

وزارت مسکن و شهرسازی

سازمان مسکن و شهرسازی استان مازندران

مدیریت شهرسازی و معماری

طرح تفصیلی شهر بابلسر

((ضوابط و مقررات ساختمانی و شهرسازی))

(مصوب ۱۳ / ۱۱ / ۱۳۸۴ کمیسیون ماده پنج)

(ضوابط عمومی)

زمستان ۱۳۸۴
مهندسان مشاور نقش محیط

سازمان مسکن و شهرسازی مازندران

مدیریت شهرسازی و معماری

طرح تفصیلی شهر بابلسر با استناد تصمیمات متخذه در جلسه مورخ ۱۳/۱۱/۸۴ کمیسیون ماده پنج طرح تفصیلی به تصویب
اعضاء رسید.

استاندار مازندران : ابوطالب شفقت

معاون عمرانی استانداری مازندران : سید نصیرالدین شاهرخی

رئیس سازمان مسکن و شهرسازی مازندران : قاسم قربانعلی زاده

رئیس سازمان میراث فرهنگی و گردشگری مازندران: دلاور بزرگ نیا

رئیس سازمان جهاد کشاورزی مازندران: نصرالله خادم

شهردار بابلسر : محمد ولی آقا باباپور

رئیس شورای اسلامی بابلسر : محمد ابراهیم آقایی

مهندسین مشاور نقش محیط : سید محمود میثاقی

مدیر کل دفتر فنی استانداری مازندران : رحمت الله احمدی

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

مهندسین مشاور معماری و شهرسازی نقش محیط

زمستان ۸۴

« نکته بسیار مهم »

بر اساس مصوبه شورای عالی شهرسازی و معماری ایران در خصوص طرح جامع بابلسر در تاریخ ۱۳۸۱/۹/۲۵ و به استناد به ضوابط و مقررات طرح جامع این شهر که خود مستند به قوانین و مقررات موجود در کشور از جمله « اصلاحیه مصوب ۱۳۶۴/۱۱/۱۹ مصوبه در جلسه مورخ ۱۳۶۶/۲/۷ شورای عالی شهرسازی و معماری » و « ماده ۳۵ قانون تشکیل شوراهای اسلامی » و سایر قوانین و مصوبات می باشد تشکیل « صندوق عمران شهر بابلسر » در طرح جامع شهر پیش بینی شده و بر آن اساس در ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی تهیه شده در طرح تفصیلی شهر ارتباط تنگاتنگ و دو سویه ای بین طرح تفصیلی و صندوق مذکور برقرار شده است که تشکیل آن را اجباری و البته بسیار سودمند برای عمران شهر می نماید. « صندوق عمران شهر بابلسر » که اساسنامه آن توسط شورای اسلامی شهر و شهرداری تهیه خواهد شد پس از تصویب ، مرجع هدایت و کنترل توسعه شهر بابلسر براساس طرح های توسعه شهری مصوب و نیز برنامه های مصوب بخشی می باشد .

نظر به اهمیت تشکیل این صندوق و کمبود تجاربی از این دست ، شهرداری بابلسر ظرف مدت ۱۲ ماه پس از تصویب طرح تفصیلی فرصت خواهد داشت تا این صندوق را راه اندازی و فعال نماید . تا آن زمان در آمدهای بدست آمده از اضافه ارزش حاصل از اعمال طرح های توسعه (تغییر کاربری ، افزایش تراکم و . . .) در حساب ویژه ای نگهداری و از آن محل هزینه خواهد شد .

بدیهی است در صورت اتمام فرصت مذکور و عدم تشکیل و راه اندازی صندوق عمران شهر ، ضوابط طرح تفصیلی شهر غیر قابل اجرا شده و سازمان مسکن و شهرسازی استان به عنوان ناظر بر تهیه و اجرای طرح های توسعه شهری می تواند نسبت به جلوگیری از ادامه کار با این ضوابط و یا اصلاح آن در مراجع ذیربط اقدام نماید .

۲-۲-۲- ضوابط و مقررات مربوط به نحوه استفاده از اراضی ، تراکم ها ، تفکیک زمین ، احداث بنا ، احداث و توسعه معابر ، میادین و فضاهای شهر

● این ضوابط و مقررات بر اساس الگوی پیوست مصوبه مورخ ۱۳۷۰/۲/۹ شورایعالی شهرسازی و معماری کشور تنظیم گردیده است .

● این ضوابط و مقررات جایگزین کلیه ضوابط و مقررات و مصوبات قبلی شده و زین پس ضوابط قبلی کارکرد نخواهند داشت .

۱- تعاریف خاص^(۱)

از آنجا که طرح جامع شهر بابلسر و در ادامه آن طرح تفصیلی شهر در راستا و براساس مبانی طرحهای سیال شهری (قابل انعطاف) تهیه شده است ، بنابراین نیازمند تعاریف خاصی است که در این طرح بدانها اشاره شده است . مهمترین تعاریف مرتبط با طرح که در مبحث ضوابط و مقررات کارکرد دارد به شرح زیر می باشند :

۱-۱- کاربریهای عمده تعیین شده :

کاربریهایی هستند که محل دقیق استقرار آنها در طرح جامع مشخص شده و در طرح تفصیلی تدقیق شده اند .

۱-۲- کاربریهای پیشنهادی طرح تفصیلی قبلی :

کاربریهایی هستند که جزء پیشنهادات طرح تفصیلی قبلی بوده اند ولیکن تازمان تهیه طرح جامع اجرا نشده اند، کاربریهای موصوف به دو صورت ذیل در طرح تفصیلی جدید تعیین تکلیف شده اند .

^(۱) با توجه به اینکه شماره گذاریهای زیر بخشهای این بخش مطابق الگوی مصوب می باشد ، لذا نحوه تقسیم بندی آن با دیگر بخشهای گزارش طرح متفاوت می باشد .

۱-۲-۱- کاربریهای تثبیت شده:

این کاربریها که برخی از کاربریهای اجرا نشده طرح تفصیلی هستند دارای وسعت مناسب و موقعیت مورد قبول با توجه به شبکههای جدید طراحی شده برای شهر و مورد نیاز محله، ناحیه و شهر میباشند. کاربریهای موصوف در نقشه کاربری اراضی با عنوان کاربریهای پیشنهادی آورده شده اند.

۱-۲-۲- کاربریها و شبکههای در اختیار مدیریت شهری:

برخی کاربریهای اجرا نشده طرح تفصیلی قبلی به دلیل مساحت بسیار ناچیز و موقعیت بسیار نامناسب قابلیت اجرا برای شکل گیری کاربریهای جدید را ندارند. برخی از شبکههای پیشنهادی طرح تفصیلی نیز همین ویژگی را دارا هستند. نحوه و چگونگی استفاده از کاربریها و شبکههای موصوف که با علائم خاص در نقشه پیشنهادی مشخص شدهاند با پیشنهاد شهرداری و تأیید شورای اسلامی شهر بوده که در صورت تصویب در کمیسیون ماده ۵ می تواند به کاربریهای مجاور و یا نیازهای جدید اختصاص یابد.

۱-۳- کاربریهای مصوب کمیسیون ماده پنج طرح تفصیلی:

کلیه کاربریهای مصوب کمیسیون ماده پنج طرح تفصیلی شهر بابلسر که تا کنون اجرا نشده اند و نیز مورد استفاده های دیگر در طرح جامع و تفصیلی قرار نگرفته اند با رنگ کاربری مربوطه و علامت (ک - ۵) در نقشه کاربری اراضی پیشنهادی نمایش داده شده است. کاربریهای مذکور همانند کاربری اراضی پیشنهادی می باشد.

۴-۱- کاربریهای مغایر با طرح تفصیلی قبلی :

کاربریهای مغایر ، از انطباق نقشه کاربری اراضی وضع موجود بر نقشه کاربری اراضی طرح تفصیلی قبلی بدست آمده است . کاربریهای مذکور در نقشه کاربری اراضی پیشنهادی طرح تفصیلی جدید با رنگ کاربری مربوطه در وضع موجود نمایش داده شده و کاربری طرح تفصیلی قبلی آنها با دایره ای رنگی به رنگ کاربری مصوب قبلی بر روی آنها نمایش داده شده است .

به عبارتی کاربری وضع موجود این زمین ها در طرح جدید پذیرفته شده ولیکن جهت قانون مند شدن می بایست به شهرداری مراجعه و اضافه ارزش ناشی از تغییر کاربری که میزان آن را شورای شهر تعیین می کند ، پرداخت نمایند . این کاربریها به لحاظ برخورد به سه دسته تقسیم می شوند :

الف) دسته اول که برخلاف طرح مصوب قبلی اقدام نموده اند پس از بررسی ساخت و ساز غیر مجاز در کمیسیون ماده صد و پرداخت جرایم مربوطه و نیز ارزش افزوده تعیین شده و پس از تأیید کمیسیون ماده پنج می توانند از کاربری مربوطه برخوردار باشند .

ب) دسته دوم که برخلاف طرح مصوب قبلی اقدام نکرده اند بلکه طرح قبلی بر روی استفاده های موجود آن زمان کاربری پیشنهادی گذاشته بود و یا اینکه در زمان وضع موجود طرح تفصیلی قبلی این اراضی بصورت استیجاری در اختیار فعالیت های عمومی بوده و عیناً در طرح تفصیلی مذکور آمده باشند که به هر حال در صورت اثبات موضوع برای کمیسیون ماده پنج نیازی به پرداخت ارزش افزوده ندارند .

ج) دسته سوم املاکی هستند که دارای رأی کمیسیون ماده صد بوده و احیاناً جریمه احداث بنا را پرداخته اند و یا براساس اعمال ماده واحده تعیین وضعیت املاک با اخذ پروانه احداث بنا نموده اند لیکن بابت کاربری ارزش افزوده را نپرداختند ، این دسته از املاک پس از پرداخت ارزش افزوده و حق و حقوق شهرداری ، با تأیید کمیسیون ماده پنج می توانند از کاربری پیشنهادی طرح تفصیلی جدید برخوردار گردند .

در هر حال پلاک های مذکور در صورت مراجعه به شهرداری برای هر کار عمرانی و یا حقوقی می بایست تعیین تکلیف گردند . شهرداری می تواند جهت درآمدزایی به این قبیل

املاک مراجعه نموده و آنها را جهت قانونی نمودن کاربری شان ارشاد نماید . در غیر این صورت و عدم مراجعه می تواند پرونده آنها را به مراجع ذیربط ارجاع دهد .

طبق بند ۵ مصوبه مورخ ۱۳۸۴/۱۰/۲۸ کمیسیون ماده پنج طرح تفصیلی شهر بابلسر ، مقرر شد که بند دو مصوبه مورخ ۱۳۶۶/۲/۷ شورایعالی شهرسازی و معماری ایران عیناً در این قسمت آورده شود :

« در مورد ساختمان ها و تأسیسات ناهماهنگ با کاربری های مصوب که بعد از تصویب طرح جامع و ضوابط منطقه بندی مقرر در طرح های جامع و تفصیلی بدون پروانه احداث گردیده و همچنین در مواردی که علی رغم تعیین نوع استفاده از ساختمان در پروانه صادره در مناطق غیر تجاری ، محل کسب و پیشه یا تجارت احداث گردیده و یا به هر حال شرایط کاربری مقرر در پروانه ساختمان رعایت نشده باشد ، شهرداری می تواند در صورتی که ضوابط مربوط به وصول عوارض اختصاصی از اضافه ارزش حاصله بر اثر امتیازات کاربری و تراکم های ساختمانی را به تصویب شورای شهر و تأیید وزارت کشور رسانیده باشد ، بنابر تقاضای صاحب ملک و یا صاحب محل کسب و پیشه و تعهد قبول پرداخت عوارض اختصاصی مربوط بر طبق تعرفه مصوب توسط آنها ، قبل از طرح موضوع در کمیسیون ماده ۱۰۰ و قلع بنا یا تعطیل محل کسب و پیشه مورد را در کمیسیون طرح تفصیلی موضوع ماده ۵ قانون تأسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران مطرح سازد .

هرگاه کمیسیون مذکور با استفاده از تعدیل ضوابط منطقه بندی تشخیص دهد که ساختمان ها و تأسیسات احداث شده و بهره برداری از آنها لطمه اساسی به توازن و تناسب شهر وارد نمی سازد و در اساس طرح جامع شهر مؤثر نیست و لهذا با اصلاح و تعدیل کاربری آن موافقت نماید شهرداری بابت ساختمان ها و تأسیسات مذکور ، عوارض اختصاصی مقرر را بر اساس ضابطه مندرج در بند (۱) فوق وصول و با صدور گواهی پایان کار یا عدم خلاف و یا ادامه کار محل کسب و پیشه موافقت خواهد نمود . ولی در صورتی که کمیسیون مذکور با اصلاح و تعدیل ضوابط کاربری موافقت ننماید و یا آن را مغایر با توازن و تناسب آن منطقه از شهر و یا مغایر با اساس طرح جامع تشخیص دهد برابر مفاد تبصره ۱ ماده ۱۰۰ و تبصره بند ۲۴ الحاقی به ماده ۵۵ قانون شهرداری رفتار خواهد شد .

۵-۱- تراکم پایه :

تراکم پایه تراکم حداقلی است که هر زمین با توجه به برنامه‌ریزی طرح تفصیلی و جهت حصول به جمعیت‌پذیری مورد نظر به تفکیک در هر محله ، می‌تواند بدون پرداخت حق تعدیل تراکم داشته باشد . تراکم پایه برای محلات مختلف با توجه به پتانسیل های توسعه محلات متفاوت خواهد بود . که در جداول جمعیت پذیری آورده شده است .

۶-۱- حداکثر تراکم مجاز :

حداکثر تراکم مجاز ، تراکمی است که هر قطعه زمین با توجه به ویژگیهای خود ، معبر همجوار و محل استقرار با رعایت سقف توان جمعیت‌پذیری محله مربوطه می‌تواند با پرداخت حق تعدیل تراکم بپذیرد . تراکم حداکثر مجاز تا اراضی ۱۰۰۰ مترمربع و معابر با عرض ۴۵ متر در دفترچه های ضمیمه ضوابط اصلی آورده شده است . بدیهی است برای اراضی بالای هزار مترمربع لفاف فضایی مربوطه می‌بایست تهیه و به تأیید شهرداری برسد .

۷-۱- عوارض اضافه ارزش ناشی از تراکم بیش از تراکم پایه (حق تعدیل تراکم)

عوارض مذکور ما به ازایی است که برای استفاده از هر تراکمی - بیشتر از تراکم پایه - تاحد تراکم حداکثر مجاز- می‌باید پرداخت شود . حق تعدیل تراکم (و تعیین کاربری) به پیشنهاد شهرداری و توسط شورای شهر تصویب می‌شود . در تعیین میزان حق تعدیل تراکم می‌بایست به شاخص‌های زیر توجه تام گردد .

الف) سرانه خدمات محله‌ای

ب) ارزش روز قیمت زمین

ج) وضعیت اجتماعی - اقتصادی محله مورد نظر

د) اولویت‌های توسعه در شهر

۱-۱- عوارض اضافه ارزش ناشی از بهره‌وری از کاربریهای انتفاعی (حق تعیین کاربری)

عبارت از ما به ازایی است که به هنگام انتخاب کاربریهای تجاری ، مسکونی و انتفاعی (تمام خدمات و کاربریهایی که توسط بخش خصوصی و غیر خصوصی جهت انتفاع تأمین می‌گردد) در مناطقی که مجاز می‌باشد باید پرداخت شود .

توجه به شاخصهایی نظیر قیمت روز زمین ، نوع فعالیت و سوددهی کاربری مربوطه ، موقعیت کاربری در سلسله مراتب عملکردی در تدوین حق تعیین کاربری از سوی شورای شهر الزامی است .

۲- منطقه‌بندی

طرح تفصیلی شهر بابلسر دارای سیزده منطقه اصلی به شرح زیر می‌باشد :

یک - منطقه مسکونی : برای استقرار عملکرد مسکونی و دیگر عملکردهای مجاز به شرح مندرج در بند ۳ همین گزارش .

دو - منطقه عملکردهای شهری : شامل ادارات ، بیمارستانها ، مراکز عمده فروشی و تجاری شهری و دیگر عملکردهای مجاز به شرح مندرج در بند ۳ .

سه - منطقه عملکردهای ناحیه‌ای : شامل عملکردهایی نظیر دبیرستان ، مراکز درمانی ، فروشگاههای تخصصی‌تر و دیگر عملکردهای مجاز به شرح مندرج در بند ۳ .

چهار - منطقه عملکردهای محله‌ای : شامل عملکردهایی نظیر کودکستان ، دبستان ، عملکردهای مایحتاج روزانه و دیگر عملکردهای مجاز به شرح مندرج در بند ۳ .

پنج - منطقه عملکرد حریم معابر سریع شهری واقع در مجاورت کمربندی و کنارگذر شهر : به شرح مندرج در بند ۳ .

شش - منطقه مرکزی شهر : محدوده در برگیرنده محور شهید رجایی- حدفاصل میدان شهربانی تا میدان گمرک که در نقشه پیشنهادی مشخص شده است به شرح مندرج در بند ۳ .

هفت - منطقه صنایع و خدمات کارگاهی و تجهیزات کلان شهری : شامل محدوده‌ای مشخص در شرق شهر (کنارگذر شرقی) دربرگیرنده کارگاههای تعمیراتی، کارگاههای قابل استقرار در محدوده قانونی شهر و دیگر کارگاهها و تجهیزات شهری کلان نظیر نمایشگاه، مرکز عمده‌فروشی، انبار مرکزی و دیگر عملکردهای مجاز به شرح مندرج در بند ۳.

هشت - منطقه جهانگردی - پذیرایی : شامل خدمات پذیرایی، هتل‌ها، خدمات بهره‌وری از ورزش‌های آبی و ساحلی و دیگر عملکردهای مجاز به شرح مندرج در بند ۳.

نه - منطقه آموزش عالی : شامل دانشگاهها و مراکز آموزش عالی به ویژه دانشگاه مازندران، آزاد اسلامی، مراکز تربیت معلم، دانشگاه پیام نور و فعالیتهای مرتبط به امر آموزش عالی و دیگر عملکردهای مجاز به شرح مندرج در بند ۳.

ده - منطقه عملکردهای خدماتی : علاوه بر عملکردهای محله‌ای، ناحیه‌ای و شهری و نیز نه منطقه عملکردی برشمرده در قبل به شرح؛ کاربریهای موجود خدمات رفاه عمومی، سایر کاربریهای عمده تعیین شده، کاربریهای تثبیت شده طرح تفصیلی، کاربریهای خدماتی دارای مصوبه کمیسیون ماده پنج و کاربریهای در اختیار به شرح مندرج در بند ۳.

یازده - منطقه عملکردهای تولیدات کشاورزی : شامل کلیه کاربریهای زراعی، باغی و شیلاتی واقع در محدوده قانونی شهر و کلیه عملکردهای مرتبط و مجاز به شرح مندرج در بند ۳.

دوازده - منطقه (حوزه) استحقاقی : شامل کلیه عملکردهای مجاز به استقرار در حوزه استحقاقی شهر بر اساس ضوابط و مقررات مربوطه به شرح مندرج در بند ۳.

سیزده - سایر مناطق عملکردی : شامل مناطقی که در مناطق دوازده گانه فوق‌الذکر عنوان نشده‌اند به شرح مندرج در بند ۳.

۳- ضوابط مربوط به نحوه استفاده از زمین (مجاز ، مشروط ، ممنوع)

۳-۱- موارد استفاده مجاز

۳-۱-۱- کاربریهای مجاز در منطقه مسکونی و شرایط استقرار آنها

الف - استقرار واحدهای مسکونی

در منطقه مسکونی در هر زمین استقرار یا بازسازی یک یا چند واحد مسکونی با تراکم پایه بلامانع است . تراکم پایه برای هر محله متفاوت خواهد بود که در ادامه می آید .
چنانچه زمینی با توجه به ویژگیهای خود (مساحت و غیره) بتواند تراکم ساختمانی بیشتری را اختیار نماید ، باید بخشی از اضافه ارزش به دست آمده از این طریق را (بشرحی که خواهد آمد) برای عمران شهردراختیار حساب عمران شهرداری (حساب ویژه) تازمان تشکیل سازمان عمران شهر قرار دهد که از این پس هر یک از آنها که باشد حساب ویژه عمران شهر نامیده می شود .
اخذ این اضافه ارزش و دیگر اضافه ارزشهایی که بعداً به آنها اشاره می شود با تصویب شورای شهر صورت می پذیرد .

● اصلاحیه مصوب ۱۳۶۴/۱۱/۱۹ مصوبه در جلسه مورخ ۱۳۶۶/۲/۷ شورای عالی شهرسازی و

معماری

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

● شکل هزینه کردن درآمدهای ناشی از اضافه ارزشها

اضافه ارزشها باید صرف عمران شهر ، استقرار خدمات و ایجاد معابر گردد .

سازمان عمران شهر : پیشنهاد می شود ، جهت عمران شهر و صرف درآمدهای ناشی از مصوبه فوق (۱۳۶۶/۲/۷ شورایعالی) سازمانی با عنوان « سازمان عمران » شهر تشکیل شود . برای سازمانی مشابه ، یک چارت پیشنهادی بوسیله وزارت کشور (برای شهر اراک) تهیه شده است که پیوست است . در ضمن پیشنهاد می شود سازمانهای مؤثر در عمران شهر ، مثل آموزش و پرورش ، تربیت بدنی ، میراث فرهنگی و گردشگری ، نمایندگی نظام مهندسی و سازمان مسکن و شهرسازی استان نیز در آن به عنوان عضو (یا حداقل ناظر) ، نماینده داشته باشند .

ب - دیگر عملکردهای مجاز به استقرار در منطقه عملکردهای مسکونی

در این اراضی علاوه بر واحدهای مسکونی ، سایر استفاده‌ها با تأیید مرجع مربوطه به این شرح مجاز می باشد :

- احداث تأسیسات آموزشی در سطح مهد کودک ، کودکانستان و دبستان طبق ضوابط و مشخصات داده شده در طرح و با تأیید کمیته کارشناسی .
- احداث درمانگاه و مرکز بهداشت ، طبق ضوابط و مشخصات داده شده در طرح و با تأیید کمیته کارشناسی .
- احداث تأسیسات رفاهی در سطح شیرخوارگاه و مرکز مشاوره و رفاه خانواده ، طبق ضوابط و مشخصات داده شده در طرح و با تأیید کمیته کارشناسی .
- احداث واحدهای مربوط به مشاغل خانگی مانند مطب پزشکی ، آرایشگاه ، دوزندگی ، تدریس خصوصی ، صنایع دستی و موارد مشابه (نیاز به تأیید کمیته کارشناسی ندارد) .

توضیح ۱: در کلیه موارد فوق ، که استفاده‌های مجاز ، غیر از مسکن ، انجام می گیرد ، سطح فضای باز در هر یک از پلاکها بایستی برابر ضوابط حوزه مسکونی یا ضوابط آن نوع استفاده مورد نظر از اراضی ، هر کدام بیشتر است ، رعایت گردد .

توضیح ۲: در کلیه مواردی که در حوزه اراضی مسکونی استفاده‌های مجاز بجز از مسکن انجام می‌پذیرد، سطح کل طبقات (زیر بنای کل یا همان تراکم ساختمانی) در هر یک از پلاکها بایستی برابر ضوابط حوزه مسکونی یا ضوابط آن نوع استفاده مورد نظر از اراضی، هر کدام که کمتر است، رعایت گردد.

توضیح ۳: سطح زیربنای واحدهای مربوط به مشاغل خانگی حداکثر ۲۰ درصد هر واحد مسکونی می‌باشد. بدیهی است ایجاد این واحدها مشروط به توافق با شهرداری خواهد بود.

توضیح ۴: در مواردی که واحدهای مربوط به مشاغل خانگی در حوزه اراضی مسکونی و به صورت مشترک احداث می‌شود، بایستی فضاهای مسکونی دارای دسترسی مستقیم به معابر بوده و همچنین در رابطه با فضای باز قطعه زمین باشد.

تبصره یک - چنانچه ملکی در منطقه مسکونی قرار داشته و مساحت آن بر اثر اصلاح مسیر یا تعریض معبر، کمتر از ۵۰ مترمربع و عمق آن بیشتر از ۳ متر باشد، مشروط بر اینکه دارای سند مالکیت باشند، در ازای خسارات وارده می‌تواند به احداث یک واحد تجاری مبادرت نماید و این واحد نیز می‌تواند فقط به خدمات محله‌ای از قبیل خواروبارفروشی، سبزی فروشی، فروش لوازم التحریر، نانویی و... اختصاص یابد.

باقیمانده املاکی که در تعریض و یا اصلاح مسیر قرار می‌گیرند و در مجاورت معابر سریع شهری واقع می‌شوند، از این ضابطه مستثنی هستند.

تبصره دو - چنانچه ملکی در منطقه مسکونی در اجاره یکی از ادارات یا سازمانهای دولتی و یا مدارس غیرانتفاعی و یا هر نوع فعالیت رفاه عمومی و خدماتی قرار داشته باشد پس از فسخ قرارداد و تخلیه ملک مذکور (با ارایه مدارک مثبت)، با تأیید کمیسیون ماده پنج، دارای کاربریهای مناسب با منطقه مربوطه می‌گردد.

تبصره سه - احداث مجموعه‌های مسکونی و خدماتی در اراضی بالای سه هزار مترمربع و بیشتر و یا با زیربنای بیش از سه هزار مترمربع در هماهنگی با ضوابط اعلام شده طرح تهیه و به تصویب کمیسیون ماده ۵ می‌رسد. امضای مهندس شهرساز دارای پروانه اشتغال در خصوص نحوه استقرار بنا، همجواری با بناهای مجاور، رعایت لفاف فضایی، سرانه خدمات تأمین شده، پارکینگ مورد نیاز و بعضاً تهیه طرح توجیهی و امکان سنجی و احداث بناهای بلند مرتبه، استقرار بلوکهای ساختمان در زمین و... برابر شرح خدمات پیوست طبق بخشنامه وزارت کشور الزامی است.

ج- استقرار عملکردهای غیر انتفاعی محله‌ای و ناحیه‌ای

چنانچه ملکی در منطقه مسکونی دارای شرایط تملک سهل‌تری نسبت به اراضی تعیین شده برای کاربریهای خدماتی غیر انتفاعی (مثل کودکانها و دبستانها و فضای سبز کودکان و ...) باشد ، در صورت تأمین دسترسی و پارکینگهای مورد نیاز ، با تأیید کمیته کارشناسی تغییر کاربری آن به خدمات غیرانتفاعی در سطح محله‌ای و ناحیه‌ای ، با رعایت ضوابط همجواری معابر به شرح زیر بلامانع است :

- در جوار معابر جمع‌کننده (معابری که یک یا چند معبر بدانها وارد می‌گردد) .
- در جوار معابر دسترسی به واحدهای مسکونی بن‌باز ، به شرط آنکه عرض آنها ده متر یا بیشتر باشد .
- در جوار معابر بن‌بست دسترسی به واحدهای مسکونی تا عمق (فاصله از ابتدای معبر) ۵۰ متر برای معابر ده متری ، تا عمق ۷۵ متر در جوار معابر ۱۲ متری و تا عمق ۱۰۰ متر در جوار معابر ۱۵ متری به بالا .
- مثال : چنانچه در جوار یک معبر بن‌بست به عرض ۱۲ متر ، در فاصله ۶۰ متر از شروع معبر تقاضای احداث یک کودکانستان شود پاسخ مثبت ، ولی اگر در فاصله ۸۰ متری تقاضا شود ، پاسخ منفی است .

۲-۱-۳- عملکردهای عمومی مجاز در منطقه عملکردهای محله‌ای و شرایط استقرار آنها

- دسته‌بندی انواع فعالیتها به تفکیک هر یک از رده‌های تقسیمات کالبدی شهری (محله - ناحیه - شهر) در جدول شماره ۱-۳۱ آورده شده است .
- در این منطقه استقرار عملکردهای زیر بلامانع است :
- عملکرد غیرانتفاعی محله‌ای (با انتخاب سازمانهای مربوط) مانند مدارس دولتی ، فضاهای سبز و موارد مشابه .
 - احداث یک یا چند بنای مسکونی با تراکم پایه
 - مسکونی با دیگر تراکم‌های مجاز بیشتر از تراکم پایه : با شرط پرداخت حق تعدیل تراکم (اضافه ارزش) به حساب ویژه عمران شهر .
 - عملکردهای تجاری و خدماتی انتفاعی (مثل آرایشگاه ، خیاطی ، خشکشویی) محله‌ای مطابق ستون دوم جدول شماره ۱-۳۱ به شرط پرداخت حق تعیین کاربری به صندوق عمران شهر .

تبصره ۱: حق تعیین کاربری می‌تواند به شکل اهداء درصدی از زمین باشد و چنانچه متقاضی بخواهد پس از انتخاب کاربری از تراکمهای ساختمانی بالاتری نیز استفاده نماید، حق تعدیل تراکم به نسبت افزایش تراکم پرداخت خواهد نمود.

تبصره ۲: شهرداری یا سازمان عمران شهر عواید و یا، زمینهای واگذار شده (به شرح بالا) را با اخذ مجوز از شورای شهر صرفاً به مصرف خدمات غیرانتفاعی و یا احداث و یا تعریض معابر می‌رساند و یا از طریق تعویض زمین و تجمیع زمین در یک نقطه مناسب به این عمل اقدام می‌کند. مالکینی که تنها یک زمین دارند و آن زمین جهت استقرار خدمات انتخاب شده در اولویت هستند^(۱).

تبصره ۳: کلیه فعالیتهای انتفاعی و غیرانتفاعی مورد نظر جهت استقرار در جوار معابر با عملکرد محله‌ای مطابق نقشه عمق عملکردی که حدود ۲۰ متر است و در نقشه‌های تعیین عمق عملکردی ارایه شده است، مستقر شوند. در صورتی که زمین مورد نظر عمق کمتر از ۲۰ متر داشت مابقی آن تا ۲۰ متر می‌تواند از طریق تجمیع به این پلاک افزوده شود. همچنین در صورت شرایط خاص و با نظر کمیته کارشناسی کمیسیون ماده پنج عمق مربوطه پلاک مورد نظر می‌تواند بیشتر در نظر گرفته شود. براساس بند یک مصوبه مورخ ۱۳۸۴/۱۰/۲۸ کمیسیون ماده پنج طرح تفصیلی شهر بابلسر عمق دارای امکان استقرار خدمات مرتبط در محورهای عملکردی براساس پیشنهاد دستگاه اجرایی مربوطه مشخص و به صورت موردی توسط کمیسیون ماده پنج تعیین می‌گردد.

^(۱) ۱- سؤالی که مطرح می‌شود این است که اگر هیچکس حاضر نباشد با اهداء بخشی از زمین خود کاربریهای انتفاعی را برگزیند تکلیف تأمین اراضی برای کاربریهای غیرانتفاعی و همینطور ایجاد کاربریهای انتفاعی چه خواهد شد؟

اول اینکه با محاسبه دقیق اضافه ارزش اراضی که به کاربریهای انتفاعی اختصاص می‌یابد و تعیین بخش معقولی از آن به عنوان حق تعیین کاربری، می‌توان به نسبتی که در این رابطه موجب تشویق شهروندان به کسب مجوز احداث واحدهای انتفاعی شود دست یافت.

دوم اینکه اگر به علل نادر شهروندان به این امر تن در ندهند، صندوق عمران راساً اقدام به خرید اراضی در مناطق عملکردی مختلف نموده و پس از عمران، بخشهای انتفاعی را واگذار کرده و بخشهای غیر انتفاعی را نیز می‌تواند به سازمانهای مربوطه اهداء نمایند. در این صورت عواید ناشی از واگذاری بخشهای انتفاعی خواهد توانست هزینه کل عمران مربوطه را فراهم نماید.

به هر حال راه حل گذشته در تأمین اراضی مناسب برای خدمات بسته نشده است. برای هر سازمان یک برنامه برای سطوحی که لازم است در بخشهای مختلف شهری ایجاد نماید تهیه می‌شود به همراه نقشه و ضوابطی که بر اساس آن بتواند نقاط مناسب را برای ایجاد کاربری مربوطه انتخاب نماید. بعلاوه امکان تغییر کاربری از طریق کمیسیون ماده پنج نیز وجود دارد.

جدول شماره ۱-۳۱ - دسته‌بندی انواع کاربریها (فعالیتها) به تفکیک هر یک از رده‌های تقسیمات کالبدی

اولین تقسیمات شهری (رده محله)	تقسیمات متوسط شهری (رده ناحیه)	تقسیمات بزرگ شهری (رده شهر)
<p>۱- تجاری</p> <p>- خرده فروشی‌ها - فروش سبزیجات - میوه‌فروشی - نانواپی - قصابی - لباسشویی - لوازم‌التحریر (۱) - ماسک‌بندی (۱) - آرایشگاه مردانه و زنانه - تزیینات</p> <p>● کلیه واحدهای خرده‌فروشی که در سطح محله شهری می‌توانند ارایه خدمات نمایند و ترجیحاً شدت مراجعه به آنها بیشتر از ۲۵۰ نفر نباشد .</p>	<p>- قنادی - سوپرمارکت‌ها (۱) - فروشگاههای تعاونی و تعاونی‌های مصرف (۱) - بنگاه معاملات ملکی - شعبه‌های بانکها (۱) - پارچه‌فروشی (۱) - پلاستیک فروشی (۱) - داروخانه (۱) - مطب - سمساری (۱) - خیاطی و مانتو دوزی - آژانس‌ها (تاکسی تلفنی) - تعمیر لوازم خانگی - عکاسی - تأسیسات ساختمانی (لوله‌کشی ، سیم‌کشی ، برق و تلفن)</p> <p>● کلیه فروشگاهها و واحدهای خدماتی که قابلیت سرویس‌دهی به چند محله شهری (ناحیه) را دارا بوده و ترجیحاً شدت مراجعه آنها بیش از ۴۰۰ نفر نباشد .</p>	<p>- عمده‌فروشی‌ها - فروش لوازم‌پدکی وسایط نقلیه - فروش سوخت - برنج‌فروشی و فروش غلات - سوپر مارکت‌های بزرگ - لوازم خانگی - فرش و موکت فروشی - مصالح فروشی و یراق آلات - ماشینهای اداری و کامپیوتر - داروخانه‌های شبانه‌روزی - مؤسسات تجاری داخلی و خارجی - پمپ بنزین - صنوف مختلف - پاساژها - شعبه مرکزی بانکها - دفاتر حمل و نقل - دفاتر ساختمانی و مهندسی - کرایه‌اتومبیل ، میز و صندلی ، جرثقیل - فروش گاز مایع - عینک‌سازی و فروشی - نمایشگاههای اتومبیل ، فرش ، مبیل و .. - دفاتر تجاری و اداری بخش خصوصی</p> <p>● کلیه فروشگاهها و خدمات انتفاعی که در رده شهری قابلیت سرویس‌دهی داشته باشند و دارای الگو مراجعه هفتگی ، ماهانه و سالانه علاوه بر روزانه هستند .</p>

اولین تقسیمات شهری (رده محله)	تقسیمات متوسط شهری (رده ناحیه)	تقسیمات بزرگ شهری (رده شهر)	
<ul style="list-style-type: none"> - مقطع اول آموزشی و قبل از آن نظیر - مهد کودک - آمادگی - مدارس ابتدایی - و ... 	<ul style="list-style-type: none"> - مقطع دوم آموزشی نظیر - مدارس راهنمایی - دبیرستان در صورت لزوم - مجتمع‌های آموزشی چندمنظوره و پایین‌تر از مقطع متوسطه - نهضت سوادآموزی - و ... 	<ul style="list-style-type: none"> - مقطع متوسطه نظیر : - دبیرستان - هنرستان - پیش‌دانشگاهی - مجتمع‌های آموزشی چند منظوره و شبانه‌روزی - آموزشگاههای عمومی و تخصصی نظیر زبان، کامپیوتر، مدارس اسلامی و .. 	۲- آموزش
-	<ul style="list-style-type: none"> - مراکز آموزش حرفه‌ای - هنر کدها 	<ul style="list-style-type: none"> - دانشسراها - مراکز تربیت معلم - دانشگاههای دولتی - دانشگاه آزاد اسلامی و پیام نور - حوزه‌های علمیه - خوابگاه‌های دانشجویان 	۳- آموزش عالی
<ul style="list-style-type: none"> - کتابخانه کودکان - مساجد محله‌ای - حسینیه‌ها (۱) - فاطمیه‌ها (۱) ● کلیه اماکن مذهبی و فرهنگی که در حد محله‌های شهری سرویس‌دهی می‌کنند . 	<ul style="list-style-type: none"> - کتابخانه نوجوانان - مساجد ناحیه‌ای - تکایا و ... - کتاب فروشی‌های کوچک - مساجد مقیم‌ها ● کلیه اماکن مذهبی و فرهنگی که در حد چند محله شهری (ناحیه) سرویس‌دهی می‌کنند . 	<ul style="list-style-type: none"> - کتابخانه عمومی - کانونهای فرهنگی - مساجد جامع و بزرگ - مؤسسات انتشارات و کتابفروشی‌ها - آرامگاه مشاهیر - مصلی - سالن‌های تئاتر و آمفی‌تئاتر - سینما - بنگاههای فرهنگی و مذهبی ● کلیه اماکن مذهبی و فرهنگی سیاسی که در رده شهر و شهرستان فعالیت دارند . 	۴- فرهنگی و مذهبی

اولین تقسیمات شهری (رده محله)	تقسیمات متوسط شهری (رده ناحیه)	تقسیمات بزرگ شهری (رده شهر)
کیابی‌ها (۱) ، قهوه‌خانه‌ها(۱) ساندویچ و پیتزا فروشی‌ها (۱) ، آبمیوه فروشی‌ها (۱) . جگرکی (۱) . کله پاچه و سیرابی (۱)	چلوکیابی‌ها (۱) ، رستورانهای کوچک ، طبخ‌ها ، خوابگاه (۱) ، متل (۱) و اصولا اقامتی های کوچک مقیاس	رستورانهای بزرگ ، سالنهای غذاخوری ، تالارها ، هتل ، مهمانسرا ، مسافرخانه ، خوابگاه ، مهمانخانه ، پلاژ ساحلی و کمپینگ
- مراکز مشاوره - توالیت عمومی	مراکز بهداشت (۱) ، گرمابه (۲) ، خانه بهداشت ، خانه سالمندان ، توانبخشی	درمانگاه ، مراکز درمان سرپایی (۲) ، آزمایشگاه ، رادیولوژی مراکز اورژانس ، داروخانه‌های اصلی ، بیمارستان ، زایشگاه - مراکز دامپزشکی
زمینهای بازی	استخر ، زمینهای ورزشی (۲)	سالنهای ورزشی (۲) ، زمینهای ورزشی (چمن) ، ورزشگاه ، زورخانه (۲) ، باشگاه (۲) استادیوم
- واحدهای محله ای شهرداری - دفاتر اداری که در سطح محله کارکرد دارند - واحدهای تابعه شوراهای اسلامی که در سطح محلات کارکرد دارند	دفاتر اسناد رسمی (۱) ، دفاتر ازدواج و طلاق (۱) ، دفتر پست ، کلانتری‌ها (۱) ، کیوسکهای راهنمایی و رانندگی - نواحی شهرداری	اداره برق (۱) ، اداره آگاهی (۱) ، اداره راهنمایی و رانندگی (۱) ، اداره آموزش و پرورش (۱) ، اداره مالیاتی ، اداره اوقاف ، اداره گازرسانی ، اداره آب ، شهرداری ، اداره پست ، اداره ثبت اسناد و املاک ، اداره ثبت احوال ، اداره بهداشتی ، دادسرا ، اداره مخابرات ، فرمانداری ، سازمانهای مستقل ، ادارات کل ، ادارات و مؤسسات خصوصی ، اتحادیه‌های اصناف و دفاتر و کلیه ادارات دولتی- غیردولتی NGO ها

ادامه جدول شماره ۱-۳۱ -

اولین تقسیمات شهری (رده محله)	تقسیمات متوسط شهری (رده ناحیه)	تقسیمات بزرگ شهری (رده شهر)
پارک محله‌ای	پارک ناحیه‌ای	پارک اصلی شهر ، پارک جنگلی ، فضاهای سبز حفاظت شده ، شهرسازی
-	- کلانتری‌ها (۲) - بسیج	مرکز حوزه انتظامی
کارگاههای نجاری کوچک ، کارگاههای آهنگری کوچک ، کارگاههای کوچک خدمات اتومبیل ، انواع کارگاههای تعمیراتی کوچک و ...	کارگاههای درب و پنجره‌سازی ، تعمیرگاههای آزاد انواع خودرو و کارگاههای تعمیراتی لوازمات برقی و منزل و ...	تعمیرگاههای مجاز برخی از انواع خودرو ، کارگاههای تولیدی کوچک و متوسط و کارگاههای تعمیراتی لوازمات برقی مجاز (نمایندها) و ... تعمیرگاههای مجاز برخی از انواع خودرو ، کارگاههای تولیدی متوسط و ...
پست‌های کوچک برق ، باجه‌های پست	پستهای فرعی برق ، محل‌های جمع آوری زباله (۲) ایستگاههای تقلیل فشار	ایستگاههای آتش‌نشانی (۲) ، مراکز پست و تلگراف و تلفن (۲) ، پمپ بنزین ، مراکز اصلی پست و تلگراف و تلفن ، تأسیسات شبکه‌های رادیو و تلویزیون ، ایستگاه تأسیسات گازرسانی ، شبکه اصلی و پستهای بزرگ برق سراسری ، تأسیسات اصلی ، جمع‌آوری زباله .
پارکینگهای کوچک ، ایستگاههای وسایط نقلیه عمومی	پایانه درون شهری و ایستگاههای وسایط نقلیه عمومی ، پارکینگ‌های ناحیه‌ای (۱)	پارکینگهای عمده ، انبارهای کالا ، تأسیسات و پارکینگهای اتوبوس‌رانی شهری ، پایانه‌های مسافربری بین‌شهری ، پایانه‌های مسافربری درون شهری ، پایانه‌های باربری

(۱) استقرار این عملکرد در رده بالاتر نیز بلامانع است .

(۲) استقرار این عملکرد در رده پایین‌تر نیز بلامانع است .

تذکر : در صورت تأیید شهرداری و درخواست مالک و داشتن توجیه فنی جابجایی برخی فعالیتها بین رده‌های ناحیه‌ای و شهری بلامانع است .

تبصره ۴: چنانچه حق تعیین کاربری فقط به شکل اهداء زمین به تصویب شورای شهر برسد و در صورتی که زمین واگذار شده بسیار کوچک بوده و استقرار بنا در مابقی زمین مشکل و یا غیر ممکن باشد، سازمان عمران می‌تواند به تقاضای مالک در ازای زمین مزبور به قیمت روز آن را تملک نماید.

۳-۱-۳ - عملکردهای مجاز در منطقه عملکردهای ناحیه‌ای

مقررات این منطقه مشابه عملکردهای محله با جایگزینی عملکردهای ناحیه‌ای (مثل دبیرستانها، فروشگاههای تخصصی‌تر، درمانگاهها و غیره) بجای محله‌ای می‌باشد (به جدول شماره ۱-۳۱ مراجعه شود) عمق مربوط به استقرار عملکردهای ناحیه‌ای حدود ۳۰ متر می‌باشد که عمق پیشنهادی آن در نقشه تعیین عمق عملکردی ارایه شده است. براساس مصوبه مورخ ۱۳۸۴/۱۰/۲۸ کمیسیون ماده پنج عمق دارای امکان استقرار خدمات مرتبط در محورهای عملکردی براساس پیشنهاد دستگاه اجرایی مربوطه مشخص و به صورت موردی توسط کمیسیون ماده پنج تعیین می‌گردد.

۳-۱-۴ - عملکردهای مجاز در منطقه عملکردهای شهری

مقررات این منطقه مشابه منطقه عملکردهای محله‌ای با جایگزینی عملکردهای شهری به جای محله‌ای است. عمق مربوط به استقرار عملکردهای شهری حدود ۵۰ متر می‌باشد که عمق پیشنهادی آن در نقشه تعیین عمق عملکردی ارایه شده است. براساس مصوبه مورخ ۱۳۸۴/۱۰/۲۸ کمیسیون ماده پنج عمق دارای امکان استقرار خدمات مرتبط با محورهای عملکردی براساس پیشنهاد دستگاه اجرایی مربوطه مشخص و به صورت موردی توسط کمیسیون ماده پنج تعیین می‌گردد.

تبصره: در صورت نیاز، عملکردهای ناحیه‌ای نیز در این منطقه می‌توانند مستقر شوند.

عملکردهای شهری در جدول دسته بندی فعالیتها (۱-۳۱) مشخص شده‌اند و از جمله آنها تجاری شهری - ادارات - خدمات فرا ناحیه‌ای، کارگاههای مجاز و غیره می‌باشند.

تبصره عمومی: صدور مجوز بنا برای فعالیت های تجاری و خدمات انتفاعی محله ای، ناحیه ای و شهری تا سقف معین شده در جدول کاربری اراضی هر محله امکان پذیر است.

۳-۱-۵ - استقرار عملکرد در منطقه عملکردهای حریم معابر سریع شهری

- شرایط استقرار در جوار معابر سریع شهری به شرح زیر خواهد بود.
- سبز عمومی و خصوصی بدون امکان دسترسی مستقیم اتومبیل از جاده.
- ایجاد معبر کندرو با رعایت ضوابط فنی آیین نامه طراحی راههای شهری.

۳-۱-۶ - منطقه مرکزی شهر (بازار و محور شهید رجایی)

منطقه مرکزی شهر به شرحی که در نقشه پیشنهادی کاربری اراضی مشخص شده است و مرکز تجاری شهر نیز محسوب می‌شود در طرح جدید به عنوان منطقه‌ای خاص که برای آن طرح ویژه تهیه شده مد نظر است .

کاربرها و ضوابط و مقررات حاکم بر این منطقه باید بر اساس طرحی که برای آن تهیه و به تصویب کمیسیون ماده پنج طرح تفصیلی رسیده است باشد . منطقه مذکور عملکردی همانند عملکردهای شهری داشته و کلیه فعالیت‌های تجاری و خدماتی روزمره ، هفتگی و ماهیانه و سالیانه همانند پاساژها ، واحدهای خدماتی ، واحدهای پذیرایی ، عمده‌فروشی‌ها ، کلیه فعالیت‌های انتفاعی و خدماتی ، کلینیک‌ها ، مطب‌ها ، داروخانه‌ها ، واحدهای آموزشی رسمی و غیررسمی و ... را در خود جای داده است .

۳-۱-۷ - منطقه صنایع و خدمات کارگاهی غیر مزاحم و تجهیزات کلان شهری

خدمات کارگاهی مثل کارگاههای تعمیرات وسایل منزل ، دوچرخه و موارد مشابه است و صنایع ، شامل صنایع غیرمزاحم ، بدون آلودگی زیستی (مثل در و پنجره سازی) و دود و صدا و دسترسی و تجهیزات کلان شهری شامل نمایشگاه ، مرکز فروش عمده و انبار مرکزی است .

در این منطقه استقرار عملکردهای زیر بلامانع است :

- استقرار صنایع و خدمات کارگاهی ، با رعایت ضوابط خاص آنها در سایت کارگاهی .
- ادامه فعالیت در کاربریهای صنعتی پراکنده در سطح شهر در صورت رعایت ضوابط زیست محیطی .
- عملکردهای تجاری و خدماتی انتفاعی محله‌ای و ناحیه‌ای به شرط واریز حق تعیین کاربری به حساب ویژه عمران شهر ، بر اساس نقشه عملکردی .

توجه: سایت‌های در نظر گرفته شده برای استقرار صنایع غیر مزاحم و خدمات کارگاهی و تجهیزات کلان شهری می‌بایست طراحی شده و به تصویب کمیسیون ماده ۵ برسند. عناصر مورد نیاز نظیر فضای سبز، واحدهای پذیرایی نظیر رستوران، کبابی و... و نیز واحدهای تجاری خرده می‌باید در طرح لحاظ گردند. اخذ استعلام از سازمان حفاظت محیط زیست مبنی بر غیر مزاحم بودن فعالیت‌های مورد نظر الزامی است.

۸-۱-۳ - منطقه عملکردهای مرتبط با جهانگردی - پذیرایی

در این منطقه عملکردهایی که در جهت توسعه جهانگردی و پذیرایی می‌باشند، استقرار می‌یابند.

در این منطقه استقرار عملکردهای زیر بلامانع است:

- استقرار عملکردهای شهری درجه یک و دو مرتبط با جهانگردی.
- برای اراضی با عملکرد جهانگردی - پذیرایی می‌بایست طرح جانمایی توسط مشاور ذیصلاح تهیه و در اراضی با مساحت ۳ الی ۵ هزار مترمربع به تأیید کمیته کارشناسی و در اراضی با مساحت بیش از ۵۰۰۰ مترمربع به تصویب کمیسیون ماده ۵ برسد.
- اراضی جهانگردی - پذیرایی که با ساحل دریا در تماس هستند در بخش ساحلی شامل قانون نحوه ضوابط استفاده از زمینهای واقع در معرض خطر بالا آمدن آب دریای خزر مصوب ۱۳۷۰/۵/۷ (اصلاح شده براساس مصوبات مورخ ۱۳۷۰/۱۰/۹ و ۱۳۷۱/۹/۲۳ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران) می‌شوند. به عبارتی احداث پروژه‌های خاص مثل هتل و تأسیسات توریستی و مجموعه‌سازیه‌ها با استفاده از سازه‌های مقاوم در برابر آب با رعایت تراز ۲۴- و... با تصویب کمیسیون ماده پنج مجاز است. (به پیوست‌ها مراجعه شود).

تبصره ۱: ضوابط احداث بنا در محور توریستی - فرهنگی بابلرود مطابق طرح خاصی است که برای آن تهیه خواهد شد تا زمان تصویب طرح مذکور در کمیسیون ماده پنج ضوابط عمومی منطقه جهانگردی - پذیرایی بر آن حاکم بوده و در تمامی موارد می‌بایست نظر سازمان میراث فرهنگی و گردشگری در خصوص ضوابط مصوب احداث بنا اخذ گردد.

۹-۱-۳ - منطقه عملکردهای آموزش عالی :

- این منطقه عملکردی شامل سایت اصلی در نظر گرفته شده برای آموزش عالی در شمال شرق شهر می‌باشد. در این منطقه استقرار عملکردهای زیر بلامانع است.
- استقرار کلیه مراکز آموزش عالی در رده‌های مختلف فارغ از دولتی یا غیردولتی بودن آن (بالتر از رده متوسطه تا مقطع دکتری).
 - خدمات و تأسیسات مرتبط با عملکرد آموزش عالی نظیر سرایداری، فروشگاه، رستوران، چاپ و تکثیر، خوابگاه‌های دانشجویی، خوابگاه استادان و ...
 - طرح سایت اراضی اختصاص یافته به آموزش عالی باید توسط مشاوران ذیصلاح تهیه و به تأیید وزارت فرهنگ و آموزش عالی و کمیسیون ماده پنج برسد.

۱۰-۱-۳ - منطقه عملکردهای خدماتی پیشنهادی :

الف) کاربریهای تعیین شده و تثبیت شده

کاربریهای مذکور که طیف متنوعی از کاربریها را شامل می‌شوند به عنوان کاربریهای تعیین شده طرح جامع و تثبیت شده طرح تفصیلی قبلی که استقرارشان قطعی بوده و می‌بایست به کاربری مربوطه اختصاص یابند. کاربریهای مذکور در نقشه پیشنهادی مشخص گردیده‌اند. تغییر کاربریهای مذکور در طول دوره طرح تنها از طریق کمیسیون ماده پنج عملی خواهد بود. چنانچه کاربریهای خدماتی تعیین یا تثبیت شده روی املاک خصوصی واقع شده باشند، سازمان عمران شهر موظف است به هنگام استقرار کاربری- معادل ارزش این املاک را به شکلی که صلاح می‌داند (زمین معوض، تراکم مجاز، پرداخت وجه و ...) در اختیار مالک قرار دهد. نحوه ساخت و ساز در هر کدام از این کاربریها بر اساس منطقه‌بندی اصلی و حوزه‌های مربوطه تعریف شده خواهد بود.

ب) کاربریها و شبکه‌های در اختیار

کاربریهای موصوف غالباً اراضی با مساحت ناچیز و شکل نامناسب بوده و دسترسی نامناسب دارند و از طرح قبلی باقی مانده‌اند که در طرح تفصیلی با مشخص شدن نیازهای خرد و طراحی‌های دسترسی بخش قابل توجهی از این اراضی مصرف شده اند. بخشی از اراضی با این ویژگی نیز که باقی مانده اند در اختیار مدیریت شهر (شهرداری و شورا) برای اختصاص به نیازهای جدید و یا خواست متقاضیان خواهند بود. اختصاص به فضاهای جدید به بررسی در کمیته کارشناسی و تصویب کمیسیون ماده ۵ دارد. بدیهی است ضوابط ساخت و ساز در این اراضی باقی مانده همانند منطقه‌بندی اصلی و یا حوزه‌های مربوط که بدان اختصاص پیدا می‌کنند می‌باشد.

ج) کاربریهای مغایر با طرح مصوب قبلی :

اراضی با کاربری خدماتی طرح تفصیلی قبلی که به صورت غیرمجاز ساخت و ساز مسکونی یا تجاری و... شده‌اند و در طرح جدید کاربری موجود آنها نمایش داده شده و پذیرفته شده است، جهت ادامه فعالیت می‌بایست نظر شهرداری را جلب نموده و اضافه ارزش ناشی از تغییر کاربری را پرداخت نمایند. این اضافه ارزش توسط شهرداری و شورای شهر تعیین می‌گردد. محدوده دقیق اراضی و پلاکهای مذکور در طرح تفصیلی با علامتی خاص مشخص شده است و با عنوان کاربریهای مغایر طرح قبلی آورده شده است.

براساس بند دو مصوبه مورخ ۱۳۸۴/۱۰/۲۸ کمیسیون ماده پنج طرح تفصیلی شهر بابلسر تغییر کاربری این اراضی منوط به تصویب در کمیسیون ماده پنج می‌باشد.

د) منطقه عملکردهای خدماتی موجود و دارای مصوبه

کلیه کاربریهای خدمات رفاه عمومی که کاربری آنها در طرح تفصیلی جدید پذیرفته شده و با عنوان کاربریهای موجود خدماتی در طرح جدید آورده شده‌اند و نیز کلیه کاربریهای خدماتی که دارای مصوبه از مراجع ذیصلاح هستند می‌بایست به کاربری مربوطه اختصاص یافته و تغییر در آنها فقط توسط کمیسیون ماده ۵ امکان‌پذیر است. ضوابط ساخت و ساز در این کاربریهای خدماتی منطبق بر ضوابط تعیین شده در مناطق اصلی و حوزه‌های فعالیت مختلف خواهد بود.

در هر صورت در خصوص کاربریهای دارای مصوبه چنانچه مغایرتی در نقشه‌ها به لحاظ جانمایی یا

نمایش پدیدار گشت ، کاربریهای مصوب ارجح بر نقشه پیشنهادی مشاور خواهد بود . حذف آگاهانه برخی از این مصوبات و یا برخورد شبکه معابر با آنها از این قاعده مستثنی است .

۱۱-۱-۳ - منطقه عملکردی تولیدات کشاورزی

- اراضی مذکور با دو عنوان باغ و زراعی شناخته می‌شوند .
- شرایط حاکم بر اراضی باغی و زراعی موصوف به شرح زیر است .
- تفکیک اراضی باغی و زراعی به هر عنوان ممنوع می‌باشد .
- اراضی باغی و زراعی با مساحت کمتر از ۵۰۰ مترمربع که دارای سند مالکیت می‌باشند در صورت پرداخت حق تعیین کاربری که توسط شورای شهر مصوب می‌شود می‌توانند با تأیید کمیته کارشناسی به کاربری مسکونی تبدیل شوند .
- ضوابط احداث بنا بر این اراضی همانند اراضی مسکونی خواهد بود .
- اراضی با کاربری باغ و زراعی که در نقشه کاربری اراضی پیشنهادی مشخص شده‌اند و بر اساس سند مالکیت دارای مساحتی بیش از ۵۰۱ مترمربع می‌باشند به عنوان « ویژه باغ » شناخته شده و می‌بایست کاربری آن حفظ گردد . در صورتی که عملکرد تولیدی (زراعی یا باغی) این املاک به هر دلیلی از بین رفت اراضی مذکور به کاربری سبز عمومی تبدیل می‌شوند. احداث بنای مسکونی با سطح اشغال حداکثر ۱۵ درصد بر اساس وضعیت زمین (تراکم مناسب قطعه) و ضوابط احداث بنا و لفاف فضایی حاصله به شرط سپردن تعهد محضری برای حفاظت باقیمانده باغ یا زمین زراعی مجاز می‌باشد (این سطح اشغال در هیچ شرایطی قابل افزایش نیست و می‌بایست به نحوی انتخاب گردد تا کمترین آسیب را به پیوستگی باغ بزند) .
- در کلیه اراضی باغی و زراعی با مساحت بیشتر از ۵۰۱ مترمربع با هدف حفظ باغات و گسترش گردشگری و به خاطر تشویق مردم برای این امور ایجاد رستوران و یا فضاهای جهانگردی - پذیرایی با سطح اشغال ۲۵٪ و تراکم مناسب قطعه با شرایط برشمردن در اراضی باغی و زراعی بلامانع است .
- تا ۵ درصد از سطح زمین باغی یا زراعی (علاوه بر ۱۵ درصد سطح اشغال) را می‌توان به پارکینگ غیر مسقف اختصاص داد .

۱۲-۱-۳ - منطقه (حوزه) استحفاظی شهر

- ضوابط و مقررات ملاک عمل در حوزه استحفاظی شهر بر اساس ضوابط طرح توسعه و عمران ناحیه ساری (مشتمل بر شهرستانهای نور تا بهشهر) خواهد بود . همچنین در این حوزه ضوابط استقرار صنایع و واحدهای تولیدی به شرح قانون نحوه جلوگیری از آلودگی هوا و ضوابط و معیارهای استقرار صنایع مصوبه هیئت وزیران در جلسه مورخ ۱۳۷۸/۱۲/۱۵ که به استناد تبصره (۲) ماده (۱۳) قانون مذکور تهیه و ابلاغ شده است الزامی است .

۱۳-۱-۳ - سایر مناطق عملکردی

- سایر مناطق عملکردی اصلی که ذکری از آنها در مناطق فوق الذکر نیامد و در نقشه کاربری اراضی پیشنهادی آمده‌اند از نظر ضوابط احداث بنا در حوزه‌های عملکردی مربوطه قرار گرفته و می‌بایست بر اساس آن ، ضوابط عمومی احداث بنا و ضوابط دستگاه اجرایی مربوطه عمل شوند .

