



وزارت راه و شهرسازی  
اداره کل راه و شهرسازی استان تهران

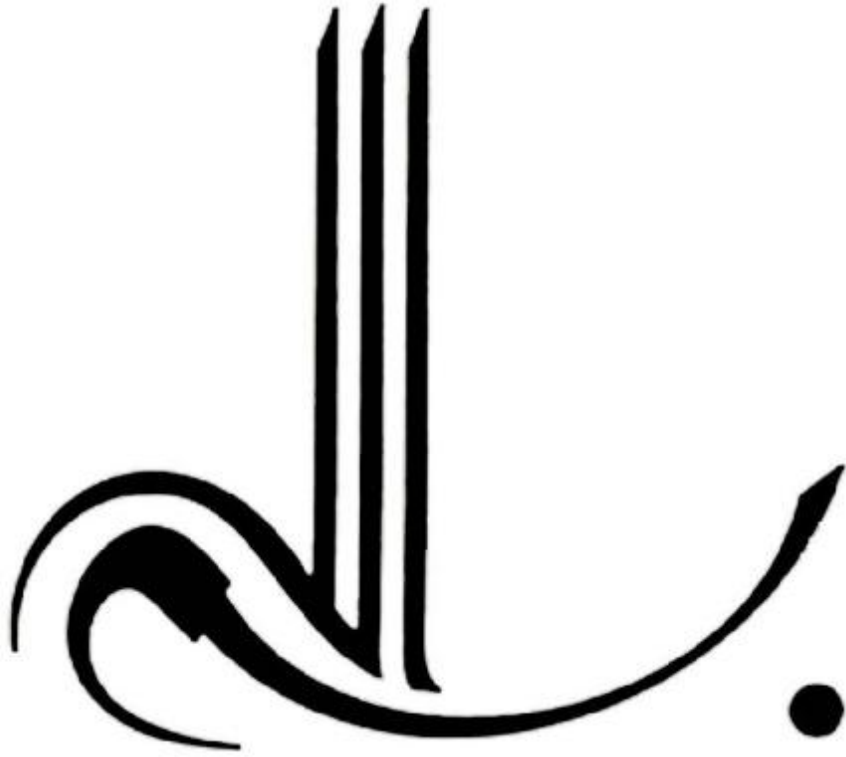
# طرح تفصیلی شهر اسلامشهر

ضوابط و مقررات نحوه استفاده از اراضی و احداث بنا



مهندسين مشاور پي كده

1393



## اسامی همکاران

انوشیروان آذرشاهین

مدیر پروژه :

کارشناسان کلیدی طرح :

### برنامه ریزی و طراحی شهری

مهسا بنی عامریان

نیوشا ودادی	مهسا میرکاظمی
نسترن حدیدی	المیرا ابوالقاسم
فرشته رضایی	شینم باقری
شهلا شاهمرادی	گیتی صلاح

### اجتماعی و اقتصادی

محمود اولاد

### حمل و نقل و ترافیک

امین احمدی	عبدالرضا ابراهیمی
------------	-------------------

### تأسیسات

حمید صفوی

مریم مرادی	امیر حسن زاده لنگرودی
------------	-----------------------

### سیویل

رؤیا همتی	منوچهر مقصودی
-----------	---------------

### زیست محیطی

صدیقه لایقی	علی باهوشی
-------------	------------

### GIS

المیرا ابوالقاسم	صدیقه لایقی
------------------	-------------

کارشناسان همکار:

### برداشت میدانی

میثم عبادی

مهران رسولی	وحید براتلو
مهیار علیدوست	شهاب دانشور

### تایپ و دبیرخانه

فاطمه نریمانپور

### آرشیو فنی

نازنین مجلسی

## فهرست مطالب

## صفحه

1- تعاریف.....	2
2- ضوابط و مقررات خاص.....	10
2-1- ضوابط و مقررات مربوط به نحوه استفاده از اراضی.....	10
2-1-1- کاربری مسکونی.....	16
2-1-2- کاربری تجاری.....	17
2-1-3- کاربری مختلط تجاری-اداری-خدماتی.....	19
2-1-4- کاربری آموزشی.....	19
2-1-5- کاربری آموزش، تحقیقات و فن آوری.....	20
2-1-6- کاربری درمانی.....	20
2-1-7- کاربری فرهنگی-هنری.....	21
2-1-8- کاربری مذهبی.....	21
2-1-9- کاربری اداری و انتظامی.....	22
2-1-10- کاربری ورزشی.....	22
2-1-11- کاربری تفریحی و توریستی.....	23
2-1-12- کاربری تأسیسات شهری.....	24
2-1-13- کاربری تجهیزات شهری.....	24
2-1-14- کاربری پارک و فضای سبز.....	24
2-1-15- کاربری صنعتی.....	25
2-1-16- کاربری حمل و نقل و انبارداری.....	25
2-1-17- کاربری باغات و کشاورزی.....	25
2-1-18- کاربری حریم.....	26
2-2- ضوابط و مقررات احداث بنا.....	28
2-2-1- ضوابط و مقررات مربوط به احداث بنا در اراضی مسکونی.....	28
2-2-2- ضوابط و مقررات مربوط به احداث بنا در محورهای مختلط مسکونی-تجاری.....	37
2-2-3- ضوابط و مقررات مربوط به احداث بنا در محورهای مختلط تجاری-اداری-خدماتی.....	39
2-2-4- ضوابط و مقررات مربوط به احداث بنا در اراضی مختلط تجاری-اداری-خدماتی.....	41
2-2-5- ضوابط مربوطه به احداث بنا در اراضی آموزش، تحقیقات و فن آوری.....	43
2-2-6- ضوابط مربوطه به احداث بنا در اراضی باغات و کشاورزی.....	43
2-2-7- ضوابط مربوطه به احداث بنا در اراضی تاریخی.....	51

- 52-2-2- ضوابط و مقررات مربوط به احداث بنا در اراضی با کاربری تجاری.....
- 53-2-2- ضوابط و مقررات مربوط به احداث بنا در اراضی با کاربری اداری - انتظامی.....
- 54-2-2- ضوابط و مقررات مربوط به احداث بنا در اراضی با کاربری درمانی.....
- 56-2-2- ضوابط و مقررات مربوط به احداث بنا در اراضی با کاربری آموزشی.....
- 57-2-2- ضوابط و مقررات مربوط به احداث بنا در اراضی کاربری ورزشی.....
- 58-2-2- ضوابط و مقررات مربوط به احداث بنا در اراضی کاربری فرهنگی - هنری.....
- 60-2-2- ضوابط و مقررات کاربری مربوط به احداث بنا در اراضی مذهبی.....
- 61-2-2- ضوابط و مقررات کاربری مربوط به احداث بنا در اراضی تفریحی - توریستی.....
- 62-2-2- ضوابط و مقررات مربوط به احداث بنا در اراضی کاربری پارک و فضای سبز.....
- 64-2-2- ضوابط و مقررات مربوط به احداث بنا در اراضی کاربری حمل و نقل و انبارداری.....
- 66-2-2- ضوابط و مقررات مربوط به احداث بنا در اراضی کاربری صنعتی (صنایع سبک).....
- 67-2-2- ضوابط و مقررات مربوط به احداث بنا در اراضی کاربری تأسیسات شهری.....
- 69-2-2- ضوابط و مقررات مربوط به احداث بنا در اراضی کاربری تجهیزات شهری.....
- 71-2-2- حریم.....
- 3- ضوابط و مقررات کلی مشترک.....
- 80-3-1- مقررات تفکیک در اراضی واقع در کاربری‌های پیشنهادی طرح تفصیلی.....
- 81-3-2- ضوابط زیست‌محیطی.....
- 82-3-3- اشراف و نحوه استقرار بناها.....
- 82-3-4- شرایط ساختمان در زمین‌های واقع در تقاطع شبکه‌های ارتباطی.....
- 83-3-5- ضوابط مربوط به پارکینگ انتظار و مسیر سرویس در مورد ساختمان‌های عمومی پرتردد.....
- 83-3-6- ضوابط و مقررات مربوط به احداث پارکینگ‌های هم‌سطح درون شهری (عمومی).....
- 83-3-7- ضوابط تشویقی مربوط به احداث پارکینگ عمومی.....
- 83-3-8- ضوابط مربوط به مسیرهای عبور پیاده.....
- 84-3-9- ضوابط و مقررات عبور و مرور معلولین جسمی و حرکتی.....
- 84-3-10- مقررات مربوط به ارتفاع حصارها و دیوارها.....
- 85-3-11- سیمای شهری و نماسازی.....
- 85-3-12- ضوابط مربوط به نماسازی موقت جهت ساختمان‌های نیمه تمام و بناهای مخروبه.....
- 86-3-13- اضافه و کسر مساحت پلاک‌ها و نحوه اقدام، به هنگام صدور پروانه و تفکیک.....
- 86-3-14- بازدیدهای صدور پروانه و تفکیک.....
- 87-3-15- مقررات مربوط به بالکن و سایر پیش‌آمدگی‌ها.....
- 87-3-16- مقررات مربوط به پست برق.....
- 87-3-17- مقررات مربوط به عدم احتساب تراکم در سرسرای انتظار و اطلاعات ساختمان.....

- 4- حقوق پایه (استحقاقی) زمین شهری و راهکارهای محاسبه امتیازها و خسارت‌های ناشی از اجرای طرح.....88
- 4-1- حقوق پایه (استحقاقی) املاک.....88
- 4-2- حقوق مکتسبه.....88
- 4-3- راهکارهای اعطای امتیازها و جبران خسارتهای ناشی از طرح.....88
- 4-3-1- اعطای امتیاز.....88
- 4-3-2- جبران خسارت.....89
- 5- سلسله مراتب معابر شهر و ضوابط و مقررات مربوط به آنها.....90
- 5-1- بزرگراه‌های شهری.....90
- 5-2- شریانی‌های درجه یک و دو شهر.....91
- 5-3- شریانی‌های درجه یک.....92
- 5-4- شریانی‌های درجه دو.....92
- 5-5- جمع و پخش‌کننده‌ها و دسترسی‌های محلی.....93
- 5-6- جمع و پخش‌کننده‌ها.....93
- 5-7- معابر محلی.....93
- 5-8- دوربرگردان.....94
- 5-9- ضوابط مربوط به احداث خطوط عبور دوچرخه.....94
- 5-10- ضوابط مربوط به مسیرهای عبور پیاده.....96
- 5-11- نحوه تعریض معابر.....96
- 5-12- ایستگاه اتوبوس و مینی‌بوس و تاکسی و جایگاه‌های انتظار مسافران.....96
- 5-13- ضوابط تعیین پخ.....97
- 5-14- مقررات مربوط به پارکینگ.....99
- 6- راهکارهای طراحی شهری.....106
- 6-1- ضوابط مربوط به ساماندهی کالبدی فضاهای شهری.....106
- 6-2- ضوابط طراحی در محورهای مجهز شهری (مختلط تجاری-اداری-خدماتی).....107

## فهرست تصویر

### صفحه

تصویر شماره 1-2: ضوابط و مقررات کاربری تجاری در شهرک واوان - طرح تفصیلی شهرک واوان.....	53
تصویر شماره 2-2: کروکی حریم و یکصد متر محدوده نظارتی راه‌های روستایی و فرعی و اصلی دوخطه و چهارخطه و بزرگراه‌ها و آزادراه‌های جدا از هم.....	78
تصویر شماره 1-5: مقطع عرضی پیشنهادی.....	102
تصویر شماره 2-5: مقطع عرضی پیشنهادی.....	103
تصویر شماره 3-5: مقطع عرضی پیشنهادی.....	104
تصویر شماره 4-5: مقطع عرضی پیشنهادی.....	105

## فهرست نقشه

### صفحه

نقشه شماره 1-2: پهنه‌بندی تراکم ساختمانی مسکونی.....	30
--	----

## فهرست جداول

### صفحه

جدول شماره 1-2: تعاریف و مفاهیم کاربری‌های شهری.....	10
جدول شماره 2-2: عملکرد مجاز کاربری‌های شهری به تفکیک سطوح تقسیمات شهری.....	11
جدول شماره 3-2: مشخصات کاربری مسکونی کد R12 - تراکم کم (حداقل تفکیک 160 مترمربع).....	28
جدول شماره 4-2: مشخصات کاربری مسکونی کد R112 - تراکم متوسط (حداقل تفکیک 500 مترمربع).....	28
جدول شماره 5-2: مشخصات کاربری مسکونی کد R131 - تراکم زیاد (حداقل تفکیک 240 مترمربع).....	29
جدول شماره 6-2: مشخصات کاربری مسکونی کد R122 - تراکم خیلی زیاد (حداقل تفکیک 200 مترمربع).....	29
جدول شماره 7-2: نحوه تامین پارکینگ در کاربری مسکونی.....	35
جدول شماره 8-2: نحوه تامین پارکینگ در قطعات مختلط مسکونی - تجاری.....	38
جدول شماره 9-2: ضوابط ساخت و ساز در مجاورت محورهای با قابلیت احداث واحدهای تجاری - اداری - خدماتی.....	39
جدول شماره 10-2: نحوه تامین پارکینگ در قطعات مختلط تجاری - اداری - خدماتی.....	41
جدول شماره 11-2: ضوابط ساخت و ساز در مجاورت محورهای با قابلیت احداث واحدهای تجاری - اداری - خدماتی.....	41
جدول شماره 12-2: نحوه تامین پارکینگ در اراضی مختلط تجاری - اداری - خدماتی.....	42
جدول شماره 13-2: ضوابط و مقررات کاربری آموزشی عالی، تحقیقات و فن‌آوری.....	43
جدول شماره 14-2: نحوه تامین پارکینگ در کاربری آموزش عالی.....	43
جدول شماره 15-2: نحوه تامین پارکینگ در کاربری تجاری.....	52
جدول شماره 16-2: ضوابط و مقررات احداث در کاربری اداری - انتظامی.....	54
جدول شماره 17-2: نحوه تامین پارکینگ در کاربری اداری و انتظامی.....	54
جدول شماره 18-2: ضوابط و مقررات احداث در کاربری درمانی.....	54
جدول شماره 19-2: ضوابط و مقررات پارکینگ مراجعان کاربری درمانی.....	55
جدول شماره 20-2: ضوابط و مقررات کاربری آموزشی.....	56
جدول شماره 21-2: ضوابط و مقررات پارکینگ مراجعان کاربری آموزشی.....	57
جدول شماره 22-2: ضوابط و مقررات کاربری ورزشی.....	57
جدول شماره 23-2: ضوابط و مقررات پارکینگ مراجعان کاربری ورزشی.....	58
جدول شماره 24-2: ضوابط و مقررات کاربری فرهنگی.....	59
جدول شماره 25-2: ضوابط و مقررات پارکینگ مراجعان کاربری فرهنگی - هنری.....	59
جدول شماره 26-2: ضوابط و مقررات کاربری مذهبی.....	60

- جدول شماره 2-27: ضوابط و مقررات پارکینگ مراجعان کاربری مذهبی.....60
- جدول شماره 2-28: ضوابط و مقررات کاربری تفریحی - گردشگری.....61
- جدول شماره 2-29: حداقل حرائم استقرار توده ساختمانی.....62
- جدول شماره 2-30: ضوابط و مقررات پارکینگ مراجعان کاربری تفریحی-توریستی.....62
- جدول شماره 2-31: ضوابط و مقررات کاربری پارک و فضای سبز.....63
- جدول شماره 2-32: ضوابط و مقررات پارکینگ مراجعان کاربری پارک و فضای سبز.....63
- جدول شماره 2-33: ضوابط و مقررات کاربری حمل و نقل و انبارداری.....64
- جدول شماره 2-34: ضوابط و مقررات پارکینگ مراجعان کاربری حمل و نقل و انبارداری.....65
- جدول شماره 2-35: ضوابط و مقررات احداث پارکینگ طبقاتی.....65
- جدول شماره 2-36: ضوابط و مقررات کاربری تولیدی - کارگاهی.....67
- جدول شماره 2-37: ضوابط و مقررات پارکینگ مراجعان کاربری صنعتی.....67
- جدول شماره 2-38: ضوابط و مقررات کاربری تاسیسات شهری.....68
- جدول شماره 2-39: ضوابط و مقررات پارکینگ مراجعان کاربری تاسیسات شهری.....69
- جدول شماره 2-40: ضوابط و مقررات کاربری تاسیسات شهری.....69
- جدول شماره 2-41: ضوابط و مقررات پارکینگ مراجعان کاربری تجهیزات شهری.....71
- جدول شماره 2-42: حریم خطوط انتقال نیروی برق.....72
- جدول شماره 2-43: حداقل ارتفاع آزاد خطوط انتقال برق را در مجاورت راهها.....74
- جدول شماره 2-44: فاصله بین پایه‌های خطوط هوایی انتقال نیرو از جدار لوله‌های گاز در مسیرهای موازی و در تقاطعها..74
- جدول شماره 2-45: حداقل فاصله بین محورهای دو لوله گاز و نفت.....75
- جدول شماره 2-46: حریم خطوط لوله انتقال گاز در داخل شهرها.....75
- جدول شماره 2-47: حریم خطوط لوله آبرسانی شهری.....75
- جدول شماره 2-48: حرایم نهرها و آبراههها.....76
- جدول شماره 2-49: فاصله زمین منتخب جهت احداث تأسیسات جانبی.....78
- جدول شماره 2-50: حدنهایی حریم قانونی برای راه‌های مختلف از محور جاده.....78
- جدول شماره 5-1: میزان پخ برای زاویه تقاطع  $A \leq 50$ .....97
- جدول شماره 5-2: میزان پخ برای زاویه تقاطع  $50 \leq A \leq 85$ .....98
- جدول شماره 5-3: میزان پخ برای زاویه تقاطع  $85 \leq A \leq 110$ .....98
- جدول شماره 5-4: میزان پخ برای زاویه تقاطع  $A \geq 110$ .....99
- جدول شماره 5-5: چیدمان پارک عمودی.....101



## مقدمه

سند ضوابط و مقررات، به‌عنوان مهمترین سند اجرایی برای تحقق چشم‌انداز، اهداف و راهبردهای بلندمدت توسعه و عمران محدوده، ابزاری است برای هدایت و کنترل تحولات کالبدی و ساماندهی شهر بر اساس نظام کاربری. در این سند، ابتدا ضوابط عام برای کل شهر اسلامشهر و سپس، ضوابط خاص هر یک از انواع کاربری اراضی، تبیین می‌گردد.

در این نظام نحوه استفاده از اراضی، بر مبنای کم و کیف عملکردها (مانند کاربری، کارکرد یا تناسب فعالیت‌های مجاز و مشروط)، مؤلفه‌های کالبدی (شامل میزان تراکم، سطح اشغال و تعداد طبقات) و جمعیت‌پذیری (مانند تراکم و تعداد واحدهای مسکونی) متمایز می‌شوند تا نحوه استفاده از اراضی و ساخت و ساز، به مقتضای الزامات هر کاربری، سامان یابد.

این مجموعه براساس صورتجلسه مورخ 89/3/10 شورای عالی شهرسازی و معماری ایران در خصوص تعاریف و مفاهیم کاربری‌های شهری و سرانه آن‌ها، عملکرد مجاز کاربری‌های شهری به تفکیک سطوح تقسیمات شهری و مصوبه هیأت محترم وزیران به شماره 64677/ت/18591 مورخ 78/12/26 و سایر مصوبات مرتبط تهیه و تنظیم گردیده است.

نکته حائز اهمیت آنکه مستندات طرح تفصیلی حاضر منطبق بر مرز پلاک (قطعات) می‌باشد و چنانچه مغایرتی در ضوابط طرح فوق و قوانین جاری مملکتی حادث گردد، ضوابط و مقررات صرفاً بایستی از طریق اداره راه و شهرسازی استان تهران در مراجع قانونی از قبیل شورای شهرسازی و معماری ایران، شورای شهرسازی و معماری استان و کمیسیون ماده 5 استان تهران مورد بررسی و اصلاح مجدد قرار گیرد.

همچنین در صورتی که آیین‌نامه‌ها و دستورالعمل‌های رسمی مورد استفاده در این ضوابط مورد تجدید نظر یا تغییر قرار گیرد، می‌بایست موارد جدید در ضوابط مورد استفاده قرار گیرد.

شایان ذکر است مندرجات این مجلد شامل تمامی کاربری اراضی شهر اسلامشهر می‌باشد مگر آنکه در متن توضیح دیگری قید شده باشد. در بخش کاربری مسکونی، ضوابط و مقررات ویژه به تفکیک پهنه‌های مختلف مورد تبیین قرار گرفته است.

رعایت مقررات ملی عمومی ساختمان و سایر قوانین و ضوابط الزامی نسبت به مقررات مندرج در این سند، مربوط به هریک از حوزه‌های استفاده از زمین در اولویت قرار دارد، به این معنی که هرگاه بین این دو مقررات مغایرتی حاصل گردد، همواره مقررات عمومی ساختمان که جنبه محدودکننده‌تری دارد می‌بایست رعایت گردد و در صورتی که بین دو یا چند مورد از مقررات نیز مغایرتی پیش آید هر کدام که محدودکننده‌تر باشد می‌بایست مورد استفاده قرار گیرد.

حقوق مکتسبه برای جوازهای صادر شده همچنان به قوت خود باقی است و مستندات این مجلد پس از تصویب، در اراضی و قطعاتی که نیاز به کسب مجدد جواز ساخت و بهره‌برداری دارند لازم‌الاجرا خواهد بود.

## 1- تعاریف

- **محدوده شهر:**  
محدوده شهر عبارت است از حد کالبدی موجود شهر و توسعه آتی در دوره طرح جامع که ضوابط و مقررات شهرسازی در آن لازم‌الاجراء می‌باشد. شهرداری‌ها علاوه بر اجرای طرح‌های عمرانی از جمله احداث و توسعه معابر و تامین خدمات شهری و تاسیسات زیربنایی در چارچوب وظایف قانونی خود کنترل و نظارت بر احداث هرگونه ساختمان و تاسیسات و سایر اقدامات مربوط به توسعه و عمران در داخل محدوده شهر را نیز به‌عهده دارند.  
خط محدوده شهر اسلامشهر بر روی نقشه‌های طرح مشخص شده است.
- **سطوح خالص شهری:**  
بخش گسترده درون محدوده شهر که بافت مسکونی، فضاهای خدمات عمومی و شبکه ارتباطی شهری را در بر می‌گیرد.
- **بلوک شهری:**  
بخش از گستره بافت شهری که در لبه‌های پیرامونی با خیابان‌های شریانی درجه دو و بالاتر؛ و در مواردی نیز با عوارضی مانند رودخانه، مسیل، راه‌آهن، خط مترو، آزادراه، ... تعریف شده است.
- **تراکم جمعیتی:**  
عبارتست از نسبت تعداد جمعیت به واحد سطح که مقیاس آن در مطالعات شهری کشور نفر در هکتار است.
- **تراکم خالص جمعیت:**  
عبارت است از نسبت جمعیت ساکن در هر محدوده به سطح اختصاص یافته جهت کاربری مسکونی در آن محدوده به واحد سطح (هکتار).
- **تراکم جمعیت در واحد مسکونی (ضریب اشغال واحد مسکونی):**  
تراکم در واحد مسکونی یعنی متوسط تعداد افراد ساکن در یک واحد مسکونی در محدوده معینی از شهر به این تراکم ضریب اشغال واحد مسکونی نیز می‌گویند.
- **تراکم ناخالص مسکونی:**  
تراکم ناخالص مسکونی عبارت است از نسبت تعداد جمعیت ساکن در هر شهر (یا ناحیه یا محله) به سطح کل اراضی مسکونی همان شهر برحسب نفر در هکتار.
- **تراکم خالص مسکونی:**  
نسبت جمعیت کل شهر یا هر بخش از آن به مساحت خالص مسکونی کل شهر یا هر بخش از آن تراکم خالص مسکونی نامیده می‌شود.
- **تراکم واحد مسکونی:**  
عبارت است از تعداد واحد مسکونی در هر هکتار در محدوده معینی از شهر.
- **کاربری اراضی:**  
عبارت است از نوع استفاده و بهره‌برداری از اراضی که براساس صورتجلسه مورخ 89/3/10 شورای عالی شهرسازی و معماری ایران در خصوص تعاریف و مفاهیم کاربری‌های شهری و سرانه آنها، عملکرد مجاز کاربری‌های شهری به تفکیک سطوح تقسیمات شهری تعریف شده است.

- سلسله مراتب خدمات شهری:  
مقصود دسته‌بندی کاربری‌های خدماتی (غیرمسکونی) بر حسب پوشش جمعیتی، تناوب مراجعه و مقیاس عملکردی کاربری خدماتی مربوطه است که در قالب نظام تقسیمات شهری عینیت می‌یابند.
- **خدمات:**  
تعاریف کلیه خدمات شهری مندرج در این ضوابط و مقررات بر اساس تعاریف کاربری‌های شهری، مصوب شورای عالی شهرسازی و معماری ایران ارائه شده است.
- **خدمات محله‌ای:**  
دسته‌ای از خدمات که مقیاس عملکرد آنها محله‌ای می‌باشد. تواتر استفاده از این خدمات که احتیاجات اولیه ساکنان محله را مرتفع می‌کنند، بصورت روزانه تا هفتگی می‌باشد. دسترسی به این خدمات عموماً بصورت پیاده پیش‌بینی شده است.
- **خدمات ناحیه‌ای:**  
آن دسته از خدمات که مقیاس عملکرد آنها ناحیه‌ای است. این خدمات نیازهای درجه دوم ساکنان ناحیه را تأمین می‌کنند. تواتر استفاده از این خدمات عموماً هفتگی تا ماهانه و کمتر از خدمات مقیاس محله‌ای است.
- **خدمات منطقه‌ای:**  
فعالیت‌های خدماتی که در مقیاس منطقه عمل می‌کنند و به صورت ماهانه و تخصصی مورد نیاز شهروندان می‌باشند.
- **خدمات شهری:**  
خدمات شهری آن دسته از خدماتی هستند که به صورت ماهانه یا سالانه و به صورت نیازهای تخصصی با تواتر خیلی کم مورد استفاده شهروندان می‌باشند. خدمات شهری فعالیت‌هایی هستند که واحد یا شعبه‌هایی از آنها قابل استقرار در مرکز شهر می‌باشند.
- **عملکرد:**  
عبارت است از انواع فعالیت‌هایی که در هر کاربری انجام می‌پذیرد.
- **فضا:**  
مقصود از فضا مکان‌هایی هستند که فعالیت‌های مختلفی که با نام آن خوانده می‌شوند در آن‌ها انجام گیرند و ممکن است در ترکیب با هم یا مستقل از هم در تصرف‌های مختلف استقرار یابند.
- **فضای باز:**  
به فضاهای ساخته نشده‌ای اطلاق می‌شود که برای ساخت و ساز منظور نمی‌شود و در بین فضاهای ساخته شده قرار دارند.
- **فضای عمومی:**  
به عنوان مکان‌هایی تعریف می‌شود که همه شهروندان به‌گونه‌ای آزاد و قانونی بدان دسترسی دارند. فضاهای عمومی شهر نه تنها خیابان‌ها، میدان‌ها، چهارراه‌ها، بلکه فضاهای درونی ساختمان‌های عمومی چون کتابخانه‌ها و سالن‌های اجتماعات شهرداری‌ها و جز آن را نیز در بر می‌گیرد.
- **فضای سبز شهری:**  
منظور از فضاهای سبز شهری، سطوحی از کاربری زمین شهری است که از پوشش گیاهی طبیعی یا مصنوعی پدید آمده باشد. فضاهای سبز شهری هم واجد بازدهی اجتماعی و هم واجد بازدهی اکولوژیکی هستند.

- **تغییر کاربری:**  
انواع فعالیت‌هایی که به منظور حذف برخی از کاربری‌های نامناسب و یا ایجاد کاربری‌های متناسب صورت می‌گیرد و هرگونه تغییر کاربری اراضی طرح تفصیلی در صلاحیت کمیسیون ماده 5 قانون تاسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران می‌باشد.
- **سرانه:**  
عبارت است از مقدار زمینی که به طور متوسط از کاربری‌های شهری در یک محدوده شهری یا تمام شهر سهم هر یک از ساکنان می‌شود. مقیاس اندازه‌گیری سرانه در مطالعات شهری کشور، مترمربع به ازای هر نفر است.
- **سرانه مسکونی:**  
سرانه مسکونی عبارت است از مقدار زمینی که به طور متوسط از کاربری مسکونی در یک محدوده شهری یا تمام شهر سهم هر یک از ساکنان می‌شود.
- **قطعه زمین:**  
سطحی از زمین که دارای یک سند مالکیت بوده و از اطراف به خیابان، قطعه همجوار، فضای سبز یا حریم محدود شده است.
- **تفکیک:**  
عبارت است از تقسیم قطعه زمینی با یک پلاک ثبتی به دو و یا چند قطعه کوچک‌تر بر اساس حد نصاب تعیین شده در ضوابط به نحوی که بتوان از نظر ثبتی هر جزء حاصله را به‌طور مجزا مورد تملک قرار داد.
- **تجمیع:**  
عکس عمل تفکیک است به نحوی که بتوان از نظر ثبتی دو یا چند قطعه زمین مجاور یکدیگر را تبدیل به یک پلاک ثبتی نمود.
- **واحد همسایگی:**  
واحد همسایگی یک مفهوم اجتماعی شهری است که به کوچک‌ترین بافت مسکونی در تقسیمات داخلی شهر اطلاق می‌شود. هر واحد همسایگی بخشی از یک محله مسکونی است.
- **واحد مسکونی:**  
عبارت است از تمام یا قسمتی از سطح زیربنا که از سایر قسمت‌های بنا مجزا شده و بطور مستقل حداقل امکانات لازم جهت اسکان یک خانوار را دارا می‌باشد. یک واحد مسکونی فضایی است که دارای ورودی اختصاصی به خیابان، کوچه، راه پله یا راهروی مشترک است و به منظور اسکان یک خانوار مورد استفاده قرار می‌گیرد و عموماً مشتمل بر یک یا چند اتاق، آشپزخانه و سرویس بهداشتی می‌باشد.
- **مجموعه مسکونی:**  
قرارگیری چند ساختمان مسکونی در یک قطعه زمین است. ساختمان‌های مسکونی ممکن است بصورت ساختمان‌های ویلایی یا آپارتمانی احداث شوند.
- **آپارتمان:**  
مجموعه‌ای از چند واحد مسکونی یا غیرمسکونی واقع در یک ساختمان که دارای قسمت‌های اختصاصی و مشاعی باشند.
- **بر زمین:**  
عبارت است از حد نهایی امتداد عرض یک گذر که لبه قطعه زمین را تعیین می‌کند.

- **بر اصلاحی:**  
آن حدی از قطعه زمین (ملک) است که در امتداد گذر بوده و نسبت به موقعیت اولیه دارای عرض اصلاحی (عقب‌نشینی) باشد.
- **بر ساختمان:**  
عبارتست از سطح شاقولی که اجزاء ساختمان در طبقه همکف، حداکثر می‌تواند تا آن حد ساخته شود.
- **کف:**  
عبارت است از "تراز" یا رقوم سطح مبنای ساختمان، نسبت به کف یا شیب متوسط گذر که مبنای محاسبه ضوابط ارتفاعی یک بنا تلقی می‌شود.
- **ساختمان یا بنا:**  
فضایی است محصور، ثابت و مستقل که تمام یا قسمتی از آن مسقف بوده و برای سکونت و نیازهای جنبی آن یا فعالیت‌های اقتصادی - اجتماعی ساخته شده باشد. بنا ممکن است یک یا چند طبقه باشد. سرپوشیده کردن قسمتی از فضای آزاد به شکل پارکینگ، استخر شنا و موارد مشابه، در صورتیکه با مصالح سبک صورت گرفته و فاقد دیوار جانبی اختصاصی باشد، بنا محسوب نمی‌شود.
- **دیوار:**  
هر نوع جداکننده قائم با هر نوع مصالح که جهت جداسازی فضاها مورد استفاده قرار می‌گیرد. دیوارها موجب جداسازی دو فضای مسقف، یک فضای مسقف و یک فضای باز یا دو فضای باز می‌شوند.
- **جداره:**  
منظور از جداره، سطوح مربوط به دیوارهای محوطه‌هایی است که هیچ ساختمانی به صورت بلافاصل به آن ملحق نیست، نظیر دیوار باغات و نظایر آن.
- **حیاط:**  
بزرگ‌ترین و اصلی‌ترین فضای باز ساختمان که برای عملکردهای مختلف از جمله نورگیری، ایجاد فضای سبز خصوصی، فضای بازی کودکان و جز آن استفاده می‌شود. نسبت سطوح حیاط اصلی و سطح زیربنا در طبقه همکف در مقررات طرح‌های توسعه شهری تعیین می‌شود.
- **حیاط خلوت:**  
فضای بازی است کوچکتر از حیاط بیرونی و معمولاً در منتهی‌الیه دیگر ساختمان، که برای نورگیری و تهویه فضاهای داخل ساختمان پیش‌بینی می‌شود.
- **پاسیو:**  
فضایی باز است، که به وسیله جداره‌هایی محصور شده و به‌طور معمول اضلاع آن در تمام ارتفاع ساختمان امتداد یافته و وظیفه تامین نور و تهویه بخشی از ساختمان را در طبقات به‌عهده دارد.
- **فضای باز:**  
بخشی از مساحت قطعه زمین که مازاد بر سطح اشغال ساختمان باید به صورت محوطه و حیاط بماند.
- **نورگیر:**  
فضای روباز یا پوشیده با سقف معمولاً شفاف در درون ساختمان، که برای نورگیری و تهویه فضاهای داخل ساختمان پیش‌بینی می‌شود.

- **طبقه همکف:**  
عبارت است از طبقه‌ای که سطح آن، هم‌تراز سطح گذر و یا حداکثر 120 سانتی‌متر بلندتر از سطح گذر مجاور آن باشد.
- **طبقه زیرزمین:**  
عبارت است از طبقه‌ای که بیش از 50% ارتفاع آن، پایین‌تر از سطح خیابان یا معبر مجاور باشد. (ملاک محور اصلی است).
- **ارتفاع بنا:**  
عبارت است از فاصله عمودی مرتفع‌ترین قسمت بنا تا تراز متوسط خیابان یا معبر مجاور.
- **عرصه:**  
عبارت است از کل سطح قطعه زمین.
- **اعیان:**  
کلیه مستحدثاتی است که بر روی ملک (عرصه) بنا گردد.
- **پیش آمدگی:**  
به قسمتی از ساختمان در سمت گذر اطلاق می‌شود که نسبت به بر نهایی قطعه دارای بیرون‌زدگی باشد.
- **بالکن:**  
بخشی از یک ساختمان است که حداقل از یک طرف بدون دیوار یا جداکننده دیگر بوده و با فضای بیرون ارتباط مستقیم دارد.
- **راه دسترسی:**  
هر قطعه زمین دارای حداقل یک ارتباط سواره با معابر شهری می‌باشد. مبنای تشخیص دسترسی اصلی قطعه، با توجه به نوع کاربری قطعه و درجه معبر و یا معابر اطراف قطعه براساس ضوابط و مقررات هر کاربری صورت می‌پذیرد.
- **پیلوت:**  
تمام یا قسمتی از طبقه همکف که بصورت فضای سرپوشیده و یا باز در زیر تمام یا قسمتی از کف طبقه اول قرار می‌گیرد. حداکثر سطح اشغال پیلوتی معادل حداکثر سطح اشغال مجاز قطعه است. فضای پیلوتی می‌تواند توسط دیوار محصور شده و یا از یک یا چند طرف فاقد دیوار محصور کننده باشد.
- **تراکم ساختمانی:**  
عبارت است از متراژ کل بنا به مساحت زمین و منظور از کل بنا، بنای مجاز طبقات به جز سطوح پارکینگ و مشاعات طبقات زیرزمین و همکف (در صورتیکه طبقه همکف و زیرزمین فاقد کاربری باشد) است.
- توضیح:** تراکم ساختمانی عبارتست از تمام سطوح ساختمان اعم از زیرزمین و روی آن که به استفاده مجاز منطقه (مسکونی، تجاری و ...) اختصاص یابد و به عذر آن که نیمی از زیرزمین از کف معبر و یا شیب طبیعی زمین پایین‌تر است نمی‌توان آن را جزو تراکم محسوب نمود، مگر آن که در پروانه، زیرزمین برای استفاده انبار طبقات، پارکینگ و یا تأسیسات منظور شود.
- تراکم ساختمانی مجاز، عبارت است از نسبت بنای مجاز به مساحت زمین که براساس ضوابط طرح تعیین می‌گردد.
- تراکم ساختمانی پایه در کلیه اراضی معادل 60% وسعت قطعه با کاربری پایه است و تعلق مازاد آن (تا)

سقف تراکم مجاز و کاربری انتفاعی مطابق پهنه مصوب) صرفاً با پرداخت پذیره عوارض تعیین شده توسط شورای شهر اسلامشهر و تصویب مراجع ذیربط، مجاز است.

- تعیین و تدقیق تراکم ساختمانی و جمعیتی بافت‌ها، محلات و بلوک‌ها تابعی از شاخص‌های متنوع مانند میزان جمعیت مصوب برای کل محدوده و .... می‌باشد.

– **سطح مجاز احداث بنا:**

عبارت است از حداکثر محدوده‌ای از سطح قطعه زمین که در آن احداث بنا مجاز بوده و تصویر خارجی‌ترین حد کلیه طبقات و یا هر گونه پیش‌آمدگی بر روی قطعه زمین در آن قرار گیرد.

– **ضریب اشغال (سطح اشغال):**

عبارت است از نسبت مساحت سطح مجاز احداث بنا در طبقه به مساحت قطعه زمین. کلیه مشاعات ساختمانی در محدوده سطح اشغال قرار گرفته و در داخل آن محسوب می‌شوند.

– **حداکثر طول پیش‌روی (ضریب پیش‌روی):**

درصدی از طول زمین که محدوده احداث بنا را مشخص می‌کند. احداث ساختمان در این محدوده با رعایت ضریب سطح اشغال مجاز است.

– **طبقه:**

بخشی از حجم ساختمان محصور میان دو سقف (یا کف و سقف).

– **سطح خالص طبقات:**

عبارت است از سطح ناخالص طبقات یک ساختمان منهای تمام فضایی که برای پارکینگ، رفت و آمد و ... تخصیص داده شده است. مساحت دیوارهای داخلی و خارجی جزء سطح خالص طبقات محسوب می‌گردد.

– **سطح ناخالص طبقات:**

عبارت است از جمع کل مساحت طبقات ساختمان با احتساب دیوارهای خارجی (متراژ کل بنا، مفید و غیرمفید).

– **سطح زیر بنا:**

عبارت است از مجموع سطوح ساخته شده در کلیه طبقاتی که در یک قطعه زمین احداث می‌شود.

– **زیربنای مجاز:**

حاصلضرب تراکم مجاز ساختمانی در مساحت زمین. مجموع سطوح ساخته شده در طبقاتی که فضاهای اصلی ساختمان در آنها قرار دارد.

– **مشاعات بنا:**

عبارت است از مجموع سطوح فضاها و تأسیسات عمومی یک بنا مانند راهروها، پلکان، آسانسور، پارکینگ، پیلوت.

– **بازشو:**

سطحی از نما و یا دیوارهای ساختمان که به منظور عبور یا تأمین نور و تهویه خالی نگه داشته شده است و یا با مصالحی که قابلیت عبور نور و هوا داشته و یا امکان تغییر مکان را دارد، پوشیده شده باشد.

– **پارکینگ:**

محل پیش‌بینی شده برای توقف خودروها در یک ساختمان و یا مجموعه ساختمانی پارکینگ نامیده می‌شود.

- شیب دسترسی پارکینگ:  
راه دسترسی شیدار (یا حداکثر شیب 15 درصد) ورودی و خروجی پارکینگ، زمانی که کف آن در تراز پایین تر یا بالاتر از کف قطعه زمین قرار دارد.
- **نمای اصلی و فرعی:**  
بدنه‌ای از ساختمان که مشرف به گذرگاه عمومی (و در قطعه شمالی، رو به حیاط) است نمای اصلی و دیگر بدنه‌های ساختمان نمای فرعی نامیده می‌شود.
- **نمای ساختمان:**  
همه بدنه‌های نمایان ساختمان، اعم از اصلی و یا فرعی، نمای ساختمان نامیده می‌شود؛ و با مصالح مناسب باید روسازی شود.
- **پخی:**  
عبارت است از خط موربی که سطح گوشه‌ای از قطعه زمین را که در نبش دو معبر قرار دارد را به منظور ایجاد دید مناسب رانندگی حذف نموده و آن را جزء فضاهای شهر قرار می‌دهد.
- **دوربرگردان:**  
دوربرگردان به فضایی اطلاق می‌شود که در انتهای معبر بن بست یا در میانه دو طرف راه قرار داشته و جهت دور زدن وسائط نقلیه پیش‌بینی می‌شود.
- **تعمیر اساسی و غیر اساسی:**  
هرگونه عملیات ساختمانی که به تغییر در سازه ساختمان و یا طرح معماری آن بینجامد تعمیر اساسی شمرده می‌شود؛ و نیاز به گرفتن پروانه ساختمانی از شهرداری دارد. تعمیراتی که در سازه ساختمان و طرح معماری تغییر نمی‌دهد، غیراساسی شمرده می‌شود.
- **مهندسان طراح:**  
تیم متخصص دارای صلاحیت مرکب از مهندس یا مهندسين معمار، سازه، تأسیسات مکانیکی و تأسیسات الکتریکی است که بصورت شخصیت حقیقی یا حقوقی مسئولیت انجام خدمات مطالعه و طراحی ساختمان را به عهده می‌گیرند. میزان فعالیت و تجربه کاری این تیم و افراد آن و در صورت لزوم رشته‌های تخصصی دیگری که بسته به مورد لازم است با آنها همکاری داشته باشند از طرف شهرداری اسلامشهر تعیین خواهد شد.
- **مهندس ناظر:**  
مهندس یا مهندسين واجد صلاحیتی که رسماً مسئولیت نظارت بر انجام عملیات ساختمانی را به عهده می‌گیرند و براساس موازین قانونی مربوط عمل می‌کنند. تشخیص صلاحیت مهندسين ناظر و امکان فعالیت آنها در شهر اسلامشهر علاوه بر دارا بودن پروانه اشتغال به کار، به عهده شهرداری اسلامشهر خواهد بود.
- **پروانه ساختمان:**  
مجوزی است که پس از طی تشریفات مربوط و رسیدگی و تائید نقشه‌های ارائه شده برای احداث ساختمان از طرف شهرداری اسلامشهر بصورت فرم با درج کلیه موارد لازم صادر و یک نسخه آن در اختیار مالک (یا قائم مقام قانونی او) قرار می‌گیرد تا بر اساس آن نسبت به احداث ساختمان اقدام نماید.
- **خلاف:**  
هرگونه عدم تطابق بین ضوابط و مقررات، پروانه ساختمان و نقشه‌های مصوب از یک طرف و عملیات ساختمانی اجرا شده از طرف دیگر خلاف تلقی می‌شود.



- **گواهی عدم خلاف:**

تأییدیه‌ای است دال بر عدم وجود خلاف در کار اجرایی ساختمان که بر حسب تقاضای مالک (یا قائم مقام قانونی او) در هر یک از مراحل عملیات اجرایی از طرف شهرداری اسلامشهر صادر و نسخه آن در اختیار مالک قرار می‌گیرد. بدیهی است در صورت وجود خلاف، صدور این تأییدیه منوط و موقوف به رفع آن مطابق قوانین موجود، خواهد بود.

- **گواهی پایان کار:**

تأییدیه‌ای است که پس از اتمام عملیات اجرایی ساختمان و عدم تشخیص تخلف نسبت به قوانین موجود از طرف یا شهرداری اسلامشهر به مالک (یا قائم مقام قانونی آن) تحویل می‌شود.

- **بافت‌های فرسوده:**

بافت فرسوده به آن بخش از شهر اطلاق می‌شود که محدوده‌ی آن‌ها براساس ضوابط مصوب شورای عالی شهرسازی و معماری و یا سایر قوانین موضوعه تعیین و به تصویب مراجع ذیصلاح می‌رسند. در حال حاضر این محدوده‌ها بر اساس مصوبه شورای عالی شهرسازی و معماری، مورخ 1385/2/11 تعیین می‌شوند. بر اساس این مصوبه بافت فرسوده به بافت‌هایی اطلاق می‌شود که سه شاخص ذیل در مورد آن‌ها دارای مصداق باشد:

الف - ریزدانی: بلوک‌هایی که بیش از 50 درصد پلاک‌های آن‌ها دارای مساحتی کم‌تر از 200 مترمربع هستند.

ب - ناپایداری: بلوک‌هایی که بیش از 50 درصد بناهای آن ناپایدار و فاقد سازه مناسب است.

ج - نفوذناپذیری: بلوک‌هایی که بیش از 50 درصد معابر آن‌ها دارای عرض کم‌تر از 6 متر هستند.

در این طرح، بافت فرسوده شامل محدوده‌هایی است که طرح ویژه بافت فرسوده برای آنها تهیه شده است.

- **محدوده طرح‌های موضعی:**

در سطح شهر، محدوده‌هایی به منظور تهیه طرح‌های موضعی پیش‌بینی شده که می‌بایست به صورت یکپارچه طراحی شوند. در اراضی پیش‌بینی شده در این محدوده‌ها استقرار طیفی از کاربری‌های مورد نیاز مانند تجاری، فرهنگی، مذهبی، اداری، درمانی، مسکونی، ورزشی و ... با استناد به ضوابط کاربری‌ها امکان‌پذیر می‌باشد. در تهیه طرح‌های موضعی توجه به نوع کاربری‌های مشخص شده در نقشه طرح تفصیلی دارای اهمیت می‌باشد، لکن موقعیت کاربری‌ها، با توجه به طرح پیشنهادی تعیین و تدقیق خواهد شد. لازم به ذکر است در این محدوده‌ها تبدیل کاربری تجاری به سایر کاربری‌های مورد نیاز امکان‌پذیر خواهد بود. لازم به ذکر است تا زمان تهیه و تصویب طرح‌های موضعی در مراجع ذیربط، هرگونه ساخت و ساز جدید و تغییر کاربری ممنوع خواهد بود.

## 2- ضوابط و مقررات خاص

این ضوابط به‌عنوان ابزار تحقق بخشیدن به طرح‌های کاربری پیشنهادی و اعمال کنترل و نحوه تفکیک و احداث بنا ارائه می‌گردد. این مقررات دارای محدودیت عرصه عملکرد بوده و حوزه اعتبار آنها براساس حوزه‌های کاربری زمین مشخص می‌گردد.

### 2-1- ضوابط و مقررات مربوط به نحوه استفاده از اراضی

جداول شماره 1-2 و 2-2 انواع کاربری‌ها را براساس صورتجلسه مورخ 89/3/10 شورای عالی شهرسازی و معماری ایران در خصوص تعاریف و مفاهیم کاربری‌های شهری و سرانه آنها، عملکرد مجاز کاربری‌های شهری به تفکیک سطوح تقسیمات شهری نشان می‌دهد.

جدول شماره 1-2: تعاریف و مفاهیم کاربری‌های شهری

ردیف	نوع کاربری	تعریف
1	مسکونی	به اراضی اختصاص یافته جهت سکونت اطلاق می‌شود.
2	آموزش، تحقیقات و فناوری	به اراضی که جهت فعالیت‌های آموزش عالی و تکمیلی و پژوهشی بعد از دوره تحصیلات رسمی و عمومی (تحصیلات متوسطه) اختصاص داده می‌شود گفته می‌شود.
3	آموزشی	به اراضی اختصاص یافته برای فعالیت‌های آموزش رسمی و عمومی تحت مدیریت وزارتخانه‌های آموزش و پرورش و کار و امور اجتماعی گفته می‌شود.
4	اداری و انتظامی	به اراضی اختصاص یافته جهت استقرار وزارتخانه‌ها، مؤسسات دولتی، شرکت‌های دولتی و موسسات و نهادهای عمومی غیردولتی و نیروهای انتظامی و بسیج گفته می‌شود.
5	تجاری - خدماتی (انتفاعی و غیرانتفاعی)	به اراضی اختصاص یافته برای انواع فعالیت‌های بازرگانی و خدمات انتفاعی و غیرانتفاعی گفته می‌شود.
6	ورزشی	به اراضی اختصاص یافته جهت انجام ورزش‌های مختلف از سطوح حرفه‌ای تا مبتدی گفته می‌شود.
7	درمانی	به اراضی اختصاص یافته به خدمات پزشکی، درمانی و سلامت انسان و دام و مددکاری‌های اجتماعی گفته می‌شود.
8	فرهنگی - هنری	به اراضی اختصاص یافته به فعالیت‌های فرهنگی گفته می‌شود.
9	پارک و فضای سبز	به اراضی اختصاص یافته جهت پارک (بوستان) که توسط شهرداری احداث و مورد استفاده عموم قرار می‌گیرد گفته می‌شود.
10	مذهبی	به اراضی اختصاص یافته جهت انجام فرایض و مراسم دینی و مذهبی و بقاع متبرکه گفته می‌شود.
11	تجهیزات شهری	به اراضی اختصاص یافته جهت رفع نیازهای عمومی شهروندان که عمدتاً در وظایف شهرداری است گفته می‌شود.
12	تأسیسات شهری	به اراضی که جهت امور مربوط به تأسیسات زیربنایی شهر و یا بهداشت شهر و شهروندان اختصاص می‌یابد گفته می‌شود.
13	حمل و نقل و انبارداری	به اراضی اختصاص یافته جهت شبکه معابر و ساختمان‌هایی که برای انجام سفرهای شهری، برون شهری و بین شهری و انبارها نیاز است گفته می‌شود.
14	نظامی	به اراضی اختصاص یافته به نیروهای مسلح گفته می‌شود.
15	باغات و کشاورزی	به اراضی اختصاص یافته به باغات و زمین‌های کشاورزی گفته می‌شود.
16	میراث تاریخی	به اراضی اختصاص یافته به مکان‌های تاریخی گفته می‌شود.
17	طبیعی	به سطوح اختصاص یافته به جنگل‌های طبیعی و دست کاشت و امثالهم گفته می‌شود.
18	حریم	به اراضی که حسب قانون جهت اهداف خاص حفاظت و منظور می‌شوند گفته می‌شود.
19	تفریحی و توریستی	به اراضی اختصاص یافته جهت اقامت و سیاحت گفته می‌شود.
20	صنعتی	به اراضی اختصاص یافته جهت استقرار صنایع مشمول گروه الف، موضوع مصوبه شماره 64677/ت 18591 مورخ 88/12/26 هیأت وزیران و اصلاحات بعدی آن گفته می‌شود.

