوط به توسعه و عمران در داخل محدوده شهر را نیز به عهده دارند.

ماده ۲- حریم شهر عبارت است از قسمتی از اراضی بلافصل پیرامون محدوده شهر که نظارت و کنترل شهرداری در آن ضرورت دارد و از مرز تقسیمات کشوری شهرستان و بخش مربوط تجاوز ننماید.

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

نظارت بر احداث هرگونه ساختمان و تأسیسات که به موجب طرحها و ضوابط مصوب در داخل حریم شهر مجاز شناخته شده و حفاظت از حریم به استثنای شهرکهای صنعتی (که در هر حال از محدوده قانونی و حریم شهرها و قانون شهر داریها مستثنی می باشند) به عهده شهرداری مربوط می باشد، هرگونه ساز غیرمجاز در این حریم تخلف محسوب و با متخلفین طبق مقررات رفتار خواهد شد.



بیتسالی

ماده ۳- محدوده روستا عبارت است از محدوده‌ای شامل بافت موجود روستا و گسترش آتی آن در دوره طرح هادی روستائی که با رعایت مصوبات طرحهای بالادست تهیه و به تصویب مرجع قانونی مربوط می‌رسد. دهیاریها کنترل و نظارت بر احداث هرگونه ساخت و ساز در داخل محدوده را عهده‌دار خواهند بود.

تبصره ۱- روستاهایی که در حریم شهرها واقع می‌شوند مطابق طرح هادی روستائی دارای محدوده و حریم مستقل بوده و شهرداری شهر مجاور حق دخالت در ساخت و ساز و سایر امور روستا را ندارد.

تبصره ۲- روستاهائی که به موجب طرحهای مصوب جامع و هادی در داخل حریم شهرها واقع شوند در صورت رسیدن به شرایط شهر شدن، شهر مستقل شناخته نشده و به صورت منفصل به عنوان یک ناحیه یا منطقه از نواحی یا مناطق شهر اصلی تلقی و اداره خواهند شد و برای آنها در قالب طرحهای جامع و تفصیلی ضوابط و مقررات ویژه متضمن امکان استمرار فعالیتهای روستائی تهیه و ملاک عمل قرار خواهد گرفت.

تبصره ۳- محدوده روستاهای فاقد طرح هادی، با هماهنگی شورای اسلامی روستا توسط بنیاد مسکن انقلاب اسلامی در قالب بافت مسکونی روستا پیشنهاد گردیده و به تصویب مراجع قانونی مربوطه در استان می‌رسد.

تبصره ۴- درآمد ناشی از ساخت و سازها و عوارض روستاهایی که در حریم شهرها قرار می‌گیرند اعم از روستاهای دارای طرح هادی و فاقد طرح هادی، به حساب دهیاریهای روستا جهت توسعه و عمران و آریز می‌گردد.

تبصره ۵- در هر محدوده و یا حریمی که شهرداری عوارض ساختمانی و غیره را دریافت می‌نماید موظف به ارائه کلیه خدمات شهری می‌باشد.

ماده ۴ - محدوده شهرکها اعم از شهرکهای مسکونی و صنعتی یا سایر شهرکهای که طبق مقررات و با مجوزهای قانونی مربوط ایجاد و احداث می‌شوند در طرح‌های مصوب آنها تعیین و تصویب می‌گردد.

تبصره ۱ - محدوده شهرکهای یاد شده و همچنین محدوده نقاط و مراکز جمعیتی که قبل از سال ۱۳۵۵ دارای طرح ایجاد شهرک و صورتجلسه تفکیکی بوده و تاکنون موفق به اخذ پروانه شهرک نشده و به صورت غیر مصوب باقی مانده‌اند در صورتی که بنا به ضرورت و با ارائه دلایل توجیهی کافی براساس مطالعات طرحهای جامع و هادی مصوب در داخل حریم شهرها قرار گیرند، اعم از این که عملیات شهرک‌سازی در آنها خاتمه یافته و پروانه بهره‌برداری آنها صادر شده باشد و یا هنوز در دست احداث و تکمیل باشند تحت کنترل و نظارت شهرداری مربوط خواهند بود.

تبصره ۲ - هرگونه ساخت و ساز در شهرکهای یاد شده تابع ضوابط و طرح مصوب قانونی خود خواهد بود.

ماده ۵ - محدوده شهر در طرحهای جامع شهری و تا تهیه طرحهای مذکور در طرحهای هادی شهر و تغییرات بعدی آنها به صورت قابل انطباق بر عوارض طبیعی یا ساخته شده ثابت، همراه با مختصات جغرافیائی نقاط اصلی تعیین و به تصویب مراجع قانونی تصویب کننده طرحهای مذکور می‌رسد. این محدوده حداکثر ظرف سه ماه از ابلاغ طرحهای مذکور به صورتی که کلیه نقاط آن قابل شناسائی و پیاده کردن روی زمین باشد. توسط شهرداری تدقیق شده و پس از کنترل و امضای دبیر مرجع تصویب کننده و تأیید شدن به مهر دبیرخانه مربوط به امضای استاندار جهت اجراء به شهرداری و دستگاههای اجرائی ذی ربط ابلاغ می‌گردد.