۲-۳- موارد استفاده مشروط از زمین که نیاز به کسب مجوزهای خاص از مراجع معین دارد (یا احراز شرایط خاص)

یک - نحوه استفاده مشروط از اراضی در منطقه مسکونی

- مسکونی بیش از تراکم ساختمانی حداکثر مجاز با تصویب کمیسیون ماده پنج .

دو - نحوه استفاده مشروط از اراضی در منطقه عملکردهای محله‌ای ، ناحیه‌ای و شهری .

- تجاری و کاربریهای انتفاعی محله‌ای ، ناحیه‌ای و شهری (منطقه مربوطه) بیش از زیربنای حداکثر مجاز با تصویب کمیسیون ماده پنج .

سه - نحوه استفاده مشروط از اراضی در منطقه همجوار معابر سریع

- عملکردهایی که نیاز به دسترسی به معابر سریع شهری دارند مانند آتش‌نشانی ، بیمارستان و با دسترسی غیر مستقیم و در فواصل بیش از ۵۰۰ متر با یکدیگر و سایر تقاطع‌ها و با رعایت ضوابط خاص هر یک از آنها و رعایت حریم سبز حداقل ۱۵ متر و با اخذ مجوز از راه و ترابری و تصویب در مراجع مربوطه .

- پمپ بنزین با شرایط خاص دسترسی (بدون تقاطع با جاده) و حفظ حداقل حریم ۵۰ متر از آکس جاده با اخذ مجوز از راه و ترابری و تصویب در مراجع مربوطه .

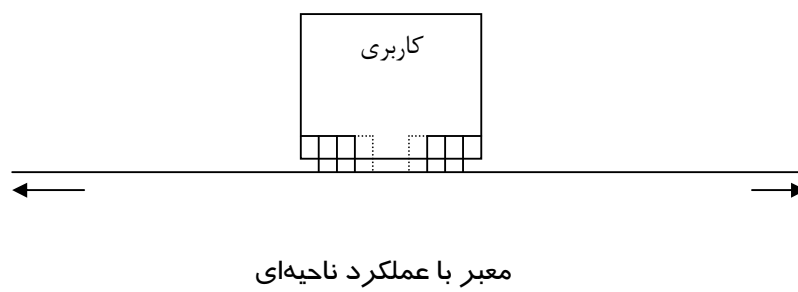
چهار - نحوه استفاده مشروط در سایر مناطق عملکردی

- در این مناطق صرفاً کاربریهای مجاز منطقه عملکردی مربوطه می‌تواند مستقر شود . موارد پیش آمده موردی می‌بایست به تصویب کمیسیون ماده پنج برسد .

توضیح عمومی :

نظر به تسهیل شرایط تملک اراضی خدماتی و نیز تملک مسیر معابر پیشنهادی در کلیه کاربریهای عمومی که طول یک یا چند ضلع از اضلاع آنها بیش از بیست متر باشد و در بر معابر با عملکرد محله‌ای ، ناحیه‌ای و یا شهری و نیز در بر معابر دارای شرایط مذکور باشد احداث

واحدهای تجاری نواری متناسب با عملکرد مربوطه تا سقف تعیین شده در طرح تفصیلی بلامانع خواهد بود. بدیهی است در مقابل این امکان مالکین می‌بایست مسیر معبر و یا اراضی مورد نیاز مجاور را که تحت تملک دارند با شرایط سهل‌تری که مکانیزم آن توسط شورای اسلامی شهر تعیین و به تصویب می‌رسد در اختیار شهرداری یا سازمانهای مربوطه قرار دهند. احداث این واحدها می‌بایست به نحوی باشد که به دسترسی به فعالیت مربوطه خللی وارد نشود و ترجیحاً متناسب با کاربری همجوار باشند (نظیر لوازم‌التحریر فروشی در بر کاربری فرهنگی یا گل فروشی در بر پارک و ...). به شکل زیر توجه نمایید.



در شرایط مذکور احداث سایر بناهای انتفاعی نظیر مسکونی به شرح زیر و با شرایط فوق

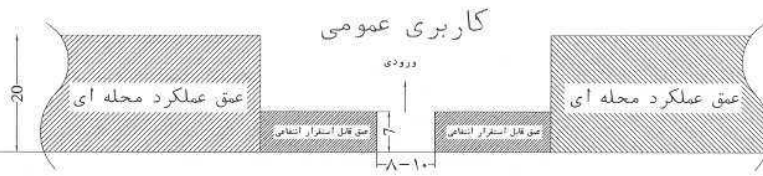
امکان پذیر است :

- در جوار معابر با عملکرد محله ای با عمق برابر ۷ متر .
- در جوار معابر با عملکرد ناحیه ای با عمق برابر ۱۰ متر .
- در جوار معابر با عملکرد شهری با عمق برابر ۱۲ متر .

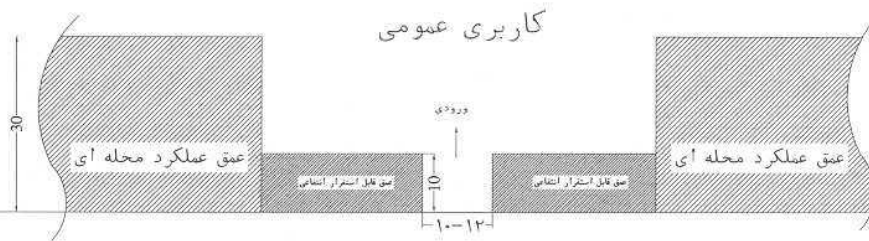
بدیهی است نحوه دسترسی به سایت مورد نظر با عرض مناسب از هر ضلع آن که دارای

معبر است الزامی است و تأیید کمیته کارشناسی در این خصوص و تصویب کمیسیون ماده پنج در

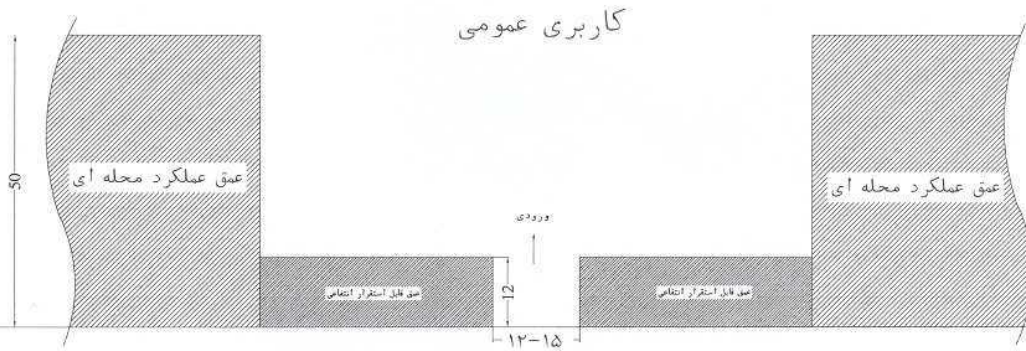
خصوص کل موضوع لازم است . (شکل زیر)



معبر با عملکرد محلی با عمق ۲۰ متر



معبر با عملکرد ناحیه ای با عمق ۳۰ متر



معبر یا عملکرد شهری با عمق ۵۰ متر

۳-۳- کاربریهای ممنوع در منطقه‌بندی‌های مختلف

- منطقه مسکونی

در این منطقه ایجاد عملکردهای تجاری غیرمحل‌های، صنایع، کارگاهها و عملکردهای نامناسب یا ناسازگار با منطقه مسکونی ممنوع است.

- منطقه عملکردهای محل‌های، ناحیه‌ای و شهری

در این مناطق احداث واحدهای صنعتی مزاحم، دامداری، مرغداری و موارد مشابه ممنوع است.

- سایر مناطق عملکردی

در هر منطقه استقرار تمام کاربریها به جز کاربریهای مجاز و مشروط آن منطقه، ممنوع است.

۴- ضوابط مربوط به تفکیک زمین و احداث بنا

۴-۱- ضوابط مربوط به تفکیک زمین

۴-۱-۱- حداقل اندازه قطعات

با کاهش مساحت قطعات و ارتباط تراکم ساختمانی با وسعت قطعه تفکیکی تعیین حداقل اندازه قطعات ضرورت ندارد ، به شرط اینکه تفکیک موجب ایجاد مشکلات شهرسازی نگردد . لیکن حداقل مساحت قطعات تفکیکی طبق توصیه کارگروه آمایش ، جمعیت و محیط زیست استان در مرحله طرح جامع ۲۰۰ متر تعیین شده است .

تبصره : در اراضی مسکونی زیر حد نصاب تفکیک با مساحت ۱۰۰ تا ۲۰۰ متر مربع در صورت داشتن سند مالکیت یا تجدید بنا می توان مطابق لغاف فضایی حاصله (جداول و اشکال جلد ضمیمه) با سطح اشغال ۶۰ درصد احداث بنا نمود . شایان ذکر است احداث بنا در اراضی مذکور با مساحت کمتر از ۱۰۰ متر مربع تنها با پیشنهاد مشخص و موردی شهرداری و تصویب کمیسیون ماده ۵ می توان احداث بنا نمود .

۴-۱-۲- ابعاد و تناسبات قطعات

ابعاد و تناسبات قطعات به طور کلی محدودیتی ندارد ، ولی اصولی که برای تعیین تراکم و ارتفاع ساختمان باید رعایت شوند ، به خودی خود در قطعات نامناسب محدودیت ایجاد می کنند که اصولی بر آن مترتب است (این اصول در ادامه متن مطرح می شوند) .

۴-۱-۳- رابطه تفکیک و احداث بنا

احداث بناها به خصوص بناهای بلند ، بدون در نظر گرفتن برخی از عوامل محدود کننده ممکن است حقوق همسایگی را زیر پا گذارد و به علاوه از نظر شهرسازی و سیمای شهری نیز اثرات نامطلوبی بر جا نهد . به دیگر سخن ، هر ساختمان چنانچه نخواهد موجب عدم همگونی در فضای شهری و ایجاد مزاحمت برای اراضی و ابنیه مجاور شود ، باید ضابطه تراکم ، ارتفاع و اشکال

ویژه ای را بپذیرد . مهمترین عواملی که لازم است در هر قطعه زمین برای تعیین تراکم و مکان گزینی بنا مورد توجه قرار گیرند ، عبارت است از :

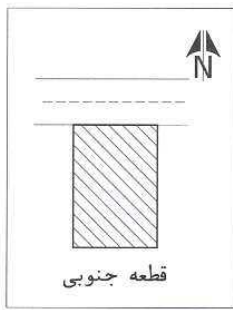
- عدم سایه اندازی زمستانی به بدنه جنوبی ابنیه ای که در شمال آن بنا قرار دارند .
 - رعایت ویژگی های کالبدی قطعه و معبر همجوار (مساحت ، ابعاد ، شکل ، موقعیت استقرار نسبت به خیابان) .
 - تأمین فضای باز مناسب برای ساکنین بنا .
 - توجه به مباحث ایمنی مانند زلزله ، آتش سوزی و نیز جریان هوا .
 - توجه به مباحث زیبایی شناسی شهری .
- در صورت رعایت اصول یاد شده در محدوده هر قطعه زمین یک لفاف فضایی شکل می گیرد که ساختمان نمی تواند از آن به بیرون تجاوز کند . در ادامه ابتدا تعاریف زمینهای شمالی ، جنوبی ، غربی و شرقی و سپس ساختمانهای منفصل و متصل را ارایه داده ایم . سپس به چگونگی ترسیم لفاف برای دو الگوی ساختمانهای منفصل و متصل می پردازیم .

الف) تعریف قطعات شمالی، جنوبی، غربی و شرقی

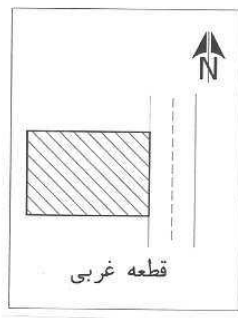
- قطعه شمالی: به قطعه ای اطلاق می شود که در ضلع شمالی معابر با امتداد غربی - شرقی واقع شود.



- قطعه جنوبی: به قطعه ای اطلاق می شود که در ضلع جنوبی معابر با امتداد غربی - شرقی واقع شود.



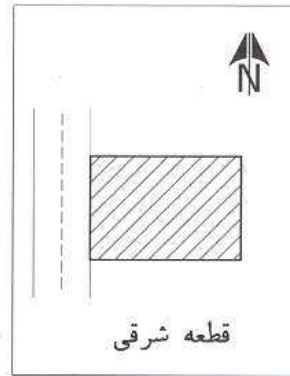
- قطعه غربی: به قطعه ای اطلاق می شود که در ضلع غربی معابر با امتداد شمالی - جنوبی واقع شود.



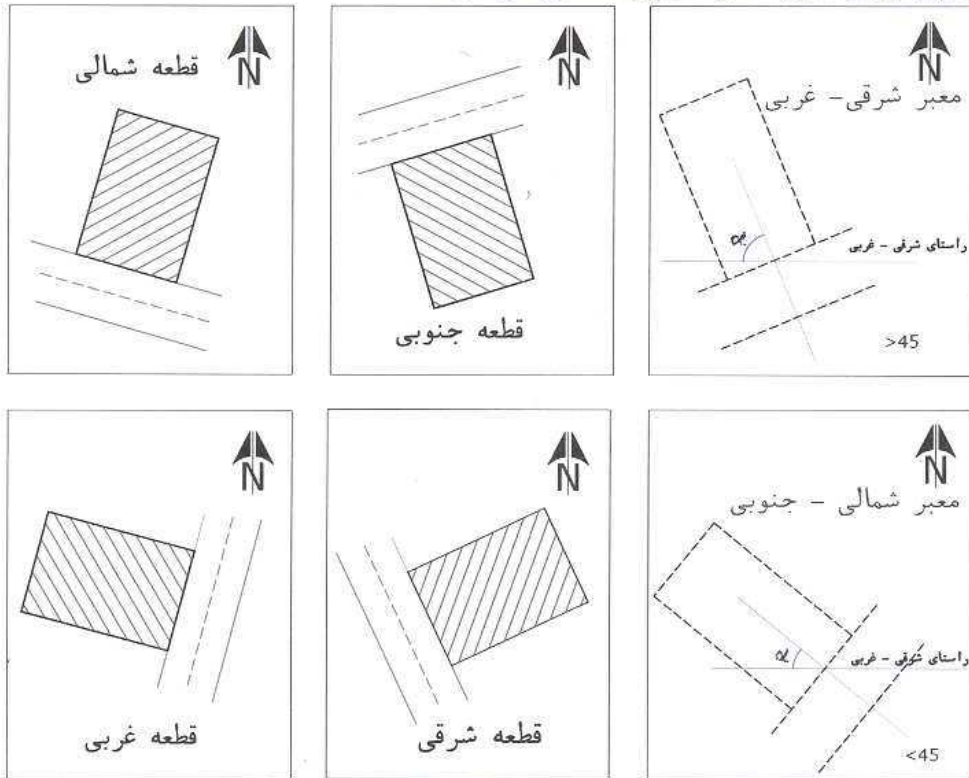
طرح تفصیلی بابلسر

● **قطعه شرقی** : به قطعه ای اطلاق می شود که در ضلع شرقی معابر با امتداد شمالی - جنوبی

واقع شود.



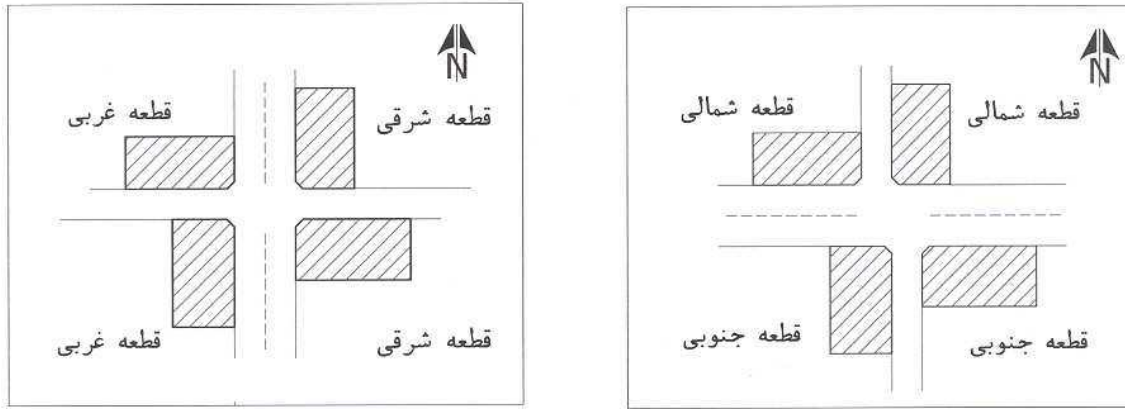
تبصره ۱- در خصوص قطعات واقع در بر معابری با راستاهای غیرمتعارف (غیر از شمالی - جنوبی و غربی - شرقی) تعریف قطعه بر حسب زاویه استقرار معبر میسر خواهد بود. به عبارتی معابری که زاویه استقرار آنها با راستای معابر غربی - شرقی کمتر از ۴۵ درجه باشند، معابر غربی - شرقی محسوب می شوند. بنابراین معابری که زاویه استقرار آنها با راستای معابر غربی - شرقی بیشتر از ۴۵ درجه باشند معابر شمالی - جنوبی محسوب می گردند.



طرح تفصیلی بابلسر

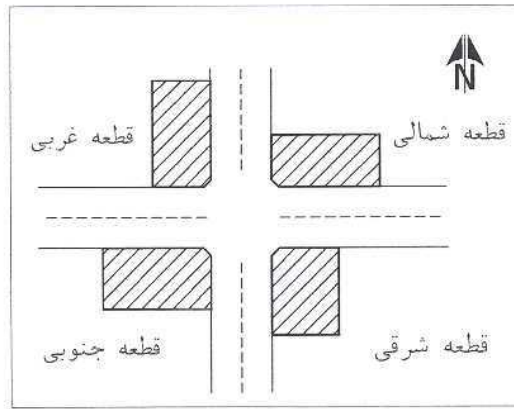
تبصره ۲- در خصوص اراضی واقع در تقاطع‌ها به شرطی که عرض معابر متفاوت از هم باشند،

معبر عرضی تر ملاک تعریف زمین می باشد.



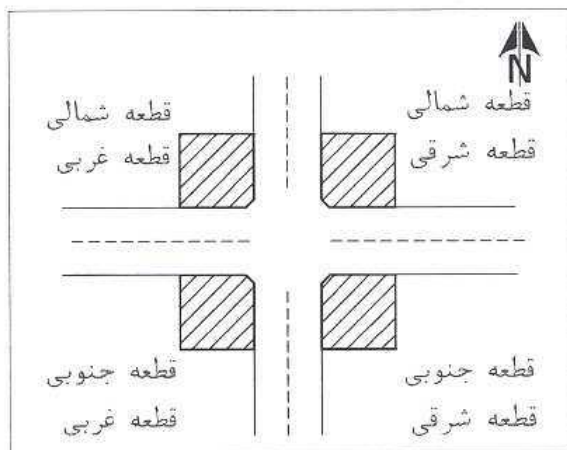
تبصره ۳- در خصوص اراضی واقع در تقاطع‌های هم عرض، تعریف زمین برابر شکل زیر خواهد

بود، در این حالت معبری که مشرف به ضلع طویل تر زمین باشد، ملاک عمل قرار می گیرد.



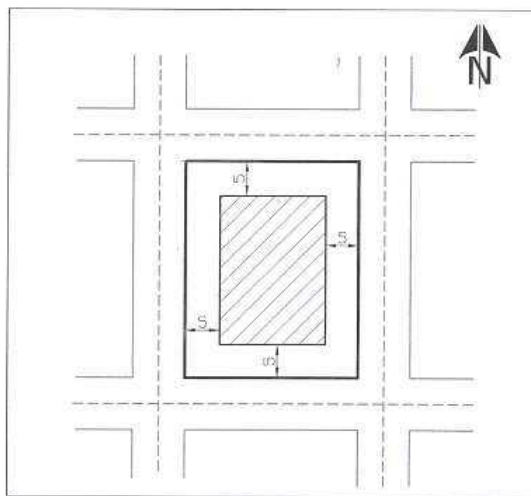
طرح تفصیلی بابلسر

تبصره ۴ - در خصوص اراضی مربع شکل واقع در تقاطع های هم عرض ، برابر شکل زیر عمل می شود .



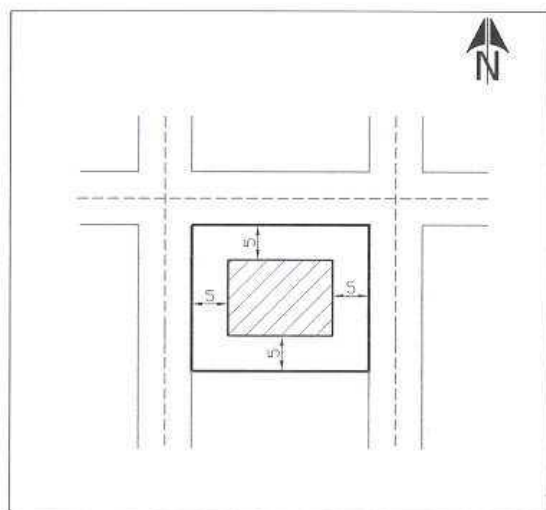
ب) تعریف بناهای منفصل و متصل

- تعریف بنای منفصل - به ساختمانی اطلاق می شود که دارای شریط زیر باشد :
 ۱) بنای مذکور در یک بلوک مستقل شهری واقع شده و از اضلاع ۵ متر فاصله داشته باشد .

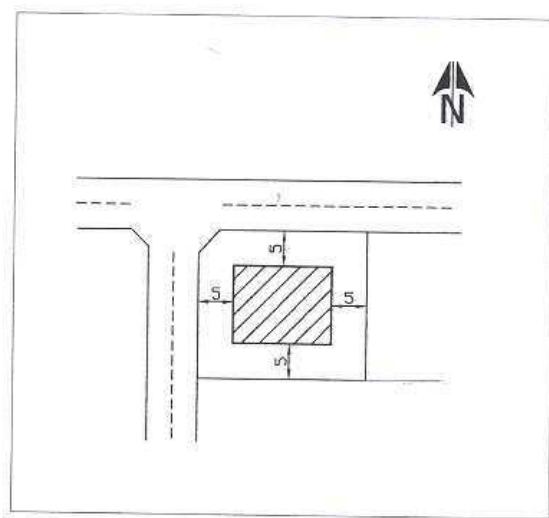


طرح تفصیلی بابلسر

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



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



تبصره - به این فاصله برای ساختمان های بالای ۵ طبقه به ازای هر طبقه یک متر اضافه می شود.

طرح تفصیلی بابلسر

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

ج) چگونگی تشکیل هرم فضایی

۱) ترسیم هرم فضایی در بناهای متصل :

در ساختمانهای متصل و بر حسب شمالی ، جنوبی ، غربی و شرقی بودن قطعه آن ، ترسیم هرم فضایی به شرح زیر است .

- شیب صفحات هرم در قطعات جنوبی در ارتفاع ۴ متری ، از لبه شمالی خیابان ۶۰٪ و از لبه جنوبی زمین ۲۰۰٪ خواهد بود.

- شیب صفحات هرم در قطعات شمالی ، از فاصله ای معادل نصف عرض معبر جنوبی بعد از لبه شمالی قطعه ۶۰٪ و از محور (آکس) معبر جنوبی ۲۰۰٪ خواهد بود .

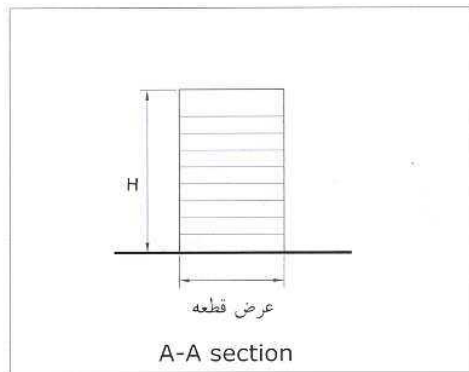
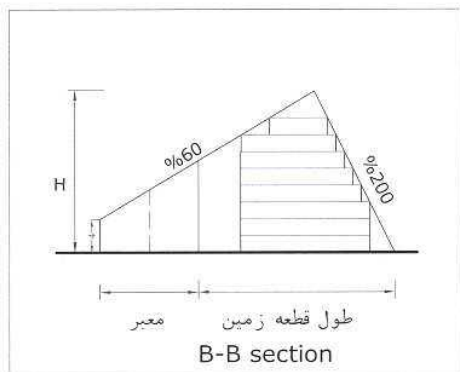
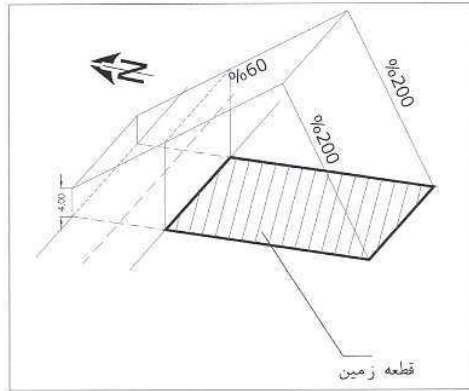
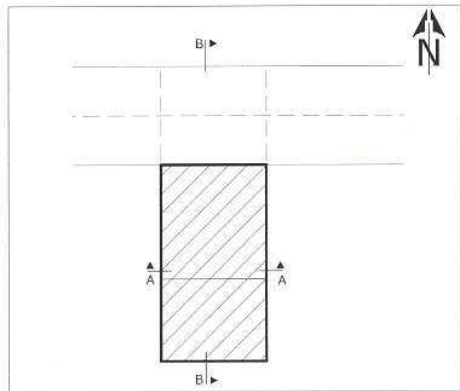
- شیب صفحات هرم در قطعات غربی در ارتفاع ۴ متری ، از لبه شرقی خیابان ۶۰٪ و از لبه غربی زمین ۲۰۰٪ خواهد بود .

- شیب صفحات هرم در قطعات شرقی در ارتفاع ۴ متری ، از لبه غربی خیابان ۶۰٪ و از لبه شرقی زمین ۲۰۰٪ خواهد بود .

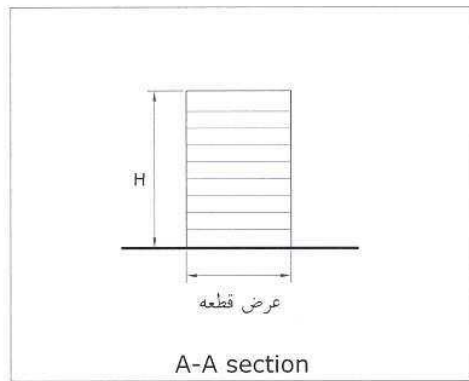
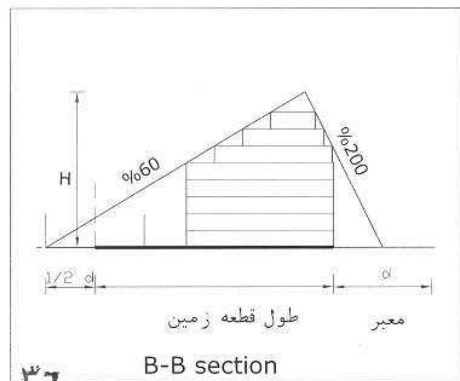
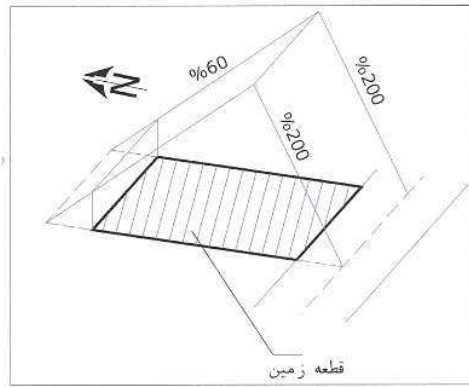
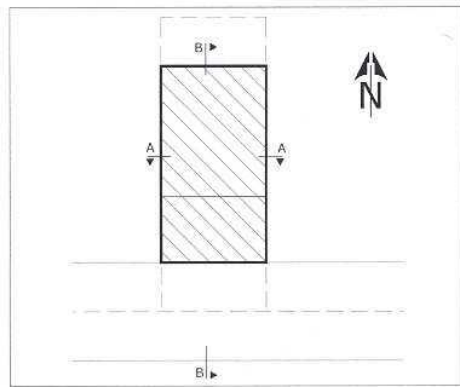
تساویر پیوستی به جزئیات ترسیم این لفاف در بناهای متصل به تفکیک در چهار گروه

قطعات شمالی ، جنوبی ، غربی و شرقی می پردازد .

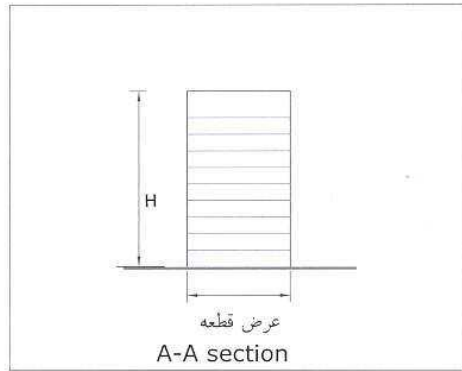
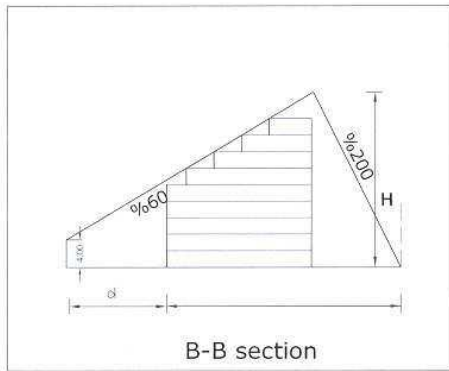
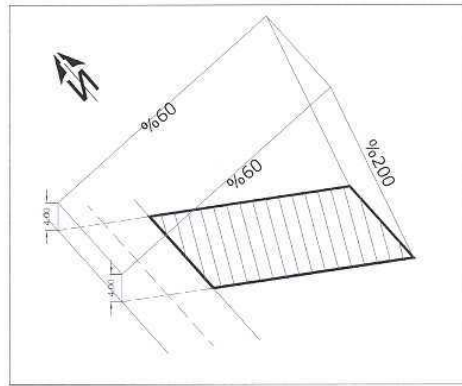
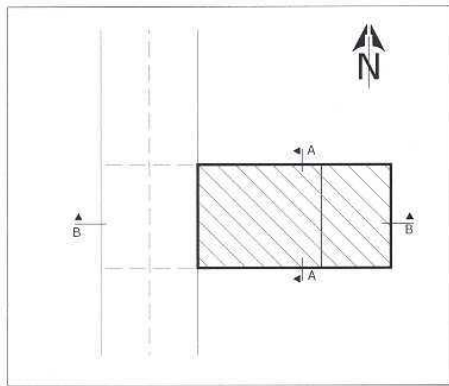
قطعات جنوبی



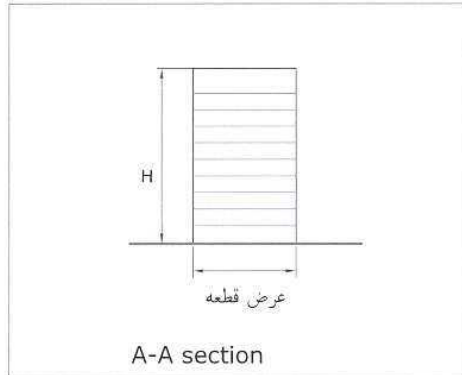
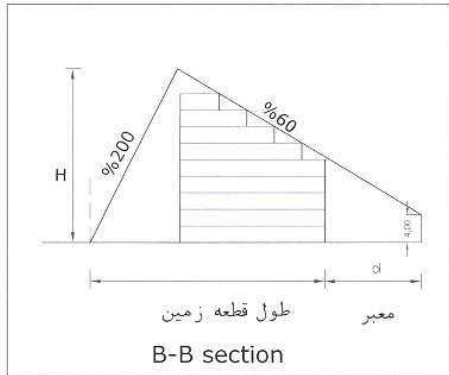
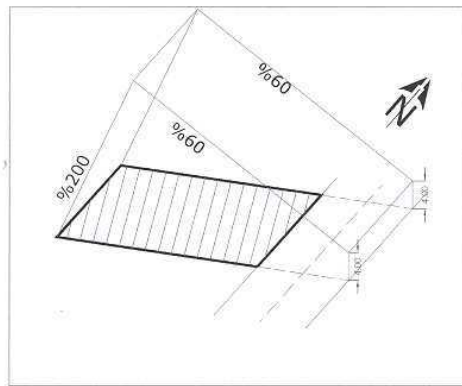
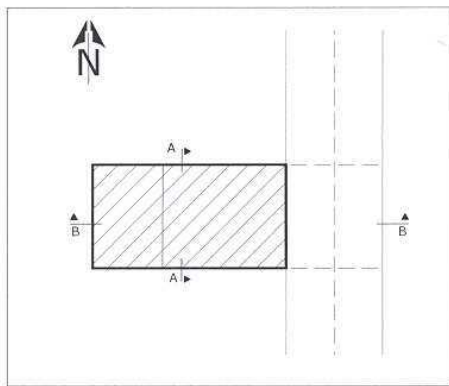
قطعات شمالی



قطعات شرقی

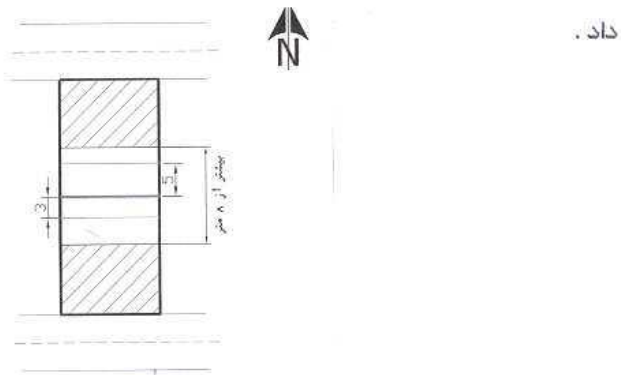


قطعات غربی

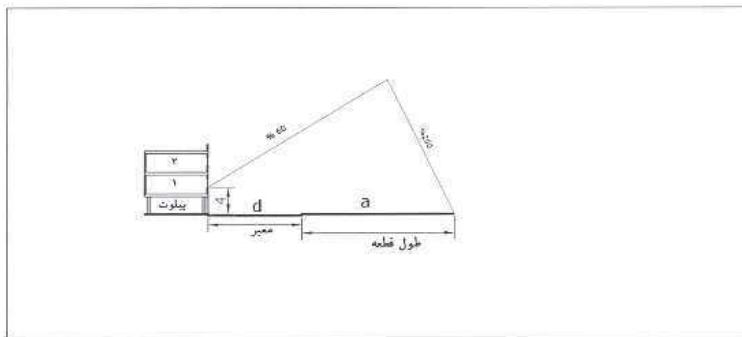


در اینجا سؤالی مطرح می گردد: با علم به اینکه ساختمان تنها بر انبیه شمالی خود سایه می افکند، وضعیت سایه اندازی هر ساختمان واقع در قطعات شمالی بر بدنه جنوبی ساختمانهای واقع در شمال خود چگونه خواهد بود:

جهت پاسخگویی به این سؤال و با بررسی اثرات این موضوع ابتدا توجه به موارد ذیل الزامی است:
 ۱) رعایت ممنوعیت ساخت بنا در سه متر شمال قطعات شمالی و پنج متر جنوب قطعات جنوبی، فاصله مناسبی را بین دو ساختمان ایجاد می کند که به موجب آن امکان سایه اندازی بنا بر انبیه شمالی خود، کمتر خواهد شد. این در حالیست که این فاصله بدلیل تمایل به ساخت بنا در بر معبر برای قطعات شمالی و جنوبی معمولاً بیشتر از ۸ متر بوده و مشکل سایه اندازی را کاهش خواهد داد.



۲) شیب ۶۰ درصدی هرم از انتهای معبر و در کد ارتفاعی $+۴/۰۰$ ترسیم می شود که دلیل آن وجود پیلوت در طبقه همکف و کف پنجره حداقل ۱۲۰ سانتیمتری در طبقه اول می باشد. معنی این سخن آن است که در خصوص سایه اندازی بنا تا ارتفاع ۴ متری بنای مقابل، نگرانی چندانی وجود ندارد. بنابراین در کلیه موارد این شیب ۶۰ درصد از ارتفاع ۴ متری لبه معبر (غیر مجاور بنا) ترسیم گردد. این بند جنبه عمومی دارد.



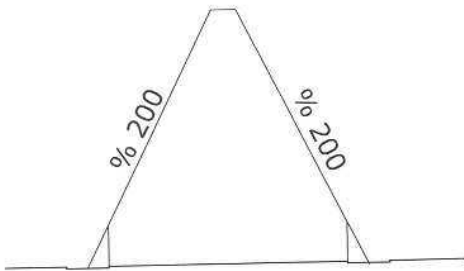
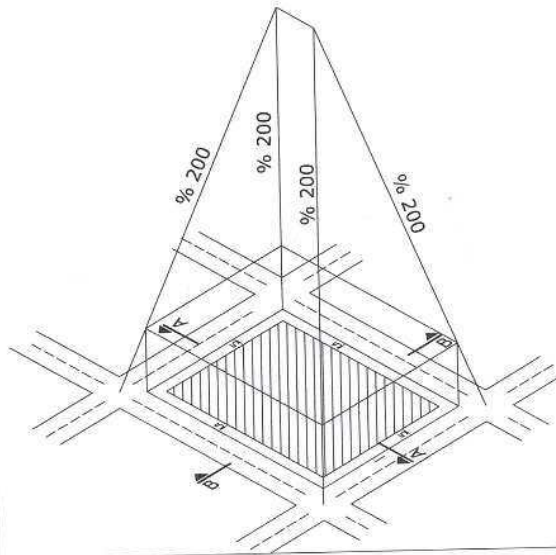
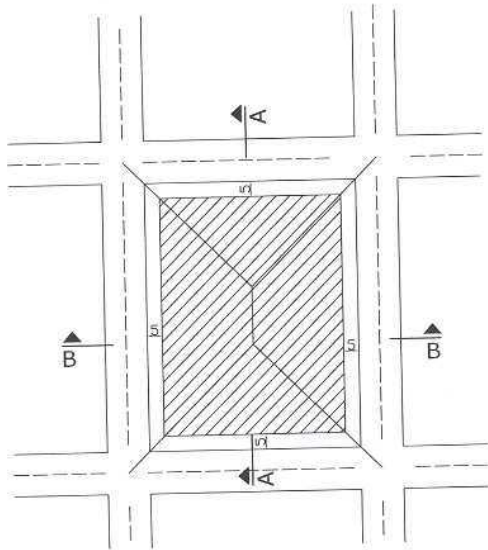
طرح تفصیلی بابلسر

۳) شیب ۶۰ درصدی هرم برای کمترین زاویه تابش نور خورشید نسبت به زمین در دی ماه محاسبه شده که در عمل به مدت کمی در طول سال تداوم دارد. در اغلب ساعات و روزهای دیگر سال این شیب بیشتر از ۶۰ درصد خواهد بود. ضمناً در معابر با عرض تا ۱۰ متر هیچ تفاوتی از نظر سایه اندازی نخواهیم داشت (با توجه به فواصل ۳ متر و ۵ متر که باید رعایت شوند). در معابر بالای ۱۰ متر به ازای هر ۲ متر افزایش عرض معبر، ۶۰ سانتیمتر سایه اندازی بر دیوار جنوبی پلاک بعدی (در سمت شمال) برای مدت ۱ ماه خواهیم داشت به عنوان مثال در معبر ۱۴ متری میدان سایه اندازی ۱۲۰ سانتیمتر برای مدت ۱ ماه از سال خواهد بود. با این تفصیل تا معابر ۲۴ متری سایه اندازی حداکثر تا ارتفاع ۴ متری بدنه ساختمان های واقع در شمال بنا خواهد بود که با توجه به احداث بنا بر روی پیلوت برای ساکنان ساختمان مشکل ساز نخواهد بود.

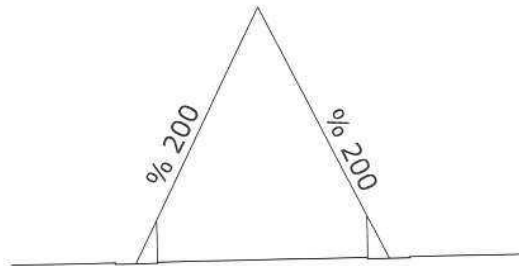
۲) ترسیم هرم فضایی در بناهای مفصل

الف) یک بلوک شهری

شیب صفحات هرم در اراضی این که به صورت یک بلوک مستقل شهری می باشد، به میزان ۲۰٪ از محور کلیه معابر پیرامون سایت است.



برش A-A



برش B-B

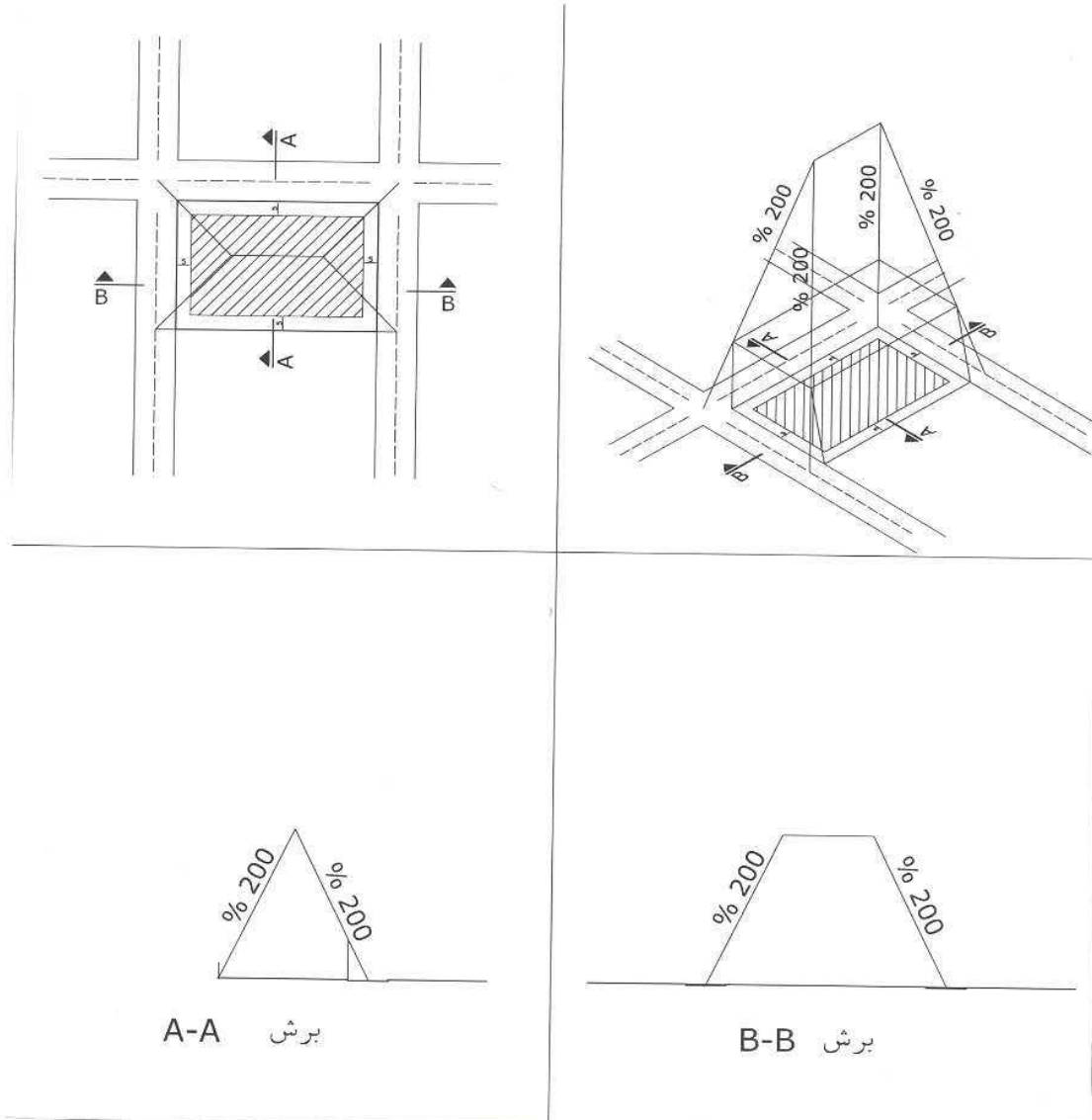
طرح تفصیلی بابلسر

ب) قطعات سه بر

شیب صفحات هرم در زمینهایی که دارای سه بر مشرف به معبر هستند، عبارت است از:

- ۲۰٪ از محور معبر

- ۲۰٪ از انتهای ضلع غیر مجاور معبر



طرح تفصیلی بابلسر

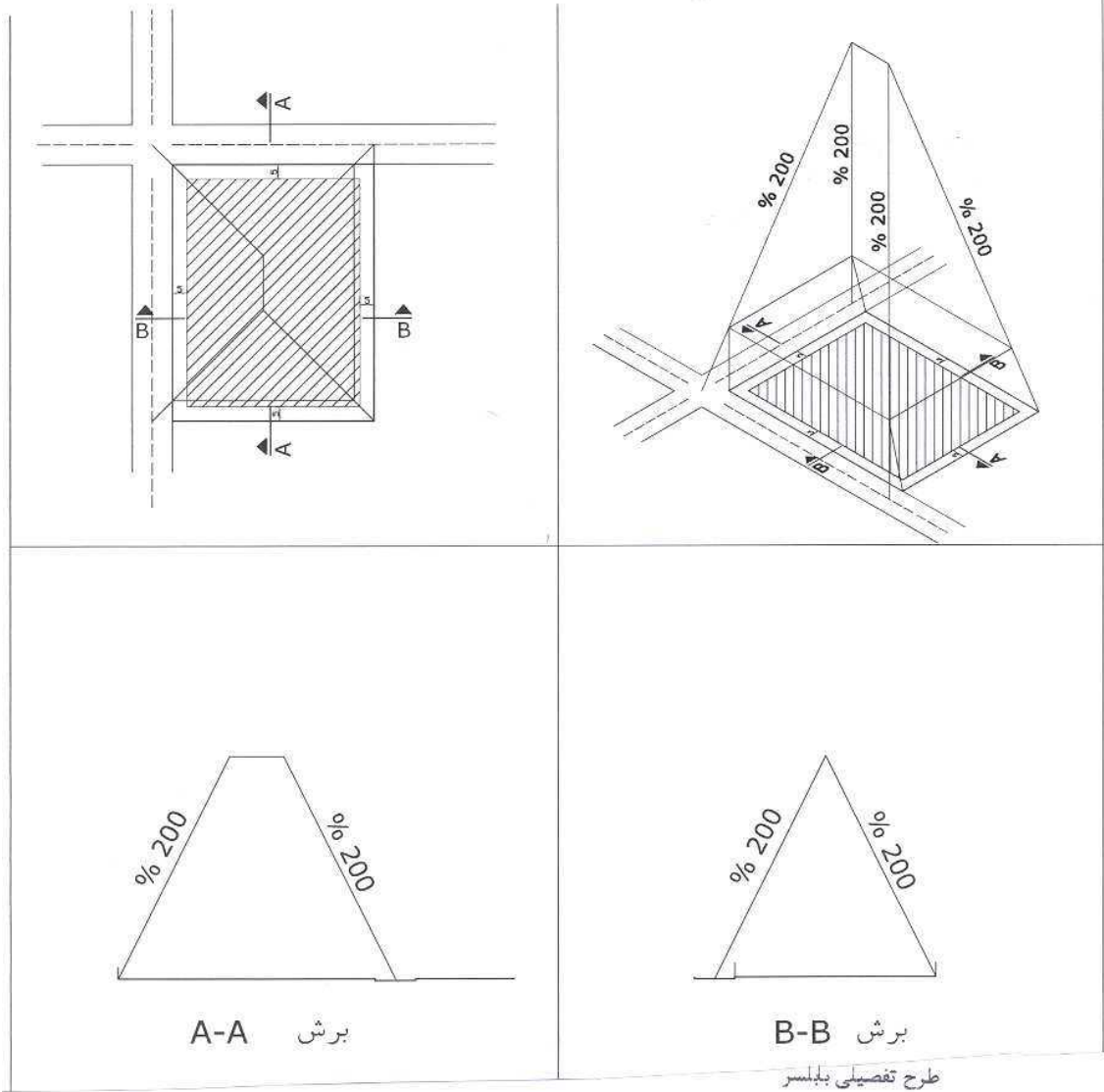
ج) قطعات دو بر با مساحت بیش از ۱۰۰۰ متر مربع

شیب صفحات هرم در قطعات مذکور که بناهای واقع در آن دارای فاصله حداقل ۵ متر از

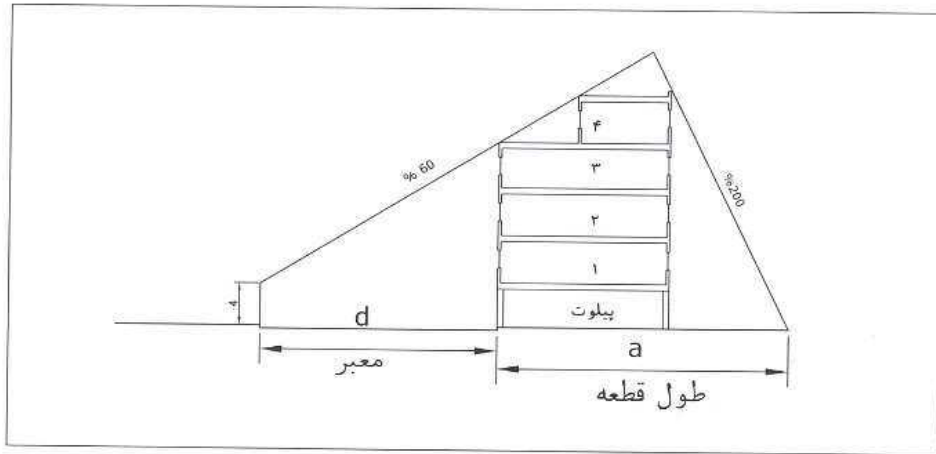
اضلاع سایت می باشد، عبارتست از:

- ۲۰٪ از محور معبر.

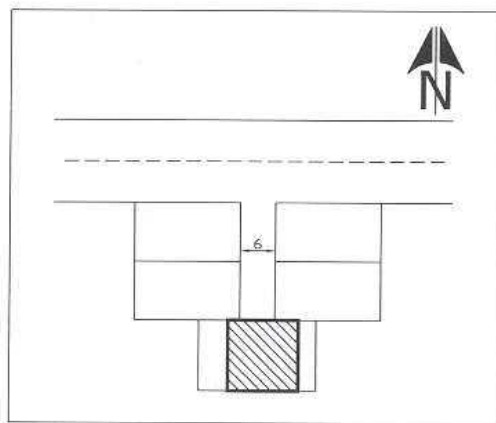
- ۲۰٪ از انتهای دو ضلع دیگر زمین.



تبصره ۱: در صورت رعایت پسروری به نحوی که بنا از لفاف فضایی خارج نشود، احداث طبقات بعدی بلامانع است. این در صورتی است که عرض طبقه انتهایی از ۵/۵ متر کمتر نباشد.



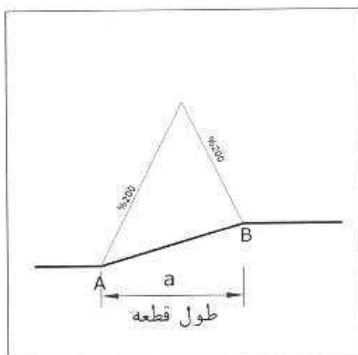
تبصره ۲: در خصوص تک قطعات جنوبی که به طور کامل در انتهای معابر بن بست شمالی - جنوبی واقع می شوند، یا به عبارتی انتهای معابر مذکور به طول کامل در آن قطعه اتفاق افتاده باشند، عرض معبر دو برابر عرض معبر موجود منظور خواهد شد. به عنوان مثال عرض معبر شکل زیر در ضوابط فنی برابر ۱۲ ($6 \times 2 = 12$) متر لحاظ می گردد.



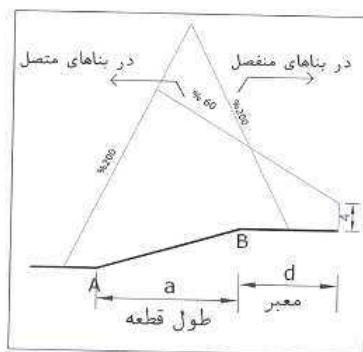
طرح تفصیلی بابلسر

● ترسیم لفاف در اراضی شیب دار

در این اراضی صفحات هرم از هر بر زمین با شیب معمول نسبت به صفحه افقی که از همان لبه ترسیم می شود ، رسم می گردد و یا لفاف از تصویر زمین با زاویه یاد شده روی افق ترسیم می شود .



تبصره - بدیهی است چنانچه در یک یا دو طرف قطعه معبر وجود داشته باشد ، صفحات لفاف از محور معبر با شیب مورد نظر ترسیم می شود .

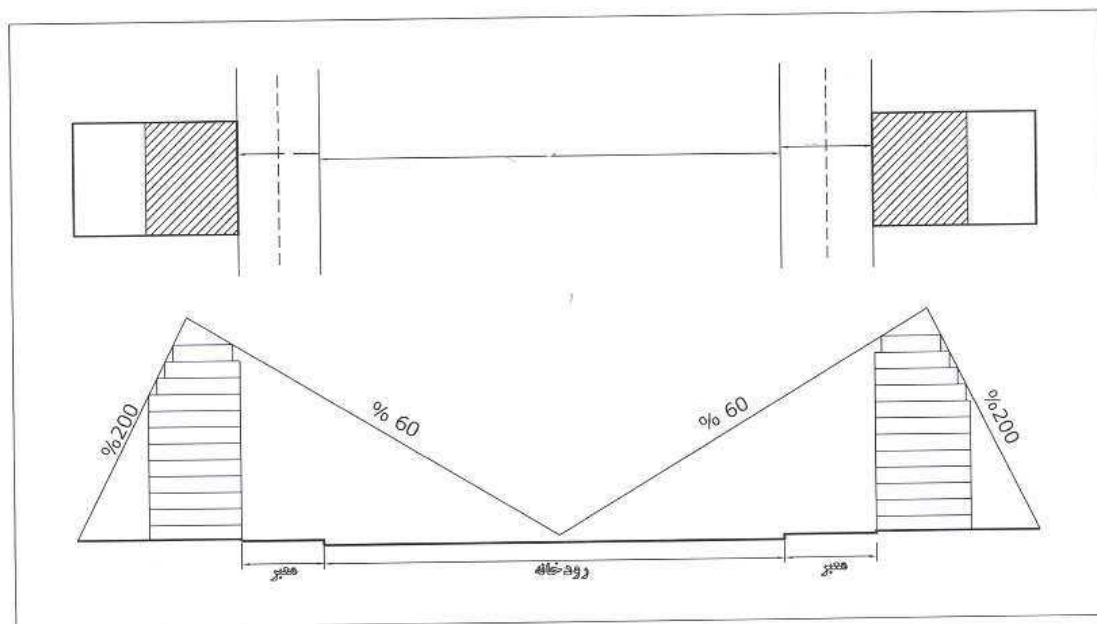


طرح تفصیلی بابلسر

● ترسیم لغاف در اراضی مجاور با فضاهای آزاد

چنانچه ملکی از یک یا چند جهت با فضاهای آزاد نظیر رودخانه، پارک و فضای سبز، میادین، ساحل، تالاب (اصولاً فضاهایی که به هیچ وجه ساخته نمی شوند) مجاور باشد و جزو قطعات شمالی نیز محسوب نگردد در ترسیم شیب صفحه هرم نیمی از فاصله فضای آزاد مورد نظر تا بر زمین موصوف ملاک عمل قرار می گیرد.

مثال شکلی :



طرح تفصیلی بابلسر

۲-۴- ضوابط مربوط به احداث ساختمان

۱-۲-۴- حداکثر زیر بنای طبقات و تراکم ساختمانی

حداکثر زیر بنا با توجه به جمعیت پذیری محلات بر اساس تراکم پایه آن محله و تراکم حداکثر مجاز برای قطعات مختلف متغیر است و بر اساس ضوابطی که در ادامه این گزارش ارایه می شود ، محاسبه می گردد .

۲-۲-۴- سطح اشغال ساختمان در زمین

میزان سطح اشغال بنا با توجه به ضوابط و مقررات احداث بنا ، حسب تراکم ساختمانی مجاز ، تعداد طبقات و ابعاد قطعه به شرح آتی متفاوت است . سطح اشغال از معکوس سرانه فضای آزاد بدست می آید .

تبصره - به هنگام صدور پروانه ساختمانی برای ساختمانهایی که با پیش بینی پیلوت احداث می گردد ، آنچه که درپلان طبقه اول دیده می شود و سایه آن بر روی زمین می افتد به عنوان سطح اشغال منظور می شود .^(۱)

۳-۲-۴- کلیات ضوابط و مقررات ساختمانی

الف) اصول حاکم بر طرح

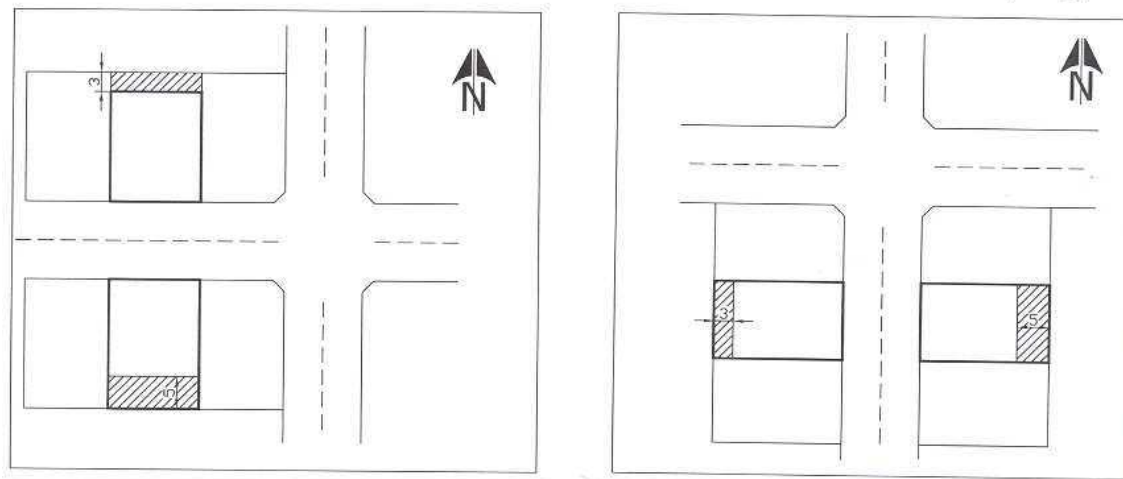
در احداث بنای مرتفع و یا با تراکم بیشتر از حد متعارف لازم است اصول زیر مد نظر باشد :

- حفظ حقوق همسایگی ، رعایت فاصله متناسب به نسبت ارتفاع و عدم قطع اشعه زمستانی و نورگیری .
- حفظ حقوق ساکنان با رعایت فضای باز مناسب .
- هماهنگی با معابر اطراف (از نظر نسبت ارتفاع به عرض معبر) .
- اثرگیری از مساحت ، ابعاد ، شکل و محل استقرار قطعه .
- ... و ...