جدول شماره 2-2: عملکرد مجاز کاربری‌های شهری به تفکیک سطوح تقسیمات شهری

ردیف	نوع کاربری	مقیاس	تعریف
1	مسکونی	محله	سکونتگاه‌های تک واحدی و مجتمع‌های چند خانواری و آپارتمانی چند واحدی و خوابگاه‌های دانشجویی خارج از محوطه دانشگاه
2	آموزش، تحقیقات و فناوری	شهر	مدارس عالی، دانشگاه‌ها، دانشکده‌ها، دانشسراها، حوزه‌های علمیه و مراکز تحقیقاتی و پژوهشی و علمی و کاربردی و پارک فناوری
3	آموزشی	محله	آموزش‌های پیش‌دبستانی (مهدکودک - آمادگی - دبستان)
		ناحیه	کلاس‌های سوادآموزی - مدارس راهنمایی - دبیرستان و پیش‌دانشگاهی
		منطقه	هنرستان‌های صنعتی وابسته به آموزش و پرورش و مجتمع‌های آموزشی فنی و حرفه‌ای وزارت کار و امور اجتماعی
4	اداری و انتظامی	شهر	مدارس اسلامی، مدارس کودکان استثنایی، مراکز پرورش استعدادهای درخشان، مدارس شاهد و مدارس اتباع خارجی
		ناحیه	شهرداری نواحی، شوراهای حل اختلاف
		منطقه	مجتمع‌های قضایی، ادارات آب و برق، گاز، مخابرات، آموزش و پرورش، راهنمایی و رانندگی، تأمین اجتماعی، پست، ثبت احوال، ثبت اسناد، امور اقتصادی و مالیاتی، راهنمایی و رانندگی، کلاترتی، آگاهی و پایگاه‌های بسیج
		شهر	وزارتخانه‌ها و سازمان‌های مستقل دولتی، ادارات کل و شرکت‌های وابسته به وزارتخانه‌ها و سازمان‌های مستقل دولتی و نهادهای عمومی غیردولتی، ستاد نیروهای نظامی و انتظامی، سایر مراکز انتظامی، سفارتخانه‌ها، کنسول‌گری‌ها و سازمان‌های بین‌المللی، شهرداری و شورای اسلامی شهر، دادگستری و زندان‌های موجود و مراکز بازپروری و کانون‌های اصلاح و تربیت و سرپرستی بانک‌ها
5	تجاری	خارج از محدوده شهر	زندان
		محله	واحد‌های خرید روزانه (خور و بار، میوه و سبزی، نانوبی، قصابی و امثالهم)
		ناحیه	واحد‌های خرید هفتگی (سوپر مارکت، فروشگاه‌های مصرف شهر و روستا، نوشتافزار، قنادی، آجیل‌فروشی و ...) شعب بانک‌ها و صندوق‌های قرض‌الحسنه و مؤسسات مالی و اعتباری، بنگاه‌های معاملات املاک، بازارچه‌ها، فروشگاه‌های منسوجات، پلاستیک، لوازم خانگی، لوازم صوتی و تصویری، کتابفروشی‌ها، رستوران‌ها، شرکت‌های بیمه، داروخانه و انواع مشابه دیگر
	خدمات اجتماعی	شهر	عمده‌فروشی‌ها، راسته‌های صنوف مختلف و بورس‌ها، بازار، شرکت‌های بازرگانی و تجاری، واحد‌های خرید خاص و بلندمدت مانند فروشگاه‌های بزرگ زنجیره‌ای، مبل‌فروشی‌ها، پوشاک، شعب مرکزی بانکها و مؤسسات مالی و اعتباری، مؤسسات تجاری و واردات و صادرات کالا، نمایندگی فروش عرضه وسایل نقلیه، فروشگاه عرضه قطعات یدکی وسایل نقلیه و فروشگاه عرضه صنایع دستی و فرش، تالارهای پذیرایی، تعمیرگاه‌های لوازم خانگی و خودرو، دفاتر نمایندگی بانک‌های خارجی، نمایندگی مؤسسات تجاری خارجی
		محله	دفاتر (پست، امور مشترکین تلفن همراه، فروش روزنامه و مجله)، آرایشگاه‌های زنانه و مطب پزشکان
		ناحیه	پلیس 10+، آموزشگاه‌های خصوصی، دفاتر (وکالت، مهندسی و نقشه‌برداری، ثبت اسناد، ازدواج و طلاق، شرکت‌های پیمانکاری و مشاور و خدمات)، آزمایشگاه‌های طبی و تخصصی، مراکز رادیولوژی، سالن‌های ورزشی کوچک، مرکز مشاوره درمانی و خانوادگی
خدمات غیر اجتماعی	منطقه	ارائه خدمات اینترنت، دفاتر حسابرسی، مراکز ام آر ای و مشابه، آمبولانس خصوصی، درمان اعتیاد، فیزیوتراپی، مراکز کاربایی، مرکز معاینه فنی خودرو، رسانه‌های دیجیتال اجتماعی، رادیولوژی، مطب دامپزشکان	
	شهر	دفاتر احزاب، تشکل‌های مردم نهاد - مؤسسات خیریه - اتحادیه‌ها، مجامع، انجمن‌ها و تعاونی‌ها، رسانه‌های دیجیتال خبری، هیأت‌های ورزشی و آموزشگاه‌های مذهبی (به غیر از حوزه‌های علمیه)	
6	ورزشی	محله	زمین‌های بازی کوچک

ردیف	نوع کاربری	مقیاس	تعریف
7	درمانی	ناحیه	زمین‌های ورزشی و سالن‌های کوچک ورزشی و استخرها
		شهر	ورزشگاه‌ها و مجتمع‌های ورزشی، زورخانه‌ها، مجموعه‌های آبی ورزشی
		محله	مراکز بهداشت و تنظیم خانواده، درمانگاه‌ها
8	فرهنگی-هنری	ناحیه	پلی کلینیک‌ها
		منطقه	مراکز انتقال خون، بیمارستان‌های کمتر از 64 تخت و مراکز اورژانس
9	پارک	شهر	بیمارستان‌های اصلی شهر، زایشگاه‌ها، تیمارستان‌ها، مراکز توانبخشی و مراکز نگهداری کودکان بی‌سرپرست و سالمندان، معلولین و جانبازان و درمانگاه‌های دامپزشکی
		محله	بوستان (پارک) محله‌ای
10	مذهبی	شهر	بوستان (پارک) ناحیه‌ای
		محله	بوستان (پارک) اصلی شهر
11	تجهیزات شهری	شهر	مساجد، حسینیه‌ها و فاطمیه‌ها
		محله	مساجد بزرگ و مسجد جامع شهر، مصلی، مهدیه، کلیساها، کنیسه‌ها و آتشکده‌ها
		ناحیه	ایستگاه‌های جمع‌آوری زباله
12	تأسیسات شهری	شهر	ایستگاه‌های جمع‌آوری زباله، ایستگاه‌های آتش‌نشانی، میدان میوه و تره‌بار، اورژانس 115، جایگاه‌های سوخت
		خارج از محدوده شهر	گورستان‌های موجود - نمایشگاه‌های دائمی و مراکز امداد و نجات هلال احمر
13	حمل و نقل و انبارداری	شهر	کشتارگاه، گورستان، مرکز دفع بهداشتی زباله، میدان مرکزی میوه و تره‌بار، حمل و نقل بار
		محله	ایستگاه‌های تنظیم فشار گاز، آب و فاضلاب، سرویس‌های عمومی بهداشتی
14	نظامی	محله	مخازن آب زمینی و هوایی، تصفیه‌خانه‌های آب و فاضلاب و پسماندها، ایستگاه‌های تنظیم فشار گاز
		ناحیه	معابر و پارکینگ‌های محله‌ای و ایستگاه‌های مترو
15	باغات و کشاورزی	شهر	معابر، پارکینگ‌های عمومی و اتوبوس‌رانی شهری، پایانه‌های مسافری
		خارج از محدوده شهر	معابر، پایانه‌های مسافری درون شهری و بین شهری، ایستگاه‌ها، فرودگاه‌های موجود، بندر، تأسیسات مرکزی مترو، پارکینگ‌های بزرگ و کوچک و سردخانه‌ها
16	تاریخی	شهر	انبارهای اصلی کالا، فرودگاه، سیلو و سردخانه‌ها
		محله	پادگان‌ها و آمادگاه‌های موجود نیروهای نظامی
17	طبیعی	شهر	زمین‌های کشاورزی و باغات و واحدهای باغ مسکونی
		شهر	اماکن و محوطه‌های تاریخی، موزه‌ها، بناهای یادبود، آرامگاه مشاهیر، اماکن متبرکه و حریم‌های تملک شده آنان
18	حریم	شهر	سطوحی که جهت جنگل‌های طبیعی و فضای سبز دست کاشت (غیر از پارک) اختصاص می‌یابد
		شهر	حریم قانونی رودخانه‌ها، تالاب‌ها، آبگیرها، مسیل‌ها و راه، حریم قانونی تملک راه‌آهن‌های بین شهری و تأسیسات زیربنایی آب و برق و گاز و نفت و فاضلاب
19	تفریحی-گردشگری	شهر	هتل، مسافرخانه، مهمانپذیر و مهمانسراها، هتل آپارتمان و متل، شهر بازی تفریحی ویژه، پارک‌های

ردیف	نوع کاربری	مقیاس	تعریف
			جنگلی و اردوگاه‌های جهانگردی و پلازهای ساحلی و ...
		خارج از محدوده شهر	باغ وحش
20	صنعتی	گروه‌های الف مصوبه شماره 64677/ت 18591 مورخ 1378/2/26 هیأت وزیران با اصلاحات بعدی آن	<p>غذایی:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1- تهیه و بسته‌بندی خشکبار بدون شستشو</li> <li>2- بسته‌بندی خرما بدون شستشو</li> <li>3- واحد تولید آب‌نبات و پولکی و شکرپنیر و غیره تا 3000 تن در سال</li> <li>4- واحد تولید نبات (نبات ریزی)</li> <li>5- واحد تولید گز و سوهان تا 300 تن در سال</li> <li>6- واحد بسته‌بندی نمک و ادویه‌جات</li> <li>7- واحد بسته‌بندی چای</li> <li>8- واحد بسته‌بندی قهوه</li> <li>9- واحد تولید قند حبه و کله تا 300 تن در سال به روش نم زدن و بدون روش پخت</li> <li>10- واحد بسته‌بندی عسل</li> <li>11- تولید بستنی تا 100 تن در سال</li> <li>12- تولید شیرینی و نان تا 300 تن در سال</li> <li>13- آسیاب و تولید آرد گندم و جو تا 300 تن در سال</li> <li>14- واحد بسته‌بندی کره و سایر لبنیات تا 100 تن در سال</li> <li>15- تولید بیسکویت و شکلات تا 300 تن در سال</li> <li>16- واحد رشته‌بری تا 300 تن در سال</li> <li>17- واحد ماکارونی‌سازی تا 300 تن در سال</li> <li>18- واحد تولید آج موم (مخصوص کندوی عسل)</li> <li>19- واحد بسته‌بندی سبزیجات و میوه‌جات</li> <li>20- واحد تولید بیخ (صرفاً در مناطق صنعتی درون‌شهری بایستی استقرار یابند.)</li> <li>21- واحد تولید نان بستنی</li> <li>22- واحد بسته‌بندی گلاب</li> <li>23- واحد بسته‌بندی عرقیات گیاهی</li> <li>24- واحد بسته‌بندی جو بدون عملیات بوجاری و شستشو</li> <li>25- واحد سورتینگ و بسته‌بندی حبوبات بدون بوجاری</li> <li>26- واحد تولید بهبود دهنده کیفیت آرد</li> <li>27- واحد تولید غذای کودکان، آرد غلات، آماده بودن عملیات بوجاری و آسیاب</li> </ol> <p>نساجی:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1- واحدهای قالبیافی، زیلوبافی و نمدالی دستی و دست‌بافت‌ها</li> <li>2- شیرازه دوزی حاشیه موکت و فرش ماشینی</li> <li>3- جوراب‌بافی حداکثر سه دستگاه (یا حداکثر 100 تن در سال)</li> <li>4- کشفافی و تریکوبافی، گردبافی، کتن و راشل حداکثر تا سه دستگاه یا حداکثر 100 تن</li> <li>5- واحد تولید لباس و پوشاک حداکثر 30000 دست انواع لباس و پوشاک در سال</li> <li>6- تولید طناب نخ‌ی یا کنفی، تور ماهیگیری، قیطان، انواع نوار و روبان</li> <li>7- واحد دوزندگی لحاف و تشک و بالش بدون خط حلاجی یا با استفاده از پشم شیشه</li> <li>8- واحد چاپ پارچه به روش دستی (مانند پارچه قلم‌کار اصفهان، چاپ سیلک و غیره)</li> <li>9- پارچه بافی دستی (غیرموتوری)</li> <li>10- واحد تولید فیتیله نفت‌سوز و نوارهای صنعتی</li> <li>11- واحد تولید الیاف پروپلین</li> </ol> <p>چرم:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1- واحد تولید مصنوعات سراجی از قبیل کیف، دستکش، جلد چرمی و نظایر آن</li> </ol>

ردیف	نوع کاربری	مقیاس	تعریف
			2- واحد تولید مصنوعات پوستی از قبیل کلاه پوستی، پوستین و موارد مشابه از پوست دباغی شده 3- واحد تولید پستیایی کفش حداکثر تا 90000 جفت در سال 4- واحد تولید کفش ماشینی حداکثر 90000 جفت در سال 5- واحد مونتاژ دست و پای مصنوعی با استفاده از چرم 6- واحد مونتاژ لوازم ارتوپدی با استفاده از چرم
			سلولزی: 1- واحد تولید جعبه مقوایی و کارتن از ورق آماده 2- واحد تولید پاکت خوار و بار و مراسلات مشابه آن 3- واحد تهیه کاغذ دیواری از کاغذ آماده و چاپ شده 4- واحد تولید کاغذ و دفتر از کاغذ آماده 5- واحد تولید لوازم التحریر کاغذی و مقوایی از ورق آماده 6- واحد صحافی و چاپخانه‌های ساده 7- واحد تولید مصنوعات چوب پنبه‌ای 8- واحد نجاری و خراطی بدون الوارسازی 9- واحد مبیل‌سازی و سایر مصنوعات چوبی تا 200 مترمکعب چوب در سال بدون رنگ‌آمیزی 10- واحد تولید انواع فیلترهای کاغذی از جمله فیلترهای هوا با استفاده از ورق آماده 11- واحد تولید انواع دوک و لوله طاقه پیچی مقوایی و سایر مصنوعات مشابه از ورق آماده 12- تولید محصولات ساخته شده از نی و حصیر و سببافی از الیاف گیاهی 13- واحد بسته‌بندی دستمال و محصولات مشابه با استفاده از کاغذ آماده 14- واحد پرس کاری و چسباندن روکش نئوپان با استفاده از روکش آماده 15- واحد تولید قایق‌های چوبی و بلم تا 200 دستگاه در سال 16- واحد تهیه کاربن و استنسیل از کاغذ آماده 17- واحد تولید کلاسور و زونکن از مقوای آماده 18- واحد تولید سازه‌های سنتی
21	صنعتی		فلزی: 1- واحد قلم‌زنی انواع فلزات 2- واحد تراشکاری و قطعه‌سازی و قالب‌سازی بدون ریخته‌گری و آبکاری حداکثر تا سه دستگاه تراش 3- واحد تولید درب و پنجره آهنی و آلومینیومی (صرفاً در مناطق صنعتی درون شهری) 4- واحد تولید کانال کولر، لوله بخاری (صرفاً در مناطق صنعتی درون شهری) 5- واحدهای طراحی و مونتاژ حداکثر تا سه دستگاه تراش 6- واحد صنعتی تولید ظروف آلومینیوم از ورق آماده با یک دستگاه خم‌کن حداکثر 100 تن در سال صرفاً مناطق صنعتی داخل شهری 7- واحد مونتاژ تجهیزات گرد و غبار گیر از قطعات آماده 8- واحد تولید اتصالات هیدرولیک (پرس بست فلزی به دو انتهای شیلنگ فشار قوی) 9- واحد طراحی و مونتاژ کولر اتومبیل 10- واحد طراحی و مونتاژ کاربراتور گازسوز 11- واحد تولید ترموستات
			کانی غیر فلزی: 1- واحد تولید مصنوعات شیشه‌ای بدون کوره‌روب 2- واحد تولید آئینه، پوکه آمپول، شیشه آزمایشگاهی بدون کوره 3- واحد تولید مصنوعات تزئینی سنگی (صنایع دستی) 4- واحد تولید پودر جوشکاری
			شیمیایی: 1- واحد تولید آب مقطر 2- واحد تولید نایلون و نایلکس و سلوفان (با استفاده از رول آماده) 3- واحد صرفاً برش اسکاچ ظرف‌شویی 4- واحد طراحی و مونتاژ لنت ترمز
			دارویی، آرایشی و بهداشتی: 1- واحد تولید مواد بهداشتی و آرایشی (فرمولاسیون) 2- واحد اختلاط و بسته‌بندی پودر ازاله مو

گروه‌های الف مصوبه شماره 18591 مورخ 1378/12/26 هیأت وزیران با اصلاحات بعدی آن

ردیف	نوع کاربری	مقیاس	تعریف
			3- واحد تولید قرص و پودر اکسیژنه 4- واحد تولید اکسیدان، کرم بهداشتی و صنعتی و پودر بلوندر اکسیژن 5- واحد تولید اسانس، تنطور، الکلویید از مواد شیمیایی و طبیعی 6- واحد تولید هورمون و آنتی بیوتیک
22	صنعتی	گروه‌های الف مصوبه شماره 4677/64 18591 مورخ 1378/12/26 هیأت وزیران با اصلاحات بعدی آن	برق و الکترونیک: 1- واحد تولید لوازم برقی کوچک به صورت مونتاژ (نظیر زنگ اخبار و در بازکن) 2- واحد تولید آنتن تلویزیون بدون آبکاری و لوستر از قطعات آماده 3- واحد طراحی و تولید لوازم برقی و الکترونیکی به صورت مونتاژ مشروط بر اینکه عملیات کوره‌ای و عملیات تر نداشته باشد. 4- واحد تولید لوازم پزشکی، آزمایشگاهی و آموزشی، قطعات الکترونیک 5- واحد تولید ترانزیستور و مقاومت و غیره 6- واحد تولید انکوباتور و سایر لوازم آزمایشگاهی بدون آبکاری 7- واحد تولید انواع ساعت 8- واحد طراحی و تولید تقویت کننده صوت نظیر بلندگو و آمپلی فایر به صورت مونتاژ 9- واحد تولید رادیو و تلویزیون و لوازم صوتی و تصویری 10- واحد تولید دستگاه‌های برقی علامت دهنده سمعی و بصری 11- واحد تولید سیستم‌های مخابراتی مراکز تلفن 12- واحد تولید لوازم الکترونیکی (کامپیوتر، لوازم اداری و لوازم دقیق الکترونیکی) 13- واحد تولید کنترل‌های ولتاژ و فرکانس 14- واحد تولید آفتامات 15- واحد تولید مودم و میکروکنترل 16- واحد طراحی و مونتاژ تایمر 17- واحد تولید کارت و بردهای کامپیوتری
			کشاورزی: 1- واحد زنبورداری و پرورش ملکه (تا ردیف 4 فاقد محدودیت فاصله از اماکن مسکونی) 2- واحد پرورش پرندگان زینتی تا 100 قطعه 3- واحد پرورش کرم ابریشم 4- واحد پرورش ماهی زینتی 5- آزمایشگاه دامپزشکی
			ماشین‌سازی: 1- واحد قالب و مدل (درجه ریخته‌گری، فیکسچر، قالب قطعات استاندارد، قالب قید و بست ابزار قالب، مدل 2- واحد تجهیزات شبکه آب و فاضلاب (پمپ‌های دیافراگمی، کف‌کش، لجن‌کش و تجهیزات تصفیه) 3- واحد ماشین‌آلات و تجهیزات حمل و نقل مکانیکی (آسانسور و قطعات آسانسور، پله برقی، بالاترک، جرثقیل سقفی، جرثقیل پشت کامیونی، جک پالت بالابر و قطعات مربوطه، نوار نقاله و ... جرثقیل) 4- واحد پمپ و کمپرسور (پمپ‌های خلا، وکیوم آتش‌نشانی، آب، کمپرسورهای صنعتی و مصرفی، گاراژی، مواد فله و تلمبه‌های بادی)

## 1-1-2- کاربری مسکونی

## ◀ استفاده‌های مجاز در کاربری مسکونی

عملکرد اصلی این اراضی مسکونی است. احداث کاربری‌های مسکونی مطابق با ضوابط و مقررات الگوهای ساخت در اراضی مسکونی بلامانع است.

## ◀ استفاده مشروط در کاربری مسکونی

با توجه به این که در طرح تفصیلی شهر برای هر یک از خدمات عمومی و رفاهی، اراضی مناسب با رعایت عملکردی مناسب پیش‌بینی خواهد شد، لذا خدمات مورد نظر بافت مسکونی، تنها در مقیاسی مطرح خواهند بود که بتوانند خدمات و نیازمندی‌ها در مقیاس واحدهای همسایگی (حداکثر 20 پلاک مجاور) را تأمین نمایند. براساس تبصره 24 ماده 55 قانون شهرداری مصوب 1352/5/17 دائر کردن دفتر وکالت و مطب، دفتر اسناد رسمی و ازدواج و طلاق، دفتر روزنامه و مجله و دفتر مهندسی به وسیله مالک از نظراین قانون استفاده تجاری محسوب نمی‌شود و می‌تواند در بافت کاربری مسکونی ایجاد گردد. با این حال استفاده از فضاهای مسکونی برای فعالیت‌های یاد شده منوط به اخذ موافقت سایر مالکین ساختمان (مسکونی چند خانواری - آپارتمانی) و موافقت شهرداری است. استفاده‌های مشروط این کاربری با حفظ ضوابط و مقررات هر عملکرد براساس تراکم‌های پایه پیش‌بینی شده در ضوابط و مقررات ساختمانی عبارتند از:

- در مجموعه‌های مسکونی با بیش از 20 واحد مسکونی در یک قطعه زمین، اختصاص 5% کل زیربنای مجاز به احداث واحدهای خدماتی غیر تجاری (غیرقابل تفکیک)، جهت سرویس‌دهی به ساکنین مجموعه، بلامانع است. بدیهی است قرارگیری واحدهای خدماتی نظیر سالن اجتماعات، کتابخانه، مهدکودک و ... در این مجموعه‌ها در طبقه همکف باید باشد. در شرایط فوق رعایت مقررات ساختمانی و تعداد پارکینگ‌های مورد نیاز واحدهای فعالیت و خدماتی مربوطه (ورزشی، فرهنگی و ...) بصورت متمرکز الزامی است. این واحدهای جز مشاعات ساختمان محسوب می‌گردد.
- در مجموعه‌های مسکونی با بیش از 50 واحد مسکونی در یک قطعه زمین، اختصاص 10% کل زیربنای مجاز به احداث واحدهای خدماتی غیر تجاری (غیرقابل تفکیک)، جهت سرویس‌دهی به ساکنین مجموعه، بلامانع است. بدیهی است قرارگیری واحدهای خدماتی نظیر سالن اجتماعات، کتابخانه، مهدکودک و ... در این مجموعه‌ها در طبقه همکف باید باشد. این واحدهای جز مشاعات ساختمان محسوب می‌گردد.
- احداث کتابخانه و واحدهای کانون پرورش فکری و نوجوانان، احداث واحدهای آموزشی خصوصی (غیرانتفاعی)، با رعایت تراکم ساختمانی حوزه مربوطه و ضوابط خاص کاربری‌های مربوطه و تأیید شهرداری اسلامشهر در قطعات با کاربری مسکونی (به‌صورت غیرمختلط با کاربری مسکونی)، در جنب گذرگاه‌های با عرض حداقل 12 متر، مجاز می‌باشد.
- احداث فضاهای ورزشی مانند زمین‌های ورزشی و محل‌های بازی روباز با رعایت ضوابط خاص کاربری‌های مربوطه و تأیید شهرداری اسلامشهر در قطعات با کاربری مسکونی (به‌صورت غیرمختلط با کاربری مسکونی) در جنب گذرگاه‌های با عرض حداقل 12 متر مجاز می‌باشد.
- احداث فضاهای مذهبی (مسجد، حسینیه، مکان‌های آیینی اقلیت‌های مذهبی) با رعایت جوانب فنی و تأیید شهرداری اسلامشهر در قطعات با کاربری مسکونی (به‌صورت غیرمختلط با کاربری مسکونی)، در قطعات با حداقل مساحت 500 مترمربع، در جنب گذرگاه‌های با عرض حداقل 16 متر، بلامانع است.
- احداث پارکینگ عمومی با رعایت ضوابط خاص کاربری‌های مربوطه و تأیید شهرداری اسلامشهر قطعات با



کاربری مسکونی (به صورت غیرمختلط با کاربری مسکونی)، در جنب گذرگاه‌های با عرض حداقل 12 متر، مجاز می‌باشد.

- خدمات آموزشی مانند مهدکودک - آمادگی - کودکان با رعایت جوانب فنی و تایید شهرداری اسلامشهر در قطعات با کاربری مسکونی (به صورت غیرمختلط با کاربری مسکونی)، در جنب گذرگاه‌های با عرض حداقل 12 متر، بلامانع است.
- خدمات درمانی، مانند ساختمان پزشکان - تزیینات، پایگاه بهداشت با رعایت جوانب فنی و تایید شهرداری اسلامشهر، در قطعات با کاربری مسکونی (به صورت غیرمختلط با کاربری مسکونی)، در جنب گذرگاه‌های با عرض حداقل 12 متر، بلامانع است.
- استقرار بخشی از عملکردهای تأسیسات و تجهیزات شهری با رعایت جوانب فنی و تایید شهرداری اسلامشهر بلامانع است.
- از تداخل عملکردهای سکونتی و غیرسکونتی در هر طبقه بایستی شدیداً جلوگیری شود، به طوری که کل هر طبقه یا مسکونی و یا غیرمسکونی باشد و تعداد طبقات تخصیص یافته به سکونت کاملاً مشخص باشد. همچنین در همجواری فعالیت مسکونی با فعالیت‌های تجاری، اداری و سایر عملکردهای خدماتی پیش‌بینی ورودی مجزا برای واحدهای مسکونی الزامی است.
- طبقات غیرمسکونی مختلط با سکونت بایستی در طبقات پایین و طبقات مسکونی در طبقات فوقانی قرار گیرد.
- استفاده به عنوان واحدهای اقامتی نظیر پانسیون با موافقت شهرداری اسلامشهر بلامانع است.

#### استفاده‌های ممنوع در کاربری مسکونی

- تخصیص هر نوع فعالیت به غیر از موارد مندرج در استفاده‌های مجاز و مشروط در اراضی مسکونی ممنوع می‌باشد.
- صدور هر گونه مجوز فعالیت تجاری و غیرمسکونی در حوزه اراضی و املاک مسکونی مشروط به رعایت کلیه جوانب و الزامات یاد شده در قسمت استفاده‌های مشروط مسکونی بوده و به غیر از آن ممنوع و تخلف محسوب می‌گردد.

### 2-1-2- کاربری تجاری

#### استفاده‌های مجاز در کاربری تجاری

استفاده‌های مجاز در حوزه اراضی تجاری در قالب چهار مقیاس پیش‌بینی شده است:

- الف - خدمات تجاری محله‌ای:** فعالیت‌های تجاری مجاز در مراکز محله محدود به احتیاجات اولیه یا روزمره ساکنین محله می‌باشد مانند: واحدهای خرده‌فروشی مانند قصابی، نانوبی، لبنیاتی و خواربار فروشی، میوه‌فروشی و دفاتر (پست، امور مشترکین تلفن همراه، فروش روزنامه و مجله)، آرایشگاه‌های زنانه و مطب پزشک.
- ب - خدمات تجاری مراکز ناحیه‌ای:** فعالیت‌های تجاری مجاز در مراکز ناحیه‌ای محدود به نیازهای درجه دوم یا احتیاجات هفتگی ساکنین نواحی می‌باشد مانند: سوپر مارکت، فروشگاه‌های مصرف شهر و روستا، نوشت‌افزار، قنادی، آجیل‌فروشی، شعب بانک‌ها و صندوق‌های قرض‌الحسنه و مؤسسات مالی و اعتباری، بنگاه‌های معاملات املاک، بازارچه‌ها، فروشگاه‌های منسوجات، پلاستیک، لوازم خانگی، لوازم صوتی و تصویری، کتابفروشی‌ها، رستوران‌ها، شرکت‌های بیمه، داروخانه، پلیس 10+، آموزشگاه‌های خصوصی، دفاتر (وکالت، مهندسی و نقشه‌برداری، ثبت اسناد، ازدواج و طلاق، شرکت‌های پیمانکاری و مشاور و خدمات)، آزمایشگاه‌های طبی و تخصصی، مراکز رادیولوژی، سالن‌های ورزشی کوچک، مرکز مشاوره درمانی و خانوادگی و موارد مشابه.
- پ - خدمات تجاری مراکز منطقه‌ای:** فعالیت‌های تجاری مجاز در مرکز منطقه‌ای خدماتی هستند که به صورت

ماهانه و به منظور خریدهای تخصصی، مورد نیاز شهروندان می‌باشند، مانند: ارائه خدمات اینترنت، دفاتر حسابرسی، مراکز ام آر ای و مشابه، آمبولانس خصوصی، درمان اعتیاد، فیزیوتراپی، مراکز کارپایی، مرکز معاینه فنی خودرو، رسانه‌های دیجیتال انتفاعی، رادیولوژی، مطب دامپزشکان.

ث - خدمات تجاری مراکز شهری: این خدمات شامل انواع مراکز خدماتی مانند موارد اشاره شده می‌باشد: عمده‌فروشی‌ها، راسته‌های صنوف مختلف و بورس‌ها، بازار، شرکت‌های بازرگانی و تجاری، واحدهای خرید خاص و بلندمدت مانند فروشگاه‌های بزرگ زنجیره‌ای، مبل‌فروشی‌ها، پوشاک، شعب مرکزی بانک‌ها و مؤسسات مالی و اعتباری، مؤسسات تجاری و واردات و صادرات کالا، نمایندگی فروش عرضه وسایل نقلیه، فروشگاه عرضه قطعات یدکی وسایل نقلیه و فروشگاه عرضه صنایع دستی و فرش، تالارهای پذیرایی، تعمیرگاه‌های لوازم خانگی و خودرو، دفاتر نمایندگی بانک‌های خارجی، نمایندگی مؤسسات تجاری خارجی، دفاتر احزاب، تشکل‌های مردم نهاد-مؤسسات خیریه-اتحادیه‌ها، مجامع، انجمن‌ها و تعاونی‌ها، رسانه‌های دیجیتال خبری، هیأت‌های ورزشی و آموزشگاه‌های مذهبی (به غیر از حوزه‌های علمیه)

#### استفاده مشروط در کاربری تجاری

- احداث واحدهای فرهنگی مانند کتابخانه، سینما، تئاتر، خانه فرهنگ، سالن اجتماعات و ... مشروط به تامین پارکینگ‌های مورد نیاز به صورت تلفیقی با کاربری تجاری درحوزه تجاری شهری و ناحیه‌ای مجاز می‌باشد. به‌منظور اعمال ضوابط تشویقی به‌ازای هریک صندلی مفید در فضای فرهنگی، یک مترمربع فضای تجاری مازاد بر تراکم مجاز قابل احداث خواهد بود. در صورت اعمال تغییر ضوابط وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی، تغییرات مذکور در این ضابطه نیز اعمال خواهد شد.
- احداث واحدهای بهداشتی-درمانی مرتبط با فعالیت‌های فنی جهت امداد رسانی به سوانح ناشی از کار و مرتبط با بهداشت کار مجاز به استقرار در حوزه اراضی تجاری هستند.
- احداث فضاهای سبز عمومی بصورت گذرهای سبز عمومی و پارک‌ها و فضای سبز و باز عمومی بلامانع است.
- احداث کاربری مذهبی در اراضی تجاری وقفی مجاز است.
- تثبیت عملکردهای تجاری مجاز موجود به عنوان حقوق مکتسبه در حاشیه بزرگراه‌ها منوط به تهیه طرح‌های ویژه و ارتقا عملکرد آنها به مقیاس شهری و حفظ و ترکیب عملکرد حرکتی بزرگراه‌ها، امکان‌پذیری تامین دسترسی سواره (کندرو و یا معبر جانبی و پستی) و تامین پارکینگ مورد نیاز می‌باشد.
- احداث پارکینگ عمومی در راسته‌های تجاری برای جبران کمبود پارکینگ و نیز پارکینگ‌های احداث نشده و فروخته شده توسط شهرداری در محدوده‌های مورد نیاز برای رفع کمبود پارکینگ، مشروط به تایید شهرداری مجاز است.
- خدمات اتومبیل و واحدهای صنفی مرتبط اعم از مکانیسم‌های اتومبیل، نقاشان اتومبیل، فروشندگان و نصب‌کنندگان آنها، باتری‌سازان اتومبیل، آهن‌گران و صنعتگران اتومبیل، فروشندگان و تعمیرکنندگان گلگیر و رادیاتور و تعویض‌کنندگان و فروشندگان لاستیک و روغن اتومبیل به دلیل نیاز به توقف‌گاه‌های متعدد برای اتومبیل‌هایی که نیاز به خدمات دارند و به منظور جلوگیری از اثرات منفی ترافیکی و زیست‌محیطی بایستی در قالب مجموعه‌های خدمات اتومبیل، در محدوده اراضی پیش‌بینی شده برای استقرار مشاغل مزاحم، سازماندهی شوند.

#### استفاده‌های ممنوع در کاربری تجاری

- استقرار صنوف مزاحم مانند واحدهای تعمیرگاهی و کارگاهی، صافکاری و نقاشی اتومبیل، کارگاه‌های آهنگری،

تجاری و ... در حوزه اراضی تجاری ممنوع است. اینگونه خدمات مزاحم می‌توانند در اراضی کارگاهی پیش‌بینی شده در نقشه طرح تفصیلی، مستقر شوند.

- اختلاط واحد مسکونی با واحدهای تجاری و اداری در یک طبقه و به صورت توأمان ممنوع است.
- احداث واحدهای مسکونی در طبقات زیرین واحدهای تجاری ممنوع است.

### 2-1-3- کاربری مختلط تجاری-اداری-خدماتی

#### ◀ استفاده‌های مجاز در کاربری مختلط تجاری-اداری-خدماتی

- ایجاد مجموعه‌های تجاری-اداری و خدماتی، واحدهای عمده تجاری در مقیاس منطقه و شهر شامل مراکز بازرگانی و تجاری، فروشگاه‌های بزرگ، بانک‌ها، کلینیک پزشکی-درمانی و ... در کنار انواع کاربری‌های خدماتی، در طبقات مجاز است
- استقرار کاربری‌های خدماتی عمومی (فرهنگی، آموزشی، ورزشی، تفریحی، اقامتی و پذیرایی، اداری و درمانی و ...) مجاز است.

#### ◀ استفاده‌های ممنوع در کاربری مختلط تجاری-اداری-خدماتی

- استقرار هرگونه فعالیت مزاحم و مولد آلودگی (صنایع و کارگاه‌های صنعتی، ...) وفق ضوابط زیست محیطی در این کاربری مجاز نیست.

### 2-1-4- کاربری آموزشی

#### ◀ استفاده‌های مجاز در کاربری آموزشی

احداث مهدکودک، آمادگی، کودکستان، دبستان، مدرسه راهنمایی، دبیرستان، هنرستان، مدارس کودکان استثنایی، مدارس فنی و حرفه‌ای، کار و دانش، پیش‌دانشگاهی، مدارس اسلامی، مدارس کودکان استثنایی، مراکز پرورش استعدادها، درخشان، مدارس شاهد و مدارس اتباع خارجی به همراه تمامی واحدهایی که در سطوح آموزشی فوق و تحت عنوان مدارس غیرانتفاعی فعالیت نموده و یا ایجاد خواهد شد، در حوزه آموزشی مجاز است. رعایت ضوابط آموزش و پرورش و سازمان نوسازی و توسعه و تجهیز مدارس کشور جهت احداث اینگونه واحدهای آموزشی الزامی است.

#### ◀ استفاده مشروط در کاربری آموزشی

- ایجاد امکانات کمک آموزشی در جوار کاربری‌های آموزشی پس از تایید کاربری توسط شهرداری اسلامشهر تا حداکثر 10% تراکم مجاز ساختمانی امکان‌پذیر می‌باشد.
- احداث واحدهای فرهنگی محلی مانند کتابخانه، کانون پرورش فکری و ... حداکثر تا 15% درصد تراکم مجاز ساختمانی مشروط به تامین پارکینگ مورد نیاز مطابق با ضوابط مربوط بلامانع است.
- احداث فضاهای ورزشی مانند زمین‌های ورزشی و محل‌های ورزشی روباز حداکثر تا 15% مساحت قطعه با رعایت فاصله مناسب از فضای آموزشی، مشروط به تامین پارکینگ مورد نیاز مطابق با ضوابط مربوط (ضوابط کاربری ورزشی) بلامانع است.

- احداث فضاهای سبز عمومی بصورت گذرهای سبز و پارک‌های عمومی بلامانع است.
- ایجاد تأسیسات شهری از قبیل پست برق در صورت اعلام نیاز و ضرورت توسط سازمان ذیربط، بلامانع است.
- ایجاد تجهیزات شهری از قبیل ایستگاه‌های آتش‌نشانی، محل‌های اسکان اضطراری در سوانح طبیعی و موارد مشابه مشروط به اخذ موافقت شهرداری اسلامشهر.

#### استفاده ممنوع در کاربری آموزشی

هر نوع استفاده از اراضی شهر بجز موارد مجاز و مشروط مندرج در این دستورالعمل ممنوع می‌باشد.

### 2-1-5- کاربری آموزش، تحقیقات و فن‌آوری

#### استفاده‌های مجاز در کاربری آموزش، تحقیقات و فن‌آوری

تمامی مراکز آموزشی که ادامه تحصیل در آن نیاز به در دست داشتن مدرک پایان تحصیلات متوسطه دارد (دبیرستان، فنی و حرفه‌ای و کار و دانش) و تحت پوشش وزارت علوم تحقیقات و فن‌آوری و وزارت بهداشت و درمان و آموزش پزشکی و دانشگاه آزاد اسلامی و یا سایر مؤسسات ارائه‌کننده آموزش عالی باشد، در این حوزه قرار دارد. در این حوزه رعایت ضوابط و مقررات خاص دستگاه‌های استفاده‌کننده از این اراضی در هر مورد ضروری است.

#### استفاده‌های مشروط در کاربری آموزش، تحقیقات و فن‌آوری

- ایجاد کاربری فرهنگی بدون امکان استفاده از ضوابط تشویقی کاربری‌های فرهنگی حداکثر تا 5 درصد تراکم ساختمانی مجاز بدون امکان تفکیک و تملک بلامانع است.
- ایجاد کاربری‌های ورزشی (سالن ورزش، زمین ورزش و ...) در داخل محوطه آموزشی و با رعایت فواصل مناسب از فضاهای آموزشی بدون امکان تفکیک، تملک و واگذاری و به‌صورت وابسته به واحد آموزش عالی بلامانع است.
- ایجاد تأسیسات شهری از قبیل پست برق در صورت اعلام نیاز و ضرورت توسط سازمان ذیربط، بلامانع است.
- ایجاد تجهیزات شهری از قبیل ایستگاه‌های آتش‌نشانی، محل‌های اسکان اضطراری در سوانح طبیعی و موارد مشابه مشروط به اخذ موافقت شهرداری اسلامشهر.

#### استفاده ممنوع در کاربری آموزش، تحقیقات و فن‌آوری

هر نوع استفاده از اراضی شهر بجز موارد مجاز و مشروط مندرج در این دستورالعمل ممنوع می‌باشد.

### 2-1-6- کاربری درمانی

#### استفاده‌های مجاز در کاربری درمانی

این حوزه شامل فعالیت‌هایی از قبیل مراکز بهداشت، کلینیک، درمانگاه، بیمارستان‌های تخصصی و عمومی، مرکز انتقال خون، زایشگاه، تیمارستان، مراکز توانبخشی و مراکز نگهداری کودکان بی‌سرپرست و سالمندان، معلولین و جانبازان و مراکز دامپزشکی و ... می‌باشد.

#### استفاده مشروط در کاربری درمانی

- احداث مطب‌های خصوصی، کلینیک‌های تخصصی، ساختمان پزشکان، داروخانه و سایر حرف و فعالیت‌های وابسته به کاربری درمانی مشروط به اخذ تاییدیه وزارت بهداشت، درمان و آموزش پزشکی در زمینه نوع فعالیت و استفاده از اراضی درمانی پس از تطبیق با ضوابط مندرج در این گزارش.
- احداث فضاهای ورزشی در حوزه اراضی بهداشتی و درمانی متناسب با کارکرد و عملکرد واحد درمانی، حداکثر

10% درصد از تراکم مجاز، بلامانع است.

- ایجاد تأسیسات شهری مورد نیاز از قبیل پست برق، ایستگاه تنظیم فشار گاز و موارد مشابه در صورت اعلام نیاز توسط سازمان‌های مربوطه.

#### استفاده ممنوع در کاربری درمانی

هر نوع استفاده از اراضی شهر بجز موارد مجاز و مشروط مندرج در این دستورالعمل ممنوع می‌باشد.

### 2-1-7- کاربری فرهنگی-هنری

#### استفاده‌های مجاز در کاربری فرهنگی-هنری

- اراضی فوق جهت احداث موزه، کتابخانه، محل بازی کودکان، سینما، تئاتر و فرهنگسرا، سالن اجتماعات، خانه‌های فرهنگ، کانون پرورش فکری کودکان و نوجوانان، مجموعه‌های تفریحی، نمایشگاه، بنیادها و کانون‌ها، بناهای یادبود، سالن کنسرت، موسسات و دفاتر مرکزی روزنامه و مجله، مراکز صدا و سیما و ... استفاده خواهد شد. رعایت ضوابط و مقررات وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی در استفاده از این اراضی الزامی است.

#### استفاده‌های مشروط در کاربری فرهنگی-هنری

- به‌منظور تشویق ایجاد سالن‌های تئاتر و سینما، به ازای هر یک صندلی تماشاچیان، ایجاد یک مترمربع فضای تجاری غیرقابل تفکیک، با رعایت کلیه ضوابط اراضی تجاری و حداکثر تراکم مجاز ساختمانی بلامانع است.
- ایجاد واحدهای آموزشی متناسب با فعالیت حوزه فرهنگی، بدون امکان تفکیک و تملک، حداکثر تا 10 درصد از تراکم ساختمانی مجاز بلامانع است.
- ایجاد کاربری ورزشی (سالن ورزش، زمین ورزش و ...) در داخل محوطه فرهنگی، تا حداکثر 10 درصد از مساحت زمین، بدون امکان تفکیک، تملک و واگذاری و به‌صورت وابسته به واحد فرهنگی بلامانع است.
- در صورت توافق و اخذ تایید از وزارت ارشاد اسلامی ایجاد کاربری‌های مذهبی در این اراضی مجاز خواهد بود.
- احداث تأسیسات شهری از قبیل پست برق و ایستگاه تنظیم فشار گاز در صورت اعلام ضرورت توسط سازمان ذیربط مجاز خواهد بود.

#### استفاده ممنوع در کاربری فرهنگی-هنری

هر نوع استفاده از اراضی شهر بجز موارد مجاز و مشروط مندرج در این دستورالعمل ممنوع می‌باشد.

### 2-1-8- کاربری مذهبی

#### استفاده‌های مجاز در کاربری مذهبی

- مسجد، حسینیه، تکیه، اماکن مذهبی اقلیت‌های دینی همچون کلیسا، کنسیه، هیئت‌ها، مصلی، مهدپه‌ها و ... در این حوزه قرار دارند. با توجه به جایگاه کاربری‌های مذهبی، ایجاد این کاربری‌ها در کلیه اراضی وقفی مجاز می‌باشد.

#### استفاده‌های مشروط در کاربری مذهبی

- ایجاد کاربری‌های درآمدزا از قبیل کاربری‌های تجاری، اداری به‌صورت استیجاری و پیوسته به کاربری مذهبی در حد تامین هزینه‌های کاربری مذهبی بدون امکان تفکیک و تملک با رعایت ضوابط این دستورالعمل تا

- حداکثر 10 درصد تراکم ساختمانی مجاز بلامانع است.
- ایجاد کاربری فرهنگی بدون امکان استفاده از ضوابط تشویقی کاربری‌های فرهنگی حداکثر تا 10 درصد تراکم ساختمانی مجاز بدون امکان تفکیک و تملک بلامانع است.
- احداث تأسیسات شهری از قبیل پست برق و ایستگاه تنظیم فشار گاز در صورت اعلام ضرورت توسط سازمان ذیربط مجاز خواهد بود.

#### استفاده ممنوع در کاربری مذهبی

هر نوع استفاده از اراضی شهر بجز موارد مجاز و مشروط مندرج در این دستورالعمل ممنوع می‌باشد.

### 9-1-2- کاربری اداری و انتظامی

#### استفاده‌های مجاز در کاربری اداری و انتظامی

کلیه فعالیت‌های خدماتی ادارات، نهادها و سازمان‌ها که به صورت ارائه خدمات غیرتولیدی در اختیار مردم قرار می‌گیرد. شهرداری، شورای شهر، دادگستری، دفاتر پست، کلانتری‌ها، راهنمایی و رانندگی، ادارات آموزش و پرورش، ثبت اسناد، ثبت احوال، فرمانداری، اداره انتظامی، آگاهی، مخابرات، پایگاه‌های نظامی، سازمان‌ها، ادارات آب و برق و گاز و مخابرات، تأمین اجتماعی، مجتمع‌های قضایی و ... در این حوزه قرار دارد. این اراضی جهت احداث ساختمان‌های مورد نیاز دستگاه‌های دولتی و سازمان‌های وابسته به آنها اختصاص یافته است.

#### استفاده مشروط در کاربری اداری و انتظامی

- ایجاد کاربری‌های فرهنگی، مذهبی، ورزشی و تجاری به صورت محدود متناسب با نیاز کارکنان، مشروط به تایید مدیریت شهری، از قبیل سالن اجتماعات، آمفی تئاتر، زمین ورزشی و مسجد حداکثر تا 10 درصد تراکم ساختمانی مجاز می‌باشد.
- ایجاد تأسیسات شهری از قبیل پست برق، ایستگاه تنظیم فشار گاز و موارد مشابه مشروط به اعلام ضرورت توسط سازمان مربوط مجاز محسوب می‌شود.
- ایجاد تجهیزات شهری از قبیل ایستگاه‌های آتش‌نشانی، محل‌های اسکان اضطراری در سوانح طبیعی و موارد مشابه مشروط به اخذ موافقت شهرداری اسلامشهر بلامانع است.

#### استفاده ممنوع در کاربری اداری و انتظامی

هر نوع استفاده از اراضی شهر بجز موارد مجاز و مشروط مندرج در این دستورالعمل ممنوع می‌باشد.

### 10-1-2- کاربری ورزشی

#### استفاده‌های مجاز در کاربری ورزشی

شامل زمین‌های ورزشی اعم از سرپوشیده و یا روباز، زمین‌های بازی، باشگاه‌ها، زمین‌های ورزشی و سالن‌های کوچک ورزشی، استخرها، مجموعه‌های ورزشی، زورخانه و مجموعه‌های آبی ورزشی در مقیاس‌های مختلف محله، ناحیه، منطقه و شهر است. ضمناً تمامی واحدهایی که به صورت مجرد و یا ترکیبی مانند استخر، سونا و امثال آن‌ها فعالیت می‌نمایند، کاربری ورزشی تلقی شده و تابع ضوابط و مقررات این کاربری است.

#### ◀ استفاده مشروط در کاربری ورزشی

- در حوزه کاربری ورزشی در صورت وجود فضای مازاد بر نیازمندی‌های ورزشی احداث واحدهای فروش لوازم ورزشی، فروش آب میوه و اغذیه، پارکینگ عمومی، فروش کتاب و مجلات ورزشی، واحدهای درمانی و کمک‌های اولیه به صورت پیوسته و غیرمستقل با تصویب مجری طرح مجاز می‌باشد. احداث اینگونه واحدها حداکثر در 30 درصد از مساحت طبقه همکف مجاز می‌باشد.
- ایجاد تأسیسات شهری از قبیل پست برق، ایستگاه تنظیم فشار گاز و موارد مشابه مشروط به اعلام ضرورت توسط سازمان مربوط مجاز می‌باشد.
- ایجاد تجهیزات شهری از قبیل ایستگاه‌های آتش‌نشانی، محل‌های اسکان اضطراری در سوانح طبیعی و موارد مشابه مشروط به اخذ موافقت از شهرداری اسلامشهر مجاز است.
- احداث فضاهای ورزشی خصوصی و باشگاه‌های ورزشی پس از اخذ تأیید از سازمان تربیت بدنی و شهرداری اسلامشهر بلامانع است.

#### ◀ استفاده ممنوع در کاربری ورزشی

هر نوع استفاده از اراضی شهر بجز موارد مجاز و مشروط مندرج در این دستورالعمل ممنوع می‌باشد.

### 2-1-11- کاربری تفریحی و توریستی

#### ◀ استفاده‌های مجاز در کاربری تفریحی و توریستی

تمامی واحدهایی که می‌توانند علاوه بر مردم شهر در خدمت مسافری اعم از عبوری و میهمان قرار گیرند شامل هتل، متل، مهمانسرا، رستوران، مسافرخانه، هتل، مهمانسرا، اردوگاه جهانگردی، شهربازی تفریحی ویژه، پارک‌های آبی، پارک‌های جنگلی، اردوگاه‌های جهانگردی و باغ وحش در این حوزه قرار دارند. رعایت ضوابط و مقررات وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی در استفاده از این اراضی ضروری است.

#### ◀ استفاده‌های مشروط در کاربری تفریحی و توریستی

- ایجاد واحدهای تجاری بصورت پیوسته و مرتبط با عملکرد مجموعه حداکثر تا 10 درصد تراکم ساختمانی مجاز، بدون امکان تفکیک پس از تایید شهرداری اسلامشهر بلامانع است.
- ایجاد کلیه امکانات ورزشی در این اراضی و حداکثر تا 10 درصد تراکم ساختمانی مجاز بدون امکان تفکیک و تملک بلامانع است.
- ایجاد و احداث کاربری‌های فرهنگی مانند سینما، سالن اجتماعات، سالن تئاتر و ... بدون امکان استفاده از ضوابط تشویقی کاربری‌های فرهنگی و حداکثر تا 10 درصد تراکم ساختمانی مجاز بدون امکان تفکیک و تملک بلامانع می‌باشد.
- ایجاد تأسیسات شهری از قبیل پست برق در صورت اعلام نیاز و ضرورت توسط سازمان ذیربط، بلامانع است.
- ایجاد تجهیزات شهری از قبیل ایستگاه‌های آتش‌نشانی، محل‌های اسکان اضطراری در سوانح طبیعی و موارد مشابه مشروط به اخذ موافقت شهرداری اسلامشهر.

#### ◀ استفاده ممنوع در کاربری تفریحی و توریستی

هر نوع استفاده از اراضی شهر بجز موارد مجاز و مشروط مندرج در این دستورالعمل ممنوع می‌باشد.

## 2-1-12- کاربری تأسیسات شهری

## ◀ استفاده‌های مجاز در کاربری تأسیسات شهری

- تأسیسات شهری: ایستگاه‌های تنظیم فشار گاز، آب و فاضلاب، مخازن آب زمینی و هوایی، تصفیه‌خانه‌های آب و فاضلاب، ایستگاه‌های تنظیم فشار گاز، پست برق، نیروگاه و ...