شماره ۲۴۹/۲۰۶۷۷۷

تاریخ ۳۰/۱۱/۶۳

پوست

بررسی

تبصره ۱ - چنانچه اقدامات لازم ظرف مهلت مقرر مذکور به انجام نرسد، استاندار دستور تدقیق محدوده را به سایر مراجع ذیصلاح صادر خواهد کرد.

تبصره ۲ - پیگیری اجرای این ماده در قالب مهلت تعیین شده تا مرحله ابلاغ محدوده شهرها، به عهده دبیرخانه مرجع تصویب کننده طرحها خواهد بود.

تبصره ۳ - در تهیه طرحهای جامع هادی شهری پیشنهادات شهرداری که به تصویب شورای اسلامی شهر رسیده باشد برای تأیید نهایی به مراجع قانونی منعکس می شود.

ماده ۶ - حریم شهر در طرح جامع شهر و تا تهیه طرح مذکور در طرح هادی شهر تعیین و تصویب می گردد.

ماده ۷ - محدوده روستا براساس طرحهای هادی روستائی و تغییرات بعدی آنها توسط بنیاد مسکن انقلاب اسلامی استان مربوط به صورت قابل انطباق بر عوارض طبیعی یا ساخته شده ثابت، همراه با مختصات جغرافیائی نقاط اصلی تعیین و به تصویب مرجع تصویب کننده طرح هادی روستائی می رسد. این محدوده حداکثر ظرف مدت سه ماه پس از تصویب، توسط بنیاد مسکن انقلاب اسلامی استان مربوط تدقیق شده و به امضای فرماندار شهرستان مربوط جهت اجرا به دهیاری و دستگاههای اجرائی ذی ربط ابلاغ می شود.

ماده ۸ - محدوده ها و حریم های تعیین شده برای شهرهای مجاور، محدوده روستاهای مجاور و محدوده شهرک های مجاور، نباید با هم تداخل داشته باشند در صورت تداخل، مرجع جزئی اختلاف و رفع تداخل، مراجع تصویب کننده طرحهای هادی و جامع حسب مورد خواهند بود.



شماره ۲۳۹/۲۰۶۷۷۷

تاریخ ۱۳۸۴/۱۱/۰۳

پوست

بیست و نهم

ماده ۹ - محدوده مجموعه‌های شهری در طرح مصوب آنها تعیین و تصویب می‌شود.

ماده ۱۰ - هیچ یک از شهرها محدوده و حریم دیگری به جز محدوده و حریم موضوع مواد (۱) و (۲) این قانون و هیچ یک از روستاها و شهرکها، محدوده دیگری به جز محدوده موضوع مواد (۳) و (۴) این قانون نخواهند داشت و عناوین یاد شده جایگزین کلیه عناوین متناظر آنها از جمله «محدوده قانونی»، «حریم قانونی»، «حوزه شهرداری»، «حدود مصوب شهر» و نظایر آنها در مورد محدوده شهر، «محدوده استحقاقی»، «حوزه استحقاقی»، «حریم استحقاقی»، «محدوده نهایی»، «محدوده نفوذی» و نظایر آنها در مورد حریم شهر، «محدوده مسکونی روستا» یا «حدود روستا» در مورد «محدوده روستا» و «محدوده قانونی شهرک» می‌گردد و هر ترتیب دیگری که در مورد تعاریف محدوده و حریم شهر، محدوده شهرک و روستا و نحوه تعیین آنها با هر عنوان دیگری در قوانین و مقررات قبلی مقرر شده باشد، با تصویب این قانون ملغی خواهد بود.

تبصره - تعاریف و مراجع تصمیم‌گیر مربوط به محدوده‌ها و حریم‌های مورد اشاره در این قانون جایگزین تعاریف و مراجع تصمیم‌گیر مربوط در تمام قوانین موضوعه از جمله قانون تعاریف و ضوابط تقسیمات کشوری - مصوب ۱۳۶۲/۴/۱۵ - می‌شود.

ماده ۱۱ - محدوده و حریم تعریف شده که در این قانون برای مناطق مسکونی شهری و روستایی و شهرک‌های مسکونی است شامل سایر محدوده‌ها و حریم‌های خاص که حسب قوانین خاص تعیین شده‌اند (مثل حریم راهها و راه‌آهن، محدوده مناطق چهارگانه حفاظت شده محیط زیست، حریم میراث فرهنگی و نظایر آن) نخواهد شد.

شماره ۲۳۹/۲۰۶۷۷۷
تاریخ ۱۳۸۴/۱۱/۰۳
پست

بیت‌المالی

ماده ۱۲ - هرگونه تخلف از احکام موضوع این قانون به عنوان تجاوز به حقوق عمومی، جرم محسوب شده و مرتکبین علاوه بر اعاده وضع و رفع اثر از تخلفات، به مجازات مربوط برابر قانون مجازات اسلامی محکوم خواهند شد.

قانون فوق مشتمل بر دوازده ماده و یازده تبصره در جلسه علنی روز چهارشنبه مورخ چهاردهم دی ماه یکهزار و سیصد و هشتاد و چهار مجلس شورای اسلامی تصویب و در تاریخ ۱۳۸۴/۱۰/۲۸ به تأیید شورای نگهبان رسید.

غلامعلی حدادعادل

رئیس مجلس شورای اسلامی