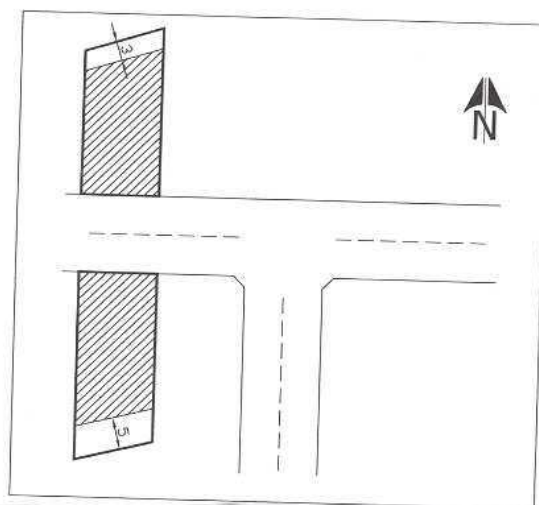
^(۱) لازم به ذکر است که در این خصوص ، کمیسیون ماده پنج نیز مصوبه ای عمومی دارد .

ب) نحوه استقرار بنا در زمین

- احداث بنا در حداقل ۳ متر شمال قطعات شمالی، حداقل ۵ متر جنوب قطعات جنوبی، حداقل ۳ متر غرب قطعات غربی و حداقل ۵ متر شرق قطعات شرقی ممنوع است. تصویر شماره ۱-۳۳۳ پهنه ممنوعه استقرار بنا را نشان می دهد. (احداث بنا در محدوده هاشور خورده ممنوع می باشد).



- چنانچه بره های غیر مجاور معبر در زمین نسبت به راستای شمال - جنوب یا غرب - شرق دارای زاویه ای کمتر یا بیشتر از ۹۰ درجه باشند، فواصل ۵ و ۳ متر برابر تصویر زیر محاسبه می شود. تصویر شماره ۲-۳۳۳ پهنه دارای قابلیت استقرار بنا را نمایش می دهد.

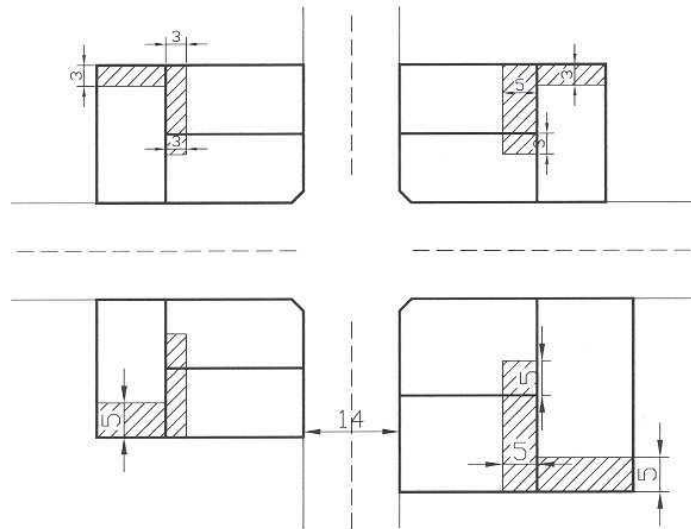



طرح تفصیلی بابلسر

- تبصره ۱- (تذکر مهم) - در خصوص قطعات شمالی و جنوبی با کشیدگی غربی - شرقی و قطعات شرقی و غربی با کشیدگی شمالی- جنوبی که عمق کم زمین اجازه اعمال ممنوعیت احداث بنا در ۵ و ۳ مترهای پیش گفته را ندهد یا به عبارتی امکان احداث بنا با عمق کم توجیه فنی نداشته باشد ، کمیته فنی می تواند نسبت به تعدیل ۵ و ۳ متر یاد شده اقدام نماید . به عبارتی کمیته فنی می بایست حسب شرایط خاص قطعه مورد نظر و قطعات مجار و با بررسی جنبه های مختلف امکان شکل گیری بنا را به نحوی که احداث آن با حداقل عمق لازم فراهم آید پیشنهاد و تأیید نماید . شایان ذکر است در این طرح به هیچ وجه تفکیک قطعات به صورتی که کشیدگی آن ها شرقی - غربی باشد توصیه نمی گردد . بدیهی است مهندسين شهرساز و کمیته فنی می بایست به این نکته توجه تام داشته باشند .

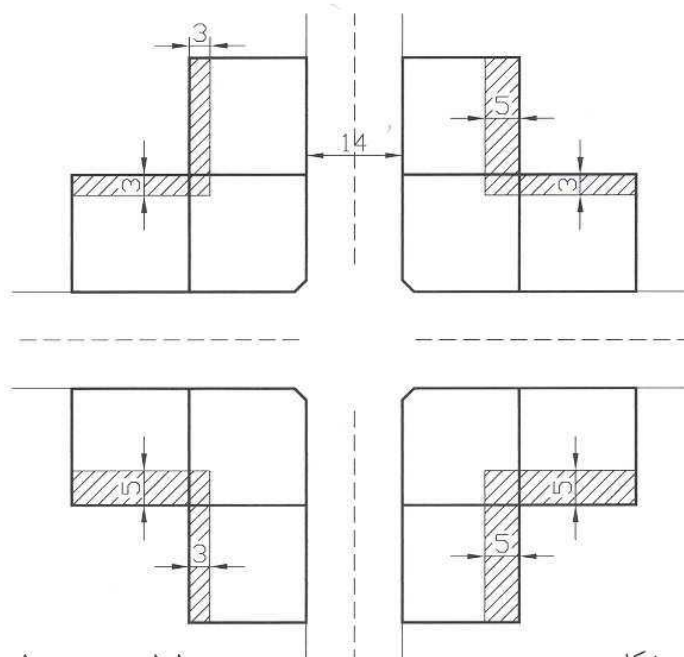
تبصره ۳ - میزان عقب نشینی از بر زمین های غربی ، شرقی ، شمالی و جنوبی

واقع در تقاطع ها به صورت اشکال زیر خواهد بود .



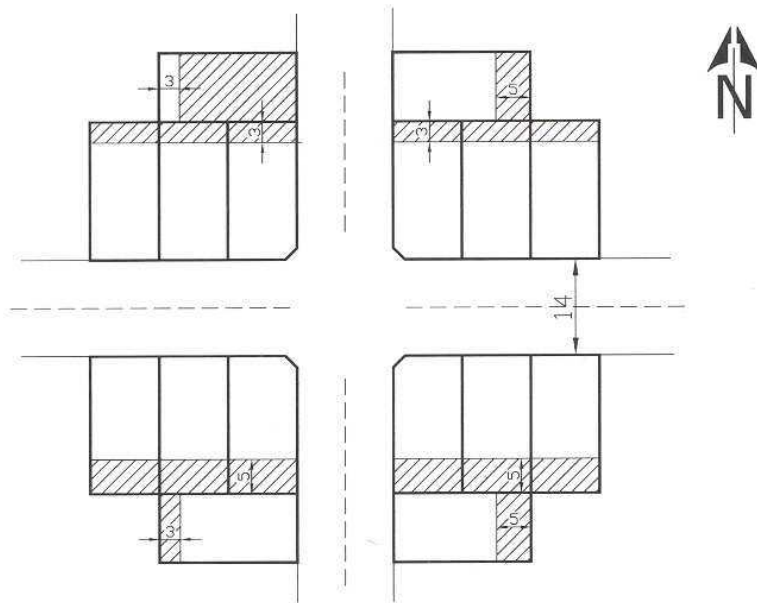
 بهنه دارای ممنوعیت احداث بنا

(الف) قطعات مستطیل شکل شرقی و غربی



 بهنه دارای ممنوعیت احداث بنا

(ب) قطعات مربع شکل



(ج) قطعات مستطیل شکل شمالی - جنوبی

 پهته دارای متنوعیت احداث بنا

● مساحت فضای باز با احتساب نورگیرهایی که دارای مساحت مجاز هستند ، با توجه به ابعاد قطعه زمین متغیر است . این میزان برای زمینهای تا ۲۲۴ مترمربع ۴۰ درصد ، برای زمینهای از ۲۲۵ الی ۳۷۴ مترمربع ۴۵ درصد ، برای زمینهای ۳۷۵ الی ۴۲۴ مترمربع ۵۰ درصد ، برای زمینهای ۴۲۵ الی ۵۲۴ مترمربع ۵۵ درصد ، برای زمینهای ۵۲۵ الی ۱۰۰۰ مترمربع ۶۰ درصد و برای زمینهای بیش از ۱۰۰۰ مترمربع ۶۵ درصد لحاظ شده است .

تبصره ۱- در اراضی با مساحت بیش از ۲۰۰ مترمربع و با بیش از یک معبر ، برای هر معبر اضافی ، ۵ درصد از فضای باز کاسته شده و به همان اندازه به سطح اشغال هر طبقه افزوده می گردد . (مشروط به آنکه سطح اشغال از ۶۵ درصد تجاوز نکند) .

تبصره ۲- در هنگام احداث بنا اگر سطح اشغال بیشتر از سطح مجاز ساخته شود به نسبت از تراکم ساختمانی و تعداد طبقات به عنوان جریمه (علاوه بر جریم دیگر و یا تخریب بنا) کسر می شود . میزان این جریمه که توسط شورای شهر تعیین و تصویب می شود می بایست آنقدر قابل توجه بوده که این موضوع رایج نگردد . بدیهی است این موضوع می بایست در هنگام صدور پروانه در پروانه ساختمانی درج گردد .

ج) ارتفاع بنا در جوار معابر

۱- بناهای متصل

الف) قطعات جنوبی ، غربی و شرقی

● در این قطعات ارتفاع بنا در جوار معابر با عرض ۱۲ متر و بیشتر نباید از ۶/۰ عرض معبر بعلاوه عدد ثابت ۴ متر فراتر رود .

(در معابر ۶ و ۸ و ۱۰ متری حداکثر ارتفاع با رعایت ۱/۵ متر پسروی برابر ۶/۰ عرض معبر به علاوه عدد ثابت ۴/۹ متر خواهد بود) .

- در صورت پسروری بنا از بر معبر ، حداکثر ارتفاع ساختمان از رابطه ذیل قابل محاسبه است :
- ((میزان پسروری + عرض معبر) $\times 0/6$) + ϵ = حداکثر ارتفاع ساختمان
- به ازای هر $5/33$ متر پسروری از بر معبر یک طبقه به ارتفاع ساختمان افزوده می شود .
- میزان پسروری اولین نیم طبقه مشرف به معبر از فرمول زیر محاسبه می شود :
- میزان پسروری بنا نسبت به معبر - اولین عدد مضرب $5/33$ بزرگتر از میزان پسروری = میزان پسروری اولین نیم طبقه مشرف به معبر
- پسروری سایر طبقات نسبت به طبقه زیرین خود برابر $5/33$ متر است .

ب (قطعات شمالی

- در این قطعات ارتفاع بنا در جوار معابر با عرض 12 متر و بیشتر نباید از یک برابر عرض معبر فراتر رود .
- (در معابر 6 و 8 و 10 متری حداکثر ارتفاع با رعایت $1/5$ متر پسروری اجباری معادل یک برابر عرض معبر بعلاوه عدد ثابت 3 متر خواهد بود)
- در صورت پسروری بنا از بر معبر ، حداکثر ارتفاع ساختمان از رابطه زیر قابل محاسبه است .
- دو برابر میزان پسروری + عرض معبر = حداکثر ارتفاع ساختمان
- به ازای هر $1/60$ متر پسروری از بر معبر یک طبقه به ارتفاع بنای قابل ساخت افزوده می شود . این پسروری علاوه بر $1/5$ متر پسروری اجباری در معابر 6 و 8 و 10 متری می باشد .
- میزان پسروری اولین نیم طبقه مشرف به معبر از فرمول زیر محاسبه می شود .
- میزان پسروری بنا نسبت به معبر - اولین عدد مضرب $1/60$ بزرگتر از میزان پسروری = میزان پسروری اولین نیم طبقه مشرف به معبر
- پسروری سایر طبقات نسبت به طبقه زیرین خود برابر $1/60$ متر است .

مثال ۱: چنانچه بنایی در قطعه جنوبی، شرقی و یا غربی با فاصله ۷ متر از بر معبر ساخته شود، میزان پسر وی اولین طبقه مشرف به معبر آن از فرمول زیر محاسبه می شود:

→ (میزان پسر وی بنا از معبر) - (اولین عدد مضرب ۵/۳۳ بزرگتر از ۷)

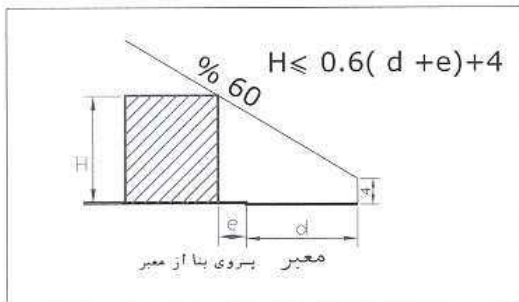
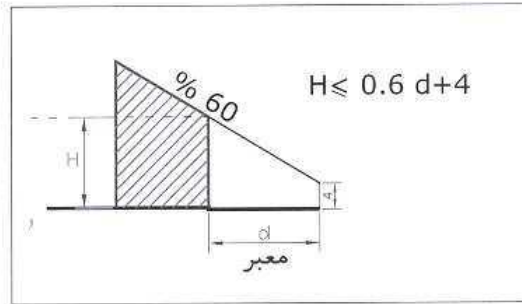
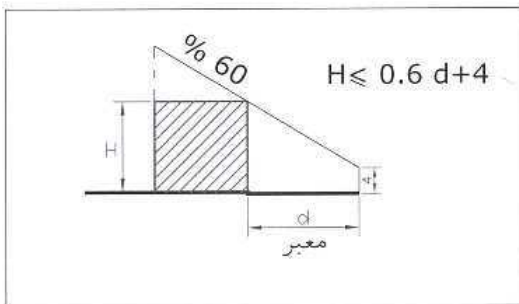
$$\text{متر } ۳/۶۶ = (۷) - (۱۰/۶۶)$$

مثال ۲: چنانچه بنایی با فاصله ۱۱ متر از بر معبر ساخته شده باشد، میزان پسر وی اولین تیم طبقه مشرف به معبر این ساختمان برابر است با:

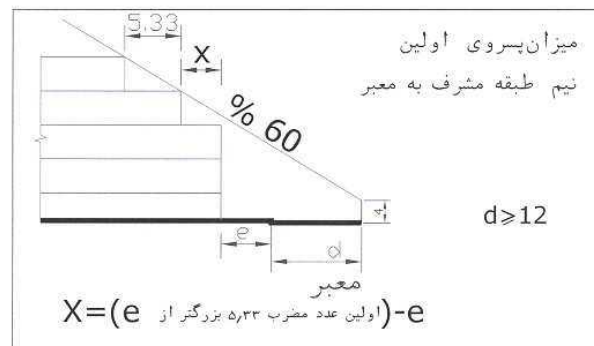
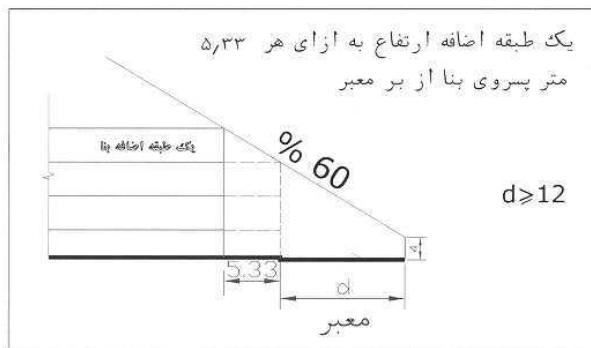
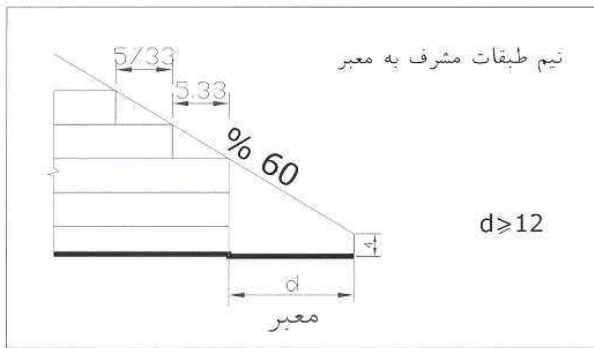
→ (میزان پسر وی بنا از بر معبر) - (اولین عدد مضرب ۵/۳۳ بزرگتر از ۱۱)

$$\text{متر } ۴/۹۹ = (۱۱) - (۱۵/۹۹)$$

● ارتفاع بنا نباید در هر صورت از آنچه که لفاف فضایی تعیین می کند، فراتر رود.

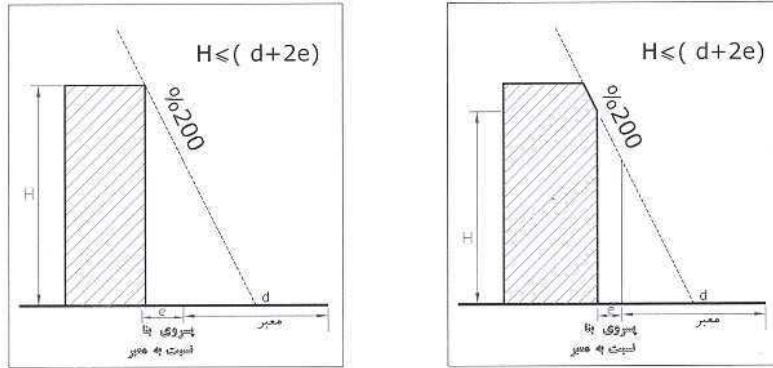


طرح تفصیلی بابلسر



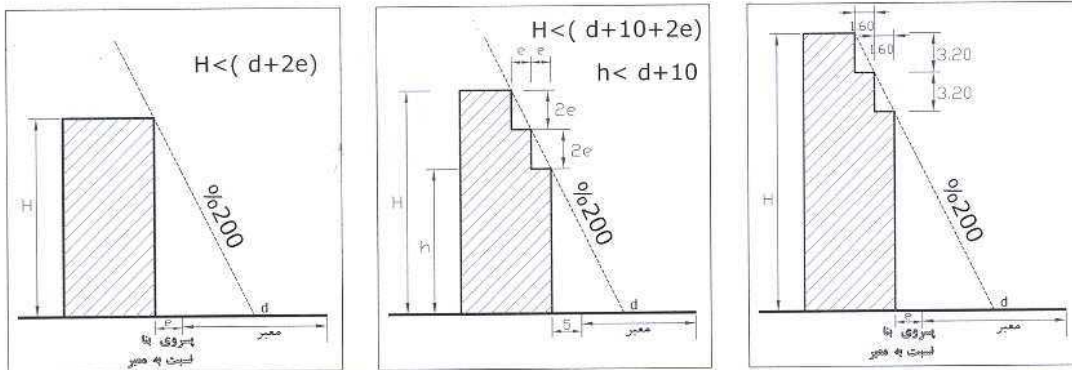
۲- بناهای منفصل

- احداث بنا تا ارتفاعی معادل عرض معبر به اضافه دو برابر میزان پسر وی مجاز است.



پسروی

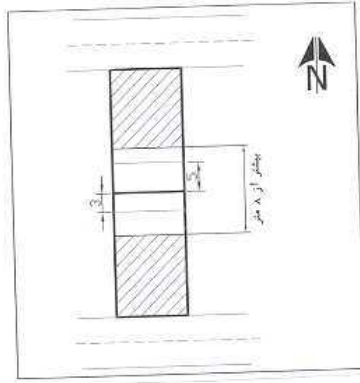
- به ازای هر ۱/۶۰ متر پسر وی بنا پس از ۵ متر پسر وی اجباری از بر معبر در بناهای منفصل، یک طبقه به ارتفاع ساختمان افزوده می شود.
- ارتفاع ساختمان نباید در هر صورت از آنچه که لفاف فضایی تعیین می کند، فراتر رود.



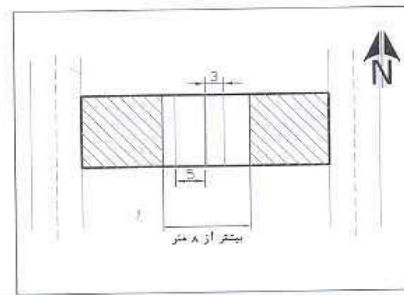
طرح تفصیلی بابلسر

د) فاصله ابنيه از يكديگر

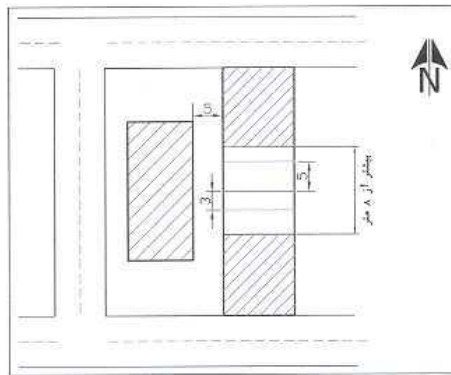
- فاصله ساختمانهای شمالی از جنوبی حداقل ۸ متر است.



- فاصله ساختمانهای غربی از شرقی حداقل ۸ متر است.

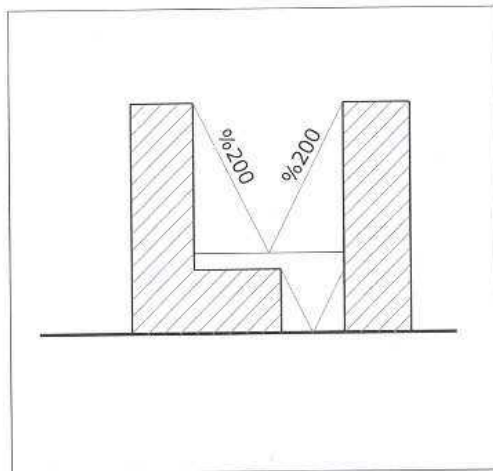


تبصره ۵- فاصله دو بنا از یکدیگر در هر شرایطی کمتر از ۳ متر نخواهد بود.



طرح تفصیلی بابلسر

- اگر دو بنای مقابل هم دارای شکستگی در ارتفاع باشند ، در هر بخش فاصله دو بنا (نسبت به ارتفاع دو بنا) در همان بخش محاسبه می شود .



- چنانچه ملکی اصلاحی داشته باشد ، محاسبه تراکم قبل از اصلاحی و محاسبه سطح اشغال بعد از اصلاحی اعمال می شود.

- راه پله فرار اگر تماماً از سه طرف باز باشد در ساختمانهای ۵ طبقه و بیشتر در سطح اشغال بنا محاسبه نمی شود . در غیر اینصورت در سطح اشغال محاسبه شده ، لکن در تراکم محاسبه نمی شود .

- راه پله برای ساختمانهای یک و دو طبقه جزء سطح اشغال و تراکم محسوب می گردد . برای ساختمانهای با بیش از دو طبقه و در قطعات با بیش از ۲۰۰ مترمربع تا حداکثر ۱۵ (پانزده) مترمربع از فضای راه پله و آسانسور در هر طبقه می تواند با پرداخت حق تعدیل تراکم به حداکثر سطح اشغال مجاز و تراکم اضافه گردد .

- در پلاک هایی که بیش از یک بر دارند ، ضوابط حاکم بر اساس معیار عریض تر محاسبه می شود و استقرار بنا می بایست براین اساس صورت گیرد .

طرح تفصیلی بابلسر

ه) ساختمانهای مختلط از نظر شکل احداث و طبقات

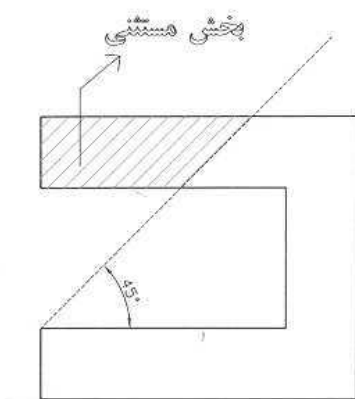
- اگر ساختمانی تا طبقه معین پیوسته و سپس منفصل احداث شود، برای هر یک از احجام مقررات ویژه خود (پیوسته یا منفصل) اعمال می شود.

- اگر در زمینی تعدادی از بناها پیوسته و برخی منفصل باشند، در مورد هر یک مقررات مربوط به همان نوع بنا ملاک عمل است.

- ساختمانهای متصل به هم ولی دارای چند بخش، در حجم کل مشابه یک حجم مورد عمل قرار گرفته، ولی فواصل نورگیرهای اصلی آن از یکدیگر شامل مقررات ابنیه مجزای مجاور هم خواهد بود.

تبصره ۱- بخشهایی از بنا که تا حد زاویه ۴۵ درجه (با ساختمان مقابل) قرار دارند، از مقررات

یاد شده مستثنی هستند.



تبصره ۲- برای متقاضینی که درخواست افزایش بنا دارند، در صورتی مجوز صادر خواهد شد

که اولاً: استحکام بنا به تأیید دفتر نمایندگی سازمان نظام مهندسی شهر بابلسر برسد.

ثانیاً: در احداث ساختمان فعلی رعایت ضوابط طرح مصوب قبلی را نموده باشند.

ثالثاً: به موجب این موافقت، مغایرتی با ضوابط طرح جدید ایجاد نشود.

طرح تفصیلی بابلسر

● مثالهایی از ضوابط احداث بنا

در این بخش به بررسی چگونگی ساخت واحد های مسکونی در قطعات مسکونی - با ابعاد و اندازه های مختلف - پرداخته ایم . این مطالعات که در خصوص قطعات جنوبی صورت گرفته ما را به تعداد طبقه مجاز ، سطح اشغال مجاز ، زیربنای حاصله و تعداد واحد مجاز رهنمون خواهند ساخت . در این راستا به بررسی موضوع مربوطه از دو دیدگاه متفاوت پرداخته ایم که به شرح زیر می آیند :

الف) تراکم پایه

در شهر بابلسر با توجه به تراکم های ساختمانی وضع موجود (از گذشته تا حال) ، ضوابط مصوب فعلی ، توان مالی مردم ، سهم تأثیر تراکم در جمعیت پذیری و میزان جمعیت پذیری و عوامل دخیل دیگر تراکم ساختمانی پایه منظور گردید . بدین منوال در هر محله تراکم ساختمانی پایه متفاوت خواهد بود که در انتهای ضوابط و در بخش محلات آورده می شود .

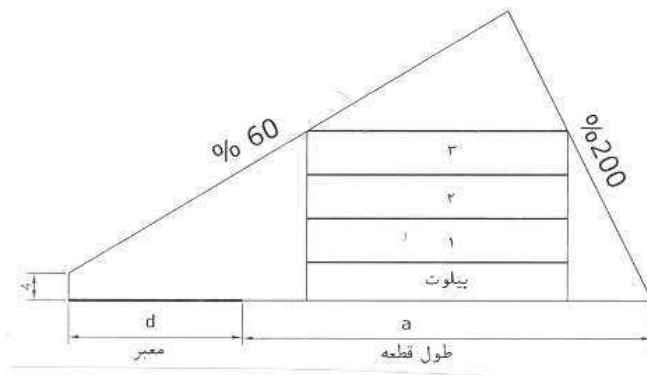
ب) تراکم حداکثر مجاز (فنی)

با توجه به شرایط قطعات تفکیکی ، وضعیت معابر ، زاویه تابش ، اشراف و تمامی عوامل مؤثر در احداث بنا ، برخی قطعات شهر بابلسراز توان ساخت بالاتری نسبت به تراکم ساختمانی پایه دارند . این توان از ۱۰۱٪ لغایت حدود ۴۰۰٪ در اراضی ۲۰۰ تا ۱۰۰۰ مترمربعی و در بر معابر ۶ تا ۵۵ متری متغیر است . توان مذکور با عنوان تراکم حداکثر مجاز شناخته می شود . بدیهی است در مساحت های بیشتر یا معابر عریض تر حداکثر تراکم نیز تغییر خواهد نمود که نیاز به محاسبه موردی دارد .

تبصره مهم : در صورت استفاده از تراکم های بیش از تراکم پایه و در صورت عدم تشکیل صندوق عمران شهر یا حساب ویژه و نیز عدم مصوب نمودن حق تعدیل تراکم و ... توسط شورای شهر ، شهرداری موظف به اخذ زمین یا وجه معادل سرانه محله ای که در این طرح ۷ مترمربع تعیین شده است می باشد .

● در ادامه و با ذکر مثال به بررسی چگونگی تعیین تراکم، تعداد طبقه، زیر بنا و تعداد واحد مجاز قابل ساخت برای یک قطعه زمین خواهد پرداخت.

با توجه به دو اصل عدم سایه اندازی ساختمانهای جنوبی بر ابنیه شمالی خود و رعایت ارتفاع هر بنا که نباید از عرض معبر مجاور خود فراتر رود، هرم فضایی را برای هر قطعه زمین با هر شکل، فرم و مساحتی می توان تعریف کرد. این هرم که ساقهای آنرا دو خط با شیب ۲۰۰ درصد (جهت فراتر نرفتن ارتفاع ساختمان از عرض معبر و رعایت فاصله مناسب از بنای مجاور) و ۶۰ درصد (جهت عدم سایه اندازی ساختمانها بر دیگر ابنیه) تشکیل می دهد، هاله فضایی را تعریف می کند که چنانچه ساختمانی با هر ابعاد و اندازه ای از فضای داخل هرم تجاوز نکند، برابر اصول فنی ساخته شده و مشکلی را برای سایر ساختمانهای مجاور چه از لحاظ قطع اشعه نور خورشید و چه مزاحمتهای ناشی از دید مستقیم به داخل بنا فراهم نمی آورد (تصویر شماره یک).



(تصویر شماره یک)

طرح تفصیلی بابلسر

با بررسی دقیق تصویر شماره یک در خواهیم یافت که با تغییر ابعاد زمین و با معبر ، ابعاد هرم مزبور نیز متغیر خواهد بود . این به آن معنا است که اگر چنانچه بتوان در قطعه زمینی با مساحت مشخص در بر معبر ۸ متری بنای ۲ طبقه ساخت ، در همان قطعه زمین در جوار معبر ۲۰ متری احتمال ساخت بنایی با تعداد طبقه بیشتر نیز وجود دارد . بدین منظور زمینهای مسکونی را با اختلاف مساحتی معادل ۵۰ مترمربع به ۵۰ مترمربع از قطعه ۱۵۰ مترمربعی تا ۱۰۰۰ مترمربعی تفکیک کرده و با قراردادن هر یک در جوار معابر ۶ الی ۴۵ متری (با اختلاف قالب ۲ متر به ۲ متر و بعضاً ده متری) به بررسی چگونگی ساخت بنا در آنها پرداختیم (به عبارت دیگر در این بررسی تعداد ۳۰۶ حالت متفاوت مورد مطالعه واقع شده است) .

در ادامه برای هر قطعه زمین با توجه به تئوری تراکم ساختمانی سیال یک سطح اشغال ثابت لحاظ گردید که این میزان از زمینهای کوچکتر به بزرگتر کاهش می یابد که این خود تشویقی برای مالکان قطعات بزرگ به بلند مرتبه سازی - در راستای عدم توسعه افقی شهرهای شمالی این مرز و بوم - می باشد .

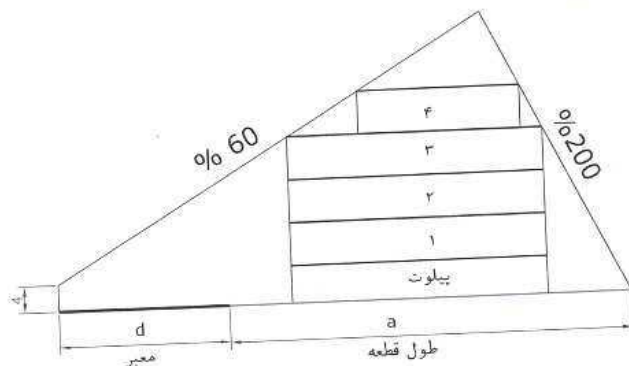
بدین ترتیب برای قطعات مسکونی تا ۲۲۵ مترمربعی سطح اشغال ۶۰ درصد ، برای زمینهای تا ۳۷۵ مترمربعی سطح اشغال ۵۵ درصد ، برای قطعات تا ۴۲۵ مترمربعی سطح اشغال ۵۰ درصد ، جهت قطعات ۵۲۵ مترمربعی سطح اشغال ۴۵ درصد و برای قطعات بیش از ۵۲۵ مترمربع تا سقف ۱۰۰۰ مترمربع سطح اشغال ۴۰ درصد و برای قطعات بالاتر از ۱۰۰۰ مترمربع مساحت سطح اشغال کمتر از ۴۰ درصد در نظر گرفته ایم (جدول شماره یک) .

ذکر این نکته لازم است که سطح اشغال به معنی سایه طبقه اول بنا بر روی زمین می باشد و شامل کلیه فضاهای تشکیل دهنده بنا به جز موارد استثناء شده است .

جدول شماره یک - سطح اشغال در قطعات مسکونی

مساحت قطعه زمین (متر مربع)	سطح اشغال (درصد)
۱۵۰	۶۰
۲۰۰	۶۰
۲۵۰	۵۵
۳۰۰	۵۵
۳۵۰	۵۵
۴۰۰	۵۰
۴۵۰	۴۵
۵۰۰	۴۵
۵۵۰	۴۰
۶۰۰	۴۰
۶۵۰	۴۰
۷۰۰	۴۰
۷۵۰	۴۰
۸۰۰	۴۰
۸۵۰	۴۰
۹۰۰	۴۰
۹۵۰	۴۰
۱۰۰۰	۴۰
بیشتر از ۱۰۰۰	کمتر از ۴۰

بدین شکل با توجه به ابعاد قطعه زمین با تناسب ۱ به ۲ (حد وسط) در جوار هر معبر (با هر عرضی) و با لحاظ کردن سطح اشغال مجاز و ارتفاع مجاز هر طبقه، برای هر قطعه زمین در جوار تمام معابر ذکر شده در فوق، هر می فضایی ترسیم گردید. این هرم تعداد طبقه مجاز قابل ساخت در هر طبقه و متعاقب آن زیربنای مسکونی مجاز قابل ساخت را به نمایش خواهد گذارد. به عنوان مثال برای قطعات ۴۰۰ مترمربعی (جنوبی، شرقی و یا غربی) در جوار معبر ۱۴ متری احداث بنای مسکونی با سطح اشغال ۵۰ درصد بیش از ۴ طبقه مجاز نمی باشد (تصویر شماره دو).



طرح تفصیلی بابلسر

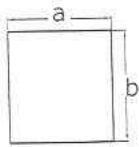
تصویر شماره ۲

در دو دفترچه پیوست ضوابط لفاف فضایی حاصله برای قطعات جنوبی، شرقی، غربی و شمالی با مساحت های مختلف از ۱۵۰ تا ۱۰۰۰ متری که نسبت ابعاد زمین یک به دو باشد در بر معابر ۶ متری تا ۴۵ متری ترسیم شده است.

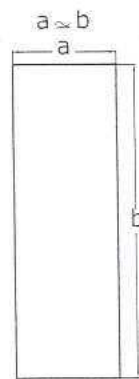
این لفاف فضایی صرفاً برای قطعات با نسبت یک به دو ترسیم شده است و برای سایر قطعات لازم است بر اساس ضوابط لفاف فضایی ترسیم شود تا میزان بنای قابل ساخت محاسبه شود. مواردی که ترسیم لفاف فضایی لازم است به شرح ذیل می باشد:

● قطعات با مساحت بیش از ۱۰۰۰ متر و با هر نسبتی.

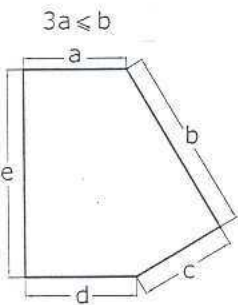
● قطعات تقریباً مربع شکل با نسبت طول به عرض حدود یک به یک.



● قطعات کشیده یا عمق یا پر زیاد با نسبت طول به عرض حدود یک به ۳.

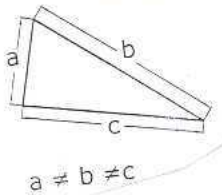


● قطعات با بیش از ۴ ضلع که شکل نامنظم دارند.



● قطعات مثلثی شکل.

$$a \neq b \neq c \neq d \neq e$$

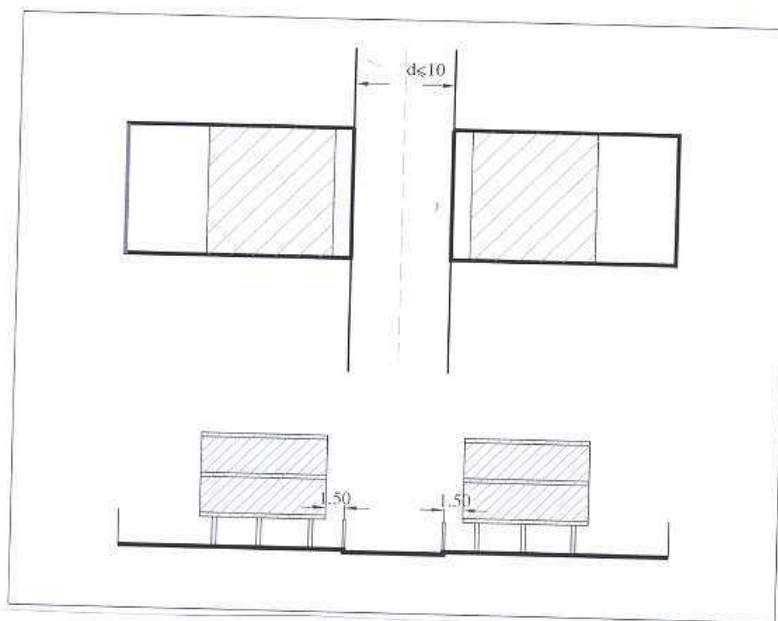


$$a \neq b \neq c$$

۴-۲-۴- ضوابط تعداد طبقات قابل ساخت در بر معابر و پس روی های مربوطه :

در خصوص ساخت بنا در شهرها بسیار دیده شده که رعایت عقب نشینی های لازم از بر معبر نمی شود ، به عنوان مثال بنای ۷ طبقه در بر معبر ۶ متری ساخته شده است . این گزارش چگونه رعایت عقب نشینی بنا از کنار معبر را توضیح می دهد . بدین منظور جدولی تدوین شد که به شرح آن خواهیم پرداخت . این جدول امکان ساخت بنا در بر معبر و با رعایت عقب نشینی را داده است .

● با توجه به افزایش طبقات قابل احداث در این طرح و در نتیجه افزایش تراکم در بافت های مسکونی جهت جلوگیری از ایجاد حالت دالنی و تنگ در معابر کم عرض ، پیروی بناها به میزان ۱/۵ متر در معابر ۸،۶ و ۱۰ متری لازم الاجرا می باشد . به عبارتی فاصله میان جلوترین قسمت نما تا بر معبر می بایست برابر ۱/۵ متر باشد .



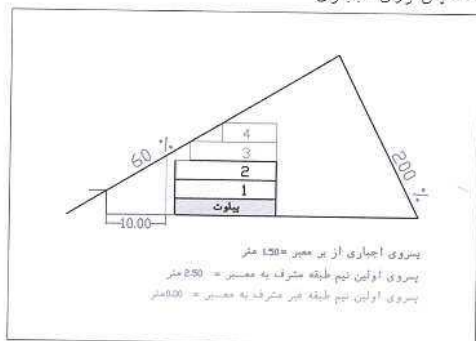
طرح تفصیلی بابلسر

● در سایر معابر (۱۲ متر و بیشتر عرض) امکان احداث بنا در بر وجود دارد ولیکن در معابری که اجازه استفاده تجاری ندارند توصیه نمی گردد زیرا اصولاً با فاصله گرفتن بنا از بر معبر امکان احداث طبقات بیشتری وجود دارد .

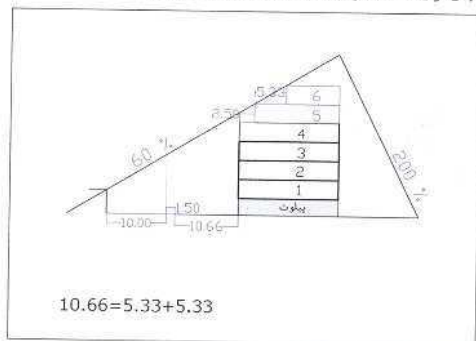
● شایان ذکر است که به ازای هر ۵/۳۳ متر پسر وی در قطعات جنوبی ، غربی و شرقی و ۱/۶۰ متر در قطعات شمالی (علاوه بر پسر وی ۱/۵ متری اجباری در معابر ۶ ، ۸ و ۱۰ متری یک طبقه می تواند به تعداد طبقات بنا افزوده گردد ، مشروط بر اینکه از محدوده لفاف فضایی خارج نشده و عمق زمین جوابگو باشد . یعنی ممنوعیت ساخت بنا در سه متر شمال قطعات شمالی و پنج متر جنوب قطعات جنوبی رعایت گردد .

مثال ۱: به عنوان مثال با مراجعه به دفترچه ضوابط احداث بنا در قطعات جنوبی، شرقی و غربی با نسبت ۱ به ۲ مشاهده می شود که در زمینی با مساحت ۹۰۰ مترمربع و معبر مجاور ۱۰ متری پس از ۱/۵ متر بسروزی اجباری می توان ۲ طبقه کامل و ۲ نیم طبقه احداث نمود که در اولین نیم طبقه مشرف به معبر یعنی طبقه سوم ۲/۵ متر بسروزی نسبت به طبقه دوم و در طبقه بالاتر یعنی طبقه چهارم ۵/۳۳ متر بسروزی نسبت به طبقه سوم لازم الاجرا است. اما در همین زمین با بسروزی بیشتر می توان تا ۶ طبقه بصورت ذیل احداث بنا نمود. یعنی در صورتی که بنا به اندازه ۵/۳۳ متر بعلاوه میزان بسروزی اولین نیم طبقه مشرف به معبر که در این مورد ۲/۵ متر است می تواند چهار طبقه کامل و یک نیم طبقه احداث نماید در صورتیکه $۵/۳۳ \times ۲$ بعلاوه ۲/۵ متر بسروزی نماید می تواند ۵ طبقه کامل و یک نیم طبقه با ۵/۳۳ متر بسروزی احداث نماید.

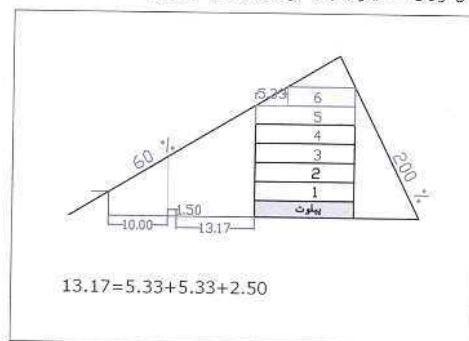
فقط پس روی اجباری



پس روی اختیاری پس از پس روی اجباری

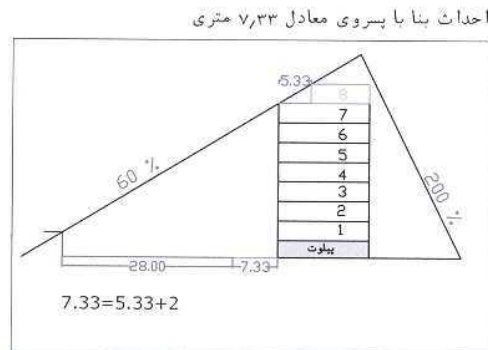
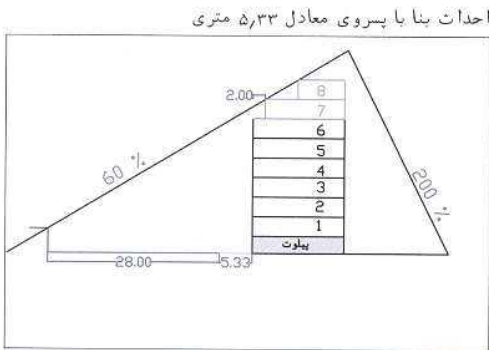
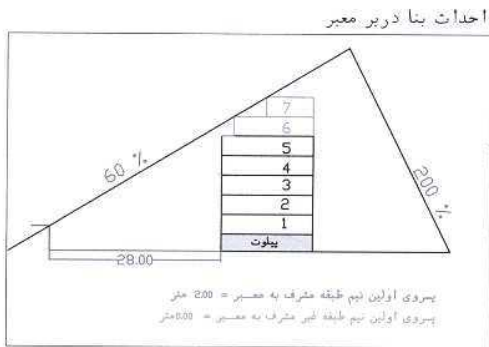


پس روی اختیاری پس از پس روی اجباری



طرح تفصیلی بابلسر

مثال ۴: بر طبق دفترچه ضوابط احداث بنا در قطعات جنوبی، شرقی و غربی در قطعه ۷۰۰ متری در بر معبر ۲۸ متری می توان در بر معبر ۵ طبقه کامل و ۲ نیم طبقه جمعاً ۷ طبقه احداث نمود که طبقه ۶ نسبت به طبقه ۵ می بایست ۲ متر پسروری نماید و طبقه ۷ نسبت به طبقه ۶ نیز می بایست ۵/۳۳ متر پسروری داشته باشد. در همین زمین می توان تا ۷ طبقه کامل و یک نیم طبقه یعنی در مجموع ۸ طبقه احداث بنا نمود. در صورتیکه پسروری های لازمه رعایت شود یعنی در صورتیکه ۵/۳۳ متر پسروری انجام شود به مجموع آنچه در دفترچه ضوابط آمده یک طبقه کامل افزوده می شود و در صورتیکه به اندازه مجموع ۵/۳۳ متر و میزان پسروری اولین نیم طبقه کل بنا پسروری نماید به اندازه ۷ طبقه کامل و یک نیم طبقه با ۵/۳۳ متر پسروری می توان بنا احداث نمود.



طرح تفصیلی بابلسر

جداول پیوستی تعداد طبقات کامل قابل احداث در بر معابر ۶ الی ۴۵ متری را با رعایت پسروری نمایش می دهد . جدول شماره ۱-۴۲۴ در خصوص ابنیه متصل جنوبی ، غربی و شرقی و جدول شماره ۲-۴۲۴ مربوط به ابنیه متصل شمالی و ابنیه منفصل می باشد . خاطر نشان می گردد که تعداد طبقه مجاز برای هر قطعه در هر صورت نباید از آنچه که لفاف فضایی تعیین می کند ، فراتر رود .

جدول شماره ۱-۴۲۴ - تعداد طبقات کامل (روی پیلوت) قابل احداث در بر معابر (قطعات جنوبی ، غربی و شرقی)

عرض معبر	تعداد طبقات قابل احداث	میزان پسروری در اولین نیم طبقه مشرف به معبر
با پسروری اجباری ۱/۵ متری	۲ طبقه کامل و یک نیم طبقه	۶/۵ متر پسروری
	۲ طبقه کامل و یک نیم طبقه	۴/۵ متر پسروری
	۲ طبقه کامل و دو نیم طبقه	۲/۵ متر پسروری
بدون پسروری	۲ طبقه کامل و دو نیم طبقه	۲/۰۰ متر پسروری
	۳ طبقه کامل و یک نیم طبقه	۵/۲۰ متر پسروری
	۳ طبقه کامل و یک نیم طبقه	۴/۳۳ متر پسروری
	۳ طبقه کامل و یک نیم طبقه	۳/۳۳ متر پسروری
	۳ طبقه کامل و دو نیم طبقه	۱/۳۳ متر پسروری
	۴ طبقه کامل و یک نیم طبقه	۵/۱۰ متر پسروری
	۴ طبقه کامل و یک نیم طبقه	۲/۶۷ متر پسروری
	۴ طبقه کامل و دو نیم طبقه	۰/۶۷ متر پسروری
	۵ طبقه کامل و یک نیم طبقه	۵/۱۰ متر پسروری
	۵ طبقه کامل و یک نیم طبقه	۴/۰۰ متر پسروری
	۵ طبقه کامل و دو نیم طبقه	۲/۰۰ متر پسروری
	۶ طبقه کامل و یک نیم طبقه	۵/۳۳ متر پسروری
	۶ طبقه کامل و دو نیم طبقه	۰/۳۳ متر پسروری
۸ طبقه کامل و یک نیم طبقه	۱/۰۰ متر پسروری	

● به ازای هر یک طبقه افزایش ارتفاع مازاد بر فوق ، رعایت ۵/۳۳ متر پسروری الزامی است . به عبارتی دیگر اگر به عنوان مثال در بر معبر ۳۰ متری می توان بدون پسروری ۶ طبقه کامل و یک نیم طبقه احداث نمود در صورتی که ساختمان ۵ متر پسروری نسبت به معبر داشته باشد می تواند ۷ طبقه کامل و یک نیم طبقه با ۵/۳۳ متر پسروری داشته باشد .

جدول شماره ۲-۴۲۴ - تعداد طبقات کامل (روی پیلوت) قابل احداث در بر معابر (قطعات شمالی)

عرض معبر	تعداد طبقات قابل احداث	میزان پسروری در اولین نیم طبقه مشرف به معبر
با پسروری اجباری ۱/۵ متری	۲ طبقه کامل و یک نیم طبقه	۱/۷۰ متر پسروری
	۲ طبقه کامل و یک نیم طبقه	۰/۷۰ متر پسروری
	۲ طبقه کامل و یک نیم طبقه	۰/۰۰ متر پسروری
بدون پسروری	۲ طبقه کامل و یک نیم طبقه	۰/۲۰ متر پسروری
	۳ طبقه کامل و یک نیم طبقه	۰/۸۰ متر پسروری
	۲ طبقه کامل و دو نیم طبقه	۰/۳۰ متر پسروری
	۳ طبقه کامل و یک نیم طبقه	۰/۰۰ متر پسروری
	۴ طبقه کامل و یک نیم طبقه	۰/۴۰ متر پسروری
	۳ طبقه کامل و دو نیم طبقه	۰/۰۰ متر پسروری
	۳ طبقه کامل و دو نیم طبقه	۰/۰۰ متر پسروری
	۴ طبقه کامل و یک نیم طبقه	۰/۰۰ متر پسروری
	۴ طبقه کامل و یک نیم طبقه	۰/۰۰ متر پسروری
	۴ طبقه کامل و یک نیم طبقه	۰/۰۰ متر پسروری
	۴ طبقه کامل و دو نیم طبقه	۰/۰۰ متر پسروری
	۴ طبقه کامل و دو نیم طبقه	۰/۰۰ متر پسروری
	۶ طبقه کامل و یک نیم طبقه	۰/۰۰ متر پسروری
	۶ طبقه کامل و یک نیم طبقه	۰/۰۰ متر پسروری

● به ازای هر یک طبقه افزایش ارتفاع مازاد بر فوق ، رعایت ۱/۶۰ متر پسروری الزامی است .

● زمانی که قطعات شمالی و جنوبی در مقابل هم و در طرفین معابر شرقی - غربی قرار می گیرند ، ضوابط احداث بنا در هر طرف معبر متفاوت خواهد بود . به عبارتی امکان دارد تعداد طبقات حاصله و میزان پسروری های مورد نیاز جهت حصول به حداکثر زیربنا با هم متفاوت باشند . جهت رعایت اعتدال بین این دسته پلاک ها ضوابط به نحوی طراحی شده است که نهایت تعادل به لحاظ ارتفاع ابنیه در طرفین معبر حاصل گردد . به این منظور نقطه شروع صفحه شیب ۶۰ درصد به ارتفاع ۴ متری از بر پلاک مقابل در نظر گرفته شده است . این فاصله ۴ متری معمولاً پیلوتی و زیر پنجره های ابنیه مقابل هستند و بنابراین به لحاظ نورگیری و سایه اندازی با مشکلی مواجه نخواهند شد . نمودار شماره ۱-۴۲۴ نحوه احداث بنا در بر معابر در قطعات شمالی و جنوبی در ارتباط با یکدیگر را نشان می دهد .

مختصات: ۳۳°۲۲'۲۱" شمالی و ۵۰°۳۱'۰۰" شرقی در ارتفاع ۱۰۰ متر مربع

<p>مختصات: ۳۳°۲۲'۲۱" شمالی و ۵۰°۳۱'۰۰" شرقی در ارتفاع ۱۰۰ متر مربع</p>	<p>مختصات: ۳۳°۲۲'۲۱" شمالی و ۵۰°۳۱'۰۰" شرقی در ارتفاع ۱۰۰ متر مربع</p>	<p>مختصات: ۳۳°۲۲'۲۱" شمالی و ۵۰°۳۱'۰۰" شرقی در ارتفاع ۱۰۰ متر مربع</p>
<p>مختصات: ۳۳°۲۲'۲۱" شمالی و ۵۰°۳۱'۰۰" شرقی در ارتفاع ۱۰۰ متر مربع</p>	<p>مختصات: ۳۳°۲۲'۲۱" شمالی و ۵۰°۳۱'۰۰" شرقی در ارتفاع ۱۰۰ متر مربع</p>	<p>مختصات: ۳۳°۲۲'۲۱" شمالی و ۵۰°۳۱'۰۰" شرقی در ارتفاع ۱۰۰ متر مربع</p>
<p>مختصات: ۳۳°۲۲'۲۱" شمالی و ۵۰°۳۱'۰۰" شرقی در ارتفاع ۱۰۰ متر مربع</p>	<p>مختصات: ۳۳°۲۲'۲۱" شمالی و ۵۰°۳۱'۰۰" شرقی در ارتفاع ۱۰۰ متر مربع</p>	<p>مختصات: ۳۳°۲۲'۲۱" شمالی و ۵۰°۳۱'۰۰" شرقی در ارتفاع ۱۰۰ متر مربع</p>
<p>مختصات: ۳۳°۲۲'۲۱" شمالی و ۵۰°۳۱'۰۰" شرقی در ارتفاع ۱۰۰ متر مربع</p>	<p>مختصات: ۳۳°۲۲'۲۱" شمالی و ۵۰°۳۱'۰۰" شرقی در ارتفاع ۱۰۰ متر مربع</p>	<p>مختصات: ۳۳°۲۲'۲۱" شمالی و ۵۰°۳۱'۰۰" شرقی در ارتفاع ۱۰۰ متر مربع</p>
<p>مختصات: ۳۳°۲۲'۲۱" شمالی و ۵۰°۳۱'۰۰" شرقی در ارتفاع ۱۰۰ متر مربع</p>	<p>مختصات: ۳۳°۲۲'۲۱" شمالی و ۵۰°۳۱'۰۰" شرقی در ارتفاع ۱۰۰ متر مربع</p>	<p>مختصات: ۳۳°۲۲'۲۱" شمالی و ۵۰°۳۱'۰۰" شرقی در ارتفاع ۱۰۰ متر مربع</p>

شرایط خاص (تعدیل)

الف) افزایشی

در شرایطی که قطعات با مساحت کم در بر معابر با عرض کم واقع می شوند (هفت وضعیت ذیل در اراضی با مساحت بیش از ۲۰۰ مترمربع در قطعات شمالی) می توان آگاهانه اندکی از لفاف فضایی خارج شد تا حداقل در هر قطعه بتوان ۲ طبقه مسکونی کامل ایجاد نمود . این عمل دلایل اجتماعی و اقتصادی دارد .

الف) معبر ۶ متری زمین ۲۰۰ متر مربعی

ب) معبر ۶ متری زمین ۲۵۰ متر مربعی

ج) معبر ۶ متری زمین ۳۰۰ متر مربعی

د) معبر ۶ متری زمین ۳۵۰ مترمربعی

ه) معبر ۸ متری زمین ۲۰۰ متر مربعی

و) معبر ۸ متری زمین ۲۵۰ متر مربعی

ز) معبر ۱۰ متری زمین ۲۰۰ متر مربعی

وضعیت های مذکور در جدول ضوابط و مقررات ساختمانی با علامت ستاره خاکستری مشخص شده اند .

ب) کاهشی

در شرایطی که قطعات با مساحت کم در بر معابر با عرض بسیار زیاد واقع می شوند در این ضوابط آگاهانه اندکی از نتایج لفاف فضایی کاسته شده است تا شرایط مناسبتری به لحاظ ساخت و ساز فراهم گردد . این موارد در جدول ضوابط به صورت خط نقطه قرمز ترسیم شده و عملاً از فضاها حاصل از بالای این خط نقطه صرف نظر شده است . لذا در این موارد تنها به جدول می توان مراجعه نمود و امکان ترسیم لفاف مطابق شرایط کلی وجود نخواهد داشت . موارد مورد نظر عبارتند از :

الف) در قطعات شمالی : معبر ۴۵ متری زمین ۲۰۰ و ۲۵۰ مترمربعی

ب) در قطعات شرقی، غربی و جنوبی؛ قطعات ۲۰۰ مترمربعی در بر معابر ۲۰ تا ۴۵ متری و قطعات ۲۵۰ مترمربعی در بر معابر ۲۵ تا ۴۵ متر و قطعات ۳۰۰ مترمربعی در بر معابر ۳۰ تا ۴۵ متری.

۵-۲-۴- حد اقل ابعاد حیاط و نحوه استقرار ساختمان در زمین و اشراف

بر اساس ضوابط و مشخصات داده شده در بند های قبلی ابعاد فضای باز به نسبت تراکم ، شکل و ابعاد زمین و ضریب اشغال متفاوت می باشد و مقادیر و تناسبات آن بر اساس ویژگیهای هر زمین تعیین می گردد . استقرار بنا با رعایت دو شرط عدم عدول از لفاف فضایی (ضوابط احداث بنا) و رعایت فضای باز در تمام زمین مجاز است .

۶-۲-۴- سایر فضاهای باز (مثل پاسیوها و نورگیرها)

عرض نورگیرهای فضاهای اصلی حداقل ۲ متر تعیین می گردد . مساحت نورگیرها نباید کمتر از ۱۲ مترمربع باشد در صورتیکه مساحت نورگیرها کمتر از ۱۲ مترمربع باشد این فضا جزء سطح اشغال محسوب می گردد، نورگیر می تواند به شکل پله ای یا شیب دار نیز باشد .