## ◀ استفاده‌های ممنوع در کاربری تأسیسات شهری

ایجاد هرگونه کاربری بجز کاربری‌های مجاز، به هر وسعت و تحت هر شرایطی در این اراضی ممنوع است.

## 2-1-13- کاربری تجهیزات شهری

## ◀ استفاده‌های مجاز در کاربری تجهیزات شهری

- تجهیزات شهری: ایستگاه‌های جمع‌آوری زباله، مراکز جمع‌آوری زباله، آتش‌نشانی، مراکز توزیع سوخت، میداین میوه و تره بار شهرداری، پایگاه اورژانس، نمایشگاه‌های دائمی، سایت حوادث غیر مترقبه و مراکز امداد و نجات هلال احمر.

## ◀ استفاده‌های ممنوع در کاربری تجهیزات شهری

- ایجاد هرگونه کاربری بجز کاربری‌های مجاز و مشروط، به هر وسعت و تحت هر شرایطی در این اراضی ممنوع است.

## 2-1-14- کاربری پارک و فضای سبز

## ◀ استفاده‌های مجاز در کاربری پارک و فضای سبز

- شامل تمامی فضاهای سبز تجهیزشده‌ای که امکان حضور و استفاده مردم با امکانات لازم از پوشش گیاهی فراهم آمده را دارا بوده و حد تقسیمات ناحیه‌ای، منطقه‌ای و شهری را دربرگیرد. این فضا می‌تواند دربرگیرنده فضاهای سبز خصوصی، پارک‌های جنگلی، پارک‌های شهری، منطقه‌ای، ناحیه‌ای و محله‌ای و فضاهای سبز خطی و جزیره‌ای باشد.

## ◀ استفاده‌های مشروط در کاربری پارک و فضای سبز

- ایجاد انواع کاربری‌های تفریحی، ورزشی، فرهنگی و تجاری بصورت غرفه‌های خدماتی، بدون امکان تفکیک و تملک و واگذاری اراضی در حداکثر 5 درصد سطح اراضی، در صورت رعایت مندرجات این دستورالعمل بلامانع است.
- ایجاد تأسیسات شهری مانند پست برق و ایستگاه تنظیم فشار گاز در صورت اعلام ضرورت توسط سازمان مربوط مجاز خواهد بود.
- ایجاد تجهیزات شهری از قبیل ایستگاه‌های آتش‌نشانی، محل‌های اسکان اضطراری در سوانح طبیعی و امداد و نجات مشروط به اخذ موافقت شهرداری اسلامشهر بلامانع می‌باشد.

## ◀ استفاده ممنوع در کاربری پارک و فضای سبز

هر نوع استفاده از اراضی شهر بجز موارد مجاز و مشروط مندرج در این دستورالعمل ممنوع می‌باشد.



## 2-1-15- کاربری صنعتی

## ◀ استفاده‌های مجاز در اراضی صنعتی

اراضی این کاربری جهت ایجاد کارگاه‌ها، کارخانه‌های تولیدی و خدماتی صنعتی تیپ الف، براساس تقسیمات مصوب سازمان حفاظت محیط زیست پیش‌بینی شده است. احداث تعمیرگاه‌ها و واحدهای صنعتی کوچک از جمله در و پنجره‌سازی، نجاری، کانال‌سازی، آلومینیوم‌سازی، تعمیرگاه وسایط نقلیه، تعویض روغنی و موارد مشابه که جزء ملزومات زندگی شهری اما به عنوان خدمات مزاحم و نیمه مزاحم شناسایی می‌شوند، در اراضی کارگاهی مجاز می‌باشد. ایجاد انبار، اتاقک نگهبانی، سرایداری و موارد مشابه در کارگاه‌ها و کارخانه‌های تولیدی در حد مجموعه ضوابط مندرج در این دستورالعمل بلامانع می‌باشد. هرگونه اجازه ساخت در اراضی صنعتی صرفاً با کسب مجوزهای لازم از سازمان محیط زیست و شهرداری اسلامشهر می‌باشد.

## ◀ استفاده‌های مشروط در کاربری صنعتی

– ایجاد واحدهای تجاری، اداری-خدماتی فقط در طبقات همکف بصورت مرتبط با عملکرد مجموعه مطابق با ضوابط پیشنهادی، بدون امکان تفکیک پس از تایید شهرداری اسلامشهر بلامانع است.

## ◀ استفاده ممنوع در کاربری صنعتی

هر نوع استفاده از اراضی شهر بجز موارد مجاز و مشروط مندرج در این دستورالعمل ممنوع می‌باشد.

## 2-1-16- کاربری حمل و نقل و انبارداری

## ◀ استفاده‌های مجاز در کاربری حمل و نقل و انبارداری

احداث پایانه‌های باربری، بارانداز، سردخانه، انبار، پایانه‌های مسافربری اعم از تاکسی، اتوبوس، مینی‌بوس، سیستم حمل و نقل ریلی، ایستگاه‌ها و تاسیسات مرکزی مترو یا قطار شهری و پارکینگ‌های همگانی (با کارواش و مجتمع خدمات خودرو) مجاز می‌باشد. در جوار پایانه‌های مسافربری ایجاد پارکینگ‌های جنبی مجاز است.

## ◀ استفاده‌های مشروط در کاربری حمل و نقل و انبارداری

ایجاد واحدهای تجاری فقط بصورت پیوسته و مرتبط با عملکرد مجموعه حداکثر تا 10 درصد تراکم ساختمانی مجاز و تا سقف 500 مترمربع، بدون امکان تفکیک پس از تایید شهرداری اسلامشهر بلامانع است.

## ◀ استفاده ممنوع در کاربری حمل و نقل و انبارداری

هر نوع استفاده از اراضی شهر بجز موارد مجاز و مشروط مندرج در این دستورالعمل ممنوع می‌باشد.

## 2-1-17- کاربری باغات و کشاورزی

هرگونه ساخت و ساز، تفکیک و افراز در اراضی مشخص شده با کاربری باغات و کشاورزی (مشخص شده بر روی نقشه کاربری اراضی) و همچنین کلیه اراضی (پلاک‌های ثبتی) واقع در سایر کاربری‌های طرح تفصیلی که مطابق قانون "حفظ و گسترش فضای سبز شهرها" مصوب سال 1359 شورای انقلاب اسلامی و اصلاحات بعدی آن و

آیین‌نامه قانون "اصلاح قانون حفظ و گسترش فضای سبز در شهرها" مصوب 1388/05/13 مجمع تشخیص مصلحت نظام، مصوب 1389/02/15 شورای عالی استان‌ها، باغ شناخته شوند، صرفاً مطابق دستورالعمل ماده 14 قانون زمین شهر مصوب 1374/09/01 مجاز می‌باشد.

## 2-1-18- کاربری حریم

### استفاده‌های مجاز در کاربری حریم

- رعایت کلیه ضوابط سازمان‌های متولی حریم‌های شهر الزامی است.
- رعایت حرایم و ضوابط ساخت و ساز مطابق با آیین‌نامه اجرایی مصوب هیأت وزیران به شماره 25088/36164/ت مورخ 1381/11/26 و اصلاحیه‌های بعدی آن ضروری می‌باشد.

#### ■ حریم خیابان و بزرگراه

- انجام درختکاری و یا ایجاد فضای سبز در محدوده حریم سبز خیابان‌ها مجاز است.
- استقرار هرگونه کاربری در حریم بزرگراه مطابق قانون ایمنی راه و راه‌آهن و آیین‌نامه اجرایی قانون فوق خواهد بود.

#### ■ حریم رودخانه

حریم آن قسمت از اراضی اطراف رودخانه، مسیل، نهر طبیعی یا سنتی، مرداب و برکه است که بلافاصله پس از بستر قرار دارد و به‌عنوان حق ارتفاع برای کمال انتفاع و حفاظت آنها لازم است.

- حریم انهار طبیعی، رودخانه‌ها و مسیل‌ها (اعم از اینکه آب دائم یا فصلی داشته باشند) و مرداب‌ها و برکه‌های طبیعی برای عملیات لایروبی و بهره‌برداری که بنا به مورد و نوع مصرف و وضع رودخانه، نهر طبیعی و برکه به وسیله مراجع ذیصلاح تعیین می‌گردد. میزان حریم رودهای کرج و کن طی استعلام بعمل آمده از وزارت نیرو برابر 12 متر از حد بستر می‌باشد.
- احداث فضای سبز در حاشیه مسیل‌ها و در محدوده حریم مسیل مجاز است.
- احداث آلاچیق سبک و تفریحی در حریم رودخانه مجاز می‌باشد.
- احداث مسیر عبور پیاده و دوچرخه و پارکینگ‌های موقت و کوتاه‌مدت حاشیه‌ای (بدون وجود ابنیه سبک و بنایی) برای خودروها در حاشیه محدوده حریم مجاز است.

#### ■ حریم خطوط انتقال نیرو

تأسیسات برق‌رسانی نظیر خطوط انتقال برق، الزاماً بایستی دارای حریم امنیتی باشد. تعیین این حریم در مقیاس‌های خرد شهری بسیار حایز اهمیت است.

- احداث فضای سبز عمومی در محدوده حریم درجه 2 خطوط انتقال نیرو با رعایت ضوابط مربوط، مجاز می‌باشد.
- احداث مسیر عبور دوچرخه و پارکینگ موقت و کوتاه مدت اتومبیل در محدوده حریم درجه 2 خطوط انتقال نیرو مجاز می‌باشد.
- احداث خیابان‌های عبوری سریع (بدون داشتن توقف بلند مدت) در محدوده حریم خطوط انتقال نیرو بلامانع است.
- رعایت حرایم پیشنهادی طرح الزامی است.

### استفاده‌های مشروط در کاربری حریم

- احداث تأسیسات شهری ضروری در حریم رودخانه‌ها و مسیل‌های شهر تنها در حد محدود و با کسب مجوز از وزارت نیرو امکان‌پذیر است.
- استفاده از حریم رودخانه‌ها و مسیل‌های شهر جهت احداث پارک‌های خطی و گردشگاه‌های عمومی و تفریحی و احداث سرپناه‌های سبک فصلی جهت عملکردهای پذیرایی و ورزشی با در نظر گرفتن سازه مناسب و رعایت مسائل فنی طغیان‌های فصلی و حجم دبی سیلاب و مشروط به تهیه طرح اختصاصی جهت مسیل‌ها، پس از کسب مجوزهای لازم مجاز است.
- عبور لوله گاز و سایر خطوط تأسیساتی از بستر و حریم رودخانه و مسیل، با موافقت وزارت نیرو بلامانع است. ولی مسئولیت حفاظت آنها با دستگاه‌های ذیربط خواهد بود.

### استفاده‌های ممنوع در اراضی محدوده حریم

- هرگونه ساخت و ساز دائم برای هر نوع فعالیتی در حریم رودخانه‌ها و مسیل‌های طبیعی و کانال‌های احداث شده مرتبط با آنها توسط افراد حقیقی و حقوقی خصوصاً ممنوع است.
- استقرار هرگونه فعالیت در داخل محدوده حریم مسیل‌ها که هنگام بارندگی و جریان سیلاب باعث غافلگیری افراد حاضر در محدوده حریم و تهدید سلامتی افراد شود ممنوع می‌باشد.
- احداث هرگونه ساختمان جدید در حریم خطوط فشار قوی انتقال برق ممنوع است و اراضی واقع در این حریم‌ها تنها می‌توانند به فضای سبز با کاربرد بصری و در شرایطی جهت محورهای ارتباطی اختصاص یابند.
- استقرار هرگونه فعالیت در محدوده حریم خطوط انتقال نیرو که توقف طولانی مدت تعدادی افراد در محدوده حریم را به دنبال داشته باشد، ممنوع می‌باشد.
- در مسیر و حریم درجه 1، اقدام به هرگونه عملیات ساختمانی و ایجاد تأسیسات مسکونی تا هر ارتفاع ممنوع است.
- در حریم درجه 2 فقط ایجاد تأسیسات ساختمانی اعم از مسکونی و صنعتی تا هر ارتفاعی ممنوع است.
- رعایت حریم و ضوابط ساخت و ساز مطابق با آیین‌نامه اجرایی تصویب‌نامه هیأت وزیران به شماره 36164/ت/25088 مورخ 1381/11/26 وزارت راه و شهرسازی و وزارت نیرو و اصلاحیه‌های بعدی آن می‌باشد.

## 2-2- ضوابط و مقررات احداث بنا

## 2-2-1- ضوابط و مقررات مربوط به احداث بنا در اراضی مسکونی

بافت مسکونی دربردارنده اصلی‌ترین کاربری زمین در شهر یعنی واحدهای مسکونی است. واحد مسکونی، مجموعه‌ای از فضاهای ضروری زندگی است که دارای ورودی مستقل و مجزا بوده و دارای سرویس‌های بهداشتی و آشپزخانه باشد. به منظور سهولت اجرا و قابلیت کنترل ضوابط احداث مسکونی، قسمت‌های مختلف شهر اسلامشهر و شاتره به 4 تقسیم شده است.

شرح ضوابط و مقررات حاکم بر هر پهنه به شرح جداول ادامه می‌باشد. شایان ذکر است که ضوابط و مقررات احداث بنا در پهنه بافت فرسوده عیناً مطابق با ضوابط و مقررات مصوب طرح تفصیلی ویژه بافت فرسوده می‌باشد.

جدول شماره 3-2: مشخصات کاربری مسکونی کد R12- تراکم کم (حداقل تفکیک 160 مترمربع)

عرض معبر (متر)							مساحت قطعه (مترمربع)	مسکونی
$30 \leq a$	$24 \leq a < 30$	$20 \leq a < 24$	$16 \leq a < 20$	$12 \leq a < 16$	$8 \leq a < 12$	$a < 8$		
60	60	60	60	60	60	60	سطح اشغال (%)	$s < 120$
60	60	60	60	60	60	60	تراکم مجاز ساختمانی (%)	
1	1	1	1	1	1	1	حداکثر طبقات	
60	60	60	60	60	60	60	سطح اشغال (%)	$120 \leq s < 200$
120	120	120	120	120	60	60	تراکم مجاز ساختمانی (%)	
2	2	2	2	2	1	1	حداکثر طبقات	
60	60	60	60	60	60	60	سطح اشغال (%)	$200 \leq s < 500$
180	180	180	120	120	120	120	تراکم مجاز ساختمانی (%)	
3	3	3	2	2	2	2	حداکثر طبقات	
45	50	50	55	55	60	60	سطح اشغال (%)	$500 \leq s$
225	200	200	165	165	120	120	تراکم مجاز ساختمانی (%)	
5	4	4	3	3	2	2	حداکثر طبقات	

- حداقل حدنصاب تفکیک در کاربری مسکونی کد R12، 160 مترمربع می‌باشد.

جدول شماره 4-2: مشخصات کاربری مسکونی کد R112- تراکم متوسط (حداقل تفکیک 500 مترمربع)

حداکثر طبقات	تراکم مجاز ساختمانی (%)	سطح اشغال (%)	مساحت قطعه (مترمربع)
2	120	60	$s < 240$
3	180	60	$240 \leq s < 700$
6	240	40	$700 \leq s$

- قطعات زیر 240 مترمربع، تراکم 120% با سطح اشغال 60% در حداکثر 2 طبقه روی پیلوت
- قطعات 240-700 مترمربع، تراکم 180% با سطح اشغال 60% در حداکثر 3 طبقه روی پیلوت
- قطعات بالای 700 مترمربع، تراکم 240% با سطح اشغال 40% در حداکثر 6 طبقه روی پیلوت
- حداقل حدنصاب تفکیک در کاربری مسکونی کد R112، 500 مترمربع می‌باشد.

جدول شماره 2-5: مشخصات کاربری مسکونی کد R131- تراکم زیاد (حداقل تفکیک 240 مترمربع)

مساحت قطعه (مترمربع)	سطح اشغال (%)	تراکم مجاز ساختمانی (%)	حداکثر طبقات
$s < 700$	60	180	3
$700 \leq s$	40	240	6

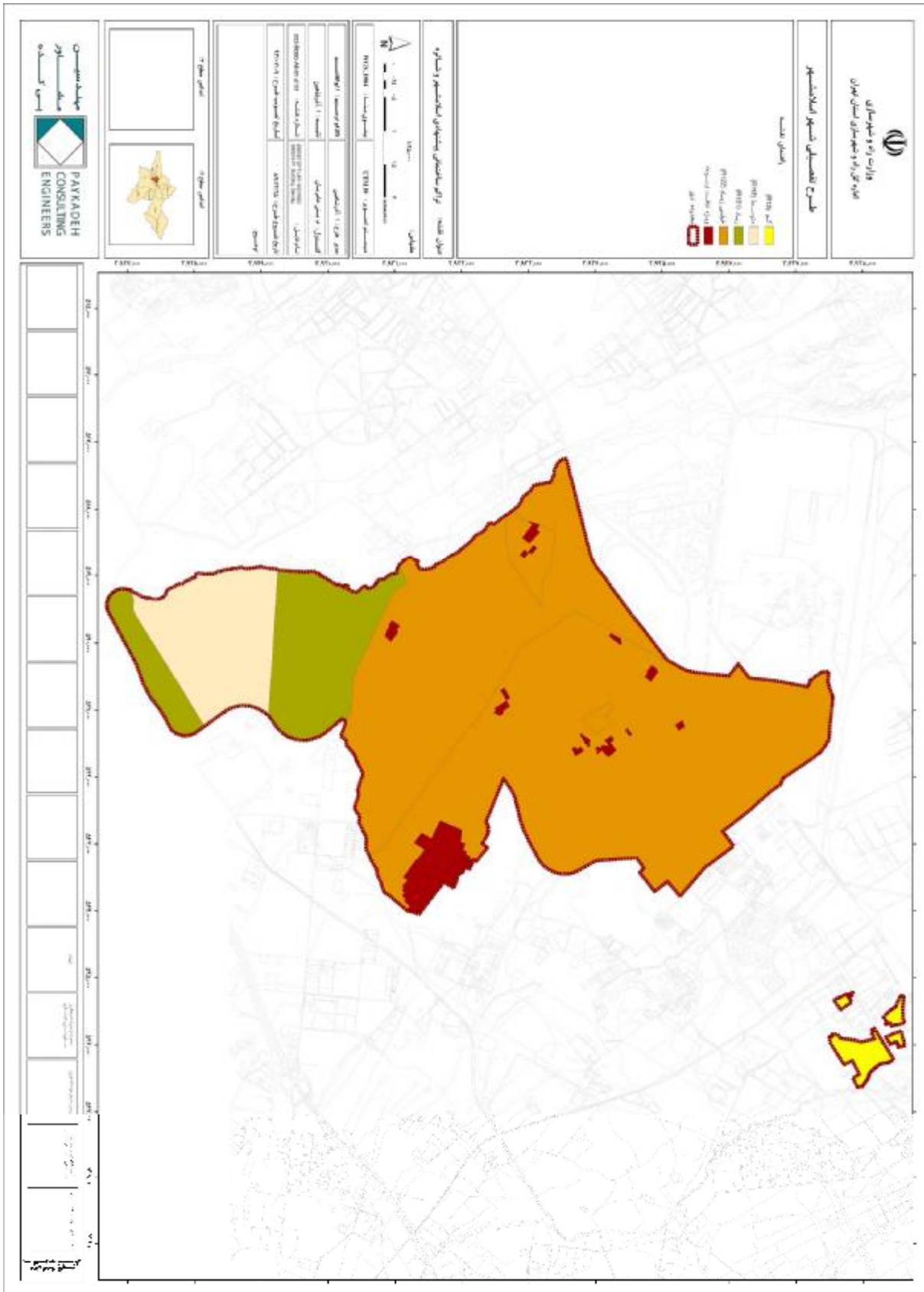
- قطعات زیر 700 مترمربع ، تراکم 180% با سطح اشغال 60% در حداکثر 3 طبقه روی پیلوت
- قطعات بالای 700 مترمربع ، تراکم 240% با سطح اشغال 40% در حداکثر 6 طبقه روی پیلوت
- حداقل حدنصاب تفکیک در کاربری مسکونی کد R131، 240 مترمربع می باشد.

تبصره: با توجه به اینکه حد نصاب تفکیک در طرح تفصیلی مصوب قبلی در کاربری مسکونی کد R131، 1000 مترمربع بوده و در طرح جدید به 240 مترمربع کاهش یافته است، لذا مالکینی که خواهان استفاده از حدنصاب تفکیک جدید هستند، بایستی کلیه عوارض مربوطه را مطابق مصوبه شورا، به شهرداری اسلامشهر پرداخت نماید.

جدول شماره 2-6: مشخصات کاربری مسکونی کد R122-تراکم خیلی زیاد (حداقل تفکیک 200 مترمربع)

عرض معبر (متر)							مساحت قطعه (مترمربع)	
$30 \leq a$	$24 \leq a < 30$	$20 \leq a < 24$	$16 \leq a < 20$	$12 \leq a < 16$	$8 \leq a < 12$	$a < 8$		
60	60	60	60	60	60	60	سطح اشغال (%)	$s < 100$
120	120	120	120	120	120	120	تراکم مجاز ساختمانی (%)	
2	2	2	2	2	2	2	حداکثر طبقات	
60	60	60	60	60	60	60	سطح اشغال (%)	$100 \leq s < 200$
240	240	180	180	180	180	120	تراکم مجاز ساختمانی (%)	
4	4	3	3	3	3	2	حداکثر طبقات	
60	60	60	60	60	60	60	سطح اشغال (%)	$200 \leq s < 500$
300	240	240	240	240	180	180	تراکم مجاز ساختمانی (%)	
5	4	4	4	4	3	3	حداکثر طبقات	
50	55	55	55	55	55	60	سطح اشغال (%)	$s \leq 500$
300	275	275	275	275	220	180	تراکم مجاز ساختمانی (%)	
6	5	5	5	5	4	3	حداکثر طبقات	

- حداقل حدنصاب تفکیک در کاربری مسکونی کد R122، 200 مترمربع می باشد.



نقشه شماره 2-1: پهنه‌بندی تراکم ساختمانی مسکونی

### ◀ ضوابط احداث و تفکیک در بافت مسکونی

عملکرد اصلی این زمین‌ها، مسکونی است. لذا از آنجا که عملکرد مسکونی در مجاورت خود به فضاهای خدماتی نیاز دارد. عملکردهای دیگری نیز در بافت مسکونی می‌توانند بعد از رعایت شرایط و ضوابط حاکم بر آن عملکرد و با تایید کمیسیون ماده 5 ایجاد شوند.

- حداقل حدنصاب تفکیک به تفکیک پهنه‌های تراکمی مختلف متفاوت است. حداقل این مساحت تا سال 1395 برابر با 200 متر مربع و پس از آن برابر با 250 مترمربع می‌باشد.
- حداکثر سطح اشغال در طبقات زیرزمین 60 درصد می‌باشد.
- تفکیک قطعات مسکونی با مساحت کمتر از حداقل‌های تعیین شده در جداول شماره 2-3 الی 2-6، در تمامی سطح شهر و در گونه‌های مختلف تراکم ساختمانی ممنوع است.
- وسعت قطعات تفکیکی پس از رعایت بره‌های اصلاحی محاسبه می‌گردد که در هیچ حالتی نباید کمتر از حد نصاب تفکیک باشد.
- نوع تراکم قطعه‌ای که در مجاورت بلافاصل دو معبر واقع شده باشد، بر اساس معبر با عرض بیشتر تعیین می‌گردد.
- تفکیک قهری (ناشی از عبور گذر و یا اعمال طرح‌های اجرایی) مشمول حدنصاب ضوابط تفکیک نمی‌شود.
- تفکیک اراضی به طور کلی باید به ترتیبی باشد که موجب از بین رفتن درختان نگردد و ساخت و ساز در آن‌ها در کیفیت مطلوب امکان‌پذیر گردد.
- تفکیک کلیه اراضی بزرگ مقیاس (بیش از نیم هکتار) که در مالکیت اشخاص حقیقی و حقوقی، از جمله تحت مالکیت یا در اختیار دستگاه‌های دولتی و عمومی و نیروهای نظامی و انتظامی است، صرفاً با تهیه طرح‌های توجیهی و تصویب آن‌ها در کمیسیون ماده پنج و بر اساس ضوابط استفاده از اراضی در طرح تفصیلی حاضر، مجاز است.
- ساخت و ساز در آن بخش از اراضی که در راستای طرح جامع مصوب به شهر اسلامشهر اضافه گردیده‌اند منوط به واگذاری حداقل 70 درصد زمین بصورت یکپارچه به شهرداری بصورت رایگان جهت تأمین خدمات عمومی مورد نیاز شهر و تصویب آن در کمیسیون ماده پنج می‌باشد.
- بافت‌های فرسوده شهر از ضوابط حداقل نصاب قطعه حاصل از تجمیع، طبق ضوابط مربوط به تفکیک اراضی مسکونی مستثنی بوده و حدنصاب تفکیک قطعه در این محدوده‌ها، مبتنی بر ضوابط ویژه بافت‌های فرسوده مندرج در ضوابط مربوطه (تهیه شده توسط مهندسين مشاور آرمانشهر) می‌باشد.
- در زمان تفکیک قطعات نسبت عرض به طول هر قطعه مسکونی حاصل از تفکیک نباید از 1 به 3 کم‌تر باشد به عبارتی اگر مساحت قطعه 300 مترمربع باشد عرض قطعه نباید از 10 متر کم‌تر باشد.
- کلیه قطعات مسکونی در بافت‌های شهر باید دارای دسترسی سواره باشد.
- حداقل عرض محورهای شهری 6 متر است. معابر زیر 6 متر که در نقشه طرح تفصیلی نشان داده نشده‌اند، در صورت تجمیع قطعات اطراف، شهرداری می‌تواند نسبت به واگذاری و یا فروش گذرهای یاد شده نیز اقدام نماید در غیر اینصورت تعریض معابر فوق 6 متر الزامی است. تعریض معابر فوق باید از محور صورت گیرد.
- در طرح تفکیک زمین ضوابط مربوط به گذرها و درویرگردان‌ها باید رعایت گردد.
- در طرح تفکیک زمین، محور طولی قطعه‌ها با توجه به جهت نورگیری (راستای شمال-جنوب) و در دامنه

مناسب جهت‌گیری (45 درجه جنوب شرقی تا 45 درجه جنوب غربی) قرار گیرد.

#### ◀ ضوابط تشویقی تجمیع قطعات

- چنانچه مساحت قطعه تجمیعی پس از تجمیع 2 یا چند قطعه، کمتر از 200 مترمربع ( $s < 200$ ) باشد، تراکم ساختمانی پایه قطعه تجمیعی از 60% به 120% افزایش خواهد یافت.
- چنانچه مساحت قطعه تجمیعی پس از تجمیع 2 یا چند قطعه، بیشتر یا مساوی 200 مترمربع و کمتر از 500 مترمربع ( $200 \leq s < 500$ ) باشد، ضمن افزایش تراکم ساختمانی پایه قطعه تجمیعی از 60% به 120%، افزایش سطح اشغال زیرزمین تا حداکثر 80% مساحت زمین، به‌منظور تامین پارکینگ‌های مورد نیاز مجاز است.
- چنانچه مساحت قطعه تجمیعی پس از تجمیع 2 یا چند قطعه، بیشتر یا مساوی 500 مترمربع ( $500 \leq s$ ) باشد، ضمن افزایش تراکم ساختمانی پایه قطعه تجمیعی از 60% به 120%، افزایش سطح اشغال زیرزمین تا حداکثر 80% مساحت زمین (به‌منظور تامین پارکینگ موردنیاز)، حداکثر 5% از مساحت قطعه تناسب سطح قطعه می‌تواند در سطح اشغال مجاز (علاوه بر تراکم مجاز) به احداث واحد و یا مجموعه تجاری با رعایت ضوابط و مقررات مربوط به آن تخصیص یابد.

**تبصره 1:** چنانچه قطعات ناشی از تجمیع شامل یک بلوک شهری شوند؛ با وجود احتساب گذرهای فرعی محلی در بلوک شهری مذکور، شهرداری می‌تواند نسبت به واگذاری و یا فروش گذرهای یاد شده نیز اقدام نماید.

#### ◀ ضوابط تراکم ساختمانی مسکونی

- سطح اشغال و تراکم‌های مجاز پلاک‌های مشمول بره‌های اصلاحی (ناشی از اجرای طرح‌های شهرسازی) بر مبنای مساحت پلاک قبل از رعایت بره‌های اصلاحی، در صورت واگذاری بلاعوض اراضی واقع در تعریض به شهرداری اسلامشهر، محاسبه می‌شود.
- صدور پروانه ساختمانی جهت احداث ساختمان مسکونی در قطعات با مساحت کمتر از 40 مترمربع ممنوع می‌باشد.
- به هنگام تعریض گذرها، اگر مساحت باقی‌مانده قطعه تفکیکی، کم‌تر از 75 مترمربع باشد. شهرداری موظف به خریداری باقی‌مانده قطعه تفکیکی می‌باشد و واگذاری آن به مالکین قطعات مجاور به شرط تجمیع با قطعه یاد شده را خواهد داشت.
- احداث مسکن در اراضی با شیب بیش از 15 درصد مطلقاً ممنوع است.

$$\text{شیب زمین} = \frac{\text{اختلاف ارتفاع}}{\text{طول}}$$

- رعایت ضوابط تراکم و تعداد طبقات پهنه‌ها براساس جداول مشخصات پهنه‌های تعیین شده الزامی است.
- ایجاد فضای باز به ازای هر واحد مسکونی حداقل 20 مترمربع الزامی است. این مقدار برای قطعات مسکونی با مساحت 450 مترمربع و بیشتر، تا 15 مترمربع کاهش خواهد یافت.
- میانگین مساحت واحدهای مسکونی 75 مترمربع می‌باشد.
- احداث بنای مسکونی با رعایت عدم اشرفیت و سایه‌اندازی، مشروط بر آن که سطح فضای باز حداقل به میزان 30 درصد سطح کل قطعه به صورت یکپارچه تأمین گردد، بلامانع است.



تبصره 7: ساختمان‌های مسکونی با بیش از 3 طبقه و ارتفاع بیش از 4 سقف از کف معبر مجاور باید به آسانسور مجهز باشند. (3 طبقه بر روی پیلوت)

تبصره 8: احداث پله فرار برابر با مبحث سوم مقررات ملی ساختمان الزامی است.

- تراکم ساختمانی پایه در کلیه اراضی معادل 60% و وسعت قطعه با کاربری پایه است و تعلق مازاد آن (تا سقف تراکم مجاز و کاربری انتفاعی مطابق پهنه مصوب) صرفاً با پرداخت پذیره عوارض تعیین شده توسط شورای شهر اسلامشهر و تصویب مراجع ذیربط، مجاز است.

#### ◀ ضوابط مربوط به پیلوت

ارتفاع تمام شده (مفید) پیلوت تا 2/40 متر به شرط استفاده جهت پارکینگ بلامانع است. در مقررات مربوط به ساخت پیلوت رعایت نکات زیر الزامی است.

- استفاده از فضای پیلوت برای سرایداری (در مجتمع‌های مسکونی با بیش از 20 واحد مسکونی)، پارکینگ مورد نیاز، لابی، انباری به ازای هر واحد مسکونی، اتاق تأسیسات موتورخانه و فضای دسترسی مجاز است.
- مساحت مجاز اختصاص یافته به سرایداری، پارکینگ، لابی، انباری، اتاق تأسیسات و فضای دسترسی براساس ضوابط و مقررات ملی ساختمان تعیین خواهد شد.
- در طراحی پیلوت، رعایت فاصله داخل به داخل ستون‌ها جهت پارک دو اتومبیل حداقل 4/5 متر با مانور اصلی 5 متر (محور تا محور ستون) الزامی است.
- هر قطعه تفکیکی تنها باید دارای یک ورودی سواره به معبر مجاور با عرض کمتر باشد. در صورتی که عرض قطعه تفکیکی از 25 متر بیشتر باشد، احداث بازشوی دوم بلامانع خواهد بود.

#### ◀ مقررات مربوط به نورگیر و حیاط خلوت در ساختمان‌های مسکونی

- کلیه فضاهای ساختمان شامل اتاق‌ها، آشپزخانه، راه‌پله باید نورگیری مناسب داشته باشند. فضاهای اصلی همانند آشپزخانه و نشیمن و پذیرایی بهتر است از نور طبیعی بهره‌مند گردند.
- در مقررات نورگیر و حیاط خلوت رعایت نکات زیر الزامی است:
- در ساختمان‌های مسکونی 5 طبقه و کمتر، حیاط‌های خلوت یا پاسیوهایی که برای تامین نور و تهویه فضاهای اقامت یا اشتغال در طبقات پیش‌بینی می‌شوند، باید دارای حداقل 12 مترمربع مساحت با حداقل 3 متر عرض باشند.
  - در ساختمان‌های مسکونی 5 طبقه و کمتر، اگر حیاط خلوت یا پاسیوها فقط برای تامین نور و تهویه آشپزخانه یا انبار در طبقات پیش‌بینی شوند، باید دارای حداقل 6 مترمربع مساحت با حداقل عرض باشند.
  - در ساختمان‌های مسکونی 5 طبقه و کمتر واقع در زمین‌های با مساحت کمتر از 200 مترمربع، مساحت الزامی حیاط خلوت یا پاسیو، برای نورگیری فضای اقامت، حداقل 6 درصد مساحت زمین، و برای نورگیر آشپزخانه، حداقل 3 درصد مساحت زمین است.
  - در مواردیکه فضاهایی از دو تصرف مستقل از یک حیاط خلوت یا پاسیو نور و هوا می‌گیرند، فاصله دیوارهای پنجره‌های مقابل آن نباید در هیچ شرایطی کمتر از 3 متر باشد.
  - احداث بازشو به داخل حیاط یا معابر مجاور همان ملک بلامانع است.
  - حداقل ابعاد نورگیر، حیاط خلوت و پاسیو مطابق مندرجات مقررات ملی ساختمان می‌باشد.

### مقررات مربوط به پیش‌آمدگی و بالکن ساختمان مسکونی

- پیش‌آمدگی بدنه ساختمان‌ها (نظیر بالکن، تراس و ...) در فضاهای شهری ممنوع بوده و احداث فضاهای نیمه‌باز با عقب‌نشینی دیوارهای خارجی از حد زمین تأمین خواهد شد. این فضاهای نیمه‌باز جهت تقویت چشم‌اندازهای مناسب شهری، کاهش اثر تابش شدید خورشید، نگهداری گل و گیاه و موارد مشابه بوده و بهره‌برداری از این فضاها به عنوان انباری (محل نگهداری مواد غذایی، سوخت و ...) و خشک نمودن البسه ممنوع است.
- تمامی پیش‌آمدگی‌های موجود بدنه ساختمان‌ها از حد زمین در هنگام تخریب و نوسازی ابنیه از نما یا جداره ساختمان حذف می‌شوند.

### مقررات مربوط به ارتفاع و نماسازی ساختمان مسکونی

- رعایت مقررات مبحث چهارم مقررات ملی ساختمان در مورد حداکثر ارتفاع مجاز ساختمان‌ها الزامیست.
- در طراحی و اجرای ابنیه احداث تاسیسات (نظیر چیلر، کولر و ...) بصورت نمایان در منظر شهری ممنوع است و تاسیسات باید یا تمهیدات مناسب از معرض دید عمومی حذف شوند در ابنیه موجود به مالکان فرصت داده می‌شود تا ظرف مدت 3 سال به اصلاح نما اقدام نمایند.
- استفاده از نماهای پرده‌ای (نماهای آلومینیومی، شیشه‌ای، کامپوزیت، شیشه‌های جیوه‌ای و ...) در جداره‌های بیرونی و قابل مشاهده از عرصه‌های عمومی، ضمن رعایت مبحث چهارم مقررات ملی ساختمان، برای کلیه بناهای دولتی و عمومی ممنوع بوده و استفاده از این مصالح صرفاً درون بناها مجاز است. به مالکین ابنیه موجود فرصت داده می‌شود تا ظرف مدت 3 سال، با اولویت بناهای دولتی و عمومی به اصلاح نمای این ابنیه با مصالح جایگزین بازسازی نمایند.
- نماسازی بناها منطبق بر معماری بومی و اقلیمی منطقه صورت پذیرفته و استفاده از مصالح غیربومی در آن پرهیز گردد.
- صدور پایان کار ساختمان توسط شهرداری موکول به تکمیل کلیه عملیات ساختمانی و همچنین ناکاری نمای اصلی و نماهای جانبی با توجه به ضوابط و مقررات طرح تفصیلی است.

### مقررات مربوط به احداث پارکینگ در قطعات مسکونی

- تأمین یک واحد پارکینگ به ازای هر واحد مسکونی تا مساحت 120 مترمربع، دو واحد از مساحت 120 مترمربع تا 200 مترمربع سه واحد از مساحت 200 مترمربع به بالا الزامی است.
- تأمین پارکینگ در تمامی قطعات مسکونی الزامی است.
- پارکینگ اتومبیل باید در فضای مسقف (پیلوت و در صورت امکان در زیرزمین در سطح اشغال مجاز) تأمین گردد.
- تأمین 100% پارکینگ به ازای هر واحد مسکونی (مطابق ضوابط) الزامی است. پیش‌بینی پارکینگ مزاحم به منظور تأمین پارکینگ‌های مورد نیاز ممنوع می‌باشد.
- در صورتیکه یک واحد مسکونی بصورت چند طبقه ساخته شود، تأمین یک واحد پارکینگ به ازای هر طبقه الزامی است.
- به هنگام تهیه نقشه ساختمان با توجه به اهمیت فضای سبز موجود، درختان حاشیه معابر باید در هر صورت

- حفظ و نقشه ساختمان به گونه‌ای تهیه شود که صدمه‌ای به درختان مجاور به منظور تأمین ورودی سواره به قطعه مسکونی وارد نگردد.
- حداکثر شیب مجاز برای رامپ پارکینگ با رعایت ضوابط نورگیری زیرزمین و سایر مقررات 15 درصد تعیین می‌گردد.
  - ابعاد لازم جهت توقف دو خودرو، در صورتی که در کنار یکدیگر قرار گیرند، هر یک  $5 \times 2/5$  متر می‌باشد. هنگامی که خودروها در طول و پشت سر یکدیگر قرار گیرند (در صورتیکه مزاحم یکدیگر نباشند)، ابعاد مورد نیاز برای هر یک  $6 \times 2$  می‌باشد. در توقفگاه‌های سرپوشیده در صورتیکه فاصله محور ستون‌ها 5 متر و فاصله داخلی بین دو ستون حداقل  $4/5$  متر باشد، دو خودرو می‌توانند بین دو ستون قرار گیرند. افزایش تعداد خودرو، با افزایش فاصله محور ستون‌ها به ازای  $2/5$  متر به ازای هر خودرو بلامانع است.
  - در صورتی که دو طرف یک محل توقف در توقفگاه دیوار باشد، عرض آن باید حداقل 3 متر باشد.
  - چنانچه در اراضی مسکونی، احداث ساختمان برای فعالیت‌هایی هم‌چون دفتر وکالت، مطب پزشکان، دفتر اسناد رسمی ازدواج، دفتر فنی و مهندسی به صورت واحدهای مجزا از واحد مسکونی درخواست گردد، پیش‌بینی پارکینگ براساس استفاده اداری (علاوه بر پارکینگ‌های مورد نیاز واحدهای مسکونی) باید در این قطعه تأمین گردد.
  - رمپ پارکینگ پلاک‌های مسکونی و غیرمسکونی در هیچ صورت نباید از محدوده‌ی پلاک تجاوز نماید به عبارتی رمپ نمی‌تواند از لبه آسفالت معبر آغاز گردد.
  - به ازای هر قطعه مسکونی و غیرمسکونی تنها یک ورودی پارکینگ (ابعاد در ورودی حداقل  $3/5$  متر تعیین می‌گردد) مجاز است، مگر اینکه طول بر قطعه مالکیت در مجاور معبر از 25 متر تجاوز نموده و یا قطعه یاد شده دارای کاربری پارکینگ عمومی و یا اینکه تعداد پارکینگ‌های مستقر بیشتر از 25 واحد باشد که در اینصورت در نظر گرفتن حداقل 2 ورودی برای پارکینگ و با حداقل عرض دسترسی رمپ 5 متر الزامی می‌باشد.
  - در پشت محل پارک خودرو می‌بایست به منظور ایجاد فضای مانور خودرو، حداقل 5 متر فضای آزاد در نظر گرفته شود.
  - حداکثر 50% از فضای باز ساختمان می‌تواند به مسیر عبور خودرو و یا مانور آن اختصاص داده شود.

جدول شماره 2-7: نحوه تأمین پارکینگ در کاربری مسکونی

موقعیت پارکینگ	پارکینگ کارکنان/ مالکان	مقیاس	کاربری
پیلوت/زیرزمین	- تأمین یک واحد پارکینگ به ازای هر واحد مسکونی تا مساحت 120 مترمربع، دو واحد از مساحت 120 مترمربع تا 200 مترمربع و سه واحد از مساحت 200 مترمربع به بالا الزامی است. - در صورتیکه یک واحد مسکونی بصورت چند طبقه ساخته شود، تأمین یک واحد پارکینگ به‌ازای هر طبقه الزامی است.	محلی	مسکونی

### ◀ نحوه استقرار ساختمان در زمین مسکونی

ضریب پیش‌روی در قطعات مسکونی برابر 2 متر افزون بر حداکثر سطح اشغال مجاز مربوط به هر نوع قطعه مسکونی است (حداکثر 2%+60) شایان ذکر است که کل ضریب سطح اشغال بنا در طبقه همکف نمی‌بایست از حداکثر مجاز بیشتر گردد.

– نحوه استقرار ساختمان در قطعات جنوبی: در قطعات جنوبی محل استقرار ساختمان در قسمت شمال زمین است. فاصله بنا تا بر جنوبی قطعه حداقل 3 متر تعیین می‌گردد.

- در صورتی که بنا در جوار معبر احداث نگردد فاصله ساختمان از بر جنوبی قطعه باید حداقل یک دوم ارتفاع ساختمان باشد.
- رعایت فضای باز تعیین شده الزامی است.
- نحوه استقرار ساختمان در قطعات شمالی: در قطعات شمالی محل استقرار ساختمان در قسمت شمال زمین است.
- در صورت پیش‌بینی حیاط خلوت رعایت حداقل 2 متر فاصله از بر شمالی قطعه الزامی است.

– نحوه استقرار ساختمان در قطعات شرقی و غربی: در قطعات شرقی - غربی که نسبت طول مجاور معبر از عرض آن بیش‌تر باشد. محل استقرار ساختمان در قسمت شمال زمین و در غیر این صورت در غرب قطعه خواهد بود. در صورت استقرار بنا در شمال قطعه، رعایت فاصله حداقل یک‌دوم ارتفاع ساختمان از بر جنوبی قطعه الزامی است. در صورتیکه ساختمان در قسمت غربی واقع شود، پلاک‌های سمت شرق معبر می‌توانند بلاواسطه به معبر اتصال یابند ولیکن در خصوص پلاک‌های واقع سمت غرب معبر حداقل فاصله بلوک‌های ساختمانی از معبر مجاور حداقل 3 متر مربع می‌باشد.

– محل اشغال بنا و حیاط در دیگر انواع قطعات: در قطعات شمال شرقی - شمال غربی - جنوب غربی - جنوب شرقی و یا شرقی - غربی و شمالی - جنوبی توأم، احداث بنا در تمام نقاط زمین (درج شده در بالا) و با رعایت فضای باز، آزاد است.

– احداث بنا در قطعات مسکونی به صورت حیاط مرکزی-3 طرف ساخت -2 طرف ساخت در صورت رعایت ضوابط اشراف (عدم ایجاد بازشو به پلاک‌های مجاور و سایه‌اندازی) بلامانع است.

– در صورتی که احداث ساختمان منجر به تخریب درخت و یا درختان کهنسال و با ارزش گردد احداث بنا به صورت موردی براساس بند قبل در کمیته فنی کمیسیون ماده 5 الزامی خواهد بود.

### ◀ نحوه احداث راه پله

– در راه‌پله ساختمان، حداقل اندازه عمق کف پله، 0/28 متر است. ارتفاع پله باید به میزانی باشد که مجموع اندازه کف پله و دو برابر ارتفاع آن بین 0/63 تا 0/64 متر باشد.

– کلیه واحدهای مسکونی در یک قطعه مالکیت باید بدون هر مانع از طریق راه‌پله به بام ساختمان دسترسی داشته باشند.

– در نظر گرفتن الزامات مبحث سوم مقررات ملی ساختمان در ضوابط مربوط به طراحی و احداث راه‌پله الزامی است.

### مقررات ساختمانی مربوط به سایر کاربری‌های مجاز در بافت مسکونی

- احداث واحدهای تجاری در قطعات مسکونی در اراضی معینی که بر روی نقشه داده شده‌اند، در چارچوب ضوابط و مقررات اشاره شده در بند 2-2-2-: ضوابط و مقررات مربوط به احداث بنا در محورهای مختلط مسکونی-تجاری، مجاز است.
- احداث واحد تجاری در فضای باز قطعه مسکونی (حیاط) ممنوع است.
- حداقل عرض واحدهای مغازه‌ای 4 متر تعیین می‌گردد.
- احداث واحد درمانی مجاز در اراضی مسکونی مطابق با ضوابط مسکونی و با کسب مجوز از مراجع ذی‌صلاح و شهرداری مجاز است.
- در احداث کتابخانه و واحدهای کانون پرورش فکری کودکان و نوجوانان، ضوابط بافت مسکونی باید رعایت گردد.

### نحوه محاسبه سطح زیربنای مفید مسکونی

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

- تراکم ساختمانی عبارت است از مترائ کل بنا به مساحت زمین و منظور از کل بنا، بنای مجاز طبقات به جز سطوح پارکینگ و مشاعات طبقات زیرزمین و همکف (در صورتیکه طبقه همکف و زیرزمین فاقد کاربری باشد) است.
  - به غیر از سطوح مجاز در زیرزمین و یا پیلوت، کلیه سطوح ساخته شده جز زیربنای مفید محسوب گردیده و جز تراکم ساختمانی محاسبه خواهد شد.
  - چنان که بالکن احداث گردد. بالکن‌هایی که سه طرف آن بسته باشد دو سوم زیربنا، دو طرف بسته یک دوم زیربنا و سه طرف باز یک سوم زیربنا محسوب می‌گردد.
  - مساحت مشاعات در تراکم ساختمانی محاسبه خواهد شد.
- موارد زیر جزء زیربنا محسوب نمی‌گردد:

- فضای اختصاص یافته به سرایداری در پیلوت و زیرزمین (مشروط بر پیش‌بینی و تعبیه تهویه و نور مناسب) در قطعات مسکونی که حداقل 20 واحد مسکونی در آن وجود داشته باشد.
- مساحت پارکینگ‌ها در پیلوت یا زیرزمین.
- مساحت انباری‌ها در زیرزمین یا پیلوت.
- مساحت موتورخانه.

### 2-2-2- ضوابط و مقررات مربوط به احداث بنا در محورهای مختلط مسکونی-تجاری

کاربری پلاک‌های مجاور این محورها مسکونی می‌باشد و موقعیت دقیق این محورها در نقشه طرح تفصیلی مصوب اسلامشهر نمایش داده شده است. چنانچه یاد شد عملکرد اصلی این محورها سکونت است ولیکن بدلیل قابلیت حضور فعالیت‌های تجاری در سطح همکف خیابان‌ها، طبقه همکف، این پهنه‌ها به فعالیت‌های تجاری سازگار با روحیه مسکونی اختصاص یافته است.

استفاده‌های مجاز در حیطه این پهنه علاوه بر فعالیت‌های تجاری سازگار با کاربری مسکونی می‌تواند آموزشی و خدمات اجتماعی، بهداشتی و تأسیسات و تجهیزات موردنیاز بر اساس اعلام سازمان‌های ذیربط و تایید شهرداری اسلامشهر می‌باشد. همچنین کلیه فعالیت‌های قابل استفاده می‌بایست ضوابط سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و

گردشگری و همچنین وزارت ارشاد اسلامی را رعایت کند.

- در بر محورهای نشان داده شده در نقشه طرح تفصیلی، احداث واحدهای تجاری-خدماتی مقیاس محله‌ای و ناحیه‌ای در طبقه همکف و در بر دسترسی عمومی در قطعات با مساحت حداقل 200 مترمربع و بر بیشتر از 10 متر، به صورت مختلط با مسکونی در حداکثر 10 درصد مساحت قطعه در طبقه همکف و در محدوده سطح اشغال مجاز و علاوه بر تراکم مجاز، به شرط عدم ایجاد مزاحمت برای واحدهای مسکونی مستقر در همان ساختمان ضمن تأمین کلیه پارکینگ‌های مورد نیاز، با رعایت مقررات مربوطه مجاز می باشد.
- سطح اشغال مطابق با پهنه تراکمی مسکونی خواهد بود.
- واحد تجاری بایستی در سطح اشغال مجاز قطعه، در حداکثر 10% مساحت قطعه، و علاوه بر تراکم مجاز احداث گردد.
- سطح اختصاص یافته برای فعالیت تجاری مشمول پرداخت حق و حقوق شهرداری می باشد.
- فعالیت‌های تجاری مستقر در این پهنه می بایست در فهرست فعالیت‌های تجاری مصوبه شورای عالی شهرسازی و معماری موجود باشد.
- سازگار بودن فعالیت تجاری در این پهنه با روحیه غالب سکونتی الزامی است. بدین منظور صدور مجوز برای کلیه فعالیت‌های جدید و یا تغییر فعالیت تجاری می بایست به تایید شهرداری اسلامشهر برسد.
- کسب رضایت از ساکنان ابنیه مسکونی جهت صدور هر گونه مجوز برای فعالیت‌های تجاری الزامی است.
- کلیه فضاهای فعالیت تجاری می بایست مجزا از مشاعات واحدهای مسکونی و دارای دسترسی کاملاً جداگانه باشد.
- تأمین پارکینگ ما به ازای هر 25 مترمربع زیربنای واحد تجاری در زیرزمین یا پیلوت قطعه و علاوه بر پارکینگ‌های مورد نیاز مسکونی الزامی است.
- نصب هر گونه تأسیسات بر روی بدنه نما و یا در فضاهای مشاع عمومی و نیمه عمومی واقع در محدوده ملک و یا شارع عام ممنوع است.
- موقعیت تابلوهای معرف فعالیت‌ها می بایست در هماهنگی با فعالیت‌های راست همجوار و بدون ایجاد مزاحمت (انسداد دید و یا رنگ‌های آزاردهنده در ساعات شبانه) برای ساکنان همجوار واقع در همان قطعه و یا قطعات مجاور باشد.
- حداقل مساحت تفکیک واحد تجاری برابر با 25 مترمربع می باشد.
- حداقل ارتفاع هر طبقه واحد تجاری 3/5 متر می باشد.
- صدور مجوز برای کلیه فعالیت‌های تجاری ناسازگار با بافت مسکونی مجاز نمی باشد. همچنین فعالیت‌های ناسازگار موجود در بافت مسکونی (از قبیل تعمیرگاه‌های اتومبیل و ...) می بایست به محدوده در نظر گرفته شده در کاربری تجاری واقع در بخش شمالی منطقه 6 منتقل گردد.
- احداث واحد تجاری در فضای باز قطعه مسکونی (حیاط) ممنوع است.

جدول شماره 2-8: نحوه تأمین پارکینگ در قطعات مختلط مسکونی-تجاری

موقعیت پارکینگ	پارکینگ کارکنان/ مالکان	مقیاس	کاربری
پیلوت/زیرزمین	- تأمین پارکینگ مزاد بر کاربری مسکونی، یک واحد پارکینگ به ازای هر 25 مترمربع زیربنای واحد تجاری	محل	مختلط مسکونی - تجاری

## 2-2-3- ضوابط و مقررات مربوط به احداث بنا در محورهای مختلط تجاری-اداری-خدماتی

- احداث مجموعه‌های مختلط شهری متشکل از واحدهای تجاری، اداری و خدماتی در زمین‌های معینی که بر روی نقشه طرح تفصیلی و در کانون‌ها و بر محورهای اصلی شهری مشخص شده‌اند، در چارچوب ضوابط و مقررات زیر مجاز است.
- ایجاد مجموعه‌های تجاری-اداری و خدماتی، واحدهای عمده تجاری در مقیاس شهر شامل شرکت‌های بازرگانی و تجاری، بنگاه‌های واردات و صادرات، نمایندگی بنگاه‌های تجاری بین‌المللی، فروشگاه‌های بزرگ، بانک‌ها، کلینیک پزشکی-درمانی و ... در کنار انواع کاربری‌های خدماتی، در طبقات مجاز است.
  - استقرار کاربری‌های خدماتی عمومی (فرهنگی، آموزشی، ورزشی، تفریحی، اقامتی و پذیرایی، اداری و درمانی و ...) مجاز است.
  - استقرار هرگونه فعالیت مزاحم و مولد آلودگی (صنایع و کارگاه‌های صنعتی، ...) وفق ضوابط زیست محیطی در این کاربری مجاز نیست.
  - یک قطعه زمین در حاشیه محور مشخص شده با قابلیت احداث واحدهای تجاری-اداری و خدماتی در طرح تفصیلی، مجاز به استفاده از امتیازات این پهنه می‌باشند.
  - سطح اختصاص یافته برای فعالیت تجاری-اداری-خدماتی مشمول پرداخت حق و حقوق شهرداری می‌باشد.
  - یک قطعه در پشت قطعات حاشیه محور با قابلیت احداث واحدهای تجاری-اداری و خدماتی مشخص شده بر روی نقشه طرح تفصیلی در صورت تجمع با قطعه‌های بر خیابان و احراز شرایط لازم می‌توانند از امتیاز این پهنه استفاده کنند.
  - حداقل مساحت قطعات این پهنه جهت استفاده از امتیازات 600 مترمربع می‌باشد.
  - حداکثر سطح اشغال، تراکم ساختمانی و تعداد طبقات مجاز در بر محورهای مشخص شده با قابلیت احداث واحدهای تجاری-اداری و خدماتی مشخص شده، بر مبنای جدول زیر تعیین می‌شود.

جدول شماره 2-9: ضوابط ساخت و ساز در مجاورت محورهای با قابلیت احداث واحدهای تجاری-اداری-خدماتی

عنوان کاربری	مقیاس کاربری	حداقل تفکیک (مترمربع)	حداکثر سطح اشغال (طبقات روی زمین (%))	حداکثر تراکم ساختمانی (%)	حداکثر تعداد طبقات روی زمین	حداکثر تعداد طبقات زیر زمین	حداکثر سطح اشغال طبقات زیر زمین (%)
مختلط تجاری-اداری-خدماتی	شهری و فراشهری	$600 \leq s < 1000$	همکف 60 درصد	50	5	3	50
		$1000 \leq s < 5000$	همکف و اول 60 درصد	50	6		
		$5000 \leq s$	همکف و اول 50 درصد	40	8		

- سطح اشغال و تراکم‌های مجاز پلاک‌های مشمول بره‌های اصلاحی بر مبنای مساحت پلاک قبل از رعایت بره‌های اصلاحی، در صورت واگذاری بلاعوض اراضی واقع در تعریض به شهرداری اسلامشهر، محاسبه می‌شود. مشروط بر آن که سطح اشغال قطعه از حداکثر 80% مساحت قطعه بعد از اصلاح فراتر نرود.
- واحدهای مختلط تجاری-اداری-خدماتی، به‌منظور ایجاد محصوریت مناسب در محورهای اصلی شهری، بایستی در بر محور احداث گردند.

- تامین کلیه پارکینگ‌های مورد نیاز، شامل مجموع پارکینگ تمامی کاربری‌ها، الزامی است.
- حداقل پهنای فضاهای باز و ارتباطی دورن طبقات تجاری (همکف، اول و دوم) 25 درصد پهنای زمین است، این پهنای نباید از 4/5 متر کمتر باشد.
- فضاهای باز و ارتباطی با پهنای و مساحت کمتر از اندازه بالا جزو تراکم محاسبه می‌شود.
- حداقل ارتفاع واحدهای تجاری مستقل 3 متر و حداکثر آن 4/5 متر با نیم طبقه 6 متر (کف تا کف) است. احداث نیم طبقه در واحدهای تجاری صرفاً در طبقه همکف مجاز است.
- حداقل عمق واحدهای تجاری در تفکیک‌های جدید 3 متر می‌باشد.
- حداقل ارتفاع نیم طبقه برابر با 2/25 و حداکثر برابر 2/60 است؛ در این صورت حداقل ارتفاع مفید قسمت زیر نیم طبقه نباید از 3/25 متر کمتر باشد.
- در صورتیکه ارتفاع نیم طبقه بیش از 2/60 باشد، نیم طبقه به عنوان یک طبقه مستقل محسوب شده و جز زیربنا و تراکم ساختمانی محسوب خواهد شد.
- حداقل عرض قطعات تفکیک تجاری جدید 4 متر می‌باشد.
- حداکثر ارتفاع طبقه اداری-دفتری 3 متر است.
- حداقل مساحت خالص واحد تجاری 22/5 مترمربع، با حداقل پهنای (دهانه) 3/6 متر و حداقل عمق 6 متر است.
- حداقل فاصله بین دو واحد تجاری، مجتمع‌های تجاری، روبروی هم 4/5 متر است.
- حداقل عرض راهروهای عبوری مقابل واحدهای تجاری به صورت یک طرفه 3 متر است.
- حداقل مساحت زیربنای واحدهای اداری-دفتری 50 مترمربع است.
- در مجاورت محورهای با قابلیت احداث واحدهای تجاری-اداری و خدماتی، ایجاد پیلوت در بر معبر اصلی ممنوع است.
- نصب هرگونه تأسیسات بر روی بدنه نما و یا در فضاهای مشاع عمومی و نیمه عمومی واقع در محدوده ملک و یا شارع عام ممنوع است.
- موقعیت تابلوهای معرف فعالیت‌ها می‌بایست در هماهنگی با فعالیت‌های راست همجوار و بدون ایجاد مزاحمت (انسداد دید و یا رنگ‌های آزاردهنده در ساعات شبانه) برای ساکنان همجوار واقع در همان قطعه و یا قطعات مجاور باشد.
- دسترسی به انباری تجاری منحصراً باید در محدوده زمین مجموعه پیش‌بینی شود. استفاده از سطح گذرگاه عمومی برای دسترسی به انباری تجاری مجاز نیست.
- برای هر 10 واحد تجاری، پیش‌بینی یک دستگاه سرویس بهداشتی الزامی است.
- نحوه استقرار واحدهای تجاری در مجاورت معابر شرقی-غربی (با قابلیت تجاری) به لحاظ لزوم قرارگیری بنای تجاری در مجاورت معبر بدین شرح است:
  - در قطعاتی که در جنوب معبر واقع شده‌اند محل ساخت بنا در شمال زمین و بر محور می‌باشد.
  - در قطعاتی که در شمال معبر واقع شده‌اند محل ساخت بنا در جنوب زمین و بر محور می‌باشد.
- در مورد قطعاتی که در شمال معبر واقع شده‌اند و پیش از این بنای ساختمانی در شمال زمین احداث شده است. در صورت تخریب و نوسازی ساختمان می‌بایست مطابق ضابطه فوق عمل نمایند.



جدول شماره 2-10: نحوه تامین پارکینگ در قطعات مختلط تجاری-اداری-خدماتی

موقعیت پارکینگ	پارکینگ کارکنان / مالکان	کاربری
همکف و زیرزمین	- به ازای هر واحد تجاری (تا مساحت 25 مترمربع) حداقل یک واحد پارکینگ - به ازای هر 100 مترمربع زیربنای ناخالص تامین 3 واحد پارکینگ - برای سایر کاربری‌ها، تامین پارکینگ مطابق با ضوابط و مقررات کاربری مربوطه، مندرج در این گزارش، ضروری است.	مختلط تجاری-اداری-خدماتی

#### 2-2-4- ضوابط و مقررات مربوط به احداث بنا در اراضی مختلط تجاری-اداری-خدماتی

- ایجاد مجموعه‌های تجاری-اداری و خدماتی، واحدهای عمده تجاری در مقیاس شهر شامل شرکت‌های بازرگانی و تجاری، بنگاه‌های واردات و صادرات، نمایندگی بنگاه‌های تجاری بین‌المللی، فروشگاه‌های بزرگ، بانک‌ها، کلینیک پزشکی-درمانی و ... در کنار انواع کاربری‌های خدماتی، در طبقات مجاز است.
- استقرار کاربری‌های خدماتی عمومی (فرهنگی، آموزشی، ورزشی، تفریحی، اقامتی و پذیرایی، اداری و درمانی و ...) مجاز است.
- استقرار هر گونه فعالیت مزاحم و مولد آلودگی (صنایع و کارگاه‌های صنعتی، ...) وفق ضوابط زیست محیطی در این کاربری مجاز نیست.
- حداقل مساحت قطعات این پهنه 600 مترمربع می‌باشد.
- حداکثر سطح اشغال، تراکم ساختمانی و تعداد طبقات مجاز در بر محورهای مشخص شده با قابلیت احداث واحدهای تجاری-اداری و خدماتی مشخص شده، بر مبنای جدول زیر تعیین می‌شود.

جدول شماره 2-11: ضوابط ساخت و ساز در مجاورت محورهای با قابلیت احداث واحدهای تجاری-اداری-خدماتی

عنوان کاربری	مقیاس کاربری	حداقل تفکیک (مترمربع)	حداکثر سطح اشغال (طبقات روی زمین (%))	حداکثر تراکم ساختمانی (%)	حداکثر تعداد طبقات روی زمین	حداکثر تعداد طبقات زیر زمین	حداکثر سطح اشغال طبقات زیر زمین (%)
مختلط تجاری-اداری-خدماتی	شهری و فراشهری	$600 \leq s < 1000$	همکف 60 درصد	50	260	5	50
		$1000 \leq s < 5000$	همکف و اول درصد	50	320	6	
		$5000 \leq s$	همکف و اول درصد	40	340	8	

- سطح اشغال و تراکم‌های مجاز پلاک‌های مشمول برهای اصلاحی بر مبنای مساحت پلاک قبل از رعایت برهای اصلاحی، در صورت واگذاری بلاعوض اراضی واقع در تعریض به شهرداری اسلامشهر، محاسبه می‌شود. مشروط بر آن که سطح اشغال قطعه از حداکثر 80% مساحت قطعه بعد از اصلاح فراتر نرود.
- تامین کلیه پارکینگ‌های مورد نیاز، شامل مجموع پارکینگ تمامی کاربری‌ها، الزامی است.
- حداقل پهنای فضاهای باز و ارتباطی دورن طبقات تجاری (همکف، اول و دوم) 25 درصد پهنای زمین است، این پهنای نباید از 4/5 متر کمتر باشد.
- فضاهای باز و ارتباطی با پهنای و مساحت کمتر از اندازه بالا جزو تراکم محاسبه می‌شود.
- حداقل ارتفاع واحدهای تجاری مستقل 3 متر و حداکثر آن 4/5 متر با نیم طبقه 6 متر (کف تا کف) است. احداث نیم طبقه در واحدهای تجاری صرفاً در طبقه همکف مجاز است.

- حداقل عمق واحدهای تجاری در تفکیک‌های جدید 3 متر می‌باشد.
- حداقل ارتفاع نیم طبقه برابر با 2/25 و حداکثر برابر 2/60 است؛ در این صورت حداقل ارتفاع مفید قسمت زیر نیم طبقه نباید از 3/25 متر کمتر باشد.
- در صورتیکه ارتفاع نیم طبقه بیش از 2/60 باشد، نیم طبقه به عنوان یک طبقه مستقل محسوب شده و جز زیربنا و تراکم ساختمانی محسوب خواهد شد.
- حداقل عرض قطعات تفکیک تجاری جدید 4 متر می‌باشد.
- حداکثر ارتفاع طبقه اداری-دفتری 3 متر است.
- حداقل مساحت خالص واحد تجاری 22/5 مترمربع، با حداقل پهنای (دهانه) 3/6 متر و حداقل عمق 6 متر است.
- حداقل فاصله بین دو واحد تجاری، مجتمع‌های تجاری، روبروی هم 4/5 متر است.
- حداقل عرض راهروهای عبوری مقابل واحدهای تجاری به صورت یک طرفه 3 متر است.
- حداقل مساحت زیربنای واحدهای اداری-دفتری 50 مترمربع است.
- در مجاورت محورهای با قابلیت احداث واحدهای تجاری-اداری و خدماتی، ایجاد پیلوت در بر معبر اصلی ممنوع است.
- نصب هرگونه تأسیسات بر روی بدنه نما و یا در فضاهای مشاع عمومی و نیمه عمومی واقع در محدوده ملک و یا شارع عام ممنوع است.
- موقعیت تابلوهای معرف فعالیت‌ها می‌بایست در هماهنگی با فعالیت‌های راست همجوار و بدون ایجاد مزاحمت (انسداد دید و یا رنگ‌های آزاردهنده در ساعات شبانه) برای ساکنان همجوار واقع در همان قطعه و یا قطعات مجاور باشد.
- دسترسی به انباری تجاری منحصرآ باید در محدوده زمین مجموعه پیش‌بینی شود. استفاده از سطح گذرگاه عمومی برای دسترسی به انباری تجاری مجاز نیست.
- برای هر 10 واحد تجاری، پیش‌بینی یک دستگاه سرویس بهداشتی الزامی است.
- نحوه استقرار واحدهای تجاری در مجاورت معابر شرقی-غربی (با قابلیت تجاری) به لحاظ لزوم قرارگیری بنای تجاری در مجاورت معبر بدین شرح است:

- در قطعاتی که در جنوب معبر واقع شده‌اند محل ساخت بنا در شمال زمین و بر محور می‌باشد.
- در قطعاتی که در شمال معبر واقع شده‌اند محل ساخت بنا در جنوب زمین و بر محور می‌باشد.

- در مورد قطعاتی که در شمال معبر واقع شده‌اند و پیش از این بنای ساختمانی در شمال زمین احداث شده است. در صورت تخریب و نوسازی ساختمان می‌بایست مطابق ضابطه فوق عمل نمایند.

جدول شماره 2-12: نحوه تامین پارکینگ در اراضی مختلط تجاری-اداری-خدماتی

موقعیت پارکینگ	پارکینگ کارکنان/مالکان	کاربری
همکف و زیرزمین	- به ازای هر واحد تجاری (تا مساحت 25 مترمربع) حداقل یک واحد پارکینگ - به ازای هر 100 مترمربع زیربنای ناخالص تامین 3 واحد پارکینگ - برای سایر کاربری‌ها، تامین پارکینگ مطابق با ضوابط و مقررات کاربری مربوطه، مندرج در این گزارش، ضروری است.	مختلط تجاری-اداری-خدماتی

## 2-2-5- ضوابط مربوطه به احداث بنا در اراضی آموزش، تحقیقات و فن آوری

- سطوحی که براساس طرح تفصیلی به آموزش عالی، تحقیقات و فن آوری تخصیص می‌یابد، تا زمانی که تحت اشغال ساختمان در نیامده باید متناسب با برنامه اجرایی پروژه تحت پوشش فضای سبز درآید.
  - موسسات آموزش عالی به صورت شهرها و شهرک‌های مستقل دانشگاهی در خارج از محدوده شهرها باید به تصویب شورای عالی شهرسازی و معماری ایران برسد.
  - در مورد اراضی آموزش عالی، ساخت و ساز با رعایت ضوابط و مقررات وزارت علوم تحقیقات و فن آوری و تصویب در کمیسیون ماده 5 بلا مانع خواهد بود.
  - اراضی مربوط به کاربری آموزش عالی قابل تفکیک نبوده و مقررات تفکیک و ساختمان در این اراضی تابع ضوابط و طرح‌های مصوب ارگان‌های مسئول و مصوبات شورای عالی شهرسازی و معماری ایران می‌باشد.
  - چنانچه تامین پارکینگ در فضای سرپوشیده مقدور نباشد می‌توان 10% از فضای باز را به فضای پارکینگ اختصاص داد.
  - از نظر حفاظت در برابر صدای ناشی از عبور و مرور وسایط نقلیه و سایر مسائل ایمنی ساختمان اصلی دانشگاه می‌بایست حداقل 10 متر از حریم شبکه‌های ارتباطی مجاور زمین و گذرگاه فاصله داشته باشد.
  - نقشه پیشنهادی بایستی به تایید کمیسیون ماده 5 استان برسد.
  - اراضی مربوط به کاربری آموزش عالی قابل تفکیک نبوده و مقررات تفکیک و ساختمان در این اراضی تابع ضوابط و طرح‌های مصوب ارگان‌های مسئول و مصوبات شورای عالی شهرسازی و معماری ایران می‌باشد.
  - ضوابط پارکینگ مراکز آموزش، تحقیقات و فن آوری مطابق ضوابط ارگان‌های مربوطه باشد.
- تبصره:** اضافه نمودن ساختمان‌های جدید تا میزان 1000 مترمربع به ساختمان‌های موجود مراکز آموزش عالی با تایید شهرداری از این قاعده مستثنی خواهد بود.

جدول شماره 2-13: ضوابط و مقررات کاربری آموزشی عالی، تحقیقات و فن آوری

مقیاس کاربری	حداقل تفکیک (مترمربع)	حداکثر سطح اشغال (طبقات روی زمین %)	حداکثر تراکم ساختمانی (%)	حداکثر تعداد طبقات روی زمین	حداقل عرض معبر همجوار
آموزش عالی	10000	40	200	5	24

جدول شماره 2-14: نحوه تامین پارکینگ در کاربری آموزش عالی

کاربری	مقیاس	پارکینگ کارکنان/ مالکان	پارکینگ مراجعان	موقعیت پارکینگ
آموزشی عالی	شهر	دو واحد به ازای هر 150 مترمربع	یک واحد به ازای هر 20 دانشجو	زیرزمین/ در حداکثر 20% فضای باز قطعه

## 2-2-6- ضوابط مربوطه به احداث بنا در اراضی باغات و کشاورزی

هرگونه ساخت و ساز، تفکیک و افراز در اراضی مشخص شده با کاربری باغات و کشاورزی (مشخص شده بر روی نقشه کاربری اراضی) و همچنین کلیه اراضی (پلاک‌های ثبتی) واقع در سایر کاربری‌های طرح تفصیلی که مطابق قانون "حفظ و گسترش فضای سبز شهرها" مصوب سال 1359 شورای انقلاب اسلامی و اصلاحات بعدی آن و آیین‌نامه قانون "اصلاح قانون حفظ و گسترش فضای سبز در شهرها" مصوب 1388/05/13 مجمع تشخیص مصلحت نظام و مصوب 1389/02/15 شورای عالی استان‌ها، باغ شناخته شوند، صرفاً مطابق دستورالعمل ماده 14

قانون زمین شهر مصوب 1374/09/01 مجاز می‌باشد.

لایحه قانونی حفظ و گسترش فضای سبز در شهرها مصوب 1359 شورای انقلاب به ضمیمه قانون اصلاح آن

مصوب 87/12/12 مجلس شورای اسلامی

ماده 1: به منظور حفظ و گسترش فضای سبز و جلوگیری از قطع بی‌رویه درختان، قطع هر نوع درخت و یا نابود کردن آن به هر طریق در معابر، میدین، بزرگراه‌ها، پارک‌ها، بوستان‌ها، باغات و نیز محل‌هایی که به تشخیص شورای اسلامی شهر، باغ شناخته شوند در محدوده و حریم شهرها بدون اجازه شهرداری و رعایت ضوابط مربوطه ممنوع است.

ضوابط و چگونگی اجرا این ماده در چارچوب آیین‌نامه مربوط با رعایت شرایط متنوع مناطق مختلف کشور توسط وزارت کشور با هماهنگی وزارت مسکن و شهرسازی، سازمان حفاظت محیط زیست، وزارت جهاد کشاورزی و شهرداری تهران تهیه و به تصویب شورای عالی استان‌ها می‌رسد.

تبصره 1: اصلاح و واکاری باغات در حریم شهرها به شکل جزئی و یا کلی مشمول این ماده نیست و طبق ضوابط مصوب وزارت جهاد کشاورزی انجام می‌شود.

تبصره 2: مصوبات شورای عالی استان‌ها جهت تطبیق با قوانین و رعایت اصلی 138 قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران به اطلاع رئیس مجلس شورای اسلامی خواهد رسید تا در صورتی که بر خلاف قوانین بود، با ذکر دلیل برای تجدید نظر و اصلاح به شورای عالی استان‌ها ارسال گردد.

ماده 2: شهرداری‌ها در محدوده قانونی و حریم نهرها مکلفند ظرف مدت یک سال شناسنامه‌ای شامل تعداد و نوع و محیط و سن تقریبی درختان محل‌های مشمول این قانون را تنظیم کنند و این شناسنامه هر پنج سال یک بار قابل تجدید و سند اجرای این قانون می‌باشد.

ماده 3: ماموران شهرداری‌ها بر حسب مورد می‌توانند برای تنظیم یا تطبیق برگ شناسایی درختان با در دست داشتن معرفی نامه و نمایندگی دادستانی وارد محل‌های مشمول این قانون بشوند.

ماده 4: از تاریخ اجرای این قانون اعم از اینکه شناسنامه موضوع ماده 2 تنظیم و ابلاغ شده باشد یا نه قطع درختان مشمول قانون ممنوع است مگر با تحصیل اجازه از شهرداری طبق مقررات و ضوابط مربوط.

تبصره 1: تفکیک اراضی مشجر و باغات فقط بر اساس ضوابط ماده (1) این قانون و با رعایت سایر مقررات شهرسازی و درج عنوان باغ در اسناد صادره مجاز است ولی قطع درخت در هر محل و با هر مساحت بدون کسب اجازه وفق مقررات این قانون ممنوع است.

تبصره 2: در پروانه‌های ساختمانی که بر اساس طرح جامع و یا هادی شهرها و از طرف شهرداری‌ها صادر می‌شود، تعداد درختی که در اثر ساختمان باید قطع شود، تعیین و قید خواهد شد در صورتیکه پس از دریافت پروانه و قطع درخت طرف مدت مندرج در پروانه بدون عذر موجه اقدام به ساختمان نشود، مرتکب مشمول مجازات‌های مقرر در این قانون خواهد بود.

تبصره 3: مالکین باغات و محل‌هایی که به صورت باغ شناخته می‌شوند، مکلفند به ازای درخت‌هایی که اجازه قطع آنها از سوی شهرداری صادر می‌شود به تعداد معادل دو برابر محیط بن درختان قطع شده در همان محل و یا هر محلی که شهرداری تعیین خواهد کرد، درخت با محیط بن حداقل 10 سانتی متر بر طبق ضوابط و دستورالعمل‌های موجود در فصل مناسب غرس نمایند.

تبصره 4: کاشت و حفاظت و آبیاری درختان معابر، میدین، بزرگراه‌ها و پارک‌های عمومی از اهم وظایف شهرداری‌ها می‌باشد.

ماده 5: ضوابط مربوط به خزانه و جابه‌جا کردن، جانسین ساختن و قطع درختان که ملازمه با بهره‌برداری از

نهایستان‌ها، قلمستان‌ها و باغات و موارد دیگر دارد به موجب آیین‌نامه‌های اجرایی این قانون تعیین خواهد گردید.  
 ماده 6: هرکس درختان مذکور ماده (1) قانون گسترش فضای سبز را عالمه و عامدا و بر خلاف قانون مذکور قطع یا موجبات از بین رفتن آنها را فراهم آورد، علاوه بر جبران خسارت وارده حسب مورد به جزای نقدی از یک میلیون 1/000/000 ریال تا ده میلیون ریال 10/000/000 ریال برای قطع هر درخت و در صورتی که قطع درخت بیش از 30 اصله باشد به حبس تعزیری از شش ماه تا سه سال محکوم خواهد شد.  
 تبصره 1: در صورتیکه قطع درخت از طرف مالکین به نحوی باشد که باغی را از بین ببرد و از زمین آن به صورت تفکیک و خانه‌سازی استفاده کند، همه زمین به نفع شهرداری ضبط می‌شود و به مصرف خدمات عمومی شهر و محرومین می‌رسد.

ماده 7: گزارش ماموران شهرداری‌های مامور اجرای این قانون که قبلا با وظایف ضابطین دادگستری آشنا شده‌اند به منزله گزارش ضابطین دادگستری است.

ماده 8: هرکس اعم از ماموران مجری این قانون و یا سایر اشخاص عالما جراید مذکور در این قانون را به خلاف حقیقت به کسی نسبت دهد و یا گزارش خلاف واقع بدهد، به مجازات حبس جنحه‌ای تا سه سال محکوم می‌شود مگر اینکه در قوانین جزایی مجازات شدیدتری پیش‌بینی شده باشد که در این صورت به مجازات اشد محکوم خواهد شد. مقررات تبصره ذیل ماده 6 در این مورد نیز لازم‌الرعايه است.

ماده 9: کلیه مقررات و مفاد قانون مغایر با این قانون لغو می‌گردد.

**آیین‌نامه اجرایی ماده یکم قانون اصلاح "قانون حفظ و گسترش فضای سبز در شهرها مصوب سال 1359**

**شورای انقلاب " مصوب 88/05/13 مجمع تشخیص مصلحت نظام**

ماده 1: تعاریف: واژگان به کار برده شده در این آیین‌نامه به شرح بندهای ذیل تعریف می‌شوند:  
 الف- نهال: گیاه دارای ساقه (تنه) چوبی منفرد که محیط بن آن کمتر از 15 سانتی متر باشد.  
 ب- درخت: گیاه خشبی (چوبی) دارای ساقه منفرد اعم از درخت دارای میوه ماکول (مثمر) و سایر درختان (غیرمثمر) که محیط بن آنها از 15 سانتی متر کمتر نباشد.

تبصره - درخت مو با هر بن و بوته‌های چای مشمول این تعریف می‌باشد.

ج- بن درخت: محل تلاقی تنه درخت یا نهال با سطح زمین است. در صورتی که درخت در سطح زمین به چند ساقه منشعب شده باشد، بن قطورترین ساقه ملاک عمل خواهد بود و بقیه ساقه‌ها، شاخه محسوب می‌شود.

د- باغ: از نظر این آیین‌نامه به محلی اطلاق می‌شود که حداقل یکی از مشخصات ذیل داشته باشد:

1) داشتن حداقل 500 مترمربع مساحت. در صورت وجود بنا و متحدثات در زمین به طور متوسط در هر 16 مترمربع محوطه باز خارج از ساختمان یک اصله درخت و در صورت عدم سابقه احداث بنا به طور متوسط هر 25 مترمربع یک اصله درخت مثمر و یا غیرمثمر و یا ترکیبی از آنها غرس شده باشد. قطع و امحای درختان موجب عدم احتساب تعداد درختان کسر شده در آمار (لحاظ شده در این بند) نخواهد بود.

2) دارا بودن سند مالکیت و یا سند مادر قبل از تفکیک به عنوان باغ، باغچه، زمین مشجر و باغ عمارت

3) دارا بودن سابقه رای دایر باغ، دایر باغچه، دایر مشجر از کمیسیون ماده 12 قانون زمین شهری

4) محل‌هایی که در حریم شهر توسط وزارت جهاد کشاورزی باغ شناخته شده‌اند.

5) محل‌هایی که به تشخیص شورای اسلامی شهر باغ شناخته می‌شوند.

ه- فضای سبز شهری: عرصه‌های مشجر و دارای پوشش گیاهی در محدوده و حریم شهرها که دارای مالکیت عمومی، دولتی و خصوصی باشند.

و- قانون: منظور از قانون در این آیین‌نامه قانون اصلاح قانون حفظ و گسترش فضای سبز در شهرها مصوب

سال 1359 شورای انقلاب می باشد که در تاریخ 88/05/13 به تصویب مجمع تشخیص مصلحت نظام رسیده است. ماده 2: حد نصاب تفکیک باغات در محدوده شهرها 2000 مترمربع و در حریم شهرها بر اساس حد نصاب مشخص شده در قانون جلوگیری از خرد شدن اراضی کشاورزی (صرفاً در مورد باغات) و آیین نامه مصوب هیات وزیران آن می باشد.

ماده 3: شهرداری مکلف است قبل از صدور پروانه ساختمانی برای بررسی هر نوع تغییر وضعیت و تعداد درختان املاک و اراضی موضوع ماده 1 این آیین نامه و صدور پایان کار آن دسته از املاکی که پس از صدور پروانه ساختمانی وضعیت و تعداد درختان موجود در عرصه آنها دچار تغییر شده است، موضوع را از کمیسیون های ماده 7 آیین نامه و در مورد باغات واقع در حریم شهرها قبل از صدور پروانه ساختمانی، مراتب را از دبیرخانه کمیسیون تبصره یک ماده یک قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها مستقر در سازمان جهاد کشاورزی استان استعلام نماید.

ماده 4: کاشت، حفاظت و آبیاری درختان و فضاهای سبز معابر، میادین، بزرگراهها و بوستان های عمومی واقع در داخل محدوده شهرها به استثنای بوستان های محیط زیست و مناطق چهارگانه موضوع بند الف ماده 3 قانون حفاظت و بهسازی محیط زیست از وظایف شهرداری است.

تبصره 1: حفظ، نگهداری و آبیاری درختان در سایر محل های مشمول قانون به عهده مالکین، ساکنین (بهره برداران) و متصرفین آنها است.

تبصره 2: در مورد موقوفات، متولیان و متصدیان یا قائم مقام قانونی آنان یا مستاجرین بهره برداران و متصرفین مسئول آبیاری و نگهداری درختان هستند.

تبصره 3: در صورت اهمال در نگهداری درختان مشمول قانون، شهرداری موظف است با اخذ مجوز از دادستان، رأساً نسبت به آبیاری و نگهداری آنها اقدام و هزینه های متعلقه را با پانزده درصد (15%) اضافی به عنوان کارمزد از مالک دریافت نماید لکن در صورت اعلام مالک مبنی بر عدم توانایی در نگهداری درختان شهرداری مجاز است در خصوص حفظ و نگهداری درختان به مالک مساعدت نموده و تنها هزینه های مترتبه را از وی دریافت نماید. در صورت استنکاف مالک یا متصدی از پرداخت هزینه های فوق الذکر اداره اجرای احکام ثبت محل با دستور دادستان مکلف است نسبت به وصول و واریز آن به حساب شهرداری طبق اجرای اسناد لازم الاجرا اقدام نماید.

ماده 5: برای قطع و جابجایی هرگونه درخت در معابر وامکان عمومی، دولتی و خصوصی واقع در محدوده و حریم شهر، با درخواست مالکین، متولیان، متصدیان و اشخاص مسئول این اماکن، در موارد زیر پس از تصویب کمیسیون موضوع ماده 7 این آیین نامه، شهرداری مکلف به صدور مجوز می باشد.

الف - درخت غیرمثمر که به سن بهره‌وری رسیده باشد و به قصد ارتفاع از چوب آن درخواست قطع داده شده باشد که در این صورت باید به جای آن توسط مالک یا متقاضی مجدداً درخت غرس شود. چنانچه شهرداری مایل به حفظ درخت باشد، بهای عادله چوب آن را با توافق با مالک پرداخت می نماید و در صورت اختلاف بهای آن طبق نظر کارشناس رسمی دادگستری تعیین و به مالک پرداخت خواهد شد.

ب- درختی که به علت آفت زدگی، بیماری، انگل و یا علل غیر عمد دیگر خشک شده و یا احتمال سرایت آفت و بیماری از آن به دیگر درختان و گیاهان وجود داشته باشد و یا احتمال سقوط آن برود که در این صورت باید بجای آنها نهال به میزان دو برابر محیط بن درخت غرس شود. (مطابق تبصره 2 انجام شود).

ج - درخت در محل احداث ساختمان و یا مسیر راه، کانال و مجاری آب، خطوط انتقال برق، لوله کشی نفت، گاز، تلفن و نظایر آن قرار گرفته باشد و یا به هر نوعی مانع از اجرای طرح های عمرانی و عمومی باشد.

د - درخت واقع در معابر و یا میادین مانع عبور و مرور طبیعی باشد و یا وجود آن برای مالکین و ساکنین مزاحمت ایجاد کرده باشد.

تبصره 1: کلیه دستگاه‌های ارائه دهنده خدمات شهری (از قبیل آب، فاضلاب، گاز، برق، مخابرات، شرکت پخش فرآورده‌های نفتی و شهرداری و سازمان‌های وابسته به آن) موظفند قبل از انجام هرگونه عملیات عمرانی که مستلزم قطع درختان و یا تخریب فضای سبز باشد، علاوه بر سایر مجوزهای لازم از شهرداری (کمیسیون موضوع ماده 7 آئین نامه) مجوز اخذ نمایند.

تبصره 2: در مورد بندهای (ج) و (د) اولویت با انتقال درختان در فصل مناسب با نظارت شهرداری و با رعایت اصول علمی و فنی می‌باشد و در صورت اجتناب ناپذیر بودن قطع درخت و عدم امکان واکاری می‌باید با رعایت اصول ایمنی به ازای درخت‌هایی که اجازه قطع آن از طرف کمیسیون ماده 7 این آئین نامه صادر می‌شود به تعداد دو برابر مجموع محیط بن‌ها در محل تعیین شده که شهرداری معین میکند غرس نماید.

تبصره 3: عوارض قطع درخت موضوع این ماده طبق تعرفه‌ای که به پیشنهاد شهرداری به تصویب شورای اسلامی شهر می‌رسد، توسط شهرداری اخذ خواهد شد.

تبصره 4: فعالیت و بهره‌برداری از خزانه، قلمستان یا عمده فعالیت آنها بر اساس مجوز و دستورالعمل شهرداری بلامانع است.

ماده 6: در صورتی که شخص یا اشخاص اعم از حقیقی یا حقوقی موجبات اتلاف و امحای درختان موضوع قانون را فراهم آورند شهرداری در اجرای ماده 3 این آئین نامه موظف است نسبت به تعقیب جزایی و اخذ جریمه از طریق مراجع قضایی و پیگیری جبران خسارت وارده اقدام نماید.

مامورین شهرداری که در اجرای ماده 5 این قانون از انجام این وظیفه تعلل نموده و به موقع اقدام نکنند متخلف شناخته شده و مورد تعقیب قانونی قرار خواهند گرفت.

ماده 7: به منظور نظارت بر حسن اجرای قانون و آئین‌نامه اجرایی آن و تشخیص باغات کمیسیونی مرکب از اعضای زیر در هر شهرداری تشکیل می‌شود.

الف - یکی از اعضای شورای اسلامی شهر به انتخاب شورا

ب - یک نفر به انتخاب شهردار ترجیحاً معاون شهرسازی و یا معاون خدمات شهری شهرداری

ج - مدیر عامل سازمان پارک‌ها و فضای سبز و در صورت عدم وجود سازمان پارک‌ها و فضای سبز در شهرداری، مسئول فضای سبز شهرداری

تبصره 1: شهرداری موظف است برای صدور پروانه ساختمانی در عرصه‌های با مساحت بیش از 500 مترمربع که در محدوده شهر واقع می‌باشد نظر کمیسیون فوق را اخذ نموده و مطابق آن عمل نماید.

تبصره 2: شهرداری موظف است در کلانشهرها برای صدور پروانه ساختمانی در عرصه‌های بین 500 تا 2000 متر مربع واقع در محدوده شهر کمیسیونی مرکب از اعضای زیر را در هر یک از مناطق شهرداری تشکیل داده و نظریه کمیسیون را اخذ و مطابق آن اقدام کند.

الف - نماینده شورای اسلامی شهر به انتخاب رئیس شورا

ب - مدیر منطقه شهرداری و در صورتی که شهرداری منطقه نداشته باشد، شهردار آن شهر

ج - نماینده مدیرعامل سازمان پارک‌ها و فضای سبز شهرداری، در صورت عدم وجود سازمان پارک‌ها و فضای سبز در شهرداری نماینده خدمات شهری شهرداری

تبصره 3: جهت تشخیص باغات توسط شورای اسلامی شهر، شهرداری موظف است درخواست مالک و ذینفع یا درخواست خود را با سوابق و مدارکی که در بند «د» ماده 1 آئین نامه مذکور آمده است به کمیسیون ماده 7 ارسال نماید و نظر کمیسیون را که حداکثر ظرف مدت یک ماه صادر خواهد شد به ذینفع ابلاغ کند. در صورتیکه ذینفع دو ماه بعد از اخذ ابلاغ شهرداری به نظریه کمیسیون اعتراض داشته باشد، اعتراض خود را به شهرداری تقدیم خواهد

کرد. شهرداری آن را به شورای اسلامی شهر ارسال خواهد داشت. نظر شورای اسلامی شهر در مورد تشخیص باغ قطعی است. در غیر اینصورت چنانچه مالک یا ذینفع پس از دو ماه به نظر کمیسیون مزبور اعتراض ننماید مصوبه کمیسیون بعنوان رای قطعی و نظر شورای اسلامی شهر تلقی خواهد شد.

ماده 8: متقاضیان قطع، جابجایی یا سربرداری درختان باید درخواست خود را به شهرداری محل ارائه و فرم مخصوصی که در این زمینه توسط شهرداری در اختیار آنان قرار داده می‌شود تکمیل و تحویل نمایند.

شهرداری مکلف است حداکثر ظرف مدت یک هفته از تاریخ تسلیم و ثبت، درخواست متقاضی را به کمیسیون ماده 7 موضوع این آئین‌نامه ارجاع نماید. کمیسیون مزبور مکلف است حداکثر ظرف مدت یک ماه درخصوص درخواست متقاضی اتخاذ تصمیم نماید و شهرداری حداکثر ظرف مدت یک هفته از تاریخ ابلاغ نظر کمیسیون، موضوع را به متقاضی اعلام نماید. در صورت عدم اتخاذ تصمیم توسط کمیسیون یا تاخیر در ابلاغ پس از موعد مذکور، شهرداری مکلف است حسب تقاضای متقاضی مجوز صادر کند.

تبصره 1: شهرداری و متقاضی تحت هیچ شرایطی قبل از دریافت مجوز لازم، مجاز به قطع درخت یا سربرداری یا جابجایی آن خواهد بود.

تبصره 2: شهرداری موظف است در صورت درخواست متقاضی برای جابجایی یا سربرداری درخت رعایت ضوابط و اصول علمی و ایمنی را نموده و امکانات و تسهیلات مورد نیاز را در قبال دریافت اجور و هزینه‌های مترتبه در اختیار متقاضی قرار دهد.

ماده 9: کمیسیون ماده 7 موظف است ضوابط مربوط به رعایت اصول فنی و ایمنی و همچنین نحوه استفاده از تجهیزات و امکانات شهرداری برای سربرداری و جابجایی درختان و فضاهای سبز را تدوین نموده و پس از تصویب شورای اسلامی شهر اعلام عمومی نماید.

تبصره: هرگونه جابجایی درختان توسط مالکین متصدیان و ذینفعان و شهرداری در محدوده و حریم شهر و در معابر و اماکن عمومی و خصوصی با اخذ مجوز از کمیسیون موضوع ماده 7 امکان پذیر است. در غیر اینصورت شهرداری موظف به جلوگیری است. سربرداری و هرس طبق دستورالعملی که توسط شهرداری تهیه و ابلاغ خواهد شد صورت می‌پذیرد تا موجب رشد درختان و جلوگیری از خشک شدن آنها گردد.

ماده 10: در اجرای مواد 1 و 7 قانون حفظ و گسترش فضای سبز در شهرها و اصلاحیه‌های آن شهرداری موظف است شناسنامه باغات مشمول این قانون را به همراه مشخصات ذیل تهیه کرده و بروز نگهداری نماید:

الف - شماره پلاک ثبتی یا شماره نوسازی پالک مشمول

ب - مساحت ملک

ج - نشانی دقیق محل شامل: شهر، منطقه، ناحیه، خیابان، کوچه، شماره، نام مالک یا ذینفع

د - تعداد مشخصات هریک از درختان مشمول قانون به تفکیک نوع مثمر و غیرمثمر

ه - نام، مشخصات، سمت و امضای مامور تنظیم کننده اطلاعات شناسنامه که به عنوان ضابط دادگستری شناخته می‌شود.

تبصره 1: شهرداری موظف است پس از شناسایی، باغ‌های واقع در محدوده و حریم شهر آنها را روی نقشه سامانه‌های مربوطه (GIS و ...) مشخص و اعلام نماید. این باغ به هیچ وجه، حتی در صورت قطع تمام درختان، بدون اخذ مجوزهای قانونی از عنوان باغ خارج نخواهند شد.

تبصره 2: شهرداری موظف است نسخه‌ای از شناسنامه تنظیمی محل مزبور را به مالک یا ذینفع یا قائم مقام قانونی وی ابلاغ نماید.

تبصره 3: شهرداری موظف است هر سال نسبت به پلاک خوبی حداقل 20 درصد فضای سبز خود اقدام نماید.



- ماده 11: شهرداری مکلف است از مشخصات درختان واقع در معابر، میادین، بزرگراه‌ها و بوستان‌های عمومی فهرستی شامل نوع درخت، محیط بن، محل کاشت و تاریخ گزارش، تهیه و تنظیم نموده و مراتب را با پلاک‌کوبی درختان و روی سامانه‌های مربوط (GIS و ...) منعکس نماید.
- ماده 12: به منظور حفظ، نگهداری و احیای باغات و زمین‌های مشجر، شورای اسلامی شهر موظف است به منظور حفظ و نگهداری باغات خصوصی، دستورالعمل‌های تشویقی برای ساخت و ساز محدود در این املاک را در چارچوب قوانین و ضوابط شورای عالی شهرسازی و معماری ایران تهیه و تصویب نمایند.
- ماده 13: وزارت مسکن و شهرسازی و شهرداری‌ها موظفند در جهت حفظ باغات مخصوصا در شهرهایی که سرانه فضای سبز آنها کمتر از استاندارد است در مطالعات طرح جامع شهرها حتی الامکان باغات را در کاربری فضای سبز پیش‌بینی نمایند.
- تبصره 1: شهرداری‌ها و شوراهای اسلامی شهر شرایطی فراهم نمایند تا با خرید باغات محدوده شهر، بوستان‌های شهری در آنها احداث و در اختیار عموم قرار گیرد.
- تبصره 2: شهرداری‌ها موظفند برای حفظ باغات بزرگ شهری حتی الامکان حمایت‌های لازم را از مالکان آنها به عمل آورند.
- تبصره 3: شهرداری‌ها موظفند در شهرهایی که سرانه فضای سبز آنها کمتر از استانداردها است، برنامه پنج ساله ادواری برای حفظ و گسترش فضای سبز شهر را تهیه و به تصویب شورای اسلامی شهر برسانند.

#### دستورالعمل ماده 14 قانون زمین شهری (100) - 1374/09/01

ضوابط و مقررات مربوط به تبدیل و تغییر کاربری، افراز و تقسیم و تفکیک باغات و اراضی کشاورزی یا آیش موضوع ماده 14 قانون زمین شهری، بر حسب اینکه داخل محدوده قانونی یا استحقاقی قرار داشته باشند به شرح زیر تعیین و جایگزین ضوابط و مقررات قبلی می‌گردد. در اجرای این دستورالعمل، در صورت نیاز به تغییر یا تعیین کاربری موضوع حسب مورد در کمیسیون ماده 5 یا مرجع تصویب طرح هادی مطرح و همراه با نحوه تامین خدمات لازم مورد تصمیم‌گیری قرار خواهد گرفت.

در اجرای این ضوابط لازم است قانون حفظ و گسترش فضاهای سبز در شهرها مصوب 1359 رعایت گردد.

الف- باغات داخل محدوده قانونی:

#### 1. فضای سبز عمومی

باغاتی که شهرداری علاوه بر مصوبات طرح‌ها می‌تواند تملک نموده و یا حفظ وضعیت درخت و سیستم آبیاری به صورت فضای سبز عمومی نگهداری کند (اعم از اینکه در طرح مصوب دارای کاربری باشد یا نباشد) با تصویب مراجع مربوط به فضای سبز عمومی تبدیل شود.

#### 2. باغ مسکونی

باغاتی که فاقد کاربری مصوب خدمات و فضای سبز عمومی می‌باشند و قابل تبدیل به منطقه باغ-مسکونی با ضوابط تفکیک و ساختمان‌سازی ویژه به شرح زیر هستند:

1-2- حداقل تفکیک "افراز و تقسیم" 2000 مترمربع با تراکم ساختمانی 20 درصد و حداکثر سطح اشغال 10

درصد

در صورتیکه مالک مایل به استفاده از تراکم بیشتر باشد در مقابل افزایش مساحت قطعات تفکیکی اجازه احداث ساختمان با تراکم و طبقات بیشتر به شرح زیر داده می‌شود.

2-2- در قطعات 3000 تا 5000 مترمربع اجازه استفاده از تراکم ساختمانی 30% با حداکثر سطح اشغال 15%

سطح زمین.

تبصره 1: باغات تفکیک شده قبلی که کمتر از 2000 مترمربع مساحت داشته باشند نیز مشمول ضابطه 2-1 هستند در قطعاتی که سطح اشغال ساختمان کمتر از 150 مترمربع باشد حداکثر تا 150 مترمربع سطح اشغال در دو طبقه و یک طبقه زیر زمین مجاز است.

تبصره 2: در صورت احداث ساختمان مسکونی در یک طبقه، محل استقرار آن باید از هر ضلع زمین حداقل 4 متر فاصله داشته باشد. این فاصله در مورد ساختمان‌های 2 طبقه 8 متر، 3 طبقه 12 متر و 4 طبقه 16 متر می‌باشد. احداث ساختمان با بیش از 4 طبقه در مناطق باغ مسکونی مجاز نیست و نقشه استقرار بنا در زمین باید با رعایت کمترین میزان قطع درخت باشد.

تبصره 3: در آن دسته از کاربری‌های خدماتی مانند هتل، واحدهای تفریحی و ورزشی و فرهنگی که انتفاعی باشد، رعایت کلیه ضوابط این بند الزامی است، لیکن در کاربری‌های خدمات عمومی که با اعتبارات دولت احداث می‌شود، استفاده از حداکثر 15 درصد سطح اشغال و 45 درصد تراکم در تمام حالات بالامانع است.

تبصره 4: با استفاده از مزایای تفکیک مربوط به قطعات بزرگتر موضوع بندهای 2-2 و 3-2 هرگونه تفکیک بعدی ممنوع است و مراتب بایستی در سند مالک و صورت مجلس تفکیکی قید شود.

### 3. مسکونی

مالکین منطقه باغ-مسکونی که داوطلبانه مایل به واگذاری 70 درصد از سطح باغات خود به عنوان فضای سبز عمومی یا باغ شهری بصورت رایگان به شهرداری باشند می‌توانند با تصویب مراجع مربوط به جای منطقه باغ-مسکونی از انواع منطقه‌بندی‌های مسکونی استفاده کنند، مشروط به اینکه:

- سطح مجموعه باغاتی که مشترکا به صورت یکپارچه از این ضوابط استفاده می‌کنند از 20 هزار مترمربع کمتر نباشد.

- سهم خدمات و فضای سبز عمومی حتی‌الامکان به صورت یکپارچه باشد.

- ضمن رعایت کامل مفاد مصوبه 1371/02/14 شورای عالی شهرسازی و معماری تحت عنوان منطقه‌بندی-مسکونی شهرها، ضوابط زیر را رعایت نمایند:

1-3- منطقه تک خانواری- با رعایت ضوابط مربوطه:

2-3- منطقه چندخانواری حداقل تفکیک، افراز و تقسیم 500 مترمربع و حداکثر تراکم 80% و با افزایش سطح قطعات به بیش از 1000 مترمربع حداکثر 100%.

3-3- منطقه آپارتمای حداقل تفکیک، افراز و تقسیم 1000 مترمربع با تراکم 100% و با افزایش سطح قطعات به بیش از 2000 مترمربع حداکثر 120%.

تبصره 1: در حالتی که سطح کل باغات به هم پیوسته در یک نقطه شهر کمتر از 20 هزار مترمربع باشد استفاده از ضوابط این بند فقط در صورت رعایت ضوابط منطقه‌بندی مسکونی همجوار مجاز است.

تبصره 2: اراضی واگذار شده براساس این بند غیرقابل تبدیل به کاربری‌های مسکونی و انتفاعی بوده و شهرداری موظف است ظرف مدت 15 ماه آنها را برای استفاده عمومی تبدیل به پارک نموده چگونگی را به سازمان مسکن و شهرسازی استان اطلاع دهد. در صورت عدم تبدیل آنها به پارک در این مدت بلافاصله با تصویب مراجع مربوط به سایر خدمات عمومی مورد نیاز شهر اختصاص خواهد یافت.

ب- اراضی کشاورزی یا آیش داخل محدوده قانونی

1. تبدیل اراضی کشاورزی که فاقد کاربری مصوب خدمات و فضای سبز عمومی باشند به باغ با استفاده از مقررات منطقه باغ-مسکونی موضوع بند 2 قسمت الف این دستورالعمل بالامانع است. در این صورت لازم است که

نقشه درختکاری باغ نیز همراه با نقشه‌های تفکیکی و ساختمانی به تصویب شهرداری مربوط برسد.  
 2. تبدیل و تغییر کاربری اراضی کشاورزی یا آیش داخل محدوده قانونی به مسکونی در صورتی که طرح تفصیلی یا هادی آنها با پیش‌بینی خدمات مورد نیاز تهیه و به تصویب برسد مورد تایید است. کسب اجازه قطعه‌بندی و تفکیک و ساختمان‌سازی اینگونه اراضی مشمول ضوابط و مقررات مربوط به تامین فضاهای عمومی و خدماتی شهرها موضوع مصوبه مورخ 1369/10/03 شورای عالی شهرسازی و معماری ایران خواهد بود.