۷-۲-۴- مقررات مربوط به نورگیری و تهویه طبیعی

تمام سرویس ها باید دارای تهویه طبیعی یا از طریق داکت های حداقل به ابعاد ۶۰ در ۸۰ سانتی متر (فقط جهت تهویه) باشند . راهرو ، ورودی و پله های ارتباطی ، برای ارتباط ده واحد به بالا ، باید دارای نورگیری و تهویه طبیعی باشند .

۸-۲-۴- ضوابط مربوط به بازشوهای ساختمانها به حیاطها و حیاط خلوتها

یک - در ساختمانهای منفصل ایجاد روزنه و پنجره در هر طرف بنا با رعایت شرایط زیر مجاز است .

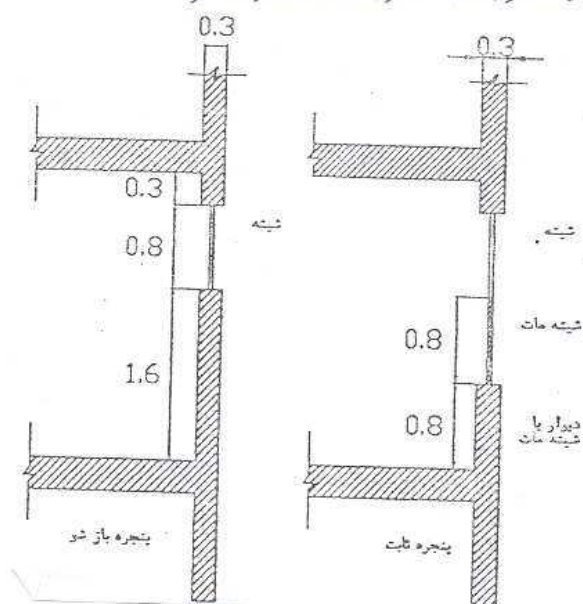
دو - در ساختمانهای پیوسته (ردیفی) ایجاد روزنه و پنجره در نماهای شمالی و جنوبی و اصلی مجاز و در بدنه های شرقی - غربی مجاور قطعه با رعایت ضوابط زیر بلامانع است :

- روزنه ها ، نورگیرها و پنجره باید غیر اصلی بوده و به گونه ای باشند که اگر در اثر احداث بنا در جوار قطعه کور شوند ، هیچ اثر منفی در فضای مربوطه از نظر نورگیری و دسترسی به هوا به وجود نیاید .

- بخش ثابت زیرین پنجره های بازشو می توانند در هر ارتفاعی واقع شوند ولی شیشه آنها باید تا ارتفاع ۱۶۰ سانتی متری مات باشد .

- در پلاکهای مسکونی در مواردی که اتاق های اصلی دو واحد در مقابل هم قرار می گیرند نباید در فاصله ای کمتر از ۸ متر باشد مگر با رعایت شرایط فوق . چنانچه فاصله های مجاز بین دو ساختمان رعایت شده باشد محدودیتی برای کف پنجره ها وجود ندارد .

- در مجتمع های مسکونی در مواردیکه اتاقهای اصلی دو واحد در مقابل هم قرار می گیرند، نباید در فاصله ای کمتر از ۴ متر باشند، مگر با رعایت شرایط فوق.



۹-۲-۴- مقررات مربوط به فضاها و تأسیسات روی بام، پله فرار، کولر

گازی و انباری

تأسیسات روی بام بایستی با دیواره های مشبک از دید مخفی شوند و یا شبکه فلزی یا آجری ... به ارتفاع حداقل ۱۵ سانتیمتر بلندتر از وسایل و تأسیساتی که درون آن قرار می گیرند، محصور شوند. ارتفاع جان پناه بام حداقل ۸۰ سانتی متر تعیین می گردد. تأسیسات فوق در ساختمانی دو طبقه به فاصله ۳ متر و در ساختمانی تا چهار طبقه ۲ متر از لبه بام احداث شود که از معابر مجاور دیده نشود.

- احداث پله فرار برای ساختمانی ۶ طبقه و بیشتر و یا مرتفع تر از ۲۰ متر ضروری است.
- نصب هر گونه هواکش و کولر گازی در ارتفاع کمتر از ۲/۵ متر از کف تمام شده معبر ممنوع می باشد.

- برای هر واحد مسکونی تأمین یک واحد انباری در همکف یا زیرزمین به میزان حداقل ۲ مترمربع الزامی است.

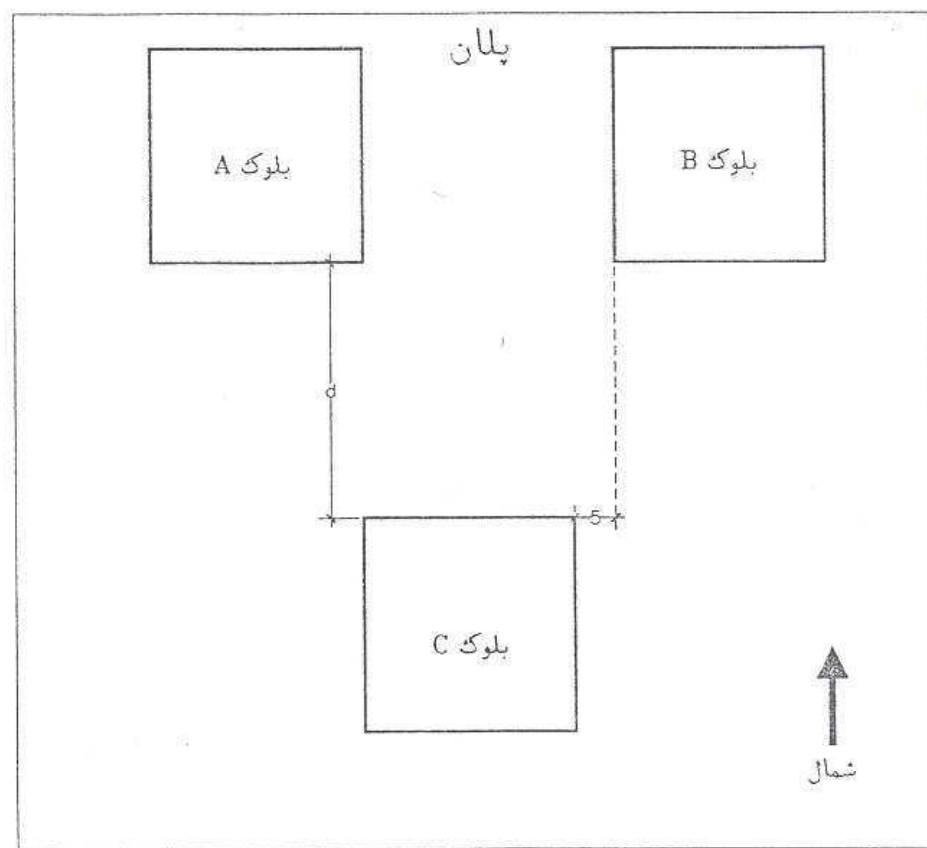
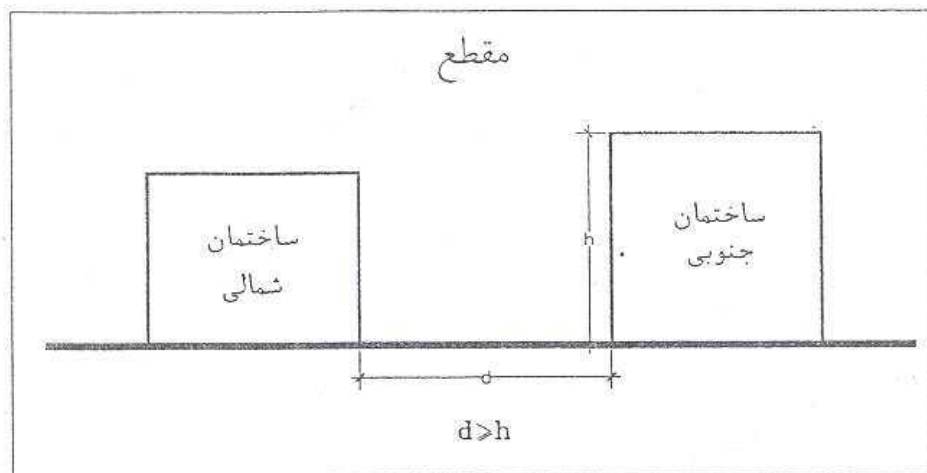
طرح تفصیلی بابلسر

۱-۲-۴- سایر ضوابط احداث بنا

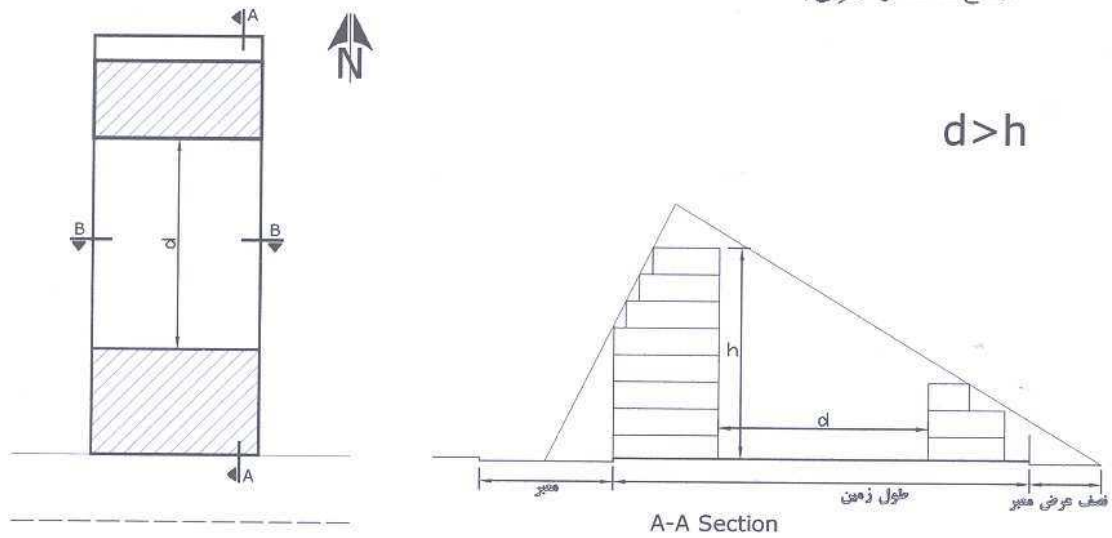
- احداث بام پشته به مساحت حداقل ۱۴ مترمربع ($۲/۵ \times ۵/۵ = ۱۴$) و حداکثر ۱۰ درصد سطح زیر بنای طبقه همکف با احتساب زیر بنای دیوارها و ارتفاع مفید حداکثر ۲/۵ متر با سقف شیبدار، بلامانع است و جزء تراکم و طبقه محسوب نخواهد شد.
- حداقل ارتفاع مفید طبقات مسکونی ۲/۷۰ و حداکثر ۳/۲۰ متر می باشد.
- حداکثر ارتفاع مفید پیلوت ۲/۴۰ متر تعیین می گردد. (از کف تا زیر پایین ترین حد سقف نظیر آویزها و سقف کاذب).
- رعایت ضوابط و مقررات نمای شهری، مصوب ۱۳۶۹/۸/۲۸ شورای عالی (مندرج در بخش ضوابط این ضوابط) ضرورت دارد.

● شرایط احداث دو یا چند بلوک ساختمانی در یک قطعه زمین

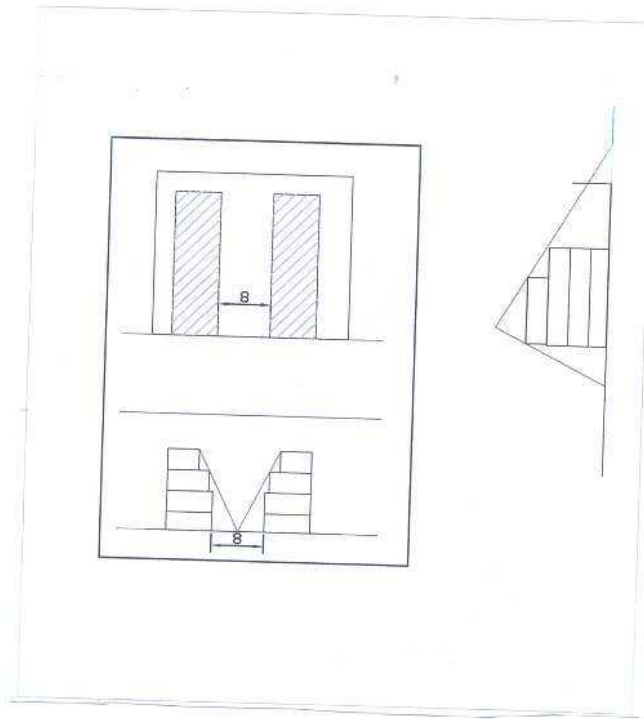
احداث دو یا چند بلوک ساختمانی در یک قطعه زمین با احراز شرایط زیر مجاز است (توضیح اینکه دو بلوک ساختمانی در صورتی غیر مقابل هم می باشند که امتداد بدنه دو بلوک از سمت شرق یا غرب حداقل ۵ متر و از سمت شمال و جنوب حداقل ۸ متر از هم فاصله داشته باشند به عنوان مثال دو بلوک B و C غیر مقابل هم می باشند در حالیکه دو بلوک A و C مقابل هم می باشند).



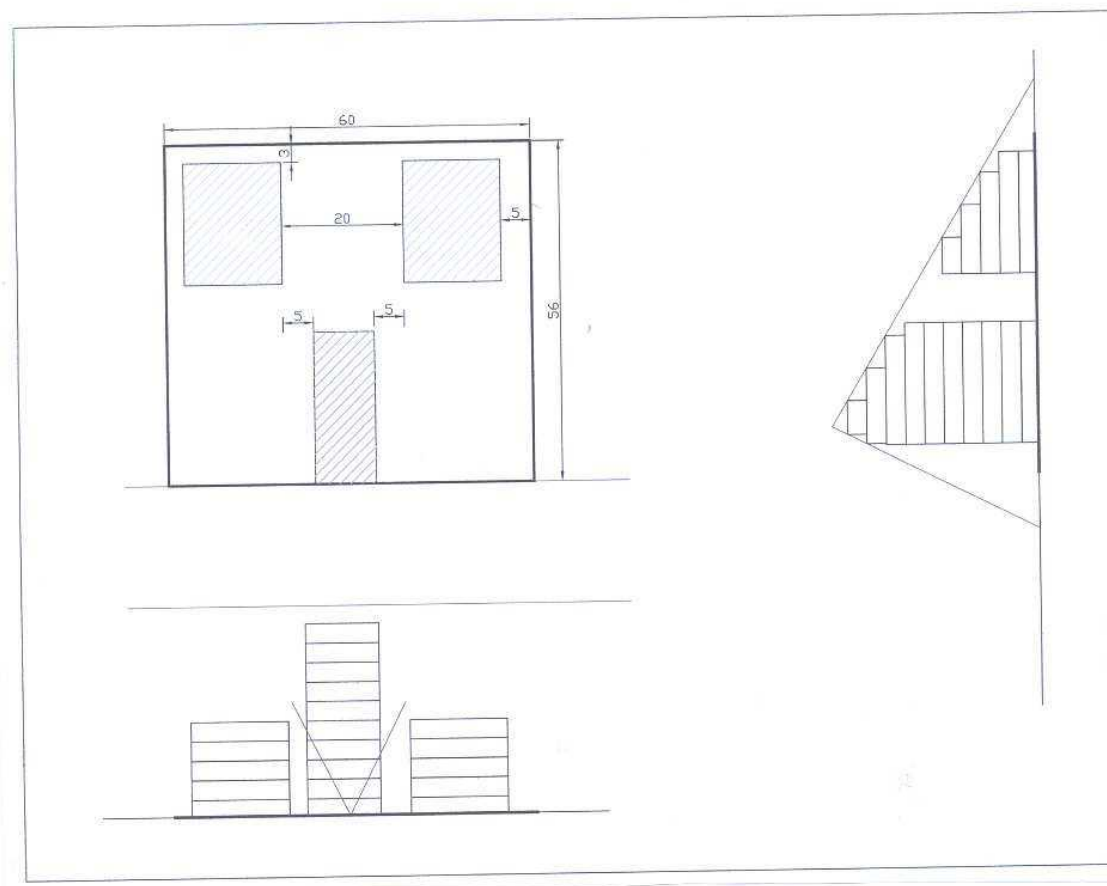
- در ساختمان های مقابل حداقل فاصله دو بلوک ساختمانی از سمت شمال و جنوب به اندازه ارتفاع ساختمان جنوبی باشد.



- فاصله دو بلوک مقابل که بر روی هم سایه اندازی ندارند حداقل ۸ متر باشد و در طبقات بالاتر با شیب ۲۰ درصد از محور وسط دو بلوک پس روی نماید.



- احداث بنا و فاصله آن در بره‌های شمالی، جنوبی، شرقی و غربی هر یک به صورت مستقل مشابه قطعات شمالی، جنوبی، شرقی و غربی خواهد بود.
- مقدار سطح اشغال و تراکم ساختمانی تابع ضوابط و مقررات عمومی می‌باشد.
- تعداد پارکینگ مورد نیاز و نحوه تأمین آن و نیز ضوابط نورگیرهای اصلی طبق ضوابط و مقررات عمومی تعیین می‌گردد.
- در هر صورت حجم بلوک‌ها نمی‌بایست از لفاف فضایی حاصله برای آن قطعه خارج گردد.



• پیش آمدگی، بالکن ها و نورگیرها

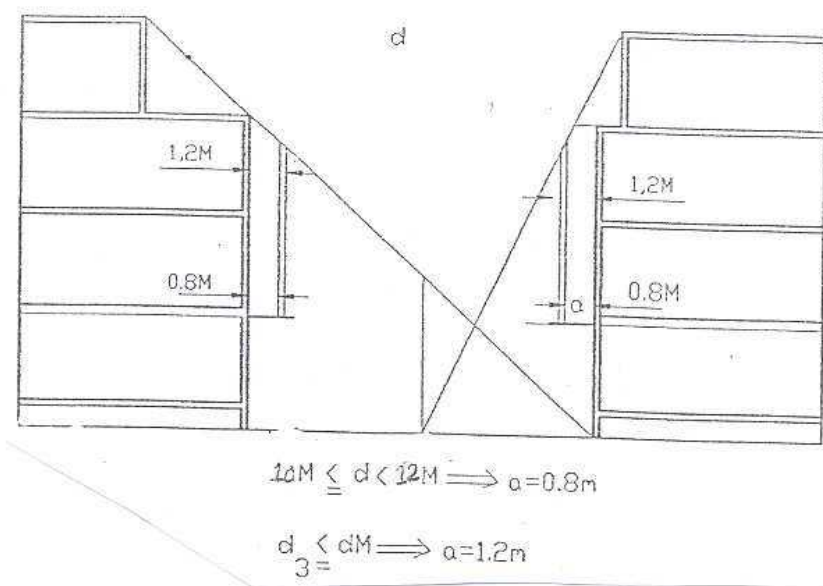
۱- احداث پیش آمدگی تنها در گذرهای با عملکرد شهری و ناحیه ای مجاز می باشد. (به نقشه عملکرد خدماتی مراجعه شود).

۲- احداث پیش آمدگی در گذرهای مذکور به عرض حداکثر ۱/۲۰ متر مجاز می باشد.

۳- ارتفاع پیش آمدگی نسبت به کف پیاده رو نباید از ۳/۸۰ متر کمتر باشد و سطح آن مطابق ضوابط مربوطه جزء تراکم محسوب خواهد شد.

۴- $\frac{1}{4}$ مساحت بالکن های مسقف جزء تراکم محسوب می گردد. تراس ها (فاقد سقف) جزو زیربنا و تراکم محسوب نمی گردند.

تبصره: توصیه می گردد در صورتی که بنای مجاور دارای پیش آمدگی معقول باشد احداث پیش آمدگی ساختمان جدید هماهنگ با آن صورت گیرد.



طرح تفصیلی بابلسر

● بناهای مرتفع

- در بناهای با ۶ سقف و بیشتر انجام آزمایشات مکانیک خاک ضروری است .
- چنانچه بر اساس ضوابط ساختمانی احداث بنا با بیش از ۴ طبقه (طبقه پنجم و بیشتر روی پیلوت) امکان پذیر گردد صدور پروانه ساخت صرفاً پس از اعلام موافقت شرکت آب و فاضلاب مبنی بر امکان تأمین آب و شرکت برق مبنی بر امکان تأمین برق در طبقات بالاتر امکان پذیر است .
- چنانچه بر اساس ضوابط ساختمانی احداث بنا با بیش از ده (۱۰) طبقه امکان پذیر باشد ، پایه ساختمان (Padium Base) می تواند تا دو طبقه با سطح اشغال حداکثر ۶۰ درصد احداث شده و به فعالیت های غیر مسکونی نظیر پارکینگ ، لابی ، خدمات مورد نیاز ساختمان و ... اختصاص یابد .
- فضای آزاد حاصله از سقف طبقه دوم جزء مشاعات محسوب شده و نباید مورد استفاده اختصاصی برای یک یا چند واحد قرار گیرد .
- در مجتمع های بلندمرتبه فاقد واحد مسکونی امکان استفاده از این فضا برای پارکینگ وجود دارد .
- بدیهی است طرح معماری این بناها می بایست به تأیید کمیسیون ماده پنج برسد .
- تبصره :** تفاضل سطح اشغال مجاز و مورد درخواست می تواند طبق ضابطه بند ج کد ۱-۱-۳-۵ به پارکینگ به صورت روباز اختصاص یابد .

۵- ضوابط و مقررات مربوط به شبکه معابر و عبور و مرور (ضوابط ترافیکی)

۵-۱- مقررات گذر بندی

در مورد معابر و گذرگاههای شهری که مشخصات فنی آنها در نقشه‌های طرح تفصیلی مشخص نگردیده است ضوابط ذیل لازم الاجرا می‌باشد:

۵-۱-۱- عرض معابر و گذرگاههایی که در نقشه‌های طرح تفصیلی مشخص نشده و یا بعداً بدلیل تفکیک و یا تصویب مراجع مسئول احداث می‌گردند تا عرض ۱۲ متر بصورت بن بست یا بن باز از جدول شماره ۱-۵۱ محاسبه می‌گردد :

جدول شماره ۱-۵- حداقل عرض بر اساس طول دسترسی

نوع گذر	عرض گذر نوع بافت	۶	۸	۱۰	۱۲
بن بست	ساخته شده	۰-۵۰	۵۰-۱۰۰	۱۰۰-۲۰۰	۲۰۰-۳۰۰
	خالی	۰-۲۰	۲۰-۵۰	۵۰-۱۰۰	۱۰۰-۲۵۰
بن باز	ساخته شده	۰-۵۰	۵۰-۱۰۰	۱۰۰-۲۰۰	۲۰۰-۳۵۰
	خالی	-	۰-۵۰	۵۰-۱۰۰	۱۰۰-۳۰۰

تبصره یک : مطابق جدول فوق اگر عرض مورد نیاز بیش از ۱۲ متر باشد ، نقشه تفکیکی یا پلان مسیر باید به تأیید کمیته فنی کمیسیون ماده پنج برسد.

تبصره دو : منظور از بافت ساخته شده یعنی کوچه‌ای که قبلاً شکل گرفته و در طرفین آن احداث بنا با پروانه صورت گرفته باشد و منظور از بافت خالی تفکیکی‌های جدید و یا کوچه‌های جدید الاحداث است که برای اولین بار در آنها پروانه صادر می‌گردد .

تبصره سه : معابری که در مناطق ساخته شده قرار دارند ولی در شبکه پیشنهادی طرح تفصیلی عرض آنها مشخص نشده است ، در صورت صدور پروانه مطابق ضوابط قبلی ، عرض اعلام شده در پروانه صادره ملاک عمل خواهد بود . در غیراینصورت عرض گذر بر اساس طول کوچه از جدول شماره ۱-۵۱ تعیین می‌گردد .

۲-۱-۵- طول گذرگاه برای محاسبه عرض برابر فاصله حداقل بین انتهای کوچه تا یک تقاطع با عرض گذر بیشتر می باشد . اشکال شماره ۱-۵۱ و ۲-۵۱ نحوه محاسبه طول کوچه را نشان می دهد.

۳-۱-۵- در صورتیکه عرض موجود در بخشی از خیابان بیش از عرض پیش بینی شده در طرح جامع یا تفصیلی باشد عرض موجود ملاک عمل خواهد بود.

۴-۱-۵- اجرای دور برگردان در معابر بن بست که در نقشه طرح تفصیلی پیشنهاد شده است ضروری می باشد.

۵-۱-۵- در بافت خالی و نقشه های جدید تفکیکی برای کوچه های بن بست با طول بیشتر از ۳۰ متر اجرای دور برگردان مطابق یکی از طرح های تیپ پیوست (شکل شماره ۳-۵۱) ضروری است.

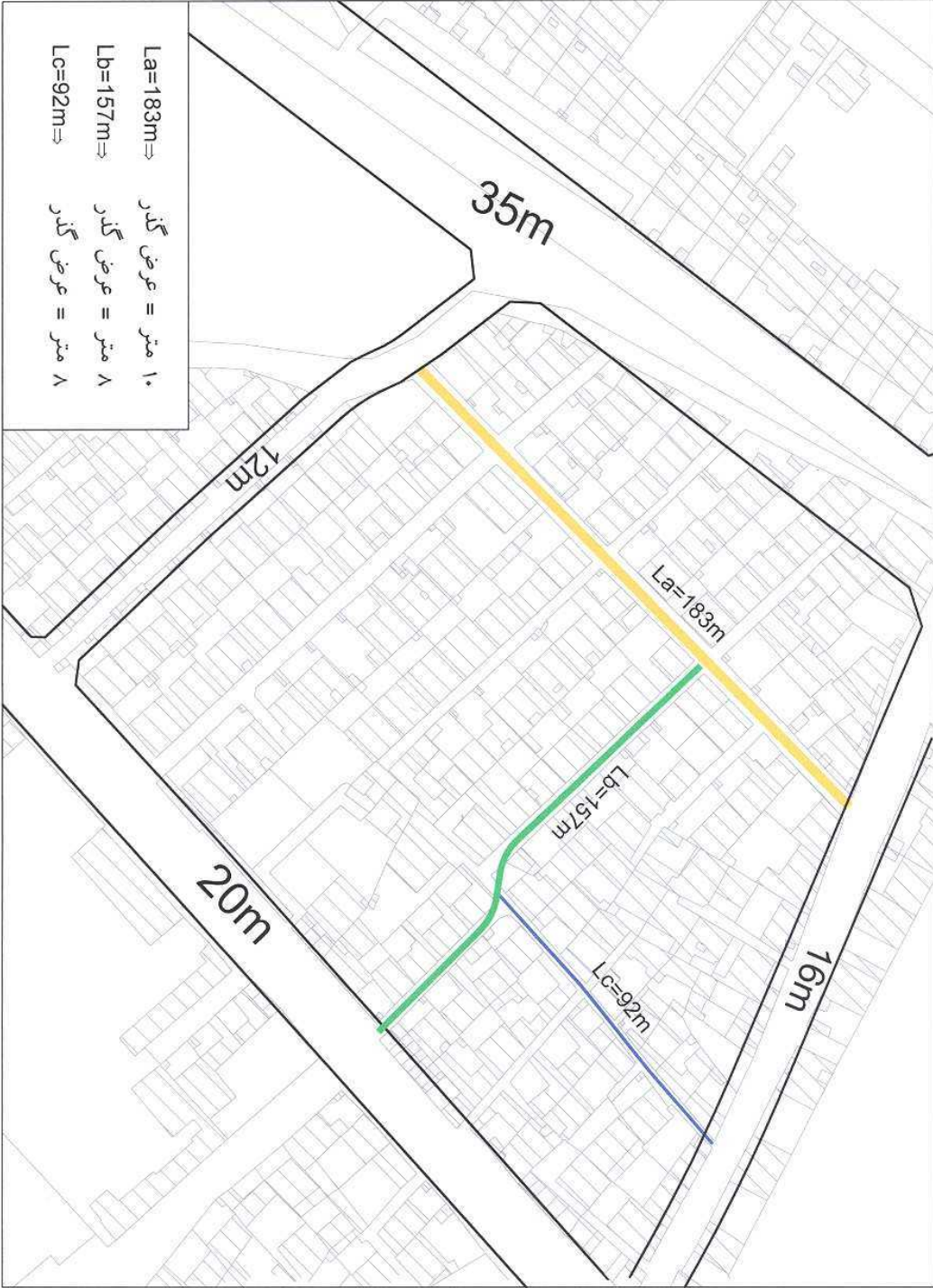
۶-۱-۵- اگر در تفکیک پلاکی معبری یا معابری طراحی گردد که در شبکه ارتباطی طرح تفصیلی نبوده ولی در امتداد معبر موجود قرار گیرد. عرض گذر بر اساس طول کل مطابق جدول شماره ۱-۵۱ با یک درجه کاهش محاسبه می گردد. در صورتیکه عرض محاسباتی با طول جدید بیش از عرض موجود باشد پلاکهای با عرض کمتر از عرض محاسباتی نیز ملزم به رعایت بر اصلاحی می باشند . (شکل شماره ۴-۵۱)

تبصره : در صورت تعریض وضع موجود مطابق بند فوق مالک پلاک تفکیکی جدید مکلف به پرداخت خسارت به نرخ روز به شهرداری و شهرداری موظف به پرداخت خسارت به نرخ روز به مالکین پلاکهای تعریضی به هنگام تعریض می باشد.

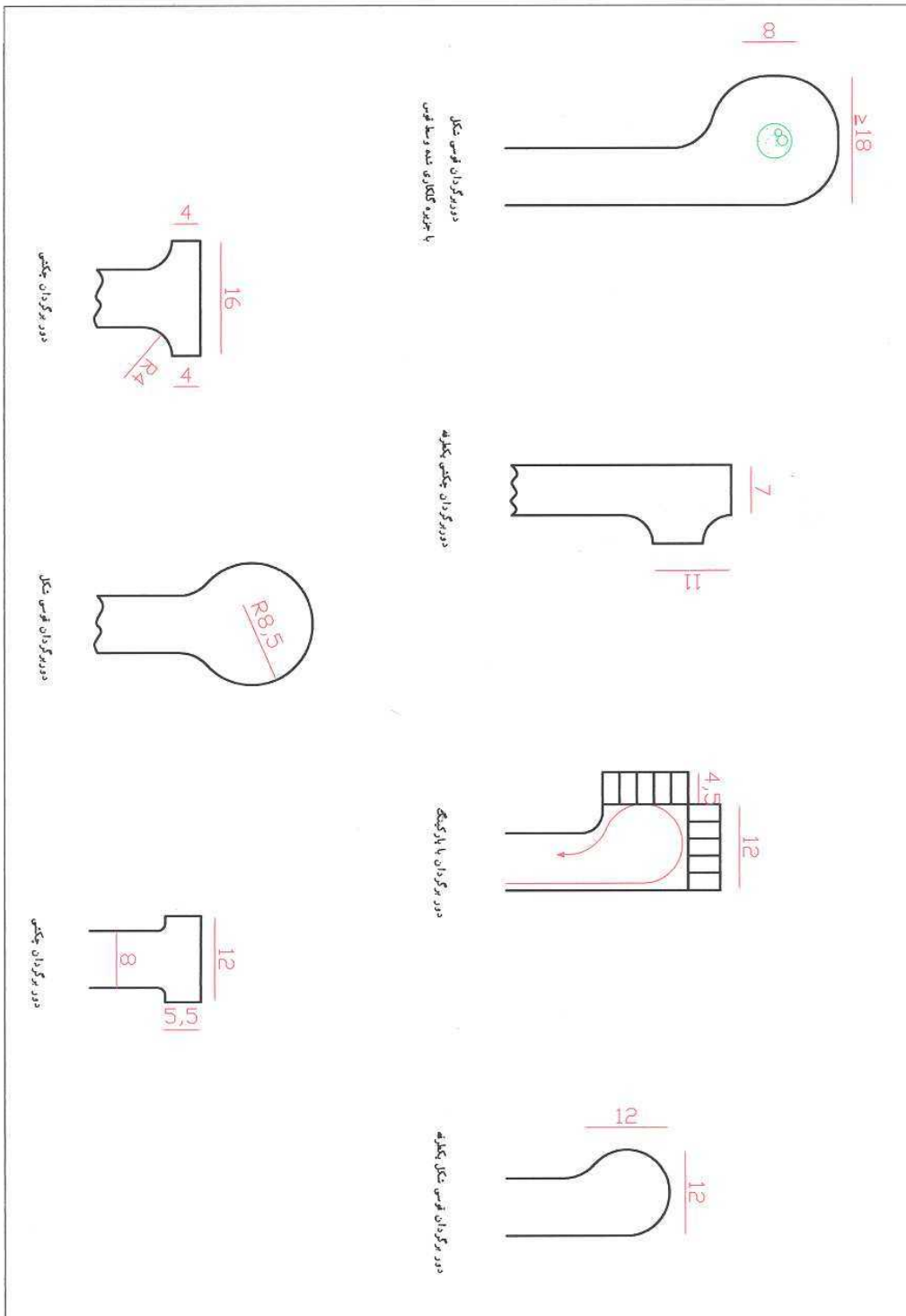
۷-۱-۵- پهنای پیاده روها بر طبق ضوابط پیشنهادی و بر اساس مقاطع خیابانهای پیشنهادی خواهد بود و در سایر موارد برای مناطق مسکونی بین ۲ الی ۳ متر، مناطق تجاری و مناطق اداری، ساختمانهای عمومی و مختلط تجاری و مسکونی ۳ الی ۵ متر و مناطق صنعتی ۲ الی ۳/۵ متر بهتر است رعایت گردد.



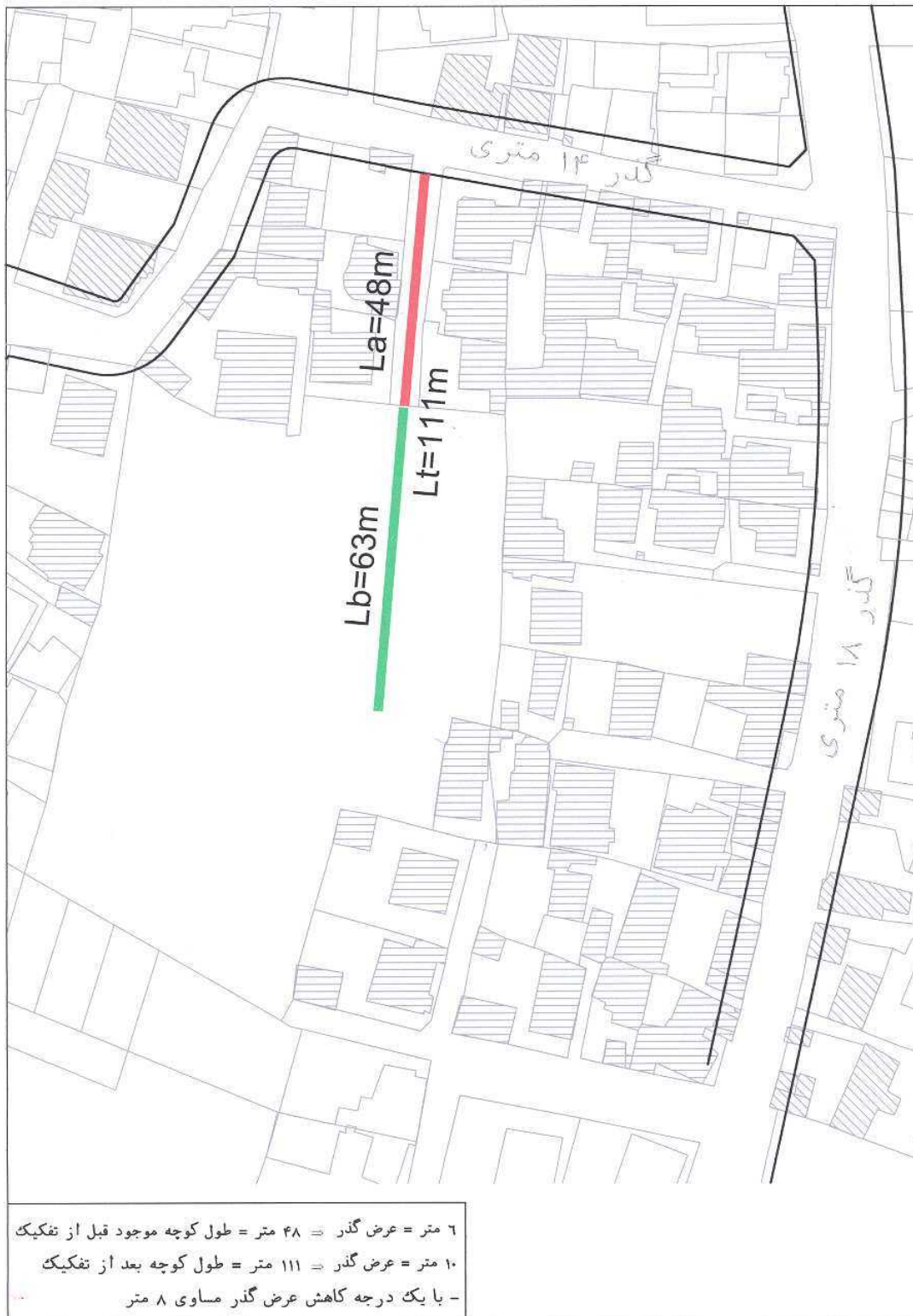
شکل شماره ۱-۵۱ نحوه تعیین طول کوچه بن بست (بافت ساخته شده)



شکل شماره ۲-۵۱- نحوه تعیین طول کوچه بن باز (بافت ساخته شده)



شکل شماره ۳-۵۱-دوربرگردان های پیشنهادی



۵-۱-۸- چنانچه در امتداد نهر یا مسیلی در طرح تفصیلی معبری پیش بینی نشده باشد، عرض مشخص شده از طرف شهرداری با استعلام از آب منطقه‌ای که مطمئناً منطبق بر حریم قانونی با توجه به دبی آن خواهد بود، ملاک عمل بوده و بعنوان محل عبور آب و مسیر پیاده محسوب می‌گردد.

۵-۱-۹- معابری که در وضع موجود بصورت پله است و یا در طرح‌های اجرایی بدین ترتیب منظور می‌شود الزام به تعریض ندارد.

۵-۱-۱۰- شیب خیابانهای فرعی تا ۱۲ درصد و خیابانهای اصلی ۸ درصد و جاده های سریع حداکثر ۷ درصد تعیین میگردد.

۵-۱-۱۱- کف تمام شده پیاده رو می بایست بر اساس نقشه مقطع پیشنهادی مربوط به گذرگاه از کف تمام شده محور گذرگاه مورد رعایت قرار گیرد.

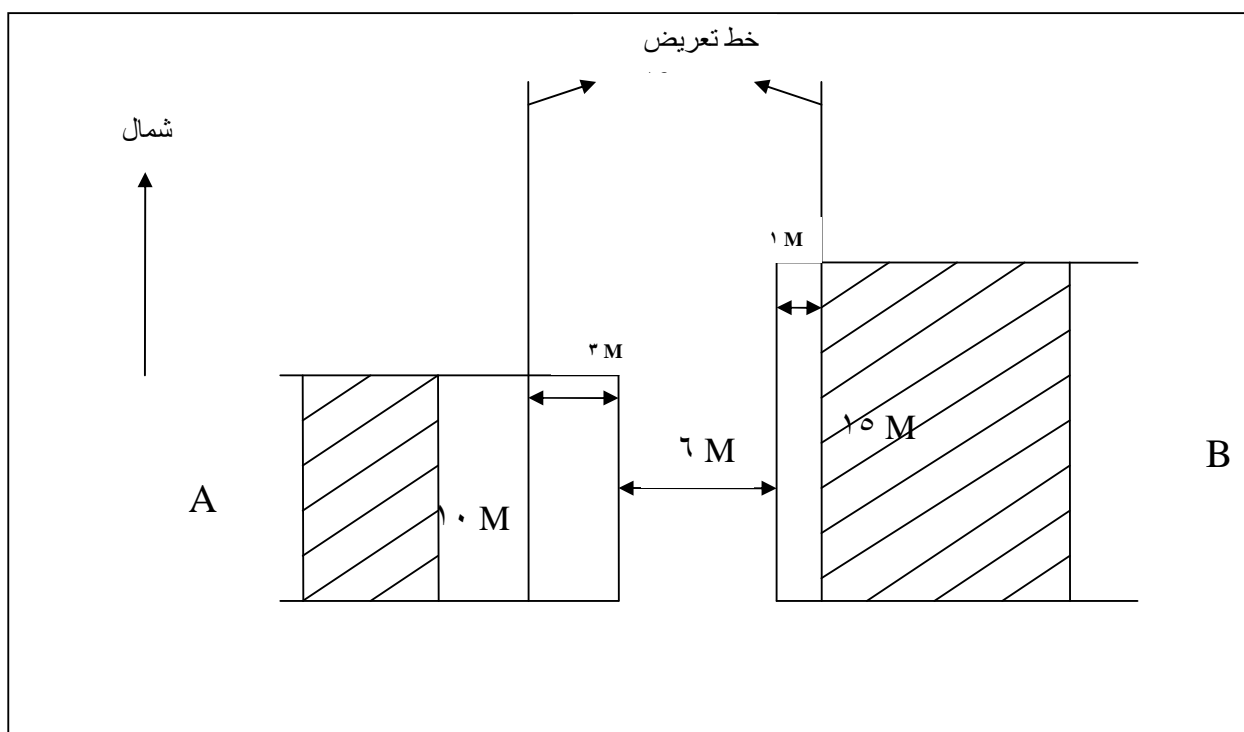
۵-۱-۱۲- نقشه شبکه گذرگاههای پیشنهادی طرح تفصیلی از نظر مسیر و حداقل عرض گذرهای اصلی قابل استفاده بوده لیکن برای اجراء نیاز به تهیه خط پروژه به مقیاس ۱/۵۰۰ می‌باشد و در صورت مغایرت با طرح تفصیلی باید به تأیید کمیسیون ماده پنج برسد.

۵-۱-۱۳- در مواردی که مسیر ترسیم شده در نقشه شبکه گذرهای پیشنهادی طرح تفصیلی با مسیرهای مصوب قبلی مغایرت داشته باشد مسیر مشخص شده در شبکه جدید ملاک عمل بوده و بر اساس آن بایستی خط پروژه اصلاحی تهیه گردد. این مسیرها در نقشه مقایسه‌ای طرح پیشنهادی با طرح تفصیلی سابق تحت عنوان معابر تغییر مسیر داده شده نشان داده شده است.

۵-۱-۱۴- تعریض اکثر گذرگاهها از محور می‌باشد مگر آنهایی که در طرح مشخص شده باشد. در این موارد پیشنهاد می‌شود میزان تعریض برای هر پلاک از محور و مطابق طرح پیشنهادی محاسبه و مابه التفاوت ارزش آن بایستی اخذ یا پرداخت گردد. در صورتی که میزان تعریض مطابق طرح کمتر از تعریض از محور باشد به هنگام نقل و انتقال یا نوسازی یا افزایش بنا مالک موظف به پرداخت مابه التفاوت مقدار تعریض مطابق قیمت کارشناسی روز به شهرداری بوده و شهرداری با افتتاح حساب جداگانه و واریز مبالغ اخذ شده به حساب فوق مکلف به پرداخت

گرامت مطابق کارشناسی روز به مالکینی خواهد بود که میزان تعریض آنها مطابق طرح بیشتر از تعریض از محور می باشد.

مثال : فرض کنید دو پلاک A و B مطابق شکل شماره ۵-۵۱ با بره های ۱۰ و ۱۵ متر دارای کوچه ای به عرض ۶ متر در وضع موجود می باشند و عرض کوچه در طرح پیشنهادی ۱۰ متر می باشد و با توجه به ساخت و سازهای انجام شده در ضلع شرقی امکان تعریض به میزان ۲ متر در آن سمت نمی باشد.



شکل شماره ۵-۵۱- نحوه محاسبه تعریض از غیر محور

لذا در طرح پیشنهادی تعریض ۱ متر با توجه به استقرار بنا از ضلع شرقی و ۳ متر از ضلع غربی می باشد بنابراین :

$10 \times 3 = 30M^2 =$ میزان عقب نشینی پلاک A مطابق طرح

$10 \times 2 = 20M^2 =$ میزان عقب نشینی پلاک A با فرض از محور

$30 - 20 = 10M^2 =$ مابه التفاوت پلاک A

یعنی میزان عقب نشینی پلاک A مطابق طرح ۱۰ متر مربع بیشتر از میزان تعریض از محور می‌باشد لذا خسارت ۱۰ متر مربع به قیمت کارشناسی روز توسط شهرداری به مالک پرداخته شود.

$15 \times 1 = 15M^2 =$ میزان عقب نشینی پلاک B مطابق طرح

$15 \times 2 = 30M^2 =$ میزان عقب نشینی پلاک B با فرض از محور

$15 - 30 = -15M^2 =$ مابه التفاوت پلاک A

لذا مالک پلاک B موظف به پرداخت غرامت به میزان ۱۵ متر مربع به قیمت روز به شهرداری می‌باشد.

۲-۵- پخ و پوسته مورد نیاز در تقاطعهای همسطح

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

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

تأمین میدان دید در تقاطع با دور کردن یا از بین بردن موانع دید راننده انجام می‌شود. به محدوده‌ای از تقاطع که باید عاری از موانع دید باشد مثلث دید گفته می‌شود. بدین ترتیب از نظر هندسی مثلث دید مثلثی است که یک ضلع آن چشم راننده را به وسیله نقلیه‌ای که احتمال برخورد با آن دارد وصل می‌کند و دو ضلع دیگر آن در امتداد ورودی‌های اصلی و فرعی تقاطع قرار دارند.

یکی از فاکتورهای مهم دیگر در تأمین میدان دید ورود نوع کنترل تقاطع می‌باشد که معمولاً به چهار دسته زیر تقسیم می‌شوند:

الف: تقاطع‌هایی که با هیچ یک از علائم راهنمایی و رانندگی کنترل نمی‌شوند.

ب: تقاطع‌هایی که با تابلوی رعایت حق تقدم کنترل می‌شوند.

ج: تقاطع‌هایی که با تابلوی ایست کنترل می‌شوند.

د: تقاطع‌هایی که با چراغ راهنمایی کنترل می‌شوند.

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

۱-۲-۵- تقاطع‌های ویژه

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

۲-۲-۵- تقاطع‌های معمولی

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

- میزان پخی برای تقاطع‌ها با زوایای ۵۰ تا ۸۰ و ۸۰ تا ۱۱۰ و بیش از ۱۱۰ در جداول شماره ۱-۵۲ الی ۳-۵۲ بر اساس عرض گذرگاههای متقاطع نشان داده شده است.

جدول شماره ۱-۵۲- تعیین میزان حداقل وتر مثلث دید (پخ) و شعاع گردش برای زوایای

تقاطع بین ۵۰ تا ۸۰ درجه در بافت‌های پر و خالی

عرض گذر	۵-۹/۵	۱۰-۱۴/۹	۱۵-۱۹/۹	۲۰-۲۴/۹	۲۵-۲۹/۹	۳۰-۳۴/۹	۳۵-۳۹/۹	۴۰-۴۵
۵-۹/۵	۴	۵	۶	۷	۷	۷	۷	۷
۱۰-۱۴/۹	۵	۶	۷	۸	۸/۵	۹	۱۰	۱۰
۱۵-۱۹/۹	۶	۷	۸	۹/۵	۱۰/۵	۱۱/۵	۱۳	۱۴
۲۰-۲۴/۹	۷	۸	۹/۵	۱۱	۱۲	۱۴	۱۶	۱۷
۲۵-۲۹/۹	۷	۸/۵	۱۰/۵	۱۲	۱۳	۱۷	۱۹	۲۱
۳۰-۳۴/۹	۷	۹	۱۱/۵	۱۴	۱۷	۱۹	۲۲	۲۵
۳۵-۳۹/۹	۷	۱۰	۱۳	۱۶	۱۹	۲۲	۲۵	۲۹
۴۰-۴۵	۷	۱۰	۱۴	۱۷	۲۱	۲۵	۲۹	۳۲

جدول شماره ۲-۵۲ - تعیین میزان حداقل وتر مثلث دید (پخ) برای زوایای تقاطع بین ۸۰ تا

۱۱۰ درجه

عرض گذر	۵-۹/۵	۱۰-۱۴/۹	۱۵-۱۹/۹	۲۰-۲۴/۹	۲۵-۲۹/۹	۳۰-۳۴/۹	۳۵-۳۹/۹	۴۰-۴۵
۵-۹/۵	۳/۵	۴	۵	۶	۶	۶	۶	۶
۱۰-۱۴/۹	۴	۵	۶	۷	۷/۵	۸	۹	۹
۱۵-۱۹/۹	۵	۶	۷	۸	۹	۱۱	۱۲	۱۳
۲۰-۲۴/۹	۶	۷	۸	۹	۱۰	۱۲	۱۴	۱۶
۲۵-۲۹/۹	۶	۷/۵	۹	۱۰	۱۲	۱۴	۱۷	۲۰
۳۰-۳۴/۹	۶	۸	۱۱	۱۲	۱۴	۱۷	۲۰	۲۴
۳۵-۳۹/۹	۶	۹	۱۲	۱۴	۱۷	۲۰	۲۴	۲۷
۴۰-۴۵	۶	۹	۱۳	۱۶	۲۰	۲۴	۲۷	۳۰

جدول شماره ۳-۵۲ - تعیین میزان حداقل وتر مثلث دید (پخ) برای تقاطع با زوایای بیش از

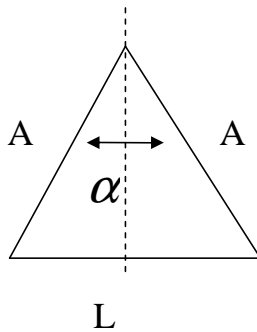
۱۱۰ درجه

عرض گذر	۵-۹/۵	۱۰-۱۴/۹	۱۵-۱۹/۹	۲۰-۲۴/۹	۲۵-۲۹/۹	۳۰-۳۴/۹	۳۵-۳۹/۹	۴۰-۴۵
۵-۹/۵	۳	۳/۵	۴	۵	۵/۵	۶	۶	۶
۱۰-۱۴/۹	۳/۵	۴	۵	۵/۵	۶	۷	۸	۸
۱۵-۱۹/۹	۴	۵	۵/۵	۶	۷	۹	۱۰	۱۱
۲۰-۲۴/۹	۵	۵/۵	۶	۷	۸/۵	۱۰	۱۲	۱۴
۲۵-۲۹/۹	۵/۵	۶	۷	۸/۵	۱۰	۱۲	۱۴	۱۶
۳۰-۳۴/۹	۶	۷	۹	۱۰	۱۲	۱۴	۱۶	۱۸
۳۵-۳۹/۹	۶	۸	۱۰	۱۲	۱۴	۱۶	۱۹	۲۲
۴۰-۴۵	۶	۸	۱۱	۱۴	۱۶	۱۸	۲۲	۲۵

- در تقاطع‌هایی که میدان طراحی می‌شوند طول پخی از جدول فوق مستثنی و بر اساس ظرفیت حجم گردش و طرح اجرایی میداین مورد عمل قرار خواهد گرفت.
- در تقاطع‌های معمولی با چهار نبش چنانچه پخی سه نبش آن بر اساس ضوابط طرح تفصیلی مصوب قبلی با پروانه ساخت ایجاد شده باشد پخی نبش چهارم می‌تواند برابر طول پخی گوشه مقابل اجرا گردد.

در تقاطعها اضلاع پخی بصورت مساوی بر اساس رابطه ریاضی ذیل:

$$a = \frac{1}{2 \sin \frac{\alpha}{2}}$$



محاسبه می‌شود که در آن:

a = ضلع پخی

α = زاویه داخلی تقاطع

L = طول پخی بر اساس جدول

- در اضافه اشکوب در صورتیکه از نظر سازه‌ای مشکلی برای تأمین طول پخی با ضوابط جدید وجود نداشته باشد، رعایت پخی جدید الزامی است. تشخیص مشکل سازه‌ای به عهده دفتر نمایندگی نظام مهندسی است.

- برای تقاطع‌های با زاویه کمتر از ۵۰ درجه مقدار پخ باید توسط یک کارشناس ترافیکی ذیصلاح طراحی و به تأیید شهرداری برسد.

- پخ دو کوچه که هیچ یک از آنها طبق ضوابط شهرسازی ماشین رو نیستند به طول ثابت ۱/۵ متر تعیین می گردد.
- پخ دور برگردانها در انتهای کوچه‌های بن بست به طول ۱/۵ متر تعیین می شود.
- پخ‌های واقع در محل تقاطع گذرها که دارای طرح اجرایی بوده و طرح مذکور در مرجع مربوط به رسیدگی طرحها مورد تأیید قرار گرفته است ملاک عمل خواهد بود.
- چنانچه تعیین پخ به دلیل تداخل پخها و یا اختلاف ارتفاع دو گذر یا دلیل منطقی دیگر با استفاده از جداول مذکور مقدور نباشد مقدار پخ باید توسط یک کارشناس ترافیکی ذیصلاح طراحی و به تأیید کمیته فنی کمیسیون ماده ۵ برسد.

۳-۵- ضوابط و مقررات عمومی ایجاد پارکینگ

مدت زمانی که هر اتومبیل نیاز به استفاده از پارکینگ دارد به مراتب بیشتر از زمانی است که وسیله در حال حرکت می‌باشد. عدم پیش بینی فضای لازم و کافی جهت وسایل نقلیه در مواقعی که از آنها استفاده نمی‌شود از معضلات شهرها بخصوص شهرهای بزرگ است. اختصاص دادن قسمتی از عرض خیابان به پارکینگ (پارکینگ حاشیه‌ای) اساساً استفاده درستی از سطح خیابان‌های شهری نیست و سطح خیابانها که برای عبور وسایل نقلیه مورد استفاده قرار می‌گیرد به وسیله توقف و پارک وسایل نقلیه اشغال و از ظرفیت خیابانها کاسته خواهد شد.

پارکینگ‌ها معمولاً به دو دسته زیر تقسیم‌بندی می‌شوند:

الف: پارکینگ‌های خصوصی و جمعی

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

ب: پارکینگ عمومی

پارکینگ‌های عمومی معمولاً به پارکینگ‌های اطلاق می‌شود که توسط شهرداری یا توسط اشخاص حقیقی و حقوقی برای استفاده عموم ساخته شده که معمولاً این نوع پارکینگ‌ها در قسمت‌های مرکزی شهر بیشتر مورد نیاز است .

۱-۳-۵- ضوابط و مقررات پارکینگ خصوصی و جمعی

از تاریخ تصویب طرح تفصیلی صدور پروانه جهت احداث ساختمان جدید و یا افزایش واحد یا زیربنای ساختمانهای موجود موکول به پیش بینی حداقل تعداد محلهای لازم پارکینگ بر اساس ضوابط طرح خواهد بود.

۱-۱-۳-۵- محل پارکینگ:

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

الف : استفاده از حیاط (فضای باز) برای ساختمانهای تک واحدی بصورت پارکینگ روباز.
تبصره ۱- در ساختمانهای تک واحدی در صورتیکه از حیاط بعنوان یک پارکینگ استفاده شود سطح پارکینگ جزء فضای باز محسوب می شود.

ب : استفاده از فضای پیلوت در محدوده سطح اشغال (همکف یا طبقات) و یا زیرزمین در کل عرصه (با رعایت فاصله یک متر از اضلاع عرصه به استثنای پهنه زیر سطح اشغال) بصورت پارکینگ مسقف.

تبصره ۲- در صورت تأمین پارکینگ و مازاد بودن فضا در طبقه همکف، فضای مازاد می تواند بصورت مسکونی مورد استفاده قرار گیرد.

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

مثال: قطعه زمینی به مساحت ۴۰۰ متر مربع با سطح اشغال مجاز ۵۰ درصد مفروض است مالک قصد دارد از ۳۷ درصد سطح اشغال استفاده نماید تعداد پارکینگ های که می تواند در فضای آزاد

$$\text{منظور گردد برابر است با:} \quad \text{مترمربع} \quad 400 \times \left(\frac{50-37}{100} \right) = 52$$

بنابراین با فرض ۲۵ متر مربع مساحت برای هر پارکینگ تعداد دو پارکینگ را می توان در فضای آزاد بصورت روباز منظور نمود .

تبصره ۱- مقدار مذکور می تواند به صورت پارکینگ طبقاتی نیز احداث گردد مشروط بر اینکه از لفاف فضایی حاصله برای زمین خارج نگردد .

د : محلهای لازم پارکینگ برای مجتمع های آپارتمانی و کاربریهای مختلط تجاری - مسکونی، تجاری- اداری و کاربریهای عمومی می تواند در زمین دیگری پیش بینی گردد. (با تأیید کمیته فنی کمیسیون ماده پنج)

تبصره ۲- حداکثر فاصله پارکینگ تا مجتمع های آپارتمانی ۷۵ متر، کاربریهای تجاری محلهای و نواری، مختلط تجاری - مسکونی ۱۰۰ متر، تجاری شهری و اداری ۱۵۰ متر و کاربریهای عمومی ۲۰۰ متر می باشد.

تبصره ۳- در صورتیکه پارکینگ در زمین دیگری پیش بینی گردد این زمین قابل خرید و فروش نخواهد بود مگر همراه با زمین و ساختمان مربوط به آن و این مطلب می بایست در سند مالکیت زمین مورد استفاده پارکینگ درج شود.

۲-۱-۳-۵- تعداد پارکینگ

نحوه محاسبه پارکینگ های مورد نیاز به شرح ذیل می باشد:

۲-۱-۳-۵- واحدهای مسکونی :

الف: هر واحد مسکونی کمتر یا مساوی ۲۰۰ متر مربع زیر بنا یک واحد پارکینگ

ب: هر واحد مسکونی با بیش از ۲۰۰ متر مربع زیر بنا، دو واحد پارکینگ

ج: مجتمع هایی که بصورت آپارتمانی و با زیر بنای ۶۰ متر مربع یا کمتر برای هر واحد برای کمک به قشر جوان یا کم درآمد که مجوز و طرح آنها به تأیید سازمان مسکن و شهرسازی استان برسد به ازای هر واحد مسکونی احداث ۰/۷۵ پارکینگ کفایت می نماید.

بعنوان مثال برای یک مجتمع ۴۰ واحدی با زیربنای ۶۰ متر مربع یا کمتر تعداد پارکینگ

مورد نیاز برابر است با ۳۰ واحد ($۴۰ \times ۰/۷۵ = ۳۰$)

۲-۲-۱-۳-۵- واحدهای تجاری

الف : به ازای هر واحد تجاری تا زیربنای ۲۴ متر مربع بدون احتساب نیم طبقه (بالکن) یک واحد پارکینگ تأمین گردد. در صورتیکه مساحت واحد تجاری بیش از ۲۴ متر مربع باشد به ازای هر یک تا ۲۴ متر مربع مازاد یک پارکینگ اضافی در نظر گرفته شود.