## 2-2-7 - ضوابط مربوطه به احداث بنا در اراضی تاریخی

احداث مراکز فرهنگی و یا تفریحی از قبیل کتابخانه کودکان، محوطه بازی کودکان، سالن اجتماعات، سالن‌های سینما و تئاتر، باشگاه‌های تفریحات سالم، انجمن‌ها و فرهنگسراها، کتابخانه عمومی و...  
 به موجب تبصره 23 قانون بودجه و به منظور حفاظت بناهای تاریخی، عملکردهای دیگری از جمله ایجاد کتابخانه، فرهنگسرا، آموزشگاه‌ها و نمایشگاه‌های هنری، پذیرایی، چای‌خانه و... برای این گونه بناها پیش‌بینی شده است. مشروط بر این که عملکرد جدید مورد تایید سازمان میراث فرهنگی بوده و به تصویب کمیسیون ماده پنج برسد. ضمناً جدا از بناهای تاریخی ثبت شده، بناهای با ارزش معماری و تاریخی دیگری که بعداً مشخص خواهند شد پس از مرمت و بهسازی می‌تواند به عنوان مراکز فرهنگی، تفریحی، پذیرایی و یا اقامتی مشروط به موافقت سازمان میراث فرهنگی استان تهران و تصویب در کمیسیون ماده پنج مورد استفاده افراد یا سازمان‌ها قرار گیرد.  
 در صورت عدم تمایل به استفاده‌های پیش‌گفته در این بناها، تثبیت کاربری فعلی با تأکید بر حفظ ساختار کلی بنا توسط مالک مجاز است.

ضوابط حاکم بر این اراضی مطابق دستورالعمل‌های جاری سازمان میراث فرهنگی کشور می‌باشد.

### ضوابط عرصه

- هرگونه دخل و تصرف و اقدامی که منجر به تهدید سلامت بنا و عرصه آثار تاریخی و تپه‌های باستانی گردد ممنوع است

### ضوابط حریم

- از عرصه هر اثر تاریخی-فرهنگی تا شعاع یک‌صد متر به عنوان حریم آن می‌باشد.  
 - هرگونه ساخت و ساز و اقدام عمرانی و صدور هرگونه مجوز ساخت و ساز در حریم باید با تصویب و تایید سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری انجام گیرد.  
 - هرگونه تغییر کاربری در حریم بدون تایید و تصویب سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری ممنوع است.

### ضوابط کلی

- هرگونه کاربری که منجر به افزایش بارگذاری در حریم و عرصه اثر تاریخی باشد، ممنوع است.  
 - بناهای موجود در حریم ابنیه تاریخی ضروری است که متناسب با مجموعه تاریخی طراحی و یا پیش از اجرای طرح به تصویب سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری برسد.  
 - هرگونه نقل و انتقال ملکی در محدوده عرصه و حریم اثر تاریخی با هماهنگی سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری مقدور است.  
 - نصب هرگونه علائم، تاسیسات، تابلو و ... در عرصه و حریم بنای تاریخی بدون هماهنگی با سازمان میراث

فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری ممنوع است.

## 2-2-8- ضوابط و مقررات مربوط به احداث بنا در اراضی با کاربری تجاری

- این کاربری شامل اراضی است که قابلیت ایجاد واحدهایی به صورت مجرد و یا گروهی در یک بنا داشته و به فعالیت‌های خدماتی و یا داد و ستد (عم از خرده و یا عمده) می‌پردازند.
- در این اراضی بعد از رعایت ضوابط و مقررات پیش‌بینی شده، ایجاد فعالیت‌های مندرج در مصوبه شورای عالی شهرسازی و معماری ایران، امکان‌پذیر خواهد بود.
- حداقل ارتفاع نیم‌طبقه برابر با  $2/25$  و حداکثر برابر  $2/60$  است؛ در این صورت حداقل ارتفاع مفید قسمت زیر نیم‌طبقه نباید از  $3/25$  متر کمتر باشد.
- در صورتیکه ارتفاع نیم‌طبقه بیش از  $2/60$  باشد، نیم طبقه به عنوان یک طبقه مستقل محسوب شده و جز زیربنا و تراکم ساختمانی محسوب خواهد شد .
- حداکثر سطح نیم طبقه داخل واحد تجاری نباید از 50 درصد سطح مغازه در همکف تجاوز نماید.
- احداث نیم طبقه به‌غیر از مجموعه‌های تجاری شهری، فقط در طبقه همکف مجاز بوده و در صورت استقرار در حداکثر 50 درصد سطح همکف، جزء تراکم ساختمانی محسوب نمی‌شود.
- مغازه‌ها دارای ورودی مشترک برای طبقه و نیم‌طبقه باشد و مالک و یا مالکین دارای یک پروانه کسب برای هر دو طبقه مورد نظر باشند.
- به ازای هر واحد تجاری با مساحت بیش از 30 مترمربع، احداث یک واحد سرویس بهداشتی الزامی است.
- تخصیص یک واحد پارکینگ به ازای هر واحد تجاری تا 25 مترمربع الزامی است.
- به ازای هر 100 مترمربع زیربنای ناخالص تامین 3 واحد پارکینگ الزامی است.
- تخصیص پارکینگ سواره منحصراً در زیرزمین و یا وجوه غیر قابل رویت از سمت نمای مشرف به فضاهای عمومی همجوار مجاز است.
- حداقل عمق واحدهای تجاری در تفکیک‌های جدید 3 متر می‌باشد.
- نسبت عرض به طول قطعه نمی‌بایست از یک به سه بیشتر باشد.
- حداقل عرض قطعات تفکیک تجاری جدید 4 متر می‌باشد.
- حداقل سطح مشاعات در تجاری ناحیه‌ای و شهری 25% سطح اشغال هر طبقه می‌باشد.
- احداث زیرزمین در کاربری تجاری بمنظور استفاده پارکینگ، انباری، تأسیسات (سیستم‌های گرمایش و سرمایش، برق و...)، حداکثر تا سطح اشغال مجاز است.
- با توجه به عدم پیشنهاد واحد تجاری جدید در محدوده شهر اسلامشهر و شاتره، ضوابط احداث و تفکیک کاربری تجاری طرح‌های مصوب قبلی (طرح تفصیلی اسلامشهر و طرح تفصیلی شهرک واوان) کماکان به قوت خود باقی است.

جدول شماره 2-15: نحوه تامین پارکینگ در کاربری تجاری

کاربری	پارکینگ کارکنان / مالکان	موقعیت پارکینگ
تجاری	- به ازای هر واحد تجاری (تا مساحت 25 مترمربع) حداقل یک واحد پارکینگ - به ازای هر 100 مترمربع زیربنای ناخالص تامین 3 واحد پارکینگ	همکف و زیرزمین



- توصیه می‌شود که طرح ادارات شهری (حداقل در حد آماده‌سازی و استقرار بناها) به صورت یک پروژه واحد تهیه شود.
  - احداث ساختمان‌های جنبی از قبیل نگهبانی، سرایداری، انبار و مشابه آن در کنار دیوارهای خارجی و مجاورین بلامانع است.
  - ضوابط تامین پارکینگ کاربری‌های اداری-انتظامی مطابق ضوابط ارگان‌های مربوطه می‌باشد.
  - تخصیص یک واحد پارکینگ به ازای هر 25 مترمربع زیربنا برای کارکنان واحدهای اداری و یا هر واحد (هرکدام بیشتر بود) و یک واحد پارکینگ به ازای هر 100 مترمربع زیربنا برای مراجعان در زیرزمین و یا در حداکثر 30% فضای باز قطعه بلامانع است.
  - 10 درصد فضای باز را می‌توان به پارکینگ سرپوشیده بدون احتساب جزء تراکم در سطح اشغال مجاز اختصاص داد.
- ضوابط و مقررات احداث به تفکیک سه مقیاس ناحیه، منطقه و شهر به شرح جدول زیر می‌باشد.

جدول شماره 2-16: ضوابط و مقررات احداث در کاربری اداری - انتظامی

مقیاس کاربری	حداقل تفکیک (مترمربع)	حداکثر سطح اشغال طبقات (روی زمین %)	حداکثر تراکم ساختمانی (%)	حداکثر تعداد طبقات روی زمین	حداقل عرض معبر همجوار
ناحیه	200	50	100	2	16
منطقه	500	50	100	2	24
شهر	1000	60	180	3	35

جدول شماره 2-17: نحوه تامین پارکینگ در کاربری اداری و انتظامی

کاربری	مقیاس	پارکینگ کارکنان/مالکان	پارکینگ مراجعان	موقعیت پارکینگ
اداری و انتظامی	ناحیه	یک واحد پارکینگ به ازای هر 25 مترمربع زیربنا و یا هر واحد اداری (هرکدام بیشتر بود)	یک واحد به ازای هر 100 مترمربع زیربنا	در زیرزمین و یا در حداکثر 30% فضای باز قطعه 10 درصد فضای باز را میتوان به پارکینگ سرپوشیده اختصاص داد.
	منطقه			
	شهر			

## 2-2-10- ضوابط و مقررات مربوط به احداث بنا در اراضی با کاربری درمانی

- تمامی درمانگاه‌ها و بیمارستان‌ها ملزم به رعایت معیارها و ضوابط وزارت بهداشت، درمان و آموزش پزشکی هستند.
- اراضی درمانی واقع در مراکز ناحیه و منطقه و مجتمع‌های درمانی با توجه به سرانه‌ها و سطوح مورد نیاز و براساس ضوابط وزارت بهداشت درمان و آموزش پزشکی پیش بینی شده و تفکیک آن مجاز نمی‌باشد و هرگونه ساخت و ساز تابع ضوابط و مقررات وزارت بهداشت درمات و آموزش پزشکی است.
- حداقل ضوابط و مقررات احداث به تفکیک سه مقیاس محله، ناحیه و شهر به شرح جدول زیر می‌باشد.

جدول شماره 2-18: ضوابط و مقررات احداث در کاربری درمانی

مقیاس کاربری	حداقل تفکیک (مترمربع)	حداکثر سطح اشغال طبقات (روی زمین %)	حداکثر تراکم ساختمانی (%)	حداکثر تعداد طبقات روی زمین	حداقل عرض معبر همجوار
محلی	200	50	45	1	14
ناحیه	500	40	70	2	16
شهر	1000	30	60	2	24

- اراضی درمانی واقع در مراکز ناحیه و منطقه و مجتمع‌های درمانی با توجه به سرانه‌ها و سطوح مورد نیاز و براساس ضوابط وزارت بهداشت درمان و آموزش پزشکی پیش‌بینی شده و تفکیک آن مجاز نمی‌باشد و هرگونه ساخت و ساز تابع ضوابط و مقررات وزارت بهداشت درمان و آموزش پزشکی است.
- درمانگاه و مراکز بهداشت باید حداقل به معابر 16 متری دسترسی داشته باشد.
- حداکثر تا 10 درصد تراکم مجاز ساختمانی را می‌توان به کاربری‌های مشروط اختصاص داد.
- حداکثر تا 300 مترمربع سطح همکف را می‌توان به خدمات تجاری مشروط مانند داروخانه، فروش لوازم بهداشتی و ارتوپدی و مشاغل مشابه اختصاص داد. این مساحت جزء تراکم مجاز محسوب می‌گردد.
- رادیولوژی، آزمایشگاه، فیزیوتراپی و سایر فضاهای درمانی و جنبی مشابه که عموماً در زیرزمین احداث می‌شوند جزء تراکم مجاز محاسبه می‌شوند.
- ورودی سواره و پیاده در بیمارستان‌ها و مراکز درمانی عمده می‌باید کاملاً از هم مجزا باشند.
- پارکینگ کاربری‌های تجاری مشروط، بر اساس ضوابط و مقررات کاربری‌های تجاری مورد طراحی قرار می‌گیرد.
- محوطه‌سازی و بکارگیری پوشش گیاهی مناسب و متنوع در فضای باز اراضی درمانی الزامی است.
- پنجره‌های بیمارستان‌ها می‌بایست دوجداره و عایق صوتی باشد.
- در بیمارستان‌های بیش از 100 تخت، وجود آسانسورهای حمل بیماران و معلولین به صورت مجزا از آسانسورهای حمل بازدیدکنندگان و کارکنان الزامی است.
- در فضای ورودی، وجود رامپ جهت ورود معلولین با شیب حداکثر 7 درصد الزامی است.
- قسمتی از سطح زمین که جهت استفاده به عنوان پارکینگ و تأسیسات گرمایشی و سرمایشی و تأمین برق اضطراری، هوادهی و هواسازی و موارد مشابه پیش‌بینی شود جزء تراکم مجاز محاسبه نخواهد شد.
- پیش‌بینی تأسیسات گرمایشی و سرمایشی، تأمین برق اضطراری و موارد مشابه در فضای باز بدون محاسبه در تراکم ساختمانی تا حداکثر 10 درصد سطح قطعه مجاز خواهد بود.
- رعایت 3 متر از تمامی جوانب جهت استقرار توده ساختمانی الزامی است.
- ضوابط تأمین پارکینگ کاربری‌های درمانی مطابق ضوابط ارگان‌های مربوطه می‌باشد.
- به ازای هر 100 مترمربع سطح زیربنای مجاز، پیش‌بینی یک واحد پارکینگ اختصاصی جهت استفاده کارکنان الزامی است.
- پیش‌بینی پارکینگ کارکنان در 20 درصد فضای باز به صورت سرپوشیده و یا 30 درصد فضای باز به صورت غیرمسقف بدون احتساب در تراکم مجاز بلامانع است.
- پیش‌بینی پارکینگ مراجعان به شرح جدول زیر الزامی است.

جدول شماره 2-19: ضوابط و مقررات پارکینگ مراجعان کاربری درمانی

کاربری	مقیاس	پارکینگ کارکنان/ مالکان	پارکینگ مراجعان	موقعیت پارکینگ
درمانی	محلی	یک واحد به ازای هر 100 مترمربع زیربنا	1 واحد به ازای هر 100 مترمربع زیربنا	حداکثر 20% سطح باز قطعه
	ناحیه		4 واحد به ازای هر 100 مترمربع زیربنا	زیرزمین/حداکثر 20% سطح باز قطعه
	شهر		یک واحد به ازای هر تخت	

- توصیه می‌شود پارکینگ مراجعین در کنار معبر عمومی و در محل مناسب پیش‌بینی شود.
- در طراحی فضای اختصاصی پارکینگ، حتماً محدوده مناسبی برای پارکینگ معلولین در نظر گرفته شود.
- میزان سطح موردنیاز برای پارکینگ معلولین 10 درصد سطح پارکینگ کل بیمارستان می‌باشد.

## 2-2-11- ضوابط و مقررات مربوط به احداث بنا در اراضی با کاربری آموزشی

- رعایت کلیه ضوابط و دستورالعمل‌های سازمان توسعه و تجهیز مدارس کشور در واحدهای آموزشی تا قبل از مقطع آموزش عالی الزامی است.
- ضوابط و مقررات احداث این کاربری به شرح جدول زیر می‌باشد.

جدول شماره 2-20: ضوابط و مقررات کاربری آموزشی

مقیاس کاربری	حداقل تفکیک (مترمربع)	حداکثر سطح اشغال (طبقات روی زمین (%))	حداکثر تراکم ساختمانی (%)	حداکثر تعداد طبقات روی زمین	حداقل عرض معبر همجوار
محلّه	500	50	80	2	10
	1500	50	100	2	12
ناحیه	2000	50	150	3	12
	2500	40	160	4	14
منطقه	2500	40	160	4	14

- در تقسیمات عملکردی مهدکودک و دبستان جزء کاربری آموزشی با مقیاس محلی و راهنمایی دبیرستان در زمره کاربری آموزشی با مقیاس ناحیه‌ای است.
- توصیه می‌شود در کنار معبر دسترسی اصلی قطعات و با حداقل 5 متر فاصله از کناره ورودی به زمین عقب نشینی مناسبی جهت استفاده به عنوان پارکینگ پیش‌بینی شود.
- احداث زیرزمین به عنوان نمازخانه، آزمایشگاه، کارگاه‌های آموزشی، سرایداری، تأسیسات و پارکینگ و... بلامانع است.
- محل ورود و خروج مراکز آموزشی با خیابان‌ها و یا جاده‌های اصلی، چهارراه‌ها، میادین و شبکه‌های پر ترافیک، ارتباط مستقیم نداشته باشد.
- به لحاظ ایمنی درمقابل سوانح، لازم است دسترسی کلیه وسایل نقلیه امدادسانی به واحد آموزشی امکان‌پذیر باشد.
- درب کلیه فضاهای آموزشی به طرف بیرون و در جهت خروج از بنا باز شود.
- در مدارس سه طبقه و بیشتر، بهتر است بیش از دو راه پله تعبیه شود.
- مسیر وسایل نقلیه درمدارس حتی‌الامکان از پیاده‌رو و سایر قسمت‌های محوطه جدا شود.
- پوشاندن منهول‌ها و کانال‌های انتقال آب‌های محوطه الزامی است.
- پنجره‌ها باید به داخل باز شوند تا به سادگی قابل تمیز کردن باشند.
- نصب حفاظ برای پنجره‌ها در طبقات الزامی است.
- پیش‌بینی 10% سطح قطعه بصورت فضای سبز در داخل قطعات آموزشی الزامی است.
- تبصره 3: احداث مدارس غیرانتفاعی در مجاورت راه‌های اصلی و نیز کوچه‌های بن‌بست ممنوع است. همچنین رعایت فواصل زیر بین ورودی مدرسه و نزدیک‌ترین تقاطع الزامی است.
- استقرار مدارس غیرانتفاعی در کنار کاربری‌های حساس نسبت به سر و صدا مانند بیمارستان‌ها، آسایشگاه‌ها، خانه سالمندان، کتابخانه‌ها و نظایر آن ممنوع است.
- استقرار مدارس دبستان و راهنمایی در مجاورت خیابان‌های فرعی و دبیرستان در مجاورت خیابان‌های اصلی ارجحیت دارد.



- عقب‌نشینی به میزان حداقل 5 متر از بر مشرف به گذر دسترسی جهت فضای مورد نیاز برای ورود به واحدهای آموزشی بیش‌تر از 2500 مترمربع الزامی است. بدیهی است مساحت این قطعه جزء فضای باز مرکز آموزشی محسوب می‌گردد.
- رعایت حداقل حریم در کاربری آموزشی مقیاس محله و ناحیه (دبستان، راهنمایی و دبیرستان) به میزان 5 متر از بر اصلی و 7 متر از برهای غیر اصلی الزامی است.
- رعایت حداقل حریم در کاربری آموزشی مقیاس شهر و منطقه (آموزش عالی) به میزان 10 متر از کلیه جوانب الزامی است.
- پیش‌بینی یک واحد پارکینگ به ازای هر کلاس و یک واحد به ازای هر نفر کادر اداری برای کاربری آموزشی مقیاس محله و ناحیه الزامی است.
- تخصیص پارکینگ در حداکثر 20% فضای باز قطعه مجاز می‌باشد.
- مکانیابی سرویس‌های بهداشتی می‌بایست به گونه‌ای صورت پذیرد که ضمن عدم ایجاد آلودگی‌های محیطی در معرض دید عمومی قرار داشته باشد.
- احداث زیرزمین تا حداکثر سطح مجاز جهت استفاده انبار، سرایداری، تأسیسات و ... بلامانع است.
- ضوابط تامین پارکینگ کاربری‌های آموزشی مطابق ضوابط ارگان‌های مربوطه می‌باشد.

جدول شماره 2-21: ضوابط و مقررات پارکینگ مراجعان کاربری آموزشی

کاربری	مقیاس	پارکینگ کارکنان/ مالکان	پارکینگ مراجعان	موقعیت پارکینگ
آموزشی	مهدکودک	یک واحد به ازای هر کلاس و یک واحد به ازای هر نفر کادر اداری	5 واحد	زیرزمین/در حداکثر 20% فضای باز قطعه
	دبستان		5 واحد	
	راهنمایی		10 واحد	
	دبیرستان		10 واحد	

## 2-2-12- ضوابط و مقررات مربوط به احداث بنا در اراضی کاربری ورزشی

- ضوابط و مقررات وزارت ورزش و جوانان در مورد احداث واحدها و مجتمع‌های ورزشی باید رعایت شود.
- شامل زمین‌های ورزشی اعم از سرپوشیده و یا روباز، زمین‌های بازی، باشگاه‌ها، مجموعه‌ها و کلوپ‌ها است. ضمناً تمامی واحدهایی که به صورت مجرد و یا ترکیبی مانند استخر، سونا و امثال آن‌ها فعالیت می‌نمایند کاربری ورزشی تلقی شده و تابع ضوابط و مقررات این کاربری است.
- ضوابط و مقررات سازمان تربیت بدنی در مورد احداث واحدها و مجتمع‌های ورزشی باید رعایت شود.
- ضوابط و مقررات ساختمانی احداث در این اراضی به شرح جدول زیر می‌باشد.

جدول شماره 2-22: ضوابط و مقررات کاربری ورزشی

مقیاس کاربری	حداقل تفکیک (مترمربع)	حداکثر سطح اشغال (طبقات روی زمین (%))	حداکثر تراکم ساختمانی (%))	حداکثر تعداد طبقات روی زمین	حداقل عرض معبر همجوار
محله	250	40	80	2	14
ناحیه	2000	30	60	2	18
شهر	10000	20	60	3	35

- اراضی ورزشی در مقیاس محله و ناحیه به ویژه در نواحی شهر به منظور ایجاد زمین‌های باز ورزشی نظیر زمین فوتبال، والیبال، بسکتبال، هندبال، تنیس روی میز و نیز احداث تأسیسات ورزشی نظیر سالن‌های سرپوشیده در

داخل این اراضی تعیین می‌شود. در این سالن‌ها چنانچه زیرزمین به عنوان سالن ورزشی (باشگاه بدنسازی، سونا، ورزش‌های رزمی، کشتی و ...) استفاده شود محدودیت ارتفاع نخواهد داشت و مساحت آن جزء تراکم محاسبه می‌گردد.

- در اراضی ورزشی در مقیاس شهر 80 درصد فضای باز می‌تواند به احداث فضاهای غیرسپوشیده نظیر زمین‌های بازی، فضاهای سبز، زمین‌های ورزشی و تفریحی و نظایر آن اختصاص یابد. مشخصات ساخت و ساز و رابطه فضاهای پرو خالی باید به تایید تربیت بدنی استان برسد.
- احداث مراکز ورزشی توسط دستگاه‌های مختلف بهره‌بردار هم‌چون کارخانجات، ادارات، دانشگاه‌ها و امثال آن تابع مقررات تربیت بدنی استان بوده و مشخصات طرح آن‌ها پیش از صدور مجوزهای قانونی باید به تایید سازمان تربیت بدنی استان برسد.
- رعایت حداقل حریم 2 متر از کلیه جوانب در مقیاس محله، 5 متر از کلیه جوانب در مقیاس ناحیه و 10 متر از کلیه جوانب در مقیاس شهر، جهت استقرار توده ساختمانی الزامی است.
- موقعیت پارکینگ کارکنان می‌بایست در داخل بنای مجموعه و موقعیت پارکینگ مراجعان می‌تواند در داخل بنا و یا حداکثر 30% سطح فضای باز قطعه پیش‌بینی گردد.
- تخصیص حداقل 20% از سطح قطعه به فضاهای سبز و باز الزامی است.
- در صورتیکه کاربری‌های تجاری - خدماتی و اداری در قطعه ورزشی پیش‌بینی شود رعایت ضوابط کاربری‌های تجاری و اداری در مقیاس مربوط به آن الزامی است.
- ضوابط تامین پارکینگ کاربری ورزشی مطابق ضوابط ارگان‌های مربوطه می‌باشد.

جدول شماره 2-23: ضوابط و مقررات پارکینگ مراجعان کاربری ورزشی

کاربری	مقیاس	پارکینگ کارکنان/ مالکان	پارکینگ مراجعان	موقعیت پارکینگ
ورزشی	محله	یک واحد به ازای هر 80 مترمربع زیربنا	یک واحد به ازای هر 100 مترمربع فضای باز	موقعیت پارکینگ کارکنان می‌بایست در داخل بنای مجموعه و موقعیت پارکینگ مراجعان در داخل بنا و یا حداکثر 30% سطح فضای باز قطعه
	ناحیه		یک واحد به ازای هر 150 مترمربع فضای باز	
	شهر		یک واحد به ازای هر 200 مترمربع فضای باز	

## 2-2-13- ضوابط و مقررات مربوط به احداث بنا در اراضی کاربری فرهنگی - هنری

- مقررات ساختمانی در این اراضی مطابق با معیارها و ضوابط وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی و سازمان میراث فرهنگی خواهد بود.
- از جمله فعالیت‌های قابل احداث در این کاربری مراکز فرهنگی و یا تفریحی از قبیل کتابخانه کودکان، محوطه بازی کودکان، سالن اجتماعات، سالن‌های سینما و تئاتر، باشگاه‌های تفریحات سالم، انجمن‌ها و فرهنگسراها، کتابخانه عمومی و .... می‌باشد.

– ضوابط و مقررات احداث در اراضی این کاربری به شرح جدول زیر است:

جدول شماره 2-24: ضوابط و مقررات کاربری فرهنگی

مقیاس کاربری	حداقل تفکیک (مترمربع)	حداکثر سطح اشغال (طبقات روی زمین %)	حداکثر تراکم ساختمانی (%)	حداکثر تعداد طبقات روی زمین	حداقل عرض معبر همجوار
محله	500	40	40	1	14
ناحیه	1000	40	80	2	20
شهر	2000	50	90	2	35

- رعایت حداقل حریم 3 متر از کلیه جوانب، جهت استقرار توده ساختمانی در مقیاس محله و ناحیه الزامی است.
- رعایت حداقل حریم 7 متر از بر اصلی و 5 متر از بر گذرهای غیر اصلی همجوار با قطعه، جهت استقرار توده ساختمانی در مقیاس شهر الزامی است.
- تبصره: استقرار توده‌های ساختمانی در مقیاس شهر که در مجاورت معابر اصلی شهر قرار گرفته‌اند بدون رعایت حریم از جانب خیابان اصلی مجاز می‌باشد.
- استفاده کلیه فضاهای اصلی از تهویه و نور مستقیم ضروری است مگر در مورد آمفی‌تئاتر و سالن اجتماعات و سینما و سالن‌های نمایش و سالن‌های مشابه دیگر که استفاده از نور و تهویه مصنوعی توصیه می‌شود.
- نورگیری فضاهای فرهنگی از نور فضاهای عمومی مانند گذرگاه‌ها، میادین و پارک‌ها بلامانع است.
- پیش‌بینی پارکینگ در حداکثر 20 درصد فضای باز به صورت باز یا سرپوشیده بدون احتساب جزء تراکم مجاز بلامانع است.
- پیش‌بینی پارکینگ منحصراً در همکف و یا زیرزمین بنای فرهنگی بلامانع است.
- در صورت استقرار کاربری‌های تجاری مشروط در اراضی فرهنگی، پیش‌بینی پارکینگ مطابق ضوابط تجاری الزامی است.
- توصیه می‌شود اطراف کتابخانه‌ها حایل سبز و درختان انبوه به عمق حداقل 4 متر پوشانده شود.
- مکان‌یابی و استقرار ساختمان کتابخانه اطراف کاربری‌های شلوغ، پر سر و صدا و پر ازدحام جایز نیست.
- احداث زیرزمین جهت استفاده به عنوان انبار، تأسیسات برقی، گرمایشی و سرمایشی، پارکینگ، سرایداری و ... موارد مشابه بدون احتساب جزء تراکم مجاز بلامانع است.
- ضوابط تامین پارکینگ کاربری فرهنگی-هنری مطابق ضوابط ارگان‌های مربوطه می‌باشد.

جدول شماره 2-25: ضوابط و مقررات پارکینگ مراجعان کاربری فرهنگی-هنری

کاربری	مقیاس	پارکینگ کارکنان / مالکان	پارکینگ مراجعان	موقعیت پارکینگ
فرهنگی - هنری	محله	یک واحد به ازای هر 60 مترمربع زیربنا	یک واحد به ازای هر 80 مترمربع زیربنا و یک واحد به ازای هر 5 صندلی سینما و تئاتر (هر دو)	همکف/ 10% فضای باز قطعه
	ناحیه			زیرزمین/ همکف/ 20% فضای باز قطعه
	شهر			

## 2-2-14- ضوابط و مقررات کاربری مربوط به احداث بنا در اراضی مذهبی

- مقررات ساختمانی در این اراضی مطابق معیارها و ضوابط سازمان اوقاف و امور خیریه خواهد بود.
- مسجد، حسینیه، تکیه، امامزاده، اماکن مذهبی اقلیت‌ها، هیئت‌ها، مصلی، مهدیه‌ها و... در این کاربری قرار دارند.
- ضوابط و مقررات احداث در اراضی کاربری مذهبی در مقیاس‌های عملکردی محله و شهر به شرح جدول زیر می‌باشد.

جدول شماره 2-26: ضوابط و مقررات کاربری مذهبی

مقیاس کاربری	حداقل تفکیک (مترمربع)	حداکثر سطح اشغال (طبقات روی زمین %)	حداکثر تراکم ساختمانی (%)	حداکثر تعداد طبقات روی زمین	حداقل عرض معبر همجوار
محله	500	50	100	2	12
شهر	2000	50	150	3	20

- رعایت حداقل حریم 3 متر از کلیه جوانب قطعه در تمامی مقیاس‌ها عملکردی الزامی است.
- تبصره: استقرار توده‌های ساختمانی در مقیاس شهر که در مجاورت معابر اصلی شهر قرار گرفته‌اند بدون رعایت حریم از جانب خیابان اصلی مجاز می‌باشد.
- پیش‌بینی نیم‌طبقه در قسمت سالن‌های اصلی و نمازخانه با احتساب جزء تراکم مجاز بلامانع است.
- نورگیری فضاهای مذهبی از گذرگاه‌ها، میدین، پارک‌ها و سایر فضاهای عمومی بلامانع است.
- در صورت احداث کاربری‌های درآمدزا در کاربری مذهبی، رعایت کلیه ضوابط و مقررات مربوط به کاربری احداث شده، شامل سطح اشغال، تراکم ساختمانی و تامین پارکینگ، الزامی است.
- استقرار عملکردهای انبار، موتورخانه، پارکینگ، سرویس‌های بهداشتی و وضوخانه، سالن‌های نمایشی، فیلم در زیر زمین مجاز است.
- پیش‌بینی محل اقامت خادم در همکف و یا زیرزمین مشروط به تأمین نور و تهویه مناسب مجاز می‌باشد.
- سطح زیر زمین و پیلوتی (به ارتفاع مفید 2/30 متر) جزء زیربنا محسوب نمی‌گردد.
- ارتفاع بناهای مذهبی ضمن رعایت جوانب فنی محدودیتی ندارد.
- تأسیسات حرارتی و برودتی در مساجد باید به صورت سیستم تهویه مطبوع در نظر گرفته شود.
- تفکیک زمین‌هایی که به کاربری مذهبی اختصاص یافته‌اند به‌جز برای استفاده از فضاهای این کاربری مجاز نیست.
- ضوابط تامین پارکینگ کاربری مذهبی مطابق ضوابط ارگان‌های مربوطه می‌باشد.

جدول شماره 2-27: ضوابط و مقررات پارکینگ مراجعان کاربری مذهبی

کاربری	مقیاس	پارکینگ کارکنان / مالکان	پارکینگ مراجعان	موقعیت پارکینگ
مذهبی	محله	-	یک واحد به ازای هر 100 مترمربع زیربنا	در حداکثر 20% فضای باز قطعه
	شهر	-	3 واحد به ازای هر 100 مترمربع زیربنا	زیرزمین/حداکثر 10% فضای باز قطعه

◀ ضوابط احداث مساجد

- در طراحی مساجد، رعایت کلیه اصول راهنمای معماری مساجد مصوب وزارت مسکن و شهرسازی الزامی است.
  - در زیر زمین و همکف ساختمان مساجدی که دارای عرصه تا یک هزار مترمربع هستند احداث بنا تا صد در صد در طبقه همکف بلامانع است.
  - پیش‌بینی نیازهای رفاهی مساجد در زیرزمین به طوری که حتی الامکان نور و تهویه لازم را داشته باشد با ارتفاع حداکثر 3 متر بلامانع است.
  - وقف عام بودن پلاک مورد درخواست الزامی است.
  - پیش‌بینی واحد مسکونی جهت خادم مسجد در تراکم و سطح اشغال مجاز بلامانع است.
  - به منظور خود کفایی مسجد از نظر تامین مخارج در صورت تایید سازمان اوقاف، احداث واحد یا واحدهای تجاری در حد تراکم و سطح اشغال مجاز تا معادل 10 درصد تراکم ساختمانی و حداکثر تا 700m<sup>2</sup> تجاری طبق ضوابط و مقررات بلامانع است.
- تبصره: شرایط مغازه و موقعیت آن:

- در بر خیابان‌های با عرض بیشتر از 35 متر نباشد.
- مساحت هر باب مغازه حداقل 12 متر مربع و عرض مفید آن 3 متر و ارتفاع حداکثر 4 متر باشد.
- نقشه‌های مساجد توسط اداره کل اوقاف اسلامشهر تایید گردد.
- عوارض پارکینگ فقط در مورد مغازه‌ها طبق ضوابط و مقررات دریافت شود.
- احداث حسینیه فقط در اراضی مذهبی و مسکونی که امکان احداث ساختمان برای اشخاص حقیقی وجود دارد مجاز می‌باشد و همچنین وقف عام بودن پلاک مورد تقاضا الزامی است.
- اعلام موافقت از سوی مرکز رسیدگی به امور مساجد در احداث حسینیه‌ها الزامی است.
- نقشه‌های حسینیه‌ها باید توسط سازمان اوقاف تایید گردد.

2-2-15- ضوابط و مقررات کاربری مربوط به احداث بنا در اراضی تفریحی - توریستی

- رعایت ضوابط وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی و سازمان میراث فرهنگی در طراحی مجموعه‌های تفریحی و گردشگری الزامی است.
- مجموعه‌های تفریحی گردشگری مکان‌هایی هستند که علاوه بر مردم شهر در خدمت مراجعان اعم از عبوری و میهمان قرار گیرند شامل مسافرخانه، هتل، مهمانسرا، اردوگاه جهانگردی و هرگونه مجتمع میهمان‌پذیر و نظایر آن
- پیش‌بینی آشپزخانه، انبار، تأسیسات سرمایشی و گرمایشی، برق اضطراری، سردخانه، رختشویخانه، پارکینگ و موارد مشابه در زیرزمین جزء تراکم مجاز محسوب نمی‌شود.
- ضوابط و مقررات در محدوده اراضی این کاربری به شرح جدول زیر می‌باشد.

جدول شماره 2-28: ضوابط و مقررات کاربری تفریحی - گردشگری

مقیاس کاربری	حداقل تفکیک (مترمربع)	حداکثر سطح اشغال (طبقات روی زمین %)	حداکثر تراکم ساختمانی (%)	حداکثر تعداد طبقات روی زمین	حداقل عرض معبر همجوار
فعالیت‌های تفریحی عام	1000	50	100	2	20
هتل	5000	30	180	6	35
متل و مهمانسرا	2000	30	90	3	24
فعالیت‌های تفریحی با غلبه فضای سبز و باز	5000	20	40	2	30

- رعایت حریم از گذرهای اصلی و غیر اصلی مشرف همجوار به قطعات جهت استقرار توده ساختمانی به شرح جدول زیر می‌باشد:

جدول شماره 2-29: حداقل حرائم استقرار توده ساختمانی

مقیاس کاربری	حداقل حریم از بر(های) اصلی	حداقل حریم از بر(های) غیراصلی
فعالیت‌های تفریحی عام	-	3
هتل	10	10
متل و مهمانسرا	2	5
فعالیت‌های تفریحی با غلبه فضای سبز و باز	10	10

- ضوابط تامین پارکینگ کاربری تفریحی-توریستی مطابق ضوابط ارگان‌های مربوطه می‌باشد.

جدول شماره 2-30: ضوابط و مقررات پارکینگ مراجعان کاربری تفریحی-توریستی

کاربری	مقیاس	پارکینگ کارکنان / مالکان	پارکینگ مراجعان	موقعیت پارکینگ
تفریحی-توریستی	فعالیت‌های تفریحی عام	-	یک واحد به ازای هر 100 مترمربع زیربنا	در حداکثر 20% فضای باز قطعه
	هتل	یک واحد به ازای هر 100 مترمربع زیربنا	1 واحد به ازای هر واحد اقامتی	زیرزمین مجموعه هتل و متل و مهمانسرا و یا حداکثر در 10% فضای باز
	متل و مهمانسرا	یک واحد به ازای هر 100 مترمربع زیربنا	1 واحد به ازای هر واحد اقامتی	زیرزمین مجموعه هتل و متل و مهمانسرا و یا حداکثر در 10% فضای باز
	فعالیت‌های تفریحی با غلبه فضای سبز و باز	یک واحد پارکینگ به ازای هر 100 مترمربع زیربنا	یک واحد به ازای هر 100 مترمربع زیربنا	در حداکثر 20% سطح فضای باز قطعه و یا در سطح اشغال مجاز قطعه

## 2-2-16- ضوابط و مقررات مربوط به احداث بنا در اراضی کاربری پارک و فضای سبز

- فضاهای سبز تجهیز شده‌ای که امکان حضور و استفاده مردم با امکانات لازم از پوشش گیاهی فراهم آمده به همراه باغات و فضاهای سبز خصوصی، پارک‌های جنگلی، پارک‌های شهری، محلی و فضاهای سبز خطی و جزیره‌ای و گلخانه‌ها در این کاربری قرار دارند.
- حداکثر 5 درصد از سطح کل زمین‌های پارک و فضاهای سبز تجهیز شده را می‌توان به فضاهای سرپوشیده به منظور استفاده‌های مرتبط و فضاهای فرهنگی و ورزشی اختصاص داد. بدیهی است این مستحذات غیرقابل تفکیک و واگذاری است.
- احداث سرویس‌های بهداشتی در پارک‌ها و فضاهای سبز با وسعت 2500 مترمربع و بیش‌تر الزامی است.
- فضاهای سبز خطی، رفوژها و حرایم از ضابطه فوق مستثنی هستند.
- در پارک پیش‌بینی شبکه سواره در حد اضطرار و با سرعت حداکثر 30 کیلومتر بلامانع است.
- استفاده بهینه از باغ‌های موجود در لابلای محدوده‌های مسکونی به منظور حفاظت و نگهداری از فضای سبز پیشنهاد می‌گردد.
- احداث بناهایی با فعالیت‌هایی از قبیل فرهنگی، اجتماعی، کتابخانه و کتاب‌فروشی، موزه، نمایشگاه، رستوران و چایخانه، گلخانه، ساختمان اداری و نگهبانی، پارک، مسجد، سرویس‌های بهداشتی، ساختمان

تأسیسات و تجهیزات، فضاهای تفریحی کودکان، فضاهای ورزشی تئاتر و سینمای کودکان و آتلیه‌های هنری، غرفه‌های تجاری مرتبط با کاربری پارک و فضای سبز. در صورت تطبیق با ویژگی‌های زمین طبیعی، مطابق جدول زیر بلامانع است.

جدول شماره 2-31: ضوابط و مقررات کاربری پارک و فضای سبز

مقیاس کاربری	حداقل سطح تفکیک (مترمربع)	حداکثر سطح اشغال (%)	حداکثر تراکم مجاز ساختمانی (%)	حداکثر تعداد طبقات روی زمین (%)	حداقل عرض معبر همجوار (متر)
محلی	500	5	5	1	10
ناحیه‌ای	2000	5	5	1	18
شهری	4000	5	10	2	24

- ابنیه‌های احداثی در محدوده پارک و فضای سبز می‌بایست مستقیماً با فضاهای پارک در ارتباط باشد و سرویس‌دهی آنها به اراضی و کاربران خارج از محدوده‌ی پارک‌ها مجاز نمی‌باشد. هرگونه فروش یا واگذاری ساختمان‌های واقع در محدوده پارک‌ها ممنوع می‌باشد.
- احداث هرگونه حصار و دیوارکشی در محدوده پیرامونی اراضی پارک و فضای سبز ممنوع است.
- تصرف و واگذاری کلیه کاربری‌های مستقر در اراضی پارک و فضای سبز صرفاً به صورت استیجاری مجاز است.
- رعایت حداقل حریم 5 متری از کلیه جوانب قطعه، جهت استقرار توده ساختمانی الزامی است.
- کلیه بازوهای واحدهای خدماتی می‌بایست به فضاها و محوطه‌های مربوط به فضای سبز می‌بایست گشوده شود.
- احداث زیرزمین در کلیه اراضی کاربری سبز ممنوع می‌باشد.
- تخصیص یک واحد پارکینگ به ازای هر 100 مترمربع مساحت قطعه زمین جهت استفاده کارکنان و مراجعان در کلیه مقیاس‌های عملکردی کاربری سبز الزامی است.
- علاوه بر پارکینگ موردنیاز این اراضی در مجاور فضای پارک و سبز، تأمین یک پارکینگ اضافی به ازای هر 1000 مترمربع در اراضی پارک ضروری است.
- موقعیت پارکینگ‌های فوق مذکور می‌تواند در حداکثر 10% سطح قطعه پیش‌بینی شود.
- هرگونه تفکیک اراضی مربوط به پارک و فضای سبز ممنوع است.
- ضوابط تأمین پارکینگ کاربری پارک و فضای سبز مطابق ضوابط ارگان‌های مربوطه می‌باشد.

جدول شماره 2-32: ضوابط و مقررات پارکینگ مراجعان کاربری پارک و فضای سبز

کاربری	مقیاس	پارکینگ کارکنان/مالکان	پارکینگ مراجعان	موقعیت پارکینگ
پارک و فضای سبز	محلی	یک واحد به ازای هر 100 مترمربع سطح زمین	حداکثر 10% سطح قطعه	موقعیت پارکینگ

## 2-2-17- ضوابط و مقررات مربوط به احداث بنا در اراضی کاربری حمل و نقل و انبارداری

- استفاده از این اراضی به منظور کاربری حمل و نقل نظیر گاراژ، پایانه کامیون و مسافر، پایانه اتوبوس و مینی‌بوس و سواری خطی و پارکینگ پیش‌بینی شده است.
- احداث و توسعه پایانه‌های اصلی همچون مسافری بین‌شهری راه‌آهن تابع ضوابط و مقررات وزارت راه و شهرسازی است.
- در تفکیک اراضی فوق باید ضوابط و مقررات مربوط به معابر رعایت گردد و هریک از واحدهای مربوطه نیز از دسترسی کافی و مناسب به شبکه برخوردار باشند.
- علاوه بر عملکرد فوق احداث مواردی نیز همچون تأسیسات و تجهیزات شهری مانند منبع آب و پست ترانسفورماتور، خدمات فنی و سرویس وسایل نقلیه، پارکینگ عمومی و مرکز سوخت‌گیری در این زمین‌ها بلامانع است.
- به دلیل موقعیت اسلامشهر احداث انبار در محدوده شهر ممنوع و انبارهای موجود نیز باید به خارج شهر منتقل گردند. استقرار عملکردهای میدان میوه‌وتره‌بار، تأسیسات و تجهیزات شهری، سردخانه و سیلو در اراضی با کاربری انبار در داخل محدوده شهر بلامانع است.
- ضوابط و مقررات احداث در این کاربری به شرح جدول زیر می‌باشد.

جدول شماره 2-33: ضوابط و مقررات کاربری حمل و نقل و انبارداری

نوع فعالیت	حداقل تفکیک (مترمربع)	حداکثر سطح اشغال (طبقات روی زمین (%))	حداکثر تراکم ساختمانی (%)	حداکثر تعداد طبقات روی زمین	حداقل عرض معبر همجوار
انبار	2500	40	50	2	24
پارکینگ	500	-	-	-	16
پایانه	5000	5	10	2	24

- رعایت حداقل 10 متر از کلیه جوانب برای فعالیت انبار و حداقل 5 متر از لبه جوانب برای فعالیت پایانه، جهت استقرار توده ساختمانی الزامی است.
- پیش‌بینی حداقل 200 مترمربع از قطعه به منظور پارکینگ مراجعان برای فعالیت پایانه درون شهری و حداقل 500 مترمربع برای فعالیت پایانه برون‌شهری الزامی است. علاوه بر این به‌ازای هر 300 مترمربع زیربنا تأمین یک واحد پارکینگ جهت کامیون الزامی می‌باشد.
- رعایت موارد ایمنی و ضوابط سازمان آتش‌نشانی و خدمات ایمنی الزامی است.
- احداث انبار مواد خطرناک، اشتعال‌زا، مواد شیمیایی و مسموم در داخل محدوده و حریم شهرها مجاز نمی‌باشد.
- در احداث انبارها، رعایت کلیه ضوابط و مقررات ملی ساختمان الزامی می‌باشد.
- پیش‌بینی حداقل یک واحد پارکینگ به ازای هر واحد انبار در فعالیت انبار الزامی است.
- پارکینگ‌های یاد شده می‌توانند در حداکثر 10% فضای باز قطعه استقرار یابند.
- سایر مقررات تفکیک و ساختمان در پایانه‌ها و ایستگاه‌های حمل و نقل عمومی درون شهری و برون شهری تابع ضوابط دستگاه‌های متولی می‌باشد.
- ضوابط تأمین پارکینگ کاربری حمل و نقل و انبارداری مطابق ضوابط ارگان‌های مربوطه می‌باشد.



جدول شماره 2-34: ضوابط و مقررات پارکینگ مراجعان کاربری حمل و نقل و انبارداری

کاربری	مقیاس	پارکینگ کارکنان/ مالکان	پارکینگ مراجعان	موقعیت پارکینگ
حمل و نقل و انبارداری	انبار	یک واحد به ازای هر واحد انبار	-	حداکثر 10% فضای باز قطعه
	پارکینگ	-	-	-
	پایانه	حداقل 200 مترمربع برای فعالیت پایانه درون شهری و حداقل 500 مترمربع برای فعالیت برون شهری و به ازای هر 300 مترمربع زیربنا تامین یک واحد پارکینگ جهت کامیون	حداکثر 10% فضای باز قطعه	حداکثر 10% فضای باز قطعه

### پارکینگ طبقاتی

- احداث پارکینگ طبقاتی به مشروط به رعایت ضوابط زیر بلامانع می باشد.

جدول شماره 2-35: ضوابط و مقررات احداث پارکینگ طبقاتی

مقیاس کاربری	حداقل تفکیک (مترمربع)	حداکثر سطح اشغال طبقات روی زمین (%)	حداکثر تراکم ساختمانی (%)	حداکثر تعداد طبقات روی زمین	حداکثر تعداد طبقات زیر زمین	حداکثر سطح اشغال طبقات زیر زمین (%)	حداقل عرض معبر همجوار
پارکینگ طبقاتی	1500	80	400	5	2	80	20

- تخصیص حداکثر 40% سطح طبقات زیرزمین و همکف به کاربری تجاری و تفریحی بلامانع است.
- کلیه سطوح نمای پارکینگ می بایست توسط مصالح و یا پوشش گیاهی ناماسازی شود.
- موقعیت پارکینگ از نقطه نظر عدم همجواری با فعالیت های اورژانس، پمپ بنزین، گاز، آتش نشانی و مراکز تقلیل فشار گاز می بایست حداقل 100 متر فاصله را داشته باشد.
- احداث پارکینگ در فاصله کمتر از 50 متر از تقاطع خیابان های شریانی درجه 2 و کمتر از 100 متر از تقاطع خیابان های شریانی درجه 1 ممنوع است.
- حداقل نیمی از تراکم ساختمانی مجاز می بایست به پارکینگ تخصیص یابد.
- حداکثر سطح اشغال طبقه همکف 80 درصد می باشد.
- سطوح فضای باز همکف می بایست به فضاهای سبز و محوطه سازی تخصیص یابد.
- حداکثر ارتفاع پارکینگ های طبقاتی بایستی مطابق با قطعات همجوار باشد.
- ارتفاع مفید طبقات حداکثر 2/40 متر و حداقل 2/20 متر (ارتفاع مفید رمپ ها حداقل 2/20 متر در نظر گرفته می شود)
- عرض رمپ ورودی و خروجی که به طور جداگانه عمل می نماید می بایستی هر یک برای 3/5 متر و شعاع گردش رمپ، حداقل 7 متر و در صورتی که رمپ جهت ورود و خروج یکی عمل نماید، عرض رمپ 7 متر و شعاع گردش آن حداقل 8/5 متر باشد و شعاع قوس های عمودی در ابتدا و انتهای رمپ، می بایستی حداقل 22 متر باشد.
- شیب رمپ از همکف به اول حداکثر 15 درصد در طبقات و زیرزمین حداکثر 12 درصد، ضمناً شروع رمپ ها در همکف، می بایستی حداقل به طول 10 متر در سطح حرکت نماید.
- پیش بینی راه پله برای افراد الزامی است و چنانچه تعداد طبقات 4 طبقه و بیشتر باشد نصب آسانسور نیز برای افراد الزامی است.
- احداث دفتر اداری و نگهبانی مجاز بوده و سطح آن می تواند حداکثر برابر 10% تراکم باشد و احداث سطح سرویس بهداشتی به ازای هر 500 مترمربع زیربنا یک واحد توالت و دستشویی با زیربنای حداکثر 5 مترمربع برای هر واحد الزامی است.

- بام پارکینگ طبقاتی می‌تواند صرفاً جهت استفاده پارکینگ روباز در نظر گرفته شود.
- نقشه‌های معماری قبل از صدور پروانه باید به تایید معاونت حمل و نقل و ترافیک شهرداری رسانیده شود.
- نقشه‌های محاسباتی و سیستم تهویه هوا، اطفای حریق و روشنایی باید به تایید اداره کل فنی شهرداری برسد.

## 2-2-18- ضوابط و مقررات مربوط به احداث بنا در اراضی کاربری صنعتی (صنایع سبک)

با توجه به ممنوعیت و محدودیت استقرار کارکردهای صنعتی در محدوده‌های قانونی و حریم شهرها، تنها آن دسته از واحدهای صنعتی سبک، با شاغلان محدود (کمتر از 10 نفر) که از نظر نوع فعالیت مورد تایید مرجع صدور مجوز بوده و رده یک (گروه الف) ضوابط استقرار صنایع موضوع تصویب‌نامه شماره 78946/ت/39127 ه مورخ 1390/04/15 هیئت دولت اصلاحات بعدی آن با رعایت کلیه ضوابط و قوانین زیست محیطی و عدم داشتن ممنوعیت شعاع 120 کیلومتری تهران با اخذ استعلام از سازمان حفاظت محیط زیست مجاز به استقرار در زمین‌های با کاربری صنعتی دورن محدود قانونی شهر هستند.

صنایع موجود در اسلامشهر در بخش پیشنهادات طرح تفصیلی انحصاراً بعنوان تثبیت وضع موجود مطرح شده است ولیکن در نهایت کلیه صنایع مزاحم می‌بایست به خارج از شهر انتقال یابد.

استفاده از این اراضی به منظور احداث کارگاه‌های کوچک و غیر مزاحم تولیدی و تعمیراتی بلامانع است. در مورد موضوع کارگاه لازم است مفاد دستورالعمل سازمان حفاظت محیط زیست در مورد کارگاه‌ها و صنایع قابل احداث در محدوده شهر رعایت گردد. ضمن این که تمامی کارگاه‌های مزاحم شهری نظیر کارگاه‌های در و پنجره‌سازی، صافکاری و نقاشی اتومبیل، کارگاه‌های نجاری، کابینت‌سازی، تراشکاری و ریخته‌گری، مصالح‌فروشی و آهن‌فروشی و سایر مشاغل مشابه می‌بایست به خارج از محدوده شهر انتقال یابند.

در صورت انتقال صنایع و کارگاه‌های تولیدی و یا خدماتی مزاحم به خارج از محدوده شهر، اراضی مربوط به این فعالیت‌ها می‌بایست به پیشنهاد شهرداری اسلامشهر و تصویب و تایید توسط کمیسیون ماده 5 تعیین گردد. از جمله فعالیت‌های قابل استقرار در آن عبارت است از:

- کاربری ورزشی شامل سالن و زمین ورزش.
- کاربری پذیرایی شامل اقامتگاه موقت، مهمانخانه، رستوران، اغذیه‌فروشی و طبخ‌خانه.
- کاربری پارک و فضای سبز عمومی شامل پارک عمومی و پارک حاشیه‌ای.
- کاربری آموزشی شامل آموزشگاه‌های فنی و حرفه‌ای مرتبط با کارگاه‌های صنعتی پیشنهادی.
- کاربری بهداشتی - درمانی شامل مرکز بهداشت و درمان و فوریت‌های پزشکی
- کاربری مذهبی شامل مسجد
- کاربری تجاری و خدماتی شامل واحدهای تجاری و خدماتی (فروشگاه، نمایندگی‌های بیمه، دفاتر فروش کالا، دفاتر حمل و نقل و باربری، بانک، نمایشگاه عرضه کالا و نظایر آن)
- کاربری اداری و انتظامی شامل مرکز اداری (ساختمان اداری، واحد اطلاع‌رسانی و مشاوره، روابط عمومی) خدمات فنی (نگهداری، باسکول و نظایر آن) و قرارگاه نیروی انتظامی.
- کاربری ارتباط جمعی شامل دفتر پست و مخابرات
- کاربری تأسیسات و تجهیزات شهری شامل ایستگاه آتش‌نشانی، تأسیسات جمع‌آوری زباله و ضایعات و تأسیسات جمع‌آوری فاضلاب.

- در این نوع کاربری مقررات رده یک استقرار واحدهای تولیدی-خدماتی مصوب هیات دولت بایستی ملاک عمل

قرار گیرد.

- تفکیک زمین‌هایی که در طرح با عنوان کاربری کارگاهی اختصاص یافته است تنها برای فعالیت‌های خدماتی که غیرمزامم باشند نظیر کارگاه‌های تولیدی - خدماتی از جمله خیاطی، منبت‌کاری، فرش‌بافی، گلیم‌بافی، صنایع دستی، پنجره‌گیری، تعویض روغن، تعمیرگاه و نظایر آن، با رعایت ضوابط و مقررات زیر بلامانع می‌باشد.
- انتقال واحدهای صنعتی غیرمجاز و نامتجانس با محیط شهری به محل‌های مجاز الزامی است.
- در صورت انتقال صنایع و کارگاه‌های تولیدی و یا خدماتی مزامم به خارج از محدوده شهر، اراضی مربوط به این فعالیت‌ها می‌بایست به پیشنهاد شهرداری اسلامشهر و تصویب و تایید توسط کمیسیون ماده 5 تعیین گردد.

جدول شماره 2-36: ضوابط و مقررات کاربری تولیدی - کارگاهی

نوع فعالیت	حداقل تفکیک (مترمربع)	حداکثر سطح اشغال (طبقات روی زمین (%))	حداکثر تراکم ساختمانی (%)	حداکثر تعداد طبقات روی زمین	حداقل عرض معبر همجوار
تولیدی و کارگاهی	1000	25	40	2	18

- در کاربری کارگاهی غیر مزامم، احداث واحد تجاری در حاشیه خیابان امکان‌پذیر بوده، این واحدها صرفاً می‌تواند به ارائه محصولات مرتبط با کارگاه اختصاص یابد. حداقل مساحت و تناسب این واحدها مشابه واحدهای تجاری بوده و غیرقابل تفکیک با فعالیت کارگاهی مربوط است.
- رعایت فاصله 2 متری از کلیه جوانب قطعه ضروری است.
- حداکثر 10 درصد از سطح اشغال می‌تواند به احداث سرایداری، اتاق تأسیسات و دفتر مدیریت اختصاص یابد. (10 درصد سطح یاد شده می‌تواند در 2 طبقه بنا شود).
- حداقل 50 درصد از سطح فضای باز باید به احداث باغچه و مانند آن (فضای سبز خصوصی) اختصاص یابد. در مابقی فضای باز احداث بارانداز بلامانع خواهد بود.
- تأمین فضای پارکینگ به ازای هر 50 مترمربع فضای سرپوشیده کارگاهی الزامی است. ضمناً با توجه به مجاز بودن احداث فضای مدیریت در این پلاک‌ها، فضای زیرین بخش مدیریت می‌تواند به پارکینگ اختصاص یابد.
- تخصیص حداکثر 20% از محوطه به پارکینگ مجاز می‌باشد.
- ضوابط تأمین پارکینگ کاربری حمل و نقل و انبارداری مطابق ضوابط ارگان‌های مربوطه می‌باشد.

جدول شماره 2-37: ضوابط و مقررات پارکینگ مراجعان کاربری صنعتی

کاربری	پارکینگ کارکنان / مالکان	موقعیت پارکینگ
صنعتی	یک واحد به ازای هر 50 مترمربع فضای سرپوشیده	حداکثر 20% محوطه به پارکینگ

## 2-2-19- ضوابط و مقررات مربوط به احداث بنا در اراضی کاربری تأسیسات شهری

- هرگونه ساخت و ساز مسکونی، تجاری و یا تاسیساتی و خدماتی در اراضی این کاربری که در رابطه مستقیم با کاربری مربوط به تأسیسات شهری نباشد ممنوع و در صورت اضطرار می‌بایست، با تصویب کمیسیون ماده 5 صورت پذیرد.
- مقررات تفکیک و ساختمان در اراضی مربوط به این کاربری براساس ضوابط و طرح‌های مصوب ارگان‌های مسئول می‌باشد.
- تفکیک این اراضی با در نظر گرفتن معیارهای دستگاه ذیربط و با رعایت حداقل معیارهای دستگاه‌های ذیربط و با رعایت حداقل معیارهای تفکیک مربوط به هر یک از استفاده‌های مجاز در این کاربری بلامانع خواهد بود.

جدول شماره 2-38: ضوابط و مقررات کاربری تاسیسات شهری

عنوان کاربری	مقیاس کاربری	حداقل تفکیک (مترمربع)	حداکثر سطح اشغال طبقات روی زمین (%)	حداکثر تراکم ساختمانی (%)	حداکثر تعداد طبقات روی زمین
تاسیسات شهری	شهری	500	60	120	2

- اراضی که جهت احداث تاسیسات شهری تملک و یا از طرف دولت به صورت بلاعوض و یا به قیمت منطقه به این امر اختصاص می‌یابد در صورت تغییر کاربری می‌بایست مجدداً به ارگان واگذار کننده زمین مسترد و در صورت نیاز با تصویب کمیسیون ماده 5 با کاربری جدید مجدداً واگذار گردد.
- تبدیل کلیه کاربری‌ها به کاربری تاسیسات شهری پس از اعلام نیاز توسط سازمان ذیربط و تأیید شهرداری اسلامشهر بدون اخذ تأییدیه از کمیسیون ماده 5 امکانپذیر خواهد بود.
- رعایت ارتفاع مناسب به منظور حفظ سیمای مجموعه باتوجه به ارتفاع ساختمان‌های مجاور الزامی است.
- رعایت حریم‌های مصوب تاسیسات شهری در طرح‌های توسعه شهری لازم‌الرعایه می‌باشد.
- در فواصل مورد نیاز ایجاد پست‌های برق بلامانع است.
- در صورت عبور گذرگاه، کانال آب، خطوط تاسیساتی از حریم‌های مربوط به تاسیسات شهری می‌بایست ابنیه فنی لازم با نظارت و تأیید دستگاه مسئول جهت تامین و حفاظت مطلوب و همچنین رعایت ضوابط و مقررات و مشخصات فنی مربوط در هنگام صدور پروانه ساختمان لازم‌الاجرا می‌باشد.
- اختصاص حداکثر پنجاه درصد از سطح کاربری‌های اختصاص یافته به این کاربری به فضای سبز و درختکاری و حریم سبز الزامی می‌باشد.
- هنگام اخذ پروانه ساختمانی، استعلام حریم تاسیسات شهری مجاور پلام به صورت کتبی توسط متقاضی از سازمان‌های ذیربط الزامی می‌باشد.
- قنات‌های متروکه در صورت دارا نبودن ارزش تاریخی می‌بایست با اطلاع مراجع مسئول و کسب مجوز مربوط تحکیم و یا پر شوند.
- ایجاد تاسیسات شهری از قبیل منابع آب، پست‌های برق فشار قوی، پست تنظیم فشار گاز، ایستگاه پمپاژ فاضلاب براساس نقشه‌های ارائه شده توسط سازمان ذیربط پس از تأیید شهرداری اسلامشهر قابل اجراست.
- در کاربری تاسیسات شهری احداث ساختمان سرایداری، نگهبانی، سرویس‌های بهداشتی، تلفن‌خانه، نمازخانه، انبار، دفتر و اتاق کارکنان و موارد مشابه مطابق با نیاز و حداکثر در 10 درصد سطح قطعه در سطح اشغال مجاز و در یک طبقه بدون زیرزمین به منظور تأمین نیازهای کاربری با رعایت ضوابط ایمنی و محیط زیست قابل احداث خواهد بود.
- احداث ساختمان کنترل و آزمایشگاه آب و فاضلاب و خاک در این اراضی فاقد محدودیت تراکم مجاز و ضریب سطح اشغال می‌باشد. طرح ساختمان می‌بایست به تأیید شهرداری اسلامشهر برسد.
- احداث یک واحد پارکینگ به ازای هر 100 مترمربع قطعه در حداکثر 10 درصد فضای باز قطعه الزامی است.
- ضوابط تامین پارکینگ کاربری تاسیسات شهری مطابق ضوابط ارگان‌های مربوطه می‌باشد

جدول شماره 2-39: ضوابط و مقررات پارکینگ مراجعان کاربری تاسیسات شهری

کاربری	پارکینگ کارکنان/ مالکان	پارکینگ مراجعان	موقعیت پارکینگ
تاسیسات شهری	یک واحد به ازای هر 100 مترمربع زیربنا		حداکثر 10% فضای باز قطعه

### 2-2-20- ضوابط و مقررات مربوط به احداث بنا در اراضی کاربری تجهیزات شهری

- هرگونه ساخت و ساز مسکونی، تجاری و یا تاسیساتی و خدماتی در اراضی این کاربری که در رابطه مستقیم با کاربری مربوط به تجهیزات شهری نباشد ممنوع و در صورت اضطرار می‌بایست با تصویب کمیسیون ماده 5 صورت پذیرد.
- مقررات تفکیک و ساختمان در اراضی مربوط به این کاربری براساس ضوابط و طرح‌های مصوب ارگان‌های مسئول می‌باشد.
- تفکیک این اراضی با در نظر گرفتن معیارهای دستگاه ذیربط و با رعایت حداقل معیارهای دستگاه‌های ذیربط و با رعایت حداقل معیارهای تفکیک مربوط به هر یک از استفاده‌های مجاز در این کاربری بلامانع خواهد بود.

جدول شماره 2-40: ضوابط و مقررات کاربری تاسیسات شهری

عنوان کاربری	مقیاس کاربری	حداقل تفکیک (مترمربع)	حداکثر سطح اشغال (طبقات روی زمین %)	حداکثر تراکم ساختمانی (%)	حداکثر تعداد طبقات روی زمین
تاسیسات شهری	شهری	500	60	120	2

- احداث ساختمان‌های با کاربری غیر از تجهیزات شهری در اراضی مربوطه ممنوع است.
- در صورت نیاز، احداث ساختمان‌های جنبی مانند نگهبانی، سرایداری به منظور تأمین نیاز با رعایت ضوابط ایمنی و محیط زیست بلامانع است.
- رعایت ارتفاع مناسب به منظور حفظ سیمای مجموعه باتوجه به ارتفاع ساختمان‌های مجاور الزامی است.
- در کاربری تجهیزات شهری احداث ساختمان اداری، سرایداری، نگهبانی، سرویس‌های بهداشتی، تلفن‌خانه، نمازخانه، انبار، دفتر و اتاق کارکنان و موارد مشابه مطابق با نیاز و حداکثر در 10 درصد سطح قطعه (به جز در موارد زیر) در یک طبقه بدون زیرزمین قابل احداث خواهد بود.
- جهت ایجاد ایستگاه اورژانس، احداث ساختمان اورژانس و تلفن‌خانه و خوابگاه پرسنل با سطح اشغال مجاز 20 درصد با تراکم مجاز 40 درصد در 2 طبقه بلامانع است. بقیه سطح قطعه می‌تواند جهت استقرار آمبولانس‌های اورژانس به پارکینگ تبدیل شود.
- در ایستگاه‌های پمپ بنزین و گاز ایجاد کاربری‌های مشروط تجاری-خدماتی انتفاعی (تعمیرگاه، کارواش) به منظور تشویق احداث پمپ بنزین و گاز در حداکثر 10 درصد سطح زمین (ضریب سطح اشغال 10 درصد) و با حداکثر تراکم مجاز 10 درصد بلامانع خواهد بود. رعایت کلیه ضوابط تجاری در این مورد ضروری است. ایجاد کاربری‌های مذکور و انطباق آنها با عملکرد ایستگاه سوخت، می‌بایست به تأیید شرکت ملی نفت ایران و سازمان آتش‌نشانی و خدمات ایمنی اسلامشهر برسد.
- اراضی گورستان‌های واقع در سطح شهر می‌بایست در صورت امکان به خارج از شهر انتقال یابند و اجازه کفن و دفن در اراضی گورستان‌های موجود در سطح شهر مجاز نمی‌باشد. هرگونه دخل و تصرف در این اراضی می‌بایست با هماهنگی سازمان محیط زیست صورت پذیرد. فعالیت پیشنهادی اراضی گورستان‌های سطح شهر فعالیت فضای سبز و باز عمومی می‌باشد.

### ◀ میادین میوه و تره‌بار شهری

- اراضی محدوده میادین روز و تره‌بار قابل تفکیک نمی‌باشد.
- در میادین میوه و تره‌بار همه واحدهای عمده‌فروشی در زمینه خوراکی به ویژه بنکداری‌ها، باروفروشی‌ها و توزیع کنندگان میوه و تره‌بار می‌توانند مستقر گردند. احداث سردخانه صرفاً در پایانه باربری مجموعه انبارداری مجاز می‌باشد.
- تملک زمین عمده‌فروشی توسط شهرداری و یا به‌طور مشترک با تعاونی‌ها و اصناف مربوط انجام می‌گیرد. طرح آماده‌سازی این اراضی توسط شهرداری تهیه و اجرا می‌گردد و پس از واگذاری زمین به واحدهای عمده‌فروشی صورت می‌پذیرد.
- حداقل مساحت تفکیک برای واحدهای عمده‌فروشی در داخل میادین میوه و تره‌بار 250 مترمربع می‌باشد.
- در تفکیک اراضی عمده‌فروشی نسبت عرض قطعه زمین به طول آن نباید کمتر از یک به سه باشد.
- حداقل عرض قطعه تفکیکی در اراضی عمده‌فروشی 10 متر می‌باشد.
- دسترسی واحدهای عمده‌فروشی صرفاً از شبکه گذرگاه‌های داخلی مجموعه عمده‌فروشی تامین می‌شود و ایجاد دسترسی مستقیم واحدها از گذرگاه‌های پیرامونی ممنوع می‌باشد.
- حداقل عرض گذرگاه‌های داخلی مجموعه‌های عمده‌فروشی 12 متر می‌باشد.
- حداکثر سطح اشغال مجاز در قطعات عمده‌فروشی (در میادین میوه و تره‌بار) معادل 60 درصد و حداکثر تراکم ساختمانی مجاز معادل 120 درصد در دو طبقه از روی زمین می‌باشد.
- ارتفاع طبقه همکف از کف تمام شده تا زیر سقف معادل 6/5 متر می‌باشد.
- ضوابط احداث نیم‌طبقه در داخل واحدهای عمده‌فروشی تابع ضوابط احداث نیم‌طبقه تجاری می‌باشد.
- ارتفاع کف واحدهای عمده‌فروشی می‌بایست 20 سانتیمتر بالاتر از کف متوسط گذرگاه مجاور باشد.

### ◀ بازار روز

- حداکثر سطح اشغال 50 درصد قطعه زمین می‌باشد.
- تعبیه دو خروجی مجزا برای غرفه‌ها در محل دریافت کالا و بخش فروش الزامی است.
- ارتفاع غرفه‌ها از 6/5 متر (یک طبقه به انضمام نیم طبقه) نمی‌بایست تجاوز نماید.
- احداث نیم طبقه به میزان حداکثر 50 درصد سطح طبقه همکف مجاز می‌باشد.
- طراحی گذرگاه‌های داخلی قطعه با چند ورودی و خروجی مجزا جهت مراجعان و تخلیه کالا الزامی است.
- ارتفاع کف تمام شده بارانداز (حداقل با عرض 2/5 متر) در محل دریافت کالا جهت سهولت تخلیه می‌بایست به‌صورت سکو حداقل یک متر بالاتر از کف گذرگاه داخلی طراحی و محلی جهت احداث رمپ در آن پیش‌بینی گردد.
- کف‌سازی و شیب کف غرفه‌ها و باراندازها می‌بایست باتوجه به لزوم نظافت و شستشوی روزانه از مصالح مقاوم با شیب مناسب طراحی و احداث گردد.
- گذرگاه‌های مربوط به ورود خریداران به‌صورت مسقف و یا با طراحی سایه‌بان در طرح منظور گردد.
- سیستم فاضلاب و جمع‌آوری آب‌های سطحی، لوله‌کشی آب سرد و گرو برای هر یک از غرفه‌ها و محوطه بازار روز طراحی و احداث گردد.
- موقعیت و نظام دفع ضایعات و زباله با توجه به جهت وزش بادهای غالب، عدم دید و سهولت جمع‌آوری با

- ورودی جداگانه در طرح منظور گردد.
- تاسیسات جنبی مانند دفتر، اطلاعات، نمازخانه، نگهبانی، سرویس‌های بهداشتی، شیر آتش‌نشانی، انبار و سردخانه در طرح‌ها مورد توجه قرار گیرد.
- حتی‌الامکان غرفه‌های مربوط به عرضه گوشت، طیور، ماهی در طرح به صورت مجزا در نظر گرفته شوند.
- در طراحی محوطه‌سازی، نورپردازی محیط، احداث آبنما، نیمکت، سایه‌بان، فضای سبز، بوفه، تابلوهای راهنما با مصالح مقاوم مورد توجه قرار گیرد.
- ابعاد پارکینگ می‌بایست براساس تعداد و نوع و ظرفیت وسایل نقلیه‌ای که به صورت روزانه از بازار روز استفاده خواهند نمود به طور مجزا برای اتومبیل‌های باری و سواری طراحی گردد.

جدول شماره 2-41: ضوابط و مقررات پارکینگ مراجعان کاربری تجهیزات شهری

کاربری	پارکینگ کارکنان / مالکان	پارکینگ مراجعان	موقعیت پارکینگ
تجهیزات شهری	یک واحد به ازای هر 100 مترمربع زیربنا		حداکثر 10% فضای باز قطعه

#### ◀ ضوابط جایگاه‌های توزیع سوخت وسایل نقلیه به صورت گاز طبیعی فشرده

- حداقل عرض گذرگاه 20 متر
- حداقل فاصله تا تقاطع با گذرگاه هم عرض و یا بیشتر 150 متر
- حداقل مساحت پلاک با توجه به تعداد پمپ‌ها 800 الی 1200 مترمربع (به طور متوسط یک هزار مترمربع) براساس ضوابط شرکت ملی گاز ایران
- راهروهای ورود و خروج اتومبیل می‌بایست در داخل پلاک طراحی گردند.
- همجواری تاسیسات فوق با ساختمان‌ها و کاربری‌های عمومی مانند سالن‌های نمایش، سینما، مجتمع‌های تجاری، بیمارستان‌ها و مجتمع‌های درمانی، مجتمع‌های فرهنگی، سالن‌های اجتماعات، دانشگاه‌ها، رستوران‌ها، آسایشگاه‌ها، مراکز اداری، مجتمع‌های سرپوشیده ورزشی، هتل‌ها، آثار ملی و فرهنگی و همچنین مسکونی بلندمرتبه و کلیه ساختمان‌ها با امکان تجمع جمعیت زیاد در آنها غیرمجاز می‌باشد.
- نصب مخازن سوخت و سکوی‌های تحویل گاز می‌بایست براساس استانداردهای شرکت ملی گاز ایران صورت پذیرد.
- نصب وسایل اطفای حریق و همچنین پمپ آب فشار قوی، و تجهیزات هشداردهنده در تاسیسات فوق الزامی می‌باشد.

#### 2-2-21- حریم

- حریم‌های قانونی جهت رعایت مسائل ایمنی و کنترل توسعه بی‌رویه شهر و براساس ضوابط ارگان‌های مربوطه در طرح تفصیلی پیش‌بینی شده است. این حریم‌ها شامل حریم شبکه راه‌ها و خطوط تاسیسات زیربنایی و انتقال انرژی می‌باشد.
- کلیه حریم‌های شبکه راه‌ها و خطوط تاسیساتی باید به صورت فضای باز و با امکان نظارت مستقیم ارگان مربوطه بر آنها در نظر گرفته شوند. ایجاد هر گونه مستحذات در این محدوده ممنوع است مگر کاربری‌ها و یا تاسیساتی که در کمیسیون ماده 5 محل آنها تثبیت شده و یا احداث آنها ضروری تشخیص داده شود.
- تبصره: تاسیسات لازم برای بهره‌برداری (کشت، داشت و برداشت) از زمین‌های کشاورزی باغات و همچنین

خطوط پایه‌های انتقال نیروی برق و شبکه‌های مخابراتی، پل‌ها و تونل‌های واقع در مسیر راه‌ها، لوله‌های انتقال نفت و گاز، کانال‌ها و شبکه‌های آبیاری خطوط و لوله‌های آبرسانی، سیل‌بندها و سیل‌گیرها از محدودیت ایجاد مستحذات در حریم راه‌ها مستثنی بوده و تابع قوانین و مقررات مربوط به خود هستند.

- احداث هر گونه ساختمان در حریم تعیین شده در این بخش ممنوع است.
- در صورت کاهش عرض حریم بر اساس نظر ارگان مسئول، کاربری مجاور ملاک عمل قرار می‌گیرد.
- احداث و تعبیه شبکه‌های تأسیسات زیربنایی در این حریم فقط مشروط به موافقت ارگان مسئول ذی‌ربط است. مشروح این حریم به شرح زیر است:

### ◀ حریم خطوط انتقال نیروی برق

تأسیسات برق‌رسانی نظیر خطوط انتقال برق، الزاماً می‌بایستی دارای حریم امنیتی باشند. تعیین این حریم در مقیاس‌های خرد شهری بسیار حائز اهمیت است و معمولاً ضوابط و مقررات مربوط به این حریم، طی طرح و مطالعات تفصیلی ارائه می‌گردد و پس از تصویب شورای عالی شهرسازی و معماری ایران، لازم‌الاجرا است.<sup>1</sup> در ارتباط با خطوط فشار قوی انتقال برق، دو نوع حریم به قرار زیر تعریف می‌گردد:

- حریم درجه یک؛ شامل دو نوار در طرفین مسیر خط و متصل به آن
  - حریم درجه دو؛ شامل دو نوار در طرفین حریم درجه یک و متصل به آن
- حریم خطوط فشار قوی انتقال برق به دو درجه تقسیم و نسبت به ولتاژهای مختلف به شرح جدول تعیین می‌شود.<sup>2</sup>

جدول شماره 2-42: حریم خطوط انتقال نیروی برق

ولتاژ (قدرت)	حریم درجه یک از محور خطوط (متر)	حریم درجه دو از محور خطوط (متر)
تا 20 هزار ولت	3 متر از هر طرف	5 متر از هر طرف
تا 33 هزار ولت	5 متر از هر طرف	15 متر از هر طرف
تا 63 هزار ولت	13 متر از هر طرف	20 متر از هر طرف
تا 132 هزار ولت	15 متر از هر طرف	30 متر از هر طرف
تا 230 هزار ولت	17 متر از هر طرف	40 متر از هر طرف
تا 400 هزار ولت	20 متر از هر طرف	50 متر از هر طرف
تا 750 هزار ولت	25 متر از هر طرف	60 متر از هر طرف

- در داخل محدوده نقاط جمعیتی فواصلی که برای رعایت ایمنی و سایر ملاحظات فنی در طرفین خطوط انتقال و توزیع نیروی برق در نظر گرفته می‌شود می‌تواند متناسب با فاصله پایه‌ها تا 30 درصد کمتر از مقدار مقرر برای حریم درجه یک، بر طبق نظر وزارت نیرو تعیین شود.
- احداث هرگونه ساختمان جدید در حریم خطوط فشار قوی انتقال برق ممنوع است و اراضی واقع در این حریم‌ها تنها می‌توانند به فضای سبز با کاربرد بصری و در شرایطی جهت محورهای ارتباطی اختصاص یابند.
- در مسیر حریم درجه یک اقدام به هر گونه عملیات ساختمانی و ایجاد تأسیسات مسکونی، درخت‌کاری و انبارداری تا هر ارتفاع ممنوع است. فقط ایجاد زراعت فصلی و سطحی و حفر چاه، قنات، راه‌سازی و شبکه

<sup>1</sup> حد و حدود کلیه حریم‌ها اعم از حریم‌های حفاظتی، حراستی، امنیتی، فنی و ... می‌بایستی قبلاً به تصویب شورای عالی شهرسازی و معماری ایران برسد. لذا حریمی که به تصویب نرسیده باشد، از نظر طرح جامع فاقد اعتبار و نفوذ است و فقط از نظر قید احتیاط می‌تواند مورد رعایت قرار گیرد.

<sup>2</sup> ضوابط حفظ حریم خطوط هوایی انتقال توزیع نیروی برق مصوب ۱۳۴۷ هیئت وزیران



- آبیاری، مشروط بر این که سبب ایجاد خسارات برای تأسیسات خطوط انتقال نگردد، بلامانع خواهد بود.
- در حریم درجه دو ایجاد تأسیسات ساختمانی اعم از مسکونی و ... تا هر ارتفاع ممنوع است؛ احداث فضای سبز بلامانع است.
  - در صورتی که اشخاص برخلاف ضوابط و مقررات اجرایی مربوط به حریم خطوط انتقال برق مصوب شورای عالی شهرسازی و معماری (1371)، عملیات یا تصرفاتی را در حریم درجه یک و درجه دو خطوط انتقال و توزیع بنمایند، مکلفند به محض اعلام مأموران وزارت نیرو و مؤسسات و شرکتهای تابع، عملیات و تصرفات را متوقف و به هزینه خود در رفع آثار عملیات و تصرفات اقدام نمایند.
  - کلیه عملیاتی که به وسیله اشخاص حقیقی یا حقوقی به منظور راهسازی، کارهای کشاورزی، حفر چاه و قنوات، عبور و حمل بار و ماشین‌آلات و یا ایجاد شبکه‌های مختلف تجهیزات شهری و فضای سبز شهری و نظایر آن در مسیر و حریم خطوط انتقال برق انجام می‌گیرد، بایستی با مراعات اصول حفاظتی به منظور جلوگیری از بروز خطرات جانی یا مالی صورت گیرد و در مورد حفر چاه (و قنات) و راهسازی بایستی قبلاً از مسئولین عملیاتی خطوط انتقال برق راهنمایی لازم خواسته شود و اجازه کتبی کسب گردد.
  - رعایت استانداردهای مصوب خطوط انتقال نیروی برق از طرف کلیه سازمان‌های دولتی و غیردولتی الزامی است و در هر مورد که سازمان‌های دولتی بخواهند، اقدام به ایجاد تأسیسات جدیدی نمایند که با خطوط انتقال نیروی برق تقاطع نماید و یا در حریم آن واقع شود، جلب موافقت از وزارت نیرو یا مؤسسات و شرکتهای تابع آن، لازم و ضروری است.
  - در مواردی که خطوط جدید انتقال نیروی برق از روی تأسیسات موجود تلگراف، تلفن، راه و راه‌آهن عبور نمایند، حریم و استانداردهای آن مؤسسات از طرف وزارت نیرو و مؤسسات و شرکتهای تابع باید رعایت شود و انجام طرح‌های جدید بایستی با کسب موافقت قبلی مؤسسات مربوطه صورت گیرد.
  - در صورت احداث خطوط انتقال برق فشار قوی جدید در شهر، وزارت نیرو موظف به تملک و تخریب واحدهای ساختمانی واقع در حریم‌های درجه 1 و 2 طرح‌های اجرایی خطوط فشار قوی می‌باشد.
  - وزارت نیرو یا مؤسسات و شرکتهای تابع آن مکلف است، آغاز اجرای عملیات طرح خط نیروی برق را از طریق نشر آگهی در جراید محلی، الصاق آگهی در تابلو شهرداری‌ها و یا توزیع آن در مسیر خط به طرق ممکن و پخش آگهی از رادیوهای محلی و یا سایر وسایل مقتضی، به اطلاع صاحبان اراضی و املاک واقع در مسیر خطوط نیروی برق برساند.
  - حریم کابل‌های زیرزمینی که در معابر راه‌ها گذاشته می‌شود در هر طرف 0/5 متر از محور کابل و تا ارتفاع دو متر از سطح زمین خواهد بود.
  - حداقل ارتفاع آزاد، از نظر امکان عبور وسایل نقلیه بلند، برای انواع راه‌ها به شرح ذیل است:
    - راه‌های شریانی درجه 5.1 متر
    - راه‌های شریانی درجه 2 و خیابان‌های محلی: 4/5 متر

جدول زیر حداقل ارتفاع آزاد خطوط انتقال برق را در مجاورت راه‌ها نشان می‌دهد. رعایت موارد جدول الزامی است.

جدول شماره 2-43: حداقل ارتفاع آزاد خطوط انتقال برق را در مجاورت راه‌ها

ولتاژ (کیلو ولت)			وضعیت عبور خطوط انتقال نیرو
300 تا 251	250 تا 151	150 تا 5	
حداقل ارتفاع آزاد (متر)			
11	7/5	6	در کنار راه‌ها و از روی راه‌های اتصالی
11	8	8	عبور از روی خیابانهای محلی
11	9	9	عبور از روی راه‌های شریانی درجه 2
11	11	11	عبور از روی راه‌های شریانی درجه 1
12	12	12	عبور از روی خطوط راه آهن
برای ولتاژهای بیش از 300 کیلو ولت، برای هر کیلو ولت، 2/5 سانتی‌متر به ارتفاع آزاد داده شده برای 300 کیلو ولت اضافه شود.			

مأخذ: آیین نامه طراحی راه‌های شهری، بخش 2، اجرای نیم‌رخ‌های عرضی - وزارت مسکن و شهرسازی - صفحه 77 - انتشارات نقش جهان - 1375

### ◀ حریم خطوط انتقال گاز طبیعی و تأسیسات مربوطه

- حریم خطوط گاز در داخل شهرها به منطقه‌ای از طرفین خطوط لوله انتقال گاز اطلاق می‌شود که به وسیله شرکت ملی گاز ایران به منظور تأمین نیازمندی‌های فنی و تعمیرات و نگهداری خطوط انتقال گاز در نظر گرفته می‌شود و هرگونه دخل و تصرف و فعالیت اشخاص حقیقی و حقوقی اعم از ایجاد ساختمان، تأسیسات، راه‌سازی و عملیات کشاورزی در آن ممنوع است.
- حداقل حریم خطوط لوله گاز در محل تقاطع با رودخانه‌ها از نظر ممنوعیت برداشت مخلوط‌های رودخانه‌ای 250 متر از هر طرف خطوط لوله است.
- ورود خطوط لوله گاز با فشار بیش از 300 پوند بر اینچ‌مربع به داخل مراکز جمعیتی ممنوع است.
- محل ایستگاه‌های تقلیل فشار بایستی الزاماً در خارج از محدوده شهر در نظر گرفته شود. حریم ایستگاه‌های تقلیل فشار، 30 متر از حصار اطراف آنها می‌باشد.
- در مورد تقاطع با کابل‌های انتقال برق در پیاده‌روها با استفاده از پوشش بتونی برای کابل در محل تقاطع، باید حداقل 50 سانتی‌متر فاصله بین جداره کابل و جداره لوله گاز حفظ گردد.

جدول شماره 2-44: فاصله بین پایه‌های خطوط هوایی انتقال نیرو از جدار لوله‌های گاز در مسیرهای موازی و در تقاطع‌ها

ولتاژ	حداقل فاصله (متر)
220-380 ولت	0/5
20 کیلو ولت	2
63 کیلو ولت	7
132 کیلوولت	10
320 کیلوولت	20

- حداقل حریم خطوط لوله گاز در محل تقاطع با رودخانه‌ها از نظر ممنوعیت برداشت شن و ماسه رودخانه‌ای 250 متر از هر طرف خطوط لوله است.
- فاصله بین محور خطوط آهن و محور خطوط لوله گاز نباید از 50 متر کمتر باشد.
- در تقاطع‌های بین خطوط راه آهن و خطوط لوله گاز، استاندارد مهندسی مصوب شرکت ملی گاز و مقررات سازمان راه آهن معتبر خواهد بود.

- در صورتی که خطوط لوله گاز (متعلق به شرکت ملی گاز) و خطوط لوله نفت (متعلق به شرکت ملی نفت) در مجاورت و موازی یکدیگر قرار گیرند، رعایت فاصله بین دو لوله به شرح مندرج در جدول زیر ضروری است. در صورتی که رعایت فاصله‌های یادشده به هر دلیل امکان پذیر نباشد، نصب لوله جدید به وسیله هر یک از طرفین به موافقت کتبی طرف دیگر وابسته بوده و شرایط در موافقت نامه تعیین خواهد گردید.

جدول شماره 2-45: حداقل فاصله بین محورهای دو لوله گاز و نفت

قطر لوله بزرگتر	حداقل فاصله (متر)
1 تا 22 اینچ	9
از 24 تا 40 اینچ	12/5
42 اینچ و بالاتر	16

- الزاماً محل احداث ایستگاه‌های تقلیل فشار باید خارج از محدوده مراکز جمعیتی باشند. حریم این ایستگاه‌ها 30 متر از حصار اطراف آنها است.
- حریم خطوط لوله گازرسانی در داخل شهرها (مراکز جمعیتی) به شرح جدول زیر است.

جدول شماره 2-46: حریم خطوط لوله انتقال گاز در داخل شهرها

قطر خارجی لوله	حریم از هر طرف (متر)
کمتر از 6 اینچ	25
6 تا 18 اینچ	50
18 اینچ و بیش‌تر	100

#### ◀ حریم لوله‌های آبرسانی شهری

حریم مخازن و تأسیسات آبی، کانال‌های عمومی آبرسانی، آبیاری و زهکشی در داخل محدوده شهر براساس آیین‌نامه‌های حریم مخازن، تأسیسات آبی کانال‌های عمومی آبرسانی، آبیاری و زهکشی مصوب 1371/4/24 هیئت وزیران تعیین می‌گردد. این حریم می‌تواند به صورت راه فضای سبز، ایجاد اراضی کشاورزی و باغات مورد استفاده قرار گیرد.

حریم لوله‌های آبرسانی شهری به شرح جدول زیر است:

جدول شماره 2-47: حریم خطوط لوله آبرسانی شهری

قطر لوله	حریم از هر طرف به متر
تا 500 میلی‌متر	3
500 تا 800 میلی‌متر	4
800 تا 1200 میلی‌متر	5
1200 میلی‌متر و بیش‌تر	6

- در صورتی که لوله‌های آبرسانی به موازات و در حریم یکدیگر نصب شوند، حد خارجی حریم به اعتبار قطر آخرین لوله تعیین می‌شود.
- کانال عمومی آبرسانی، آبیاری و زهکشی واقع در داخل مزارع و باغ‌ها تا مساحت 100 هکتار که برای آبیاری همان مزارع و باغ‌ها مورد استفاده است، دارای حریم نیستند.

#### ◀ حریم نهرها و آبراهه‌ها

احداث هر گونه ساختمان در داخل محدوده حریم کیفی تعیین شده نهرها، قنات‌ها و آبراهه‌ها ممنوع است. استفاده

از این حریم به منظور احداث پارک‌های خطی و گردشگاهی عمومی و تفریحی به همراه ساخت و سازهای مناسب و ذی‌ربط مشروط به تهیه طرح ویژه و با رعایت مسائل فنی از نظر طغیان‌های فصلی و حجم و دبی سیلابی مجاز است. احداث واحدهای خدمات عمومی مثل چای‌خانه‌ها، رستوران‌ها، فضاهای ورزشی و تفریحی، کمپینگ و سایر موارد مشابه در حریم آبراهه‌ها مشروط به رعایت نکات فنی از نظر طغیان‌های فصلی و حجم و دبی سیلاب‌ها، ضمن در نظر گرفتن سازه مناسب با تأیید مراجع فنی ذی‌ربط مجاز است. لازم به ذکر است که ملاک عمل در خصوص حریم دفتر ضوابط و مقررات مربوطه به وزارتخانه‌های مسئول است از این رو در صورت تغییر در ضوابط نیاز به تصویب و مراجعه به مراکز قانونی دارد. حریم نهرها و شبکه آبیاری به شرح جدول زیر است:<sup>1</sup>

جدول شماره 2-48: حریم نهرها و آبراهه‌ها

میزان آبدهی نهرها و شبکه آبیاری	مقدار حریم در طرفین به متر
بیش از 15 مترمکعب در ثانیه	12 الی 15
بین 10 تا 15 مترمکعب در ثانیه	8 الی 12
بین 5 تا 10 مترمکعب در ثانیه	6 الی 8
بین 2 تا 5 مترمکعب در ثانیه	4 الی 6
بین 150 لیتر تا 2 مترمکعب در ثانیه	1-2
کمتر از 150 لیتر در ثانیه	1

- تغییر مسیر و مسدود نمودن راه‌آب‌های عمومی از جمله نهرها و قنات‌ها ممنوع است.
- حریم چاه‌های آب داخل شهر 30×30 متر و چاه‌های خارج از شهر 50×50 متر است.
- در مواردی که در طراحی کانال، تأسیسات تبعی (راه سرویس، گل‌انداز، زهکش و غیره) در یک طرف یا طرفین آن منظور شده باشد، حریم مرتبط با فاصله 2 متر از منتهی‌الیه تأسیسات مذکور برای حفاظت آنها در نظر گرفته می‌شود.
- کانال، انهار، شبکه‌های آبیاری و زهکشی و انهار طبیعی و احداثی واقع در داخل مزارع و باغ‌ها تا مساحت یکصد هکتار که برای آبیاری همان مزارع و باغ‌ها مورد استفاده است، دارای حریم نیستند.

#### ◀ حریم شبکه‌های ارتباطی

#### ▣ جاده‌ها و راه‌ها

- ایجاد هرگونه ساختمان و تأسیسات تا عمق 150 متر از بر حریم قانونی کلیه آزادراه‌ها، بزرگراه‌ها و راه‌های اصلی بین شهری واقع در حریم شهر ممنوع است و این اراضی به حریم سبز اختصاص می‌یابند؛ مگر در مورد کاربری‌های خاص از قبیل تأسیسات مورد نیاز کشاورزی، باغداری، پمپ بنزین، خطوط تأسیسات زیربنایی و جاده کندرو حاشیه‌ای با تأیید نهاد مسئول.
- در مواردی که جاده مربوطه از داخل بافت موجود مراکز جمعیتی (شهر و روستا) عبور می‌کند، عرض حریم سبز 150 متری فوق در داخل بافت موجود به 50 متر تقلیل می‌یابد.
- ایجاد هرگونه ساختمان و تأسیسات تا عمق 50 متر از بر حریم قانونی کلیه راه‌های روستایی واقع در محدوده ممنوع است و این اراضی به حریم سبز جاده اختصاص می‌یابد. مگر در مورد کاربری‌های خاص از قبیل

1- آیین‌نامه اجرایی مربوط به حریم رودخانه‌ها و مسیل‌ها و انهار طبیعی و شبکه‌های شهری

- تأسیسات مورد نیاز کشاورزی و باغداری، پمپ بنزین و خطوط تأسیسات زیربنایی با تأیید نهاد مسئول.
- براساس ماده 17 ایمنی راه‌ها مصوب 1379/2/11 احداث کاربری از راه اصلی در خارج از محدوده حریم شهرها به فاصله حداقل 100 متر مجاز است.
  - حریم راه‌های اصلی، اتوبان و بزرگراه با دیوار کشی مجاز شامل حریم به علاوه 30 متر است.
  - حریم راه‌های با درجه پایین‌تر با دیوار کشی مجاز نیز شامل حریم به علاوه 25 متر است.
  - فاصله زمین منتخب جهت احداث تأسیسات جانبی شامل قوس‌ها، تقاطع‌ها، ابنیه فنی راه باید تابع فواصل مندرج در جدول شماره صفحه بعد باشد. عدم توجه به این فواصل هزینه‌های تعریض پل و آبرو را به دنبال خواهد داشت که در افزایش هزینه طرح تأثیرگذار خواهد بود.
  - ضوابط حفظ حریم و اراضی مجاور راه‌ها در محدوده استحقاقی و حریم شهرها مصوبه مورخ 68/3/1 به منظور کنترل ساخت و سازهای اطراف جاده‌های بین شهری و کمربندی‌ها که عموماً منجر به توسعه بی‌رویه شهرها به سمت جاده‌های مذکور می‌گردد، به کلیه جاده‌های بین‌شهری و روستایی واضح در محدوده مجموعه شهری تسری می‌یابد.
  - ایجاد هرگونه ساختمان و تأسیسات تا عمق 150 متر، از بر حریم راه در طرفین جاده‌های کمربندی واقع در حریم شهرها و همچنین ایجاد هر نوع راه دسترسی هم سطح به جاده‌های مذکور ممنوع است.
  - احداث هرگونه ساختمان و تأسیسات در طرفین کلیه راه‌های بین‌شهری واقع در محدوده و حریم شهرها به عمق 150 متر از بر حریم قانونی راه و همچنین ایجاد راه‌های دسترسی هم سطح به جاده اصلی ممنوع است، مگر در مورد کاربری‌های خاص که هم محل کاربری و هم راه‌های دسترسی لازم عیناً در قالب طرح‌های مصوب جامع و تفصیلی و هادی ترسیم شده یا ضوابط مربوط به آن‌ها تعیین شده باشد.
- تبصره:** تأسیسات لازم برای بهره‌برداری (کشت، داشت و برداشت) از زمین‌های کشاورزی و باغات و همچنین پایه‌های خطوط انتقال نیروی برق و شبکه‌های مخابراتی، پل‌ها و تونل‌های واقع در مسیر راه‌ها، لوله‌های انتقال نفت و گاز، کانال‌ها و شبکه‌های آبیاری خطوط و لوله‌های آبرسانی، سیل‌بندها و سیل‌گیرها، از شمول بندهای فوق مستثنی و تابع قوانین و مقررات مربوط به خود هستند.
- کلیه کارگاه‌ها و واحدهای صنعتی و صنفی و تجاری و خدماتی و نظایر آن موجود در دو طرف راه‌های موضوع این مصوبه باید به مجموعه‌های متمرکز جدید منتقل شوند. شهرداری‌ها در مورد حریم موضوع ماده 99 و مراجع مسئول صدور پروانه و نظارت در حد فاصل حریم شهرداری تا محدوده نهایی طرح‌های جامع و هادی موظفند محل‌های مناسب برای انتقال اینگونه واحدها را با همکاری ادارات کل راه و شهرسازی استان براساس طرح‌های مصوب توسعه شهری تعیین و تسهیلات لازم را برای انتقال فراهم نمایند و وزارت راه و شهرسازی با استفاده از امکانات سازمان زمین شهری و خصوصاً با استفاده از اراضی دولتی تحقق امر فوق را تسهیل خواهد کرد. همچنین می‌باید محل‌های قبلی را براساس تصویب مراجع قانونی مقرر حسب مورد به فضاهای سبز و یا سایر کاربری‌های عمومی تبدیل و اعمال هرگونه کاربری خصوصی مغایر با آن ممنوع است.
  - آن قسمت از حریم راه‌ها که در داخل محدوده‌های شهر و حریم آن‌ها واقع می‌شود و اضافه بر عرض سواره و پیاده‌رو می‌باشد، به منظور کمک به پاکیزگی و زیبایی منظر ورودی شهرها و جلوگیری از باز کردن راه دسترسی برای ساخت و سازهای بعد از حریم راه توسط نهاد منصوب استانداری در محدوده امکانات آن‌ها و با هماهنگی وزارت راه و ترابری برای درختکاری و ایجاد فضای سبز مورد استفاده قرار خواهد گرفت.

جدول شماره 2-49: فاصله زمین منتخب جهت احداث تأسیسات جانبی

فرعی	اصلی	بزرگراه	آزادراه	جهت ترافیک	از تقاطع‌ها
-	-	300-200	1500-1300	جریان ترافیک تقاطع همسوی با ترافیک اصلی	
250-200	300-250	500-400	-	جریان ترافیک تقاطع ترافیک اصلی را قطع می‌کند.	
-	-	600-500	-	-	از دوربرگردان‌ها
250-200	300-200	300-200	650-500	-	از ابتدای قوس افقی
250-200	300-250	350-300	200-150	-	از ابنیه فنی (تونل - دیوار پل بزرگ)
100-50	150-100	160-110	-	-	از پل‌های زیر 10 متر

مأخذ: مشخصات فنی عمومی راهداری، نشریه شماره 280، سازمان مدیریت و برنامه‌ریزی

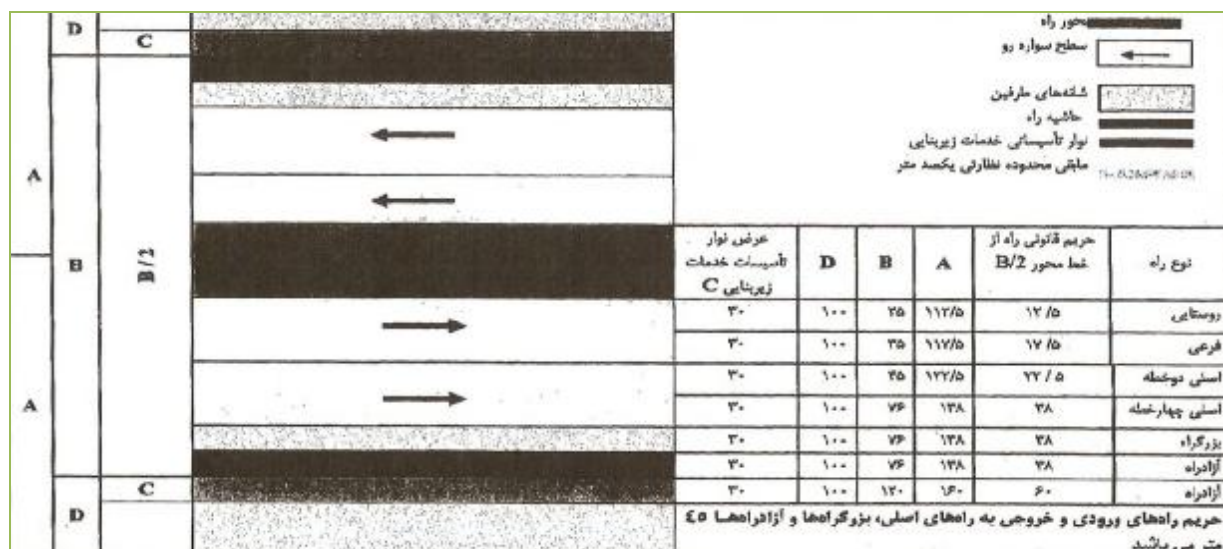
- اندازه حریم تعیین شده برای راه‌های مختلف با توجه به طبقه‌بندی نوع راه متفاوت است، جدول ادامه حد نهایی حریم را برای راه‌های مختلف نشان می‌دهد.

جدول شماره 2-50: حدنهایی حریم قانونی برای راه‌های مختلف از محور جاده

ردیف	نوع راه	عرض راه	درجه حریم	حریم (متر)
1	آزادراه	$(3/65 + 1/85 + 13/65) \times$ تعداد باندها	-	76 تا 120
2	راه اصلی	11 تا 13/30	1	45
3	راه فرعی	6/5 تا 9	2	35
4	راه روستایی	4 تا 6/5	3	25
5	راه متروکه	-	4	15

مأخذ: مشخصات فنی عمومی راهداری، نشریه شماره 280، سازمان مدیریت و برنامه‌ریزی

در شکل زیر کروکی و جداول بخش‌های مختلف حریم برای انواع راه‌ها نشان داده شده است.



تصویر شماره 2-2: کروکی حریم و یکصد متر محدوده نظارتی راه‌های روستایی و فرعی و اصلی دوخطه و چهارخطه و بزرگراه‌ها و آزادراه‌های جدا از هم

## 3- ضوابط و مقررات کلی مشترک

شامل بخشی از مقررات فنی است که عمومیت داشته و بدون محدودیت مکانی در سطح شهر اسلامشهر لازم‌الاجرا می‌باشد. رعایت ضوابط و مقررات عام در کلیه نحوه استفاده از اراضی در هنگام صدور پروانه تخریب و نوسازی و یا احداث بنا، الزامی است.

- این ضوابط و مقررات برای کلیه استفاده‌کنندگان از زمین در تمام مراحل طراحی و اجرا لازم‌الاجرا می‌باشد.
- کاربری‌های مجاز به استقرار در هر یک از کاربری‌ها، جهت صدور پروانه ساختمانی طبق مطالب عنوان شده این سند بوده و رعایت آن برای جلوگیری از تداخل نامناسب کاربری‌ها و ارتقاء کیفیت و کارایی محیط شهری، ضروری است.
- قطعاتی که کاربری آنها در طرح تفصیلی پیشین خدماتی بوده و باتوجه به قدمت ساخت و ساز در طرح تفصیلی مسکونی در نظر گرفته شده‌اند، موظف به پرداخت ارزش افزوده ناشی از تغییر کاربری اراضی خود هستند.
- در احداث هرگونه ساختمان فرعی، تغییرات ساختمان، تعمیرات، توسعه و بازسازی ساختمان می‌بایست از شهرداری اسلامشهر مجوز کسب گردد.
- احداث ساختمان در محدوده کاربری زمین صرفاً با رعایت مقررات ساختمان مربوط به آن کاربری و دیگر مقررات، مستثنیات و ملحقات مربوط و رعایت حریم کاربری‌های مصوب طرح میسر می‌باشد.
- حداکثر اختلاف ارتفاع میان بنای دو قطعه همجوار به شرح زیر تعیین می‌گردد:
  - در بناهای مسکونی همجوار: نسبت فاصله اختلاف ارتفاع به طول بر بنای همجوار از 1 برابر آن تجاوز ننماید.
  - در بناهای خدماتی همجوار با بنای مسکونی: نسبت فاصله اختلاف ارتفاع به طول بر بنای همجوار از 1/5 برابر آن تجاوز ننماید.
  - در بناهای خدماتی همجوار با بنای خدماتی: نسبت فاصله اختلاف ارتفاع به طول بر بنای همجوار از 2 برابر آن تجاوز ننماید.
- حداقل فاصله اشرف میان بناهای واقع در یک قطعه برابر با 1 برابر ارتفاع ساختمان بلندتر است. در مواردیکه زمین در شیب قرار گرفته است تعیین فاصله حداقل برعهده کمیته تخصصی بررسی طرح‌هاست.
- صدور هرگونه مجوز برای اراضی برابر و یا بزرگتر از 5000 مترمربع می‌بایست بر اساس طرح ارائه شده به شهرداری اسلامشهر و پس از اخذ تایید در کمیسیون ماده 5 استان مجاز می‌باشد.
- رعایت کلیه ضوابط و آیین‌نامه‌های مربوط به احداث ساختمان از قبیل مقررات ملی ساختمان، آیین‌نامه 2800 و ضوابط سازمان‌های متبوعه برای کاربری‌های خدماتی (همانند سازمان نوسازی و توسعه و تجهیز مدارس برای کاربری آموزشی و ...) الزامی است.
- تأسیسات بر روی بام نمی‌بایست در معرض دید باشند و باید با مصالحی همساز و هماهنگ به نما محصور گردند. نصب تأسیسات بر روی پشت بام در ساختمان‌های 2 طبقه با فاصله حداقل 3 متر از لبه پشت بام و در ساختمان‌های 4 طبقه با فاصله 2 متر از لبه پشت بام قرار گیرد.
- نصب هرگونه تأسیسات سرمایشی و گرمایشی در بدنه نما و خارج از حد مالکیت پلاک ممنوع می‌باشد.
- ارتفاع مجاز دیوارهای محوطه مشرف به معابر عمومی حداکثر 2/5 متر می‌باشد.
- تفکیک مجدد قطعات موجود (با مساحت کمتر از حداقل سطح تفکیک) مجاز نمی‌باشد.