ب : برای واحدهای آپارتمانی تجاری به ازای هر واحد تا ۵۰ متر مربع زیر بنا دو واحد پارکینگ باید تأمین گردد. در صورتیکه مساحت واحد آپارتمانی بیشتر از ۵۰ متر مربع باشد به ازای هر یک تا ۴۰ متر مربع مازاد تأمین یک پارکینگ اضافی الزامی است.

ج : در پاساژها یا مجتمع‌های تجاری در صورتیکه تعداد واحدهای تجاری بیشتر از ۵ واحد باشد علاوه بر تأمین پارکینگ مورد نیاز بر اساس بند الف یا ب به ازای هر ۵ واحد تجاری تأمین یک واحد پارکینگ اضافی برای مراجعین نیز الزامی است.

۳-۲-۱-۳-۵- ساختمانهای اداری و نهادها

ساختمانهای اداری و نهادها یک واحد پارکینگ به ازاء هر ۵۰ متر مربع زیربنای کل

۴-۲-۱-۳-۵- مراکز بهداشتی و درمانی

الف : مراکز بهداشت یک واحد پارکینگ به ازای هر ۷۰ متر مربع زیربنای کل

ب : کلینیک‌ها یک واحد پارکینگ به ازای هر ۴۰ متر مربع زیربنای کل

ج : مطب اطباء: حداقل دو واحد به ازاء هر مطب

د : گرمابه: یک واحد به ازای هر ۴ نمره خصوصی و یک واحد به ازاء ۳۰ متر مربع زیر بنای گرمابه عمومی

ه : بیمارستانها: یک واحد پارکینگ به ازاء هر اتاق یک تختی و یک ونیم واحد به ازای هر اتاق دو تختی و نیم واحد به ازای هر تخت عمومی

۵-۲-۱-۳-۵- کاربریهای آموزشی

- الف : مهد کودک و کودکستان: برای هر ۱۰ کودک یک واحد
- ب : دبستان و راهنمایی: حداقل یک و نیم واحد به ازای هر کلاس
- ج : هنرستان و مراکز پیش دانشگاهی: ۲ واحد پارکینگ به ازای هر کلاس
- د : مراکز آموزش عالی، انستیتوها و دانشکدهها: یک واحد به ازای هر ۵۰ متر مربع زیربنای کل

۵-۲-۱-۳-۶- کاربریهای ورزشی:

- الف : باشگاه یک واحد برای هر ۵۰ متر مربع زیربنای کل
- ب : سالن ورزشی بدون تماشاچی: یک واحد برای هر ۸۰ متر مربع سطح سالن
- ج : سالن ورزشی با تماشاچی: یک واحد برای هر ۸۰ متر مربع سطح سالن به اضافه یک واحد برای هر ۱۵ صندلی تماشاچی
- د : استخر: یک واحد برای هر ۳ رختکن
- ه : استادیومهای ورزشی با تماشاچی: یک واحد برای هر ۲۵۰ متر مربع سطح ورزشگاه به اضافه یک واحد برای هر ۳۰ تماشاچی

۵-۲-۱-۳-۷- رفاهی، پذیرایی و جهانگردی:

- الف : رستورانها یک واحد برای هر ۳۰ متر مربع زیربنای کل
- ب : هتل دو و سه ستاره: یک واحد برای هر سه تخت
- ج : هتل چهار و پنج ستاره: یک واحد برای هر دو تخت
- د : خوابگاههای دانشجویی یک واحد به ازای هر سه اتاق
- تبصره :** منظور از خوابگاههای دانشجویی ساختمانهایی است که توسط خود دانشگاه یا افراد دیگر بطور دائم برای خوابگاه ساخته می شود و استفاده دیگر مجاز نبوده و در صورت تغییر کاربری تأمین پارکینگ مطابق کاربری جدید ضروری و الزامی است .

۸-۲-۱-۳-۵- پارک تجهیز شده :

الف : پارک محله‌ای: یک واحد برای هر ۶۰۰ متر مربع زمین

ب : پارک ناحیه‌ای: یک واحد برای هر ۳۰۰ متر مربع زمین

ج : پارک شهری: یک واحد برای هر ۲۵۰ متر مربع زمین

د : شهر بازی: یک واحد برای هر ۱۵۰ متر مربع زمین

۹-۲-۱-۳-۵- فرهنگی :

الف : کتابخانه، موزه: یک واحد برای هر ۷۰ متر مربع زیربنای کل

ب : سینما: یک واحد برای هر ۸ صندلی

ج : تالار اجتماعات: یک واحد برای هر ۸۰ متر مربع زیربنای کل

د : باشگاههای اجتماعی: یک واحد برای هر ۵۰ متر مربع زیربنای کل

۱۰-۲-۱-۳-۵- کاربری مذهبی :

الف : مسجد، حسینیه، امامزاده: یک واحد برای هر ۵۰ متر مربع زیربنای کل

ب : مصلی: یک واحد برای هر ۳۰۰ متر مربع زیربنای کل

۱۱-۲-۱-۳-۵- تأسیسات صنعتی :

الف : کارگاهها و کارخانجات: یک واحد برای هر ۱۰۰ متر مربع زیربنای کل

ب : انبارها، نمایشگاهها: یک واحد برای هر ۱۵۰ متر مربع زیربنای کل

۱۲-۲-۱-۳-۵- شرایط خاص

- در ساختمانهایی که بیش از یک نوع استفاده به عمل می‌آید مانند ساختمانهایی که طبقات بالای آنها مسکونی و طبقه همکف تجاری است می‌بایست تعداد محل‌های پارکینگ لازم بر اساس ضوابط مربوط به هر کاربری محاسبه و بصورت مجموعه احداث شود.

- مجتمع‌های مسکونی یا تجاری و یا مؤسسات مختلف می‌توانند احتیاجات پارکینگ خود را از طریق احداث یک پارکینگ دسته جمعی توسط متقاضی برطرف نمایند.

- در صورتیکه پس از محاسبه پارکینگ عدد اعشاری بدست آمد ، عدد صحیح بزرگتر ملاک عمل قرار می‌گیرد.

- در مورد فعالیت‌هایی که میزان پارکینگ آن ذکر نشده ، سازمان مجری طرح می‌بایست بر اساس احتیاجات تعداد پارکینگ مورد لزوم را جهت تصمیم‌گیری به کمیسیون ماده پنج اعلام نماید.

تعداد پارکینگ‌های مورد نیاز برای کاربری‌های مختلف در جدول شماره ۱- ۵۳ نشان داده شده است.

جدول شماره ۱- ۵۳- پارکینگ‌های مورد نیاز برای کاربریهای مختلف

کاربری	توضیح	پارکینگ مورد نیاز (واحد)	
مسکونی	کمتر یا مساوی ۲۰۰ متر مربع زیر بنا	یک	
	بیش از ۲۰۰ متر مربع زیر بنا	دو	
	مجتمع‌هایی آپارتمانی مخصوص جوانان و اقشار کم درآمد با زیر بنای ۶۰ مترمربع یا کمتر به ازای هر واحد مسکونی احدائی	۰/۷۵	
تجاری	تا ۲۴ متر مربع زیر بنای تجاری بدون احتساب نیم طبقه	یک	
	بیش از ۲۴ متر مربع زیر بنا به ازای هر یک تا ۲۴ متر مربع بنای مازاد	یک	
	واحدهای آپارتمانی تجاری به ازای هر واحد تا ۵۰ متر مربع زیر بنا	دو	
	واحدهای آپارتمانی تجاری با بیش از ۵۰ متر مربع زیر بنا برای هر یک تا ۴۰ متر مربع مازاد	یک	
	پاساژها ، به ازای هر مغازه تا ۲۰ مترمربع	یک	
	پاساژها ، مغازه های بیش از ۲۰ مترمربع به ازای هر یک تا ۲۰ متر مربع	یک	
	پاساژها ، به ازای هر ۵ مغازه	یک	
	به ازای هر ۵۰ متر مربع زیر بنای کل	یک	
اداری ونهادها	مراکز بهداشت به ازای هر ۷۰ متر مربع زیر بنای کل	یک	
	کلینیک‌ها به ازای هر ۴۰ متر مربع زیر بنای کل	یک	
	مطب اطباء به ازای هر مطب	دو	
	گرمايه	به ازای هر ۴ نمره خصوصی	یک
		به ازای هر ۳۰ متر مربع زیر بنای گرمايه عمومی	یک
		بیمارستانها	به ازای هر اطاق یک تختی
	به ازای هر اطاق دو تختی		یک و نیم
	اطاق عمومی		نیم
	آموزشی	مهدکودک و کودکستان برای هر ۱۰ کودک	یک
		دبستان و راهنمایی به ازای هر کلاس	یک و نیم

دو	هنرستانها و مراکز پیش دانشگاهی به ازای هر کلاس	
یک	مراکز آموزش عالی، انستیتوها و دانشکده‌ها به ازای هر ۵۰ متر مربع زیر بنای کل	
یک	باشگاه برای هر ۵۰ متر مربع زیر بنای کل	ورزشی
یک	سالن ورزشی بدون تماشاچی برای هر ۸۰ متر مربع سطح سالن	
یک	سالن ورزشی با تماشاچی علاوه بر سطر قبلی برای هر ۱۵ صندلی تماشاچی	
یک	استخر، برای هر ۳ رختکن	
یک	استادیوم ورزشی با تماشاچی برای هر ۲۵۰ متر مربع سطح ورزشگاه	
یک	رستوران‌ها برای هر ۳۰ متر مربع زیر بنای کل	
یک	هتل دو و سه ستاره برای هر سه تخت	
یک	هتل چهار و پنج ستاره برای هر دو تخت	
یک	خوابگاههای دانشجویی هر سه اتاق	
یک	پارک محله‌ای برای هر ۶۰۰ متر مربع زمین	پارک تجهیز شده
یک	پارک ناحیه‌ای برای هر ۳۰۰ متر مربع زمین	
یک	پارک شهری برای هر ۲۵۰ متر مربع زمین	
یک	شهر بازی برای هر ۱۵۰ متر مربع زمین	
یک	کتابخانه، موزه برای هر ۷۰ متر مربع زیر بنای کل	فرهنگی
یک	سینما برای هر ۸ صندلی	
یک	تالار اجتماعات برای هر ۸۰ متر مربع کل زیر بنای کل	
یک	باشگاههای اجتماعی برای هر ۵۰ متر مربع کل زیر بنای کل	
یک	مسجد ، حسینیه ، امامزاده برای هر ۵۰ متر مربع زیر بنای کل	مذهبی
یک	مصلی برای هر ۳۰۰ متر مربع زیر بنای کل	
یک	کارگاهها و کارخانجات برای هر ۱۰۰ متر مربع زیر بنای کل	تأسیسات
یک	انبارها، نمایشگاهها برای هر ۱۵۰ متر مربع زیر بنای کل	صنعتی
	مشابه مسکونی به علاوه ۵ درصد از سطح زمین به صورت پارکینگ روباز	ویژه باغ

۳-۱-۳-۵- مساحت پارکینگ:

یک- برای ساختمانهای تک واحدی در نظر گرفتن یک واحد به ابعاد 5×3 متر برای پارکینگ کفایت می‌کند.

دو- حداقل مساحت لازم برای هر پارکینگ برای ساختمانهای بیشتر از یک واحد به روش زیر قابل محاسبه است:

حداقل فضای لازم برای هر اتومبیل مستقلاً به ابعاد $5 \times 2/5$ متر به انضمام فاصله مناسب جهت مسیر حرکت لازم است. در این حالت به هنگام دریافت پروانه ارائه پلان جانمایی اتومبیلها و نحوه دسترسی (محل‌های ورود، خروج و توقف) آنها به همراه نقشه‌های ساختمانی مطابق جداول شماره ۲ - ۵۳ و ۳-۵۳ و شکل شماره ۱-۵۳ الزامی است.

جدول شماره ۲-۵۳ - عرضهای پیشنهادی برای راهروهای اصلی پارکینگها

زاویه قرار گیری ترافیک (درجه)	عرض راهرو (متر)	جهت
۴۵	۳	یک طرفه
۶۰	۴	یک طرفه
۷۵	۵/۷۵	یک طرفه
۹۰	۶	دو طرفه

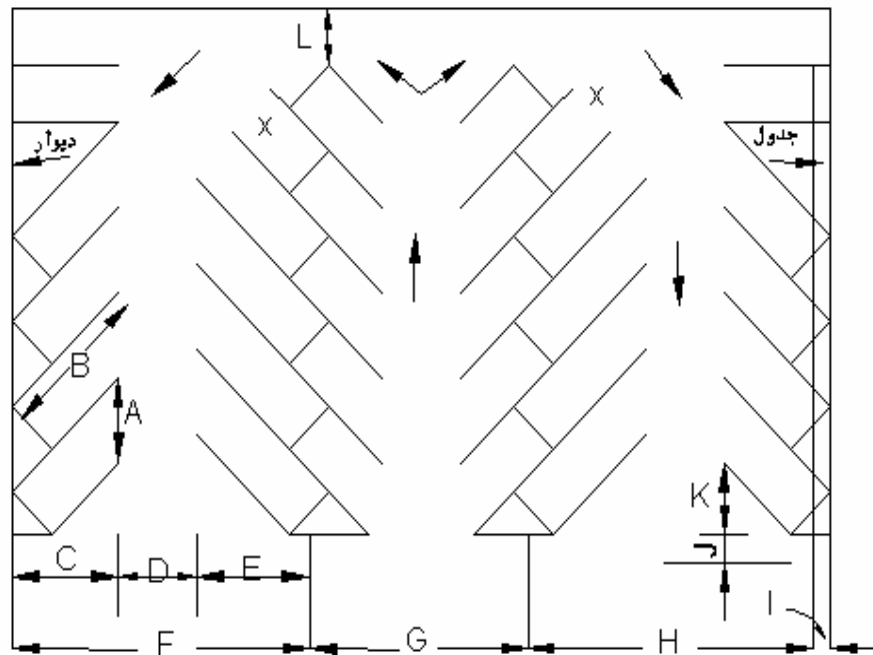
تبصره ۱: در مجتمع‌هایی که دارای کمتر از ۲۰ واحد پارکینگ در هر طبقه هستند عرض راهرو برای زاویه قرار گیری ۷۵ و ۹۰ درجه می‌تواند یک متر کمتر از مقادیر پیشنهادی در جدول فوق الذکر باشد.

تبصره ۲: در صورتیکه در نقشه جانمایی پارکینگ ارائه شده بین ستونها دیوار یا مانعی وجود نداشته و ستونها در طرفین درب ماشین قرار نگیرند فاصله آکس تا آکس ستونها می‌تواند مورد محاسبه قرار گیرد در صورتیکه بعد ستون در جهت عمود بر ماشین بیش از ۴۰ سانتی‌متر نباشد برای ستونهای با بعد بیش از ۴۰ سانتی‌متر، بعد ۴۰ سانتی متر ملاک عمل است.

جدول شماره ۳-۵۳ اندازه جاپارک در پارکینگ‌های مختلف

زاویه قرار گیری درجه					علامت اختصاری در شکل ۱-۵۳	توضیحات
۴۵	۶۰	۷۵	۹۰			
۳/۳۹	۲/۷۷	۲/۴۸	۲/۴	حداقل	A	عرض به موازات راهرو
۳/۵۴	۲/۸۹	۲/۵۹	۲/۵	مطلوب		
۷/۲۰	۶/۱۸	۵/۴۶	۴/۸	حداقل	B	طول
۷/۵۰	۶/۴۴	۵/۶۶	۵	مطلوب		
۵/۰۹	۵/۳۶	۵/۲۶	۴/۸	حداقل	C	عمق
۵/۳۰	۵/۵۸	۵/۴۸	۵	مطلوب		
۳	۴	۵/۷۵	۶	حداقل	D	عرض راهرو
۳	۴	۵/۷۵	۶	مطلوب		
۴/۲۴	۴/۷۶	۴/۹۵	۴/۸	حداقل	E	عمق جای پارک وسط
۴/۴۲	۴/۹۶	۵/۱۵	۵	مطلوب		
۱۲/۳۳	۱۴/۱۲	۱۵/۹۶	۱۵/۶	حداقل	F	عرض تیپ کنار دیوار پارکینگ
۱۲/۷۲	۱۴/۵۶	۱۶/۳۸	۱۶	مطلوب		
۱۱/۴۸	۱۳/۵۲	۱۵/۶۴	۱۵/۶	حداقل	G	عرض تیپ وسط پارکینگ وسط
۱۱/۴۸	۱۳/۹۲	۱۶/۰۵	۱۶	مطلوب		
۱۱/۷۳	۱۳/۴۲	۱۵/۲۱	۱۴/۸۵	حداقل	H	عرض تیپ پارکینگ کنار جدول
۱۲/۱۲	۱۳/۸۴	۱۵/۶۳	۱۵/۲۵	مطلوب		
۰/۶۰	۰/۷	۰/۷۵	۰/۷۵	حداقل	I	پیش آمدی جلو
۰/۶۰	۰/۷	۰/۷۵	۰/۷۵	مطلوب		
۱/۷۰	۰/۶۹	۰/۱۷	۰	حداقل	j	-
۱/۷۷	۰/۷۲	۰/۱۷	۰	مطلوب		
۳/۳۹	۲/۴	۱/۲۴	۰	حداقل	K	عقب نشینی
۳/۵۴	۲/۵	۱/۲۹	۰	مطلوب		
۳/۵	۳/۵	۳/۵	۳/۵	حداقل	L	عرض راهروی متقاطع (یکطرفه)
۳/۵	۳/۵	۳/۵	۳/۵	مطلوب		
۶	۶	۶	۶	حداقل	L	عرض راهروی متقاطع (دو طرفه)
۶	۶	۶	۶	مطلوب		

شکل ۱-۵۳- مشخصات هندسی برای قرارگیری جا پارکها



جا پارکهایی که با علامت ضربدر مشخص شده در بعضی از قرارگیرها قابل دسترسی نیست.
مقادیر $A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, K$ در جدول ۱-۳ داده شده است.

سه- پیش‌بینی راه ورودی (رمپ و دسترسی) پارکینگ از فضای باز ساختمان بلامانع بوده و این قسمت جزء فضای پارکینگ ساختمان محسوب نمی‌شود.

۴-۱-۳-۵- ضوابط حذف پارکینگ و پرداخت عوارض

یک- عدم احداث پارکینگ فقط به استناد دستور العمل شماره ۲۳۳۱/۱/۳/۳۴ مورخ ۷۱/۲/۷ وزارت کشور در شرایط زیر می‌تواند صورت گیرد.^۱

الف : ساختمان در بر خیابانهای سریع‌السير (شیرانی درجه ۱ بر اساس نقشه عملکردی) به عرض ۴۵ متر و بیشتر قرار داشته و دسترسی به اتومبیل رو نداشته باشد.

ب : در صورت استقرار بنا به فاصله کمتر از ۱۰۰ متر از یک تقاطع خطرناک (متشکل از حداقل دو گذرگاه شیرانی درجه یک) یا درجه یک به درجه ۲ با توجه به شبکه عملکردی پیشنهادی طرح (نقشه شماره ۱-۵۳) درجه بندی عملکردی ترافیکی معابر شهر را در طرح تفصیلی به نمایش می‌گذارد.

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

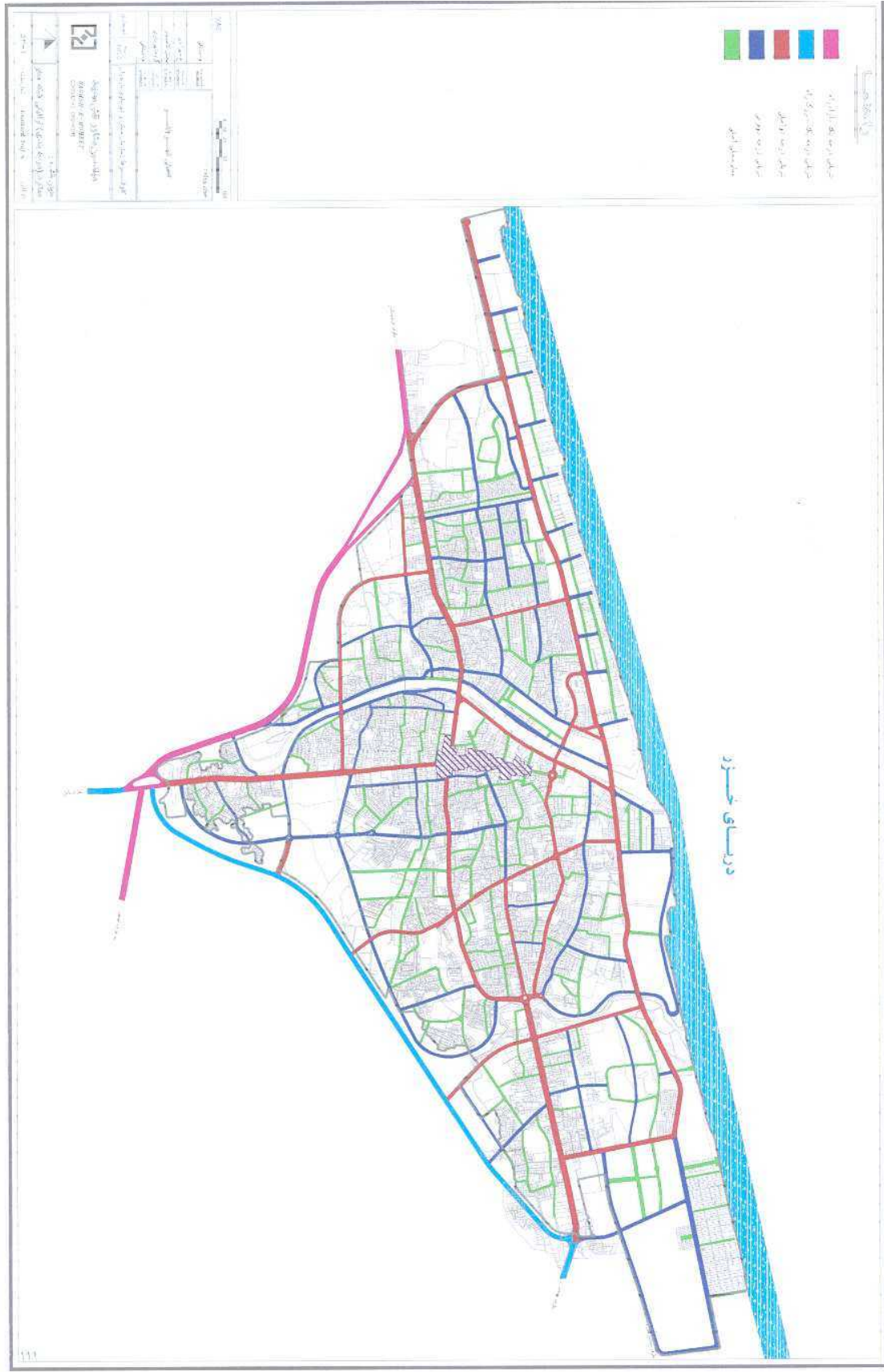
د : ساختمان در بر معبری قرار گرفته باشد که به علت شیب زیاد، احداث پارکینگ در آن از نظر فنی مقدور نباشد.

ه : امکان تأمین پارکینگ بخاطر وضع و فرم خاص زمین و سطح آب زیرزمینی مقدور نباشد.

دو- در تجاری‌های محله‌ای احداث پارکینگ الزامی نیست. مبنی بر اینکه معادل ارزش روز زمین توسط شهرداری اخذ و به مصرف تأمین پارکینگ در فواصل تعیین شده برسد.

سه- در صورتیکه تعداد کسری یا حذف پارکینگ بر اساس ضوابط فوق ۳ واحد یا کمتر باشد صحت و مطابقت با بندهای فوق (بندهای ۱ و ۲) راساً توسط شهرداری مورد بررسی و تأیید و در صورتیکه کسری پارکینگ بیش از ۳ و کمتر یا مساوی ۵ واحد باشد تأیید احراز شرایط بندهای ۱ و ۲ فوق توسط کمیته‌ای فنی متشکل از شورای اسلامی شهر و شهرداری و دفتر نمایندگی نظام مهندسی و در صورتیکه کسری پارکینگ بیش از ۵ واحد باشد تأیید احراز شرایط بند های ۱ و ۲ فوق توسط کمیته فنی کمیسیون ماده ۵ صورت گیرد.

^۱ جهت انطباق ضوابط مذکور با شرایط شهر اصلاحاتی مختصر در آن انجام شده است.



طرح تفصیلی بابل

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

پنج- اگر تعداد کسری پارکینگ برای یک پلاک بیش از ۸ واحد باشد تأمین پارکینگ در مکان دیگری با رعایت ضوابط فاصله بند ۱-۱-۳-۵ ضروری است.

۵-۱-۳-۵- ابعاد جاپارک و عرض راهروها و نحوه دسترسی پارکینگ

در نقشه‌های معماری ارایه شده، طرح پارکینگ شامل محلهای ورود، خروج و توقف آنها بوده و می‌بایست به همراه نقشه‌های ساختمانی با رعایت ملاحظات زیر ارایه گردد.

● عرض راهروها و اندازه جاپارک با توجه به زوایای قرارگیری مطابق جداول شماره‌های ۲-۵۳ و ۳-۵۳ می‌باشد.

● حداقل عرض رمپ جهت دسترسی به پارکینگ برای حداکثر ۲۵ دستگاه اتومبیل ۳/۵ متر و از ۲۵ دستگاه به بالا ۵ متر یا با ورودی و خروجی‌های مجزا با حداقل عرض ۳/۵ متر تعیین می‌گردد.

● حداکثر شیب رمپ ۱۵ درصد تعیین می‌گردد که شروع آن می‌بایست در حریم ملک باشد.

● ارتفاع سقف رمپ حداقل ۱/۹ متر می‌باشد.

● در هر قطعه زمین که ساختمانی در آن احداث و یا ساختمان موجود توسعه یابد و استفاده از ساختمان مذکور مستلزم بارگیری و باراندازی کالا باشد می‌بایست حداقل یک محل توقف وسیله نقلیه باری به این منظور در داخل پلاک در نظر گرفته شود. بطوریکه توقف وسیله نقلیه و عملیات بارگیری و باراندازی هیچ یک در مسیر گذرگاه عمومی و یا فضای باز مربوط به ساختمان صورت نگیرد.

۲-۳-۵- ضوابط و مقررات پارکینگ عمومی

در توسعه‌های جدید شهری و بازسازی بافتهای قدیمی پارکینگ عمومی بعنوان یکی از عناصر اصلی طرح ریزی شهری باید در نظر گرفته شود. لذا در این قسمت به شرایط و ضوابط پارکینگ عمومی می‌پردازیم.

۲-۳-۵-۱- انتخاب محل مناسب برای پارکینگهای عمومی:

توجه شود که محل احداث پارکینگهای عمومی به کاربریهایی که مراجعین آنها توقف کوتاهتری دارند (نظیر بانک و داروخانه و ...) نزدیکتر باشد و برای توقفهای متوسط و بلند مدت با توجه به نوع کاربریهای نظیر ورزشگاهها، بیمارستانها و ... می‌توان مسیر پیاده روی بیشتری را در نظر گرفت.

برای اتصال پارکینگ به شبکه گذرگاهها توجه به عوامل زیر ضروری است:

- ۱ - گردش ترافیک در داخل پارکینگ هم جهت با گردش ترافیک در خیابانهای اطراف باشد
- ۲ - عدم تداخل با ترافیک متوقف در تقاطعها در زمان چراغ قرمز
- ۳ - عدم تداخل با ممنوعیت گردشها
- ۴ - بررسی اثرات ترافیک شبکه مخصوصاً تقاطعهای اطراف

۲-۳-۵-۲- راه ورودی و خروجی پارکینگ:

الف : عرض راه ورودی پارکینگ همراه با نصب علائم هشدار دهنده به عابرین پیاده در مواردی که مسیر پیاده را قطع می‌نماید نمی‌بایست از ۹ متر تجاوز نماید.

ب : در مواقعی که پارکینگ دارای ورودی و خروجی مجاور یکدیگر می‌باشد، راههای ورودی و خروجی می‌بایست بوسیله یک جدول جدا کننده، حداقل با عرض ۳ متر از یکدیگر جدا شوند.

ج : فاصله محلهای ورودی و خروجی از تقاطعهای سواره رو با عملکرد غیر محلی حداقل ۵۰ متر خواهد بود.

۳-۲-۳-۵- نحوه قرار دادن محل پارکها در پارکینگهای عمومی:

در انتخاب محل و نوع جای پارک توجه به اصول زیر ضروری است:

- ۱- راهروهای اصلی در امتداد طول پارکینگ قرار گیرد.
- ۲- نقاط تقاطع راهروها با یکدیگر حداقل باشد.
- ۳- برای جلوگیری از سبقت اتومبیلها ، طول مستقیم کمتر از ۷۰ متر و فاصله گرده ماهیها کمتر از ۳۰ متر باشد.
- ۴- سطوحی که برای پارکینگ نباید مورد استفاده قرار گیرد با خط کش و سکو مشخص گردد.
(جلوگیری از پارک غیر مجاز)
- ۵- در راهروهای یکطرفه اگر جهت گردش داخلی بر خلاف جهت حرکت عقربه‌های ساعت باشد رانندگان دید بهتری دارند.
- ۶- جریان ترافیک در راهرو و جا پارکهای مایل یکطرفه باشد.
- ۷- زاویه پارکینگ مایل از ۴۵ درجه کمتر نباشد.
- ۸- از نظر تخلیه آبهای سطحی سطح پارکینگ شیبی معادل یک یا دو درصد داشته باشد.

۴-۲-۳-۵- محوطه سازی پارکینگ

حدود پارکینگ عمومی می‌بایست بوسیله نرده، دیوار، گیاهان و یا فضای باز و سبز از بر گذرگاههای عمومی به قسمی جدا شود که توقف وسیله نقلیه به هیچ وجه موجبات خارج شدن قسمتی از بدنه اتومبیل از مالکیت زمین پارکینگ نشود و علاوه بر این در کف پارکینگ می‌بایست جدولهای کوتاه و برجسته‌ای پیش‌بینی شود که راننده به هنگام توقف کردن وسیله نقلیه ضمن برخورد چرخهای آن با این موانع متوجه وضعیت استقرار وسیله نقلیه در محل توقف شود. کف پارکینگ می‌بایست کف‌سازی شده و موقعیت نگهبانی جهت کاهش تراکم و توقف در محل‌های ورودی می‌بایست با فاصله از در ورودی در نظر گرفته شود.

۵-۲-۳-۵- پارکینگ معلولین جسمی:

در کلیه پارکینگهای عمومی باید تعدادی جای پارک که در جدول شماره ۴-۵۳ تعیین گردیده برای استفاده معلولین جسمی در نظر گرفت.

جدول شماره ۴-۵۳ - حداقل تعداد جای پارکها برای معلولین جسمی در پارکینگهای عمومی

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

نکات زیر در طراحی پارکینگ معلولین جسمی میبایست رعایت گردد:

- باید محل جای پارکهای مخصوص معلولین جسمی با علامت استاندارد مشخص شود.
- فاصله واقع بین جای پارکهای معلولین جسمی باید با خط کش مشخص شود.
- معلولین جسمی نباید ناچار شوند در مسیر خود به طرف بنای مورد نظر راهروها را قطع کنند.

۴-۵- مقررات دسترسی:

دسترسی عبارت است از ارتباط یک قطعه زمین به معبر یا معابر مجاور، یا اتصال یک گذر به گذر دیگر. برای بیان ضوابط مربوط به دسترسی لازم و ضروری است که در ابتدا طبقه‌بندی گذرگاهها شرح و سپس نحوه ارتباط آنها بیان شود.

۱-۴-۵- طبقه‌بندی گذرگاهها

بطور کلی طرح و احداث شبکه گذرگاهها می‌بایست به صورت نظام سلسله مراتبی و منطبق با بار ترافیک و عملکرد آن انجام گیرد. بر اساس عملکرد شبکه ارتباطی، گذرگاهها را می‌توان به شرح زیر طبقه‌بندی نمود:

- ۱- گذرگاههای شریانی درجه یک
- ۲- گذرگاههای شریانی درجه دو اصلی
- ۳- گذرگاههای شریانی درجه دو فرعی (جمع و پخش کننده اصلی)
- ۴- گذرگاههای محلی اصلی (جمع و پخش کننده فرعی)
- ۵- گذرگاههای محلی فرعی

۱-۱-۴-۵- راههای شریانی درجه یک

راهی است که در طراحی و بهره‌برداری از آن به جابجایی وسایل نقلیه موتوری برتری داده می‌شود. کنترل دسترسیها اساسی‌ترین مشخصه هندسی این راههاست. نقش اجتماعی برای این راهها در نظر گرفته نمی‌شود. برای کنترل کردن نقش اجتماعی راههای شریانی درجه یک پیاده‌ها و دوچرخه سواران نباید جز به صورت غیر هم سطح از عرض راه بگذرند.

راههای شریانی درجه یک ارتباط با راههای برون شهری را تأمین می‌کنند و به دو گروه آزاد راه و بزرگراه که دارای ویژگیهایی مطابق جدول شماره ۱-۵۴ می‌باشند تقسیم می‌شوند.

در آزادراهها ترافیک متقابل جدا شده، تقاطعها غیر همسطح، ورود و خروج کنترل شده، محدودیت حداقل و حداکثر سرعت و محدودیت انتخاب باند وجود دارد. حداقل دارای دو خط

عبوری در هر طرف و فاصله تقاطعها حداقل ۲ کیلومتر و حداقل عرض پوسته ۷۶ متر و حداقل فاصله معابر موازی هم رده ۶ کیلومتر است.

بزرگراه ، راهی است که حداقل دارای دو خط عبوری در هر طرف بوده و ترافیک دو طرف آن بوسیله موانع فیزیکی از هم جدا شده باشد و عموماً دارای تقاطع‌های غیر همسطح است، ولی می‌تواند معدودی تقاطع همسطح و کنترل شده داشته باشد و حداقل عرض پوسته ۴۵ متر و سرعت طرح ۸۰ تا ۱۰۰ و سرعت مجاز ۷۰ تا ۹۰ کیلو متر در ساعت و حداقل فاصله تقاطع‌ها از یکدیگر ۱۵۰۰ متر می‌باشد. امکان دسترسی مستقیم به کاربری‌های اطراف وجود ندارد و حداقل فاصله معابر موازی هم رده ۲۵۰۰ متر و حداقل عرض جزیره میانی ۳ متر است.

۲-۱-۴-۵- راههای شریانی درجه دو اصلی و فرعی

معابر شریانی درجه دو به معابری گفته می‌شود که در طراحی و بهره‌برداری از آن به جابجایی و دسترسی وسایل نقلیه موتوری برتری داده می‌شود. برای رعایت این برتری حرکت پیاده‌ها در عرض خیابان کنترل می‌شود راههای شریانی درجه دو شبکه اصلی راههای درون شهری را تشکیل می‌دهند.

بر اساس آیین‌نامه طراحی راههای درون شهری راههای شریانی درجه دو خود به دو دسته خیابان های شریانی اصلی و خیابانهای شریانی فرعی (جمع کننده و پخش کننده اصلی) تقسیم بندی می‌شود. در صورتیکه نقش اجتماعی و دسترسی خیابانهای شریانی درجه دو تنظیم و کنترل شود بصورت خیابان شریانی اصلی و در غیر اینصورت خیابانهای جمع و پخش کننده اصلی محسوب می‌شوند.

شریانی درجه دو اصلی راهی است که ارتباط بین خیابانهای جمع و پخش کننده و بزرگراهها را برقرار می‌کنند . ویژگیهای این معابر در جدول شماره ۱-۵۴ نشان داده شده است.

در این خیابانها حداقل تعداد خطوط عبور در هر طرف ۲ و سرعت طرح ۷۰ و سرعت مجاز ۵۵ کیلومتر در ساعت می‌باشد. تقاطعها معمولاً همسطح و حداقل فاصله تقاطعها ۵۰۰ متر می‌باشد

در این نوع معابر امکان دسترسی مستقیم به کاربریهای اطراف وجود دارد و حداقل عرض جزیره میانی ۱/۸ متر می باشد.

شریانی درجه ۲ فرعی (جمع و پخش کننده) راهی است که ارتباط میان خیابانهای محلی و خیابانهای شریانی درجه ۲ اصلی را برقرار می کنند. در خیابانهای جمع و پخش کننده محل عبور عابران پیاده از عرض خیابان باید مشخص باشد. در این معابر تعداد خطوط عبور در هر طرف دو خط و سرعت طرح ۵۰ و سرعت مجاز ۴۰ کیلومتر در ساعت است. حداقل فاصله تقاطعها ۳۰۰ متر و تقاطعها همسطح می باشند. حداقل عرض پوسته ۱۶ متر و نیازی به جزیره میانی نیست.

جدول شماره ۱-۵۴ ضوابط فنی معابر شهری را نشان می دهد .

جدول شماره ۱- ۵۴- ضوابط فنی معابر شهری

ردیف	نوع راه مشخصه فنی	شیرینای درجه یک		شیرینای درجه دو		محلی		ملاحظات
		بزرگراه	آزاد راه	اصلی	فرعی	اصلی	فرعی	
۱	سرعت طرح (کیلو متر بر ساعت)	۱۰۰ تا ۱۳۰	۸۰ تا ۱۰۰	۷۰	۵۰	۴۰	۴۰	
۲	سرعت مجاز (کیلو متر بر ساعت)	۷۰ تا ۱۱۰	۷۰ تا ۹۰	۵۵	۴۰	۳۰	۳۰	
۳	تعداد خط عبور در هر طرف	۲ تا ۴	۲ تا ۴	۲ تا ۳	۲	۱ تا ۲	۱ تا ۲	
۴	عرض خط عبور (متر)	۳/۶۵	۳/۲۵ تا ۳/۵	۳/۲۵ تا ۳	۳ تا ۲/۷۵	۲/۷۵ تا ۳	۲/۷۵	
۵	حداقل عرض پوسته (متر)	۷۶	۴۵	۲۰	۱۶	۱۲	۶	
۶	حداکثر شیب طولی (درصد)	۴	۵	۶	۶	۷	۷	این شیب در معابر محلی فرعی با توجه به محدودیتها و شیب طبیعی زمین و وضعیت جغرافیایی می تواند تغییر کند

بزرگراهها می توانند دارای تقاطع غیر همسطح کنترل شده با چراغ راهنمایی باشند .	همسطح	همسطح	همسطح	همسطح	عمدتاً غیر همسطح	غیر همسطح	نوع تقاطعها	۷
	۵۰ متر	۱۰۰ متر	۳۰۰ متر	۵۰۰ متر	۱۵۰۰ متر	۲۰۰۰ متر	حداقل فاصله تقاطعها از یکدیگر	۸
در شریانی درجه دو تا جای ممکن خارج از سواره رو	وجود ندارد	وجود دارد	وجود دارد	وجود دارد	وجود ندارد	وجود ندارد	امکان ایجاد ایستگاه اتوبوس	۹
در شریانی درجه دو بطور نظارت شده می باشد	توصیه نمی شود	مجاز	وجود دارد	وجود دارد	ممنوع	مطلقاً ممنوع	پارکینگ حاشیه ای و توقف	۱۰
	-	-	دارد	دارد	دارد	ندارد	کنترل با چراغ راهنمایی	۱۱
	همسطح	همسطح	همسطح	همسطح و غیر همسطح	غیر همسطح یا باچراغ	غیر همسطح	حرکت عابر پیاده از عرض معبر	۱۲
	مجاز	مجاز	مجاز	مجاز	نظارت شده	مطلقاً ممنوع	عبور موتور سیکلت	۱۳

در بزرگراه عبور دوچرخه بصورت مجزاو تفکیک شده خارج از سطح سواره رو ، مجاز است .	مجاز	مجاز	مجاز	مجاز	مطلقاً ممنوع	مطلقاً ممنوع	عبور دوچرخه	۱۴
	-	-	-	-	در شانه راه	در شانه راه	توقف اضطراری	۱۵
	-	وجود دارد	وجود دارد	وجود دارد	وجود ندارد	وجود ندارد	امکان دسترسی مستقیم به کاربریهای اطراف	۱۶
	-	-	۵۰۰ متر	۸۰۰ متر	۲۵۰۰ متر	۶۰۰۰ متر	حداقل فاصله معابر موازی همرده	۱۷
	-	-	-	۱/۸ متر	۳ متر	۴ متر	حداقل عرض جزیره میانی (رفیوژ محوری)	۱۸

۳-۱-۴-۵- معابر محلی اصلی و فرعی

دسته سوم راههای شهری، خیابانهای محلی هستند که در طراحی و بهره‌برداری از آن نیازهای وسایط نقلیه موتوری، دوچرخه سواران و عابران پیاده با اهمیت یکسان رعایت می‌شود. برای رعایت حال عابران پیاده و دوچرخه سواران سرعت وسایط نقلیه موتوری در این معابر پایین نگهداشته می‌شود. معابر محلی خود به دو دسته خیابانهای محلی اصلی و خیابانهای محلی فرعی تقسیم بندی می‌شوند.

خیابان محلی اصلی راهی است که با خیابانهای محلی فرعی و خیابانهای جمع و پخش کننده ارتباط دارد و سرعت طرح در آن ۴۰ و سرعت مجاز ۳۰ کیلومتر در ساعت است. تعداد خطوط عبور یک یا دو خط و حداقل عرض پوسته ۱۲ متر و نوع تقاطع‌ها هم سطح است.

معبور محلی فرعی راهی است که در مناطق صرفاً مسکونی قرار گرفته و ارتباط بین کوچه‌ها و معابر محلی اصلی را برقرار می‌کند و سرعت طرح ۴۰ و سرعت مجاز ۳۰-۱۵ کیلومتر بر ساعت است، حداقل عرض خط عبور ۲/۷۵ متر و حداقل عرض پوسته ۶ متر می‌باشد. نقش حرکتی در خیابانهای محلی اصلی کم و دسترسی نقش بسیار مهمتری را داشته و در خیابانهای محلی فرعی فراهم آوردن دسترسی برای وسیله نقلیه موتوری بسیار مهم و نقش حرکتی آن به سمت صفر میل می‌کند، این نقش باید با توجه به نقش اجتماعی خیابان و نیازهای محیطی هسته شهری تنظیم شود. برای این منظور، شبکه خیابانهای محلی باید طوری طراحی شود که وسایل نقلیه موتوری که کاری در محل ندارند از پارکینگ حاشیه‌ای این خیابانها استفاده نکنند.

در خیابانهای محلی پیاده‌ها مجازند در هر نقطه‌ای که بخواهند از عرض خیابان عبور کنند، به منظور آسان و ایمن‌تر بودن عبور پیاده‌ها از عرض خیابانهای محلی عرض سواره رو این خیابانها کم گرفته می‌شود، حداکثر ظرفیت در خیابانهای محلی نه بر اساس راحتی عبور وسایل نقلیه موتوری بلکه با رعایت حال پیاده‌ها در عبور از عرض خیابان تعیین می‌شود. در خیابانهایی که ترافیک موتوری، دوچرخه‌ها و پیاده‌ها از سطح مشترک استفاده می‌کنند حداکثر سرعت مجاز وسایل نقلیه موتوری ۱۵ کیلومتر در ساعت تعیین می‌شود.

لذا برای عملکرد بهتر شبکه و حفظ سلسله مراتب شبکه ارتباطی برای دسترسی به یک قطعه یا معبر در طرح‌های تفکیکی جدید رعایت ضوابط زیر ضروری می‌باشد.

۲-۴-۵- دسترسی گذرگاهها به معابر معادل و یا کوچکتر از آنها

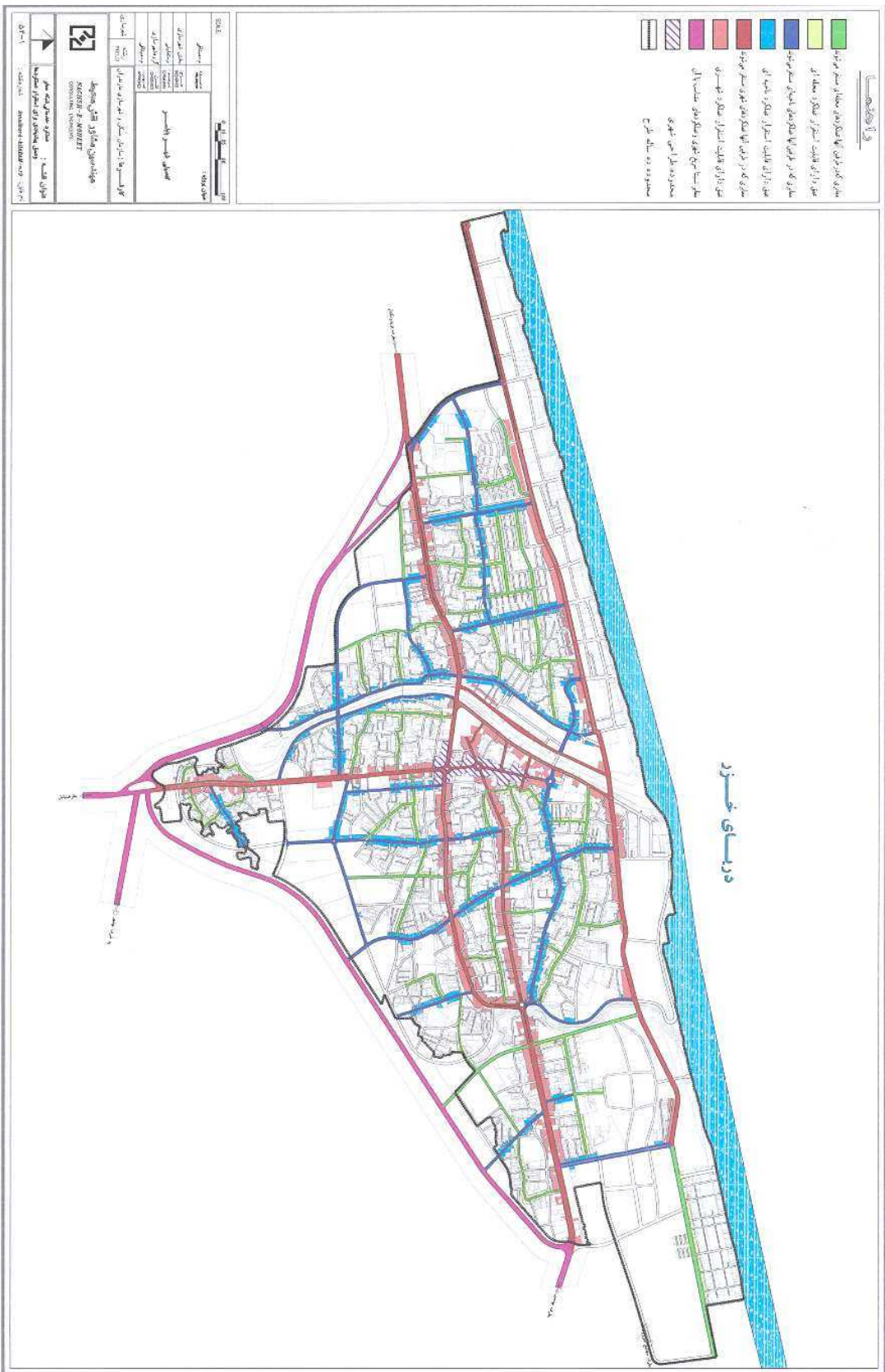
- دسترسی به کوچه‌ها فقط از کوی و کوچه
- دسترسی به خیابان جمع و پخش کننده (محل اصلی) فقط از کوچه (محل فرعی) و خیابان پخش کننده حداقل در مسافتی معادل ۷۵-۵۰ متر
- دسترسی به خیابان شریانی درجه دو فرعی حداقل در مسافتی معادل ۱۵۰ متر صرفاً از طریق خیابانهای جمع کننده و پخش کننده (محل اصلی)
- دسترسی به خیابان شریانی درجه دو اصلی فقط از خیابانهای جمع کننده و پخش کننده اصلی (شریانی درجه دو فرعی) حداقل در مسافتی معادل ۲۵۰ متر
- دسترسی به شریانی درجه یک از خیابان شریانی درجه دو اصلی حداقل در مسافتی معادل ۵۰۰ متر و در شرایط خاصی کمتر از ۲۵۰ متر نباشد.

۳-۴-۵- دسترسی قطعات

رعایت سلسله مراتب کاربری‌ها و شبکه معابر و هماهنگی این دو با هم از اصول دسترسی در طرح تفصیلی شهر است.

- دسترسی سواره به شریانی درجه یک از هر نوع کاربری به جز کاربری‌های شهری که نیاز به دسترسی سریع دارند مانند آتش‌نشانی - بیمارستانهای بزرگ و پمپ بنزین‌ها ممنوع می‌باشد.
- کاربری‌های شهری از طریق خیابانهایی که دارای عملکرد شهری دارند دسترسی خواهند داشت. (نقشه شماره ۱-۵۴)
- دسترسی به کاربری‌های ناحیه‌ای از طریق معابری صورت می‌گیرد که دارای عملکرد ناحیه‌ای می‌باشند. (نقشه شماره ۱-۵۴)

- دسترسی کاربری‌های محله‌ای از طریق گذرگاههایی انجام می‌شود که دارای عملکرد محله‌ای هستند. (نقشه شماره ۱-۵۴)
- هر پلاک فقط مجاز به داشتن یک دسترسی اتومبیل رو با عرض حداکثر ۳/۵ متر می‌باشد. در پلاکهای واقع در خیابانهای محلی با بر بیش از ۲۰ متر یک دسترسی دیگر مجاز است. عرض حداکثر ۳/۵ متر در قسمت ورودی به پلاک بوده و در داخل پارکینگ عرض راهرو و مطابق با ضوابط پارکینگ مشخص می‌گردد. در ضمن برای تعداد درب عابر در پلاکها محدودیتی وجود ندارد.
- احداث رامپ و پله در محدوده پیاده‌رو و گذر ممنوع می‌باشد و درب ساختمانها نایستی به بیرون باز شود. لازم به ذکر است که رمپ می‌تواند بلافاصله بعد از درب ورودی پلاک شروع گردد.
- نصب درماشین‌رو در پخها ممنوع است و در موارد موجود باید در زمان بازسازی و نوسازی جابجا شود.
- دسترسی و ایجاد نورگیر به زیرزمین از سطح پیاده‌روها ممنوع می‌باشد.



۶- مقررات ساختمانی مربوط به سایر حوزه های فعالیت در شهر

این حوزه ها در منطقه عملکردی مربوطه مستقر شوند و طبق مقررات احداث بنا (جز مواردی که ذیلاً تغییر می نماید) احداث می گردند .

۶-۱- عملکردهای (حوزه های) تجاری

الف) تجاری محله ای ، نواری :

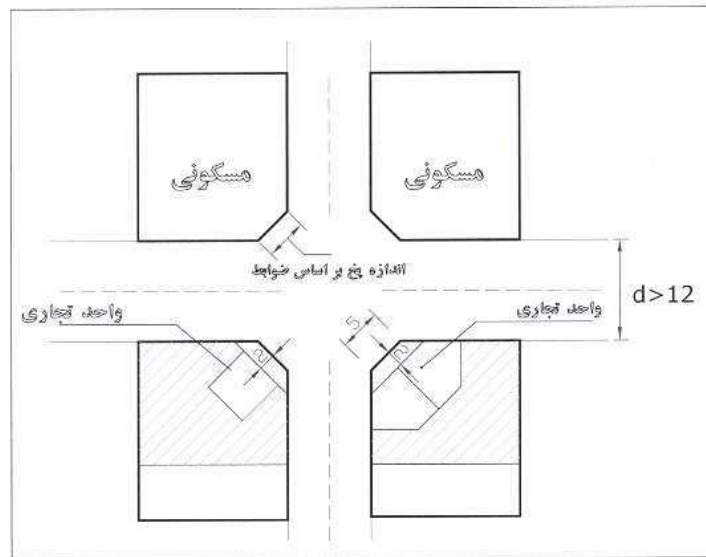
فعالیت های تجاری نواری شامل کلیه واحدهای تجاری اعم از خرده فروشی و عمده فروشی ، واحدهای بازرگانی و مبادلاتی و به بیان دیگر هر نوع فعالیت تجاری که در سطح احتیاجات محله ، ناحیه ، شهر و منطقه بوده و جنبه تولیدی کارگاهی و صنعتی بزرگ ندارد ، منظور نظر می باشد . در مناطق عملکردی ، کاربری تجاری تا سقف تعیین شده در طرح تفصیلی شهر می تواند مستقر شود .

در معابر با عملکرد محله ای در هر قطعه مالکیتی تا ۱۵ متر بر ، یک واحد تجاری و بیش از ۱۵ متر حداکثر ۲ واحد تجاری می توان احداث نمود . در تجاری نواری حداقل ابعاد واحدهای تجاری ۵×۴ است .

تبصره ۱: نوسازی واحدهای تجاری موجود (احداث شده قبلی) مطابق ضوابط جدید بلامانع است.

تبصره ۲: کلیه واحدهای پذیرایی - مغازه ای که در نقشه کاربری اراضی وضع موجود و پیشنهادی طرح تفصیلی به صورت جهانگردی - پذیرایی نمایش داده شده اند در صورت تقاضای مالک و کسب نظر کمیته فنی می توانند به واحد تجاری مغازه ای تبدیل شوند .

تبصره ۳: احداث واحد تجاری در پخی ها مطابق شکل زیر و با رعایت ۲ متر عقب نشینی عمود بر پخ بلامانع است .



ب) پاساژ

مجموعه ای از واحدهای تجاری در یک قطعه، پاساژ نامیده می شود (یعنی تعدادی از تجاری ها و خدمات انتفاعی که مستقیماً در جوار معبر واقع نشده اند و از طریق هال یا راهروی داخلی بنا دارای دسترسی می باشند) بنابراین تعدادی از آنها می توانند بوسیله دسترسیهای داخلی مورد مراجعه قرار گیرند .

تبصره ۱: احداث پاساژ در منطقه عملکردهای شهری و منطقه مرکزی شهر (مطابق طرح مصوب این منطقه) مجاز است . در صورت نیاز و با تأیید کمیته کارشناسی کمیسیون ماده پنج می توان در عملکردهای ناحیه ای نیز پاساژ احداث نمود .

۱- نهایت سطح اشغال پاساژها برابر ۸۰ درصد تعیین می شود . این میزان در هیچ شرایطی قابل افزایش نیست .

۲- ۲۰ درصد فضای آزاد می تواند جهت نورگیری ، پیش فضای ورودی ، فضای پشت بنا ، نشستن مراجعین ، نیمکت ، فضای سبز ، آب نما و بارانداز موقت و ... اختصاص یابد .

۳- حداقل ۴۵ درصد زیر بنا باید به فضای آمد و شد عمومی (راهروها و غیره) اختصاص یابد .

۴- برای کسبه و مراجعین به ازای هر ده مغازه یک سرویس عمومی ضرورت دارد .

۵- در پاساژها هیچ مغازه ای نمی تواند کمتر از ۳ متر عرض و ۵ متر طول داشته باشد (داخل هر مغازه نیز حداقل ۵۰ درصد برای مراجعین باید در نظر گرفته شود) .

طرح تفصیلی بابلسر

- ۶- وجود دو فضای باز متقابل برای امکان‌پذیری جریان هوا در طراحی باید رعایت گردد.
- ۷- عرض پله‌ها نمی‌تواند از ۱۳۵ سانتیمتر کمتر و ارتفاع آن از ۱۸ سانتیمتر بیشتر باشد .
- ۸- هماهنگی بین تابلوها و خط زیر ویتترین در طراحی می‌باید مراعات شود .
- ۹- عرض راهروها باید حداقل ۵ متر باشد . در صورتی که راهروی اصلی بیش از یک راهرو باشد این عرض تا ۴ متر قابل کاهش است .
- ۱۰- حداقل تفکیکی برای پاساژ ۴۰۰ مترمربع است .
- ۱۱- ارتفاع بنا در طبقه همکف حداقل ۴/۵ متر باشد و احداث پیش آمدگی در ساختمان پاساژها ممنوع است .
- ۱۲- نصب آسانسور برای ساختمان های تجاری سه طبقه و بیشتر الزامی است .

تبصره ۲ :

احداث پاساژ با سطح اشغال هشتاد درصد تنها در ۴ طبقه مجاز می باشد . احداث طبقات بیشتر با کاربری غیر تجاری با رعایت ضوابط عمومی احداث بنا (هرم فضایی) به صورتی که سطح پشت بام طبقه چهارم معادل زمین فرض شده و سطح اشغال بر اساس این مساحت و تعداد طبقات بر اساس هرم محاسبه و اعمال خواهد شد .

مثال:

مساحت زمین = ۱۰۰۰ مترمربع

سطح اشغال پاساژ = ۸۰٪ برابر ۸۰۰ مترمربع

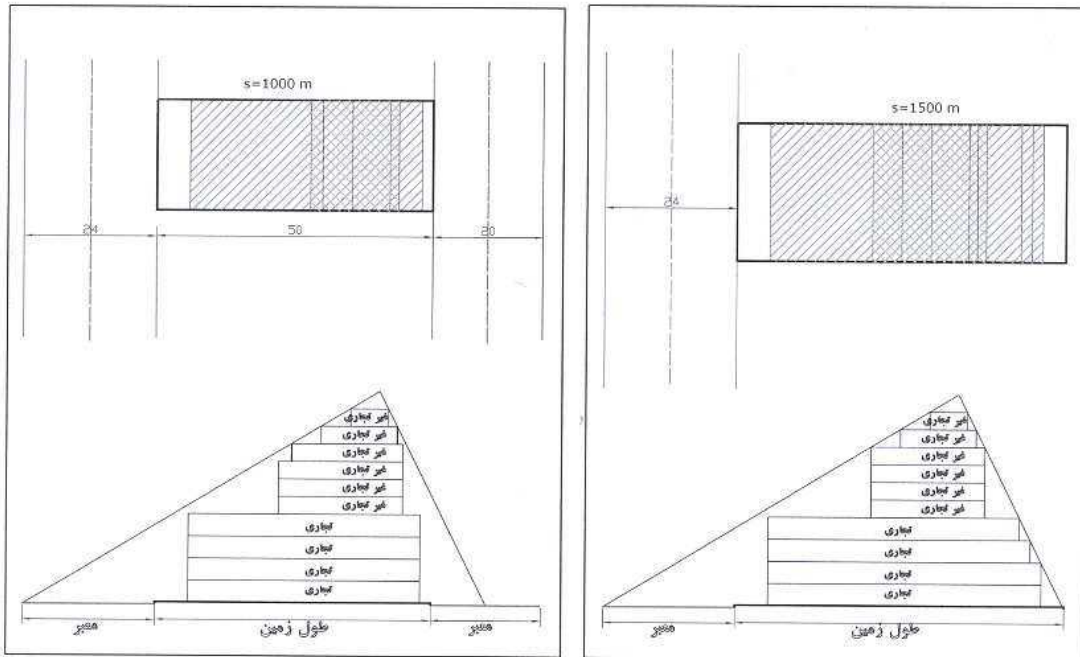
تعداد طبقات پاساژ = ۴ طبقه

احداث طبقات بیشتر با کاربری غیر تجاری (مغازه ای) مانند مسکونی، دفاتر، اداری و... به شرح زیر خواهد بود.