- پیش‌بینی پارکینگ در کلیه قطعات در چارچوب الزامات هر کاربری اجباری است.
- تأسیسات جزء تراکم ساختمانی بناها قرار نمی‌گیرند و برای ساختمان‌هایی که مساحت کل زیربنای آن‌ها با محاسبه پارکینگ از 2000 مترمربع و یا چهارطبقه به بالا باشد احداث پست برق که محل آن به تایید اداره برق رسیده باشد، الزامی است و در صورت نیاز به پست برق مراتب می‌بایست از طرف اداره مزبور کتباً اعلام شود.
- تفکیک اراضی به میزان حداقل دو برابر حداقل مساحت تفکیک کاربری مذکور بلامانع است.
- طول هیچیک از قطعات تفکیکی نباید از سه برابر عرض آن بیشتر باشد.
- حداقل عرض یا حداقل فاصله بین اضلاع یک زمین مسکونی تفکیک شده نباید از 8 کمتر باشد.
- تفکیک در کاربری مذهبی غیرمجاز می‌باشد.
- تفکیک اراضی در مناطقی که تحت نظارت و ضوابط وزارت علوم و تحقیقات و فناوری، وزارت درمان و آموزش پزشکی و سازمان میراث فرهنگی قرار دارد، تابع مقررات ویژه مربوط به این نهادها و سازمان‌ها می‌باشد.
- تفکیک در اراضی کاربری‌های عمده خدماتی شهر مجاز نمی‌باشد.
- تفکیک اراضی فضاهای سبز و باز عمومی، اراضی متعلق به اماکن تاریخی و تپه‌های باستانی و حرائم مربوط به تأسیسات مختلف و کاربری‌های بزرگ شهری ممنوع می‌باشد.
- تفکیک اراضی با کاربری گردشگری - تفریحی می‌بایست همراه طرح مصوب و استعلام از سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری صورت پذیرد.
- تفکیک در کاربری تجاری نمایشگاهی غیرمجاز می‌باشد.
- تفکیک اراضی در مناطقی که تحت حفاظت سازمان میراث فرهنگی و گردشگری (عرصه میراث فرهنگی) قرار دارد تابع مقررات ویژه مربوط به آن می‌باشد.
- رعایت پخ در کلیه تقاطع‌ها به شرح جداول بند مربوط الزامی است.
- تفکیک قطعات کاربری جهت تغییر کاربری به هیچ عنوان مجاز نمی‌باشد.
- سطح ملاک عمل جهت تعیین ضوابط تراکمی پس از رعایت بره‌های اصلاحی محاسبه خواهد شد. به عنوان مثال اگر قطعه‌ای دارای مساحت 200 مترمربع و در کنار معبر 10 متری پیش از رعایت بر اصلاحی باشد، مساحت آن بر اساس همان مترمربع (برابر با سند مالکیت وضع موجود) و معبر آن پس از تعریض (مثلاً 12 متر) ملاک تعیین تراکم ساختمانی قرار می‌گیرد.
- در خصوص پلاک‌هایی که در مجاورت بلافاصل دو یا چند معبر قرار دارند، ضوابط تراکمی معبر عریض‌تر ملاک عمل قرار می‌گیرد. دسترسی سواره این پلاک‌ها صرفاً از معبر با عرض کمتر مجاز می‌باشد.

### 3-1- مقررات تفکیک در اراضی واقع در کاربری‌های پیشنهادی طرح تفصیلی

- اراضی خدمات عمومی مشخص شده در نقشه کاربری اراضی طرح تفصیلی، شامل آموزش عالی، تجاری نمایشگاهی، تجهیزات شهری، تفریحی و ورزشی مجاز به تفکیک نمی‌باشند.
- براساس مصوبه شورای عالی شهرسازی و معماری ایران صدور پروانه ساختمان در اراضی خالی و مسدودات ویژه با کاربری نامتجانس شهری (مانند تعمیرگاه، دامداری، اراضی وزرات دفاع، پادگان و ...) با وسعت بیش از 5000 مترمربع (در یک پلاک و یا چند پلاک) که پیش از تهیه طرح جامع در محدوده شهر قرار داشته‌اند، با هر کاربری استفاده از زمین که باشد، منوط به تصویب در کمیسیون ماده 5 استان می‌باشد.
- براساس مصوبه شورای عالی شهرسازی و معماری ایران صدور پروانه ساختمان در اراضی خالی و مسدودات ویژه با کاربری نامتجانس شهری (مانند تعمیرگاه، دامداری، اراضی وزرات دفاع، پادگان و ...) با وسعت بیش از 5000



مترمربع (در یک پلاک و یا چند پلاک) که پیش از تهیه طرح جامع در حریم شهر قرار داشته‌اند، با هر کاربری استفاده از زمین که باشد، منوط به تعیین 70 درصد از مساحت ناخالص زمین به‌عنوان سهم شهرداری به‌صورت رایگان برای تامین خدمات است.

تبصره: در خصوص فعالیت دامداری مجاز، رعایت قانون نظام جامع دامپروری کشور مصوبه مجلس شورای اسلامی مورخ 1388/05/07 (ماده 8) برای زمین‌های با کاربری دامداری الزامی است.

- هنگام تفکیک اراضی در کلیه گذرگاه‌های محلی و فرعی که در طرح تفصیلی مشخص نگردیده لازم است کلیه مقررات و معیارهای پیشنهادی طرح تفصیلی از نظر عرض معابر بن‌باز و بن‌بست در رابطه با طول آنها طبق ضوابط گذراندی مورد اقدام و همچنین شعاع دوربرگردان‌ها کاملاً رعایت گردد.

### 3-2- ضوابط زیست‌محیطی

- کلیه فعالیت‌های خدماتی-پذیرایی-فرهنگی، ورزشی-گردشگری، بازار روز در حد رده یک (گروه الف) ضوابط استقرار مراکز خدماتی با رعایت کلیه ضوابط زیست محیطی از جمله اجرای قانونی مدیریت پسماند، اجرای شبکه جمع‌آوری و تصفیه فاضلاب و عدم مزاحمت به منظور جلوگیری از آلودگی محیط شهری رعایت گردد.
- در احداث مجتمع‌های کارواش اجرای سیستم جمع‌آوری و تصفیه فاضلاب و قانون مدیریت پسماند با کاربری‌های خدماتی مرتبط، رعایت گردد.
- در کاربری‌های خدماتی، احداث بیمارستان و مراکز درمانی اجرای قانون مدیریت پسماند شبکه جمع‌آوری و احداث سیستم تصفیه فاضلاب با اخذ مجوز از کلیه ارگان‌های ذیربط رعایت شود.
- در احداث باغ پرندگان اخذ مجوز از سازمان حفاظت محیط زیست به استناد ضوابط استقرار مراکز خدماتی الزامی است.
- جهت احداث جایگاه عرضه فرآورده‌های نفتی و گاز رعایت فاصله 50 متر از واحدهای مسکونی و رعایت سایر ضوابط زیست‌محیطی در کاربری‌های مجاز شهری الزامی است.
- کاربری ارضی مربوط به تجهیزات شهری: میداین میوه و تره‌بار، گورستان، نمایشگاه دائمی، مرکز دفن زباله، مراکز حمل و نقل بار سنگین به استناد ضوابط استقرار مراکز خدماتی بایستی در خارج از شهر مکانیابی گردند.
- کشتارگاه به استناد ضوابط استقرار مصوبه شماره 78964/ت/39127 ه مورخ 1390/04/15 هیئت دولت خارج از حریم شهر با رعایت کلیه ضوابط زیست‌محیطی از جمله احداث سیستم تصفیه فاضلاب و اجرای قانون مدیریت پسماند مکانیابی شوند.
- در اراضی مربوط به کاربری تاسیسات شهری محل احداث سیستم تصفیه فاضلاب و مرکز زباله با رعایت کلیه ضوابط زیست‌محیطی در خارج از محدوده خدماتی شهر انجام گردد.
- کاربری صنعتی-کارگاهی-صنفي: احداث کارگاه‌های صنعتی-صنفي در حد رده یک (گروه الف) ضوابط و استقرار صنایع موضوع تصویب‌نامه شماره 78946/ت/39127 ه مورخ 1390/04/15 هیئت دولت اصلاحات بعدی با رعایت کلیه ضوابط و قوانین زیست‌محیطی و عدم داشتن ممنوعیت شعاع 120 کیلومتری تهران با اخذ استعلام از سازمان حفاظ محیط زیست مجاز می‌باشند.
- صرفاً صنایع رده یک (گروه الف) و پاک و غیرمزاحم آلاینده در کاربری مجاز صنعتی احداث گردد.
- مجتمع صنعتی و خدماتی و صنوف مزاحم آلاینده تحت هر عنوان به استناد ضوابط استقرار صنایع و مراکز خدماتی با رعایت مصوبه شماره 78964/ت/39127 ه مورخ 1390/04/15 هیئت دولت و آیین‌نامه نحوه ایجاد

مجموع‌های صنفی به شماره 120308 مورخ 1387/07/17 هیئت دولت در خارج از محدوده شهر با انجام مطالعات و اخذ مجوز از ارگان‌های ذیربط از جمله سازمان حفاظت محیط زیست و رعایت کلیه ضوابط الزامی است.

- کلیه صنایع و کارگاه‌های مجاز که به نحوی دارای پساب صنعتی بوده بایستی مجهز به سیستم تصفیه فاضلاب جداگانه گردیده و قانون مدیریت پسماند را با سایر ضوابط زیست محیطی استقرار صنایع رعایت نمایند.

### 3-3- اشراف و نحوه استقرار بناها

- رعایت ضوابط مربوط به حریم اشراف بناها و مسایل اشراف در مورد کلیه بناهایی که در مجاورت یک قطعه مالکیت احداث می‌شوند الزامی است.
- با توجه به نحوه تابش آفتاب در اسلامشهر رعایت حریم سایه‌اندازی در احداث بنا و قطعات مالکیت الزامی است. بدین معنی که ارتفاع بنای واقع در جنوب یک قطعه مالکیت، حداقل یک برابر فاصله آن از بر مجاز ساختمان واقع در شمال آن قطعه‌ی مالکیت تجاوز ننماید.
- در هیچ یک از سطوح خارجی مشرف به مالکیت مجاور نمی‌توان پنجره، هواکش تعبیه نمود مگر این که از حد مالکیت مجاور حداقل 2 متر عقب‌نشینی صورت گیرد و ارتفاع کف پنجره‌ها 1/5 متر از کف مربوط باشند.
- نصب هرگونه تأسیسات همانند کولر، اسپیلیت و ... بر روی نما و سایر وجوه ساختمان همانند بام که در معرض دید عموم قرار داشته باشد، ممنوع است. تأسیسات واقع در بام‌ها می‌بایست با عقب‌نشینی از سطح نما و یا قرار گرفتن داخل محفظه‌ای هماهنگ با نمای ساختمان، مکانیابی گردند.
- نصب سیم، کابل و هرگونه تأسیسات هوایی در معابر و گذرهای شهر غیرمجاز می‌باشد.
- نورگیری از گذرها، پارک‌ها و فضاهای عمومی بلامانع است.
- نصب بازشوهای بدون کف پنجره که در تراس یا بالکن واقع شده‌اند بلامانع است.

### 3-4- شرایط ساختمان در زمین‌های واقع در تقاطع شبکه‌های ارتباطی

- از آنجا که تقاطع شبکه‌های ارتباطی به ویژه میدان‌ها جزء عناصر اصلی فضای شهری محسوب می‌شوند بنابراین ساختمان‌سازی در پیرامون آن‌ها باید تابع ویژگی‌های معینی باشند. این ویژگی‌های معین در چارچوب تهیه طرح‌های جزئیات شهرسازی و تدوین مفاهیم عام طراحی شهری (طرح‌های تفصیلی موضوعی و موضعی) تدقیق خواهند شد.
- تا زمان تهیه طرح‌های مذکور شرایط زیر به عنوان حداقل باید اجرا شود:
  - ساختمان‌های پیرامون تقاطع شبکه‌های ارتباطی با حداقل عرض 20 متر باید به صورت هماهنگ و در پیوند با فضای باز تقاطع طراحی شوند.
  - پخ بصورت متقارن یا متجانس به کیفیتی پیش‌بینی شود که در مجموع منجر به انسجام فضایی تقاطع شود.
  - مصالح نمای ساختمان‌ها و فرم معماری آن‌ها باید از ویژگی‌های هماهنگ و مطابق ضوابط برخوردار باشد.
  - تراکم قطعات پلاک‌های مشرف به تقاطع‌ها و میدان‌ها براساس حداکثر تراکم پلاک‌های مذکور تأمین گردد.

- طرح قطعات مجاور میدان‌ها و تقاطع‌ها باید به تایید کمیسیون ماده پنج برسد.

### 3-5- ضوابط مربوط به پارکینگ انتظار و مسیر سرویس در مورد ساختمان‌های عمومی پرتردد

- در مجاورت ساختمان‌های عمومی پرتردد مانند مراکز آموزشی، مراکز درمانی، مرکز اداری، مراکز فرهنگی، مراکز تفریحی، مراکز مذهبی و ... که در زمان معین تخلیه می‌شوند تا به وسیله سرویس‌های ویژه، کارمندان خود را جابه‌جا نمایند، گشایش معبر به عمق حداقل 3 متر الزامی است. بدیهی است این فضا جزء فضای باز صاحب کاربری محسوب شده و تحت مالکیت و جهت استفاده اختصاصی است.

### 3-6- ضوابط و مقررات مربوط به احداث پارکینگ‌های هم‌سطح درون شهری (عمومی)

- در طراحی پارکینگ‌های هم‌سطح درون شهری ارجح است از پارکینگ‌های زاویه‌ای استفاده شود چرا که:
- برای ورود و خروج وسایل نقلیه، پارکینگ زاویه‌ای امکان مانور آسان‌تری را نسبت به پارکینگ‌های موازی دارا است.
- پارکینگ موازی از لحاظ طراحی، نسبت به پارکینگ زاویه‌ای سطح کم‌تری را اشغال می‌کند.
- میدان دید پارکینگ‌های زاویه‌ای نسبت به پارکینگ‌های موازی برای ترافیک مستقیم از کیفیت بهتری برخوردار است.

### 3-7- ضوابط تشویقی مربوط به احداث پارکینگ عمومی

- به منظور تشویق مالکین اراضی به احداث پارکینگ عمومی، این آیین‌نامه به شهرداری مجوز می‌دهد که در بر معبر اصلی با حفظ عرض راه‌های مورد نیاز به پارکینگ، حداکثر 40% سطح طبقات زیرزمین و همکف به کاربری تجاری اختصاص یابد، مشروط بر آن که هیچ‌گاه زمین این کاربری از اراضی پارکینگ افزاز نگردد، بررسی موردی این ضابطه موکول به طرح در کمیسیون ماده 5 و تصویب آن است.

### 3-8- ضوابط مربوط به مسیرهای عبور پیاده

- حداقل عرض پیش‌بینی شده برای معابر مخصوص عابر پیاده 4 متر است.
- جهت رعایت سلسله مراتب شبکه‌های دسترسی درون بافت‌های پر، تعدادی از گذرهای بن‌باز، تنها مخصوص عبور افراد پیاده بوده و هرگونه احداث پل جهت عبور اتومبیل با استثناء پل عبور پیاده و معلولین از این شبکه‌ها ممنوع است. در اینگونه شبکه‌ها شهرداری اسلامشهر می‌تواند با ایجاد مانع نظیر گلدان و یا نرده از ورود مستقیم اتومبیل به درون شبکه‌های مورد نظر جلوگیری نماید. ضوابط مربوط به طراحی راه‌های پیاده در محوطه‌سازی‌ها و مناطق تفریحی و گردشگری مطابق آیین‌نامه طراحی راه‌های شهری بخش 10 مسیرهای پیاده خواهد بود.

## 3-9- ضوابط و مقررات عبور و مرور معلولین جسمی و حرکتی

- حداقل عرض مفید پیاده‌رو 80 سانتی‌متر
  - رعایت حداقل 120 سانتی‌متر فاصله از دیوار برای هر نوع مانعی که به هر علت نصب آن در پیاده‌رو برنامه‌ریزی گردد، الزامی است.
  - حداکثر شیب عرضی 2 درصد و شیب طولی 8 درصد است.
  - حداکثر شیب قسمت اتصال بین دو پیاده‌رو که نسبت به هم اختلاف سطح دارند 3 درصد است.
  - ایجاد جدول یا اختلاف سطح بین پیاده‌رو و سواره الزامی است.
  - پوشش کف پیاده‌رو باید از مصالح سخت و غیرلغزنده باشد.
  - هرگونه شیرفلکه و سایر اجزای تأسیسات شهری در کف معابر باید در محفظه مناسب قرار گیرد.
  - هم‌سطح بودن هرگونه درپوش با سطح پیاده‌رو الزامی است.
  - استفاده از هرگونه شبکه در سطح پیاده‌رو ممنوع است.
  - محل ارتباط پیاده‌رو با سواره رو باید دارای علایم حسی قابل تشخیص برای نابینایان باشد.
  - ایجاد خط کشی عابر پیاده در محل تردد معلولان و در مکان‌های خاص آن‌ها الزامی است.
  - کف‌سازی محل خط‌کشی عابر پیاده باید از جنس قابل تشخیص برای هدایت نابینایان باشد.
  - برای توقف وسیله نقلیه به منظور پیاده و سوار شدن معلولان از وسیله نقلیه در خیابان‌های اصلی شهر و نیز مراکز حضور آنان، ایجاد خلیج (پیش‌رفتگی سواره‌رو در پیاده‌رو) به عمق حداقل 3/60 متر و به طول حداقل 12 متر با ارتباط مناسب با پیاده‌رو الزامی است.
- تبصره: اختصاص حداقل دو جای پارک اتومبیل 2 پارکینگ ویژه معلولان با نصب علامت مخصوص در کنار خیابان‌های اصلی و در هر 500 متر فاصله توصیه می‌گردد.

- در توقف‌گاه‌های عمومی اختصاص 3 درصد فضای توقف‌گاه به معلولان جسمی - حرکتی الزامی است.
- تبصره 1: محل توقف اتومبیل معلولان جسمی - حرکتی باید در نزدیک‌ترین فاصله به درهای ورودی یا خروجی ساختمان باشد.
- تبصره 2: توقف‌گاه‌های اختصاصی معلولان باید به وسیله علامت مخصوص مشخص شود.
- تبصره 3: در ایستگاه‌های قابل استفاده برای معلولان پیش‌بینی سرپناه، حفاظ و نیمکت با ارتفاع 45 سانتی‌متر از کف الزامی است.
- در محوطه پایانه‌های مسافری برون شهری رعایت کلیه شرایط لازم برای امکان تردد معلولان الزامی است.
- برای هشدار به نابینایان از وجود موانع در پیاده‌رو، تعبیه علایم حسی در کف به شعاع 90 سانتی‌متر از مانع الزامی است.

## 3-10- مقررات مربوط به ارتفاع حصارها و دیوارها

- از آنجا که نمای هر ساختمان به عنوان یکی از عناصر فضای شهری محسوب می‌گردد که جنبه عمومی دارد، کلیه متقاضیان دریافت پروانه احداث می‌بایست طرح سه بعدی نمای پیشنهادی خود را بهمراه نمای دو پلاک همجوار جهت دریافت مجوز احداث به واحد شهرسازی شهرداری اسلامشهر ارائه نمایند.
- رعایت حرائم عقب‌نشینی از بر گذر (های) همجوار به شرح ضوابط مندرج در هر یک از کاربری‌ها الزامی است.
- دیوارها و حصارهای حیاط ساختمان‌ها باید در طول معبر از هماهنگی و تجانس در ارتفاع، نوع مصالح و رنگ نما برخوردار باشند.

- حصارهای نرده‌ای، به صورت نرده روی سکوهایی به ارتفاع حداکثر 1 متر احداث شود.

### 3-11- سیمای شهری و نماسازی

- در احداث ابنیه، انتخاب مصالح نماهای ساختمانی باید به‌گونه‌ای باشد که علاوه بر رعایت ضوابط و مقررات طرح‌های جامع و تفصیلی و سایر مصوبات شورای عالی شهرسازی و معماری ایران، موجب آلودگی زیست نشود و قابل بازیافت و پاکسازی باشد. به شهرداری‌ها امکان داده می‌شود تا طی برنامه 5 ساله نسبت به بهسازی مصالح نمای ساختمان‌های موجود در شهرها، اقدام نمایند.
- تعداد تابلوهای معرف کاربری در یک منظر شهری مجاز نمی‌باشد. و هر تصرف تنها مجاز به استفاده از یک تابلو در نما یا جداره هر یک از معابر شهری که تصرف مذکور در حاشیه آن قرار دارد، است.
- به منظور ساماندهی و ایجاد هماهنگی میان تابلوهای تبلیغاتی در مقیاس شهری، به شهرداری‌ها اختیار داده می‌شود تا نسبت به تهیه ضوابط و مقررات مربوط به محل و نحوه استقرار تابلوهای شهری (بیلبردها) نقاشی‌ها، جداره‌ها، استفاده از نمایشگرهای بزرگ شهری، تابلوهای تبلیغاتی، تابلوهای راهنمای شهری (نام خیابان، میادین و ...) اقدام نماید.
- پیش‌آمدگی بدنه ساختمان‌ها (نظیر بالکن، تراس و ...) در فضاهای شهری ممنوع بوده و احداث فضاهای نیمه‌باز با عقب‌نشینی دیواره‌های خارجی از حد زمین تامین خواهد شد. این فضاهای نیمه‌باز جهت تقویت چشم‌اندازهای مناسب شهری، کاهش اثر تابش شدید خورشید، نگهداری گل و گیاه و موارد مشابه بوده و بهره‌برداری از این فضاها به‌عنوان انباری (محل نگهداری مواد غذایی، سوخت و ...) و خشک نمودن البسه، ممنوع است.
- تمامی پیش‌آمدگی‌های موجود بدنه ساختمان‌ها از حد زمین در هنگام تخریب و نوسازی ابنیه از نما یا جداره ساختمان، حذف می‌شوند.
- طراحان و مجریان موظفند معماری بناهای واقع در تقاطع معابر را به‌گونه‌ای طراحی و اجرا نمایند که به ارتقا کیفیت بصری و فضایی تقاطع‌ها منجر شود.
- استفاده از پوشش‌های شیب‌دار ممنوع است.
- در طراحی و اجرای ابنیه، احداث تاسیسات (نظیر چیلر، کولر و ...) بصورت نمایان در منظر شهری ممنوع است و تاسیسات باید با تمهیدات مناسب از معرض دید عمومی حذف شود.
- از این پس احداث ابنیه‌ای که به دلیل ارتفاع زیاد و یا درشت‌دانگی و ... حقوق همسایگان را در استفاده از نور، مناظر و مواهب طبیعی سلب نماید، ممنوع می‌باشد.

### 3-12- ضوابط مربوط به نماسازی موقت جهت ساختمان‌های نیمه تمام و بناهای مخروبه

نظر به این که در محدوده شهر، زمین‌های بایر، بناهای مخروبه و غیرمناسب با وضع محل و یا ساختمان‌های نیمه تمامی وجود دارند که عملیات ساختمانی آن‌ها سال‌هاست متوقف بوده و منافعی پاک و زیبایی شهر و برخلاف موازین شهرسازی می‌باشد، لذا در اجرای ماده 110 قانون شهرداری، ضمن الزام مالکین زمین‌ها، بناها و ساختمان‌های موصوف به کشیدن دیوار مجاور و مشرف به معابر عمومی یا مرمت ساختمان، که اجرای آن باید مورد تصویب شورای شهر قرار گیرد. از طرف شهرداری به مالکین، متصدیان و یا متولیان موارد فوق‌الذکر، کتباً اخطار خواهد شد ظرف مدت دو ماه نسبت به زیباسازی منظر نازیبا محل مورد نظر از طریق دیوارکشی مجاور معبر و یا مرمت بنای مخروبه و یا اجرای طرح نماسازی موقت با استفاده از مصالح سبک و مقاوم در مقابل عوامل جوی و

قابل نصب بر روی بدنه یا اسکلت ساختمان اقدام نمایند در صورت مسامحه یا امتناع از این امر، طرح نماسازی موقت توسط شهرداری اسلامشهر تهیه و اجرا گردیده و هزینه آن طبق ماده 110 قانون شهرداری‌ها وصول خواهد شد. اقدامات زیر از طرف متقاضیان در محدوده‌ی شهر، احتیاج به مراجعه به شهرداری و کسب مجوز ندارد:

- مرمت پشت بام از قبیل نقاشی و تعویض پوشش بام
- تعویض موزاییک ساختمان و راه‌پله.
- سفیدکاری و نقاشی و نصب کاشی.
- نماسازی، اعم از ساختمان و یا دیوار حیاط.
- محوطه‌سازی در منازل و مجتمع‌های مسکونی اعم از احداث حوض یا استخر و هر نوع کف‌بندی، باغچه‌بندی مشروط به عدم حذف پارکینگ.
- نصب، تعمیر یا تعویض سرویس‌های بهداشتی.
- تعویض در یا پنجره، مشروط به عدم تغییر در نظام فنی و معماری و کاربری ساختمان.
- لوله‌کشی آب، فاضلاب، گاز و نصب شوفاژ مشروط بر این که محل موتورخانه نیاز به احداث ساختمان جدید نداشته باشد. احداث منبع گازوئیل زیر حیاط.
- حفر چاه فاضلاب و تخلیه آن.
- احداث سرویس (دستشویی و توالت) مجزا از ساختمان به مساحت حداکثر 5 مترمربع.
- تعویض یا ترمیم دیواری که بر اصلاحی نداشته باشد.
- رفع نواقص بهداشتی ساختمانی، مشروط به عدم تغییر نظام فنی، معماری و کاربری ساختمان.

### 3-13- اضافه و کسر مساحت پلاک‌ها و نحوه اقدام، به هنگام صدور پروانه و تفکیک

از آنجا که وظیفه شهرداری صدور پروانه ساختمانی در محدوده مالکیت که محل آن توسط مالک ارائه می‌گردد است و بررسی و اعلام نظر در مورد جابه‌جایی و اضافه طول و عرض و مساحت خارج از محدوده وظایف شهرداری است، لذا در اینگونه موارد ضمن رعایت کاربری، عرض گذر و خطوط اجرایی تهیه شده و مصوب در محدوده ابعاد و مساحت سند مالکیت، پروانه ساختمانی صادر خواهد شد. در این حالت چنانچه ابعاد و مساحت موجود، کم‌تر از ابعاد سند باشد، ابعاد و مساحت موجود ملاک عمل خواهد بود. بدیهی است چنانچه کسری ابعاد و مساحت به دلیل تعریض گذر باشد مقررات مربوطه در این زمینه ملاک عمل است. در هنگام تفکیک اراضی نیز رعایت کاربری، عرض گذر و خطوط اجرایی مصوب الزامی است.

### 3-14- بازدیدهای صدور پروانه و تفکیک

کلیه بازدیدهای شهرسازی تا اخذ مجوز فقط باید یکبار انجام شود. در صورتی که بیش از 6 ماه از زمان بازدید بگذرد، فقط اظهار نظر مجدد واحد طرح تفصیلی و بر و کف کافی بوده و نیازی به بازدید محل نمی‌باشد. در مورد پایان ساختمان و عدم خلاف نیز فقط یکبار بازدید تا صدور مجوز کافی است و در کلیه موارد بنا به تشخیص و دستور معاون شهرسازی و معماری، بازدید مجدد مجاز خواهد بود.

### 3-15- مقررات مربوط به بالکن و سایر پیش‌آمدگی‌ها

- پیش‌آمدگی بدنه ساختمان‌ها (نظیر بالکن، تراس و ...) در فضاهای شهری ممنوع بوده و احداث فضاهای نیمه‌باز با عقب‌نشینی دیوارهای خارجی از حد زمین تأمین خواهد شد. این فضاهای نیمه‌باز جهت تقویت چشم‌اندازهای مناسب شهری، کاهش اثر تابش شدید خورشید، نگهداری گل و گیاه و موارد مشابه بوده و بهره‌برداری از این فضاها به عنوان انباری (محل نگهداری مواد غذایی، سوخت و ...) و خشک نمودن البسه ممنوع است.
- تمامی پیش‌آمدگی‌های موجود بدنه ساختمان‌ها از حد زمین در هنگام تخریب و نوسازی ابنیه از نما یا جداره ساختمان حذف می‌شوند.

### 3-16- مقررات مربوط به پست برق

برای ساختمان‌هایی که مساحت کل آن‌ها با محاسبه پارکینگ و زیرزمین از دو هزار مترمربع تجاوز نموده و مصرف برق آن‌ها بیش از 100 کیلووات باشد، احداث پست برق طبق مقررات که محل آن به تایید اداره برق اسلامشهر رسیده باشد، در صورت اعلام نیاز اداره برق اسلامشهر الزامی است.

### 3-17- مقررات مربوط به عدم احتساب تراکم در سرسرای انتظار و اطلاعات ساختمان

با توجه به نیاز ساختمان‌های عمومی نظیر مراکز درمانی، ادارات دولتی، مجتمع‌های مسکونی آپارتمانی و موارد مشابه، به ورودی مناسب و سرسرای انتظار و اطلاعات ساختمان، سطح زیربنای فضاهای فوق‌الذکر را که در طبقه همکف منظور می‌گردد، در تراکم منظور نگردیده و صرفاً جزء زیربنای ساختمان محاسبه می‌گردد. بدیهی است موارد مذکور جزء مشاعات ساختمان بوده و غیر قابل تفکیک خواهد بود.

#### 4- حقوق پایه (استحقاقی) زمین شهری و راهکارهای محاسبه امتیازها و خسارت‌های ناشی از اجرای طرح

همه زمین‌های واقع در محدوده طرح، به عنوان زمین شهری؛ و پیش از آن که مفاد طرح بر روی آنها اعمال شود، از حقوق (استحقاقی) یکسانی برخوردارند. طرح توسعه شهری، حقوق پایه زمین شهری را از نو تعیین و تعریف می‌کند؛ و با اعمال مفاد طرح بر روی زمین شهری، بسته به وضعیت زمین در چارچوب مفاد خود، با محاسبه امتیازهای افزون بر حقوق پایه زمین (تراکم مسکونی، کاربری‌های انتفاعی و ...) و خسارت‌های وارده کاهنده حقوق پایه (اصلاحی واقع در تعریض یا احداث گذرگاه، بهره‌برداری غیرانتفاعی از زمین برای کاربری‌های خدمات عمومی و ...) آن، راهکارهای بهینه برای جبران خسارت‌های وارده بر زمین‌ها را با بهره‌گیری از ارزش افزوده ایجاد شده برای دیگر زمین‌ها، تدوین و تنظیم می‌کند.

##### 4-1- حقوق پایه (استحقاقی) املاک

حقوق پایه (استحقاقی) املاک، بسته به گونه‌شناسی بافت شهری دربرگیرنده آنها، به شکل حقوق پایه (استحقاقی) املاک واقع در بلوک‌های شهری دارای بافت مسکونی با تراکم ساختمانی 60 درصد است.

##### 4-2- حقوق مکتسبه

– امتیازهای مربوط به میزان ساخت و ساز (تراکم ساختمانی) و نحوه استفاده از زمین، که در چارچوب مفاد طرح مصوب پیشین و یا دیگر مصوبات قانونی، تا تاریخ تصویب این طرح و با دریافت مجوز از شهرداری به زمینی تخصیص داده شده است، حقوق مکتسبه به‌شمار می‌رود و تعیین تکلیف این اراضی با مراجع ذیصلاح است.

تبصره: امتیازهای ناشی از ساخت و ساز و بهره‌برداری بدون مجوز قانونی، که در کمیسیون‌های ماده 100 مطرح شده، تنها در صورتی که حکم کمیسیون مبتنی (با پرداخت جریمه و ...) باشد، پس از اجرای حکم و صدور پایان کار، حقوق مکتسبه شمرده می‌شود.

– صاحبان حقوق مکتسبه دارای اعتبار موظف هستند ساختمان یا نوع کاربری مکتسبه خود را با نیازها، ضوابط و شرایط طرح جدید تطبیق دهند.

– مهمترین موارد ضروری برای تطبیق حقوق مکتسبه پیشین با ضوابط طرح جدید به شرح زیر است:

الف- تعداد واحد مجاز مسکونی

ب- تعداد واحد پارکینگ مورد نیاز

پ- تعداد واحد و اندازه‌های مجاز تجاری

##### 4-3- راهکارهای اعطای امتیازها و جبران خسارت‌های ناشی از طرح

##### 4-3-1- اعطای امتیاز

– اعطای هرگونه امتیاز افزون بر حقوق پایه (استحقاقی) ملک به آن، اعم از حداکثر تراکم ساختمانی مجاز یا کارکردهای انتفاعی پیش‌بینی شده در محورهای مختلط براساس طرح تفصیلی مصوب در اختیار شهرداری



است و با پرداخت حقوق و عوارض متعلقه از سوی مالک قابل استفاده خواهد بود.

تبصره 2: پرداخت حقوق و عوارض متعلق به امتیازهای اعطایی به شکل واگذاری رایگان سطوح واقع در طرح از سوی مالک به شهرداری بلامانع است.

#### 4-3-2- جبران خسارت

◀ خسارت سطوح واقع در طرح تعریض گذرگاه با استفاده از تراکم تشویقی (حداکثر تا 60 درصد برای املاک مسکونی و 5 درصد برای باغها) به شرح زیر است:

- در مواردی که اصلاحی تا 25 درصد مساحت ملک مسکونی و تا 10 درصد مساحت باغ است، در صورت واگذاری مساحت اصلاحی به شهرداری به صورت رایگان به ازای هر نیم مترمربع اعیانی 1 مترمربع تراکم تشویقی.
- به ازای هر 1 مترمربع عرصه 1 مترمربع تراکم تشویقی.
- در مواردی که اصلاحی بیش از 25 تا 50 درصد مساحت ملک مسکونی و بیش از 10 تا 25 درصد باغ باشد، خسارت مالک با اعطای معادل تراکم ساختمانی پایه (استحقاقی) برابر 60 درصد برای املاک مسکونی و 5 درصد برای باغها بدون دریافت عوارض جبران می شود.
- اصلاحی بیش از 50 درصد مساحت زمین، بر پایه ارزش کارشناسی روز محاسبه؛ و با حقوق و عوارض تراکم ساختمانی مسکونی مجاز، افزون بر حقوق پایه، و یا اعطای کاربری تجاری (در محورهایی که احداث کاربری تجاری در آنها مجاز است) جبران می شود.
- در موارد جبران خسارت با اعطای کاربری تجاری، در محورهایی که احداث کاربری تجاری در آنها مجاز است در بافت مسکونی (در گذرهای با عرض 18 متر و بالاتر)، برابر هر 3 مترمربع مساحت زمین اصلاحی، 1 مترمربع زیربنای تجاری اعطا می شود.

◀ در طرحهایی که الویت اجرایی آنها از سوی شهرداری اعلام می شود، برخورداری از امتیازهای جبران خسارت بندهای بالا مشروط به اقدام در یک مهلت زمانی معین خواهد بود. این مهلت زمانی و میزان کاهش امتیازها پس از سپری شدن آن، توسط شهرداری شهر تعیین و اعلام خواهد شد.

- املاک با کاربری تجاری موجود در شهر (که دارای سند با کاربری تجاری می باشند) حقوق مکتسبه به شمار می رود و در صورتی که در مسیر اصلاحی خیابان قرار گیرند مجدداً با همان مساحت (درج شده در سند) مجاز به احداث بنای تجاری خواهند بود.
- در صورتی که باقیمانده مساحت املاک تجاری که در مسیر اصلاحی قرار می گیرند به اندازه مساحت ملک تجاری قبل از اصلاحی نباشد شهرداری موظف است بر مبنای ارزش کارشناسی زمین توافق با مالک و جبران خسارت نماید.

## 5- سلسله مراتب معابر شهر و ضوابط و مقررات مربوط به آنها

## 5-1- بزرگراه‌های شهری

بزرگراه‌های شهر، تندراه‌های شهر را تشکیل می‌دهند و وظیفه اصلی آنها برقراری ارتباط بین مناطق مختلف شهر است. برخی از این محورهای حرکتی به دلیل برخورداری از جایگاه ویژه در سازمان فضایی پیشنهادی شهر، از ویژگی‌های خاصی برخوردار خواهند شد. در ادامه ضوابط و مقررات خاص اینگونه معابر ارائه می‌گردد:

- حداقل عرض مجاز برای احداث بزرگراه‌ها بایستی معادل 45 متر در نظر گرفته شود.
- تعداد خطوط عبور لازم در هر طرف بزرگراه بایستی بین 2 تا 4 خط باشد.
- عرض حداقل و مناسب هر خط عبور در بزرگراه‌ها بایستی بین 3/25 تا 3/5 متر در نظر گرفته شود.
- عامل جداکننده جهت حرکت یا رفوژ محوری در بزرگراه‌های شهری بایستی، حداقل 2 متر باشد.
- عرض حریم بزرگراه بایستی حداقل معادل 10 متر در نظر گرفته شود.
- حداکثر شیب طولی مجاز در بزرگراه‌ها بایستی برابر 5 درصد باشد.
- توقف و پارکینگ حاشیه‌ای در مسیر بزرگراه غیرمجاز است.
- عبور ترافیک پیاده از عرض بزرگراه تنها از طریق زیرگذر و یا روگذر مجاز است.
- ایجاد ایستگاه اتوبوس در بزرگراه‌ها غیرمجاز است و در صورت نیاز و به شرط تأمین ورودی و خروجی مناسب در حریم بزرگراه قابل اجرا است.
- ورود ترافیک پیاده به حریم بزرگراه صرفاً برای پیاده و سوار شدن به اتوبوس مجاز است و در صورت نیاز تنها از حریم بزرگراه به عنوان پیاده‌رو، آن هم به صورت حفاظت شده می‌توان استفاده نمود.
- سرعت مجاز حرکت در بزرگراه‌ها بین 70 تا 90 کیلومتر در ساعت در نظر گرفته شود. هرگونه عامل مخل این سرعت بایستی حتی‌الامکان از محدوده‌های حرکتی و بصری بزرگراه‌ها حذف شوند.
- تنها دسترسی معابر مجاز به بزرگراه، آزادراه و شریانی‌های درجه 1 و 2 و عمدتاً از طریق تقاطع‌های غیرهمسطح می‌باشد و فاصله مجاز این تقاطع‌ها از یکدیگر بایستی حداقل معادل 1500 متر در نظر گرفته شود.
- عبور دوچرخه در بزرگراه‌ها غیرمجاز است.
- کاربری‌های مجاز در حریم بزرگراه شامل فضای سبز و توقفگاه اضطراری است.
- ü** حریم فضای سبز حاشیه بزرگراه به صورت نواری از فضای سبز در طرفین بزرگراه به عمق حداقل 30 متر تا انتهای پلاک ثبتی همجوار اجرا گردد. در صورتی که امکان‌پذیر باشد افزایش عرض حریم فضای سبز تا 50 متر و تا حد پلاک‌هایی که بایستی تملک گردند، توصیه می‌شود.
- ü** در مواردی که عمق پلاک واقع در طرح حریم فضای سبز حاشیه بزرگراه از 30 متر کمتر باشد، باید جهت تأمین حریم ذکر شده از پلاک بعدی اصلاحی اخذ گردد.
- پلاک‌های ساخته شده واقع در حریم بزرگراه که دارای حقوق مکتسبه (اعم از مجوزهای ساختمانی و مصوبات موردی) هستند، تا زمان فراهم شدن تملک توسط شهرداری مجاز به بهره‌برداری و ادامه فعالیت بوده، لیکن مجاز به تخریب و نوسازی نمی‌باشند.
- ü** این دسته از پلاک‌ها تنها می‌توانند مجوز استحکام بخشی دریافت نمایند.

- ۵ شهرداری موظف است پلاک‌های واقع در حریم فضای سبز بزرگراه را تملک و نسبت به تامین حقوق مالکین اقدام لازم را به عمل آورد.
- احداث ساختمان در کلیه پلاک‌های واقع در حریم که پروانه ساختمانی اخذ نموده ولی در آنها ساختمان احداث نگردیده است، ممنوع می‌باشد.
- ۵ شهرداری موظف است پروانه ساختمانی این دسته از پلاک‌ها را لغو و نسبت به پرداخت حقوق مالکان و یا معوض ملکی این زمین‌ها را در الویت قرار دهد.
- دسترسی به کاربری‌های شهری مجاور حریم بزرگراه از بزرگراه ممنوع است.
  - دسترسی سواره به کاربری‌های مربوط به تسهیلات شبکه مانند پمپ بنزین و گاز تنها از طریق دسترسی ثانویه کنارگذر به طول حداقل 100 متر برای ورود و خروج و با مراعات حداقل فاصله هزار متر از تقاطع‌های موجود در طرفین بزرگراه مجاز است.
  - پیاده‌رو و دوچرخه‌رو را می‌توان در امتداد بزرگراه قرار داد اما باید پیاده‌رو و دوچرخه‌رو کاملاً از سواره‌رو جدا باشند و بین آنها فاصله‌ای بنام حاشیه در نظر گرفته شود.
  - مسیرهای پیاده و دوچرخه نباید به صورت هم سطح بزرگراه را قطع کنند بلکه برای عبور آنها از عرض بزرگراه زیرگذر یا روگذر مخصوص پیاده و دوچرخه استفاده گردد.

## 5-2- شریانی‌های درجه یک و دو شهر

- شریانی‌های درجه یک و دو، وظیفه برقراری ارتباط بین آزادراه‌ها و بزرگراه‌های شهری، با جمع‌کننده‌ها و دسترسی‌های محلی را به عهده دارند و حاشیه آنها عمدتاً به محلی به منظور استقرار مراکز کار و فعالیت مناطق شهر اختصاص خواهد یافت. ضوابط و مقررات کلی ویژه شریانی‌ها (اعم از شریانی درجه یک و دو) به قرار زیر است:
- استفاده از عامل جداکننده حرکت جهت جداسازی مسیر حتی‌الامکان به صورت جداول و نوار سبز صورت گیرد و احداث موانع فیزیکی دیگری به صورت نرده که از منظر نامطلوبی برخوردار است، توصیه نمی‌شود.
  - به منظور جداسازی مسیر سواره از پیاده و کنترل و هدایت تردد پیاده از عرض شریانی‌ها حتی‌الامکان استفاده از نوارهای سبز (درختچه‌ای) توصیه می‌شود.
  - رعایت کلیه ضوابط و مقررات ویژه معلولین در تقاطع‌ها ضرورت دارد.
  - به منظور جلوگیری از ترافیک سواره، ایجاد پارکینگ‌های حاشیه‌ای در فاصله 15 متر از تقاطع‌ها مجاز نمی‌باشد.
  - به منظور تأمین دید لازم در تقاطع‌ها، درختکاری در حاشیه شریانی‌ها در فاصله 15 متری از تقاطع‌ها مجاز نمی‌باشد.
  - امکان تردد عابر پیاده از عرض محور باید علاوه بر تقاطع‌ها، با استفاده از تمهیدات مناسب در مکان‌های پرتردد و حداقل در هر 500 متر فراهم گردد.
- ۵ لازم است ایستگاه‌های اتوبوس در هماهنگی با خطوط عابر پیاده به گونه‌ای در نظر گرفته شود که ایمنی عابر پیاده را حفظ کند.
- ۵ ایجاد جزیره و سکوی توقف پیاده در تقاطع‌ها به منظور افزایش ایمنی تردد پیاده ضرورت دارد. در ادامه ضوابط و مقررات مربوط به هر یک از شریان‌های درجه یک و دو به تفکیک ارائه می‌گردد.

### 5-3- شریانی‌های درجه یک

- حداقل عرض شریانی درجه یک معادل 20 متر در نظر گرفته شود.
- تعداد خطوط عبور در شریانی‌های درجه یک در هر طرف بایستی حداقل 2 خط ( و یا مناسب‌تر 3 خط ) باشد.
- عرض هر خط عبور در شریانی‌های درجه یک بین حداقل 3 تا 3/25 متر بایستی در نظر گرفته شود.
- حداکثر شیب طولی مجاز در شریانی درجه یک بایستی معادل 6 درصد باشد.
- استفاده از موانع فیزیکی به عنوان عامل جداکننده حرکت در شریانی درجه یک الزامی می‌باشد.
- عرض حریم شریانی درجه یک در صورت عدم وجود کندرو حداقل 7/5 متر است و در صورت وجود کندرو احتیاج به حریم ندارد.
- توقف و پارکینگ حاشیه‌ای در مسیر شریانی درجه یک تنها در کندرو مجاز است.
- حداقل عرض پیاده‌رو در شریانی درجه یک معادل 4 متر است و در صورت عدم وجود کندرو، پیاده‌رو در حریم معبر به شرط مراعات عرض حداقل 7/5 متر حریم، قابل اجرا است.
- حداکثر سرعت مجاز حرکت در شریانی‌های درجه یک معادل 55 کیلومتر در ساعت در نظر گرفته شود.
- ن هرگونه عامل محل این سرعت اعم از ایستگاه‌های اتوبوس، مینی‌بوس، تاکسی و... در مسیر باندهای حرکتی شریانی‌های درجه یک بایستی حتی‌الامکان حذف و به محدوده‌های ویژه منتقل گردند.
- عبور اتوبوس در شریانی درجه یک مجاز و ایجاد ایستگاه اتوبوس در مجاورت خطوط اصلی تردد آن نیز به شرط عدم ایجاد مزاحمت، مجاز است.
- عبور دوچرخه و موتورسیکلت از کنارگذر در معابر شریانی درجه یک، مجاز است.
- دسترسی سواره به کاربری‌های شهری پیرامونی شریانی درجه یک از طریق کندرو ضروری می‌باشد و استقرار انواع کاربری‌های شهری با مقیاس مناسب در زمین‌های مجاور این معابر، مجاز است.
- دسترسی شریانی‌های درجه دو و در صورت لزوم جمع و پخش‌کننده‌ها به شریانی درجه یک از طریق تقاطع‌های همسطح به شرط مراعات فاصله حداقل 500 متر بین تقاطع‌ها، مجاز است.

### 5-4- شریانی‌های درجه دو

- حداقل عرض راه مجاز در شریانی درجه دو معادل 16 متر در نظر گرفته شود.
- حداقل تعداد خطوط عبوری در شریانی درجه دو در هر طرف بایستی معادل 2 خط باشد.
- عرض هر خط عبوری در شریانی‌های درجه دو بایستی از حداقل 2/75 تا 3 متر در نظر گرفته شود.
- حداکثر شیب طولی مجاز در شریانی درجه دو بایستی معادل 6 درصد باشد.
- عامل جداکننده حرکت در شریانی درجه دو خط‌کشی محوری در نظر گرفته شود.
- توقف و پارکینگ حاشیه‌ای در مسیر شریانی درجه دو، مجاز نیست.
- حداقل عرض پیاده‌رو در شریانی درجه دو معادل 3 متر در نظر گرفته شود.
- عبور عابر پیاده از عرض معبر شریانی درجه دو از طریق گذرگاه مخصوص عابر پیاده و به کمک چراغ راهنمایی، مجاز است.
- ایجاد ایستگاه اتوبوس در شریانی درجه دو، مجاز است.
- عبور دوچرخه و موتورسیکلت در شریانی‌های درجه دو، مجاز است.

- سرعت مجاز حرکت در شریانی‌های درجه دو معادل 40 کیلومتر در ساعت در نظر گرفته شود.
- دسترسی سواره جمع و پخش‌کننده‌ها و در صورت لزوم معابر محلی و شریانی‌های درجه دو دیگر به شریانی‌های درجه دو به شرط مراعات حداقل 300 متر بین تقاطع‌ها، مجاز است.
- استقرار انواع کاربری‌های شهری با مقیاس مناسب در زمین‌های مجاور شریانی درجه 2 و دسترسی سواره به کاربری‌های پیرامونی شریانی درجه دو به صورت مستقیم، مجاز است.

#### 5-5- جمع و پخش‌کننده‌ها و دسترسی‌های محلی

وظیفه جمع و پخش‌کننده‌ها و دسترسی‌های محلی عمدتاً برقراری ارتباط بین مکان‌های سکونت و مکان‌های کار و فعالیت می‌باشد. فعالیت‌های مقیاس محله‌ای و ناحیه‌ای در مجاورت پخش‌کننده‌ها به صورت متمرکز در یک یا چند بلوک شهری بایستی مستقر گردند.

#### 5-6- جمع و پخش‌کننده‌ها

- حداقل عرض معابر جمع و پخش‌کننده معادل 12 متر در نظر گرفته شود.
- تعداد خطوط عبوری در معابر جمع و پخش‌کننده در هر طرف بایستی حداقل 1 تا 2 خط عبور باشد.
- عرض هر خط عبوری در معابر جمع و پخش‌کننده بایستی بین حداقل 2/75 تا 3 متر باشد.
- حداقل عرض پیاده‌رو در معابر جمع و پخش‌کننده بایستی حداقل 2 متر باشد.
- عامل جداکننده حرکت در معابر جمع و پخش‌کننده به صورت خط‌کشی محوری در نظر گرفته شود.
- حداکثر شیب طولی مجاز در معابر جمع و پخش‌کننده بایستی معادل 7 درصد باشد.
- توقف و پارکینگ حاشیه‌ای در مسیر معابر جمع و پخش‌کننده، مجاز است.
- عبور پیاده از عرض معبر از طریق گذرگاه مخصوص عابر پیاده، مجاز است.
- ایجاد ایستگاه اتوبوس در معابر جمع و پخش‌کننده، مجاز است.
- سرعت مجاز حرکت در معابر جمع و پخش‌کننده معادل 30 کیلومتر در ساعت در نظر گرفته شود.
- انواع کاربری‌های شهری با مقیاس محلی در زمین‌های مجاور جمع و پخش‌کننده‌ها مجاز و دسترسی سواره به آنها به صورت مستقیم، مجاز است.
- دسترسی معابر دیگر به معابر جمع و پخش‌کننده از طریق تقاطع‌های همسطح مجاز است و فاصله مطلوب این تقاطع‌ها بین 250 تا 400 متر است.
- دسترسی معابر محلی به جمع و پخش‌کننده‌ها مجاز است.

#### 5-7- معابر محلی

- حداقل عرض مجاز در معابر محلی بایستی معادل 10 متر در نظر گرفته شود.
- تعداد خطوط عبوری در معابر محلی در هر طرف بایستی حداقل یک خط باشد.
- عرض هر خط عبوری در معابر محلی بایستی حداقل 2/75 متر باشد.
- حداقل عرض پیاده‌رو در معابر محلی بایستی معادل 2 متر باشد.
- حداکثر شیب طولی مجاز در معابر محلی برابر 7 درصد در نظر گرفته شود.
- توقف و پارکینگ حاشیه‌ای در مسیر معابر محلی، مجاز است.
- عبور ترافیک پیاده از عرض معبر محلی، مجاز است.

- عبور اتوبوس و احداث ایستگاه اتوبوس در معابر محلی، مجاز نیست.
- سرعت مجاز در معابر محلی حداکثر بایستی معادل 30 کیلومتر در ساعت در نظر گرفته شود.
- حداقل فاصله دید توقف در خیابان‌های محلی باید برای توقف وسایل نقلیه‌ای که با سرعت 40 کیلومتر در ساعت حرکت می‌کنند (سرعت مجاز 30 کیلومتر در ساعت است) کافی باشد. این فاصله حداقل 45 متر است.
- کاربری‌های مجاز مجاور دسترسی‌های محلی، بایستی به صورت مسکونی و برخی خدمات وابسته مقیاس محله در نظر گرفته شود و دسترسی سواره به کاربری‌های فوق‌الذکر به صورت مستقیم، مجاز باشد.
- دسترسی معابر محلی به یکدیگر از طریق تقاطع‌های همسطح مجاز است و فاصله مطلوب این تقاطع‌ها بایستی معادل 100 متر باشد.

### 5-8- دوربرگردان

- احداث دوربرگردان در انتهای معابر بن‌بست به میزان دو برابر عرض معبر، الزامی است.
- در صورتی که دوربرگردان به شکل دایره پیشنهاد شده باشد، لازم است قطر 20 متر در نظر گرفته شود.

### 5-9- ضوابط مربوط به احداث خطوط عبور دوچرخه

در شهر اسلامشهر که شیب زمین ناچیز است می‌توان استفاده از دوچرخه را با توجه به مزایایی که از نظر مصرف انرژی و عدم آلودگی محیط زیست داراست عمومیت دارد و یک شبکه پیوسته و منسجم را برای دوچرخه سواران فراهم آورد. در هنگام احداث خطوط ویژه دوچرخه توجه به نکات زیر الزامی است:

**ü** در راه‌ها و خیابان‌هایی که خط ویژه دوچرخه وجود دارد، مقررات راهنمایی و رانندگی باید دوچرخه‌ها را موظف کند که فقط از خط ویژه خود استفاده کنند. در این خیابان‌ها استفاده دوچرخه‌ها از بقیه سواره‌رو ممنوع است.

**ü** نحوه استفاده وسایل نقلیه موتوری از محل خط ویژه دوچرخه با نوع خط کشی مشخص می‌گردد. در این حالت استفاده وسایل نقلیه موتوری از مسیرهای ویژه دوچرخه با خط کشی ممتد مشخص شده ممنوع بوده و تنها در قسمت‌هایی که این نوع خط کشی بصورت بریده (خط چین) علامت گذاری شده است بنا به ضرورت به صورت محدود مجاز می‌باشد.

تبصره 1: در موارد زیر خط ویژه دوچرخه را با خط کشی بریده مشخص می‌کنند:

- اگر وسایل نقلیه موتوری ناچار به قطع خط ویژه دوچرخه گردند مانند تقاطع‌ها و پارکینگ‌های حاشیه‌ای.
- اگر استفاده دوچرخه از بقیه سواره‌رو مجاز باشد.
- اگر به علت عرض کم سواره‌رو و حجم کم ترافیک دوچرخه، در نظر گرفتن خط ویژه با خط کشی ممتد امکان‌پذیر یا صحیح نباشد.

تبصره 2: علاوه بر خط کشی، خط ویژه دوچرخه (چه با خط پر و ممتد و چه به صورت بریده) را باید با علامت دوچرخه که با رنگ سفید در روی کف‌سازی نقاشی می‌شود مشخص نمود.

**ü** خط ویژه دوچرخه باید یک طرفه و موافق جهت ترافیک موتوری باشد. اگر رعایت اصول کوتاه نگاه‌داشتن مسیر ایجاب کند با رعایت شرایط زیر می‌توان خط ویژه را در خلاف جهت ترافیک موتوری قرار داد:

- سرعت 85 درصد وسایل نقلیه موتوری در اوقات خلوت از 40 کیلومتر در ساعت بیشتر نباشد.
- عرض خط ویژه از 2 متر کمتر نباشد.
- ü** اگر خط ویژه چسبیده به جدول خیابان باشد عرض آن نباید از 1.5 متر کمتر باشد. اگر خط ویژه بین خط

پارکینگ و سواره رو واقع است باید بین خط پارکینگ و خط ویژه حاشیه حایلی که باید آنرا با خط کشی مشخص کنند به عرض حداقل 75 سانتیمتر در نظر گرفت. در این موارد عرض خطویژه (به علت نبود جدول) می تواند 1.25 متر باشد.

ü در خطوط ویژه دوچرخه رعایت کلیه مقررات راهنمایی و رانندگی از طرف دوچرخه سواران الزامی است. در کنترل وسایل نقلیه موتوری، در راههای متقاطع با مسیرهای دوچرخه، اولویت با ایمنی دوچرخه‌ها است.

ü کلیه خط‌کشی‌ها و علامت‌های افقی مسیرهای دوچرخه با رنگ سفید بوده و خط‌کشی فاصل بین خط ویژه و ترافیک موتوری به ضخامت 15 سانتیمتر و خط‌کشی فاصل بین خط ویژه و خط پارکینگ به ضخامت 10 سانتیمتر می‌باشد. خط کشی بریده، در خارج از محدوده تقاطع‌ها به صورت یک متر خط‌کشی و 3 متر فاصله و در محدوده تقاطع‌ها به صورت یک متر خط‌کشی و یک متر فاصله انجام گیرد.

ü استفاده از علائم برجسته برای مشخص ساختن خط ویژه دوچرخه مجاز نیست. استفاده از تابلوی مخصوص مسیر دوچرخه به عنوان همراه یا مکمل خط‌کشی ضروری نیست ولی توصیه می‌شود. اگر بخواهند مسیرهای دوچرخه را با نام و شماره مشخص کنند، نصب تابلو ضروری است.

ü جداسازی فیزیکی مسیرهای ویژه دوچرخه از مسیرهای سواره‌رو به شیوه‌های زیر انجام می‌شود:

- حاشیه

- اختلاف ارتفاع دوچرخه رو و سواره‌رو

- جدول

- انواع نرده و دیواره

ü حاشیه، نوار حایلی است که بین مسیرهای دوچرخه و سواره گذاشته می‌شود. عرض حاشیه در 1.5 متر تا 3 متر توصیه می‌شود.

ü برای جداکردن باند دوچرخه رو از سواره رو می‌توان از سکو استفاده کرد. در این صورت، سکو باید از نوع قائم بوده و ارتفاع آن حداقل 15 و حداکثر 20 سانتیمتر باشد. به علاوه باید حاشیه‌ای به عرض حداقل 50 سانتیمتر در دوطرف باند دوچرخه رو در نظر گرفته شود. از این حالت می‌توان در محوطه‌های تفریحی و گردشگاه‌ها استفاده نمود.

ü در صورتیکه عرض حاشیه جداکننده باند دوچرخه رو و سواره رو از 50 سانتیمتر کمتر بوده و امکان افزایش آن مقدور نباشد می‌توان از جدول به عنوان جداکننده فیزیکی این دو استفاده نمود. این جدول باید در تاریکی نیز به‌سادگی دیده شود. بنابراین رنگ آن، سفید است.

ü در صورتیکه باند دوچرخه در امتداد مسیل‌های آب و یا رودخانه و یا نقاطی که دارای اختلاف ارتفاع است طراحی شود، استفاده از نرده و یا دیواره برای جداکردن مسیر دوچرخه الزامی است. در این حالت حداقل ارتفاع نرده نباید از 1.4 متر کمتر باشد.

ü حداقل شعاع قوس مسیرهای دوچرخه و برای سرعت‌های مختلف در جدول زیر تعیین شده است.

40	35	30	25	20	15	10	سرعت طرح
24	20	17	14	10	7	4	حداقل شعاع قوس (متر)

ü سایر ضوابط و مقررات مربوط به طراحی مسیرهای دوچرخه براساس دستورالعمل آیین نامه طراحی راه‌های شهری، بخش 11 انتشارات وزارت مسکن و شهرسازی / معاونت شهرسازی و معماری خواهد بود.

## 5-10- ضوابط مربوط به مسیرهای عبور پیاده

این دسته از معابر مخصوص عابر پیاده بوده و تردد وسایل نقلیه موتوری، بااستثناء اتومبیل‌های امداد رسانی، در این گونه معابر ممنوع است. حداقل عرض پیش‌بینی شده برای معابر مخصوص عابر پیاده 4 متر می‌باشد. ضوابط مربوط به طراحی راه‌های پیاده در محوطه‌سازی‌ها و مناطق تفریحی و گردش‌ی مطابق آیین‌نامه طراحی راه‌های شهری بخش 10 مسیرهای پیاده خواهد بود.

## 5-11- نحوه تعریض معابر

- تعریض معابر در همه سطح شهر باید از محور صورت گیرد. تعریض‌ها با توجه به نقش و جایگاه معبر در نظام حرکتی در نقشه مشخص شده است.
- ü بناهایی که تخریب و نوسازی می‌شوند، ملزم به مراعات تعریض‌های پیش‌بینی شده هستند.
- لازم است در بودجه سالیانه مبالغی جهت خرید املاک موضوع ضابطه بالا برآورد و پیش‌بینی شود.
- در مواردی که براساس ضوابط قبلی برای پلاک ثبتی پروانه ساختمانی صادر گردیده باشد، لازم است در زمان صدور پایان کار، واقع بودن پلاک در طرح سند مالکیت ثبت گردد.
- در کلیه مواردی که عرض گذر ثبتی بیشتر از عرض تعیین شده در نقشه طرح تفصیلی است، عرض ثبتی ملاک عمل بوده و عرض اضافی آن به فضای عمومی شهری در قالب پیاده‌رو و یا فضای سبز و استراحت اختصاص داده شود.
- ورود اتومبیل به داخل ساختمان نباید موجب قطع درختان حاشیه معابر گردد.
- حداقل عرض محورهای شهری 6 متر است. معابر زیر 6 متر که در نقشه طرح تفصیلی نشان داده نشده‌اند، در صورت تجمیع قطعات اطراف، شهرداری می‌تواند نسبت به واگذاری و یا فروش گذرهای یاد شده نیز اقدام نماید در غیر اینصورت تعریض معابر فوق تا 6 متر الزامی است. تعریض معابر فوق باید از محور صورت گیرد.

## 5-12- ایستگاه اتوبوس و مینی‌بوس و تاکسی و جایگاه‌های انتظار مسافران

در گذرگاه‌های اصلی توزیع‌کننده ترافیک که حجم زیادی از وسایل نقلیه می‌بایست با سرعت قادر به ادامه حرکت باشند، احداث محل مخصوصی برای ایستگاه‌های اتوبوس، مینی‌بوس و تاکسی الزامی می‌باشد. بخشی از حاشیه گذرگاه که جهت توقف وسایل نقلیه همگان به داخل نوار سبز و پیاده رو نفوذ می‌نماید و توقفگاه‌های کوتاه مدت، ضمن ایجاد ایمنی بیشتر و حفظ حرکت یکنواخت باعث می‌گردد تا راننده در مواقع لزوم و اضطراری قادر باشد در کنار گذرگاه وسیله نقلیه را متوقف و ضمن بازدید اتومبیل و آزادسازی یک خط عبور مزاحمتی برای دیگران ایجاد ننماید.

با توجه به وجود فصول بارندگی در شهر مورد مطالعه ضمن ایجاد جایگاه انتظار مسافران برای ایستگاه‌های اتوبوس که مزیتی برای جلب استفاده‌کنندگان بشمار می‌رود، پیش‌بینی‌های لازم جهت ایجاد یک شیب مناسب از جدول به طرف خیابان برای جلوگیری از تمرکز آب‌های سطحی در محل توقف به عمل می‌آید، طول این ایستگاه‌ها حداقل 50 متر و عرض آنها بین 2/7 الی 3/5 متر توصیه می‌گردد.

- در بافت ساخته شده ایستگاه اتوبوس و مینی‌بوس به شرح ذیل احداث خواهد گردید.

1- در گذرگاه‌های با عرض 26 متر و بیشتر، ایستگاه‌های اتوبوس با پوشش روی کانال آب، حذف باغچه و کاهش عرض پیاده‌رو تا حدود دو متر قابل احداث بوده و نیازی به عقب‌نشینی بناهای احداث شده



نمی‌باشد.

2- در گذرگاه‌های با عرض کمتر از 26 متر: عقب‌نشینی با پوشش روی کانال، حذف باغچه و کاهش عرض پیاده‌رو (تا حد 2 متر) نیاز کمی به عقب‌نشینی بناها دارد که می‌تواند در نوسازی بنا مورد رعایت قرار گیرد.

### 5-13- ضوابط تعیین پخ

پخ عبارت است از برش موربی در نبش ساختمان که برای ایجاد دید مناسب رانندگان در نظر گرفته می‌شود و متناسب با عرض گذرها به صورت زیر تعیین می‌شود.

در کلیه طرح‌های آماده‌سازی که به تصویب شهرداری اسلامشهر رسیده است طول پخ‌ها تعیین و در نقشه‌های اجرایی درج شده است که رعایت تمام آنها الزامی است. در مواردی که طرح آماده سازی اراضی در محدوده ملک مورد نظر تهیه نشده است میزان پخ ساختمان در زمین از جداول زیر استخراج می‌شود.

در تقاطع‌هایی که برای آنها طرح اجرایی تهیه می‌شود، ملاک تعیین پخ، مشخصات مندرج در طرح‌های اجرایی خواهد بود.

جدول شماره 5-1: میزان پخ برای زاویه تقاطع  $a \leq 50$

عرض معبر A													عرض معبر B
40/1	35/1	30/1	25/1	23/1	21/1	19/1	17/1	15/1	13/1	11/1	9/1	6 تا 9	
تا 45	تا 40	تا 35	تا 30	تا 25	تا 23	تا 21	تا 19	تا 17	تا 15	تا 13	تا 11		
10	9	8/5	8	7/5	7	6/5	6	6	5	4/5	4	3	6-9
12	11	10	10	9	8/5	8	7/5	7	6/5	6	5	4	9/1-11
13	12	11	10/5	10	9	8/5	8	7/5	7	6/5	6	4/5	11/1-13
14	13	12	12	11	10	9/5	9	8/5	8	7	6/5	5	13/1-15
15	14	13	12	12	11	10	10	9	8/5	7/5	7	6	15/1-17
16	15	14	13	12	12	11	10/5	10	9	8	7/5	6	17/1-19
17	16	14	13/5	12/5	12	11	11	10	9/5	8/5	8	6/5	19/1-21
20	19	16	14	13/5	13	12	12	11	10	9	8/5	7	21/1-23
22	21	18	15	14	13/5	12/5	12	12	11	10	9	7/5	23/1-25
24	23	20	16	15	14	13/5	13	12	12	10/5	10	8	25/1-30
26	25	22	20	18	16	14	14	13	11	11	10	8/5	30/1-35
30	28	25	23	21	19	16	15	14	13	12	11	9	35/1-40
32	30	26	24	22	20	17	16	15	14	13	12	10	40/1-45

جدول شماره 2-5: میزان پخ برای زاویه تقاطع  $50 \leq a \leq 85$

40/1 تا 45	35/1 تا 40	30/1 تا 35	25/1 تا 30	23/1 تا 25	21/1 تا 23	19/1 تا 21	17/1 تا 19	15/1 تا 17	13/1 تا 15	11/1 تا 13	9/1 تا 11	6 تا 9	عرض معبر A عرض معبر B
9	8	7	7	6	6	5	5	5	4	3/5	3/5	2	6-9
10	9	8/5	8	7/5	7	7	6	6	5	5	4	3/5	9/1-11
11	10	9	8/5	8	7/5	7	7	6	6	5	5	3/5	11/1-13
12	11	10	9/5	9	8/5	8	7/5	7	6/5	6	5	4	13/1-15
13	12	11	10	9/5	9	8/5	8	7/5	7	6	6	5	15/1-17
14	13	11	11	10	9/5	9	8	8	7/5	7	6	5	17/1-19
15	14	12	11	10/5	10	9	9	8/5	8	7	7	5	19/1-21
19	17	14	12	11	10/5	10	9/5	9	8/5	7/5	7	6	21/1-23
20	18	16	12/5	12	11	10/5	10	9/5	9	8	7/5	6	23/1-25
22	20	17	13	12/5	12	11	11	10	9/5	8/5	8	7	25/1-30
24	22	19	17	16	14	12	11	11	10	9	8/5	7	30/1-35
27	25	22	20	18	17	14	13	12	11	10	9	8	35/1-40
30	27	24	22	20	19	15	14	13	12	11	10	9	40/1-45

جدول شماره 3-5: میزان پخ برای زاویه تقاطع  $85 \leq a \leq 110$

40/1 تا 45	35/1 تا 40	30/1 تا 35	25/1 تا 30	23/1 تا 25	21/1 تا 23	19/1 تا 21	17/1 تا 19	15/1 تا 17	13/1 تا 15	11/1 تا 13	9/1 تا 11	6 تا 9	عرض معبر A عرض معبر B
7	6	5	5	5	4/5	4	4	4	3/5	3	3	2	6-9
8	7	6/5	6/5	6	5/5	5	5	4/5	4	4	3/5	3/3	9/1-11
9	8	7	7	6/5	6	5/5	5	5	4/5	4	4	3	11/1-13
10	9	7/5	7/5	7	7	6/5	6	5/5	5	4/5	4	3/5	13/1-15
11	10	8	8	7/5	7	7	6/5	6	5/5	5	4/5	4	15/1-17
12	11	8/5	8/5	8	7/5	7	7	6/5	6	5	5	4	17/1-19
13	12	9	9	8	8	7	7	7	6/5	5/5	5	4	19/1-21
17	15	12	9	9	8/5	8	7/5	7	7	6	5/5	4/5	21/1-23
18	16	13	10	9	9	8	8	7/5	7	6/5	6/5	5	23/1-25
20	18	14	10/5	10	9	9	8/5	8	7/5	7	6/5	5	25/1-30
22	20	16	14	13	12	9	9	8/5	8	7	7	5/5	30/1-35
25	23	20/5	18	16	15	12	11	10	9	8	7	6	35/1-40
27	25	22	20	18	17	13	12	11	10	9	8	7	40/1-45

جدول شماره 4-5: میزان پخ برای زاویه تقاطع  $a \geq 110$

عرض معبر A	عرض معبر B	9 تا 6	11/1 تا 13	13/1 تا 15	15/1 تا 17	17/1 تا 19	19/1 تا 21	21/1 تا 23	23/1 تا 25	25/1 تا 30	30/1 تا 35	35/1 تا 40	40/1 تا 45
6-9		1/5	2	2/5	3	3	3	3/5	4	4	4	5	5
9/1-11		2	3	3	3/5	4	4	4	4/5	5	5	6	6
11/1-13		2	3	3/5	4	4	4	4/5	5	5	6	6	7
13/1-15		2/5	3	4	4	4/5	5	5	5	6	6	7	7
15/1-17		3	4	4	4/5	5	5	5	6	6	7	8	8
17/1-19		3	4	4/5	5	5	5	6	6	7	7	8	8
19/1-21		3	4	5	5	5	6	6	7	7	8	9	9
21/1-23		3/5	4	4/5	5	6	6	6	7	7	8	9	10
23/1-25		4	4/5	5	6	6	6	7	7	7/5	8	9	10
25/1-30		4	5	6	6	6/5	7	7	7	7/5	8	10	12
30/1-35		4	7	5/5	6	6/5	7	7	8	8	10	14	15
35/1-40		5	6	7	7	8	8	9	10	10	12	15	18
40/1-45		5	6	7	7	8	9	10	11	13	16	19	21

#### 5-14- مقررات مربوط به پارکینگ

- تامین پارکینگ برای هر زمین با هر کاربری در همان پلاک ضروری است.
- تعداد پارکینگ‌های مورد نیاز برای ساختمان‌هایی که از کاربری‌های مختلف برخوردارند، می‌بایستی برابر با مجموع تعداد حداقل پارکینگ‌های لازم برای هر یک از کاربری‌ها در نظر گرفته شود.
- در ساختمان‌های دارای کاربری مختلط با مسکونی، تفکیک پارکینگ‌های مسکونی از سایر کاربری‌ها، الزامی است.
- در نظر گرفتن یک محل پارک انتظار به‌ازای هر ده محل پارک در کاربری‌های تجاری و اداری، الزامی است.
- حداقل عرض مفید برای یک واحد پارکینگ 2/5 و برای دو واحد پارکینگ 4/5 متر بایستی در نظر گرفته شود.
- ü حداقل عرض مفید برای یک واحد پارکینگ معلولین برابر 3/5 متر است.
- طول ایست اتومبیل در هر فضای پارک بایستی حداقل 5 متر در نظر گرفته شود.
- تعیین حداکثر شیب مجاز معادل 5 درصد در محل پارک، الزامی است.
- حداقل عرض رامپ برای دسترسی پارکینگ جهت حداکثر 25 دستگاه اتومبیل 3 متر و از 25 دستگاه به بالا 5 متر و یا یک ورودی و یک خروجی هر کدام به عرض 3 متر می‌باشد. حداکثر شیب رامپ 15% تعیین می‌گردد.
- فضای لازم برای یک واحد پارکینگ 2.5×5 و دو واحد پارکینگ 5×5 است. معادل 10 مترمربع سطح نیز برای مانور هر وسیله نقلیه ضروری است. حداقل عرض راهرو برای گردش 90 درجه 5 متر و برای گردش‌های 45 و 30 درجه 3/8 متر تعیین می‌شود. برای تأمین حداکثر یک واحد پارکینگ در یک قطعه نیاز به فضای مانور نمی‌باشد.
- حداقل ارتفاع ورودی و خروجی رمپ‌ها در پارکینگ بایستی 15 درصد در نظر گرفته شود.

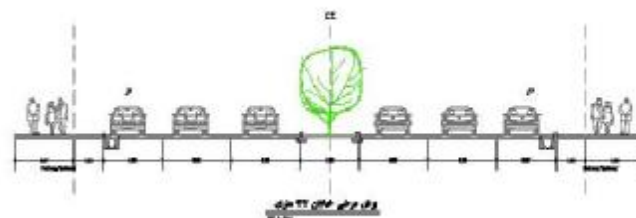
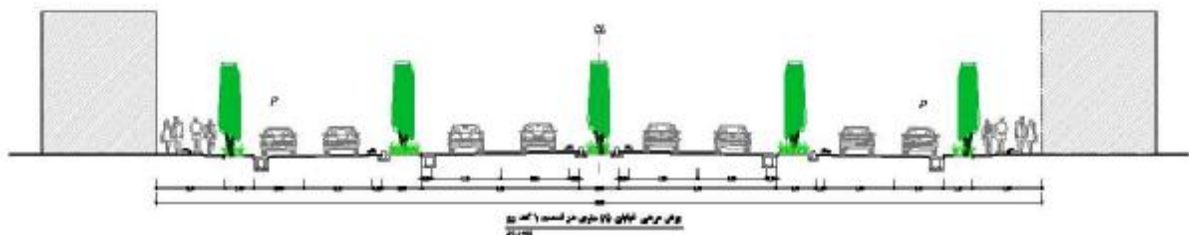
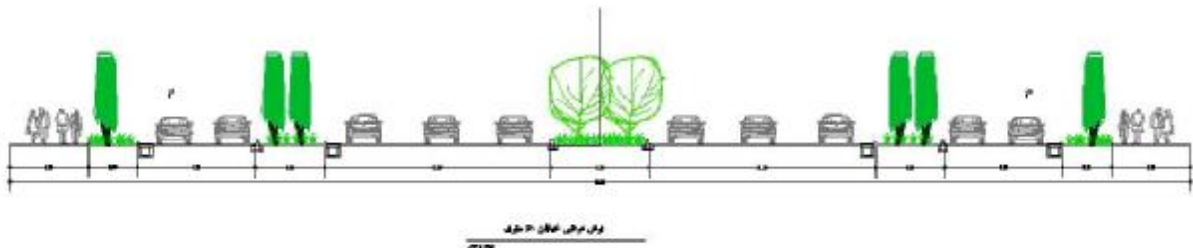
- پیش‌بینی راه ورودی پارکینگ از قسمت فضای آزاد ساختمان بالامانع بوده، لیکن استفاده از راه ورودی جهت تامین پارکینگ ساختمان، مجاز نمی‌باشد.
- تامین پارکینگ‌های حداقل مورد نیاز هر ساختمان بر اساس کاربری‌های مختلف از طریق محل‌های پارک مزاحم (پارک پشت هم)، ممنوع است.
- پارکینگ‌های مورد نیاز ساختمان‌ها تنها در پیلوت‌ها و زیرزمین قابل تامین است. احداث پارکینگ در فضای باز ساختمان ممنوع است.
- احداث رمپ پارکینگ حداکثر در 50% درصد فضای باز ساختمان مجاز و سطح آن نمی‌باید جز زیربنا محسوب گردد.
- ارتفاع پارکینگ‌های بیش از 25 واحد و با سطوح بیش از هزار مترمربع تا سه متر مجاز است.
- در صورتی که پارکینگ در زیرزمین احداث شود پله‌های دسترسی سریع به همکف باید در آن پیش‌بینی شده باشد و ارتفاع آن براساس ارتفاع مجاز زیرزمین تأمین گردد. در صورت لزوم تعبیه آسانسور، لزوم پیش‌بینی آسانسور تا پایین‌ترین طبقه زیرزمین الزامی است.
- دسترسی مستقیم به پارکینگ‌های خصوصی و عمومی از آزادراه، بزرگراه‌ها و شریانی‌های درجه یک مگر از طرق کندرو شریانی درجه یک مجاز نمی‌باشد.
- دسترسی مستقیم به پارکینگ‌های خصوصی از شریانی‌های درجه دو بایستی حتی‌الامکان با ایجاد دسترسی از طریق معابر جمع و پخش کننده و یا محلی جانبی و یا پشتی تامین گردد.
- ü تامین دسترسی ورودی اتومبیل‌رو به پارکینگ ساختمان‌های عمومی واقع در معابر شریانی درجه 1 و 2 بایستی با رعایت حداقل فاصله 100 متر از تقاطع‌های شریانی‌های فوق‌الذکر صورت گیرد.
- قطعات دارای بر کمتر از 25 متر در مجاورت معابر تنها مجاز به ایجاد یک دسترسی ورودی و خروجی سواره به قطعه زمین خود هستند.
- ü قطعات دارای بر بیش از 25 متر در مجاورت معبر مجاز هستند دو ورودی-خروجی به عنوان دسترسی سواره به زمین خود ایجاد نمایند.
- در صورت استفاده از زیرزمین‌ها به عنوان پارکینگ، تامین دسترسی پیاده مستقیم به طبقات از طریق پله یا آسانسور الزامی است.
- چنانچه مساحت پارکینگ بیش از هزار مترمربع باشد، تامین یکی از دو شرط زیر الزامی است:
  1. احداث دو رمپ ورودی و خروجی جداگانه
  2. احداث یک رمپ مشترک ورودی و خروجی با حداقل عرض رمپ 5 متر.
- حداقل عرض رمپ مستقیم جهت دسترسی به پارکینگ بایستی به صورت یک‌طرفه 3 متر و به صورت دو طرفه برابر
- حداقل عرض رمپ قوسی جهت دسترسی به پارکینگ به صورت یک‌طرفه 3/65 متر و دو طرفه 7 متر در نظر گرفته شود.
- شعاع گردش رمپ قوسی از محور رمپ می‌باید حداقل برابر 6/5 متر باشد.
- احداث رمپ پارکینگ در پیاده‌روها ممنوع است.
- ü پارک کردن عمودی (طول واحد پارکینگ عمود بر راه دسترسی) چیدمان متداول است. اما استفاده از

چیدمان‌های 45 درجه، 30 درجه و موازی نیز به شرط رعایت اندازه‌های لازم (جدول زیر) در پارکینگ‌های عمومی مجاز است.

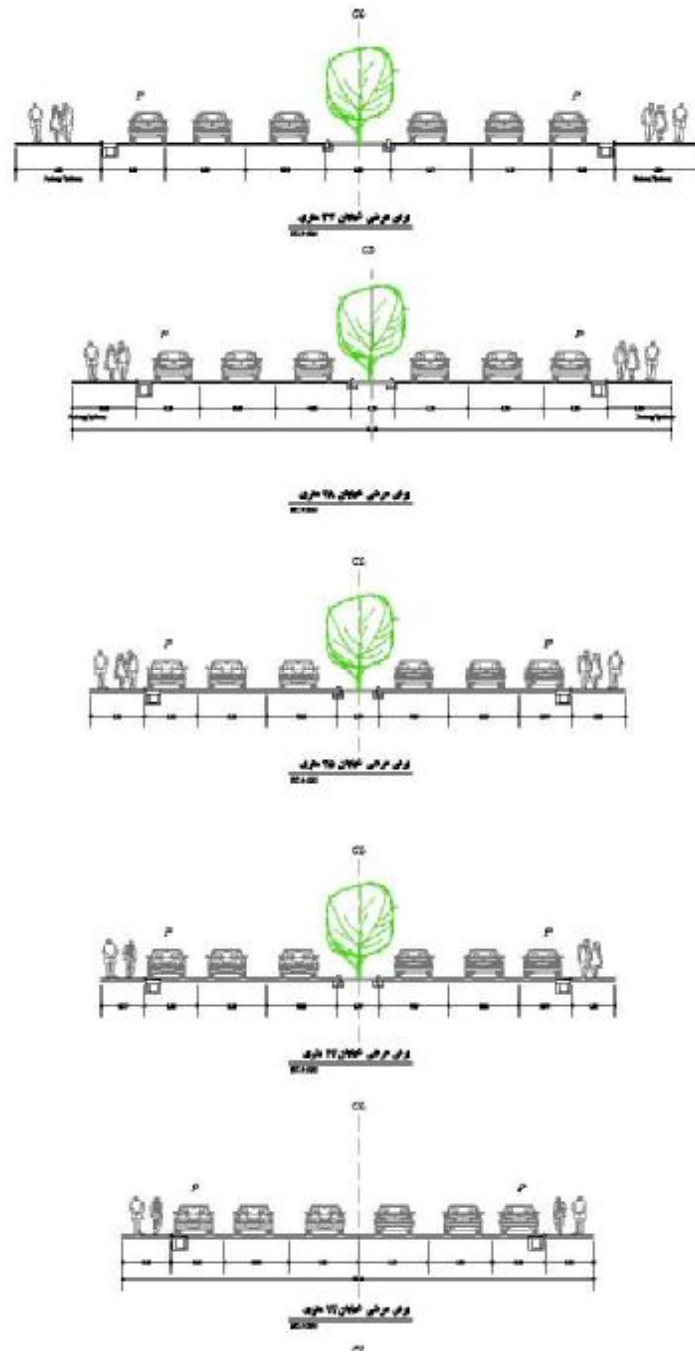
جدول شماره 5-5: چیدمان پارک عمودی

نوع چیدمان	حداقل عمق عمودی جای پارک	حداقل پهناى راه دسترسی	حداقل پهناى جای پارک
45 درجه	5/20	3/50	2/30
30 درجه	4/50	3/50	2/30
موازی		3/50	2/25
45 درجه	5/20	3/50	2/30

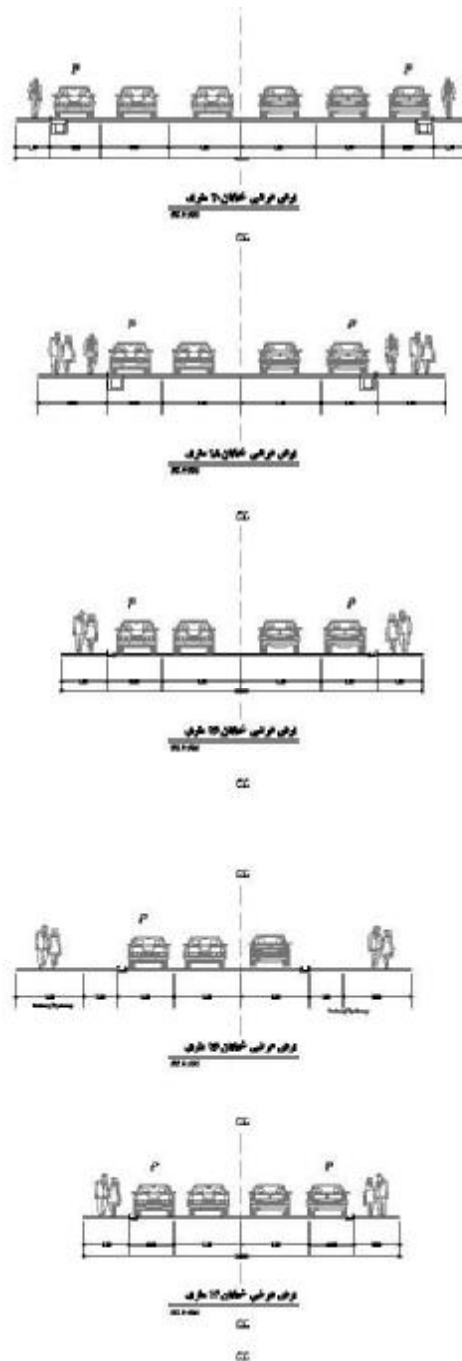
- به منظور رفع کمبود محل‌های پارک مورد نیاز در محلات مسکونی شهر در سال‌های آتی تا سال 1400، احداث پارکینگ‌های عمومی طبقاتی، الزامی است.
- کمبود پارکینگ‌های محلات مختلف شهر با توجه به سرانه مالکیت سواری شخصی در سال 1400 (علاوه بر پارکینگ‌های فروخته شده) بایستی با مشارکت اقتصادی مصرف‌کنندگان محلی در مجاورت محلات تامین گردد.
- به منظور رفع کمبود محل‌های پارک در مجاورت مراکز و محورهای عمده تجاری-اداری شهر، احداث پارکینگ‌های عمومی طبقاتی، الزامی است.
- ü جلب مشارکت اقتصادی صاحبان واحدهای تجاری مراکز و محورها در احداث پارکینگ‌های عمومی به طرق مختلف اجاره به شرط تملیک، عوارض و غیره، ضروری است.
- ü کمبود پارکینگ‌های ناشی از تغییر کاربری مسکونی به غیرمسکونی بایستی با مشارکت اقتصادی مالکان کاربری‌های غیرمسکونی از طریق عوارض مخصوص تامین گردد.
- رعایت کلیه استانداردهای فنی ایمنی و آتش‌نشانی در طراحی پارکینگ‌های عمومی طبقاتی الزامی است.
- پیش‌بینی سرویس‌های بهداشتی عمومی در پارکینگ‌های عمومی طبقاتی الزامی است.
- در پارکینگ‌های عمومی بایستی حداقل 2 درصد محل‌های پارک به پارکینگ‌های معلولین، در محل‌های مناسب اختصاص یابد.
- دسترسی به پارکینگ‌های همگانی از طریق معابر جمع و پخش کننده، مجاز است.
- ü در صورت محدودیت ایجاد دسترسی به پارکینگ‌های طبقاتی از جمع و پخش کننده‌ها، استفاده از شریانی‌های درجه دو به این منظور، مجاز است.
- کلیه ادارات، ارگان‌ها، سازمان‌ها، نهادهای دولتی و غیردولتی ملزم به تامین پارکینگ‌های مورد نیاز مراجعین، براساس ساعات و روزهای پیک مراجعات خود هستند.
- کلیه مجتمع‌های مسکونی با بیش از ده واحد مسکونی ملزم به تامین پارکینگ‌های مهمان، معادل یک محل پارک مهمان به ازای هر ده محل پارک برای ساکنین هستند.
- به منظور جلوگیری از کمبود پارکینگ در سطح شهر، هرگونه حذف یا کم کردن تعداد پارکینگ‌های خصوصی و عمومی مورد نیاز در کاربری‌های مختلف اعم از مسکونی و غیرمسکونی توسط مسئولان صدور پروانه ساختمانی و یا هر دستگاه ذیربط دیگر، مجاز نمی‌باشد.



تصویر شماره ۱-۵: مقطع عرضی پیشنهادی

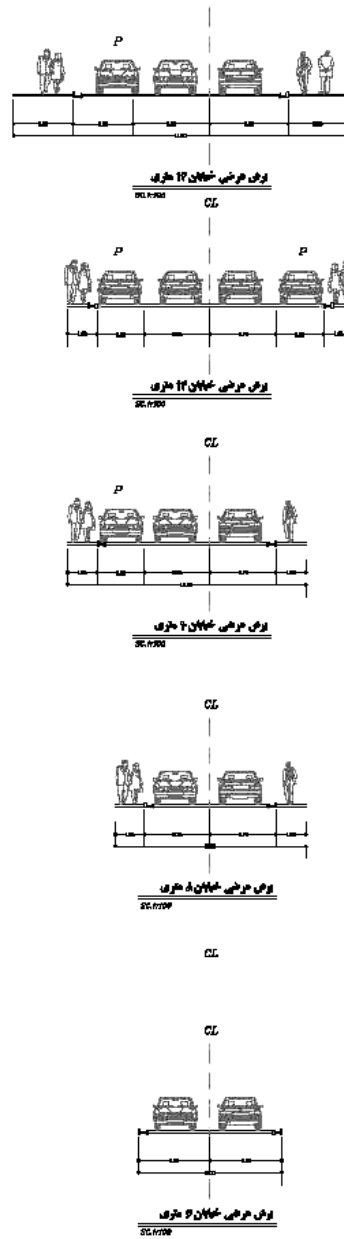


تصویر شماره 2-5: مقطع عرضی پیشنهادی



تصویر شماره 5-3: مقطع عرضی پیشنهادی





تصویر شماره 4-5: مقطع عرضی پیشنهادی

## 6- راهکارهای طراحی شهری

راهکارهای طراحی شهری برای رسیدن به یک دیدگاه یکپارچه در جهت رسیدن به فرم شهری مطلوب ضروری هستند این تصمیم‌ها از مقیاس شهر تا سطوح خردتر، مانند واحدهای همسایگی و پروژه‌های فضاهای شهری را در برمی‌گیرد. هویت و کاراکتر شهری، ایمنی، خوانایی و انعطاف‌پذیری، سرزندگی و عناصر سیما و منظر شهری، فرم شهر و قلمرو عمومی و توسعه پایدار از موارد اصلی مورد توجه در این تصمیم‌گیری‌ها هستند.

### 6-1- ضوابط مربوط به ساماندهی کالبدی فضاهای شهری

- ایجاد هرگونه اختلاف سطح (لبه، پله، سکو و...) در مسیر عبور در معابر پیاده ممنوع است و تغییرات سطح بایستی بوسیله شیب راه و رمپ انجام شود.
- کفسازی معابر پیاده بایستی به‌گونه‌ای انتخاب شود که امکان سر خوردن عابرین به حداقل کاهش یافته، امکان پاکسازی داشته و از مصالح بوم‌آورد انتخاب شده باشد.
- حفظ و توسعه فضای سبز شهری باید حتی‌الامکان با گونه‌های گیاهی بومی صورت گیرد. شهرداری اسلامشهر گونه‌های گیاهی بومی را متناسب با ویژگی‌های طبیعی، تاریخی و فرهنگی هر شهر مشخص نموده و اعلام می‌نماید.
- از آنجا که تقاطع شبکه‌های ارتباطی بویژه میدان‌ها جز عناصر اصلی فضای شهری محسوب می‌شوند، بنابراین ساختمان‌سازی در پیرامون آنها باید تابع ویژگی‌های معینی باشند. این ویژگی‌های معین در چارچوب تهیه طرح‌های جزییات شهرسازی و تدوین مفاهیم عام طراحی شهری (طرح‌های تفصیلی موضوعی و موضعی) تدقیق خواهند شد. تا زمان تهیه طرح‌های مذکور شرایط زیر به عنوان حداقل باید اجرا شود:
- الف - ساختمان‌های پیرامون تقاطع شبکه‌های ارتباطی با حداقل عرض 20 متر باید به صورت هماهنگ و در پیوند با فضای باز تقاطع طراحی شوند.
- ب - ارتفاع ساختمان‌ها در چهارگوشه تقاطع مساوی باشد.
- پ - پخ بصورت متقارن یا متجانس به کیفیتی پیش‌بینی شود که در مجموع منجر به انسجام فضایی تقاطع شود.
- ت - مصالح نمای ساختمان‌ها و فرم معماری آنها باید از ویژگی‌های هماهنگ و مطابق ضوابط برخوردار باشد.
- ث - تراکم قطعات پلاک‌های مشرف به تقاطع‌ها و میدان‌ها براساس حداکثر تراکم پلاک‌های مذکور تأمین گردد.
- ج - طرح قطعات مجاور میدان‌ها و تقاطع‌ها باید به تأیید شهرداری اسلامشهر برسد.
- پیش‌آمدگی بدنه ساختمان‌ها (نظیر بالکن، تراس و...) در فضاهای شهری ممنوع بوده و احداث فضاهای نیمه‌باز با عقب‌نشینی دیواره‌های خارجی از حد زمین تأمین خواهد شد. این فضاهای نیمه‌باز جهت تقویت چشم‌اندازهای مناسب شهری، کاهش اثر تابش شدید خورشید، نگهداری گل و گیاه و موارد مشابه بوده و بهره‌برداری از این فضاها به عنوان انباری (محل نگهداری مواد غذایی، سوخت و...) و خشک نمودن البسه، ممنوع است.
- به منظور عدم ایجاد محدودیت برای طراحان، توصیه می‌شود که در هنگام احداث کاربری‌های خدماتی به استثنای تجاری، ساختمان‌ها از بر معبر عقب نشینی نمایند. این معبر به طور کلی بیشتر شامل ساختمان‌های جنوبی معبر می‌باشد. میزان این عقب‌نشینی می‌تواند حداقل 2 متر در عرض تمام پلاک یا

حداقل 10 درصد مساحت قطعه تفکیکی که با دیوار نرده‌ای از معبر عمومی جدا می‌گردد، باشد. در صورت تهیه طرح مناسب معماری می‌توان از بخشی از این فضا به عنوان پارکینگ نیز استفاده نمود. این فضا سرباز بوده و نباید مسقف گردد.

## 2-6- ضوابط طراحی در محورهای مجهز شهری (مختلط تجاری-اداری-خدماتی)

در شهر اسلامشهر برخی از خیابان، شامل بلوار بسیج مستضعفین، خیابان برنده سیفی و امتداد آن و خیابان امام خمینی (منطقه 3)، نقش ساختاری در سازمان فضایی شهر دارند و محور مجهز شهری به‌شمار می‌آیند به نحوی که نقش خدماتی و تجاری آنها بر نقش ارتباطی‌شان غلبه دارد و طراحی ویژه ای را طلب می‌کند. تهیه راهنماهای طراحی شهری برای این محورها توصیه می‌شود و رعایت ضوابط زیر در طراحی فضاهای همگانی و سیما شهری ضرورت دارد:

### ◀ کارکرد

- تثبیت و تقویت فعالیت‌های معتبر با مقیاس عملکرد منطقه‌ای و شهری.
- پلایش کارکردهای نامناسب و ناسازگار مانند خدمات تعمیرات اتومبیل و مصالح‌فروشی‌ها.
- جذب فعالیت‌های متنوع فرهنگی، هنری، گردشگری و خرده‌فروشی‌های صاحب‌نام به این محورها.

### ◀ کالبد

- بازتعریف ساختار بلوک‌های شهری پیرامون این خیابان‌ها برای انتظام فضایی و افزایش امکان طراحی فضاهای همگانی یا نیمه همگانی.
- مرمت و احیای ساختمان‌ها، پاساژها و عناصر ساختمانی قابل نگهداری در لبه خیابان.
- استفاده از بام‌های سبز در محل‌هایی که شهرداری اسلامشهر تصویب نماید، مجاز خواهد بود.

### ◀ حرکت

- تقویت سرویس‌های وسایل حمل و نقل همگانی در این محورها
- محدود کردن سرعت خودروهای سواره خصوصی و اختصاص خطوط ویژه به تاکسی‌ها و اتوبوس‌ها
- ایجاد خط ویژه دوچرخه در امتداد خیابان‌های عریض‌تر و ایستگاه‌های کرایه دوچرخه
- تبدیل خیابان به محیط دوستدار پیاده با شبکه‌ای ساختن حرکت پیاده در پیاده‌روهای کنار خیابان و حق تقدم پیاده‌ها در تقاطع‌ها.
- ساماندهی و نظم‌دهی به پارک حاشیه‌ای در کنار خیابان اصلی و هدایت خودروها به پارکینگ‌های عمومی و خصوصی
- پیش‌بینی امکان پهلوگیری خودروها برای بارگیری و باراندازی در ساعات خاص

### ◀ سیما و منظر

- بهره‌گیری از ردیف درختان بر مبنای ریتم منظم در منظر خیابان
- به حداکثر رساندن پوشش سبز و گل‌های رنگین در باغچه‌ها
- نظم و کیفیت دادن به تابلوهای معرف فعالیت، راهنمایی و تبلیغاتی و حذف تابلوهای مزاحم
- بارز ساختن بناهای نمادین و نشانه‌ای طریق نورپردازی در شب و افزودن به خوانایی محیط

- تعیین خط آسمان با مقیاس انسانی و متنوع در لبه خیابان
- در احداث ابنیه، انتخاب مصالح نماهای ساختمانی باید به گونه‌ای باشد که علاوه بر رعایت ضوابط و مقررات طرح‌های پیشنهادی و سایر مصوبات شورای عالی شهرسازی و معماری ایران، موجب آلودگی محیط زیست نشود و قابل بازیافت و پاکسازی باشد.

#### فضاهای همگانی

- گسترش دادن سطح پیاده‌رو و رفع موانع افقی و عمودی برای حرکت آسوده پیادگان و گروه‌های خاص (ناتوانان جسمی و حرکتی، سالمندان و کودکان)
- ایجاد هم‌پیوندی میان فضاهای نیمه عمومی ساختمان‌ها (پاساژها، پارک‌ها و ...) با عرصه‌های عمومی (پیاده‌روها، بن‌بست‌ها و ...)
- استفاده محدود از اثاثیه شهری در امتداد خیابان و هدایت اثاثیه پرحجم‌تر (نیمکت و غیره) به فضاهای عمومی الحاقی به پیاده‌رو (خرده فضاهای شهری) ضمن استفاده از مصالح بادوام
- تجهیز فضاهای همگانی به زیرساخت‌های پیشرفته (کانال مشترک تاسیساتی و ...)
- طراحی نظام نورپردازی مناسب

#### مصالح نما

- در احداث ساختمان‌ها، انتخاب مصالح نماهای ساختمانی باید به گونه‌ای باشد که علاوه بر رعایت ضوابط و مقررات طرح‌های جامع و تفصیلی و سایر مصوبات شورای عالی شهرسازی و معماری ایران، موجب آلودگی بصری و زیست‌محیطی نشود و قابل بازیافت و پاکسازی باشد.
- استفاده از نماهای پرده‌ای (نماهای آلومینیومی، شیشه‌ای، کامپوزیت، شیشه‌های جیوه‌ای و ...) در جداره‌های بیرونی و قابل مشاهده از عرصه‌های عمومی خیابان، ضمن رعایت مبحث چهارم مقررات ملی ساختمان باید محدود شود.

#### گوشه‌ها

- طراحان و مجریان موظفند معماری بناهای واقع در تقاطع‌ها را به گونه‌ای طراحی و اجرا نمایند که به ارتقای کیفیت بصری و فضایی تقاطع‌ها منجر شود.
- با توجه به اهمیت معماری نبش، کنج و دروازه‌ها، طراحی و نمای ساختمان‌های واقع در این نقاط باید به تایید معاونت شهرسازی شهرداری برسد.

#### الحاقات نما

- به مالکان ساختمان‌ها فرصت داده می‌شود ظرف 2 سال از تاریخ ابلاغ این ضوابط، کلیه کانال‌ها تاسیساتی نمایان در نماها و در جداره‌های خیابان شامل کولرها (اسپلیت‌ها) کانال‌های کولر، ناودان‌ها، سیم‌ها و کابل‌های برق و تلفن، دودکش بخاری، لوله‌های تاسیسات (به‌استثنای لوله‌های گاز شهری) و نظایر آن به تدریج از نماهای شهری حذف و یا به گونه‌ای ساماندهی کنند که در نما یا جداره شهری قابل مشاهده نباشد. لوله‌های گاز شهری نیز بایستی متناسب با رنگ نمای ساختمان‌ها رنگ‌آمیزی شود.

## ◀ تابلوها

- کلیه تابلوهای مربوط به فعالیت‌های شهری اعم از تجاری، درمانی، خدماتی، اداری و ... در سطح خیابان باید در انطباق با مبحث بیستم مقررات ملی ساختمان، به صورت هماهنگ برای صنوف مختلف تهیه شود. ابعاد فرم، طرح و محل نصب تابلوها باید مطابق الگوهای توصیه شده شهرداری باشد و مالکان و بهره‌برداران ملزم به رعایت این مقررات باشند.
- تعدد تابلوهای معرف فعالیت در یک بدنه ساختمان مجاز نیست و هر فعالیت تنها مجاز به استفاده از یک تابلو در نما یا جداره خیابان است.
- به منظور ساماندهی و ایجاد هماهنگی میان تابلوهای تبلیغاتی در مقیاس شهری، به شهرداری اختیار داده می‌شود تا نسبت به تهیه ضوابط و مقررات مربوط به محل و نحوه استقرار تابلوهای شهری (بیلبوردها) نقاشی‌ها، جداره‌ها، استفاده از نمایشگرهای بزرگ شهری، تابلوهای تبلیغاتی، تابلوهای راهنمای شهری (نام خیابان‌ها و میادین و...) اقدام نماید و به تصویب کمیسیون ماده 5 برساند.

## ◀ ضوابط ساخت بنا در پلاک

- ساخت و ساز در کلیه پلاک‌های مجاور این محورها باید در بر خیابان ساخته شوند و فضای باز در کنار یا پشت ساختمان قرار گیرد.

ردیف	سمت	محل امضا
1	معاونت امور عمرانی استانداری تهران	
2	مدیر کل راه و شهرسازی استان تهران	
3	رئیس سازمان جهاد کشاورزی استان تهران	
4	مدیر کل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری استان تهران	
5	شهردار اسلامشهر	