مساحت زمین = ۸۰۰ مترمربع (سطح پشت بام طبقه چهارم)

سطح اشغال = مطابق جدول ضوابط احداث بنا (در این مثال برابر ۴۰ درصد)

تعداد طبقات = بر اساس لفاف فضایی حاصله برای کل زمین (در این مثال زمین ۱۰۰۰ مترمربعی)



به هر حال طرح کلیه پاساژها به لحاظ شرایط مذکور، همراه پیش‌بینی پارکینگ مورد نیاز باید به تأیید کمیته کارشناسی کمیسیون ماده پنج نیز برسد.

۱۴- در خصوص نحوه تأمین پارکینگ و مشخصات مربوطه به ضوابط ترافیکی (بند ۵ این گزارش) مراجعه شود.

طرح تفصیلی بابلسر

۲-۶- عملکرد (حوزه) مجتمع‌های بهداشتی - بهزیستی و درمانی

آ - فعالیتهای بهداشتی و درمانی شامل کلیه تأسیساتی است که به نحوی تأمین بهداشت، بهزیستی و امور درمانی را به عهده دارند که بطور کلی عبارتند از: درمانگاه، مراکز بهداشت و بیمارستان و سازمانهای وابسته به آن.

ب - مقررات تفکیک و ساختمان اراضی بهداشتی و درمانی

ضوابط تفکیک و احداث بناهای بهداشتی، بهزیستی و درمانی مصوب وزارت بهداشت و درمان و سازمان بهزیستی در صورت هماهنگی و همخوانی با کلیات طرح تفصیلی قابل اجرا است. در صورتی که سازمان های یاد شده فاقد چنین ضوابطی باشند و یا ضوابط آنها در تعارض با ضوابط و مقررات طرح تفصیلی باشد (به ویژه به لحاظ سطح اشغال، تراکم و تأمین پارکینگ) مقررات و ضوابط طرح تفصیلی به یکی از دو روش ذیل متناسب با نیازها و خواسته های دستگاه مربوطه ملاک عمل خواهد بود:

۱- براساس ضوابط عمومی احداث بنا در طرح تفصیلی مطابق لغاف فضایی و مقررات عمومی احداث بنا.

۲- به میزان ۵۰ درصد سطح اشغال و تراکم ساختمانی ۲۰۰ درصد.

تبصره یک: در احداث کاربری های عمومی رعایت پسروری (استقرار بنا) به میزان ۴ متر الزامی است.

تبصره دو: احداث دیوار در بر معبر همجوار با کاربری های عمومی حداکثر تا ارتفاع ۸۰ سانتیمتر مجاز بوده و مابقی ارتفاع آن می بایست به صورت مشبک (نرده، فنس و ...) و همخوان با بنا و شرایط جداره معبر اجرا گردد.

ج - پارکینگ

- حداقل تعداد پارکینگ در مراکز بهداشتی - درمانی به شرح مندرج در ضوابط ترافیکی بند ۵ این گزارش خواهد بود.

توضیح ۱: احداث عملکردهای انتفاعی نظیر تجاری در بر مجتمع‌های درمانی - بهداشتی متناسب با عملکرد معبر و عملکرد درمانی به طور مشروط بلامانع است (مطابق توضیح عمومی بند ۲-۳).

۳-۶- عملکرد (حوزه) مجتمع‌های آموزشی

آ - فعالیت آموزشی شامل کلیه تأسیساتی است که به امر آموزش اشتغال دارند که عبارتند از :
تأسیسات آموزشی در حد مهد کودک ، کودکانستان ، دبستان ، راهنمایی ، آموزش متوسطه ، آموزش فنی و حرفه‌ای و ...

ب - استفاده‌های مجاز در اراضی آموزشی

یک- احداث تأسیسات آموزشی بطور مستقل و یا به صورت مجتمع‌های آموزشی در اراضی موردنظر طرح .

دو - احداث سایر تأسیسات آموزشی که وزارت آموزش و پرورش مناسب بداند .

سه - احداث خوابگاه برای مدارس شبانه‌روزی .

توضیح ۱: احداث عملکردهای انتفاعی نظیر تجاری در بر مجتمع‌های آموزشی متناسب با عملکرد معبر و عملکرد آموزشی به طور مشروط بلامانع است (مطابق توضیح عمومی بند ۲-۳) .

ج - پارکینگ

- تعداد و مشخصات پارکینگ در بند ۵ این گزارش (ضوابط ترافیکی) آورده شده است .

د - مقررات تفکیک و ساختمان اراضی آموزشی

اندازه قطعات تفکیکی و مقررات ساختمانی اراضی آموزشی ، واقع در حوزه مجتمع‌های آموزشی در سطوح مختلف و با توجه به تعداد دانش‌آموز و سطح سرانه برای هر گروه طبق ضوابط سازمان تجهیز و نوسازی مدارس به شرح جداول زیر می باشد . تغییر در ضوابط این وزارتخانه بر جداول زیر ارجحیت دارد .

میانگین سطح سرانه فضای آموزشی در مقاطع مختلف آموزشی

سرانه زمین		سرانه محوطه	سرانه زیربنا	نوع مقطع تحصیلی
در مدارس دو طبقه	در مدارس یک طبقه			
-	۷/۶۱	۴/۵۳	۳/۰۸	ابتدایی روستایی
۴/۷۳	۶/۵۳	۳/۳۰	۲/۸۶	ابتدایی شهری
۵/۲۱	۸/۰۹	۳/۷۹	۳/۴۷	راهنمایی
۵/۳۸	۸/۱۸	۳/۸۶	۳/۶۳	متوسطه

جدول سرانه فضای آموزشی برای هر دانش آموز در مقطع ابتدایی

سرانه زمین		سرانه محوطه (فضای باز)	سرانه زیربنا	تعداد کلاس
در مدارس دو طبقه	در مدارس یک طبقه			
-	۵/۸۵	۵/۶۰	۳/۲۵	۲ کلاس روستایی
-	۷/۶۱	۴/۴۱	۳/۲۰	۳ کلاس روستایی
-	۶/۳۷	۳/۵۸	۲/۷۹	۵ کلاس روستایی
۵/۲۶	۶/۹۴	۳/۵۸	۳/۳۶	۵ کلاس شهری
۴/۶۸	۶/۱۳	۳/۲۳	۲/۹۰	۱۰ کلاس شهری
۴/۶۱	-	۳/۳۱	۲/۶۰	۱۵ کلاس شهری
۴/۴۰	-	۳/۱۱	۲/۵۸	۲۰ کلاس شهری

جدول سرانه فضای آموزشی برای هر دانش آموز در مقطع راهنمایی

سرانه زمین		سرانه محوطه (فضای باز)	سرانه زیربنا	تعداد کلاس
در مدارس دو طبقه	در مدارس یک طبقه			
-	۱۰/۲۲	۵/۳۶	۴/۸۶	۳ کلاس
۵/۸۷	۷/۸۳	۳/۹۰	۳/۹۳	۶ کلاس
۵/۶۶	۷/۳۲	۳/۹۹	۳/۳۳	۹ کلاس
۵/۳۱	۷/۰۲	۳/۶۰	۳/۴۲	۱۲ کلاس
۵/۰۱	-	۳/۳۹	۳/۲۴	۱۵ کلاس
۵/۰۶	-	۳/۵۱	۳/۱۰	۱۸ کلاس
۴/۹۳	-	۳/۳۶	۳/۱۴	۲۱ کلاس
۴/۶۵	-	۳/۲۵	۲/۸۰	۲۴ کلاس

جدول سرانه فضای آموزشی برای هر دانش آموز در مقطع متوسطه

سرانه زمین		سرانه محوطه	سرانه زیربنا	تعداد کلاس
در مدارس دو طبقه	در مدارس یک طبقه			
-	۹/۵۶	۴/۸۲	۴/۷۴	۴ کلاسه
۵/۶۷	۷/۵۷	۳/۷۷	۳/۸۰	۸ کلاسه
۵/۶۲	۷/۴۲	۳/۸۲	۳/۶۰	۱۲ کلاسه
۵/۲۲	-	۳/۵۷	۳/۳۱	۱۶ کلاسه
۵/۲۰	-	۳/۶۱	۳/۱۹	۲۰ کلاسه
۵/۱۹	-	۳/۶۲	۳/۱۴	۲۴ کلاسه

ضوابط تفکیک و احداث بناهای آموزشی مصوب وزارت آموزش و پرورش در صورت هماهنگی و همخوانی با کلیات طرح تفصیلی قابل اجرا است. در صورتی که وزارتخانه یاد شده فاقد چنین ضوابطی باشند و یا ضوابط آنها در تعارض با ضوابط و مقررات طرح تفصیلی باشد (به ویژه به لحاظ سطح اشغال، تراکم و تأمین پارکینگ) مقررات و ضوابط طرح تفصیلی به یکی از دو روش ذیل متناسب با نیازها و خواسته های دستگاه مربوطه ملاک عمل خواهد بود:

۱- براساس ضوابط عمومی احداث بنا در طرح تفصیلی مطابق لغاف فضایی و مقررات عمومی احداث بنا.

۲- به میزان ۵۰ درصد سطح اشغال و تراکم ساختمانی ۲۰۰ درصد.

تبصره یک: در احداث کاربری های عمومی رعایت پسروی (استقرار بنا) به میزان ۴ متر الزامی است.

تبصره دو: احداث دیوار در بر معبر همجوار با کاربری های عمومی حداکثر تا ارتفاع ۸۰ سانتیمتر مجاز بوده و مابقی ارتفاع آن می بایست به صورت مشبک (نرده، فنس و ...) و همخوان با بنا و شرایط جداره معبر اجرا گردد.

۴-۶- حوزه اراضی فرهنگی

آ- اراضی این حوزه به منظور احداث تأسیساتی از قبیل کتابخانه، موزه، خانه جوانان، هلال احمر، سینما و تئاتر، سالن اجتماعات، تالارهای مختلف فرهنگی و هنری و موارد مشابه در نظر گرفته شده است.

ب- مقررات تفکیک اراضی

تفکیک اراضی متعلق به این کاربری و یا حد نصاب اختصاص اراضی جدید به این کاربری براساس ضوابط وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی و سایر سازمان های مسئول و تأیید کمیته کارشناسی کمیسیون ماده پنج خواهد بود.

ج- مقررات ساختمانی

ضوابط و معیارهای مربوط به احداث تأسیسات مجاز در این حوزه بر طبق معیار و ضوابطی خواهد بود که از طرف وزارت ارشاد اسلامی و سایر وزارتخانه ها و سازمانهای ذیربط تهیه خواهد شد ضوابط تفکیک و احداث بناهای فرهنگی مصوب وزارت ارشاد اسلامی و سایر سازمانهای مرتبط در صورت هماهنگی و همخوانی با کلیات طرح تفصیلی قابل اجرا است. در صورتی که سازمان های یاد شده فاقد چنین ضوابطی باشند و یا ضوابط آنها در تعارض با ضوابط و مقررات طرح تفصیلی باشد (به ویژه به لحاظ سطح اشغال، تراکم و تأمین پارکینگ) مقررات و ضوابط طرح تفصیلی به یکی از دو روش ذیل متناسب با نیازها و خواسته های دستگاه مربوطه ملاک عمل خواهد بود:

۱- براساس ضوابط عمومی احداث بنا در طرح تفصیلی مطابق لغاف فضایی و مقررات عمومی احداث بنا.

۲- به میزان ۵۰ درصد سطح اشغال و تراکم ساختمانی ۲۰۰ درصد.

تبصره یک: در احداث کاربری های عمومی رعایت پسروری (استقرار بنا) به میزان ۴ متر الزامی است.

تبصره دو: احداث دیوار در بر معبر همجوار با کاربری های عمومی حداکثر تا ارتفاع ۸۰ سانتیمتر مجاز بوده و مابقی ارتفاع آن می بایست به صورت مشبک (نرده ، فنس و ...) و همخوان با بنا و شرایط جداره معبر اجرا گردد .

در خصوص ایجاد مراکز فرهنگی توجه به ماده ۱۶۱ قانون برنامه سوم توسعه الزامی است :

ماده ۱۶۱- به منظور بازسازی سینماها و مجتمع های فرهنگی و ساخت سینماها و مجتمع های فرهنگی جدید و تالارهای نمایش در شهرهائیکه بیش از پانزده هزار (۱۵۰۰۰) نفر جمعیت دارند :

الف - شهرداریهای کشور می توانند راساً یا با مشارکت اشخاص حقیقی و حقوقی برای ساخت بازسازی سینماهای موجود از تسهیلات بانکی استفاده کنند .

ب - تأمین زمین مناسب برای ساخت سینما و مجتمع فرهنگی در شهرکهای جدیدالاحداث به عهده وزارت مسکن و شهرسازی و در طرحهای توسعه شهری به عهده شهرداریها خواهد بود .

زمینهای مذکور در این بند به قیمت منطقه ای و به صورت اقساط ده ساله در اختیار اشخاص حقیقی و حقوقی متقاضی قرار می گیرد .

ج - به شهرداریهای شهرهای مذکور اجازه داده می شود زمینهای مناسب برای ساخت سینما و مجتمع فرهنگی را که در مالکیت شهرداری است بدون انتقال مالکیت در قالب قرار داد با دریافت حداقل سهم بابت زمین برای مدت بیست و پنج (۲۵) سال در اختیار افراد حقیقی و حقوقی قرار دهند .

د - در موارد بازسازی سینماها و مجتمع های فرهنگی و یا ساخت سینماهای جدید و تالارهای نمایش ، شهرداریها موظفند بدون اخذ هر نوع عوارض و دریافت هزینه ، پروانه ساخت صادر در صورت هماهنگی با طرحهای جامع شهری حداکثر معادل زیربنای سالن های نمایش ، مجوز ساخت تجاری و خدماتی صادر کنند . سینماها و مجتمع های فرهنگی که با استفاده از این امتیازات ساخته می شوند تا ده سال پس از بهره برداری مجاز ، به تغییر کاربری نیستند .

آیین نامه اجرایی این ماده بنا به پیشنهاد مشترک وزارت خانه های فرهنگ و ارشاد اسلامی و کشور و سازمان مدیریت و برنامه ریزی به تصویب هیأت وزیران خواهد رسید .

د- پارکینگ

- حداقل تعداد پارکینگ مورد نیاز برای فعالیت های فرهنگی و مشخصات آنها در بند ۵ این گزارش (ضوابط ترافیکی) آورده شده است .

تبصره : طرح معماری مجتمع های فرهنگی و اجتماعی می بایست به تأیید کمیته کارشناسی برسد.
توضیح ۱: احداث عملکردهای انتفاعی نظیر تجاری در بر مراکز و سایت های فرهنگی به طور مشروط متناسب با عملکرد معبر و عملکرد فرهنگی بلامانع است (مطابق توضیح عمومی بند ۲-۳) .

۵-۶- کاربریهای مذهبی

در طرح هیچ مکان مذهبی پیشنهاد نشده است ولیکن این فعالیت می تواند در عملکردهای سه گانه با مجوز سازمان مربوطه به لحاظ فنی مطابق نیازهای روز شکل گیرد .
تغییر کاربری از مسکونی یا تجاری به مذهبی با حداکثر ۵۰ درصد سطح اشغال مجاز است مشروط به آنکه رعایت ۸ متر عقب نشینی جهت تجمع افراد منظور گردد .

توضیح ۱: احداث عملکردهای انتفاعی نظیر تجاری در بر مراکز و سایت های مذهبی به طور مشروط متناسب با عملکرد معبر و عملکرد مذهبی بلامانع است (مطابق توضیح عمومی بند ۲-۳) .

تبصره ۱: مکان پیشنهادی برای ایجاد اماکن مذهبی و مشخصات آن باید به تأیید کمیته کارشناسی برسد .

تبصره ۲: بناهای مذهبی نمی توانند از لفاف فضایی ارایه شده در طرح تفصیلی خارج شوند و سطح اشغال آن ها نیز برابر ۵۰ درصد تعیین می گردد .

۶-۶- مجتمع های ورزشی

آ- هدف از پیش بینی اینگونه اراضی در واقع احداث تأسیسات ورزشی در سطح شهر به صورت فضاهای باز و بسته می باشد .

ب - مقررات تفکیک و ساختمان اراضی ورزشی

- سطح موردنیازفعالتهای ورزشی با توجه به کلیه عوامل ، در طرح تفصیلی مشخص و تعیین شده است .

- تفکیک اراضی ورزشی موجود مجاز نیست و ایجاد فضاهای جدید مطابق نظر سازمان تربیت بدنی خواهد بود .

- ضوابط تفکیک و احداث بناهای ورزشی مصوب سازمان تربیت بدنی در صورت هماهنگی و همخوانی با کلیات طرح تفصیلی قابل اجرا است . در صورتی که سازمان یاد شده فاقد چنین ضوابطی باشند و یا ضوابط آنها در تعارض با ضوابط و مقررات طرح تفصیلی باشد (به ویژه به لحاظ سطح اشغال ، تراکم و تأمین پارکینگ) مقررات و ضوابط طرح تفصیلی به یکی از دو روش ذیل متناسب با نیازها و خواسته های دستگاه مربوطه ملاک عمل خواهد بود :

۱- براساس ضوابط عمومی احداث بنا در طرح تفصیلی مطابق لفاف فضایی و مقررات عمومی احداث بنا .

۲- به میزان ۵۰ درصد سطح اشغال و تراکم ساختمانی ۲۰۰ درصد .

تبصره یک : در احداث کاربری های عمومی رعایت پسروری (استقرار بنا) به میزان ۴ متر الزامی است .

تبصره دو : احداث دیوار در بر معبر همجوار با کاربری های عمومی حداکثر تا ارتفاع ۸۰ سانتیمتر مجاز بوده و مابقی ارتفاع آن می بایست به صورت مشبک (نرده ، فنس و ...) و همخوان با بنا و شرایط جداره معبر اجرا گردد .

تبصره سه : در صورت عدم تأمین خواسته های فنی احداث برخی بناها و فضاهای ورزشی توسط ضوابط مذکور ، پیشنهاد مشخص و دلایل توجیهی مربوطه تهیه و جهت تصویب به کمیسیون ماده پنج ارایه گردد .

در احداث فضاهای ورزشی مشخصات زیر نیز توصیه می گردد :

- حداقل ارتفاع فضاهای ورزشی ۵ متر .

- سطح اشغال و حجم بنا باید هماهنگ با ضوابط احداث بنا باشد .

- یک واحد مسکونی به مساحت حداکثر یکصد (۱۰۰) مترمربع که غیر قابل تفکیک است . برای سرایدار در اراضی بزرگتر از ۱۰۰۰ مترمربع بلامانع است .

ج - پارکینگ

- حداقل تعداد پارکینگ در فضاهای ورزشی در بند ۵ این گزارش (ضوابط ترافیکی) آورده شده است .

توضیح ۱: احداث عملکردهای انتفاعی نظیر تجاری در بر سایتهای ورزشی متناسب با عملکرد معبر به طور مشروط بلامانع است (مطابق توضیح عمومی بند ۲-۳) .

۷-۶- حوزه اراضی پارک و فضاهای سبز عمومی و یا شهرسازی در پارکهای

شهری

آ - اراضی مربوط به پارک و فضای سبز و تفریحی به منظور ایجاد تأسیساتی از قبیل پارک کودک ، پارک شهری و همچنین تأسیساتی که به نحوی تأمین نیازهای تفریحی را خواهد کرد پیش بینی شده است .

ب - استفاده‌های مجاز در حوزه اراضی فضای سبز و تفریحی

یک - پارکهای کودک محله‌ای و ناحیه‌ای و شهری

دو - زمینهای بازی کودکان ، زمینهای ورزشی واستخرشنا واستقراروسایل تفریحی در فضای آزاد.

سه - تأسیسات فرهنگی و اجتماعی - عمومی کودک مانند کتابخانه ، مهدکودک و مراکز پرورش فکری کودکان ، موزه و موارد فرهنگی مشابه .

چهار - شهر بازی مشروط بر اینکه کل فضای پارک را اشغال ننماید .

توضیح ۱: سطح ساختمان در کل نبایستی بیش از ۵ درصد (پنج درصد) از سطح پارک را اشغال نماید.

توضیح ۲: احداث عملکردهای انتفاعی نظیر تجاری در بر پارکهای ناحیه‌ای و شهری متناسب با عملکرد معبر و نیز عملکرد پارک به طور مشروط با فاصله از یکدیگر به نحوی که در حین عبور از کنار معبر، پارک دیده شود بلامانع است نظیر کیوسکهای روزنامه‌فروشی، گل‌فروشی‌ها، مطبوعاتی‌ها، واحدهای فروش بستنی و فالوده و ... (مطابق توضیح عمومی بند ۲-۳).

توضیح ۳: تأمین و مشخصات پارکینگ مطابق بند ۵ این گزارش (ضوابط ترافیکی) خواهد بود.

۱-۶- حوزه صنایع کارگاهی

آ- در اراضی مشخص شده جهت این حوزه احداث کلیه تأسیسات تولیدی و تأسیسات وابسته در صورتی که از نوع کارگاه و صنایع مزاحم نبوده و تولید صدا، لرزش شدید، بو، گازهای خطرناک و سمی، گرمای شدید و آلودگی آب و هوا نکند، بلامانع است. تهیه طرح سایت پلان الزامی است که می‌بایست به تأیید کمیته کارشناسی و سپس کمیسیون ماده ۵ برسد.

ب- تفکیک اراضی

حداقل مساحت لازم جهت اینگونه استفاده‌ها ۵۰۰ مترمربع است و تفکیک جدید در این قطعات به صورت مشاعی و اعیانی حداقل ۵۰ مترمربع می‌باشد.

توضیح ۱: در تفکیک اراضی فوق بایستی ضوابط مربوط به عرض معابر رعایت گردد.

توضیح ۲: رعایت پخ در املاک دارای دو نبش و بیشتر ضروری است.

توضیح ۳: احداث عملکردهای انتفاعی نظیر تجاری در بر سایتهای کارگاهی متناسب با عملکرد معبر به طور مشروط بلامانع است (مطابق توضیح عمومی بند ۲-۳).

ج- مقررات ساختمانی

- رعایت حداقل فضای باز معادل ۵۰ درصد سطح سایت ضروری است (شامل پارکینگ هم می‌گردد)، تا ۵ درصد آن احداث تأسیسات مشترک نیز مجاز است.

- حداقل ۱۵ درصد فضای باز بایستی فقط به منظور درختکاری و گردشگاه کارگران در نظر گرفته شود.

- معیار ارتفاع اینگونه تأسیسات ، با توجه به نوع صناعی خواهد بود که بایستی به تصویب سازمان مرتبط برسد ، در صورتی که سازمانهای یاد شده فاقد چنین ضوابطی باشند ، مقررات ساختمانی طرح تفصیلی ملاک می باشد .

تبصره : ادامه فعالیت واحدهای صنعتی و کارگاهی موجود تنها با تأیید سازمان حفاظت محیط زیست مجاز بوده و در این صورت تجدید بنا در حد وضع موجود امکان پذیر است .
توضیح : سطح زیربنا در همکف و به طور کلی فضاهای داخلی این نوع تأسیسات بایستی به نحوی تنظیم گردد که امکان مانور وسائط نقلیه براحتی میسر باشد .

۹-۶- حوزه پایانه ها ، انبارها

آ - حوزه مربوط به پایانه ها و انبارها صرفاً به منظور ایجاد ترمینال و گاراژهای مسافربری و باربری ، مراکز سوختگیری وسائط نقلیه ، انبار و مراکز توزیع کالاهای عمده و محل پارکینگ وسائط نقلیه با توجه به وضعیت و ارتباطات اقتصادی در طرح منظور شده است .

توضیح ۱ : احداث عملکردهای انتخابی نظیر تجاری در بر سایت های فوق الذکر متناسب با عملکرد معبر به طور مشروط بلامانع است (مطابق توضیح عمومی بند ۲-۳) .

توضیح ۲ : به هر عنوان احداث کارگاههای مزاحم و غیر مزاحم در این حوزه مجاز نیست .

توضیح ۳ : گاراژها و انبارهای مختلفی نیز که در حال حاضر در شهر پراکنده هستند ، باید طی دوره برنامه ریزی به حوزه های پیش بینی شده در طرح انتقال داده شوند و محل موجود این گاراژها و انبارها به کاربریهای مناسب منطقه عملکردی همجوار یا نیازهای جدید بدل شود .

ب - مقررات تفکیک اراضی

- تفکیک اراضی در بخش انبارها به قطعات کمتر از یک هزار مترمربع مجاز نیست .

توضیح ۱ : در تفکیک اراضی فوق بایستی ضوابط مربوط به عرض معابر رعایت گردد .

توضیح ۲ : رعایت پخ در املاک و تأسیسات دو نبش و بیشتر ضروری است .

ج - مقررات ساختمانی

- حداکثر کل سطح زیربنا در طبقات ، برای تأسیساتی از قبیل گارژهای مسافری و باربری و موارد مشابه بر اساس ضوابط احداث بنا بوده ولی حداقل فضای باز تا ۷۰ درصد سطح کل قطعه تعیین می گردد . در پارکینگ های عمومی روباز این میزان ۹۵ درصد و در پارکینگهای طبقاتی مطابق ضوابط عمومی احداث بنا (لغاف فضایی) خواهد بود .
- تأمین پارکینگ مراجعین ، مشابه تجاری برای کارکنان تمام تأسیسات یادشده مشابه اداری ضرورت دارد .
- حداکثر کل سطح زیربنا در طبقات و همچنین حداقل سطح فضای باز مربوط به تأسیسات سوختگیری با توجه به مشخصات ارائه شده توسط وزارت نفت پس از تصویب سازمان مجری طرح قابل اجراست .

توضیح ۱: سطح زیربنا در همکف و به طور کلی فضاهای داخلی این نوع تأسیسات بایستی بنحوی تنظیم گردد که امکان مانور وسائط نقلیه براحتی میسر باشد .

توضیح ۲: محل باراندازی و بارگیری می بایستی متناسب با نوع فعالیت در نظر گرفته شود .

توضیح ۳: در احداث بناهای مربوط به تأسیسات حمل و نقل بایستی معیارهای مربوط به پیش بینی سطح مورد نیاز برای پارکینگ ، رعایت شود .

۱-۶- حوزه های واقع در اراضی حریم (استحقاقی) شهر

بر اساس ضوابط طرح ناحیه ای ساری (شامل شهرستان های نور تا بهشهر) که به صورت گزارش جداگانه تهیه و توسط سازمان مسکن و شهرسازی در اختیار شهرداری گذارده می شود ، در این گزارش ، ضوابط استقرار کاربری در هر یک از مناطق کاربری و در هر یک از حوزه های حریم و اراضی حساس به آسیب پذیری آورده خواهد شد .

همچنین ضوابط استقرار صنایع و واحدهای تولیدی مصوب هیأت وزیران در جلسه مورخ ۱۳۷۸/۱۲/۱۵ که بنا به پیشنهاد سازمان حفاظت محیط زیست و به استناد تبصره (۲) ماده (۱۳) قانون نحوه جلوگیری از آلودگی هوا ضوابط و معیارهای استقرار صنایع انجام گرفت از ضوابط مؤثر در حریم شهر خواهد بود.

۱۱-۶- حوزه اداری

- تهیه طرح سایت پلان برای دو سایت اداری مکانیابی شده الزامی است. این سایت پلانها باید به تأیید کمیسیون ماده پنج برسد.

تفکیک اراضی با کاربری اداری متناسب با عملکرد و سطح کارکردی آن به شرح زیر تعیین می شود:

الف) ادارات کل حداقل ۲۰۰۰ مترمربع.

ب) ادارات شهرستانی حداقل ۵۰۰ مترمربع (ادارات مرکز شهرستان).

ج) شعبات ادارات و نمایندگی ها حداقل ۳۰۰ مترمربع.

تبصره: کمیته کارشناسی مرجع تشخیص سطح عملکردی ادارات می باشد.

- ضوابط تفکیک و احداث بناهای اداری مصوب وزارتخانه ها، سازمان ها و ارگان های مربوطه تنها در صورت هماهنگی و همخوانی با کلیات طرح تفصیلی قابل اجرا است. در صورتی که سازمان های یاد شده فاقد چنین ضوابطی باشند و یا ضوابط آنها در تعارض با ضوابط و مقررات طرح تفصیلی باشد (به ویژه به لحاظ سطح اشغال، تراکم و تأمین پارکینگ) مقررات و ضوابط طرح تفصیلی به یکی از دو روش ذیل متناسب با نیازها و خواسته های دستگاه مربوطه ملاک عمل خواهد بود:

۱- براساس ضوابط عمومی احداث بنا در طرح تفصیلی مطابق لغاف فضایی و مقررات عمومی احداث بنا.

۲- به میزان ۵۰ درصد سطح اشغال و تراکم ساختمانی ۲۰۰ درصد.

تبصره یک : در احداث کاربری های عمومی رعایت پسروری (استقرار بنا) به میزان ۴ متر الزامی است .

تبصره دو : احداث دیوار در بر معبر همجوار با کاربری های عمومی حداکثر تا ارتفاع ۸۰ سانتیمتر مجاز بوده و مابقی ارتفاع آن می بایست به صورت مشبک (نرده ، فنس و ...) و همخوان با بنا و شرایط جداره معبر اجرا گردد .

- اتحادیه ها و دفاتر خصوصی می توانند علاوه بر طبقات ابنیه تجاری (طبقه چهارم به بالا) در اراضی اداری نیز مستقر شوند .
- تعداد و مشخصات پارکینگ در ساختمانهای اداری به شرح بند ۵ این گزارش (ضوابط ترافیکی) خواهد بود .
- احداث عملکردهای انتفاعی نظیر تجاری در بر سایتهای اداری متناسب با عملکرد معبر به طور مشروط بلامانع است (مطابق توضیح عمومی بند ۲-۳) .

۱۲-۶- حوزه عملکردهای گردشگری (جهانگردی - پذیرایی)

این حوزه شامل دو دسته فعالیت خواهد بود :

یک (فعالیتهای گردشگری شامل : هتل ها ، متل ها ، کمپینگ ها ، اردوگاهها ، مجتمع های تفریحی - توریستی ، مهمانسراها ، خوابگاهها ، هتل آپارتمان ها و اصولاً تفریحی و اقامتی با استفاده غالب عمومی .

دو (فعالیتهای پذیرایی شامل : رستوران ها ، واحدهای پذیرایی مغازه ای ، تالارهای پذیرایی و ...

الف (مقررات عمومی

فعالیت های گردشگری (دسته یک) در کاربری های مشخص شده با عنوان جهانگردی - پذیرایی در نقشه کاربری اراضی طرح تفصیلی می بایست مستقر شوند . این فعالیت ها می توانند در سه منطقه عملکردی زیر نیز مطابق ضوابط احداث بنا استقرار یابند .

۱- منطقه عملکردهای ناحیه ای .

۲- منطقه عملکردهای شهری .

۳- منطقه عملکردهای توریستی - فرهنگی حاشیه غربی بابلرود (با اخذ مجوز از سازمان میراث فرهنگی و گردشگری) و رعایت تبصره ۳ این بند .

فعالیت های پذیرایی (دسته دو) علاوه بر اینکه می توانند در کاربری های جهانگردی و مناطق بر شمرده سه گانه فوق الذکر مستقر شوند ، در کلیه عملکردهای انتفاعی (تجاری) محله ای ، ناحیه ای و شهری نیز می توانند استقرار یابند .

تبصره ۱: واحدهای پذیرایی (دسته دو) می توانند به صورت مختلط مسکونی و پذیرایی نیز مطابق ضوابط احداث بنا شکل گیرند .

تبصره ۲: حدفاصل تراز ۲۴- تا حریم ۶۰ متری دریا (اراضی زیر کد ۲۴-) دارای کاربری توریستی خواهد بود و احداث بنا در این اراضی مطابق قانون نحوه ضوابط استفاده از زمینهای واقع در معرض خطر بالا آمدن آب دریای خزر مصوب ۱۳۷۰/۵/۷ (اصلاح شده بر اساس مصوبات مورخ ۱۳۷۰/۱۰/۹ و ۱۳۷۱/۹/۲۳ شورایعالی شهرسازی و معماری ایران) می باشد . به عبارتی احداث پروژه های توریستی نظیر هتل ، متل ، هتل آپارتمان ، مجموعه های توریستی ، ویلاهای توریستی ، کمپینگ و ... هر نوع فعالیت مرتبط با توریسم با استفاده از سازه های مقاوم در برابر آب پس از تصویب کمیسیون ماده پنج بلامانع است .

طرح تفصیلی بابلسر

تبصره ۳: ضوابط احداث بنا و تعیین فعالیت های قابل استقرار در محور توریستی - فرهنگی بابلرود مطابق طرح خاصی خواهد بود که بدین منظور تهیه و به تصویب کمیسیون ماده پنج می رسد .

تبصره ۴: در سرتاسر بلوار ساحلی بابلسر (از شرق تا غرب) و در دو طرف رودخانه بابلرود و شازده رود (از شمال تا جنوب) در کلیه پلاک های اول که با کاربری مسکونی در نقشه آورده شده است می توان بناهای مسکونی - پذیرایی مطابق ضوابط احداث بنای مسکونی احداث بنا نمود .

تبصره ۵: برای اراضی با عملکرد جهانگردی - پذیرایی که دارای مساحتی بیش از ۲۰۰۰ مترمربع هستند می بایستی طرح جانمایی تهیه و به تأیید کمیته کارشناسی و سپس تصویب کمیسیون ماده پنج برسد .

ب) تفکیک اراضی و مقررات ساختمانی :

● کاربری جهانگردی - پذیرایی طیف وسیعی از فعالیت های مختلف را در بر می گیرد که این فعالیت ها در سه دسته کلی مجتمع های تفریحی - توریستی ، واحدهای پذیرایی و واحدهای اقامتی قابل تقسیم بندی هستند .

مقررات تفکیک و احداث بنا در این اراضی می تواند به دو صورت زیر (یکی از این دو) انجام گیرد :

۱) براساس ضوابط عمومی احداث بنا در طرح تفصیلی مطابق لغاف فضایی و مقررات عمومی احداث بنا .

۲) براساس جدول ویژه ضوابط کاربری جهانگردی - پذیرایی به شرح زیر :

جدول ضوابط و مقررات تفکیک و چگونگی احداث بنا در اراضی با کاربری جهانگردی - پذیرایی

شرح	حداقل نصاب تفکیک	گروه بندی	حداکثر سطح اشغال (درصد)	حداکثر تراکم ساختمانی مجاز (درصد)	تعداد طبقه	حداقل عرض گذر																			
مجتمع های تفریحی - توریستی	۲۰۰۰	کمتر از ۵۰۰۰ مترمربع	۵۰	۱۵۰	۳	+۱۲																			
		۵۰۰۰ مترمربع تا یک هکتار	۴۰	۲۰۰	۵	+۱۴																			
		۱ تا ۲ هکتار	۳۰	۲۱۰	۷	+۱۶																			
		۲ تا ۵ هکتار	۲۵	۲۲۵	۹	+۲۰																			
		بیشتر از ۵ هکتار	۲۵	۲۵۰	۱۰	+۲۰																			
پذیرایی واحدهای	۴۰۰	۵۰	۷۰	۲۱۰	۴	+۱۶																			
							رستوران و تالار پذیرایی																		
واحدهای اقامتی	۳۰۰۰	۵ ستاره	۴۰	۴۰۰	۱۰	+۲۰																			
							هتل (مهمانخانه)	۲۵۰۰	۴ ستاره	۴۰	۲۵۰	۶	+۱۶												
														۲۰۰۰	۳ ستاره	۴۵	۲۰۰	۵	+۱۴						
																				۱۵۰۰	۲ ستاره	۴۵	۱۵۰	۳	+۱۲
	مسافرخانه (مهمانپذیر)	۵۰۰	ممتاز	۶۰	۲۵۰	۴	+۱۲																		
								۴۰۰	درجه یک	۶۰	۲۲۰	۴	+۱۲												
														۳۰۰	درجه دو	۶۰	۲۰۰	۳	+۱۰						
																				۳۰۰	درجه سه	۶۰	۲۰۰	۳	+۱۰
	هتل آپارتمان	۱۵۰۰	۳ ستاره	۵۰	۳۰۰	۶	+۱۸																		
۱۰۰۰								۲ ستاره	۵۵	۲۵۰	۵	+۱۶													
													۵۰۰	۱ ستاره	۶۰	۲۵۰	۴	+۱۲							
خوابگاه	۵۰۰	۵۰	۲۵۰	۵	+۱۲																				

تبصره ۱: در صورت عدم تأمین خواسته های بخش و در صورت ارزیابی طرح توجیهی مناسب

کمیسیون ماده پنج می تواند تا ۲۵ درصد موارد مندرج در جدول نسبت به تعدیل آنها اقدام نماید.

تبصره ۲: در هتل ها و مهمانپذیر ها ایجاد Pudium Base (پایه ساختمان) تا دو برابر سطح اشغال حاصل از ضوابط احداث بنا (حداکثر ۷۰ درصد) و نهایتاً تا ۲ طبقه بلامانع است .

تبصره ۳: صدور پروانه در کلیه اراضی با کاربری جهانگردی همانند اراضی مسکونی در زمانی که بنای بیش از ۴ طبقه داشته باشند منوط به اخذ استعلام جهت تأمین آب یا برق از ادارات ذیربط می باشد .

تبصره ۴: در احداث کاربری های عمومی رعایت پسروری (استقرار بنا) به میزان ۴ متر الزامی است .

تبصره ۵: احداث دیوار در بر معبر همجوار با کاربری های عمومی ، حداکثر تا ارتفاع ۸۰ سانتیمتر مجاز بوده و مابقی ارتفاع آن می بایست به صورت مشبک (نرده ، فنس و ...) همخوان با بنا و شرایط جداره معبر اجرا گردد .

تبصره ۶: واحدهای پذیرایی - مغازه ای که در نقشه های وضع موجود و پیشنهادی کاربری اراضی طرح تفصیلی با رنگ جهانگردی - پذیرایی نمایش داده شده اند در صورت تقاضای مالک و تأیید کمیته کارشناسی می توانند به فعالیت های تجاری مغازه ای نیز تغییر عملکرد دهند .

۱۳-۶- تأسیسات و تجهیزات شهری

در این حوزه احداث واحدهای مربوط به تأسیسات شهری نظیر آب ، برق ، مخابرات و گاز و تجهیزات شهری نظیر آتش نشانی ، پمپ بنزین ، محل موقت جمع آوری زباله و ... مجاز است . ضوابط احداث مطابق نظر دستگاه اجرایی ذیربط می باشد . در صورت نبود چنین ضوابطی می توان بر اساس ضوابط عمومی احداث بنا در طرح تفصیلی به صورت موردی توسط کمیته کارشناسی کمیسیون ماده ۵ تصمیم گیری نمود .

۷- مقررات مشترک (مورد عمل در تمام یا بعضی مناطق)

۷-۱- تغییر مرز مناطق

با توجه به مجموعه عوامل کالبدی ، اقتصادی و اجتماعی کل شهر بابلسر به شرح سه ناحیه (شماره یک و دو و سه) و یازده محله در نظر گرفته شده است و در هر زمانی اگر توسعه خارج از محدوده فعلی پذیرفته شود ، منطقه توسعه به عنوان ناحیه یا محلات بعدی شهر تعیین خواهد شد .

۷-۲- قطعات و کاربریهای ناهماهنگ

کاربریهای که به موجب مقررات قبلی بوده ولی با این مجموعه ضوابط هماهنگی ندارد . شامل مقررات زیر می باشند :

۷-۲-۱- قطعات تفکیک شده و به ثبت رسیده قبلی و نحوه احداث ساختمان در آنها

(با اعمال بند ۶ مصوبه مورخ ۱۳۸۴/۱۰/۲۸ کمیسیون ماده پنج طرح تفصیلی)
قطعات تفکیک شده به ثبت رسیده قبلی (قبل از تصویب طرح تفصیلی قبلی) وضع موجود تلقی شده و در وضعیت پس از تفکیک بر اساس مجموعه ضوابط و مقررات طرح تفصیلی قابلیت پذیرش ساخت و سازهای مجاز را دارند . تفکیک های انجام شده بر اساس ماده ۱۴۷ در صورت داشتن کاربری مطابق طرح تفصیلی قبلی به عنوان وضع موجود تلقی می گردد و پس از پرداخت حقوق قانونی شهرداری نسبت به صدور پروانه ساختمانی با رعایت کاربری اقدام گردد .

۷-۲-۲- ساختمانهایی که احداث آن با جواز و قبل از تهیه طرح تفصیلی جدید

آغاز شده اند

ساختمانهایی که از قبل آغاز شده اند به صورت وضع موجود تلقی شده و با رعایت ضوابطی که با آن پروانه ساختمانی دریافت نموده اند بایستی تکمیل شوند .

۷-۲-۳- شرایط ادامه کار کاربریهای ناهماهنگ و محدودیتهای مربوط به آن

کاربریهای فعلی مستقر در شهر در صورتی که از طرف صنف مربوطه و سازمان حفاظت محیط زیست استان بلامانع باشد ، می تواند استمرار فعالیت داشته باشد . ولی در صورتی که شاکی خصوصی داشته باشد (همسایگان یا عابران یا سایر افراد ذینفع) شهرداری مکلف است که

پس از استعلام از سازمان حفاظت محیط زیست و در صورتی که کاربری یاد شده دارای صدا، ارتعاش، لرزش، دود، بو و یا ضایعات جامد و مایع و یا روشنایی زننده نباشد و سد معبر نیز ننماید، ادامه فعالیتش را در محل بلامانع اعلام نماید. در غیر این صورت چنین کاربری مجاز به ادامه فعالیت نخواهد بود.

۳-۷- مقررات مربوط به ارتفاع حصارها، دیوارها و ...

تدوین این ضوابط در مقیاس طرح جامع و تفصیلی به یکنواختی کسالت‌بار در شهر منتهی می‌شود، بنابراین نیاز به طراحی شهری موردی دارد که باید با مطالعات خاص و بر اساس ویژگیهای محلی انجام شود و به تصویب کمیسیون ماده پنجم نیز برسد. لیکن کلیات مقررات موردنظر به شرح ذیل توصیه می‌شود:

- به هر حال ارتفاع حصار نمی‌تواند از ۲/۵۰ متر در هر ضلع بیشتر باشد^(۱) (مگر در طرحهای ویژه که به تصویب کمیسیون ماده ۵ برسد).
- در مورد ادارات و ساختمانهای عمومی ضرورت دارد حصارها به شکل نرده کوتاه و یا مشبک کوتاه باشد و تنها تا ۸۰ سانتیمتر آن می‌تواند به صورت دیوار اجرا گردد .
- مجموعه‌های مسکونی بیش از ۲۰ واحد نیز مشمول همین مقررات می‌شوند .
- از بهره‌وری از فلز و مصالح ناخوانا با ویژگیهای محلی ، حتی‌الامکان باید خوداری شود .

^(۱) این امر به دلیل جلوگیری از نمای شهری ناهماهنگ و نامتوازن ، جلوگیری از تابش نور آفتاب ، جلوگیری از جریان هوا و نیز عدم ایجاد مشکل در هنگام وقوع حوادث غیرمترقبه به ویژه آتش سوزی و ... آورده شده است .

۷-۴-۶- ضوابط مربوط به فضاهای باز همگانی

ضوابط این فضاها به شرح زیر دسته‌بندی شده‌اند :

۷-۴-۱- استفاده‌های مجاز

این استفاده‌ها عبارتند از : فضای سبز ، احداث باغچه و آب نما ، نصب نیمکت و احداث گلخانه (در صورتی که مانع عبور تابش خورشید نشود) ، بازی بچه‌ها و قرار دادن وسایل آن از قبیل تاب ، سرسره و ... ، عبور سواره و پیاده برای دسترسی به واحدهای مسکونی و پارکینگ .

۷-۴-۲- میزان محدودیت احداث ساختمان

تابع ضوابط عمومی احداث بنا می‌باشد .

۷-۴-۳- تأسیسات و تجهیزات لازم و ضوابط مربوط به آنها

نوع تأسیسات و تجهیزات مورد نیاز هر ساختمان به امکانات استفاده کنندگان بستگی دارد و در مورد هر یک از آنها رعایت ضوابط و مقررات سازمان مسئول تأمین آنها الزامی است . در مورد تجهیزاتی که سازمان مربوطه مقررات خاصی برای انجام آنها ندارد (مانند آب ، برق ، تلفن) پذیرش مسئولیت فنی کار کرد آنها به عهده مهندس ناظر ساختمان و در صورتی که ساختمان زیر نظر ناظر اجرا نشود به عهده مالک خواهد بود .

۷-۴-۴- ضوابط مربوط به سازه‌های موقت

احداث هرگونه سازه موقت در خارج از سطح اشغال بنا (که در بند ۴ ضوابط و مقررات ذکر شده) مجاز نیست .

۷-۴-۵- مقررات مربوط به ساختمانهای مجاور نسبت به فضای باز همگانی

نمای ساختمانهایی که مشرف به فضای باز همگانی هستند باید مشابه نماهای اصلی ساختمان نماسازی شوند . احداث پنجره و نورگیر در آن مجاز است .

۷-۵- ضوابط عبور و مرور معلولین جسمی و حرکتی

طرح تفصیلی بابلسر

در کلیه پیاده‌روها و ورودیهای ساختمانهای عمومی رعایت ضوابط معلولین جسمی و حرکتی الزامی است. در ادامه ضوابط مناسب‌سازی محیط شهر برای معلولان و ضوابط طراحی شهری مصوب شورای عالی شهرسازی ارائه می‌شود.

۱- ضوابط مطلوب طراحی فضای شهری

۱-۱- پیاده‌رو

- ۱-۱-۱- حداقل عرض مفید پیاده‌رو ۱۲۰ سانتیمتر باشد.
- ۱-۱-۲- رعایت حداقل ۱۲۰ سانتیمتر فاصله از دیوار برای هر نوع مانعی که به هر علت نصب آن در پیاده‌رو برنامه‌ریزی می‌گردد اجباری است.
- ۱-۱-۳- حداکثر شیب عرضی پیاده‌رو دو درصد باشد.
- ۱-۱-۴- حداکثر شیب طولی پیاده‌رو هشت درصد باشد
- ۱-۱-۵- حداکثر شیب قسمت اتصال بین دو پیاده‌رو که نسبت به هم اختلاف سطح دارند. در سر پیچ، سه درصد باشد.
- ۱-۱-۶- ایجاد جدول یا اختلاف سطح بین پیاده‌رو و سواره الزامی است.
- ۱-۱-۷- ایجاد جدول به ارتفاع ۵ سانتیمتر بین پیاده‌رو، باغچه یا جوی کنار پیاده‌رو الزامی است.
- ۱-۱-۸- پوشش کف پیاده‌رو باید از مصالح سخت و غیر لغزنده باشد.
- ۱-۱-۹- هر گونه شیر فلکه و سایر اجزای تأسیسات شهری در کف معابر باید در محفظه مناسب در نظر گرفته شود.
- ۱-۱-۱۰- همسطح بودن هر گونه درپوش با سطح پیاده‌رو الزامی است.
- ۱-۱-۱۱- استفاده از هر گونه شبکه در سطح پیاده‌رو ممنوع است.

۱-۲- پلهای ارتباطی بین پیاده‌رو و سواره‌رو

- ۱-۲-۱- پیش‌بینی پلهای ارتباطی بین پیاده‌رو و سواره‌رو حداکثر در هر ۵۰۰ متر فاصله الزامی است.
- ۱-۲-۲- اتصال پلهای ارتباطی و پیاده‌رو باید بدون اختلاف سطح باشد، در صورت وجود اختلاف سطح، رعایت ضوابط ذکر شده در فصل سطح شیب‌دار الزامی است.

- ۳-۲-۱- حداقل عرض پلهای ارتباطی که در امتداد مسیر پیاده‌رو نصب می‌شوند ، برابر عرض پیاده‌رو باشد . حداقل عرض پلهای ارتباطی عمود بر مسیر پیاده‌رو ۱۵۰ سانتیمتر باشد .
- ۴-۲-۱- محل ارتباط پیاده‌رو با سواره‌رو باید دارای علائم حسی قابل تشخیص برای نابینایان باشد .
- ۵-۲-۱- ساختن پل با سطح لغزنده ممنوع است .

۳-۱- محل عبور عابر پیاده در سواره‌رو

- ۱-۳-۱- ایجاد خط لوله کشی عابر پیاده در سواره‌رو در کلیه تقاطعها و حداکثر در هر ۵۰۰ متر الزامی است .
- ۲-۳-۱- ایجاد خط لوله کشی عابر پیاده در محل تردد معلولان و در مکانهای خاص آنها الزامی است .
- ۳-۳-۱- ساختن پلهای ارتباطی بین پیاده‌رو و سواره‌رو در امتداد خط کشی عابر پیاده الزامی است .
- ۴-۳-۱- در محل خط کشی عابر پیاده حذف جدول جزیره‌های وسط خیابان الزامی است .
- ۵-۳-۱- پیش‌بینی دستگاه تولید صدای خبر کننده به هنگام عبور آزاد برای عابر پیاده جهت استفاده نابینایان در تقاطعهای پر تردد الزامی است .
- ۶-۳-۱- کفسازی محل خط کشی عابر پیاده باید از جنس قابل تشخیص برای هدایت نابینایان باشد .

۴-۱- توقفگاه

- ۱-۴-۱- برای توقف وسیله نقلیه به منظور پیاده و سوار شدن معلولان از وسیله نقلیه در خیابانهای اصلی شهر ایجاد خلیج (پیشرفتگی سواره‌رو در پیاده‌رو) به عمق حداقل ۳/۶۰ متر و به طول حداقل ۱۲ متر با ارتباط مناسب با پیاده‌رو الزامی است .
- ۲-۴-۱- اختصاص دو پارکینگ ویژه معلولان با نصب علامت مخصوص در کنار خیابان اصلی و در هر ۵۰۰ متر فاصله الزامی است .
- ۳-۴-۱- در توقفگاههای عمومی اختصاص ۳ درصد فضای توقفگاه به معلولان جسمی - حرکتی الزامی است .
- ۴-۴-۱- حداقل عرض محل توقف اتومبیل معلولان با صندلی چرخدار ۳/۵۰ متر است .
- ۵-۴-۱- محل توقف اتومبیل معلولان جسمی - حرکتی می‌باید در نزدیکترین فاصله به درهای ورودی یا خروجی آسانسور باشد .

۶-۴-۱- توقفگاههای اختصاصی معلولان باید به وسیله علامت مخصوص مشخص شود .

۵-۱- تجهیزات شهری

۱-۵-۱- ایستگاهها

۱-۵-۱-۱- در پایانه‌های 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 .

۱-۵-۱-۲- شرایط دسترسی به محل انتظار مسافر در ایستگاههای اتوبوس شهری مطابق شرایط اتصال پیاده‌رو و سواره‌رو باشد .

۱-۵-۱-۳- در ایستگاههای قابل استفاده برای معلولان ، پیش‌بینی سرپناه ، حفاظ و نیمکت با ارتفاع ۴۵ سانتیمتر از کف الزامی است .

۱-۵-۱-۴- در محوطه پایانه‌های مسافربری برون شهری رعایت کلیه شرایط لازم برای امکان تردد معلولان الزامی است .

۱-۵-۲- تلفن عمومی و صندوق پست

۱-۵-۲-۱- در پایانه‌های اتوبوسرانی درون شهری ، مراکز شهری و نزدیک ساختمانهای عمومی پرتردد و مخصوص معلولان ، پیش‌بینی تلفن عمومی و صندوق پست قابل استفاده برای معلولان با مشخصات زیر الزامی است .

۱-۵-۲-۱-۱- دسترسی به تلفن عمومی یا صندوق پست به صورت همسطح و یا با شیب مناسب برای معلولان صورت گیرد .

۱-۵-۲-۱-۲- پیش‌بینی فضای آزادی به ابعاد حداقل ۱۴۰×۱۱۰ سانتیمتر در جلو تلفن و یا صندوق پست الزامی است .

۱-۵-۲-۱-۳- حداقل عرض در باجه تلفن عمومی ۸۰ سانتیمتر باشد .

۱-۵-۲-۱-۴- حداکثر ارتفاع محل شکاف سکه ، صفحه شماره‌گیر تلفن و شکاف صندوق پست یکصد سانتیمتر از کف باشد .

۱-۵-۲-۱-۵- پیش‌بینی پیشخوان در ارتفاع ۸۰ سانتیمتر جهت استفاده معلولان در فضای تلفن عمومی ضروری است .

طرح تفصیلی بابلسر

۳-۵-۱- در معابر و فضاهای شهری و در محلهایی که آبریزگاه عمومی احداث می‌شود، ایجاد حداقل یک آبریزگاه مخصوص معلولان الزامی است. در آبریزگاههای بزرگ در ازای هر ده واحد یک واحد آبریزگاه اضافه شود.

۲- مناسب سازی معابر

۱-۲- پیاده‌روهای موجود

- ۱-۱-۲- با استفاده از امکانات، حداقل عرض پیاده‌روهای باریک به ۹۰ سانتیمتر رسانیده شود.
- ۱-۲-۲- موانعی که به هرعلتی در پیاده‌رو قرارداشته ویا نصب گردیده و از حداقل عرض مفید ۹۰ سانتیمتر می‌کاهند (مانند عبور وسایط نقلیه، باجه تلفن، صندوق پست، دکه، تیر برق...) باید جابه‌جا گردند.
- ۱-۳-۲- حداقل ۹۰ سانتیمتر از عرض پله‌های موجود در پیاده‌روها باید به پله‌هایی با ارتفاع حداکثر دو سانتیمتر و یا سطوح شیبدار مناسب برای معلولان تبدیل شود.
- ۱-۴-۲- کف کلیه پیاده‌روها با جنس سخت و غیر لغزنده پوشیده و ترمیم شود.
- ۱-۵-۲- کلیه درزهای بیشتر از یک سانتیمتر به وسیله مواد سخت پر شوند.
- ۱-۶-۲- هر نوع پیش‌آمدگی (مانند تابلو، علایم، بالکن، سایه‌بان مغازه‌ها و...) تا ارتفاع حداقل ۲۱۰ سانتیمتر بالا برده شود.
- ۱-۷-۲- در مواقع ضروری که سطح پیاده‌رو به هر علت حفاری می‌گردد نصب پل موقت با حداقل عرض ۹۰ سانتیمتر با سطح غیر لغزنده الزامی است.
- ۱-۸-۲- برای هشدار به نابینایان از وجود موانع در پیاده‌رو، تعبیه علایم حسی در کف به فاصله ۹۰ سانتیمتر از مانع الزامی است.
- ۱-۹-۲- شبکه‌ها و درپوشهای واقع در مسیر پیاده باید همسطح معبر گردند و در صورت عدم امکان، کناره آن با شیب مناسب با کف معبر هماهنگ شود.

۲-۲- پلهای ارتباطی بین پیاده‌رو و سواره‌رو

- ۱-۲-۲- تعبیه پل ارتباطی مناسب حرکت معلولان در فواصل حدود ۵۰۰ متر بین پیاده‌رو و سواره‌رو با حداقل عرض ۹۰ سانتیمتر الزامی است.

طرح تفصیلی بابلسر

۲-۲-۲- لازم است که عرض پلهای موجود حداقل ۹۰ سانتیمتر گردد .

۲-۲-۳- سطح پلهای باید از مصالح سخت و غیر لغزنده پوشیده شوند و در صورت وجود پلهای فلزی شیاردار لازم است که فاصله شیارها پر شوند .

۲-۳- محل خط کشی عابر پیاده

۲-۳-۱- محل عبور عابر پیاده در سواره‌روها باید اصلاح ، تسطیح و به صورت خط کشی با حداقل عرض ۱۵۰ سانتیمتر و قابل دسترسی به پیاده‌روها شود .

۲-۳-۲- وجود پلهای ارتباطی در امتداد کلیه خط کشی‌های عابر پیاده الزامی است .

۲-۳-۳- جزیره وسط خیابان در محل خط کشی عابر پیاده باید قابل عبور صندلی چرخدار شود .

۲-۴- توقفگاهها

۲-۴-۱- در توقفگاههای عمومی موجود باید حداقل ۲ درصد فضای توقفگاه در نزدیکترین فاصله به ورودی و خروجی و دسترسی مناسب به پیاده‌رو برای توقف اتومبیل معلولان جسمی - حرکتی اختصاص یابد . این عمل در وضع موجود از طریق تبدیل فضای سه محل توقف اتومبیل معمولی به دو محل توقف برای اتومبیل معلول جسمی - حرکتی امکانپذیر است .

۳- ضوابط کلی طراحی ساختمانهای عمومی

تعریف :

منظور از اماکن عمومی در این آیین‌نامه‌ها ، آن دسته از ساختمانهایی هستند که یکی از انواع خدمات عمومی را در اختیار افراد جامعه قرار می‌دهند .

۳-۱- ورودیها

- ۳-۱-۱- ورودی اصلی باید برای استفاده معلولان نیز در نظر گرفته شود ، و به سواره‌رو یا پارکینگ ساختمان دسترسی مناسب داشته باشد .
- ۳-۱-۲- ورودی ساختمان حتی‌الامکان همسطح پیاده‌رو باشد .
- ۳-۱-۳- پیاده‌رو منتهی به ورودی معلولان باید با علایم حسی مشخص شود .
- ۳-۱-۴- حداقل عمق فضای جلو ورودی ۱۴۰ سانتیمتر است .
- ۳-۱-۵- وجود سایه‌بان به عرض حداقل ۱۴۰ سانتیمتر بر روی فضای جلو ورودی الزامی است .
- ۳-۱-۶- حداقل عرض بازشوها در ورودی ساختمان ۱۶۰ سانتیمتر باشد .

۳-۲- راهرو

- ۳-۲-۱- حداقل عرض راهرو ۱۴۰ سانتیمتر باشد .
- ۳-۲-۲- کف راهروها باید غیر لغزنده باشد و از نصب کفیوشها با پرز بلند نیز خودداری شود .
- ۳-۲-۳- در صورت وجود اختلاف سطح در کف راهرو باید ارتباط با سطح شیبدار به صورت مناسبی تأمین گردد .

۳-۳- بازشوها (در و پنجره)

- ۳-۳-۱- حداقل عرض مفید هر لنگه در برای عبور صندلی چرخدار ۸۰ سانتیمتر باشد .
- ۳-۳-۲- در مورد درهایی که به خارج باز می‌شوند تأمین دید کافی الزامی است .
- ۳-۳-۳- حداکثر ارتفاع دید از کف تمام شده ۱۰۰ سانتیمتر باشد .
- ۳-۳-۴- درها باید دارای پاخور به ارتفاع ۲۰ سانتیمتر باشند .
- ۳-۳-۵- در صورت استفاده از درهای چرخان ، گردشی ، کشویی ، پیش‌بینی یک در معمولی به عرض مفید حداقل ۸۰ سانتیمتر در جوار آنها برای استفاده معلولان الزامی است .
- ۳-۳-۶- کلیه درها باید به سهولت باز و بسته شوند .
- ۳-۳-۷- دستگیره درها باید از نوع اهرمی بوده و فاصله داخلی بین آن و سطح در ۳/۵ تا ۷ سانتیمتر باشد .

۳-۳-۸- حداقل فاصله بین دو در متوالی چنانچه هر در به یک جهت باز شوند ۲۰۰ سانتیمتر ، چنانچه هر دو به سمت خارج باز شوند ۱۲۰ سانتیمتر و چنانچه هر دو به داخل باز شوند ۲۸۰ سانتیمتر باشد .

۳-۳-۹- درها باید حتی‌المقدور بدون آستانه باشند . در صورت اجبار حداکثر ارتفاع آستانه ۲ سانتیمتر باشد .

۳-۳-۱۰- به منظور تسهیل در حرکت ، پیش بینی حداقل ۱۵۰ سانتیمتر سطح هموار در هر دو سوی در و ۳۰ سانتیمتر در طرفین الزامی است .

۳-۳-۱۱- ارتفاع دستگیره پنجره از کف حداکثر ۱۲۰ سانتیمتر باشد .

۳-۳-۱۲- کلیه درها و پنجره‌هایی که تا کف دارای شیشه هستند در مقابل ضربه صندلی چرخدار محافظت و از شیشه مقاوم ساخته شوند .

۳-۴- پله

۳-۴-۱- وجود علایم حسی در کف ، قبل از ورود به قفسه پله برای هشدار به نابینایان الزامی است .

۳-۴-۲- عرض کف پله ۳۰ سانتیمتر و حداکثر ارتفاع آن ۱۷ سانتیمتر باشد .

۳-۴-۳- حداقل عرض پله ۱۲۰ سانتیمتر باشد .

۳-۴-۴- نصب دست‌انداز در طرفین پله الزامی است .

۳-۴-۵- ارتفاع دست‌انداز از کف پله برای کودکان ۶۰ سانتیمتر و برای بزرگسالان ۸۵ سانتیمتر باشد .

۳-۴-۶- حداکثر قطر میله دست‌انداز اعم از گرد یا صاف ۳/۵ سانتیمتر و حداقل فاصله آن از دیوار ۴ سانتیمتر باشد .

۳-۴-۷- لبه پله کاملاً غیر لغزنده بوده و به وسیله اختلاف رنگ قابل تشخیص باشد .

۳-۴-۸- نصب هر گونه لبه پله غیر همسطح و گرد کردن لبه پله ممنوع است .

۳-۴-۹- در کناره‌های عرضی پله ، تعبیه لبه مخصوص برای جلوگیری از لغزش عصاب الزامی است .

۳-۴-۱۰- پاخور پله باید بسته باشد و پیشامدگی لبه پله از پاخور نباید بیش از ۳ سانتیمتر باشد .

۳-۴-۱۱- حداکثر تعداد پله بین دو پاگرد باید ۱۲ پله باشد .

۳-۴-۱۲- حداکثر عمق پاگرد پله ۱۲۰ سانتیمتر و در پله‌های دو جهته هم عرض پله باشد .

۳-۵- سطح شیبدار

- ۳-۵-۱- حداقل عرض سطح شیبدار ۱۲۰ سانتیمتر باشد .
- ۳-۵-۲- برای سطح شیبدار تا ۳ متر طول حداکثر شیب ۸ درصد با عرض ۱۲۰ سانتیمتر باشد .
- ۳-۵-۳- 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 .
- ۳-۵-۴- پیش‌بینی یک پاگرد به عمق حداقل ۱۲۰ سانتیمتر و در هر ۹ متر طول الزامی است . در سطوح شیبدار دو جهت ، عرض پاگرد برابر عرض سطح شیبدار خواهد بود .
- ۳-۵-۵- کف سطح شیبدار باید غیر لغزنده باشد .
- ۳-۵-۶- سطوح شیبدار و ورودی ساختمان باید مسقف باشد .
- ۳-۵-۷- نصب میله دستگرد در طرفین سطح شیبدار الزامی است .
- ۳-۵-۸- ارتفاع میله دستگرد از کف سطح شیبدار برای شخص نشسته ۷۵ سانتیمتر ، برای شخص ایستاده ۸۵ سانتیمتر و برای کودکان ۶۰ سانتیمتر باشد .
- ۳-۵-۹- حداکثر قطر میله دستگرد ۳/۵ سانتیمتر و حداقل فاصله بین آن و دیوار ۴ سانتیمتر باشد .

۳-۶- آسانسور

- ۳-۶-۱- در ساختمانهای عمومی که برای دسترسی به طبقات از آسانسور استفاده می‌شود وجود حداقل یک آسانسور قابل استفاده برای معلولان روی صندلی چرخدار الزامی است .
- ۳-۶-۲- آسانسور باید همسطح ورودی و یا در دسترس بلامانع صندلی چرخدار قرار گیرد .
- ۳-۶-۳- حداقل فضای باز انتظار در جلو آسانسور در هر طبقه ۱۵۰×۱۵۰ سانتیمتر مربع باشد .
- ۳-۶-۴- آسانسور قابل استفاده برای معلولان باید مشخصات زیر را داشته باشد :
 - ۳-۶-۴-۱- عرض مفید ۸۰ سانتیمتر ،
 - ۳-۶-۴-۲- مجهز به دو در کشویی با چشم الکترونیکی ،
 - ۳-۶-۴-۳- ابعاد مفید اتاقک آسانسور ۱۱۰×۱۴۰ سانتیمتر ،
 - ۳-۶-۴-۴- نصب دستگیره‌های کمکی در دیوارهای آسانسور در ارتفاع ۷۵ سانتیمتر از کف اتاقک الزامی است .

۳-۶-۵- در محل‌های پرتردد معلولان ارتفاع دکمه‌های 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 .

۳-۶-۶- لازم است توقف آسانسور با صوت مشخص شود .

۳-۷- فضاهای بهداشتی

۳-۷-۱- در قسمتهایی از ساختمانهای عمومی که معلولان تردد می‌نمایند تعبیه سرویس بهداشتی مخصوص آنان الزامی است .

۳-۷-۲- حداقل اندازه سرویس بهداشتی ۱۷۰×۱۵۰ سانتیمتر مربع باشد . قابلیت گردش صندلی چرخدار در این فضا الزامی است .

۳-۷-۳- در سرویس بهداشتی باید به بیرون باز شود و گشودن آن در مواقع اضطراری از بیرون امکانپذیر باشد .

۳-۷-۴- نصب کاسه مستراح به ارتفاع ۴۵ سانتیمتر از کف الزامی است .

۳-۷-۵- نصب دستگیره‌های کمکی افقی در طرفین کاسه مستراح به ارتفاع ۷۰ سانتیمتر از کف و ۲۰ سانتیمتر جلوتر از لبه جلویی کاسه الزامی است .

۳-۷-۶- نصب دستگیره‌های کمکی عمودی با فاصله ۳۰ سانتیمتر از جلو کاسه و ۴۰ سانتیمتر بالاتر از نشیمن مستراح به روی دیوار مجاور اجباری است . دامنه نوسان میله‌های عمودی ۸۰ تا ۱۲۰ سانتیمتر باشد .

۳-۷-۷- نصب دستگیره اضافی بر روی قسمت داخلی در به ارتفاع ۸۰ سانتیمتر از کف و ۲۵ سانتیمتر فاصله از محور لولا الزامی است .

۳-۷-۸- دستشویی سرویسهای بهداشتی باید به نوعی نصب شوند که بدون جابجایی فرد معلول از روی مستراح توسط وی قابل استفاده باشد .

۳-۷-۹- ارتفاع مناسب دستشویی از کف برای معلولان ۶۵ تا ۸۵ سانتیمتر باشد .

۳-۷-۱۰- حداقل عمق بدون مانع در زیر دستشویی ۴۵ سانتیمتر باشد .

۳-۷-۱۱- شیرهای دستشویی باید به صورت اهرمی و براحتی باز و بسته شوند .

۳-۷-۱۲- ارتفاع لبه پایینی آینه دستشویی معلولان از کف حداکثر ۹۰ سانتیمتر باشد .

۱۳-۷-۳- حداکثر ارتفاع آویز حوله و جای صابون از کف ۸۰ سانتیمتر .

۸-۳- علایم

۱-۸-۳- کلیه اماکن ، فضاهای شهری و قسمتهایی از ساختمانهای عمومی که برای استفاده معلولان طراحی و تجهیز گردیده‌اند باید بوسیله علامت ویژه معلولان مشخص گردند .

۹-۳- ساختمانهایی که بخشهایی از آن مورد استفاده عمومی قرار می‌گیرد ، می‌باید 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 ، مؤسسات مالی ، پست و تلگراف و تلفن و مؤسسات دولتی

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

۱-۱۰-۳- در مراکز آموزشی غیر دانشگاهی باید طبقه همکف یا ده درصد سطح زیربنا ، برای معلولان مناسب باشد .

۲-۱۰-۳- 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 پیش‌بینی یک اتاق مناسب دیگر برای معلولان ضروری است . این اتاقها باید به طور یکنواخت در بین اتاقهای معمولی هتل توزیع گردند .

۳-۱۰-۳- کلیه مسافرخانه‌ها 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 .

۳-۱۰-۴- کلیه ساختمانهای اداری دولتی که بیش از ۲۰ نفر کارمند و حداقل ۴۰۰ مترمربع مساحت داشته باشند برای اشتغال معلولان قابل استفاده باشد .

۳-۱۰-۵- 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- مجتمع‌های مسکونی

۱۱-۳-۱- در ساختمانهای مسکونی که تعبیه آسانسور اجباری است ، باید یک آسانسور مناسب برای معلولان نصب شده باشد .

۱۱-۳-۲- کلیه مجتمع‌های 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 .

ضوابط توصیه‌ای مناسب سازی محیط شهر برای معلولان

- ۱- کاشت گیاهانی که ریختن میوه‌های آنها در اطراف پیاده‌رو ایجاد لغزندگی نماید ، ممنوع است .
- ۲- چراغ راهنمایی که در کنترل شخص معلول باشد باید در دو طرف محل عبور نصب گردد .
- ۳- ایجاد زمان کافی برای عبور ایمن معلولان از محل خط کشی عابر پیاده الزامی است .
- ۴- وسایل نقلیه عمومی باید به بالبرهای مکانیکی برای دستیابی معلولان به داخل آنها مجهز گردد .
- ۵- در صورتی که ارتفاع سکوی مسافری همسطح کف وسیله نقلیه عمومی باشد باید یک سکوی فلزی مکانیکی بین ایستگاه و اتوبوس برای هدایت معلولان به داخل اتوبوس تعبیه گردد .
- ۶- مشخص کردن قسمت بخصوصی از اتوبوس و دیگر وسایل نقلیه با کمترین فاصله از درهای ورود و خروج برای استفاده معلولان الزامی است . این محلها باید بدون صندلی و مجهز به کمر بند ، دستگیره ، بستهای دیگر برای ثابت نگاهداشتن صندلی چرخدار در برابر حرکت‌های ناگهانی باشد .

۷- صندلیهای چرخدار با عرض کم جهت استفاده معلولان در داخل هواپیما باید در اختیار آنان قرار داده شود .

۸- 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 .

۹- پیش‌بینی فضایی بدون صندلی در کنار ورودی قطارهای راه‌آهن شهری (مترو) برای معلولان و تعبیه کمر بند و یا دستگیره و بست برای ثابت نگه‌داشتن صندلیهای چرخدار ضروری است .

۱۰- نحوه استفاده از قطارها و اطلاعات مربوط به ورود و خروج باید با وسایل صوتی و تصویری برای استفاده نابینایان و ناشنوایان اعلام گردد .

۱۱- وجود علائم بصری برای ناشنوایان و علائم صوتی برای نابینایان ضروری است .

۱۲- نصب تابلو برای افراد با دید محدود و کم‌سو می‌باید در رابطه با زوایای افقی ، عمودی و جانبی صورت پذیرد . در این گروه زوایای افقی دید برای افراد نشسته ۱۵ درجه و برای افراد ایستاده ۳۰ درجه باشد .

۱۳- لازم است که تابلوها با زمینه مشکی و حروف سفید تهیه گردند .

۱۴- برای نابینایان می‌باید توضیحات با خط « بریل » در گوشه چپ بالای تابلو نوشته شود . در این حالت حداکثر ارتفاع تابلو برای افراد ایستاده ۱۲۲ سانتیمتر باید باشد (این مسأله در مورد تابلوهای نصب شده به دیوار است) .

- ارائه علائم تنها به صورت تصویری مجاز نیست .

- میله‌ها و نرده‌های راهنما در نقاط حساس و خطرناک باید دارای علائم حسی باشند تا نابینایان را آگاه نماید .

۶-۷- ضوابط و مقررات مربوط به معابر با اصلاحی بلند مدت

مجاورت با معابر با اصلاحی بلند مدت ، مانع صدور برگ اتمام بنا ، دریافت وام و خرید و فروش نخواهد بود و شهرداریها می‌باید در استعلامها ، مجاز بودن وام و خرید و فروش این املاک را درج نمایند .

۷-۷- حریم‌های قانونی و ضوابط آنها

در محدوده شهر حریم رودخانه‌های موجود بر اساس نظر آب منطقه‌ای و حرایم اعلام شده خواهد بود. احداث معبر در حریم‌ها بر حسب مورد می‌تواند مجاز باشد. حرایم اعلام شده توسط سایر ادارات نظیر برق و ... نیز الزامی است. حریم دریا ۶۰ متر خواهد بود، در این ۶۰ متر احداث هر گونه مستحذات به جز معبر ممنوع است.

۷-۸- ضوابط کاربریهای مولد آلودگی

در کاربریهای که تولید صدا، ارتعاش، لرزش، دود و سایر آلودگیهای هوا، بو، رادیواکتیویته و ضایعات مایع و جامد و یا روشنایی زننده می‌نمایند. کلیه ضوابط مربوطه که توسط وزارت صنایع و سازمان حفاظت محیط زیست اعلام می‌گردند برای کلیه متقاضیان لازم‌الاجرا است.

۷-۹- ضوابط و مقررات خاص فنی که باید در مناطق مختلف به دلیل

مسائل خاص زمین‌شناسی ساختمانی و سطح آبهای زیرسطحی و نظایر آن

در صدور پروانه ساختمان‌سازی رعایت گردد

در موارد یاد شده دستگاههای ذیربط (سازمان مسکن و شهرسازی و شهرداری) باید متقاضیان را ملزم به رعایت آنها بنمایند.

با توجه به نقشه پهنه‌بندی زلزله آیین‌نامه ۲۸۰۰ ایران، شهر در پهنه زلزله با خطر نسبی بالا قرار دارد و رعایت آیین‌نامه ۲۸۰۰ زلزله ایران الزامی است. در مورد ایستایی و سایر مشخصات خاک اراضی برای ساخت و ساز عمومی و با مساحت بیش از ۱۰۰۰ مترمربع و یا مجتمع‌های مسکونی و طرحهای آماده‌سازی و یا احداث بیش از یکصد واحد مسکونی تک واحدی و یا

ساختمانهای با ارتفاع ۵ طبقه روی پیلوت و بیشتر حفر گمانه‌های آزمایش مکانیک خاک الزامی است .

در حوزه‌بندی عمومی وضعیت خاک از نقطه نظر ایستایی می‌توان شهر را به حوزه‌های هم‌ارز از نقطه نظر پایداری و مقاومت خاک تقسیم نمود ، این حوزه بندی می‌تواند از نتایج حفر یک گمانه در هر ۱۰ هکتار از سطح شهر بدست آید .
نتایج عمومی بدست آمده قابل استناد برای ساختمانهای منفرد یک واحدی و ساختمانهای متوسط (حداکثر سه طبقه روی زیرزمین) می‌باشد .

۱۰-۷- ضوابط و مقررات خاص برای بخشهایی از شهر که در آنها گسل یا

عوارض زمین‌شناسی وجود دارد

در موارد زیر احداث بناهای با مساحت بیش از ۱۰۰۰ مترمربع یا ارتفاع بیش از ۵ طبقه روی پیلوت بایستی با رعایت اصول فنی و با توجه به نقشه محدودیتهای توسعه طرح ناحیه‌ای ساری (شهرستان بابلسر) انجام گیرد :

یک - مآندرهای رودخانه‌ای (پیچ و خم‌های شدید رودخانه‌ها) .

دو - بخشهایی از ساحل رودخانه که در معرض ریزشهای احتمالی قرار دارند .

سه - مناطقی که آب زیرزمینی در آنها بسیار بالاست .

چهار - مناطقی که به علت مقاومت بسیار پایین خاک احتمال نشست تأسیسات شهری در آنها وجود دارد .

پنج - شیبهای بسیار کم که دفع آبهای زاید در آنها با مشکلات عدیده‌ای مواجه است .

شش - اراضی مورد تهدید سیل

در موارد سه و چهار ساخت وسازها با خطرات زیادی مواجه می‌شوند و معمولاً تقلیل اثرات منفی این فاکتورها مشکل است و یا با هزینه بسیار بالایی صورت می‌گیرد .

در بقیه موارد می‌توان با صرف هزینه‌هایی و یا با تعدیلاتی در زمینه حجم و نوع ساخت و سازها ، اثرات منفی آنها را به حداقل تقلیل داد .

۱۱-۷- مقررات احداث پمپ بنزین

- در کاربری تجهیزات شهری و نیز در معابر با عملکردهای شهری و ناحیه ای با مشخصات ذیل احداث پمپ بنزین بلامانع است .
- در زمینهای بیش از ۲۵۰ مترمربع می‌توان پمپ بنزین احداث کرد .
- احداث اولین سکوی جایگاه بعد از تعریض و حریم پیشنهادی معبر که برای افق طرح تعیین شده به عمق حداقل ۳ و حداکثر ۱۰ متر از لبه معبر می‌باشد و بر زمین نباید از ۲۵ متر کمتر باشد .
- پمپ بنزین باید از هر طرف حداقل ۱۵ و حداکثر ۳۰ متر از مشاغل آتش‌زا فاصله داشته باشد .
- احداث پمپ بنزین در بافت مسکونی و در جوار معابر با عملکرد محله‌ای ممنوع است .
- تعیین ورودی و خروجی و نیز احداث اولین جایگاه پمپ بنزین بر عهده شهرداری می‌باشد .
- برای احداث پمپ بنزین باید از سازمان حفاظت محیط زیست و شرکت ملی پخش و پالایش فرآورده‌های نفتی استعلام شود . ضوابط این شرکت بر ضوابط مذکور ارجح است .
- در خصوص مسائل ترافیکی پمپ بنزین باید از سازمان ترافیک و حمل و نقل استعلام شود .
- احداث ۵ متر چمن به عنوان حریم حفاظتی آتش در اطراف زمین ضروری است .

پیوست‌ها :

پیوست شماره یک :

نامه وزارت مسکن و شهرسازی به تمام شهرداریها و شوراهای شهر

با شماره ۲۰/۱۸۷۵/۹۸ / ش مورخ ۲۴/۶/۷۸

با سلام

احتراماً یکی از ضروریات اصلی و اساسی فعالیتهای شهرسازی ، تأمین خدمات مورد نیاز ساکنان و مدیریت امور شهرها است که شاید به نوبه خود از فعالیتهای برنامه‌ریزی طرح‌ریزی و طراحی شهری نیز مهمتر باشد . متأسفانه تاکنون ضابطه معقول و مؤثری برای تأمین هزینه‌های

طرح تفصیلی بابلسر

مربوط به این خدمات در کشور وجود نداشته و کوششهایی هم که تاکنون از طریق وضع مقررات و قوانین در زمینه کسب درآمد برای تأمین هزینه‌های اجرایی طرحهای شهرسازی بعمل آمده موفقیت چندانی بدست نیاورده‌اند .

روشی که از هر نظر منطقی به نظر می‌رسد و در برخی از کشورهای جهان در این خصوص مورد استفاده قرار می‌گیرد ، سرشکن کردن و توزیع و وصول هزینه این قبیل فعالیتها و عملیات بین ساکنان و مالکان است و نقش عمده دولت و شهرداریها هم در همین وظیفه خلاصه می‌شود در حالی که در کشور ما فرض بر این است که تأمین خدمات عمومی شهری چه در سطح محلی و چه منطقه‌ای و ملی وظیفه دولت و شهرداری است و آنان باید با درآمدهای عمومی خود وظایف مذکور را به انجام برسانند .

از طرف دیگر با بالا رفتن سالانه جمعیت ، دائماً بر وسعت شهرها نیز افزوده می‌شود . بر اساس یک پیش‌بینی انجام شده نزدیک به واقع ، فقط در دهه آینده ، هجده و نیم میلیون نفر یعنی بطور متوسط سالی یک میلیون و هشتصد و پنجاه هزار نفر به جمعیت شهرهای کشور اضافه می‌شود . برای تأمین تأسیسات عمومی و فضاهای خدماتی ، با احتساب حدود ۱۰٪ برای جبران کمبودهای قبلی حداقل به سالی یکصد میلیون مترمربع زمین ، نیاز است که دولت منابع درآمدی خاص و امکانات مالی کافی برای خرید این اراضی ندارد هر چند بر فرض داشتن امکانات تأمین آن توسط دولت غیر منطقی می‌باشد .

هر چند رقم اصلی و مهم در این زمینه ، بودجه لازم برای احداث و بهره‌برداری از این خدمات است .

از سوی دیگر در نتیجه تفکیک یا افراز اراضی برای ساخت مسکن با احداث ساختمانهای مسکونی که بخش عمده سطح شهر را تشکیل می‌دهد و عرضه آنها توسط مالکین ، بلافاصله برای خریداران آنها حق مطالبه خدمات ایجاد می‌شود که قیمت این خدمات را مالک ضمن قیمت زمین یا ساختمان دریافت نموده است .

همانطور که استحضار دارید ، میزان و نوع مجاز احداث ساختمان یعنی کاربری و تراکمهای ساختمانی در ضوابط و مقررات اجرایی طرحهای جامع تعیین می‌شود . روش متداول در برقراری این ضوابط اینست که با انجام مطالعات همه جانبه در سطح شهر غالباً کاربریها و تراکمهای متفاوتی برای مناطق مختلف شهر تعیین و چندین برابر اضافه ارزش برای مالک بعضی از قطعات

اراضی در مقایسه با قطعات دیگر و در مناطق دیگر شهر ایجاد می‌نماید. به عبارت دیگر، مجموع ساختمانهایی که طبق کاربریهای مختلف و مقررات مربوط به تراکمهای ساختمانی در سطح شهر یا محلات در طرحهای شهرسازی پیش‌بینی می‌شود شامل دو بخش است:

۱- رفع نیاز سکونتی صاحبان قطعات زمین

۲- رفع نیاز سکونتی سایر افراد که فاقد زمین هستند و ساختمانهای اقتصادی شهر

بر همین اساس و با این دیدگاه شورایی عالی شهرسازی و معماری ایران مصوبه‌ای در این زمینه گذرانده است که هدف آن فراهم نمودن موجهاتی برای وصول بخشی از اضافه ارزش حاصله بر اثر تعیین کاربریهای اراضی و تراکمهای ساختمانی در اراضی شهری، بصورت عوارض اختصاصی به سود شهرداری است که باید بمصرف تأمین هزینه ایجاد تأسیسات و همینطور تهیه طرحهای توسعه شهری برسد.

۲- علاوه بر موارد فوق و بمنظور جلوگیری از رها ساختن زمینهای بایر در داخل شهرها توسط مالکین که هم باعث رشد و گسترش افقی شهرها و هم تخلخل بافت شهرها و بالا رفتن توسط هزینه‌های سرانه اداره شهر و خدمات شهری خواهد شد و هم یکی از عوامل مهم تشویق باغات و اراضی کشاورزی در درون محدوده بسیاری از شهرها در از بین بردن باغات و فعالیتهای کشاورزی خواهد شد. نسبت به اراضی بایر شهری و بطور سالیانه و تصاعدی عوارض وضع و از مالکین اراضی مذکور دریافت گردد تا هم عرضه زمین و ساخت و ساز و عمران و آبادی بر روی این زمینها سرعت گیرد و هم مالکین باغات کمتر نسبت به خشک نمودن درختان اقدام نمایند.

پیوست شماره دو:

ضوابط اخذ اضافه ارزش شهری بر اثر منطقه‌بندی و تعیین تراکمهای ساختمانی و کاربری

اراضی در طرحهای توسعه شهری (مصوب) شورای عالی شهرسازی و معماری ایران

۱- شهرداریهایی که دارای طرح جامع می‌باشند می‌توانند در قبال اضافه ارزشی که برای هر یک از قطعات اراضی شهر بر اثر ضوابط منطقه‌بندی و تعیین تراکمهای ساختمانی و کاربری اراضی بیش از قیمت اراضی در مناطق مسکونی با تراکم کم ایجاد می‌شود، با تعیین شورای شهر (مستند به بند ۱ ماده ۳۵ قانون تشکیل شوراهای اسلامی) و تأیید وزارت کشور، مستند به تبصره بند ۸ ماده قانون شهرداریها و تبصره آن، عوارض اختصاصی به تناسب میزان اضافه ارزش حاصله وضع و وصول نموده و در حسابی جداگانه به نام «درآمد حاصله از فعالیتهای

اقتصادی در ساختمانهای شهری « نگهداری کرده و صرفاً در تهیه طرحهای توسعه و عمران شهری و اجرای آنها با نظر شورای شهر و عاملیت دستگاههای مربوطه به مصرف برسانند .

۲- در مورد ساختمانها و تأسیسات ناهماهنگ با کاربریهای مصوب که بعد از تصویب طرح جامع و ضوابط منطقه‌بندی مقرر در طرحهای جامع و تفصیلی بدون پروانه احداث گردیده و همچنین در مواردی که علیرغم تعیین نوع استفاده از ساختمان در پروانه صادره در مناطق غیرتجاری ، محل کسب و پیشه یا تجارت احداث گردیده و یا بهر حال شرایط کاربری مقرر در پروانه ساختمان رعایت نشده باشد ، شهرداری می‌تواند در صورتی که ضوابط مربوط به وصول عوارض اختصاصی از اضافه ارزش حاصله بر اثر امتیازات کاربری و تراکمهای صاحب ملک و یا صاحب محل کسب و پیشه و تعهد قبول پرداخت عوارض اختصاصی مربوط بر طبق تعرفه مصوب توسط آنها ، قبل از طرح موضوع در کمیسیون ماده ۱۰۰ و قلع بنا یا تعطیل محل کسب و پیشه مورد را در کمیسیون طرح تفصیلی موضوع ماده ۵ قانون تأسیس شورایعالی شهرسازی و معماری ایران مطرح سازد .

هرگاه کمیسیون مذکور با استفاده از تعدیل ضوابط منطقه‌بندی تشخیص دهد که ساختمانها و تأسیسات احداث شده و بهره‌برداری از آنها لطمه اساسی به توازن و تناسب شهر وارد نمی‌سازد و در اساس طرح جامع شهر مؤثر نیست و لهذا با اصلاح و تعدیل کاربری آن موافقت نماید شهرداری بابت ساختمانها و تأسیسات مذکور عوارض اختصاصی مقرر ، بر اساس ضوابط مندرج در بند (۱) فوق وصول و با صدور گواهی کار یا عدم خلاف و یا ادامه کار محل کسب و پیشه موافقت خواهد نمود . ولی در صورتی که کمیسیون مذکور با اصلاح و تعدیل ضوابط کاربری موافقت ننماید و یا آن را مغایر با توازن و تناسب آن منطقه از شهر و یا مغایر با اساس طرح جامع تشخیص دهد برابر مفاد تبصره ۱ ماده ۱۰۰ و تبصره بند ۲۴ الحاقی به ماده ۵۵ قانون شهرداری رفتار خواهد شد .

تبصره - منظور از رعایت اساس طرح جامع و توازن و تناسب شهر ، رعایت حدود و سقفهای کلی است که در طرحهای جامع هم برای مقادیر کاربریهای مختلف و هم در ضوابط مکانیابی آنها تعیین شده است .

- ۳- اولویتهای مصارف درآمد حاصل از عوارض اختصاصی موضوع بند (۱) بشرح زیر از طرف شورای عالی شهرسازی و معماری به وزارت کشور پیشنهاد می‌شود .
- ۱- تهیه طرحهای جامع و تفصیلی و هادی و توسعه و عمران شهری .
 - ۲- اصلاح و احداث شبکه ارتباطی .
 - ۳- بهسازی و نوسازی بافتهای کهنه و قدیمی .
 - ۴- بهبود و توسعه منابع و شبکه آبرسانی (اگر انجام آن بعهده شهرداری باشد) .

۵- کمک به تملک و احداث ساختمانهای آموزشی .

پیوست شماره سه :

ضوابط و مقررات نمای شهری

مصوبه مورخ ۱۳۶۹/۸/۲۸

- ۱- کلیه سطوح نمایان ساختمانهای واقع در محدوده و حریم شهرها و شهرکها که از داخل معابر قابل مشاهده است ، اعم از نمای اصلی یا نماهای جانبی ، نمای شهری محسوب شده ، لازم است با مصالح مرغوب به طرز مناسب و زیبا و هماهنگ نماسازی شود .
- ۲- صدور گواهی پایان کار ساختمان مشروط به انجام نماسازی نماهای اصلی و جانبی است .
- ۳- در کلیه شهرهای دارای طرح جامع و تفصیلی و هادی و شهرکسازی لازم است ظرف ۶ ماه از این تاریخ ضوابط و مشخصات نماسازی هماهنگ تهیه شده و به تصویب مراجع تصویب کننده طرحها برسد . همراه طرحهای جامع و تفصیلی و هادی و شهرکسازی که بعد از تاریخ این

مصوبه تهیه و به تصویب خواهد رسید ، ضوابط و مقررات و مشخصات ناماسازی هماهنگ نیز باید به تصویب برسد .

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

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

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

پیوست شماره چهار :

لزوم حفظ حریم تصفیه خانه‌های فاضلاب

مصوبه مورخ ۱۳۶۸/۱۰/۱۸ (بند ۴-ب)

با توجه به لزوم حفظ حریم تصفیه خانه‌های فاضلاب به لحاظ مشکل بو و سایر عوامل زیست محیطی ، اولاً در انتخاب موقعیت مکانی تصفیه خانه‌ها کلیه مسائل فنی و زیست محیطی رعایت گردد و ثانیاً کلیه دستگاههای ذیربط موظفند از هرگونه ساخت و ساز تا حریم ۶ کیلومتری تصفیه خانه جلوگیری نمایند . ضمناً لازم است توسط مسئولین مربوطه کمربند درختکاری در اطراف تصفیه خانه‌ها ایجاد شود .

پیوست شماره پنج :

اساسنامه سازمان عمران شهرداری اراک

پیشنهاد وزارت کشور

(که پیشنهاد می‌شود به عنوان نمونه برای تدوین اساسنامه مشابه برای شهرداری بابلسر مورد استفاده قرارگیرد) .

شهرداری اراک در اجرای سیاست خودکفایی شهرداریها به استناد ماده ۸۴ و بند پانزده ماده هفتاد و یک قانون تشکیلات ، وظایف و انتخابات شوراهای اسلامی کشور و انتخاب شهردار مصوب ۷۵/۳/۱ و با توجه به وظایف اساسی شهرداری مندرج در ماده یک قانون نوسازی و عمران شهری و نیز مفاد ماده ۱۱۱ قانون شهرداری و اصلاحیه‌های بعدی آن و با رعایت سایر قوانین مربوطه ، سازمانی تحت عنوان سازمان توسعه و عمران وابسته به شهرداری به منظور انجام

طرح تفصیلی بابلسر

فعالیت‌های عمرانی، خدماتی، تولیدی، بازرگانی و تهیه و تأمین نیازمندی‌های عمومی شهر و شهرداری با گرایش در آمدزایی تشکیل که بر اساس مفاد این اساسنامه اداره خواهد گردید.

فصل اول: کلیات

ماده ۱: نام سازمان

سازمان عمران شهرداری اراک که در این اساسنامه منبعاً اختصاراً سازمان خوانده خواهد شد.

ماده ۲: سازمان دارای شخصیت حقوقی و استقلال مالی است و طبق اصول بازرگانی و مقررات این اساسنامه و به صورت خودگردان و خودکفا اداره می‌شود.

ماده ۳: مرکز سازمان و محدوده عملیات آن

مرکز اصلی سازمان، شهر اراک بوده و محدوده عمل آن محدوده قانونی و حریم شهر اراک می‌باشد.

ماده ۴: مدت سازمان در صورت خودکفایی نامحدود است.

ماده ۵: نوع فعالیت، انجام فعالیت‌های عمرانی، خدماتی، تولیدی (خرید مواد اولیه و فروش تولیدات)، بازرگانی و تهیه و تأمین نیازمندی‌های عمومی شهر و شهرداری با گرایش در آمدزایی در ارتباط با وظایف عمرانی و محوله به شهرداری و سازمان برابر مقررات قانونی.

ماده ۶: موضوع و هدف

سازمان با رعایت مقررات موضوعه نسبت به موارد ذیل اقدام می‌نماید:

۱- احداث و تأسیس کارخانجات و کارگاه‌های تولیدی برای تأمین نیازمندی‌های شهری از قبیل کارخانجات آسفالت، شن و ماسه، بتن آماده و قطعات پیش‌ساخته در ارتباط با موضوع و هدف سازمان.

۲- احداث ساختمانها و تأسیسات مورد نیاز عمومی شهر در اجرای طرحها و پروژه‌های مصوب شهرداری و نیز ارائه خدمات در زمینه فوق بصورت پیمانکاری^(۱).

۳- سرمایه‌گذاری و مشارکت با بانکها و مؤسسات و اشخاص سرمایه‌گذار در امور مربوطه به طریقی که برای سازمان تأمین منافع نماید.

^(۱) پیشنهاد می‌شود که اگر سازمان قصد دارد به عنوان پیمانکار مجری پروژه‌های عمرانی باشد می‌بایست صلاحیت لازم را به نوعی از مراجع ذیصلاح اخذ نماید (پیشنهاد مشاور نقش محیط برای شهر بابلسر).

۴- خرید و فروش و اجاره و استیجاره امور منقول و غیرمنقول در امور مربوط .
تبصره : در استفاده از تراز مالی و مشخصات سازه از سایر شهرداریها نسبت به اشخاص حقیقی و حقوقی دیگر در شرایطی حق تقدم خواهند داشت .

فصل دوم : سرمایه سازمان

ماده ۷ : سرمایه نقدی سازمان عبارتست از مبلغ دویست میلیون ریال وجه نقد که تمامی آن از محل اعتبارات شهرداری اراک به حساب بانکی سازمان نزد بانک ملی شعبه واریز می شود . سرمایه غیرنقدی سازمان عبارت است از اموال منقول و غیر منقول اعم از ماشین آلات و زمین و ساختمان و تأسیسات قابل استفاده می باشد که از طرف شهرداری با رعایت مقررات آیین نامه مالی شهرداریها و بر اساس ارزیابی کارشناس رسمی دادگستری که به تأیید شورای سازمان می رسد با رعایت سایر مقررات موضوعه در اختیار سازمان قرار خواهد گرفت . کل سرمایه متعلق به شهرداری اراک بوده و قابل انتقال به غیر نمی باشد .

تبصره ۱ : شهرداری ملکف است حداکثر ظرف مدت ششماه پس از تصویب اساسنامه ، سرمایه فوق را با رعایت کامل مقررات مالی به سازمان تحویل نماید .

تبصره ۲ : انتقال و واگذاری اموال سازمان تابع آیین نامه مالی و معاملاتی سازمان در نهایت قانون شهرداری است .

تبصره ۳ : در صورت انحلال سازمان ، کلیه داراییها اعم از منقول و غیرمنقول و مطالبات و دیون و تعهدات به شهرداری اراک منتقل می گردد .

تبصره ۴ : سازمان هر سال پنج (۵) الی ده (۱۰) درصد سود ویژه خود را تا استهلاك سرمایه تودیع شده موضوع ماده ۷ اساسنامه به حساب شهرداری اراک واریز خواهد نمود .

تبصره ۵ : اعضای شورانمایندگان قانونی سرمایه شهرداری در سازمان بوده و به همراه اعضاء هیئت مدیره و مدیرعامل در حدود وظایف و اختیاراتی که در این اساسنامه دارند این سرمایه و اموال و دارایی سازمان می باشند .

فصل سوم: ارکان سازمان

ماده ۸: ارکان سازمان عبارتند از:

الف: شورای سازمان

ب: هیئت مدیره

ج: مدیر عامل

د: حسابرس (بازرس)

ماده ۹: شورای سازمان که منبعت شورا نامیده خواهد شد مرکب خواهد بود:

الف: شهردار بعنوان رئیس شورا

ب: معاون امور عمرانی و شهرسازی (در صورت عدم وجود معاون خدمات شهری و شهرداری)

ج: یک نفر کارشناس به انتخاب شهردار و تأیید استاندار

د: دو نفر کارشناس به انتخاب استاندار با هماهنگی وزارت کشور

تبصره: تعیین و تغییر کارشناسان موضوع بند «د» این ماده در هر مقطعی با رعایت بند «د» ممکن خواهد بود.

ماده ۱۰: تشکیل جلسات شورا و نحوه اتخاذ تصمیم

شورا بطور عادی سالی دو بار یکی در تیرماه برای تصویب ترانزنامه و حساب سود و زیان سال قبل و تفریغ بودجه و دیگری در بهمن ماه برای تصویب سازمان برنامه و بودجه سال آینده و برنامه‌های میان مدت و درازمدت سازمان و انجام سایر وظایف به دعوت رئیس شورا تشکیل می‌شود.

تبصره ۱: جلسات شورا خارج از موارد مذکور در ماده ۱۰ بنا به تقاضای مدیر عامل و یا رئیس هیأت مدیره یا حسابرس (بازرس) و یا دو نفر از اعضای شورا تشکیل خواهد شد.

تبصره ۲: دستور جلسات شورا بصورت فوق‌العاده را رئیس شورا براساس پیشنهاد متقاضی تعیین می‌نماید.

تبصره ۳: دعوت برای جلسات شورا با ذکر تاریخ و زمان تشکیل آن و موضوع دستور جلسه حداقل هفت روز قبل از تشکیل جلسه به وسیله دعوتنامه کتبی از اعضاء توسط رئیس شورا بعمل آید.

طرح تفصیلی بابلسر

تبصره ۴: جلسات شورا با حضور کلیه اعضاء رسمیت می‌یابد و چنانچه در نوبت اول کل اعضاء حضور بهم نرسانند در نوبت دوم که حداکثر ظرف ۱۵ روز آینده خواهد بود با حضور حداقل سه نفر تشکیل خواهد گردید .

تبصره ۵: تصمیمات شورا به اتفاق آراء یا با اکثریت سه رأی موافق در صورتی دارای اعتبار خواهد بود که رئیس شورا یکی از آن سه نفر باشد ، نظرات و دلایل مخالفین می‌بایستی کتباً و مستنداً در صورتجلسه قید شود و متن آن نیز در دفتر مخصوص (که توسط شورا برگ شماری و نخ کشی و مهر سربی شده باشد و مشخصات دفتر در صفحه اول آن ثبت شده و به امضاء اعضاء رسیده است) درج شود .

ماده ۱۱: وظایف و اختیارات شورا به شرح ذیل می‌باشد :

- ۱- استماع گزارش هیئت مدیره و حسابرس (بازرس) راجع به امور سازمان و تصویب آن .
- ۲- بررسی و تصویب ترانزنامه و حساب سود و زیان و صورت دارایی و دیون و عملیات سازمان بر اساس گزارش هیئت مدیره و حسابرس (بازرس) و اتخاذ تصمیم نسبت به آنها .
- ۳- بررسی و اتخاذ تصمیم نسبت به خط مشی و برنامه‌ریزی برای فعالیتهای سال آتی و برنامه‌های میان مدت و درازمدت سازمان .
- ۴- بررسی و تصویب بودجه و اصلاح و متمم بودجه و تفریغ بودجه ، مصوبات شورای سازمان در امور فوق بلافاصله پس از تصویب به شورای اسلامی شهر یا جانشین قانونی آن جهت تصویب ارسال خواهد شد .

تبصره: شورای اسلامی شهر یا جانشین قانونی آن ظرف حداکثر ۱۵ روز از تاریخ دریافت بودجه متمم اصلاح و تفریغ بودجه را ، بررسی و تصویب خواهد کرد .

۵- بررسی و تأیید تشکیلات اداری سازمان و واحدهای تابعه آن که توسط هیئت مدیره تهیه و پیشنهاد می‌شود و اجرای آن پس از اعمال مفاد ماده پنجاه و چهار قانون شهرداری و اخذ مصوبه وزارت کشور .

تبصره: با شروع به کار سازمان چنانچه در شهرداری برای انجام وظایف سازمان پستهای مصوب وجود داشته باشد پستهای مذکور و شاغلین آنها تحت مدیریت سازمان قرار گرفته و از محل اعتبارات سازمان حقوق و مزایای خود را دریافت خواهند کرد . بدیهی است چنانچه برای سازمان

تشکیلات تفصیلی جداگانه‌ای بر اساس آیین‌نامه استخدامی شهرداریهای کشور تهیه شود شاغلین پستهای مذکور در پستهای جدید تطبیق خواهند یافت .

۶- آیین‌نامه مالی و معاملاتی سازمان براساس مفاد اساسنامه سازمان و قانون شهرداری توسط هیئت مدیره تهیه و به شورا پیشنهاد می‌شود که پس از موافقت شورا با تصویب وزارت کشور به مورد اجرا در خواهد آمد .

تبصره : تا زمانی که سازمان آیین‌نامه مالی و معاملاتی خاصی نداشته باشد آیین‌نامه مالی شهرداریها مصوب ۴۶/۴/۱۲ و اصلاحیه‌های بعدی آن با رعایت مفاد اساسنامه سازمان ملاک عمل خواهد بود که در این صورت بجای انجمن شهر و شهردار به ترتیب شورای سازمان و مدیر عامل جایگزین خواهند شد . شورای سازمان می‌تواند اختیارات خود را تا میزان معینی به هیئت مدیره واگذار نماید .

۷- اتخاذ تصمیم در مورد ذخیره‌های مالی سازمان پس از رسیدن به حد نصاب (یک پنجم) سرمایه به منظور استفاده فعال از ذخیره مذکور .

۸- انتخاب و تجدید انتخاب اعضاء هیئت مدیره و مدیر عامل از میان افراد معرفی شده توسط شهردار و همچنین تعیین میزان حق‌الجلسه اعضای شورا و اعضای غیر موظف (پاره‌وقت) هیئت مدیره بر اساس مقررات مربوطه . ضمناً شورا می‌تواند برای اعضای پاره وقت حق‌الزحمه و برای اعضای تمام وقت هیئت مدیره حقوق و مزایا طبق مقررات مربوطه تعیین نماید . یا پرداخت حقوق و مزایای اعضای موظف هیئت مدیره را بصورت کارانه تنظیم و پس از تصویب وزارت کشور به مورد اجرا گذارد .

تبصره : حداکثر میزان حق‌الجلسه اعضاء غیر تمام وقت حقوق و مزایای مدیرعامل برای هر جلسه خواهد بود .

۹- انتخاب حسابرس (بازرس) و معرفی وی جهت صدور حکم از طریق استانداری به همراه فرم مشخصات حسابرس (بازرس) به وزارت کشور و تعیین حق‌الزحمه حسابرس (بازرس) با رعایت مقررات مربوطه .

۱۰- تصویب دریافت وام و تعیین نحوه هزینه و بازپرداخت آن و نیز مصادیق وام که می‌بایستی منطبق با موضوع و اهداف سازمان باشد .

۱۱- اجازه مشارکت و سرمایه‌گذاری با بانکها و سایر مؤسسات اعتباری مجاز با رعایت مقررات مربوطه و در قالب موضوع و اهداف سازمان .

۱۲- رسیدگی و اتخاذ تصمیم نسبت به هر موضوعی که از طرف مدیر عامل یا پیشنهاد دهندگان تشکیل شورا را در دستور جامعه قرار گرفته و در قالب مفاد اساسنامه و طبق مقررات قانون تجارت .

۱۳- تعیین حقوق و مزایای مدیر عامل وفق مقررات موضوعه ، ضمناً شورا می‌تواند طرح پرداخت حقوق و مزایا به صورت کارانه را برای مدیر عامل تنظیم و پس از تصویب وزارت کشور به مورد اجرا گذارد .

۱۴- اتخاذ تصمیم نسبت به افزایش یا کاهش سرمایه سازمان و پیشنهاد آن برای تصویب به وزارت کشور .

۱۵- تصمیم‌گیری در مورد دعاوی از طریق مصالحه و یا ارجاع امر به مقامات ذیصلاح و تعیین داور با رعایت مقررات موضوعه .

۱۶- نظارت بر حسن اجرای وظایف مدیرعامل و هیئت مدیره .

۱۷- اصلاح و تجدید نظر در مواد اساسنامه با وزارت کشور است . بدیهی است شورا نیز می‌تواند اصلاح یا تجدید نظر در مواد اساسنامه را به وزارت کشور پیشنهاد نماید .

۱۸- پیشنهاد انحلال سازمان جهت تأیید به وزارت کشور .

تبصره : در صورتی که سازمان کارایی و بازدهی لازم را طبق مفاد اساسنامه نداشته شد و یا موضوع ماده ۷ تبصره یک در زمان مقرر و با رعایت مربوط محقق نشده باشد وزارت کشور عندالافتضاء و پس از بررسیهای لازم رأساً (بدون پیشنهاد شورا) نسبت به انحلال سازمان تصمیم لازم اتخاذ خواهد نمود .

۱۹- تصویب قبول هدایا و اعانات و کمکها بنام سازمان .

۲۰- بررسی و تصویب کلیه آیین‌نامه‌های داخلی و دستورالعملها و ضوابط مورد نیاز پیشنهادی هیئت مدیره و یا مدیر عامل (بجز آیین‌نامه مالی و معاملاتی سازمان که برابر مفاد بند ۶ ماده ۱۱ عمل خواهد شد) با رعایت مقررات ذیربط و دستورالعملهای وزارت کشور و اصلاح و تغییرات آنها .

ماده ۱۲- هیئت مدیره سازمان مرکب از سه نفر عضو اصلی و یک نفر عضو علی‌البدل می‌باشند که عبارتند از :

- ۱- معاون امور عمرانی و شهرسازی شهرداری اراک به عنوان عضو اصلی ثابت که ریاست هیئت مدیره را به عهده خواهد داشت (در صورت عدم وجود پست مذکور معاون شهردار) .
- ۲- دو نفر کارشناس خبره و آگاه به مسائل سازمان از بین کسانی که تحصیلات عالیه در رشته مربوطه داشته و دارای حداقل ۵ سال تجربه عملی باشند به عنوان عضو اصلی و یک نفر نیز که دارای شرایط فوق باشند به عنوان عضو علی‌البدل با معرفی شهردار ، توسط شورا برای مدت چهار سال انتخاب و با حکم رئیس شورا نصب خواهند شد و تمدید انتخاب آنها برای دوره‌های بعد بلامانع است .

تبصره ۱: چنانچه هر یک از اعضاء هیئت مدیره در انجام وظایفی که طبق مفاد اساسنامه عهده‌دار می‌باشند قصور ورزد ، شورا می‌تواند با توجه به موارد ذیل پس از استیضاح نسبت به عزل وی اقدام کند .

تبصره ۲: چنانچه وزارت کشور در نتیجه بازرسی به عملکرد هر یک از اعضاء هیئت مدیره یا مدیر عامل ایرادی داشته و یا آن را مغایر با مقررات تشخیص دهد مراتب را به شورا منعکس می‌نماید . رئیس شورا موظف است حداکثر تا پانزده روز بعد از دریافت نامه موضوع را در جلسه فوق‌العاده شورا مطرح و نتیجه را مستدلاً اعم از آنکه منجر به ابقاء یا عزل عضو هیئت مدیره یا مدیر عامل شود ، بلافاصله به وزارت کشور گزارش نماید .

تبصره ۳: چنانچه یک یا چند نفر از اعضاء شورا نسبت به عملکرد هر یک از اعضاء و هیئت مدیره یا مدیر عامل یا عملیات سازمان اعتراض یا ایرادی داشته باشند می‌بایستی کتباً به رئیس شورا گزارش دهند و رئیس شورا می‌بایستی بر اساس گزارشات مذکور و با گزارشات واصله از بازرسی ، جلسه فوق‌العاده شورا تشکیل تا به موضوع رسیدگی شود . رئیس شورا موظف است مطالب مذکور را به عضو هیئت مدیره که مورد استیضاح قرار گرفته ابلاغ نماید ، فرد مورد نظر مکلف است در اولین جلسه شورا که توسط رئیس شورا تعیین می‌شود ، حضور بهم رسانده و پاسخ ارائه نماید . چنانچه شورا به عضو هیئت مدیره (فرد استیضاح شده) رأی عدم اعتماد دهد بلافاصله از سمت خود عزل می‌شود .

چنانچه عضو استیضاح شده هیئت مدیره رئیس هیئت مدیره باشد که ضمناً معاونت امور عمرانی و شهرسازی شهرداری را عهده‌دار می‌باشد (در صورت عدم وجود پست مذکور معاون شهردار) جلسه شورا با حضور بدون حق رأی وی تشکیل خواهد شد . در این صورت تصمیمات به اتفاق آراء یا اکثریت سه رأی مشروط بر آنکه یکی از آن سه نفر رئیس شورا باشد اتخاذ خواهد شد و چنانچه رأی بر عدم اعتماد باشد رئیس هیئت مدیره علاوه بر ، برکناری از ریاست هیئت مدیره با ذکر تخلفات به هیئت رسیدگی به تخلفات اداری معرفی خواهد شد . بدیهی است تا تعیین جانشین وی یکی از معاونتهای شهرداری با انتخاب رئیس شورا و با اطلاع شورا عهده دار وظایف شورا و هیئت مدیره خواهد شد . صورتجلسه شورا مبنی بر استیضاح رئیس شورا به وزارت کشور (اداره کل امور شوراهای اسلامی شهر و شهرداریها) ارسال گردد .

تبصره ۴: هر یک از اعضاء هیئت مدیره موضوع بند ۲ ماده ۱۲ می‌تواند استعفاء خود را از دو ماه قبل به اطلاع رئیس شورا برساند . رئیس شورا می‌تواند با استعفاء مخالفت کند و عضو مذکور نیز می‌تواند بعد از یک ماه از تاریخ اعلام ، استعفاء مجدد خود را با درج مهلت دو ماهه اعلام دارد و رئیس شورا موظف است حداکثر تا پانزده روز نسبت به تشکیل شورای فوق‌العاده اقدام و موضوع استعفاء را مطرح و عضو جایگزین را معرفی کند ، شورا موظف است قبل از اتمام مهلت دو ماهه عضو مستعفی ، نسبت به انتخاب عضو جایگزین اقدام کند .

ماده ۱۳: هیئت مدیره ممکن است با تشخیص شورا بطور تمام وقت و یا نیمه وقت مشغول خدمت باشند و در صورت تمام وقت بودن مسئولیت اداره و سرپرستی یکی از واحدهای اصلی و اساسی سازمان از طرف مدیر عامل به عهده هر یک از آنها محول خواهد شد . اعضاء تمام وقت حق اشتغال به هیچ نوع کاری را در خارج از سازمان غیر از کارهای آموزشی آن هم با موافقت شورا نخواهند داشت .

ماده ۱۴: اعضای شورای سازمان و هیئت مدیره و مدیر عامل حق ندارند در معاملاتی که با سازمان یا به حساب سازمان صورت می‌گیرد بطور مستقیم یا غیر مستقیم شرکت نموده یا سهام شوند و همچنین مراعات مفاد ماده ۱۲۹ قانون تجارت و منع مداخله کارمندان دولت در معاملات الزامی است .

ماده ۱۵: طرز تشکیل جلسات هیئت مدیره:

جلسات هیئت مدیره به موجب دستور جلسه منضم به دعوت کتبی رئیس هیئت مدیره خواهد بود که از اعضاء اصلی و علی‌البدل بعمل می‌آید و عضو علی‌البدل می‌بایستی در کلیه جلسات حضور یابد و در صورتی که یکی از اعضاء هیئت مدیره در جلسه شرکت نکند عضو علی‌البدل بجای عضو اصلی غائب رأی خواهد داد. جلسات هیئت مدیره با حضور کلیه اعضاء تشکیل می‌گردد و مصوبات به اتفاق آراء یا با اکثریت دو رأی موافق وقتی معتبر خواهد بود که رئیس هیئت مدیره یکی از دو نفر باشد و در صورتی که هر یک از اعضاء هیئت مدیره رأی مخالف داشته باشد می‌بایستی مراتب را به صورت مستدل در صورتجلسه ذکر نماید. صورتجلسه هیئت مدیره در دفتر صورتجلسات که توسط شورا امضاء و شماره‌گذاری و نخ‌کشی و مهر سربی شده است ثبت و به امضاء خواهد رسید.

تبصره ۱: موضوعی که یکبار با آن مخالفت شده باشد و به دلیل عدم کسب آراء موافق به تصویب نرسیده است نباید بدون حضور مخالفین مجدداً مطرح شود مگر آنکه مخالفین مستعفی یا بر کنار شده باشند که در اینصورت جهت اطلاع اعضاء جدید از دلایل مخالفین، نظریه می‌بایستی در جلسه قرائت گردد.

تبصره ۲: جلسات هیئت مدیره حداقل هر هفته یکبار در روز و ساعت معین در محل سازمان تشکیل می‌شود و چنانچه جلسه فوق‌العاده ضرورت یابد با درخواست کتبی مدیر عامل یا اعضای هیئت مدیره و با دعوت رئیس هیئت مدیره تشکیل خواهد شد.

تبصره ۳: چنانچه هر یک از اعضاء هیئت مدیره سه مرتبه بدون عذر موجه یا سه ماه متوالی با عذر موجه در جلسه شرکت نکند بخودی خود مستعفی شناخته خواهد شد.

تبصره ۴: هیچیک از اعضاء هیئت مدیره منفرداً مجاز به انجام اموری به نام سازمان نخواهند بود مگر به موجب تصویب هیئت مدیره.

تبصره ۵: مدیر عامل چنانچه عضو هیئت مدیره نباشد نیز موظف به حضور در کلیه جلسات هیئت مدیره است و می‌تواند نظرات خود را نسبت به امور فنی، مالی و اداری ابراز نماید ولی حق رأی ندارد مگر آنکه در معذوریت، مرخصی و یا مأموریت باشد که در این صورت جانشین

وی که برابر مفاد تبصره بند ۱۱ ماده ۲۲ اساسنامه تعیین شده در جلسات بدون حق رأی حضور خواهد یافت .

ماده ۱۶: وظایف و اختیارات هیئت مدیره:

هیئت مدیره دارای اختیارات ذکر شده در این اساسنامه و یا تفویض شده از طرف شورای سازمان برای اداره امور با توجه به موضوع و اهداف سازمان می باشد مگر در مواردی که اخذ تصمیم درباره آنها طبق اساسنامه در صلاحیت شورای سازمان و یا مدیر عامل باشد .

هیئت مدیره از جمله دارای وظایف و اختیارات زیر است :

۱- بررسی بودجه و اصلاح و متمم و تفریغ بودجه سالانه پیشنهادی مدیرعامل و ارائه به شورا جهت تصویب .

۲- بررسی ترازنامه و حساب سود و زیان سالانه و سایر گزارشات مالی و عملیاتی تسلیمی مدیر عامل و پیشنهاد آن به شورا .

۳- تهیه و تنظیم آیین نامه مالی و معاملاتی سازمان و پیشنهاد آن به شورا و نظارت بر اجرای آن پس از موافقت شورا و تصویب وزارت کشور و نیز بررسی و پیشنهاد آیین نامه های داخلی و دستورالعملها و ضوابط مورد نیاز سازمان پیشنهادی مدیر عامل به شورای سازمان و نظارت بر اجرای آنها پس از تصویب .

۴- پیشنهاد تشکیلات اداری سازمان و واحدهای تابعه متناسب با نیاز و حجم کار و درآمد و برنامه سالانه سازمان جهت بررسی و اقدامات بعدی به شورا .

۵- رسیدگی و تصویب معاملات در مواردی که طبق آیین نامه مالی و معاملاتی سازمان به عهده هیئت مدیره است و نظارت بر اجرای آن .

۶- بررسی و پیشنهاد معاملات و سفارشها خرید و فروش داخلی و خارجی به شورا .

۷- پیشنهاد اخذ وام با تعیین نحوه و استهلاك آن و مشارکت سازمان یا بانکها و مؤسسات اعتباری مجاز به شورا در قالب اهداف و موضوع سازمان و رعایت مقررات موضوعه .

۸- بررسی و تصویب کلیه قراردادهایی که با افراد حقیقی و حقوقی منعقد خواهد شد با رعایت مقررات موضوعه .

۹- نظارت در حفظ و نگهداری دارایی و سرمایه و اموال سازمان .

۱۰- بررسی و پیشنهاد تجدید نظر در برنامه‌ها و طرح‌های جامع و کلی و اجرایی سازمان به شورا و نظارت و مراقبت در انجام طرح‌های مصوب .

۱۱- نظارت بر حسن اجرای وظایف مدیر عامل

۱۲- تصویب پاداش و برقراری حقوق و مزایای افرادی که به خدمت سازمان پذیرفته می‌شوند با رعایت مقررات مربوطه .

۱۳- بررسی و اظهار نظر و تصویب سایر پیشنهادات واموری که از طرف مدیرعامل در قالب وظایف پیشنهاد می‌گردد .

۱۴- افتتاح حساب درآمد و هزینه و سایر حساب‌های مورد نیاز در بانکها و مؤسسات اعتباری مجاز ، با اطلاع شورا و با رعایت مقررات قانونی و آیین‌نامه‌های مالی معاملاتی .

۱۵- اجرای برنامه و تصمیمات و مصوبات شورا .

ماده ۱۷: چنانچه اعضای هیئت مدیره در مورد تصمیمات و مسائل مالی و حتی اداری سازمان اختلاف نظر داشته باشند می‌بایستی مراتب را کتباً به شورا اعلام نموده و تصمیمات شورا که با رعایت مفاد اساسنامه اتخاذ می‌شود نسبت به مسائل مربوط نافذ می‌باشد .

ماده ۱۸: هیئت مدیره در حدود مصوبات شورا در کلیه محاکم و مراجع اعم از قضایی و اداری نماینده تام‌الاختیار سازمان بوده و دارای کلیه اختیارات مندرج در مواد ۶۲ و ۶۳ قانون آیین دادرسی مدنی با حق صلح و سازش خواهد بود هیئت مدیره در امور مذکور رأساً یا با انتخاب وکیل یا تفویض اختیار به مدیر عامل و عنداللزوم با تفویض حق انتخاب وکیل با حق توکیل به مدیر عامل اقدام خواهند کرد .

ماده ۱۹: هیئت مدیره می‌تواند در حدود اساسنامه و آیین‌نامه‌های مربوطه قسمتی از اختیارات خود را با جلب نظر شورا با حفظ مسئولیت خود به مدیر عامل تفویض نماید .

تبصره: مدیر عامل موظف می‌باشد که گزارش عملیات اجرایی در حدود اختیارات تفویضی ماده فوق را همه ماهه به هیئت مدیره تسلیم نماید .

ماده ۲۰: غیر از مدیر عامل و اعضاء انتخابی تمام وقت (اعضای موظف) هیئت مدیره که بر سازمان حقوق و مزایای ماهانه دریافت خواهند کرد دیگر اعضای هیئت مدیره در ازای شرکت در جلسات غیر از حق الزحمه (کارانه) و یا حق‌الجلسه‌ای که از طرف شورا تعیین می‌گردد وجهی دریافت نخواهند کرد . بهر حال به هر نفر بیش از ۶ جلسه در ماه حق‌الجلسه پرداخت نخواهند شد .

ماده ۲۱: مدیر عامل

مدیر عامل سازمان از افراد ذیصلاحیت که علاوه بر داشتن مدارک علمی و تخصصی (حداقل لیسانس) دارای تجربیات کافی در مسائل مربوط باشد برای خدمت تمام وقت از بین اعضاء (اعم از اصل یا علی‌البدل) هیئت‌مدیره و یا خارج از سازمان (مشروط به داشتن شرایط حداقل مشابه اعضاء انتخابی) برای مدت سه سال با پیشنهاد شهردار و تصویب شورا و با حکم رئیس شورا منصوب می‌گردد.

الف: رئیس شورا، مدیر عامل را به وزارت کشور معرفی و مدیر عامل بلافاصله پس از معرفی شروع به کار می‌کند. مشخصات کامل مدیر عامل می‌بایستی همراه با فرم معرفی نامه به وزارت کشور اعلان شود.

ب: تجدید انتخاب مدیر عامل بلامانع است و تا تعیین مدیر عامل جدید، مدیر عامل قبلی وظایف مربوطه را انجام خواهد داد.

تبصره: در رده خدمت مدیر عامل در موارد ذیل خاتمه می‌پذیرد:

۱- چنانچه هر یک از اعضاء هیئت مدیره سازمان به عملکرد مدیر عامل ایراد و یا اعتراضی داشته باشند، می‌بایستی مطلب را کتباً به مدیر عامل و همچنین به رئیس هیئت مدیره تسلیم دارند و رئیس هیئت مدیره می‌بایستی موضوع را در اولین جلسه هیئت‌مدیره که با حضور مدیر عامل تشکیل می‌شود مطرح نماید، مدیر عامل پاسخ خواهد داد و در صورتی که عضو معترض قانع نشده باشد سؤال خود را کتباً به شورا ارسال خواهد داشت در این صورت و همچنین در صورتی که هر یک از اعضاء شورا به عملکرد مدیر عامل اعتراض داشته باشند، رئیس شورا می‌بایستی بر اساس گزارشات مذکور و یا گزارشات واصله از بازرسی و همچنین بر اساس نظرات اعلامی وزارت کشور جلسه فوق‌العاده شورا را تشکیل تا به موضوع رسیدگی شود.

رئیس شورا موظف است مطلب مذکور را به مدیر عامل ابلاغ نماید. مدیر عامل مکلف است تا در جلسه عادی و یا فوق‌العاده شورا که توسط رئیس شورا تعیین می‌شود حضور بهم رسانده و پاسخ ارائه نماید و چنانچه شورا به مدیر عامل رأی عدم اعتماد دهد، مدیر عامل بلافاصله از سمت خود عزل می‌شود.

۲- در موارد تعلیق طبق مقررات قانونی.

۳- خاتمه مدتی که برای آن در دوره انتخاب شده است .

۴- چنانچه فاقد هر یک از شرایط مربوط به انتخاب مدیر عامل باشد .

۵- استعفاء یا فوت .

تبصره : در مورد فوت مدیرعامل ، حسب اعلام هیئت مدیره یکی از مدیران یا مسئولان سازمان با انتخاب رئیس شورای سازمان وظایف مدیر عامل را حداکثر به مدت یکماه عهده‌دار خواهد بود .

ماده ۲۲- وظایف و اختیارات مدیر عامل :

مدیر عامل بالاترین مقام اداری و اجرایی سازمان است که بر کلیه واحدهای تابعه سازمان سرپرستی و نظارت داشته و مسئول حسن جریان امور و مناطق و سرمایه و اموال و دارایی سازمان و اجرای مفاد اساسنامه و مصوبات شورا و هیئت مدیره می‌باشد و در مقابل این دو مرجع مسئول خواهد بود .

مدیر عامل از جمله دارای وظایف و اختیارات زیر است :

۱- اجرای مصوبات شورای سازمان و هیئت مدیره که منطبق با مفاد اساسنامه بوده و اقدام در اداره امور سازمان و کوشش در جهت پیشبرد اهداف آن با اعمال مدیریت صحیح و نظارت بر حسن اجرای انجام وظایف واحدهای تابعه .

۲- همکاری با هیئت مدیره در تهیه طرح تشکیلات اداری سازمان ، آیین‌نامه مالی و معاملاتی و سایر آیین‌نامه‌های داخلی سازمان و یا پیشنهاد اصلاح و تغییرات در آن به هیئت مدیره .

۳- پیشنهاد تأمین کادر مورد نیاز سازمان بر اساس تشکیلات مصوب و همچنین پیشنهاد میزان حقوق و مزایا و پاداش پرسنل به هیئت مدیره وفق مقررات و آیین‌نامه‌های مالی و اداری و استخدامی سازمان .

تبصره : امور اداری سازمان توسط اشخاص حقیقی یا حقوقی و منحصرأ در قالب قراردادهای پیمانکاری که با آنها منعقد می‌شود با ذکر کارهای معین با زمان مشخص و بر اساس برنامه مصوب سالانه سازمان انجام می‌شود و بطوری که هیچگونه تعهد استخدامی برای سازمان ایجاد نشده و کلیه تعهدات ناشی از اجرای قوانین کار و تأمین اجتماعی به عهده پیمانکار باشد . بدیهی

است سازمان می‌تواند از خدمت کارکنان دیگر سازمانها که برابر مقررات می‌توانند در سازمان مشغول خدمت شوند به صورت مأمور استفاده نماید .

استخدام پرسنل اعم از کارگری و کارمندی به تعداد محدود و صرفاً بر اساس پستهای مصوب سازمان تفصیلی که پس از تأیید شورا به تصویب وزارت کشور خواهد رسید مشمول مقررات و آیین‌نامه استخدامی شهرداریهای سراسر کشور مصوب ۶۸/۲/۱۳ خواهد بود .

۴- نصب و عزل کارکنان و اعطای مرخصی و ترفیعات بر طبق مقررات استخدامی سازمان و خلع ید و انعقاد قرار داد با اشخاصی که مسئولیت امور اداری سازمان را به عهده دارند .

۵- تهیه و تنظیم بودجه ، اصلاح و متمم و تفریغ بودجه سالانه جهت تسلیم به هیئت مدیره .

۶- تهیه و تنظیم ترازنامه و حساب سود و زیان و سایر گزارشهای مالی و عملیاتی سازمان جهت بررسی و طرح در هیئت مدیره و تسلیم به شورا .

۷- انجام کلیه معاملات و انعقاد و مبادله قراردادهای مالی و فنی مصوب هیئت مدیره با رعایت مقررات آیین‌نامه‌های مالی و معاملاتی مصوب شورای سازمان .

۸- امضاء کلیه اسناد و اوراق مالی تعهدآور ، قبولی ، تعهد ، ظهرنویسی ، پرداخت و واخواست اوراق تجاری وصول مطالبات ، پرداخت دیون و انجام هرگونه معامله اعم از خرید ، فروش ، اجاره ، استیجاره ، تغییر و تبدیل و فسخ قراردادها و رهن گذاشتن اموال منقول و غیر منقول سازمان در برابر دیون ، اجرای اسناد لازم‌الاجرا بر حسب مورد به اتفاق معاون اداری و مالی سازمان با مهر سازمان بر اساس مقررات و مفاد اساسنامه .

تبصره : معاون اداری و مالی به پیشنهاد مدیر عامل و تصویب هیئت مدیره و زیر نظر مدیرعامل با رعایت صرفه و صلاح سازمان و مقررات این اساسنامه و آیین‌نامه‌های مصوب انجام وظیفه نموده و بر درآمد و هزینه سازمان نظارت مستقیم داشته و نسبت به تنظیم دفاتر قانونی بر اساس روش دفترداری دو طرفه و ثبت حسابها اقدام و نظارت می‌نماید . مدیر عامل و معاون اداری و مالی ذیحساب مشترک می‌باشند .

۹- مدیر عامل حافظ منافع سازمان بوده و نمایندگی هیئت مدیره را با رعایت مفاد ماده ۱۶ اساسنامه خواهد داشت .

۱۰- انجام سایر اموری که طبق این اساسنامه و آیین‌نامه‌های مصوب یا به موجب مقررات قانون تجارت صرفاً به عهده مدیر عامل است .

۱۱- مدیر عامل می‌تواند با تصویب هیئت مدیره به منظور تسریع در امور جاری سازمان تمام و یا قسمتی از اختیارات خود را به هر یک از مسئولان دیگر سازمان تفویض نماید . لیکن این تفویض اختیار رافع مسئولیت مدیر عامل نبوده و مسئولیت حسن اداره امور و حفظ دارایی سازمان همچنان به عهده او خواهد بود .

تبصره : مدیر عامل موظف است در مدت معذوریت یا مرخصی با مأموریت به ترتیب فوق جانشین معین کند .

۱۲- تهیه و تنظیم هر گونه مقررات و دستورالعمل‌های لازم برای پیشبرد امور سازمان

۱۳- تقسیم کار صحیح بین کارکنان و ایجاد هماهنگی بین واحدهای تابعه و اتخاذ تصمیمات انضباطی درباره کارکنان سازمان بر اساس مقررات موضوعه .

۱۴- مدیر عامل هر شش ماه یک بار موظف به تهیه و تسلیم صورتهای مالی و دارایی و دیون سازمان و ارائه آن به هیئت مدیره می‌باشد .

۱۵- نمایندگی سازمان در برابر ادارات مؤسسات دولتی و خصوصی .

ماده ۲۳ : مسئولیت اعضای هیئت مدیره و مدیر عامل در برابر سازمان گروه بر مسئولیتهای مطرح در اساسنامه مسئولیت در برابر موکل است .

فصل چهارم : حسابرس (بازرس)

ماده ۲۴ : شورای سازمان مکلف است یک شخص حقیقی با تحصیلات لیسانس حسابداری و یا حسابرسی یا مدیریت بازرگانی و اقتصاد و با یک شخصیت حقوقی منحصص در رشته مالی را به عنوان حسابرسی (بازرس) برای مدت یکسال انتخاب و از طریق استانداری جهت صدور حکم به وزارت کشور معرفی نماید . انتخاب مجدد وی برای دوره‌های بعد بلامانع است .
در انتخاب حسابرس (بازرس) رعایت ماده ۱۴۷ قانون تجارت الزامی است .

ماده ۲۵ : وظائف حسابرس (بازرس) :

- ۱- هدایت و راهنمایی سازمان در امور مالی و رعایت اصول و رویه‌های اجرائی در مدیریت مالی و حسابداری به منظور به حداکثر رساندن صحت اقدامات و تسریع در امور .
- ۲- نظارت و مراقبت در تطبیق عملیات سازمان با مفاد اساسنامه و قوانین و برنامه‌ها و بودجه و آیین‌نامه‌ها و هدفها و امکانات مالی سازمان .
- ۳- رسیدگی و اظهار نظر نسبت به ترازنامه و حساب سود و زیان و تفریغ بودجه و سایر گزارشات سالانه سازمان و امضای آنها و تسلیم آن پانزده روز قبل از تشکیل جلسه شورا به رئیس شورا و رئیس هیئت مدیره .
- تبصره :** مدیر عامل و هر یک از اعضای هیئت مدیره و همچنین کلیه کارکنان سازمان موظفند هر موقع توضیح شفاهی یا کتبی و یا هر گونه مدارک و اوراقی را که حسابرسی (بازرس) و یا بازرسان و حسابرسان وزارت کشور بخواهند بلافاصله در اختیار آنان بگذارند . بازرسی و مطالبه اسناد و مدارک باید بنحوی انجام پذیرد که با امور جاری سازمان لطمه وارد نسازد .
- ۴- تصمیمات و اقدامات حسابرسی (بازرس) بایستی در دفتر مخصوص با قید تاریخ ثبت و امضاء شود . شورا و هیأت مدیره سازمان در مواقع لزوم می‌توانند حسابرس (بازرس) را دعوت نمایند تا برای بررسی و مسائل با آنان تشکیل جلسه دهد .
- ۵- بررسی و اظهار نظر نسبت به بودجه‌های پیشنهادی مدیرعامل به شورای سازمان در هر دوره مالی و ارسال نسخه‌ای از گزارشات خود راجع به امور سازمان به وزارت کشور .
- ۶- رسیدگی به هر گونه اقدامات مالی سازمان به منظور حصول و اطمینان از اینکه در آمد بطور صحیح وصول و هزینه‌ها با رعایت مقررات بودجه مصوبه و صرفه و صلاح سازمان انجام گرفته‌است .
- ۷- چنانچه حسابرس (بازرس) در هر موقع از سال رسیدگی به اسناد مالی و دفاتر سازمان را ضروری بداند این امور را رأساً با استفاده از همکاری حسابرسین یا کارشناسان مالی با تجربه انجام خواهد داد .
- ۸- گزارش هر گونه ابهام یا ایراد در حسابها یا روشهای ملی و عملیاتی سازمان بطور کتبی به شورای سازمان و اعلام مواردی که نیاز به طرح در شورای سازمان ندارد به هیئت مدیره و مدیر عامل جهت اصلاح .

تبصره: ابهامات و نقائص مورد اشاره حسابرسی (بازرس) می‌بایستی حداکثر ظرف یک هفته در اولین جلسه هیئت مدیره مطرح و برابر مقررات رسیدگی شود در غیر اینصورت حسابرس (بازرس) موظف به تسلیم گزارش کتبی به رئیس شورای سازمان می‌باشد.

۹- انجام سایر اموری که در اساسنامه به عهده حسابرس (بازرس) محول شده است.

۱۰- همکاری و هماهنگی با وزارت کشور (اداره کل امور شوراها، اسلامی شهر و شهرداریها) و نیز بازرسان و حسابرسان وزارت کشور و ارسال نسخه‌ای از گزارشات خود به همراه اعلان نظر راجع به امور سازمان به وزارت کشور.

تبصره: چنانچه وزارت کشور در نتیجه بازرسی، عملیات هر یک از اعضای هیئت مدیره و یا مدیرعامل را مغایر مقررات تشخیص دهد مراتب را به شورای سازمان منعکس می‌نماید. رئیس شورا موظف است حداکثر به فاصله پانزده روز از تاریخ دریافت‌نامه نسبت به تشکیل جلسه فوق‌العاده شورای سازمان اقدام و موضوع را در جلسه مطرح و نتیجه را مستدلاً اعم از آنکه جلسه فوق‌العاده شورای منجر به ابقاء یا عزل عضو هیئت مدیره و یا مدیرعامل شود بلافاصله به وزارت کشور گزارش نماید. بدیهی است نظر و احیاء از وزارت کشور ملاک عمل خواهد بود. حسابرس (بازرس) محول شده است.

تبصره: حسابرس (بازرس) حق مداخله مستقیم در امور اداری و معاملات سازمان را ندارد ولی می‌تواند نظرات خود را کتباً به مدیرعامل و هیئت مدیره و شورای سازمان ابلاغ نماید.

۱۱- رسیدگی به کلیه اسناد و هزینه‌ها و اسناد مالی و اوراق و دفاتر سازمان و نظارت بر مسائل مربوط به عملیات و اجرای صحیح مقررات مندرج در اساسنامه آئین‌نامه‌های مربوط با توجه به بودجه مصوب سازمان و تصویب به گزارشات ماهانه به مدیرعامل (رئیس هیئت مدیره و در صورت لزوم به رئیس شورا همراه با اظهار نظر صریح).

۱۲- سایر وظائف و اختیارات و مسئولیتهای حسابرس (بازرس) به نحوی است که در قانون تجارت مقرر گردیده است.

ماده ۲۶- در صورت معذوریت یا فوت یا استعفاء یا صلب شرایط یا عدم قبول سمت توسط حسابرس (بازرس) جهت انجام وظیفه شورای سازمان بلافاصله وفق مقررات ماده ۲۴ اقدام خواهد کرد.

فصل پنجم: مقررات مختلف

ماده ۲۷: سال مالی سازمان از اول فروردین ماه هر سال تا آخر اسفند ماه همان سال خواهد

بود. استثنائاً اولین سال مالی از تاریخ تأسیس تا پایان اسفند ماه همان سال می‌باشد.

ماده ۲۸: هیئت مدیره موظف است همه ساله ترانزنامه سالیانه و حساب سود و زیان و تفریغ

بودجه سازمان را تهیه و یک نسخه از آن را همراه با گزارش عملکرد تا پانزده اردیبهشت ماه

سال بعد برای رسیدگی به حسابرس (بازرس) و ناظر قانونی تسلیم نماید.

تبصره: شورای سازمان برای رسیدگی و تصویب ترانزنامه و حساب سود و زیان و تفریغ بودجه

و سایر صورتهای مالی بایستی حداکثر تا اول تیر ماه هر سال به درخواست رئیس هیئت مدیره از

طرف رئیس شورا دعوت و تشکیل جلسه دهد و حداکثر تا آخر تیرماه شورا موظف است نظریه

قطعی خود را برای تصویب شورای اسلامی شهر اعلام نماید.

ماده ۲۹: برنامه کار و بودجه سال آتی سازمان باید حداکثر تا پانزده هر ماه سال برای بررسی

و تصویب هیئت مدیره توسط مدیرعامل ارائه و تا آخر دو ماه برای تصویب نهایی به شورای

سازمان تسلیم شود و شورای سازمان رسیدگی به بودجه را حداکثر تا پانزدهم بهمن ماه همان

سال خاتمه خواهد داد.

تبصره: دوره عمل بودجه مصوب هر سال تا پانزدهم اردیبهشت ماه سال بعد و هزینه‌های

پرداخت نشده و تعهداتی که تا آخر اسفند ماه هر سال تحقق یافته باشد تا خاتمه دوره عمل

بودجه از محل اعتبارات مربوطه قابل پرداخت خواهد بود.

ماده ۳۰: تصویب ترانزنامه و حساب سود و زیان و تفریغ بودجه و عملکرد هیئت مدیره به

مرحله تسویه حساب مدیران برای دوره مالی خواهد بود.

ماده ۳۱: کلیه درآمدهای سازمان در حسابی نزد بانک ملی شعبه مرکزی واریز خواهد شد با

این قصد که برداشت از این حساب صرفاً جهت واریز به حساب هزینه‌ها که جداگانه نزد همین

بانک یا شعبات آن با اطلاع شورای سازمان افتتاح می‌شود با صدور چک و با امضای مدیرعامل و

معاون اداری و مالی مقدور خواهد بود.

تبصره: افتتاح و مسدود نمودن حساب در شعب بانک ملی ایران توسط دارندگان امضاء با تصویب هیئت مدیره و معرفی رئیس هیئت مدیره خواهد بود.

ماده ۳۲: کلیه مکاتبات سازمان با امضای مدیرعامل سازمان و در غیاب مدیرعامل به امضای جانشین وی که با اطلاع هیئت مدیره تعیین می‌شود و مهر سازمان معتبر خواهد بود.

ماده ۳۳: تعیین میزان ذخیره مالی که نبایستی کمتر از ۵٪ سود ویژه باشد به پیشنهاد هیئت مدیره و تصویب شورای سازمان.

ماده ۳۴: هیئت مدیره مکلف است هر سال یک بیستم از سود ویژه سازمان را تا رسیدن به یک دهم سرمایه ذخیره نماید تعیین میزان سایر ذخایر مالی به پیشنهاد هیئت مدیره و تصویب شورای سازمان خواهد بود.

ماده ۳۵: کلیه آگهی‌ها و اطلاعیه‌های سازمان در روزنامه رسمی کشور و یکی از جرائد کثیرالانتشار درج خواهد شد.

ماده ۳۶: دخل و تصرف در وجوه و اموال سازمان به منزله دخل و تصرف در وجوه و اموال عمومی و شهرداری بوده و متخلفین بر طبق قانون و مقررات مربوطه تحت تعقیب قرار خواهند گرفت.

ماده ۳۷: چنانچه مواردی در این اساسنامه پیش‌بینی نشده است بر اساس قانون شهرداری و قانون تجارت و سایر قوانین مقررات جاری مربوطه به هماهنگی وزارت کشور عمل خواهد شد.

ماده ۳۸: این اساسنامه در ۲۱ صفحه مشتمل بر مقدمه و پنج فصل، سی و هشت ماده و سی و نه تبصره و هشتاد و سه بند می‌باشد که مستند به مواد هشتاد و چهار قانون شهرداری و بند پانزده ماده هفتاد و یک قانون تشکیلات، وظایف و انتخابات شوراهای اسلامی کشور و انتخاب شهرداران مصوب ۷۵/۲/۱ در تاریخ ۷۸/۱/۱۸ به تصویب رسیده و مورد موافقت می‌باشد و کلیه صفحات آن با قید شماره و تاریخ تصویب مهور به مهر وزارت کشور و منقش به مهر برجسته اداره کل امور شوراهای اسلامی شهر و شهرداریها می‌باشد.

پیوست شماره شش :

- ضوابط نحوه استفاده از زمینهای واقع در معرض خطر بالا آمدن آب دریای خزر

مصوب ۱۳۷۰/۵/۷ (اصلاح شده براساس مصوبات مورخ ۱۳۷۰/۱۰/۹ و ۱۳۷۱/۹/۲۳)

با توجه به نتایج مطالعات انجام شده توسط وزارت نیرو در مورد تغییرات سطح آب دریای خزر، ضمن تأکید بر اهمیت و ارزش اراضی ساحلی و لزوم استفاده از آخرین دستاوردهای علمی و تکنولوژی پیشرفته برای حداکثر بهره‌وری از زمینهای ساحلی و جلوگیری از خطر و خسارات بالا آمدن آب دریا :

الف) کمیته‌ای به ریاست معاون وزارت نیرو و عضویت معاونین (نمایندگان اعضای شورای عالی) وزارتخانه‌های مسکن و شهرسازی، کشور، کشاورزی، جهاد سازندگی و سازمان حفاظت محیط زیست مطالعات همه جانبه در زمینه بالا آمدن آب دریا و اثرات آن بر اراضی و مستحذات ساحلی و روشهای مقابله با آن و همچنین برنامه ادامه مستمر این مطالعات را تا آخر سال ۱۳۷۰ انجام داده و نتایج آنرا به شورای عالی گزارش نماید.

ب) وزارت مسکن و شهرسازی طرح جامع اسکان جمعیت در مناطق ساحلی دریای خزر را بر پایه مطالعات طرح منطقه‌ای به منظور تأمین اراضی کافی همراه با ضوابط خاص احداث ساختمان در آنها تا آخر سال ۱۳۷۱ تهیه و به تصویب شورای عالی شهرسازی و معماری برساند.

ج) وزارت مسکن و شهرسازی ضمن تهیه طرح جامع اسکان جمعیت در مناطق ساحلی دریای خزر، با استفاده از آخرین مطالعات، ضوابط و مقررات دائمی استفاده از زمینهای واقع در معرض خطر بالا آمدن آب دریای خزر را قبل از پایان سال ۱۳۷۱ برای بررسی شورای عالی تهیه نماید و تا آن تاریخ ضوابط و مقررات ذیل لازم‌الاجرا است :

۱- از تاریخ این اصلاحیه احداث هر نوع ساختمان غیر از سازه‌های سبک و موقت برای استفاده فصلی از دریا و نظایر آن در تمام اراضی ساحلی دریای خزر بدون رعایت ترازحداقل ۲۴- برای معابر و محوطه‌ها و احداث کلیه ساختمانهای امدادی، درمانی، ادارات اصلی شهر و منطقه، تأسیسات آب و برق و مخابرات و همچنین هرگونه تأسیسات و تجهیزات و ساختمانهای خدماتی

که توقف و تعطیل کار و خدمات آنها برای شهر قابل تحمل نبوده و امکان جایگزین سریع آنها در صورت محاصره شدن در آب نباشد در زیر تراز (۲۲)-.

تبصره - احداث پروژه‌های خاص مثل هتل و تأسیسات توریستی و مجموعه سازه‌ها با استفاده از سازه‌های مقاوم در برابر آب با رعایت تراز ۲۴- برای دسترسی‌ها در اراضی زیر تراز ۲۴- مجاز است مشروط بر اینکه طرح شهرسازی آنها حسب مورد به تصویب کمیسیون ماده ۵ یا مرجع تصویب طرح هادی و یا مراجع مسئول صدور پروانه و نظارت در خارج از محدوده حریم شهرها برسد .

۲- لازم است شهرداریها و مراجع مسئول خارج از محدوده و حریم شهرها با همکاری سازمان نقشه‌برداری کشور ترازهای (۲۴-) و (۲۲-) را در روی زمین به تعداد کافی علامت‌گذاری کرده و برای تعیین رقوم دسترسی به ساختمانها در صدور پروانه‌های ساختمانی ، مفاد این مصوبه را رعایت کنند . وزارت مسکن و شهرسازی هزینه علامت‌گذاری داخل شهرها را پرداخت خواهد نمود .

۳- رعایت مفاد این مصوبه در تهیه طرحهای جامع ، تفصیلی و هادی شهری و روستایی الزامی است و در مورد طرحهای جامع و تفصیلی و هادی شهری و روستایی قبلی باتوجه به قرار گرفتن بخشی از شبکه ارتباطی و محوطه‌ها در خارج از تراز (۲۴-) و ضرورت جایگزینی آنها در بالای تراز (۲۴-) و همچنین انتقال کاربریهایی که نباید زیر تراز (۲۲-) واقع شود به بالای تراز (۲۲-) اصلاحات لازم بایستی به عمل آمده و به تصویب مراجع ذیربط برسد .

تبصره - دستگاههای مسئول تهیه طرحهای هادی روستایی تا آخر سال ۷۰ طرحهای هادی روستاهای مشمول این مصوبه را تهیه خواهند نمود .

د) از آنجا که در کنار اجرای این مصوبه اجرای هر چه سریعتر طرح ساحل سازی توسط وزارت نیرو نیز ضرورت دارد از هیئت محترم دولت درخواست می‌شود در تأمین اعتبارات مطابق برنامه زمان‌بندی پیشنهاد شده وزارت نیرو اقدام گردد .

- فهرست ساختمانهای ممنوع در زیر تراز ۲۲- اراضی ساحلی دریای خزر :

براساس بند ۱ قسمت «ج» ضوابط نحوه استفاده از زمینهای واقع در معرض خطر بالا آمدن آب دریای خزر که در تاریخ ۷/۵/۷۰ به تصویب شورای عالی شهرسازی و معماری ایران رسیده است ، ساختمانهای مشمول ممنوعیت احداث در زیر خط تراز ۲۲- به شرح زیر تعیین می‌شود :

۱- ساختمانهای درمانی :

- بیمارستانها
- درمانگاههایی که خدمات آنها در مقیاس شهر است .

۲- ساختمانهای آموزشی :

- دانشگاهها
- مراکز آموزش حرفه‌ای
- هنرستانها
- دبیرستانها

۳- ساختمانهای اداری

الف) ادارات اصلی شهر از قبیل :

- مخابرات
- شهرداری
- فرمانداری
- حوزه‌های انتظامی
- ثبت اسناد و املاک
- ثبت احوال
- دادگاهها و دادسراها

ب) ادارات و سازمانهایی که مرجع صدور اسناد و مدارک قانونی و نگهداری سوابق مربوط به آن هستند .

ج) شعب مرکزی بانکها

۴- ساختمانهای فرهنگی^۲

- سالن اجتماعات (سینما ، تئاتر ، سخنرانی و نظایر آن)
- موزه‌ها

^۲ در مورد تأسیسات جهانگردی و پذیرایی براساس تبصره ذیل بند ۱ قسمت «ج» مصوبه مورخ ۷۰/۵/۷ شورایعالی عمل خواهد گردید .

۵- تجهیزات شهری :

- مراکز آتش نشانی
- مراکز دفن زباله
- کشتارگاه
- غسلخانه
- گورستان

۶- تأسیسات شهری :

- تأسیسات تولید ، انتقال و توزیع برق
- تأسیسات مخابراتی^۱

۷- حمل و نقل و انبارها :

- پایانه‌های مسافری
- فرودگاه
- ایستگاه راه آهن
- سردخانه
- سیلو
- انبارهای اصلی شهر

^۱ در صورتیکه به دلایل خاص فنی ایجاد تأسیسات در اراضی پست تر از خط تراز ۲۲- الزامی باشد ، تأسیسات مذکور باید با استفاده از سازه‌های مقاوم در برابر آب احداث گردند .

پیوست شماره هفت:

- شرح خدمات مهندسان شهرساز جهت « بررسی انطباق کاربری اراضی شهری »
- شرح خدمات مهندسان شهرساز جهت « طراحی تفکیک اراضی شهری »
- شرح خدمات مهندس ترافیک در تفکیک اراضی
- شرح خدمات مهندسان نقشه بردار در شهر سازی .

۸۳/۰۵/۱۸
تاریخ
۲۶۲۸/۳۶



معاونت بازرسی امور عمرانی

بسمه تعالی

آقای مهندس فاضل
معاونت بازرسی امور عمرانی، مسئول دفتر بازرسی، نظام مهندسی
(م.ا.ک)

استانداری مازندران
معاونت محترم امور عمرانی

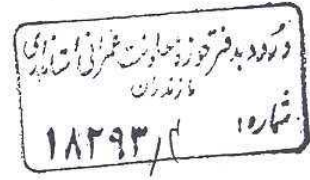
سلام علیکم

با عنایت به تصویر نامه شماره ۴۰۰/۱۳۲۶۷ مورخ ۸۳/۲/۲۰ منضم به شرح خدمات مهندسان نقشه بردار در شهرسازی، شرح خدمات مهندسان شهرساز جهت بررسی انطباق کاربری اراضی شهری، شرح خدمات مهندسان شهرساز جهت طراحی تفکیک اراضی شهری، و شرح خدمات مهندس ترافیک در تفکیک اراضی جهت اطلاع ارسال می گردد. مقتضی است دستور فرمائید مراتب به شهرداریهای تابعه ابلاغ گردد.

اولویت
دسترسی بازرسی نظام مهندسی
۱۱۵

محمد حسین مقیمی
معاون هماهنگی امور عمرانی

دزجا
انتهای لندن
۴۷۸۰۰۰



۱۳۸۲/۲/۲

آقای مهندس
سازمان
لغاً لایحه سوابق کمی سرکار
۱۹۵
مدیر زمین نظام مهندسی مازندران
۴۹۰۲

وزارت مسکن و شهرسازی	وزارت مسکن و شهرسازی
معاونت نظام مهندسی و اجرایی ساختمان	معاونت نظام مهندسی و اجرایی ساختمان
شماره	شماره
تاریخ	تاریخ

ج : شرح خدمات

- ۱- مشخص ساختن وضعیت کاربری مورد نظر بر مبنای کاربری با تعیین کاربری برای اراضی فاقد کاربری را بر مبنای تفصیلی (و انطباق با مصوبات
- طرح جامع
- طرح تفصیلی
- کمیسیون های خاص
- مصوبات شورای عالی شهرسازی و معماری ایران پیش از تهیه طرح های تفصیلی و شهرسازی ، با استفاده از تفصیلی
- آماده سازی

۲- شناخت وضع موجود

- ۱- بازدید محلی از قطعه مورد نظر و جمع آوری اطلاعات اولیه حاصل از بازدید محلی
- ۱-۲- شامل برزاشته اولیه از قطعه مورد بررسی مانند مجواری ، کاربری عمده ، تراکم ، شبکه ارتباطی و غیره
- ۲-۲- انعکاس ویژگی های موقعیت و شرایط خاص قطعه مورد نظر.

۳- تعیین محدوده مطالعه

- مقایی که برای انجام مطالعه لازم است به نسبت ابعاد و تقاسم زمین مورد مطالعه و نوع کاربری آن و تعیین شعاع محدود مورد مطالعه بظرف سطح ، ناحیه ، منطقه یا کل شهر تعیین می گردد.

۴- بررسی اثرات یا تغییر کاربری پیشین زمین مورد نظر

- ۱-۴- تعداد موجود از قطعات با کاربری مربوط بر محدود مورد مطالعه و نحوه تأثیرگذاری آنها
- ۲-۴- جمعیت محدود مورد مطالعه و نقش کاربری قطعه مربوطه
- ۳-۴- مسائل اقتصادی قطعه مورد نظر از قبیل ارزش قطعه نسبت به قطعات مجوار

شرح خدمات مهندسین شهرساز جهت « بررسی انطباق کاربری اراضی شهری »

الف - سابقه

از آنجائیکه شهرها مدام در حال تغییر و تحول هستند و در بسیاری از موارد تطبیق تحولات با مرفه های شهری ایجاد می کند تا نوع کاربری ، فعالیت و تراکم شهری مورد تجدید نظر کمیسیون های ماده ۵ شورای شهرسازی استانها قرار گیرد. به منظور انجام این امر مطابق اصول و مقررها و استانداردهای شهرسازی ، ضروری است که انطباق کاربری اراضی شهری از نظر نوع فعالیت و تراکم توسط مهندسین شهرساز و مرقالب، محاللات و بررسی های اصولی طبق اهداف زیر، شرح خدمات پیوست انجام گردد.

ب - اهداف

- ۱- انطباق کاربریها ، فعالیتها و تراکم ها با ساختار محله ، ناحیه و شهر
- ۲- مزایات سازگاری فعالیت های موجود و پیشنهادی با یکدیگر به منظور تأمین رفاه ، امنیت و آسایش شهروندان
- ۳- استفاده بهینه و بهره وری مناسب از اراضی شهری از دیدگاه اقتصادی مشروط به رعایت رفاه و امنیت اجتماعی ساکنین
- ۴- حفظ منابع عمومی در مقابل خصوص به ویژه در تأمین فضاهای شهری و تاسیسات و تجهیزات مربوطه
- ۵- ارتقاء کیفیت محیط شهر از نظر تأمین فضای باز سبز، به ویژه دید و منظر به طوریکه ساختمانها از نظر تراکم تاقتی با ابعاد فوق شادمانه باشند.
- ۶- کنترل سنجش کاربری و فعالیت با شکل (فرم) طبیعی زمین
- ۷- بررسی مشکلات و منابع اجرایی طرحها (انواع مالکیت ، تمدد مالکیت و) به منظور ارائه پیشنهادات امکان پذیر در راستای تأمین خدمات مورد نیاز شهروندان

- ۱-۳. ارائه نقشه با مقیاس مناسب با توجه به مساحت و موقعیت زمین که روی آن مشخص شده باشد.
- ۲-۳. فتوکپی سند مالکیت زمین یا بنا که برابر با اصل شده باشد.
- ۳-۳. ارائه پرونده موضوع، از سوی دبیرخانه کمیسیون ساده پنج به مهندس شهرسازی برای ارائه پروانه اشتغال به کار.
- ۴-۳. ارائه گزارش و اعلام نتیجه توسط مهندس شهرساز به دبیرخانه کمیسیون
- ۵-۳. اعلان نظر کمیسیون به سازمانهای ذیربط متشکله شهرداری و مالک

- ۴-۳. مسائل مربوط به شبکه ارتباطی و ترافیک با توجه به کاربری زمین
 - ۵-۳. مسائل مربوط به کیفیت و مباحث زیست محیطی
 - ۶-۳. بررسی های مربوط به مسائل دید و منظر، سنجش و همجواری
 - ۷-۳. بررسی ظرفیت زیر ساختهای شهری موجود و خدمات شهری مرتبط با کاربری قلمه
- در بررسی اثرات اضافه شدن کاربری جدید در زمین مورد نظر
- ۱-۳. تعیین محدوده لازم جهت مطالعه (با توجه به استانداردهای موجود در زمینه آستانه خدمات رسانی)
 - ۲-۳. مسائل جمعیتی محدوده مورد مطالعه و اثرات اضافه شدن کاربری جدید بر آن
 - ۳-۳. مسائل اقتصادی محدوده مورد مطالعه و اثرات اضافه شدن کاربری جدید بر آن
 - ۴-۳. مسائل مربوط به شبکه حمل و نقل و ترافیک
 - ۵-۳. مسائل زیست محیطی مربوط به اضافه شدن کاربری جدید
 - ۶-۳. مسائل مربوط به اصول همجواری، سنجش کاربری، دید و منظر و غیره
 - ۷-۳. مسائل مربوط به زیر ساختها (تأسیسات زیربنایی و خدمات شهری مورد نیاز برای کاربری جدید)

مجموع بندی و ارائه پیشنهاد برای طرح در مراجع تصویب کننده طرح
با توجه به مطالبات انجام شده، کاربری زمین مورد نظر و ضوابط و مقررات ساخت
و ساز در آن زمین و به مراجع تصویب کننده طرح ارائه می گردد.

- ۱-۳. گردن کش کار
- ۲-۳. مراجعه متقاضی به همراه مدارک ذیل به سازمان مسکن و شهرسازی استان به عنوان دبیرخانه کمیسیون ماده پنج
- ۳-۳. درخواست مالک یا سازمان ذیربط در خصوص تغییر کاربری، تراکم و غیره یا دیگر
- ۴-۳. ارائه اصل نقش واریز وجه بررسی کارشناسی به حساب کمیسیون ماده پنج سازمان مسکن و شهرسازی استان.

- در صورتی که این تالیفات و تفاسیر و تفسیرها را در دسترس و در دسترس
گسترده
- و در صورتی که این تالیفات و تفاسیر و تفسیرها را در دسترس و در دسترس
گسترده
- در صورتی که این تالیفات و تفاسیر و تفسیرها را در دسترس و در دسترس
گسترده
- در صورتی که این تالیفات و تفاسیر و تفسیرها را در دسترس و در دسترس
گسترده
- در صورتی که این تالیفات و تفاسیر و تفسیرها را در دسترس و در دسترس
گسترده
- در صورتی که این تالیفات و تفاسیر و تفسیرها را در دسترس و در دسترس
گسترده
- در صورتی که این تالیفات و تفاسیر و تفسیرها را در دسترس و در دسترس
گسترده
- در صورتی که این تالیفات و تفاسیر و تفسیرها را در دسترس و در دسترس
گسترده

: این تالیفات و تفاسیر و تفسیرها را در دسترس و در دسترس

گسترده

گسترده

گسترده

گسترده

گسترده

گسترده

گسترده

گسترده

گسترده

گسترده

گسترده

گسترده

« در صورتی که این تالیفات و تفاسیر و تفسیرها را در دسترس و در دسترس گسترده »

ج - شرح خدمات

۱- بررسی های اولیه :

- ۱-۱- بررسی مدارک ثبتی و اسناد مورد نیاز تفکیک (سند مالکیت ، آراء کمیسیونهای ماده دوازده و تهیه نقشه ۱/۲۰۰۰ ، مفاصا حساب نوسازی و)
- ۱-۲- بررسی گواهیهای ساختمانی دریافتی (پروانه ساختمان ، پایان کار و) در صورتیکه ملک دارای ساختمان باشد .
- ۱-۳- بررسی نقشه ثبتی و انطباق آن با سند مالکیت
- ۱-۴- بررسی طرح تفصیلی در رابطه با کاربری زمین و ضوابط و معیارهای گذر بندی و تعیین خدمات

۲- جمع آوری اطلاعات پایه :

- ۱-۲- اخذ اطلاعات مربوط به ضوابط تفکیک در محدوده و منطقه استقرار ملک برای انواع کاربری ها
- ۲-۲- دریافت مجوز تفکیک از شهرداری و سایر سازمانهای مرتبط حسب نیاز
- ۲-۲- برداشت وضع موجود زمین مورد نظر و پلاکهای مجاور برای زمینهای تا ۵۰۰۰ مترمربع در حد پلاکهای مجاور و بیش از آن در حد یک بلوک شهری و در موارد خاص بر حسب تشخیص مهندس شهرساز و توافق مالک . این برداشتها شامل موارد زیر است :
- ۲-۲-۱- برداشت ابعاد و عوارض زمین به منظور انطباق با نقشه ثبتی و ابعاد قید شده در سند مالکیت (در صورتیکه مساحت زمین بیش از سه هزار مترمربع باشد و یا شیب زمین بیش از ۱۰ درصد باشد این امر به درخواست مهندس شهرساز و توسط مهندس نقشه بردار صاحب صلاحیت و به مقیاس ۱/۵۰۰ تهیه خواهد شد .)
- ۲-۲-۲- برداشت موقعیت و ابعاد ساختمانهای موجود در ملک (در صورتیکه ملک دارای ساختمان باشد)
- ۲-۲-۳- برداشت پوشش گیاهی و تعیین موقعیت درختان موجود در زمین .
- ۲-۲-۴- برداشت ابعاد و مساحت قطعات مجاور
- ۲-۲-۵- برداشت بخش ساخته شده و فضای باز قطعات مجاور
- ۲-۲-۶- برداشت وضع موجود معابر اطراف ملک (طول ، عرض ، شیب)

۷-۳-۲- جمع آوری اطلاعات مربوط به ارزش معاملاتی زمین و ساختمان به منظور شناخت معیارهایی که در تغییرات ارزش زمین مؤثر و تعیین کننده می باشند.

۸-۳-۲- برداشت کلیه تأسیسات و تجهیزات زیربنائی موجود در زمین از قبیل پست برق و مسیر شبکه برق، گاز، آب، فاضلاب، کانال آبهای سطحی، قنات و مسیل ها و)

۹-۳-۲- برداشت مناظر و چشم اندازهای طبیعی و شهری مشرف بر زمین

۳- تجربه، تحلیل و استنتاج از بررسیها :

۱-۳- تعیین معیارها و ضوابط ملاک عمل تفکیک

۲-۳- تعیین متوسط (طول، عرض و مساحت) قطعات

۳-۳- تعیین قدمت ساختمانهای موجود در زمین با توجه به مدارک، اسناد و عکسهای هوائی و بازدید محلی

۴-۳- تعیین ضوابط و معیارهای تعیین کننده ارزش زمین

۵-۳- تعیین جهت مناسب استقرار قطعات با توجه به زاویه تابش آفتاب، سایه اندازی، جهت گیری قطعات مجاور، وزش باد و.....

۴- ارائه طرح :

۱-۴- تهیه طرح تفکیکی ضمن مشخص کردن قطعات مربوط به کاربریهای عمومی مورد نیاز

۲-۴- محاسبه عوارض قانونی تفکیک

۳-۴- تعیین تأثیرات تراکمی ناشی از تفکیک زمین

۴-۴- تهیه گزارش توجیهی طرح

شرح خدمات مهندسی ترافیک در تفکیک اراضی

- ۱- امکان سنجی اولیه طرح تفکیک از طریق بررسی اثرات تفکیک ملک بر شبکه معابر موجود.
- ۲- برداشت مشخصات فنی و هندسی معابر مجاور و قطعه زمین مورد نظر شامل طول، عرض، شیب، قوس، فاصله دید، عرض پیاده رو و سواره رو به تفکیک، مشخصات تقاطع ها، ایستگاههای اتوبوس و براساس نقشه های موجود و برداشت محلی که عملیات برداشت احتمالی مربوطه به سفارش مهندس ترافیک و توسط مهندسین نقشه بردار صورت می پذیرد.
- ۳- برداشت مشخصات ترافیکی شبکه معابر مجاور شامل جمع آوری و جمع بندی مطالعات و آمار برداریهای ترافیکی قبلی، تهیه، تنظیم و اجرا برنامه آمار برداری در حجم و زمان مورد نیاز با رعایت مشخصات استاندارد مهندسی ترافیک از قبیل میزان ترافیک عبوری به تفکیک نوع وسیله نقلیه و غیره.
- ۴- اخذ برداشت عوارض و کاربری های مهم در حریم نفوذ زمین مورد تفکیک اعم از عوارض طبیعی، پلها، کاربریهای مسکونی، تجاری، اداری، خدماتی، ورزشی، پارکینگ و در مجاورت ملک مذکور که توسط مهندس شهرسازی و نقشه بردار تهیه شده است.
- ۵- کسب اطلاعات از طرحهای توسعه شهری و یا تغییر کاربری های آتی در حوزه نفوذ ملک.
- ۶- بررسی میزان عرضه و تقاضای ترافیک ناشی از تفکیک ملک براساس نوع کاربری و تهیه مدل تولید و جذب سفر در صورت وجود آمارهای مربوطه.
- ۷- بررسی ظرفیت معابر (سواره رو، پیاده رو) تقاطع ها (با چراغ راهنمایی، بدون چراغ راهنمایی)، سیستم حمل و نقل عمومی و در وضع موجود و در وضعیت پیشنهادی طرح جامع و تفصیلی در حوزه مورد مطالعه (O.D).
- ۸- برآورد تقریبی حجم ترافیک پیش بینی شده (ناشی از ترافیک موجود و ترافیک منتج از طرح تفکیک) با در نظر گرفتن روند توسعه آتی و ضریب رشد در دوره طرح براساس یکی از مدل های معتبر ترافیک شهری به تفکیک نوع وسیله سفر.
- ۹- کنترل حجم ترافیک پیش بینی شده با در نظر گرفتن تمام مؤلفه های آن با ظرفیت مطلوب و نهایی شبکه معابر براساس معیارهایی مانند تأخیر، زمان سفر و سطح خدمات مورد نظر و بررسی تبعات مثبت و منفی آن به همراه مطالعات اقتصادی جهت کنترل مجدد.
- ۱۰- طراحی و بررسی موارد ترافیک شهری از قبیل طراحی پیاده روها، پارکینگ (پارکینگ حاشیه‌ای و غیر حاشیه ای) و تأسیسات معابر شهری از قبیل طراحی معابر، جدول گذاری، زهکشی آبهای سطحی، روشنایی، ایمنی و وسایل کنترل ترافیک در محدوده مورد مطالعه و اتصال به شبکه معابر موجود و کنترل امکانات و تأسیسات موجود جهت رعایت حداقل استانداردهای مذکور و کنترل طرح از لحاظ رعایت ایمنی و کاهش تصادفات.
- ۱۱- بررسی طرح پیشنهادی از لحاظ مسائل زیست محیطی از قبیل آلودگی هوا، آلودگی صوتی و کنترل استانداردهای مورد نظر و ارائه تمهیدات لازم جهت رعایت آن.
- ۱۲- ارائه گزارش توجیهی جامع و کامل از روند اقدامات به عمل آمده و مشروح مطالعات و طرحهای فوق الذکر به همراه کلیه نقشه ها (نقشه طرح تردد ترافیک) و داده های اطلاعاتی و آماری جهت بررسی امکان سنجی طرح تفکیک.

شرح خدمات مهندسان نقشه بردار در شهرسازی

شرح مرحله اول

۱- مطالعه و تهیه نقشه

- ۱-۱- تعیین موقعیت محل پروژه و پیش آنالیز به منظور انتخاب روش و دستگاه های نقشه برداری با توجه به ویژگی های پروژه . (گروه ساختمانهای ویژه)
- ۱-۱-۱- مطالعه در مورد وضع گسل های موجود و اندازه گیری های ژئودتیکی برای مطالعه در وضع حرکت آنها . (گروه ساختمانهای ویژه)
- ۱-۲- طراحی و تثبیت نقاط و تعیین موقعیت آنها در سامانه مختصات کشوری.
- ۱-۳- تهیه شناسنامه برای نقاط ثابت بند ۱-۲
- ۱-۴- تهیه نقشه های توپوگرافی و کاربری موجود اراضی (با استفاده از روشهای نقشه برداری زمینی ، فتوگرامتری ، ماهواره ای ،) به منظور استفاده در مطالعات و طراحی پروژه های شهرسازی به مقیاس های مناسب با رعایت ضوابط و دستورالعملهای فنی مصوب .
- ۱-۵- تهیه نقشه های اجرایی (بزرگ مقیاس) برحسب مورد در مقیاس های ۱/۵۰۰ و ۱/۲۰۰ و ۱/۱۰۰ براساس مطالعات و نتایج بند ۱-۱ به شرح زیر :
 - الف - نقشه های توپوگرافی برای نمایش وضعیت ارتفاعی زمین از طریق نقاط ارتفاعی و منحنی تراز و در صورت نیاز تهیه نقشه رقومی به صورت سه بعدی همراه با اطلاعات ارتفاعی به فرم D.T.M برای استفاده های گوناگون . (گروه ساختمانهای ویژه)
 - ب - نقشه های تأسیسات شهری نظیر مسیر لوله های آب و فاضلاب ، گاز ، خطوط انتقال برق و تلفن ، مسیر و تونل های مترو ، حدود معابر و مستحدثات و کلیه عوارض مصنوعی و طبیعی مؤثر در طرح .
 - ج - نقشه مسطحاتی اراضی و املاک شهری و برون شهری در مقیاس های مناسب و تعیین مساحت آنها جهت ارایه به کلیه دوائر دولتی و خصوصی .
 - د - نقشه های وضع موجود تقاطع های شهری و کره های ترافیکی جهت استفاده در طرح اصلاح هندسی معابر و سایر موارد.
 - ه - کلیه نقشه های کاداستر مورد نیاز سازمانهای مختلف در مقیاس های مناسب
 - ی - مقاطع طولی و عرضی از معابر شهری و شهرکها و پل های زیرگذر و روگذر و محل رمپ و لوپهای مربوطه .

تبصره: نقشه های فوق الذکر براساس سیاست تعیین شده از سوی وزارت مسکن و شهرسازی و سایر سازمان های ذیربط می تواند بصورت رقومی و مناسب برای ورود به سامانه های اطلاعات جغرافیایی (GIS)، سامانه اطلاعات املاک (LIS) و سامانه اتوماتیک تهیه نقشه / مدیریت خدمات شهری (AM/FM) تهیه شود.

۱-۶- تهیه نقشه های بزرگ مقیاس به روش فتوگرامتری برد کوتاه از بناهای تاریخی و مذهبی جهت حفظ و مرمت این آثار.

۱-۷- ایجاد سامانه های اطلاعات جغرافیایی GIS و LIS و سیستم های AM/FM شامل مراحل طراحی، پیاده سازی، اجرا، به هنگام سازی و نظارت بر این سیستمها با همکاری کارشناسان سایر رشته های مرتبط.

۱-۸- تهیه نقشه های هیدروگرافی (آبنگاری) به منظور استفاده در مطالعات و طراحی پروژه های ساحلی و دریایی به مقیاس های مناسب با رعایت ضوابط و دستورالعمل های فنی مصوب.

۱-۹- تعیین سطح متوسط آبهای آزاد (M.S.L) به منظور احداث تأسیسات دریایی و ساحلی و سازه های آبی.

شرح مرحله دوم

۲- محاسبات فنی و تطبیق نقشه ها

- ۲-۱- تطبیق نقشه های ثبتی املاک و اراضی با وضع موجود.
- ۲-۲- تهیه گزارش موارد اختلاف مساحت و ابعاد و مشخصات ثبتی با نقشه وضع موجود و اعلام به ادارات ثبت و شهرداری و سایر سازمانهای ذی ربط.
- ۲-۳- بررسی موقعیت ملک در صورت امکان با بهره گیری از سامانه اطلاعات املاک (LIS) در انطباق با طرح تفصیلی و طرحهای اجرایی شهرداریها و تهیه گزارشهای مربوطه و هم‌آهنگی های لازم با شهرداری و سازمان زمین و مسکن و دیگر سازمانهای ذی ربط.
- ۲-۴- تطبیق ابعاد قید شده در سند مالکیت در ارتباط با املاک مجاور با رعایت نقشه های طرح تفصیلی و اجرایی و تعیین بر اصلاحی و تعیین مساحت باقیمانده ملک.
- ۲-۵- پیاده نمودن طرح تقسیم بندی و افراز املاک مشاعی بین مالکین.
- ۲-۶- پیاده نمودن طرح تفکیک املاک و اراضی براساس ضوابط قانونی.
- ۲-۷- مساحی املاک اعم از عرصه و اعیان.
- ۲-۸- مشخص کردن حریم های قانونی روی نقشه و تعیین مساحت آنها (نظیر برق فشارقوی، انهار، رودخانه ها، مسیل ها، راه و راه آهن و)

- ۲-۹- تعیین موقعیت املاک بر روی نقشه های ۱/۲۰۰۰ جهت ارایه به شهرداری و سازمان زمین و مسکن ، وزارت نیرو و شرکتهای تابعه و سایر سازمانهای ذی ربط .
- ۲-۱۰- تعیین حدود املاک و اراضی و تشخیص نوع زمین با استفاده از عکسهای هوایی ، نقشه ها و مدارک مورد وثوق .
- ۲-۱۱- انجام محاسبات فنی و تهیه مشخصات هندسی معابر و پوسته طرحهای تفصیلی و اجرایی شامل تعیین مشخصات قوسهای قائم و افقی و مختصات تقاطع ها به مقیاس مناسب در سامانه مختصات نقشه های مرحله اول .
- ۲-۱۲- تعیین مختصات رئوس قطعات تفکیکی با در نظر گرفتن « بر » آنها در سامانه مختصات نقشه های مرحله اول اراضی و املاک .
- ۲-۱۳- محاسبه مختصات و هندسی کردن طرحهای معماری در سامانه مختصات نقشه های تهیه شده مرحله اول اراضی و املاک .
- ۲-۱۴- محاسبه ارتفاع ورودی های سواره و پیاده براساس مقاطع طولی تصویب شده شهرداری (تعیین کف) .
- ۲-۱۵- محاسبه حجم عملیات خاکی .
- ۲-۱۶- محاسبه خط پروژه و مشخصات هندسی محور اصلی بزرگراه ، راه ، خیابان ، پل و رمپ و لوپهای مربوطه و محور تونلها و تأسیسات و بناهای زیرزمینی .
- ۲-۱۷- تبدیل سیستمهای مختصات مختلف به یکدیگر با توجه به سامانه های تصویر.

مرحله سوم

- ۳- پیاده کردن طرح روی زمین
- ۳-۱- پیاده کردن نقاط مانند : محل گمانه های ژئوتکنیک ، محل تیرها و دکلهای برق فشارقوی ، تأسیسات صنعتی و
- ۳-۲- پیاده کردن محور بزرگراهها ، تونلها ، معابر شهری ، تقاطع های همسطح و غیر همسطح .
- ۳-۳- پیاده کردن حریم های موضوع بند ۲-۹
- ۳-۴- پیاده کردن پوسته طرحهای تفصیلی و اجرایی
- ۳-۵- پیاده کردن محدوده های خاکبرداری و خاکریزی
- ۳-۶- پیاده کردن پلان موقعیت مجتمع های ساختمانی
- ۳-۷- پیاده کردن نقشه های ثبتی طبق اسناد مالکیت

۳-۸- پیاده کردن نقشه شهرک ها شامل محور هندسی معابر ، قطعات تفکیکی و کلیه کاربری ها .

۳-۹- پیاده کردن محور و طرح هندسی بناهای زیرزمینی مانند مترو

۳-۱۰- پیاده کردن نقاط و سازه های ساحلی و دریایی

مرحله چهارم

۴- نظارت و کنترل

[نظارت و کنترل بر چگونگی اجرای هندسه پروژه های ساختمانهای ویژه ، معابر شهری ، محوطه سازی ، تأسیسات شهری ، عملیات خاکی و تهیه نقشه های پوسته خارجی وضع موجود پروژه های اجرا شده]

۴-۱- کنترل مداوم عملیات خاکبرداری و خاکریزی یا کوه بری و پروفیله کردن شیبها در محل اجرای پروژه.

۴-۲- کنترل هندسی مسیرهای هدایت آبهای سطحی ، فاضلاب ، آب ، گاز ، برق ، مترو سایر مسیرهای تأسیسات درون شهری .

۴-۳- کنترل خط پروژه نهایی معابر اجرا شده .

۴-۴- کنترل کلیه مستحدثات از نظر مسطحاتی و ارتفاعی و صدور تأییدیه مربوطه .

۴-۵- کنترل حجم عملیات خاکی انجام شده و صدور تأییدیه مربوطه .

۴-۶- با توجه به اینکه قسمت اعظم کشور ، از نقطه نظر حرکات تکنونیکي فعال است ضرورت دارد تغییر شکل و جابجایی احتمالی گسل ها و سازه های سنگین مانند ساختمانهای بلند ، پلها ، سیلواها ، نیروگاهها و سد ها به طور دوره ای از طریق اندازه گیری دقیق کنترل و مدل بندی شوند. (گروه ساختمانهای ویژه)

برای دست یابی به اهداف فوق الذکر باید اقدامات زیر انجام گیرد:

۴-۶-۱- آنالیز اولیه و طراحی شبکه نقاط میکروژئودزی و ساخت و نصب نقاط بر روی سازه های فوق الذکر (گروه ساختمانهای ویژه)

۴-۶-۲- طراحی و نصب نقاط نشانه ماندگار بر روی برجها و ساختمانهای عظیم و سنگین و پل های مهم درون شهری و برون شهری و تهیه شناسنامه برای آنها .

۴-۶-۳- انجام مشاهدات دوره ای با استفاده از دستگاه ها و روشهای مناسب برای تعیین جابجایی و نشست و تغییر شکل سازه ها و مدل بندی آنها ، محاسبات و ترسیم دیاگرام های حاصل از حرکات احتمالی و تحلیل فیزیکی و هندسی حرکات با همکاری متخصصین ذی ربط.

- ۴-۴- کنترل عملیات اجرایی تأسیسات و سازه های دریایی از نظر حریم ، موقعیت و پایداری سازه ها در هنگام ساخت .
- ۴-۵- تعیین موقعیت و کنترل پایداری سازه های ساحلی و دریایی در زمان بهره برداری و تنظیم گزارش های فنی از مطالعات ، مشاهدات و محاسبات .
- ۴-۶- آنالیز اولیه ، طراحی ، اندازه گیری ، محاسبات ، تحلیل نتایج و مدل بندی روش های اندازه گیری جهت تعیین میزان و جهت جابجایی و تغییر شکل پوسته زمین. (گروه ساختمانهای ویژه)
- ۴-۷- کنترل نقشه های توپوگرافی ، کاربری موجود اراضی و شبکه های نقاط مبنائی .

